

投资性房地产公允价值计量缘何推广不利

余学斌(教授) 张春燕

(武汉科技大学管理学院 武汉 430081)

【摘要】上市公司年报统计数据表明,公允价值计量在投资性房地产中的运用并不乐观,绝大多数企业偏爱成本模式。本文试图从内外因辩证关系角度将这种现状形成的原因归结于“三驾马车”——市场环境、政策导向、企业自身。具体从外因上探讨市场、政策对公允价值计量推广的不利影响,从内因上重点剖析其为企业带来的不良经济后果,进而提出改进措施。只有当内外部环境共同改善时投资性房地产公允价值计量才有用武之地。

【关键词】投资性房地产 计量模式 公允价值 成本模式

一、投资性房地产公允价值计量的尴尬局面

现行会计准则规定,企业对投资性房地产可以采用公允价值进行后续计量,这就赋予了企业自主选择权,但从近年的统计情况来看,公允价值计量在投资性房地产中的运用并不乐观。笔者通过查阅2008~2012年上市公司年报,手工收集了拥有投资性房地产的上市公司数量及其采取公允价值计量的家数。由表1可知,随着上市

理时采用成本法,但是在编制合并财务报表时,仍要按权益法进行调整。特别是2013年12月2日,IASB官网发布了有关建议修订《国际会计准则第27号——单独财务报表》(IAS 27)的征求意见稿。原因是某些地区或国家的《公司法》规定,在单独财务报表中应采用权益法计量对子公司投资,导致此类地区的公司需要编制两套财务报表以同时满足IAS 27和当地法律的要求。因此IASB建议对IAS 27做出变更,即在类似地区的企业,在单独财务报表中核算企业在子公司投资时,允许将权益法作为一项选择。

三、筹资过程中发生的交易费用的处理比较

1. 股票等权益性证券发行过程中发生的交易费用。

股票发行过程中发生的交易费用分为两种情况:一种为发行股票而直接发生的;一种为发行股票而间接发生的。

上市公司为发行股票等权益性证券而发生的承销费、保荐费、上网发行费、招股说明书印刷费、申报会计师费、律师费、评估费等与发行权益性证券直接相关的新增外部交易费用,应自发行溢价收入(资本公积)中扣除,在无溢价或溢价金额不足以扣减的情况下,应当冲减盈余公积和未分配利润。

发行股票等权益性证券过程中发生的广告费、路演

公司数量的增加,拥有投资性房地产以及采用公允价值计量的上市公司绝对数也在增加,但变动幅度非常小。近五年来,采用公允价值计量的公司变动数不超过10家,远远落后于拥有投资性房地产的上市公司的增长速度(大于200家),实行公允价值计量的上市公司占比未超过5%。这说明绝大多数上市公司偏爱于成本模式,计量属性的变更显得相当谨慎,对公允价值模式仍持观望态度。

及财经公关费、上市酒会费等其他费用与发行股票没有直接关系,应在发生时计入当期损益(管理费用)。

2. 债券发行过程中发生的交易费用。债券发行过程中发生的交易费用采用资本化处理方式,调减应付债券的初始入账金额。这是因为应付债券初始入账金额应当以债券未来现金流量现值入账,而未来现金流量现值是未来现金流量按实际利率折现的金额,该实际利率是未来现金流量折现后恰好等于发行时实收发行净款(实际收到的发行款扣减交易费用再加上发行期间冻结的利息收入)的折现率。因此,应付债券发行时发生的交易费用作为实收发行款的减项,应当冲减应付债券的初始入账金额。

需要注意的是,企业发行债券或股票所得可能用于再投资,比如企业以定向发行股票方式换取一项长期股权投资,此时会混淆股票发行过程中发生的交易费用和投资过程中发生的交易费用,则一定要注意与股票发行有关的交易费用应按发行过程处理,与投资有关的费用则按投资过程的交易费用处理。

主要参考文献

财政部会计司编写组.企业会计准则讲解2010.北京:人民出版社,2010

表 1 投资性房地产计量模式统计

年度	上市公司数量	存在投资性房地产的上市公司	采用公允价值计量	公允价值计量所占比例	成本模式计量所占比例
2008	1 624	690	20	2.90%	97.10%
2009	1 774	772	25	3.24%	96.76%
2010	2 129	833	27	3.24%	96.76%
2011	2 340	917	32	3.49%	96.51%
2012	2 494	992	34	3.43%	96.57%

近些年绝大多数企业都是通过聘请专业资产评估机构确定公允价值(超过50%),不少公司(超过25%)选择参考同类或类似房地产市场价格,只有个别企业会参考第三方调查报告,还有一部分公司没有详细披露公允价值的获取手段。各方式下公允价值的确定都异常艰难,技术操作和 workflows 复杂,同时,公允价值获取方式的差异可能导致公允价值信息缺乏可比性,难以保证公允价值计量的可靠性,无法满足会计信息使用者的需求。

二、公允价值计量推广不利的原因分析

采用公允价值计量投资性房地产的上市公司数量寥寥无几,以下本文将从“三驾马车”——市场环境、政策导向、企业自身三个层面深入分析,从外因上探讨市场、政策对公允价值模式在我国推广的不利影响,从内因上剖析其为企业发展带来的不良经济后果。

1. 市场层面——成熟度。目前我国房地产市场发展并不完善,很多资产不够活跃,信息发布体制不健全,获取房地产公允价值信息难度大,成本高,市场本身不够成熟,而会计准则规定投资性房地产必须同时满足“存在活跃房地产市场”和“公允价值能够合理估计”两个条件才能采用公允价值模式计量,这就严格限制了公允价值模式在我国的应用与推广。没有稳定健康的市场环境、先进技术的保障,一般上市公司不会轻易变更计量模式。

2. 政府层面——政策指引。现行会计准则引入公允价值计量模式,一定程度上为我国上市公司投资性房地产的计量提供了选择的空間,但同时却严格限定了运用条件,主要表现在:严格限制了公允价值模式的使用条件,同一企业不得同时采用两种计量模式,采用公允价值计量的企业不得转为成本模式等。对投资性房地产较多的公司来说,即便只有微小部分不符合公允价值的应用条件,也只能选择成本模式统一进行后续计量。

从上述分析可知,外部客观环境一定程度上阻碍了公允价值模式的运用,但毕竟还有个别公司更改了计量模式,这说明外因的消极影响并非决定性因素。

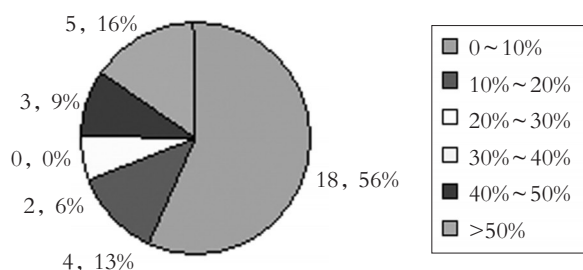
3. 企业自身。内因从根本上决定事物的发展,从微观层面来说,公允价值带来的不良经济后果本质上决定着计量模式的变更,集中体现在:

(1)净利润的波动。在房地产价格持续升温的情况

下,投资性房地产比重较大的企业变更计量模式的当年,无疑会增加当期净利润,有利于美化业绩、避免亏损、规避退市风险等。金融街将存货转为投资性房地产采用公允价值计量的变更年度,投资性房地产增值一倍多,带来的净收益为 77 843.16 万元(占当期净利润的 56.65%);对利润影响比例最高的金宇车城高达 859.38%。但类似金宇车城公司这样出于盈

余操纵不良动机而变更计量属性的公司毕竟只是少数。

对大多数上市公司来说,投资性房地产比重较小,公允价值计量不会引起利润率、盈利能力等发生显著变化。下图显示,高达56%的样本公司公允价值变动占利润比重较小,若公允价值变动带来的账面利润不足以弥补会计处理、评估、执行及信息披露等方面的成本,则公司一般不会变更计量方式。另外,由于房地产市场波动剧烈,上市公司不会贸然更改计量方式,而会依据自身的实际需要选择恰当的变更时间,这也会使得公允价值模式发展相对缓慢。



公允价值计量变更对利润影响的统计图

注:数据来自2011年32家采用公允价值计量的上市公司,统计了公允价值变动损益占利润的比重所对应的公司数量,通过Excel绘制。

(2)经营风险增加的潜在危机。房地产市场价格极不稳定,使得上市公司利润波动显著,一定程度上会增加公司潜在的经营、财务危机。这里用经营杠杆系数和财务杠杆系数来衡量企业面临的风险。首先,公司经营风险 $DOL = (EBIT + F) / EBIT$,其中 DOL 为经营杠杆系数,EBIT 为息税前利润,F 为固定成本,代表公司规模。与成本模式相比,采用公允价值计量时,税前利润的变动值为公允价值变动额加上折旧额,若因投资性房地产账面资产上升而引起公司规模扩大时,则固定成本 F 会变大。当 F 变动幅度大于 EBIT 变动时,由上述公式得, $DOL = 1 + F / EBIT$ 就会变大,这意味着公司面临的经营风险会增加。

其次,假定不考虑优先股,公司面临的财务风险 $DFL = EBIT / (EBIT - I)$,其中,DFL 为财务杠杆系数,I 为债务利息。采用公允价值计量投资性房地产会带来账面利润的增加,这会吸引公司加大对房地产的投资力度,增加营业收入,则 EBIT 变动值由公允价值变动额、折旧额与

营业收入增加额三者之和构成。虽然公司会尽可能选择成本较低的方式融资,但还是会增加债务利息。当EBIT变动额小于I的变动时,由上述公式得: $1/DFL=1-I/EBIT$,则DFL就会变大,增加公司的财务风险。所以,潜在的经营、财务风险可能会使采用公允价值计量的上市公司陷入泥潭。

(3)成本效益原则。相比成本模式,应用公允价值模式的技术难度大、成本较高。若没有或难以取得活跃的公开市场报价,企业就需要参照同类或类似的房地产市场价格或者通过调查取得市值。实务中,绝大多数上市公司都选择评估手段来确认公允价值,若自身不具备专业评估技术和能力,就需聘请资产评估机构估值,这无疑加大了执行难度和核算成本。另外,由于房地产市场变化大、价格波动频繁,会计准则又规定采用公允价值计量的公司必须在财务报告附注中及时对外披露相关信息,这也会增加公司的信息披露成本。

从税收角度看,成本模式下,税法与会计的所得税处理基本相同。但在公允价值模式下,二者却显著不同,会计与税法的差异需要确认递延所得税负债,将大大增加纳税调整的计算难度及任务量。另外,若现行会计准则将公允价值作为房产税余值的计税依据,则公司需要花费大量的人财物力获取公允价值,当年的房产税也会增加。假设公司税前利润为P,X为房地产账面价值,使用年限为n年,无净残值,采用公允价值计量,税法和会计都采用直线法摊销。 $Y_n(Y_n>X)$ 为房地产年末公允价值,假定税率为25%。采取从价计征房产税,计税依据为原值一次减去a(比率)后的余值。

表2 两种计量模式下公司的利税比较

	成本模式	公允价值模式
税前利润	P	$P-(X/n+Y_n-X)$
应交所得税	$P \times 25\%$	$P \times 25\% - (X/n+Y_n-X) \times 25\%$
递延所得税	0	$(X/n+Y_n-X) \times 25\%$
应交房产税	$X \times (1-a) \times 1.2\%$	$X \times (1-a) \times 1.2\%$ (账面余额作为计税依据)
		$Y_n \times (1-a) \times 1.2\%$ (公允价值作为计税依据)

(4)企业价值的降低。受到会计与税法计税差异和房地产市场价格攀升的影响,公允价值模式下每期都会产生递延所得税负债,这将延迟企业的纳税义务,从某种程度上说会减少企业当期的税务支出,避免流出过多的现金。但若企业在未来某期间将投资性房地产对外处置,企业应对实现的这部分利润缴纳税款,意味着未来现金流量可能会变少,利用DFC(现金流量折现)模型估算的价值将有所降低,这预示着企业的真实价值会受到损害。

(5)股利政策的尴尬。膨胀的房地产市场会使账面上的投资性房地产大大增值,反映在报表中的利润可能大

幅度上升,对外披露的会计信息显得更完美。如:公司资产规模的扩增,有利于公司在资本市场上精确定位,增强融资能力。但在处置资产之前并没有给企业带来实质性现金流入,会扩大账面利润与现金支付能力的背离。通常情况下,股东会要求分配更多的红利,一旦公司决定增加股利的分配,则会扩大现金的流出,侵蚀公司的资本价值,降低股票价格;若不增加股利分配,则会减小股利支付率,降低股东信心,进而影响后续投资金额。所以出于稳健性原则考虑,公司会选择股利分配处理较简单的成本模式。

三、对策与建议

企业总是以盈利为目的的,投资性房地产计量方式的选择应为其经营目标和管理动机服务,基于上述研究,大多数企业选用成本模式都是综合考虑了内外因素的最佳结果。外因对事物的发展起阻碍或促进作用,从某种程度上看,我国的现状严重受制于房地产市场本身的不成熟和政府政策过于苛刻这两个客观因素。从这个层面上说,除在经济发展中进一步完善市场,构建活跃、公平、透明的房地产市场之外,政府也担当着不可或缺的角色。

政府应放宽公允价值计量的应用条件,打破投资性房地产计量模式的单一性和不可逆性。虽然企业可以在投资性房地产和固定资产、无形资产之间多次相互转换,实现计量模式的曲线回归,但从流程和技术操作上来说过于复杂。会计准则可以根据我国现状放宽界限,制定规范完备的政策,在一定前提下允许公允价值向成本模式的直线回归,逐步引导公允价值的普遍应用。同时,从会计处理上来说,根据持有房地产的不同目的引入混合式计量模式,即:以增值为目的的部分采用公允价值计量,将当期公允价值变动损益计入所有者权益,待处置时再转入利润;以赚取租金或二者兼而有之的采用成本模式计量。这种双重模式也能有效规避企业的不良动机。

内因是事物发展的决定性因素,公允价值带来的经济后果以及企业发展动机决定着计量模式的选择。从这个层面上看,上市公司要从源头上采取措施,减少公允价值为企业带来的上述不利影响。首先,创造条件让企业的股东、债权人、内部员工等利益相关者充分参与到治理中来,打破信息不对称的尴尬局面。其次,发挥内外部监管机制的监督作用,让投资者、机构等更好地对公司进行监管,增加信息透明度。最后,打造优良财务管理团队,并建立完备的公允价值信息库数据平台。

主要参考文献

1. 财政部.企业会计准则2006.北京:经济科学出版社,2006
2. 侯晓红,郭雅.投资性房地产公允价值计量模式选择的影响因素分析.财会月刊,2013;2