

投资性房地产公允价值计量模式问题探讨

周瑞荣

(连云港市城建控股集团有限公司,江苏 连云港 222042)

摘要:近年来,随着经济全球化的程度不断加深,我国于2006年对企业会计准则进行了修订,上市公司可以从购置成本和公允价值中自行选择投资性房地产的确认基础。但迄今为止,采取公允价值计量的上市公司仍是极少数的。上市公司进行核算时选择历史成本而不选择公允价值计量模型的原因以及完善投资性房地产公允价值计量模式的建议,是本文将要研究的问题。

关键词:投资性房地产;公允价值;计量模式

【DOI】10.12231/j.issn.1000-8772.2021.25.119

近年来,随着经济全球化的程度不断加深,以及我国经济的不断发展,房地产行业的日益活跃,我国于2006年对企业会计准则进行了修订,上市公司可以从购置成本和公允价值中自行选择投资性房地产的确认基础。但是应用公允价值计量模型必须满足两个条件,首先它必须具有相关的活跃交易市场,其次可以对上市公司的公允市价作出适当的估计。为了使公允市价计量模型能够得到更加广泛的应用,财政部于2014年再次修订了企业会计准则,准则中除修订公允价值的概念外,还建立了公允市价计量和信息披露方法的初步规范,为上市公司的公允市价计量模型在实操得以运用提供了理论基础。但迄今为止,采取公允价值计量的上市公司仍是极少数的。上市公司进行核算时选择历史成本而不选择公允价值计量模型的原因以及完善投资性房地产公允价值计量模式的建议,是本文将要研究的问题。

1 上市公司投资性房地产计量模式应用的现状

通过对我国2007年到2019年上市公司年度财务报表中投资性房地产项目报告的情况,分析在我国上市公司中,拥有投资性房地产公司的数量变化,以及这些公司中应用公允市价评估模型的比例,以分析投资性房地产公允市价评估模型在我国上市公司中应用现状及变化趋势。

由表1可知,我国上市公司中拥有投资性房地产公司的数量成逐年递增趋势,直至今日已经接近了上市公司的一半。说明我国房地产行业日益活跃,且投资性房地产项目已经成为了企业日常经营

活动中的普遍交易行为。特别是近几年,拥有投资性房地产的上市公司每年的增长数量都超过了100家,最大增幅达到16.93%。然而历年来采用公允市价方式计量投资性房地产的上市公司新增数量一直维持在20个以内,增加的数量要远远小于每年拥有投资性房地产的上市公司新增数量,这说明公允市价的计量模型对于大多数的上市公司不是首选。

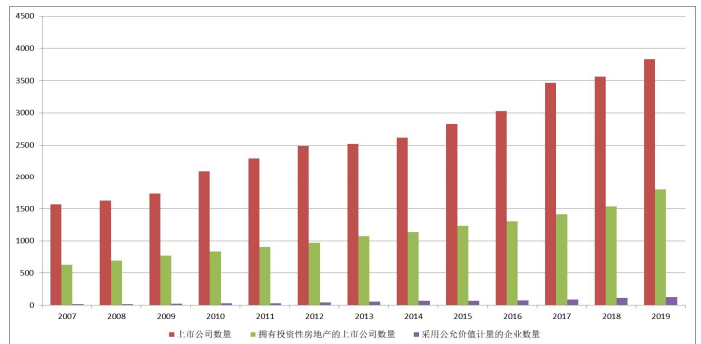


图1 我国上市公司投资性房地产公允价值计量模式应用状况

由上述图表可知,2007年到2019年采用公允市价计量投资性房地产的公司数量占据拥有投资性房地产的公司的比例由2.86%增长到7.02%。虽然其规模正在不断扩大,增长幅度也在增加,但是相对于总体数量仍然是极少数的。说明从2006年颁布准则到现在的十余年,公允市价计量模型在上市公司中的应用仍然没有得到推广。在

表1 2007年至2019年我国上市公司投资性房地产公允价值应用模式统计

年份	上市公司数量	拥有投资性房地产公司的数量	拥有投资性房地产公司比例	采取公允价值模式计量投资性房地产公司数量	采取公允价值计量模式的公司比例
2007	1570	630	40.13%	18	2.86%
2008	1627	690	42.41%	20	2.90%
2009	1734	772	44.52%	25	3.24%
2010	2098	833	39.70%	27	3.24%
2011	2293	905	39.47%	31	3.43%
2012	2486	968	38.94%	43	4.44%
2013	2517	1073	42.63%	58	5.41%
2014	2613	1139	43.59%	61	5.36%
2015	2827	1236	43.72%	66	5.34%
2016	3029	1305	43.08%	77	5.90%
2017	3462	1415	40.87%	89	6.29%
2018	3563	1536	43.11%	106	6.90%
2019	3831	1696	46.88%	126	7.02% ¹

单位:个

数据来源:国家统计局及其他网络数据整理。

调查的样本中,存在一些公司,具备采用公允价值计量的条件,但是仍然没有选择变更会计政策,还存在一些公司中途将公允价值计量的投资物业转换成自用建筑物,然后再次转换为成本模型计量的投资物业,这都说明了公允价值计量模型在我国投资物业中的应用还存在改进的地方。综上所述,目前我国上市公司中采用成本计量模型占据主要地位,必须进一步推广公允价值模型的应用。

2 公允价值计量模式在投资性房地产应用中的限制条件

2.1 成本相对较高

投资物业公允价值模型的应用一般要比原始成本模型花费更高的成本。一方面,采用公允价值计量,结算日要确定公允价值变动损益,这就有可能选择第三方评估机构进行专业的评估,又因为我国目前资产评估专业的人才比较紧缺,这就导致了评估费用的增加。另一方面,公允价值计量涉及到纳税调整以及其他方面更复杂的会计计量,可能企业当今的会计从业人员并不具备这样的专业能力,那么企业就要聘请新的员工,致使职工薪酬的支出增加,而且花费更多的会计人员的时间和精力,增加了企业成本。企业是以营利为目的的组织,相对的应节约成本支出,所以大多数企业选择费用较低的成本模式进行投资性房地产的计量。

2.2 降低会计信息的可比性

我国会计准则并没有固定上市企业对于投资物业的计量方式,而是赋予了企业自主选择权。因为目前我国采取成本计量方式的企业占据主导地位,因此为了能够和同业之间更好的比较会计信息,获得企业在行业中的准确地位,企业可能会选择成本计量模式,这也形成了一种制约因素,使很多企业处于被动选择的地位。其次,公允价值的评估方法没有统一,评估的基准也不相同,会计人员的经验判断对于公允价值的判断有较大的影响,这也使得公允市价的确定有一定的主观性,降低了会计信息的客观性和可比性。

2.3 增加经营成果的不稳定性

公允价值会随着市场的变化而不断的波动,这种价格变化就将记入企业的当期损益,反映在企业的财务报表中。尽管中国不断采取措施加强对房地产市场的宏观调控,但房地产市场的未来方向仍不清楚,这就加大了公允价值计量的风险。对于拥有房地产比较多的企业,由于其市场波动的反应更加的剧烈,所以风险程度也相应的更高。因此当时常发生剧烈波动时,可能会使企业的总资产和利润发生较大幅度的变动,这就给投资者传递了公司经营不稳定的信号,不利于公司在后续日常经营中进行债务或股权性的筹资。其次由于确认的公允价值变动在税法要求下并不能调整应纳税所得额,这种会计和税法上的差异形成递延所得税,在投资物业处置的时候,可能使企业所得税陡然增加,给企业带来财务风险。

3 完善投资性房地产公允价值计量模式的建议

3.1 加强对企业的监督力度及违法违规行为处罚力度

上市公司采用公允价值计量模型以后可以更准确的反映资产价值,提高会计信息报告的质量,但是,公允价值计量对于企业的经营成果有一定的粉饰作用,掩饰了企业日常经营活动的亏损。这不利于债权人以及企业的投资者真正的了解企业经营状况,从而做出不合理的投资决策,高估企业的盈利能力和偿债能力。这是我国上市企业中普遍存在的现象,甚至有的企业蓄意操纵利润,向企业外部的会计信息使用者传递不实信息,所以我国政府应该将强对于企业的监察力度,对于存在违反会计准则以及其他法律法规行为的企业严惩不贷。因为如果出现蓄意利用公允价值的变动操纵利润的企业,而又得不到法律的制裁,那么遵守法律的企业就会纷纷效仿,在市场上形成劣币驱逐良币的现象,最终导致市场乱象频发。所以为了规范企业行为,促进市场经济稳定,政府应该加强对于企业会计信息披露的监管力度,加大对于违法行为的惩处力度。

3.2 规范会计信息披露制度

上市公司公允市价的估值方法和信息披露做出了初步规范,但是对于采用公允价值计量投资物业的企业在会计报表中到底应该披露怎样的具体内容并没有严格的规范,只是设置了一定的标准。这就给了大多数企业隐瞒企业财务状况的可乘之机,因为企业多数只会追求满足信息披露的最低要求,这就导致了很多人上市企业对于投资物业信息披露没有统一的范式,存在较大的随意性。投资者无法从企业会计报表中获得准确的投资性房地产的信息,不利于作出合理的投资决策,政府部门也获得不了充足的证据,无法加强对于企业的监督。因此我国会计准则应该进一步作出规范,对于企业有关投资物业的会计信息披露作出明确要求,比如要明确公允价值评估基准,公开第三方评估机构名称或自行确定公允市价的方法等。这样才能降低信息的不对称性,提高公允价值的公平性,维护企业外部利益相关者的权益。

3.3 创建房地产信息共享平台

大多数企业选择原始成本计量模型是因为公允价值模型的应用将增加企业的成本,特别是对于投资物业公允市价的评估费用。还有一部分企业是因为缺乏活跃的交易市场。在信息技术不断发展的今天,我们应将房地产市场和互联网相结合,构建信息共享平台。在信息平台中对投资性房地产进行细致化管理,分门别类,并在全中国性的市场内进行区域化管理。信息平台还应承担更多的责任,比如可以成为社会对于企业房地产信息披露的监督渠道,或成为企业进行投资性房地产的交易平台。因为这是一项信息服务平台,应该具备很强的公信力,应该由政府机关主导,社会机构参与,企业积极响应。这样不仅能为企业提供获得公允价值的渠道,降低获取信息成本;还能为企业提供活跃的交易市场,促进企业投资物业项目的发展;也使信息公开化、透明化,增加投资者信心,维持市场秩序。

3.4 企业管理层慎重选择计量模式

投资物业计量模式的变更是一条“单行道”,当企业选择从原始成本模式转换成公允价值计量模式,就无法再逆向转回。虽然公允价值计量更贴合现实情况,提高了会计信息的准确性,但是也为企业带来了诸多隐患。首先,公允市价计量虽然能够粉饰利润,维持企业业绩的稳定,但是这是一把“双刃剑”,它降低了企业利润的质量,在市场环境不利时,可能会使企业资产大幅缩水,利润率发生重大转折,使企业面临经营风险,丧失投资者信心。其次,采取公允价值计量模式加剧了企业税收的不稳定性,在投资性房地产出售当期,增加企业的所得税支出,可能使企业面临严重的财务风险。最后,由于公允价值计量模型更加复杂,对企业会计人员素质提出更高的要求,需要更加准确的职业判断,而且计量过程花费会计人员更多的精力,提高成本。所以企业管理层当局在考虑计量方式时,要审慎抉择,结合企业自身情况和宏观经济趋势考虑。

参考文献

- [1]Alessandra La Notte,Sara Vallecillo,Joachim Maes.Capacity as “virtual stock” in ecosystem services accounting[J].Ecological Indicators,2019,98.
- [2]张倩.低碳经济背景下绿色会计的发展困境探究[J].财会学习,2020(12):109-110.
- [3]王晓霞.我国涉海上市公司投资价值评估研究[D].中国海洋大学,2012.