

投资性房地产后续计量模式的 盈余管理研究

谢获宝 张亮子

一、会计准则运用对盈余管理行为的影响

1. 盈余管理的动机分析

盈余管理是指在一定范围内,企业管理层通过对会计政策的选择以实现某种特定目的而采用的手段,它是会计政策选择导致的经济后果性的一种具体表现。盈余管理的动机包括资本市场动机、契约动机和政治成本动机等。

在我国资本市场,管理层进行盈余管理活动的主要动机是满足各种政策的规定,从而获取上市资格或在资本市场上进行再融资,包括首次公开上市动机、配股和增发动机、保牌动机等;盈余管理的契约动机是指管理层基于契约的刚性和不完备性而进行盈余管理活动的动机,主要包括管理层薪酬契约动机和债务契约动机等;管理层进行盈余管理活动的政治成本动机包括避免政府监管、接受或避免反垄断调查和反倾销调查动机等。在我国资本市场上,可观测到的管理层利用会计准则从事盈余管理的主要表现是通过运用会计准则调增利润,操纵相应的财务指标,避免亏损或被ST处理。

2. 投资性房地产后续计量模式对盈余管理行为的影响

《企业会计准则第3号——投资性房地产》规定:采用成本模式对投资性房地产进行后续计量的,对建筑物的后续计量适用《企业会计准则第4号——固定资产》,对土地使用权的后续计量适用《企业会计准则第6号——无形资产》,即在会计期间内计提折旧、摊销和减值损失。企业采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量的,不对投资性房地产计提折旧或进行摊销,以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值,公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。在笔者看来,投资性房地产后续计量准则的这一规定为上市公司的盈余管理行为提供了空间。

自2007年以来,我国房地产价格指数总体呈上升趋势,企业所持投资性房地产公允价值也“水涨船高”。根据会计准则的规定,上市公司可以将所持投资性房地产后续计量模式由成本模式转为公允价值模式。当企业所持有的投资性房地产公允价值高于账面价值时,企业就有动机变更会计政策,采用公允价值模式对所持投资性房地产进行后续计量,“一举多得”提高公司业绩。

(1) 在会计政策变更日,采用公允价值模式对所持投资性房地产进行后续计量,以资产负债表日的公允价值为基础调整资产负债表账面价值,可以使企业资产的账面价值增值,将企业所持投资性房地产的“隐性价值”释放成资产负债表上的“显性价值”,降低资产负债率,提高企业的偿债能力,降低企业的财务风险。

(2) 企业采用公允价值对所持投资性房地产后续计量的,在资产负债表日,投资性房地产公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益,当投资性房地产公允价值持续上涨时,可以通过“公允价值变动损益”科目影响当期利润,达到增加利润水平的目的。

(3) 企业采用公允价值模式对所持投资性房地产后续计量,不对投资性房地产计提折旧或进行摊销,对于持有大量投资性房地产的上市公司而言,可以在报表上“节省”一大笔折旧和摊销费用,为当期利润“锦上添花”。

(4) 企业在对所持投资性房地产以公允价值模式进行后续计量时,可以通过评估价值、参考同类房地产的市场价格和第三方调查报告的方法确定投资性房地产的公允价值,这就为企业提供了盈余管理的空间,企业可能会操纵投资性房地产的公允价值,进而操纵利润表。

二、投资性房地产后续计量中的盈余管理实践

截至2009年,我国共有25家上市公司对所持投资性房地产的后续计量采用公允价值模式,通过对这些上市公司年报的研究,笔者发现,部分上市公司存在利用投资性房地产后续计量从事盈余管理的行为。

1. 利用会计政策变更扭亏为盈

昆百大A(000560)2007年年报对投资性房地产后续计量采用成本模式,2008年年报对投资性房地产的后续计量由成本模式转为公允价值模式,所持投资性房地产项目金额由1.57亿元增为7.03亿元,公司资产负债率由89.1%降为76.4%,每股净资产由0.65元变为3.71元,公司债务融资能力得到提升。昆百大A披露的2008年年报显示,采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益为3 673.39万元,而当年合并净利润为2 486.33万元。笔者认

为,昆百大A有利用投资性房地产后续计量模式的转换从事盈余管理的动机。

出于同样的动机进行盈余管理的还有金宇车城(000803)。金宇车城披露的2009年年报显示,采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的本期公允价值变动损益达2 350.03万元,而其报告期净利润为246.41万元。由此可见,若该公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量,则该公司报告期净利润为负数。

2. 利用投资性房地产公允价值变动提高报表利润

世茂股份(600823)自2009年起对投资性房地产后续计量由成本模式改为公允价值模式,这一会计政策变更使其投资性房地产的账面价值增加了23.26亿元,投资性房地产占资产的比重从0.32%上升到14.74%,增值822.7倍;对当期利润的影响金额为1.61亿元,对利润的影响从0.97%上升到54.84%。世茂股份披露的2010年年报显示2010年净利润为8.74亿元,同比增加了324.21%。但由于投资性房地产公允价值变动而贡献的净利润就高达3.2亿元,占净利润的36.6%。

金融街(000402)自2008年1月1日起,对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量,对上年同期净利润进行追溯调整。公司2008年度实现利润总额、归属于上市公司股东的净利润较2007年度调整前利润总额、归属于上市公司股东的净利润的增长比例分别为26.64%、42.34%。该公司披露的2009年年报显示,投资性房地产占总资产的比重达13.48%,采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益达7.78亿元,而当期公司合并利润为13.74亿元,对当期利润的影响为55.62%。

中航地产(000043)于2009年1月1日起对投资性房地产后续计量由成本模式变更为公允价值模式,转换日投资性房地产公允价值增值金额3.37亿元,当期采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益为3 169.13万元,该公司当期净利润为6 286.75万元,对当期利润的影响为50.41%。

三、对利用投资性房地产后续计量实施盈余管理行为的规范建议

盈余管理行为本身是中立的,但过度的盈余管理行为会降低会计信息的可靠性和相关性,误导会计信息使用者的决策。上市公司在从事盈余管理活动时首先要把握好盈余管理的“度”,同时还要做到相关信息的充分披露,而准则制定部门则应从技术层面和规范层面加强对盈余管理活动的引导。

1. 加强信息披露,规范盈余管理行为

“阳光是最好的防止过度盈余管理的手段”,因此,加强信息披露应当是规范上市公司盈余管理行为的有效方法。

目前,采用公允价值后续计量模式的上市公司对其所持投资性房地产项目的披露还不够充分,仅限于对投资性房地产公允价值报表数值的披露,部分上市公司披露了所持投资性房地产的地理位置,但未对投资性房地产公允价值的获取方式等信息做出详细披露。在这种披露不充分的情况下,上市公司较容易进行盈余管理活动。为了规范上市公司的盈余管理活动,在其对投资性房地产的公允价值评估信息进行相关披露时,需要在报表附注里对其聘用的评估机构、评估师、评估价值、评估依据、评估方式和对该投资性房地产公允价值未来预期等信息进行适当披露。外部信息使用者可以根据这些信息对公司所持投资性房地产项目的价值进行判断,为其决策服务。

除了上市公司自愿披露有关投资性房地产的相关信息外,准则制定部门还可考虑出台对公允价值信息披露的相关规定,从政策法规层面保证。企业在财务报告附注中重点披露对投资性房地产评估对象的描述和权属状况、价值类型的定义及其获取公允价值采用的评估方法的选择过程和依据、评估方法的具体运用、评估假设、关键性评估参数的来源、依据和测算过程等信息。

2. 准则制定部门应加强对公允价值计量模式的应用指导,规范盈余管理行为

虽然《企业会计准则第3号——投资性房地产》规定了上市公司获取投资性房地产公允价值的原则,但在现实操作中,不同公司对投资性房地产公允价值后续计量模式的运用千差万别。例如,金宇车城所持投资性房地产项目主要分布在四川成都和南充,而金融街所持投资性房地产项目主要在北京,一、二、三线城市房地产市场的活跃程度不同,投资性房地产公允价值的确定方式也应存在差异。但现行准则并未对这些实际运用中可能存在的具体问题加以说明,特别是公允价值的获取过程中涉及的相关技术指标问题,现行会计准则没有提供应用指导,给了评估人员和上市公司大量自主决定的空间,也为盈余管理活动留下了空间。

对于金融街、中航地产和世茂股份这一类持有投资性房地产比重较大、投资性房地产公允价值变动对当期净利润影响大的上市公司而言,投资性房地产公允价值的可靠性和相关性对于企业财务报告的整体可靠性和相关性影响也很大,因此,准则提供规范性的指导是十分必要的。针对这一问题,我国财政部发布的《投资性房地产评估指导意见(试行)》对投资性房地产的评估对象、方法和披露做出了基本规定,但未对投资性房地产公允价值计量方法进行较为明确的技术指导,在企业运用的过程中仍然留有盈余管理的空间。■

(作者单位:武汉大学经济与管理学院)

责任编辑 张璐怡