

推进投资性房地产公允价值 计量模式的建议

孙翌君

长期以来,我国投资性房地产后续计量采用成本模式。财政部于2006年发布企业会计准则,允许企业在满足一定条件下对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。但从现实情况看,大多数拥有投资性房地产的企业仍采用成本模式进行后续计量。

(一) 影响企业采用公允价值计量的因素

1. 会计准则要求严格。2006年发布的会计准则规定,采用公允价值后续计量的企业应该同时满足两项要求:第一,投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场;第二,企业能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息,从而对投资性房地产的公允价值做出合理估计。一般而言,只有在沿海大中型城市或内陆大型城市的企业才可能同时满足这两项条件。另外,已经采用公允价值模式进行后续计量的企业不允许转换为成本模式,这对于一些对未来持有保守估计的企业而言,就意味着很大的风险。为了规避风险,这些企业会选择采用成本模式计量。

2. 市场条件和市场环境的限制。准则指出,以公允价值计量是指在公平交易中对交易内容及方式都熟悉的双方自愿进行资产交换的金额计量,即活跃的交易市场是公允价值形成的必要条件。而目前我国市场经济还不完善,地域差异明显,公允价值所要求的活跃、健全的市场体系尚未建立,公平的市场价格尚未形成,会对投资性房地产以公允价值进行后续计量产生影响。

3. 使用公允价值计量的成本高。我

国房地产市场的不成熟使得公开市场报价还难以取得,要使用公允价值计量,多数企业需要每年聘请独立的评估师对投资性房地产进行评估,这无疑增加了企业的计量成本。而且,采用公允价值计量需要每年对折旧年限、公允价值变动损益和应纳税额进行调整,增加了会计工作的复杂性和人力成本。

4. 企业利润波动幅度可能增大。近几年,我国房地产价格的波动幅度较大,而以公允价值计量所引起的价值变动计入企业当期损益会使企业经营业绩有很大不稳定性。而且,企业采用公允价值计量时将不再计提折旧。按税法规定,折旧额可以在税前抵扣,因此当市场价格上涨时,产生应纳税暂时性差异,市场价格下降时,产生可抵扣暂时性差异,这两项差异影响所得税费用,从而增大利润的波动幅度。

(二) 相应建议

1. 进一步修订细化会计准则。建议对公允价值的定义、计量、估测价格方法等做进一步的修订和细化,同时为避免企业利用公允价值操纵利润,可规定满足条件的企业优先选择以公允价值进行计量,只有当企业确实无法可靠取得公允价值时,才可采用成本模式,并要求这些企业在财务报表附注中说明不能采用公允价值模式计量的原因以及预估的价值区间,以减少企业会计处理的主观性,降低会计处理的难度,增加信息的可比性。如果企业因为某些特殊原因,对某一项投资性房地产采用成本模式计量时,其他投资性房地产符合条件的还应继续使用公允价值计量。对于持有期间公允价值变动损益,可在利润表中单列一个项目,

与其他损益分开披露,使其不具有分配性质,这样就可量化公允价值变动对当前损益的影响程度。

2. 完善房地产市场信息披露机制。国家有关部门应当建立和完善房地产市场报价机制、交易机制和信息披露机制,保证信息数据的公开性和及时性,使企业了解投资性房地产的市场信息和市场价格,从而为企业实施公允价值计量创造良好的外部条件。

3. 全面培育高素质会计人才。应加强对会计人员关于公允价值计量知识的教育和培训,提高会计人员的职业胜任能力和业务操作水平。同时,应对会计人员进行思想和职业道德教育,完善企业、中介机构和管理人员的信用档案管理机制,建立企业及个人信用考评体系,并在财务报表附注中披露信用指数,以遏制企业操纵利润。

4. 加强对评估机构的培育和监督。资产评估机构相对于企业自身而言,在估值技能和经验方面更有优势,且偏见较少,评估结果也更具准确性和可靠性。政府有关部门应该加大对评估机构的培育和监督力度,使其更好地为企业提供专业服务。

5. 加大对投资性房地产公允价值的披露力度。我国监管部门应加大对公允价值披露要求的力度,可要求企业不管采用何种计量方式,均要在财务报表和附注中披露公允价值的金额和确认依据、计量标准、参考数据及估值方法。对于确实无法获得公允价值的企业,需在附注中详细披露企业不能采用公允价值计量的原因。如果是采用市场法估价,应具体披露所参照的类似市场的具体情况及其相似度;如果是采用收益法估价,应对净收益、收益期限及折现率的数值进行解释。对于一些投资性房地产占总资产比重较大的企业,还可以单独报告方式予以详细披露,以便于报表使用者获得充分必要的信息。■

(作者单位:河南大学工商管理学院)

责任编辑 鲍双双