

公允价值在 上市公司投资性房地产计量中的运用

张卓奇 党爱民

一、投资性房地产计量公允价值模式应用的“曲高和寡”

我国新会计准则发布后不久，资本市场迅速作出反应，特别是房地产板块上市公司，股价涨幅不小。其中一个重要原因是我国新会计准则允许符合条件的公司应用公允价值进行计量。如果应用这一准则，将会使物业经营类房地产板块上市公司的净资产出现较大的增加。这些房地产上市公司股价的上涨，表达出投资者的期待。同时，投资者也希望了解这些公司的投资性房地产的公允价值，许多上市公司也在考虑是否按公允价值模式对投资性房地产进行计量。

笔者通过分析方大集团股份有限公司(方大A000055/方大B200055)2005年报和2006年报发现，采用公允价值模式和成本模式对投资性房地产进行计量存在较大的差异：该公司2005年国内财务报告经审计后的净利润为-5 837万元，而国际财务报告经审计后的净利润为3 851万元；2006年国内财务报告经审计后的净利润为799万元，而国际财务报告经审计后的净利润为1 228万元。

对此，《国际会计准则第40号投资性房地产》(IAS40)明确：(1)鼓励采用公允价值，并规定在附注中披露公允价值是最基本的要求，所有企业为计量目的或披露目的都需要确定投资性房地产的公允价值。(2)鼓励但不要求企业根据独立评估师的评估结果确定投资性房地产的公允价值。(3)国际会计准则下的公允价值可采用三种方式获得：活跃交易市场的报价；类似资产可观察到的市价；运用估值技术所确定的价值。

那么，上市公司是如何回应投资者期望的呢？笔者对在上海、深圳证券交易所上市的70家房地产行业上市公司2006年年报进行了检索，发现最终采用公允价值计量投资性房地产的上市公司只有方大A(000055)和津滨发展(000897)。如果加上采用公允价值计量投资性房地产的8

家非房地产行业的上市公司，最终采用公允价值计量投资性房地产的上市公司为10家。

二、原因分析

(一)我国对于投资性房地产采用公允价值计量有严格的限制

《企业会计准则第3号——投资性房地产》第十条规定：“有确凿证据表明投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得的，可以对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。采用公允价值模式计量的，应当同时满足下列条件：(1)投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；(2)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作出合理的估计”。另外，第十二条规定：“企业对投资性房地产的计量模式一经确定，不得随意变更。”“已采用公允价值模式计量的投资性房地产，不得从公允价值模式转为成本模式”。上述规定是基于我国国情提出的，与IAS40的规定相比，存在一定的差异，表现在：投资性房地产通常应当采用成本模式进行计量，不允许公司采用估值技术确定投资性房地产的公允价值，并且未对如何进行投资性房地产的计量进行详细说明。企业一旦采用公允价值模式，在会计核算方法上不可逆转，并将被政府监管机构充分关注。因此，上市公司在决定是否采用公允价值对投资性房地产进行计量时非常谨慎，除非有充分的市场环境和技术支持，不会贸然采用公允价值模式。

(二)对投资性房地产采用公允价值计量会对净资产收益率产生不利影响

目前，净资产收益率是国有企业业绩考核、上市公司实施股权激励考核、上市公司实施再融资的重要指标。2006年12月30日出台的《中央企业负责人经营业绩考核暂行办

法》第八条规定：“年度经营业绩考核指标包括基本指标与分类指标。基本指标包括年度利润总额和净资产收益率指标”。同时，在《上市公司股权激励管理办法》发布后，多家上市公司推出股权激励方案，净资产收益率是实施股权激励考核的重要指标。根据会计准则的规定，如果采用公允价值进行投资性房地产的计量，在会计政策变更时，企业的净资产将会出现较大增长，从而影响当期甚至后期净资产收益率的增长，将给公司管理层带来很大压力，同时也会影响上市公司的持股国有企业的考核。

（三）公司管理层对公司盈余管理空间的考虑

假定具备采用公允价值计量的条件，对公司管理层而言，将面临采用成本模式计量或采用公允价值计量两种选择。从保持盈余管理空间出发，管理层会倾向于选择采用成本模式计量。主要考虑是：在成本模式下，当投资性房地产出售时，收益可一次性全部进入当期利润，同时，投资性房地产需要计提折旧，出售时可将前期已计提的折旧全部转化为出售当期的利润，可实现利润在不同期间的调节。

（四）相关税务政策滞后，使公司无法准确判断纳税影响

公司在决定是否采用公允价值计量时，必须考虑其对公司纳税的影响。具体表现在：第一，如果采用公允价值计量，对投资性房地产将不计提折旧或进行摊销，但税收上没有明确是否可税前扣除投资性房地产的这部分折旧，可能失去“税盾功效”；第二，对投资性房地产的公允价值变动收益，在《关于执行企业会计准则需要协调的有关所得税处理问题》（征求意见稿）中，虽提及不作为当期应纳税所得额，但正式文件尚未出台；第三，由于土地增值税采用四级超率累进税率，随着投资性房地产市价的波动，可能导致土地增值税金额的较大变化。在上述税收政策不明确的情况下，上市公司往往会选择维持现状，等待相关税收配套政策的出台。

（五）资产评估界支持不力

从西方实践来看，由于“公允价值会计”的出现和发展，资产评估与公司会计、注册会计师的合作不断加强。资产评估既能够解决市场不充分情况下如何确认公允价值的难题，也能够为公允价值计量的客观真实提供强有力的技术支持。但目前，我国评估界在提高透明度和工作质量，建设、完善高水准执业准则方面还需要做大量的工作，尚不具备支持公允价值全面应用的条件。

三、建议

综上所述，在“曲高和寡”的背后，既有“难言之隐”，又有“无奈之举”。基于我国国情，投资者、上市公司管理层、政府监管机构、准则制定者和税收政策制定者之间还没有达成完全的一致，还有一些配套措施和资产评估等服务没有跟上，公允价值在投资性房地产计量的现实应用还应慎重。但面向未来，我们应与国际趋同，遵循决策有用观，向投资者提供决策有用的公允价值信息。为此，有三个问题值得思考：（1）既然A+B股、A+H股公司可以提供公允价值模式的财务报告给国际投资者，为什么不能同时提供给国内的投资者？（2）2008年取消对A+B股上市公司和未来如果取消对A+H股上市公司的双重审计，投资者又如何获得公允价值的信息？（3）如果中国企业要“走出去”，我国公允价值在投资性房地产的现实应用能否满足国际投资者的要求？对此，我们应采取积极的应对措施，完善公司治理，建立房地产市场信息数据库，提高公司财务人员素质，提升资产评估水平，协调税收政策，以积极创造条件，在投资性房地产的公允价值计量方面实现进一步的国际趋同。■

（作者单位：德豪国际武汉众环会计师事务所
山东省临沂市兰山区广播电视中心）

责任编辑 屈艳贞

● 简讯

第二届立信会计学术研讨会召开

2007年11月16日至18日，由上海立信会计学院主办的第二届立信会计学术研讨会在上海召开，本次研讨会的主题为“会计教育改革与发展”。上海立信会计学院邵瑞庆副院长、上海财经大学潘飞教授及上海立信会计学院励源教授分别作了主题发言，会上还通过交流论文的方式，分组对会计教育理念和教学方法创新、会计实践教学、会计专业课程体系建设等方面的问题进行了深入研讨。来自全国部分高校的专家学者以及《财务与会计》、《审计与经济研究》等专业媒体应邀参加了本次研讨会。■

（本刊记者）