

# 投资性房地产中公允价值计量的应用

冯莹真

重庆理工大学, 中国·重庆 巴南区 401320

**【摘要】**本文以绿地控股集团股份有限公司为例,通过我国对企业会计准则中公允价值这一计量属性的不断修改和对绿地控股集团股份有限公司的实际分析,主要揭示公允价值计量模式变更在实际运用中给上市公司带来的具体影响。同时也提出了公允价值这一计量属性在实际应用中的不足,并针对其不足提出完善措施。

**【关键词】**企业会计准则;公允价值;商业地产

## Application of Fair Value Measurement in Investment Real Estate

Feng Yingzhen

Chongqing University of Technology, Banan District, Chongqing, China 401320

[Abstract] This paper takes Greenland Holding Group Co., Ltd. as an example, through the continuous revision of the measurement attribute of fair value in the accounting standards for business enterprises and the actual analysis of Greenland Holding Group Co., Ltd., it mainly reveals that the change of the fair value measurement model is in practical application. Specific impact on listed companies. At the same time, it also puts forward the shortcomings of the measurement attribute of fair value in practical application, and proposes improvement measures for its shortcomings.

[Key words] enterprise accounting standards; fair value; commercial real estate

### 1 公允价值概述

#### 1.1 内涵

公允价值又名公允市价和公允价格。公允价值就是就是活跃的市场中,交易双方在公平交易的情况下买卖一项资产或者清偿一项负债所支付的价格,而其来源主要来自于目前的市场价格和将来现金流量的现值。当前的市场价格主要限制因素就是是否存在活跃的市场以及物品是否有存在交易的可能性,未来现金流量的现值则有很多限制因素,例如该项资产的活跃年限以及折现率的影响。因此公允价值计量虽然没有成本法计量麻烦,但也有限制因素以及具体应用过程中困难。

#### 1.2 特征

公允价值指的是在有序交易前提下,买卖双方计量日发生的出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。这里需要强调的是,支付的价格应是在有序市场中、无被迫及买卖双方相互独立的情况下发生。在企业会计准则第39号中指出,会计计量属性主要有5个,他们分别为:历史成本、现值、可变现净值、重置成本以及公允价值。其中只有历史成本代表着过去某一时刻的价值,不反映现在的价值,而除了公允价值这一计量属性其余三个计量属性都与公允价值有着密切的联系。首先,公允价值相对于历史成本来说,更能预测未来的经济情况,更加能满足决策者对未来信息情况的需要。其次,公允价值普遍应用于金融业,对于一些需要计算成本的行业不太适用,因此公允价值的应用范围有较严格限制。最后,公允价值计量属性的计量日并非每期期末,而是不固定的日期,是当天交易的市场价格。

### 2 绿地控股集团股份有限公司公允价值计量及其应用分析

绿地控股集团有限公司前身系上海嘉丰棉纺织厂,于1992年2月进行股份制改组,并与同年和次年上市其法人股和职工股,公司经营范围主要有实业投资、房地产开发经营、租赁、置换等,本案例主要根据2014年绿地控股集团有限公司投资性房地产转为公允价值计量属性这一事件,进而分析了一些财务数据,来分析其事件对绿地控股集团有限公司财务业绩的影响<sup>[1-2]</sup>。

#### 2.1 财务数据及财务指标分析

表格1 2013-2015年基本财务指标分析

科目/年份	2015	2014	2013
总资产	6.00436E+11	7449304468	6,158,879,530.05
营业收入	207,256,594,799.38	110,279,725.95	892,419,247.09
归属于上市公司股东的净利润	6,886,426,698.71	-364,595,863.44	69,630,661.54
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	5,625,477,604.60	-438,963,051.13	39,961,679.09
经营活动产生的现金流量净额	-24,239,237,203.01	30,529,383.27	61,524,375.45

该数据来自上海证券交易所绿地控股集团股份有限公司2013、2014、2015年年度报告

由表格1可得,2013年与2014年营业收入有较大的差距,主要是因为但受重大资产重组和房地产市场成交低迷的双重影响,公司相关投资计划和调整改革未能如期开展,项目销售、资产盘活等方面均面临着巨大挑战,使得公司收入、利润实现受到了较大影响;但2014-2015一年内,公司营业收入有了增长,但房地产高增长红利已经逐步衰减,但同时也进入了一个新的阶段,对于不同城市的房地产也有不同发展趋势。例如一二线城市,房产行业仍属于供小于求的局面,发展良好的城市有着较高配置的教育资源、医疗资源等,吸引着大量人才涌进,供求关系比较合理,因此房地产行业仍属于蓬勃行业。而三四线城市则呈现衰败一面,不存在较大的市场空间,人口和产业比较稀疏,无法吸引外地人口以及留住本地居民。同时刚需住宅的销售进程呈逐渐放缓状态。公司根据以上特征,积极调整产品结构及销售政策,聚焦一二线等重点城市的产品投入,放松三四线城市的投入,减缓了公司的资金紧张问题并提高了可持续发展能力。从2014-2015年来,公司的主营业务(投资性房地产)由成本模式转为公允价值计量属性会导致企业利润的增加,在公允价值模式下,公司在资产负债表日应对投资性房地

产的公允价值进行重估,同时不需要对资产进行摊销和折旧,而在中国的经济大环境下,房价一直属于上涨阶段,投资性房地产一直属于升值状态,投资性房地产的余额也会很大,因此在资产负债表日,投资性房地产的公允价值与其初始的账面价值就会形成一个差额,这个差额就会被计入当年的企业利润,引起企业利润的增加。同时投资性房地产由成本模式转为公允价值计量模式还会引起所有者权益的增加,是因为在变更过程中公允价值与账面价值的差额应当调整期初的留存收益,同样是房地产发展的蓬勃期,投资性房地产的公允价值都是要远远高于其成本的,这就导致了2014-2015年绿地控股集团股份有限公司的分配给股东的权益都有明显增高<sup>[3]</sup>。

由表2可得,2013年该公司的主营业务(投资性房地产)是由成本模式计量的,而2014年转为公允价值计量后,期末总股本和基本每股收益都有较大幅度的上升,上升比例分别为67.07%和284.62%,其主要原因是因为计量模式的改变而引起的所有者权益的增加,所有者权益的增加就会引起股本的增加,也就形成了14年67.07%的增加幅度。每股收益是指税后利润与股本总数的比率,由于表1中企业利润的增加和总股本的增加,就会导致每股收益也有相对应幅度的增加。资产负债率的上升是由于所有者权益的增高而引起资产和负债之间比例的变动,资产负债率降低对于公司来说是一件好事,从侧面说明了公司有更多的资产可以清偿负债,提高了举债能力,也提高了公司的外在形象,对于房地产企业而言,现金流入主要来自销售收入和借款,这种行为有利于公司在股票市场更好地筹集资本,增加公司的营运资金。而2014-2015年内绿地控股集团股份有限公司由于其部分项目(能源产业大规模收缩)就导致了经济利益的下降,但是该公司还是保持着稳中有增的趋势,所以从2014-2015年绿地控股集团股份有限公司增长幅度相对于2013-2014年间放慢了许多,期末总股本和每股收益的增长率仅为4.45%和16%,资产负债率的增长率为-4.17%,这其中的主要原因也是2014-2015年不受计量模式的改变带来的影响。

表格2 与所有者权益相关的财务指标分析

科目/年份	2015	2014	2013
期末总股本	12,168,154,385	11,649,834,296	6,973,050,034
基本每股收	0.58	0.5	0.13
资产负债率	66.94%	64.26%	66.51%

该数据来自上海证券交易所绿地控股集团股份有限公司2013、2014、2015年年度报告

### 3 投资性房地产公允价值计量的应用存在的不足

#### 3.1 采用公允价值计量模式操纵利润

以成本模式进行计量时,是反映企业真实活动的实际收支额,企业利润比较稳定,不受公允价值影响。同时对于企业计提和摊销制度,可以在税前进行抵扣。投资性房地产市场与其他其他市场,在公允价值模式计量下以期末公允价值为计量基础,再将成本和收益转入本年利润科目,在公允价值模式计量下会失去抵税的价值,上市公司公允价值净收益需要缴纳所得税,将增加税收支出,减少利润,并且公允价值变动增加的收益缺乏现金流支撑。近些年来投资性房地产企业发展趋势较好,用公允价值计量模式,首先操纵利润的可能性大大增加,由于市场特性,其产品售价一般要远远高于其成本,公允价值大于账面成本的差额就要结损益,期末利润就会大大增加,不能反映企业真实盈利能力。随着市场价格的波动,公允价值也会随之发生改变,同样利润也会发生较大的变化。公允价值模式计量投资性房地产所得出的数据会很高,公司的收益也会随着这样的变化而增加。其次上市公司都通过更换公允价值计量模式带来了利润的增加。很多企业扣除非经常性损失后的利润为负,甚至有些企业还面临着退市的风险。但是采用

公允价值计量后导致企业扭亏为盈。这不得不让我们怀疑,这些上市公司变更会计计量属性的原因就是利用公允价值变动操纵利润,改善公司业绩<sup>[4]</sup>。

#### 3.2 公允价值评估方法不同

目前,大多数公司不允许采用公允价值估值模型,这可以减少房地产投资估值的主观性。目前,自我评估主要基于市场法和收益法。市场法是指是指在交易中,存在与待估交易资产或负债相同或相似的交易,并能够通过获取这些资产或负债的交易价格等信息来评估待估物的价格。收益法是结合相应的折现率对未来收益进行折现后获得的价格。公允价值估值技术的制定尚不完善,估值过程相对复杂,需要具备一定的专业资格。会计人员很难按照估值方法计量资产的公允价值。随着资产评估业务的扩大,其在会计和公允价值评估方面的优势日益明显。在自行评估中,公司必须计算动态市场上类似或类似房产的市场价格,并在此基础上确定公允价值。一些公司选择市场调研的形式,以增加调研的数量成本。

### 4 完善投资性房地产公允价值计量的应用

#### 4.1 建立数据库监督体系

财政部发布《企业会计准则第3号——投资性房地产》。文件规定,投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场,且企业能够取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息,可以对投资性房地产的公允价值作出合理的估计,才能采用公允价值模式计量。这一准则的实施在很大程度上就可以避免一部分企业因为想操纵利润而更改公允价值计量模式。同时可以运用大数据技术建立投资性房地产市场的数据库,数据库接纳全国各个地方的交易数据,也严格要求投资性房地产企业必须真实、及时上传可靠性数据,使数据更加公开透明,减少出错的概率,提高准确性,然后通过汇总大量的结构化数据来判断企业真实的交易活动是否合理以及衡量财务报表数据是否正常。对于一些不合理的数据或明显操纵利润的行为,由政府出面,强制要求对投资性房地产企业调整企业利润并对违法企业进行处罚。

#### 4.2 提高公允价值评估质量

投资性房地产企业在进行公允价值评估时应尽量选择中立、专业的第三方机构,同时要多种评估方法并对评估方法进行改进。例如可在以往的市场法中引入层次分析法,采用AHP方法将不同的影响因素进行排序后构建一个多层次结构使评价结果更加客观;在收益法中可以引入蒙特卡罗模拟改进收益法,随机抽样中进行多次模拟,同样可以提高评估结果的客观性。评估机构也应该完善对投资性房地产的评估流程,用大量的准确数据来减少评估人员用主观性来解决问题的概率,提高投资性房地产公允价值评估的公正性。

#### 总结

本文通过对绿城控股集团有限公司变更投资性房地产计量模式对其财务状况的影响,揭示了按两种方法计量的差异,也在财务报表中显示出了提高利润、提高所有者权益的作用。在文章中也提出了在应用公允价值计量模式时在实际应用中的弊端,并针对其存在的弊端提出完善措施。但是在目前在资本市场不确定的背景下,公允价值计量会影响诸多因素,应用效果达不到预期目的。为了有效利用金融账户中的公允价值计量,有关部门必须建立和完善管理监督体系。同时还必须注意完善与公允价值计量相关的法律法规。创造良好的市场环境,真正发挥公允价值计量的作用。

#### 参考文献:

- [1]李凌吉,朱银旭.投资性房地产公允价值计量对企业财务指标影响分析.四川:四川大学,2017
- [2]中华人民共和国财政部.企业会计准则[M].立信会计出版社,2017.
- [3]朱学义,张建芳.投资性房地产收益的核算[J].财务与会计,2018(03).