

从卖房保壳看房地产后续计量问题

哈尔滨商业大学会计研究中心 厦门大学会计发展研究中心 张国华

【摘要】随着房地产价格的飙升,越来越多的上市公司开始利用房地产的出售实现扭亏为盈、挽救业绩,对股市及房市产生了重大影响。通过对*ST宁通B的案例分析发现,期末房地产价值的历史成本计量是上市公司借助卖房操纵盈余的根源所在。建议准则制定者及证券监管部门进一步完善期末房地产价值计量及房地产出售损益确认方法的有关规定,加强各地区房地产价格信息平台的建设及审计监督,从根源上杜绝上市公司利用房地产买卖操纵盈余的行为。

【关键词】房地产; 公允价值; 后续计量

【中图分类号】F230 **【文献标识码】**A **【文章编号】**1004-5937(2017)15-0002-05

引言

每年的第四个季度是上市公司为年末业绩冲刺的最后阶段。2016年9月21日一篇来自微信公众号的文章引发媒体对“上市公司卖房保壳”的热议,卖房保壳、卖房挽救业绩、卖房套现一时成为网络热词。事件缘起2016年9月20日*ST宁通B发布的出售公司资产的公告。公告称公司董事会同意将该公司在北京的两套学区房(该公司驻北京办事处)挂牌出售,挂牌价格不低于经备案的房产评估价值。上述两套房产原值总计214.71万元,截至2016年7月底,已计提折旧84.97万元,账面净值总计129.74万元,评估价值(比较法)2272.62万元,增值2142.88万元(2272.62-129.74),增值率为16.52倍(2142.88/129.74)。上述房产如销售成功,*ST宁通B有望一举扭转连续亏损的被动局面。卖房扭亏的行为绝非上市公司奇葩,事实上,近年来上市公司依靠卖房、变卖资产扭亏为盈的案例已层出不穷,且有愈演愈烈的趋势,仅2016年下半年就有十几家上市公司采用出售(拟出售)房产的方式挽救业绩。除这些已经准备卖房的公司外,根据CSMAR数据库的统计结果,在拥有投资性房地产的1294家A股公司中有77家公司2015年和2016年上半年均亏损,这一数据不包括在北京、上海、广州、深圳、厦门等房价一直攀升城市中拥有房地产的上市公司,若考虑这些公司,则可能有更多的上市公司成为卖房挽救业绩的潜在公司。

卖房挽救业绩的行为是否能够从实质上解决企业自身的经营问题不仅令人怀疑和担忧,而且更为严重的是大批企业卖房的行为极有可能扰乱整个房地产市场秩序,乃至整个宏观经济秩序。20世纪90年代日本房地产泡沫破裂导致实体经济的重创令人警醒,其中一个重要原因就是

房价大幅上升导致上市公司大规模投资房地产,使经济实体与房地产投资之间越来越紧密,房产泡沫破裂后大量上市公司倒闭,从而重创实体经济^[1]。从我国来看,拥有投资性房地产的A股上市公司已近半数,再加上在北、上、广、深等一线城市拥有房地产的上市公司,其数量更为可观,如果这些公司大量抛售房地产,不仅会对上市公司的业绩产生重大影响,而且对实体经济带来一定冲击。那么,从我国目前来看,何以使得卖房创收、卖房摘帽成为上市公司提升业绩的又一大高招呢?抛开房市火爆和实体经济无奈的客观现实,仅从上市公司年报本身来看,会计准则、审计和上市公司监管制度等方面是否还存在上市公司有利可钻的空隙呢?*ST宁通B的案例剖析或许能够帮助我们找到答案并引发更多的思考。

一、账面价值与市场价格严重偏离情况下企业房地产的后续计量问题

作为以经营通信和电器两大行业四类产品为主的国有资金控股企业,*ST宁通B自2014年开始连续亏损,2014年亏损189.75万元,2015年亏损1659.08万元,2016年中报亏损达到2110.91万元,2016年下半年若不及时扭亏,公司将面临退市危险。该公司自2014年亏损至今,主营业务没有重大调整,也无资产重组意向,若2016年9月企业挂牌出售的房产能销售成功,则可一举扭转乾坤,销售盈利不仅可以补亏,而且还会产生161.71万元的盈余。据公司2016年第三季度报,第三季度亏损119.09万元,第四季度若运行顺利并止亏,*ST宁通B仍然有望扭亏为盈。2017年1月25日该公司发布业绩预告,预计2016年度将扭亏为盈,预计2016年度公司净利

【基金项目】教育部人文社会科学重点研究基地重大项目(14JJD790008);国家社科基金重点项目(13AJY005);教育部人文社会科学重点研究基地重大项目(16JJD790035)

【作者简介】张国华(1964—),女,黑龙江哈尔滨人,博士后,哈尔滨商业大学会计研究中心教授,厦门大学财务管理与会计研究院教授,硕士生导师,研究方向:资本市场会计、国际会计、会计教育等

润为 500 万元至 800 万元。然而实际运营的结果并未如人愿。2017 年 4 月 29 日该公司披露的 2016 年年报显示,2016 年度公司亏损额为 643.45 万元。此外,该公司于 2017 年 5 月 3 日又发布公告称 2016 年拟处置北京的两套房产是公司中长期发展战略的一部分,与 2016 年公司保壳无关,截至 2016 年 12 月 31 日,公司尚未完成北京两套房产处置。

权且放下 *ST 宁通 B 卖房的真实目的,仅从效果来看,*ST 宁通 B 之所以可能卖房扭亏,得益于固定资产的历史成本计量方法。随着房价几倍、十几倍的增值,其在北京房地产的账面净值不但没有增加,反而随着折旧的提取越来越少,房产一旦出售,十几倍的增值收益则一次性在销售当期予以确认和计量。从企业的账务处理来看,符合我国企业会计准则的有关规定,但从财务会计目标和会计信息的基本质量特征来看,则不符合决策有用观下会计信息应具备的相关性和如实反映的基本质量特征。

(一) 财务会计目标与会计计量方法

确认和计量是财务会计的基本和核心问题,也是会计理论和实务界长期探讨的热点话题。对企业资产、负债和所有者权益、收入和费用等会计要素的不同确认和计量标准将直接影响企业的财务状况和经营成果,并直接影响财务会计目标的实现。会计目标随客观经济环境的变化而不断变迁,在会计目标从受托责任观到决策有用观的演变过程中,历史成本信息正在被弱化,而公允价值信息则受到越来越多的重视。受托责任观下,财务报告的目标是反映管理者受托责任的履行和投资人投资的回报情况,会计收益计量的收入费用观成为主导,会计信息着眼于过去,历史成本是唯一的计量属性,用于评价企业经营者对所有承担者所承担的资本保值增值、法律责任和会计责任等,会计信息的可靠性胜于相关性^[2];决策有用观下,经营者受托责任的履行情况被弱化,投资者更加关注股票市场行情和整个资本市场,财务报表信息在投资决策和资源配置中的作用得到更多的重视,着眼于确认资产未来价值的资产负债观成为主导,会计信息不仅着眼于过去,更注重现在和未来,从而产生了多重会计计量属性,公允价值计量得到更多重视和应用以提高财务报告信息的决策相关性和有用性,历史成本受到较大冲击,会计信息的相关性胜于可靠性,以公允价值取代历史成本计量资产成为当前及未来发展的趋势^[3]。

新的 FASB 财务报告概念框架(2010)及 IASB 财务报告概念框架征求意见稿(ED2015)将财务会计的目标界定为向当前及潜在投资者、贷款人及其他债权人提供报告主体的财务信息^[4-5],这些信息对其投资决策是有用的。投

资决策包括买卖或持有产权及债务证书、提供或清偿贷款及其他形式的信贷。ED2015 还将计量方法分为历史成本和现值两种,其中现值包括公允价值和资产的在用价值及负债的履行价值。这一界定充分体现了决策有用观的思想并给予公允价值更多的重视。不同于国际财务报告目标,我国新修订的《企业会计准则——基本准则》(2014)将财务报告的目标界定为向财务会计报告使用者提供与企业财务状况、经营成果和现金流量等有关的会计信息,反映企业管理层受托责任履行情况,有助于财务会计报告使用者作出经济决策。从这一界定可以判断,我国财务报告目标兼顾了受托责任和决策有用双重目标。因此,从计量方法来看,依然处在历史成本、重置成本、可变现净值、现值、公允价值等多重计量方法并存的状态,公允价值并不是会计计量的主流。

事实上,公允价值计量产生于物价变动对会计计量的持续冲击^[6],但由于其顺周期性^[7-8]而饱受争议。2008 年美国金融危机将公允价值归结为罪魁祸首,经过多方论证后,公允价值终得以正名。公允价值较历史成本的优势体现在能够及时反映资产的变现价值,有助于决策者预测企业未来现金流前景。公允价值并不是资产负债表波动性的根本来源,相反,公允价值恰恰将经济本身的波动信息传递出来^[9-10]。因此,公允价值会计不仅不会被取缔,而且将成为未来计量的趋势和首选。ED2015 将计量属性重新划分为历史成本计量和现值计量的做法也充分证实了这一点。可以说在经历了多重计量属性后,会计的计量方法又回归到历史成本和现值两种计量方法。由于历史成本在物价变动幅度较大情况下不具有任何信息含量,因此,对于价格变动幅度较大的资产(负债)采用现值法进行后续计量更符合相关性和如实反映的基本质量特征,以此为基础提供的财务报告能够更好地反映出企业的财务状况和经营成果,更具有决策有用性,*ST 宁通 B 房地产的案例就是很好的例证。2016 年 7 月该企业在北京两套房产的变现价值(公允价值)已从历史成本 214.71 万元增值为 2 272.62 万元,但按照历史成本计量和配比原则,上述两套房产的价值不但没有增值,反而减值到 129.74 万元,历史成本计量最终导致企业资产价值严重低估,不仅致使企业财务报告信息丧失了相关性和如实反映的基本质量特征,而且也为企业操纵盈余提供了可乘之机。

(二) 公允价值计量与相关性和如实反映

相关性和如实反映是各国准则制定机构所公认的政策有用会计信息的基本质量特征。ED2015 将相关性(Relevance)解释为具有预测价值(Predictive Value)、确证价值(Confirmative Value)或两者兼而有之的会计信

息。确证价值是指对之前估值的确认或变更,也就是说对于初始确认和计量的会计信息需要对其价值的变化加以调整,而且初始和后续计量的会计信息不存在高度不确定性,由其产生的未来经济利益流入和流出的可能性极大;如实反映(Faithful Representation)是对经济现象实质而不仅仅是对其法律形式信息的披露。如实反映的信息包括完整(Complete)、中立(Neutral)和没有重大错误(Free From Material Error)等特征。其中,中立性应以谨慎性的使用为依托。

公允价值计量与历史成本计量在账务处理上的本质差别在于对资产和负债的后续计量。公允价值是市场参与者在计量日发生的有序交易中,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,入账后的公允价值就是历史成本,因此其初始计量的价值是相等的。固定资产的历史成本入账后一般保持不变,对于资产的损耗和减值按照配比原则采取计提折旧和计提资产减值准备等方法将资产的损耗价值和减值损失计入当期损益,依据谨慎性原则不确认和计量资产的增值及增值收益。而公允价值计量需要根据市场价格的变动对资产(负债)的期末账面价值进行调整,并将调增或调减的价值确认为公允价值变动损益计入当期损益或综合收益,因而其后续计量的价值是不同的,从预测价值和确证价值来看公允价值较历史成本更具决策有用的相关性。此外,公允价值计量的信息较历史成本能更好地体现经济现象的实质及企业当前及未来经济资源的流入及流出,而非仅仅强调会计信息的可靠性,因此,更具如实反映的基本质量特征^[11]。

就企业房地产资产而言,采用公允价值计量能够及时将房地产市场价格变动体现在企业的财务报告中,因此不仅可以如实反映企业的财务状况和经营成果,而且其会计信息更具价值相关性。历史成本计量的房地产信息不仅不能将企业房地产价值的变动情况及时体现在企业财务报告中,甚至由于折旧的提取和账面净值的减少而扭曲了企业资产的实际价值,因此不仅不能够如实反映企业的财务状况和经营成果,而且也不具有预测价值和确证价值等价值相关性的质量特征。以*ST宁通B北京的房产为例,如果该企业期末房地产采用公允价值计量,不仅可以如实体现其年末资产的价值及未来可变现的净值,而且当企业出售该房地产时,当期所确认的收益只是年初按公允价值计量的资产账面价值与该资产出售时的售价(公允价值)之差额,不会将以前年度资产的增值全部计入销售当期,从而避免了由于资产价值严重低估而导致资产出售时收益严重高估的问题,也更符合配比原则。此外,公允价值计量的信息可以如实反映企业价值,而不是高估或低估企业价值,从而更具决策有用性。

二、账面价值与市场价格严重偏离情况下房地产增值及销售损益的确认问题

根据*ST宁通B 2016年半年报,2016年6月30日,该公司固定资产账面净额为7608.1万元,其中,准备出售的两处经营用房产为2004年购入,用作部分在京营销工程人员办公居住使用,2016年账面净额129.74万元,占全部固定资产净额的1.71%;该房产挂牌售价2272.62万元,按售价计算,其占全部固定资产账面净额的比例将由1.71%提升到29.87%。假设该公司北京的两处房产增值额每年相等,在其持有的12年半中,以原值为基数计算,平均每年增值额为164.63万元 $[(2272.62-214.71)/12.5]$,增值率76.68%(164.63/214.71),平均连续三年涨幅230.03%。如果以净值为基数计算增值额,其每年的增值率可达到132.13%。该企业的年报显示,公司一直采用历史成本计价法,也就是说,由于采用历史成本法,该公司固定资产的重大增值并未在企业的资产负债表和综合收益表中体现出来,此种会计处理方式已严重低估了企业资产和所有者权益价值,由此,再次引出不同会计目标下损益的确认问题。

(一)受托责任观下房地产增值及销售损益的确认

如前所述,会计目标的受托责任观下,会计收益计量以收入费用观为主导,强调收益的确定要符合权责发生制原则、配比原则、历史成本原则和稳健性原则^[12]。收益计量是会计的重心,通过收入与费用的直接配比来计量企业收益,再根据产生的收益计量资产或负债的增减^[13],收益表信息较资产负债表信息更为有用。

收入费用观下,企业购入的房地产采用历史成本计量,通过计提折旧将房地产的损耗价值在其服务期内逐期计提确认为费用,并与其所产生的收入相比以计算损益,依据稳健性原则,对固定资产的减值还需进行减值测试并计提减值准备。由于固定资产的折旧是根据固定资产的原值、预计残值和预期使用年限来计算的,应提折旧的金额和预期使用年限是否正确就成为固定资产折旧计算和折旧费用提取的关键问题。在房地产价格不断飙升的情况下,房地产报废时的预计残值会远远高出历史成本法下房地产的残值,甚至会高出房地产的历史成本。此时,以历史成本计算的折旧费用及据此计算的损益显然已严重失真。以*ST宁通B在北京的两处房地产为例,上述两套房产系该公司于2004年购入新建房地产,预计使用年限30年,预期残值为10.74万元(残值率按5%计算),按直线法计提折旧,每年提取折旧的金额为6.79万元。依照当前市价2272.62万元计算,上述房地产的预计残值应为113.63万元。如果按照新的残值来计算,显然以往折旧费用计提过高,从而导致以前年度的收益少计。如果此时处

置该资产,则会将之前少计的收益全部计入销售当期,同时,房地产持有期间的增值也全部计入销售当期,此时采用历史成本计量方法严重违背了权责发生制和配比原则。

(二)决策有用观下房地产增值及销售损益的确认

会计目标的决策有用观下,资产负债观成为主导,以资产和负债的变动来计量收益,企业的收益就是当期净资产的净增长额。资产负债观更为注重交易和事项的实质,要求尽可能采用公允价值计量资产和负债,从而确保了企业各时点上资产和负债存量的真实准确,提供的收益总额信息相关性更强^[12-13],资产负债观下资产负债表信息较收益表信息更为有用。

资产负债观下,当房地产采用公允价值计量后,房地产价格的增值或贬值直接体现在期末资产负债表中,房地产公允价值的变动损益可以列入其他综合收益中。这样处理不仅可以如实反映期末房地产可变现净值和企业价值,为利益相关者提供更多决策有用信息,而且房地产增值(贬值)收益(损失)也在当期的所有者权益中体现出来,从这一点来看更能如实反映所有者投资的保值和增值情况。当房地产出售时,计入当期损益的金额也只是销售当期房地产增值(贬值)的部分,以前年度增值(贬值)的收益(损失)可以直接转为资本公积,从而避免了销售当期一次性确认持有期间的全部增值收益(贬值损失),不仅可以防止企业人为操纵利润,而且也更加符合权责发生制和配比原则。以*ST宁通B在北京的两处房地产为例,若该企业采用公允价值计量房地产,则该房地产的增值额将在持有期内逐期调增企业房地产价值,并将增值收益确认为其他综合收益,增加了所有者权益。假设按照平均每年164.63万元增值额计算,到2016年初该企业上述房地产的公允价值为2190.27万元,2016年7月31日该房地产的评估价为2272.62万元,若该房地产于2016年下半年以评估价成功出售,则计入2016年的房地产处置损益仅为82.35万元(2272.62-2190.27),以前年度增值收益全部转入资本公积,这样就可以成功避免企业为保壳或挽救业绩而出售房地产的行为发生,确保实体经济不会受到重大冲击。

三、我国会计准则的现行规定及相应建议

如前所述,我国《企业会计准则——基本准则》(2014)将财务报告的目标定位于受托责任和决策有用的双重目标,并允许历史成本、重置成本、可变现净值、现值和公允价值等多重会计计量方法并存,规定不论采用哪种计量方法,都应保证所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量。此外,《企业会计准则第4号——固定资产》规定企业固定资产应当按照成本进行初始计量,采取计提折旧及减值测试方式进行后续计量,从而排除了采用公允价值进行

后续计量的方法。只有《企业会计准则第3号——投资性房地产》允许企业在限定条件下选择公允价值对投资性房地产进行后续计量。依据我国现行会计准则的相关规定,在企业固定资产的历史成本与现行市价偏离不大的情况下,资产负债表和损益表可以较为真实地反映企业的财务状况和经营成果;当固定资产出现严重贬值,依据谨慎性原则,企业应采取减值测试的方法计提减值准备,调整资产账面价值和当期损益;而对于固定资产的大幅度增值,则不需作出任何调整。上述规定适用于固定资产价格相对稳定或存在贬值的情形,但在固定资产价格大幅上涨情况下,这一处理方法的直接后果是导致企业的固定资产被严重低估,而固定资产一旦变现又会产生高额利润,从而在会计准则的政策层面为企业操纵盈余创造了便利条件。

那么,如何理解谨慎性原则成为价格大幅上涨情况下对固定资产后续计量的关键。ED2015将谨慎性解释为不高估资产和收入,不低估负债和费用。同时,谨慎性的使用也不允许低估资产和收入或高估负债和费用。也就是说,谨慎性原则的应用并不排除对资产增值的重新评估和对收入的确认。根据ED2015对谨慎性原则的界定和解释,我们应重新审视我国会计目标的重点及谨慎性原则在我国会计准则中的应用,尤其在物价大幅上涨情况下正确处理好资产和负债的后续计量及损益的确认问题。鉴于目前我国房地产价格尤其是北、上、广、深等一线城市房地产价格逐年大幅上涨的事实,受托责任观下的历史成本计量已远远满足不了对企业经营者所承担的资本保值、增值等业绩评价的需要,而决策有用观下的公允价值计量可以兼顾对企业经营者业绩评价的需要。因此,为提高财务会计信息的决策有用性和如实反映等基本质量特征,建议准则制定机构在准则制定时应明确我国会计目标的重点,并同等重视贬值和增值问题。对企业拥有的房地产(包括投资性房地产及经营用房地产),当其所在地的房地产价格连续三年涨幅超过100%时,应强制企业采用公允价值披露期末房地产价值。建议可选择以下方式之一作为具体的处理方法:方式一,改用公允价值计量和披露期末房地产价值;方式二,保持历史成本计量法,但同时年度财务报告中披露期末房地产公允价值及其增值情况。

采用方式一公允价值计量方法时,由于资产增值在资产持有期仍存在可逆性,因此依据谨慎性原则,未实现的增值收益不宜计入当期损益,建议将其计入其他综合收益,待资产贬值时用于冲减贬值损失,不足冲减的部分计入当期损益;当资产处置时,若售价大于资产的账面价值,将已计入其他综合收益的部分转为资本公积以避免虚增当期收益,售价与账面价值之差确认为本期实现的收益并计入当期损益。采用方式二历史成本计量方法时,房地产

出售当期应改变房地产销售损益的确认及计量方法。在确定房地产准备出售当期,首先对期初房地产的公允价值进行估值,然后将出售时的售价与期初房地产公允价值估值之差确认为当期销售收益,将期初房地产公允价值估值与房地产账面净值之差确认为资本公积,同时在年度财务报告中对房地产公允价值评估方法及销售损益的确认和计量方法加以详细披露。

当然,从我国目前情况来看,企业采用公允价值计量房地产还存在重重障碍,如我国房地产市场的市场机制和市场环境还不够健全,各等级城市房地产价格信息的透明度还不够均衡,房地产价格动态信息的取得还存在重重困难,多数企业需要依赖中介机构对本单位的房地产公允价值进行评估,评估成本过高,等等。因此,在加强准则建设的同时,还需要从房地产市场机制和市场环境建设、动态房地产价格网络平台建设、企业专业评估人员培训、房地产评估中介的发展和监管、审计监督和公允价值信息披露的监管和监督等方面入手,促进公允价值在我国房地产资产计量中的全面应用。现阶段,为规范上市公司的行为,维护宏观经济的稳定,建议证券监管部门出台上市公司房地产销售损益确认办法,从政策层面和监管层面杜绝上市公司卖房保壳、卖房提升业绩的行为。审计部门在年终审计中应严格审查上市公司尤其是ST公司的损益确认及计量,确保上市公司会计信息质量符合决策有用的基本质量特征。●

【参考文献】

- [1] 谢百三,赖雪文.日本房地产泡沫破灭累及社会之教训及我国的防范对策[J].价格理论与实践,2014(8):26-29.
- [2] 谢志华.财务会计目标:演变与动因[J].北京工商大学学报(社会科学版),2014,29(1):7-12.
- [3] 田璧.会计目标的发展和演变:兼论“受托责任观”与“决策有用观”[J].财务与会计,2012(9):16-18.
- [4] FASB. Statement of financial accounting concepts No. 8 september[A].2010.
- [5] IASB. Conceptual framework for financial reporting. exposure draft[A].2015.
- [6] 任世驰,李继阳.公允价值与当代会计理论反思[J].会计研究,2010(4):13-20.
- [7] ALLEN F, CARLETTI E. Mark-to-market accounting and liquidity pricing[J]. Journal of Accounting and Economics,2008,45(2/3):358-378.
- [8] 黄世忠.公允价值会计的顺周期效应及其应对策略[J].会计研究,2009(11):12-29.
- [9] LAUX C,LEUZ C.Did fair-value accounting contribute to the financial crisis? [J]. Journal of Economic Perspectives,2010,24(1):93-118.
- [10] 黄静如,黄世忠.资产负债表视角下的公允价值会计顺周期效应研究[J].会计研究,2013(4):3-11.
- [11] 王华.公允价值给财务会计概念框架带来的反思[J].会计之友,2014(32):28-30.
- [12] 施先旺.会计收益计量模式的比较研究[J].中南财经政法大学学报,2008,168(3):63-65.
- [13] 李勇,左连凯,刘亭立.资产负债观与收入费用观比较研究:美国的经验与启示[J].会计研究,2005(12):83-87.

张国华教授简介

张国华,荷兰伊拉斯姆斯鹿特丹大学博士,厦门大学会计学博士后,先后赴荷兰及澳大利亚访学一年。现为哈尔滨商业大学会计研究中心教授,厦门大学财务管理与会计研究院会计学兼职教授,中国会计学会高级会员,美国会计学会会员,欧洲会计学会会员,中国注册会计师协会非执业会员。主要研究领域:资本市场会计、公允价值会计、会计教育、会计史等。先后在国内外高质量期刊发表多篇研究论文,担任国内外多家期刊的匿名评审人。