

投资性房地产公允价值计量模式应用 ——以嘉凯城为例

彭鑫 | 文

自从新的《企业会计准则》颁布以来,在投资性房地产后续计量方式的选择上,越来越多的房地产企业选择选用公允价值计量。本文对嘉凯城集团的年报进行分析,并与历年的数据进行对比,研究嘉凯城改变投资性房地产后续计量模式对于其各方面的影响,希望研究结果能够为已经和准备采用公允价值模式计量的房地产企业提供一定的帮助。

一、引言

2014年的《企业会计准则》对公允价值做了更明确的定义和更详细的应用指导,这让企业在使用公允价值对投资性房地产进行计量有了更佳具体的实践基础。从2014年到现在,新的会计准则已经实施了五年多了,虽然总体来说,该模式的运用并不那么广泛,但也取得了一定的发展,并且企业变更计量方法对企业从利润到税负各方面的影响都很大。因此,以嘉凯城为例,通过对嘉凯城这家上市公司年报进行分析,进而对该模式的应用进行分析。

二、嘉凯城集团概述

嘉凯城为1998年8月14日成立的,注册资本超过18亿的大型房地产上市公司,股票代码为000918。作为大型房地产开发企业,嘉凯城资产规模超过400亿,营业收入在100亿左右,是中国房地产企业百强之一。在2016年,嘉凯城将投资性房地产的计量方法由成本模式改变成了公允价值模式。

三、投资性房地产运用公允价值模式对嘉凯城的影响

(一)对资产的影响

嘉凯城改变其计量模式,其投资性房地产的价值会体现在该企业的账面上,这必定会使得在总资产上升的同时,投资性房地产所占资产总值的比例也上升。根据嘉凯城近五年的财务报表可知,在改变计量模式之前,2013年至2015年,嘉凯城的投资性房地产分别为4.00亿元、3.97亿元、5.17亿元,其所占总资产的比例分别是1.2%、1.1%、1.5%。改变计量模式后,2016和2017投资性房地产报表数分别为56.19亿元和56.12亿元,其所占总资产的比例分别为15.8%、21.5%。由此可见嘉凯城在转变计量模式之后,取得了不错的效果,它不仅美化了报表,且投资性房地产比重的增加会直接增加企业报表的资产总额,这对于吸引投资和向银行借款都有积极作用。

(二)对利润的影响

当企业将投资性房地产的计量属性由成本模式改变为公允价值模式后,会从以下两个方面改变企业的利润。首先在公允价值模式计量下,企业可以不计提折旧或者摊销,以公允价值为基础调整投资性房地产的账面价值,两者的差额可以计入损益,但如果是以成本模式计量的话,都是以初始入账价值为基础核算账面价值,根据初始入账价值计提折旧,并在期末计提减值准备。在2013年到2015年,嘉凯城投资性房地产的折旧额分别为59.74万元、1110.98万元、1046.27万元,这三年的利润总额分别为

44,572.85 万元、33,843.84 万元、-266,394.34 亿元，整体来看，在企业改变投资性房地产计量模式之前，嘉凯城的利润是逐年下降的，但在 2016 改变计量模式后，嘉凯城不必再对投资性房地产计提折旧，与此同时 2016 年和 2017 年的公允价值分别上升了 54,945.00 万元和 1,201.79 万元，利润总额也由负转正，从 2016 年的 116,894.97 万元到 2017 年的 283,651.88 万元，此外，从净利润角度来看，嘉凯城在进行会计政策变更之前，已经连续两年发生亏损，对于上市公司来说，连续三年亏损公司会暂停上市，最终嘉凯城能在 2016 年扭亏为盈，改变计量模式功不可没。故改变投资性房地产计量模式让企业账面上获得了更多的利润每股收益也有所提升，从而增加了企业的盈利能力。

（三）对所得税的影响

按照成本模式计量的投资性房地产，由其账面价值计提的折旧在税法上允许税前扣除。但是如果企业选择以公允价值计量，企业不计提折旧和摊销，公允价值的变动计入损益，对于企业来说，这使得企业税负有所增加。研究嘉凯城改变计量模式前后的财务报表可知，2013 年至 2015 年，嘉凯城的所得税费用分别为 4.2 亿、4.13 亿、0.3 亿，在嘉凯城改变计量模式后，2016 年的所得税费用增长到了 8.96 亿，2017 年的所得税费用增长到 9.43 亿，影响金额都非常高，可见嘉凯城采用公允价值计量模式增加了企业税收压力。从长远来看，因为不用计提投资性房地产的折旧，以及公允价值计量模式下公允价值变动收益的增加，都会使得企业税负增加。因为不需要计提折旧，就无法享受税前扣除的政策，那么就缺少了税盾。公允价值的变动收益增加将带动企业利润随之提高，相应的企业所得税也会增加。所以，嘉凯城要认识到采用公允价值模式并没有给公司带来实际的现金收入，只是增加了账面利润，而且还会增加企业的税费，而成本模式则不会有这样的后果。

（四）对偿债能力的影响

如果企业采用公允价值模式计量，那么采用公允价值计量模式计量的资产公允价值的增长可以计入所有者权益。因为房地产企业的公允价值一直在提升，这就使得资产总额的账面价值上升，与此同时，负债并没有改变，最终会让资产负债率下降。从变更当年来看，2016 年嘉凯城会计政策变更之后直接导致了资产上升了 9.07 亿，企业的所有者权益上升了 6.05 亿，而企业的负债仅上升了 1.3 亿，这使得嘉凯城的资产负债率有所降低。在会计政策变更之前，2013 年至 2015 年的资产负债率一直呈现一个上

升趋势，分别为 81.49%、83.76%、90.15%，会计变更之后，资产负债率回落到 88.69%，并在 2017 年跌至 78.46%。这说明，改变投资性房地产的计量模式对于公司偿债能力并不能有一个持续的好的影响。

（五）对企业融资的影响

嘉凯城进行会计政策变更之后，另外一个重大影响是对于企业融资的影响。会计政策变更不仅使得投资性房地产用于借款抵押的投资性房地产净值高速增长，也提高了筹资活动的现金流入。根据嘉凯城公布的年报，在企业会计政策变更之前，2015 年投资性房地产中用于借款抵押的投资性房地产账面净值 50,406.20 万元，在变更当年，也就是 2016 年，投资性房地产中用于借款抵押的投资性房地产账面净值 198,964.22 万元，同比增长 294.72%，2017 年，投资性房地产中用于借款抵押的投资性房地产账面净值 405,083.35 万元，同比增长 103.60%。筹资活动现金流可以更明显地展示计量模式改变对企业融资政策地影响。通过分析企业改变计量模式前后共五年的筹资活动现金流入量得知，在企业采用公允价值模式计量投资性房地产之前，2013-2015 年的筹资活动现金流入分别是 123.9 亿、140.7 亿、157.8 亿，嘉凯城的筹资活动现金流入以一个非常小的增长速度在缓慢地上升。到了 2016 年，在企业改变投资性房地产计量模式后，嘉凯城的筹资活动现金流入达到了 306.2 亿，相较于 2015 年增长了近一倍，2017 年的筹资活动现金流入为 181.3 亿，说明会计政策的变更，缓解了企业融资的压力。

四、结语

综上所述，通过嘉凯城改变投资性房地产计量模式案例地研究，可以得出企业改变计量模式对于企业财务报表、财务指标、融资活动等方面都有着重大影响。选择使用公允价值模式计量，为上市公司盈余管理提供了更大操作空间，可见该计量模式的变更有效适应了房地产企业的发展。

作者简介：彭鑫（1995.08-），女，汉族，重庆人，硕士，单位：重庆理工大学 重庆 400054。