

# 投资性房地产核算中的盈余管理

申慧慧

(首都经济贸易大学会计学院 北京 100070)

**【摘要】** 本文选择沪深三家上市公司作为实例,说明一些上市公司通过投资性房地产进行盈余管理,以达到避免亏损、业绩下降或退市风险警告的目的。因此认为,为了降低上市公司利用投资性房地产进行盈余管理的可能性,从会计准则制定角度看,必须限制投资性房地产与自用房地产之间进行转换的时间间隔,为公允价值应用制定更加严格的约束条件;从监管的角度看,必须聘用专业人士对投资性房地产的公允价值进行评估,且监管人员需要特别关注投资性房地产所占比重、变更后计量模式、当年新增或减少投资性房地产较多上市公司的盈余管理行为。

**【关键词】** 投资性房地产 盈余管理 成本模式 公允价值模式

## 一、投资性房地产计量模式选择现状

自2007年《企业会计准则第3号——投资性房地产》(CAS3)实施以来,上市公司均将持有的符合投资性房地产确认条件的资产重分类为投资性房地产进行核算。从表1可以看出,有40%以上的上市公司拥有投资性房地产,而投资性房地产核算及报告方法是否恰当,将影响投资者决策的正确性,并对资本市场的发展产生影响。

**表1 拥有投资性房地产上市公司占比**

	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
拥有投资性房地产的上市公司	678家	734家	795家	890家	905家
当年上市公司总数	1 658家	1 712家	1 860家	2 215家	2 454家
拥有投资性房地产的上市公司所占比重	40.89%	42.87%	42.74%	40.18%	36.88%

数据来源:CSMAR财务报表数据库,表2同。

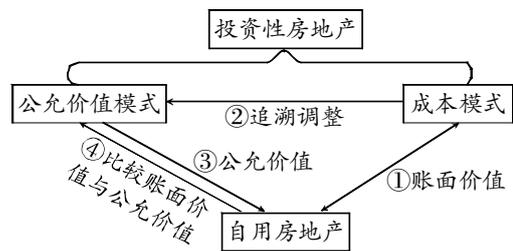
尽管CAS3规定初始价值确认后,企业可以选择成本模式或公允价值模式对投资性房地产进行后续计量,但从表2可以看出,拥有投资性房地产的大多数上市公司主要采用成本模式而非公允价值模式进行后续计量,2007~2010年间采用公允价值计量模式的公司不超过拥有投资性房地产上市公司总数的40%。出现这种结果的主要原因:一是公允价值模式应用条件要求非常严格;二是某些公司要利用投资性房地产项目的计量方式选择进行盈余管理。

盈余管理是公司信息可靠性的一个重要衡量指标,它是经营者运用会计手段,或者安排交易来改变财务报告盈余,以误导利益相关者对公司业绩的理解,或者影响以财务报告数据为基础的合约的结果(Healy and Wahlen, 1999)。采用成本模式计量投资性房地产,与传统的房地产计量方法相同,需要在年末计提折旧或摊销,进行减值测试。而采用公允价值模式进行后续计量,由于房地产资产的特殊性,公允价值比较难以取得,从而给上市公司操纵利润提供了机会。

**表2 拥有投资性房地产的上市公司后续计量模式选择**

	2007年	2008年	2009年	2010年
采用成本模式	671家	724家	771家	868家
采用公允价值模式	8家	10家	24家	22家
采用公允价值模式的上市公司占比	1.18%	1.36%	3.02%	2.47%

CAS3还规定了当符合相关条件时,自用房地产与投资性房地产之间可以相互转换以及变更投资性房地产后续计量模式,尽管这些改变并不影响公司拥有房地产的真实价值,但却影响损益确认的时间,从而给管理层利用房地产进行盈余管理提供了机会,这些机会可用图描绘如下:



从上图可以看出,采用成本模式进行后续计量的投资性房地产与自用房地产之间的相互转换,不涉及损益确认问题;而CAS3不允许投资性房地产后续计量从公允价值模式转为成本模式。其他路径的转换会给公司提供盈余管理的机会:

第一,将投资性房地产从成本模式转为公允价值模式进行后续计量。相对于公允价值模式,采用成本模式更容易操纵利润,根据CAS3的规定,投资性房地产从成本模式转为公允价值模式采用追溯调整法,因此,当房地产行情较好时,可以改用公允价值模式计量,增加当期利润。

第二,将采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产转为自用房地产。由于进行该转换需要按照当日的公允价值确认自用房地产的入账价值,公允价值与账面价值的差额确认为当期损益,这同样为管理层进行盈余管理提供了机会。

如果预期房地产市场不景气,公司可以在年初将投资性房地产转为自用房地产,采用成本模式计量,从而避免投资性房地产公允价值降低对利润总额的影响。

第三,将自用房地产转为投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。根据CAS3的规定,当企业将自用房地产转为投资性房地产时,如果当日公允价值大于账面价值,则按照公允价值入账,差额计入资本公积;如果当日公允价值小于账面价值,则按照公允价值入账,差额计入当期损益;如果公司预期房地产市场非常好,公司可以于年初将自用房地产转为投资性房地产,按照公允价值模式进行后续计量,那么投资性房地产公允价值的变化将增加当期利润。

## 二、案例分析

以往研究文献表明,避免亏损和避免业绩下降是公司进行盈余管理的普遍动机,同时,由于特殊的退市制度规定,避免被退市已成为上市公司进行盈余管理的动机之一。下面将以在上海证券交易所和深圳证券交易所上市的A股公司为例,研究一些上市公司如何利用投资性房地产进行盈余管理,以达到避免亏损、业绩下滑或被退市的目的。

**1. 为避免被退市改变后续计量模式。**海南航空是一家以航空运输为主营业务的上市公司,该公司2007~2011年间与投资性房地产相关的年报数据如表3所示。公司2008年净利润-1 588 405 000元,处于亏损状态,根据上交所和深交所的规定,如果2009年继续亏损,那么公司股票交易将被实行退市风险警示,这不仅会导致公司股价下跌,而且会引起监管部门的更多关注,对公司未来发展极为不利。因此,2009年海南航空有通过进行盈余管理避免亏损的强烈动机。

2009年12月14日,海南航空召开董事会,审议并通过变更投资性房地产后续计量模式的决议,决定投资性房地产后续计量由成本模式改为公允价值模式,同时,将当年在建工程和自用房地产转为投资性房地产,使其持有的投资性房地产比原来增长28倍(4 941 854÷168 701)。

**表3 海南航空2007~2011年投资性房地产对利润的影响**  
单位:千元

年度	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
公允价值变动损益		8 074	597 743	347 983	869 845
非经常性损益	114 344	168 864	1 084 939	876 048	1 101 421
利润总额	713 344	-1 536 210	485 549	3 651 294	3 696 056
净利润	708 326	-1 588 405	355 960	3 220 898	2 834 208
总资产	39 839 946	48 309 229	59 343 425	71 552 795	81 296 652
投资性房地产的成本	-	168 701	4 941 854	8 925 625	5 468 083
投资性房地产账面价值	-	176 775	5 541 735	9 873 489	6 839 112

后续计量模式改变后,2009年投资性房地产公允价值变动给海南航空带来的收益为597 743 000元,是公司利润总额的1.23倍,如果公司没有在2009年底改变投资性房地产的后续计量模式,那么即使当年增加持有的投资性房地产,对公司当年净利润的影响也较小,2009年的利润将变为负数,公司将处于亏损状态。可见,海南航空于2009年通过改变投资性房地产后续计量模式,实现了扭亏为盈的目的。

**2. 为避免业绩下滑增加投资性房地产。**金融街是一家以房地产开发与销售为主营业务的上市公司,该公司2007~2011年间与投资性房地产相关的年报数据如表4所示。从表4可以看出,金融街2007~2011年每年的利润呈稳定增长态势。投资性房地产占公司资产规模总额的比例不大,但是却为公司利润平滑起到了重要作用。

**表4 金融街2007~2011年投资性房地产对利润的影响**  
单位:元

年度	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
公允价值变动损益		-38 843 428	778 431 569	353 105 395	1 111 427 127
非经常性损益	-1 285 358	111 039 703	776 763 296	511 931 843	877 386 258
利润总额	1 119 022 486	1 417 102 083	1 917 461 255	2 530 587 148	2 876 986 093
净利润	732 367 913	1 038 844 665	1 374 056 342	1 833 616 587	2 057 652 098
总资产	13 866 414 770	27 498 775 724	42 354 053 360	54 168 114 471	59 722 101 913
投资性房地产的成本	1 511 960 398	1 469 491 440	3 249 168 809	3 480 576 741	5 158 184 187
投资性房地产账面价值	1 511 960 398	3 122 511 310	5 707 827 056	6 292 340 384	9 081 374 956

2008年3月17日,在金融街董事会审计委员会会议上审议通过了公司对投资性房地产采用公允价值记账的议案,该议案从2008年1月1日开始执行。从公司公布的2009年度年报的数据可知,公司将当年存货转为投资性房地产采用公允价值计量后,投资性房地产增值一倍多,带来的净收益为778 431 569元,占公司当年利润总额的40.60%,如果公司没有这笔收益,那么公司2009年的利润总额将变为1 140 697 959元(1 917 461 255-776 763 296),比2008年下降19.50%。从公司2011年的数据来看,公司当年增加了将近50%的投资性房地产,2009年因为投资性房地产公允价值变动带来的收益为1 111 427 127元,占公司当年利润总额的38.63%,而扣除这笔收益后,公司2009年的利润总额将变为1 765 558 966元(2 876 986 093-1 111 427 127),比2008年度下降30.23%。由以上分析可以看出,投资性房地产对金融街净利润的稳定增长起到了非常重要的作用。

**3. 为避免亏损减少投资性房地产。**金宇车城是一家多元化经营的股份有限公司,其2007年至2011年间与投资性房地产相关的数据如表5所示。从表5可知,投资性房地产是金宇车城资产的重要组成部分,尤其自2008年开始,投资性房地产占公司资产总额的25%以上,同时,2008年10月22日监事会会议审议通过变更投资性房地产后续计量模式的议案,由成本模式改为公允价值模式,这一改变使得公司当年由于投资性房

地产公允价值变动带来的损失为3 335 500元,但2008年公司的盈利状况良好,因此当年的净利润为正。

2009年,投资性房地产公允价值带来的收益为21 175 965元,为当年利润总额的两倍,由此可以怀疑,金宇车城存在利用投资性房地产公允价值变动平滑利润的动机,否则,2009年投资性房地产如果按照成本计量,那么当年净利润将为负。

进一步分析发现,2011年下半年开始,公司持有投资性房地产价格普遍下跌,为了降低投资性房地产公允价值变动损失对当年净利润的不利影响,公司于2011年将近一半的投资性房地产转入开发成本作为公司存货,同时将收取的资金占用费转为非经常性损益,使得企业的利润由亏损转为盈利。由此,通过增加或减少投资性房地产,公司达到了平滑利润、避免亏损的目的。

表5 金宇车城2007~2011年投资性房地产对利润的影响 单位:元

年度	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年
公允价值变动损益		-3 335 500	21 175 965	-12 496 074	-188 964
非经常性损益	219 752	4 824 233	915 126	-18 370 584	17 355 385
利润总额	7 848 089	7 600 975	10 624 531	-19 576 967	3 219 437
净利润	5 774 191	5 377 617	2 464 128	-18 165 904	3 267 061
总资产	226 463 132	221 847 530	230 029 984	213 275 737	274 294 223
投资性房地产的成本	24 498 500	51 008 253	53 332 635	71 523 764	37 342 000
投资性房地产账面价值	3 551 214	58 505 000	82 005 347	87 700 402	38 281 400

### 三、政策建议

1. 修订投资性房地产会计准则。投资性房地产与自用房地产之间的转换以及对后续计量模式的选择,尽管并不影响公司拥有房地产的真实价值,但却影响损益确认的时间,从而对公司财务报告盈余的大小产生一定的影响,并影响投资者的决策。因此有必要重新修订投资性房地产会计准则中相关条款,以减少公司调节利润的空间。具体建议如下:

首先,限制两次转换的时间间隔,制定更加严格的转换条件。由案例分析可知,投资性房地产与自用房地产之间的转换已成为上市公司调节利润的一个工具,甚至有些公司为了调节利润,不惜频繁地在二者之间进行转换,如金宇车城就是如此做的。因此,为了降低上市公司通过频繁地进行投资性房地产与自用房地产之间的转换调节利润,有必要限制两次转换的时间间隔,同时规定更加严格的转换条件。

其次,对公允价值的选择制定更加严格的约束条件。从案例分析可知,通过在房地产景气时期将投资性房地产后续计量从成本模式改为公允价值模式,可以实现公司增加利润的目标。尽管目前会计准则不允许从公允价值模式变更为成本模式,但是,有些公司如海南航空先是将投资性房地产转为自用房地产,然后再转为成本模式进行后续计量的投资性房地产,可见,将投资性房地产从公允价值模式变更为成本模式并非难事。为了降低通过改变后续计量模式进行盈余管理的机会,需对公允价值模式制定更加严格的适用条件。

2. 聘用专业人士评估投资性房地产的公允价值。随着经济的发展,历史成本已经越来越难以反映资产的真实价值,公允价值作为重要的计量属性越来越多地被引入资产负债表项目的计价中,公允价值在增加披露信息相关性的同时,很容易丧失可靠性,给上市公司进行盈余管理提供机会。从本文案例分析部分可以看出,投资性房地产公允价值的确定,对上市公司尤其是持有投资性房地产较多的公司利润有很大影响。因此,如何确定公允价值将成为关键。鉴于房地产的价格受地理位置、房屋朝向、楼层等多种因素的影响,市场上很难找到同类商品的价格,因此,为了避免上市公司人为操纵公允价值以达到盈余管理的目的,有必要聘请资产评估师等专业人士利用专业知识对公司年末的投资性房地产做出评估,作为其期末计价的公允价值。

3. 加强对投资性房地产信息披露的监管。为了保证上市公司提供高质量的会计信息,必须加强对上市公司信息披露的监管。以往的经验告诉我们,缺乏有效的监管机制,即便再科学的规则也无法得到有效执行,因此,必须加强对投资性房地产信息披露的监管。《深圳证券交易所股票上市规则》及《上海证券交易所股票上市规则》规定,当上市公司连续两年亏损时,对其股票交易实行退市风险警示,但是亏损的定义是以最近两年年度报告披露的当年经审计净利润为依据的,因此上市公司可以通过对投资性房地产的操纵,达到盈余管理的目的,以避免退市风险警示。

由案例分析可以得到这样的启示:一些上市公司为了通过投资性房地产达到调节利润的目标,总是想方设法改变投资性房地产的数量,混淆自用房地产与投资性房地产的界限,或者变更投资性房地产后续计量模式,因此监管人员应特别关注有以下情况的公司:①投资性房地产占资产的比重大的公司;②当年变更投资性房地产后续计量模式的公司;③当年新增投资性房地产较多的公司;④当年将投资性房地产转为自用房地产或存货数额较大的公司。

【注】本文受到首都经济贸易大学科研项目“企业社会责任的披露与监管”(项目编号:2012XJQ008)及北京市教委提高科研水平项目(项目编号:00691054430104)的资助。

#### 主要参考文献

1. 财政部.企业会计准则2006.北京:经济科学出版社,2006
2. Burgstahler D., I. Dichev. Earnings Management to Avoid Earnings Decreases and Losses. Journal of Accounting and Economics, 1997;24
3. Healy P. M., J. M. Wahlen. A Review of the Earnings Management Literature and Its Implications for Standards Setting. Accounting Horizons, 1999; 13
4. Jian M., T. J. Wong. Earnings Management and Tunneling through Related Party Transactions: Evidence from Chinese Corporate Groups. Working Paper, 2004; 2