

投资性房地产难以准确估价 PDF转换可能丢失图片或格式，  
建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/286/2021\\_2022\\_\\_E6\\_8A\\_95\\_E8\\_B5\\_84\\_E6\\_80\\_A7\\_E6\\_c67\\_286620.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/286/2021_2022__E6_8A_95_E8_B5_84_E6_80_A7_E6_c67_286620.htm) 在已经公布2007年半年报的490多家上市公司中，有96家企业本期存在“公允价值变动损益”，对“营业利润”的贡献平均为0.43%；其中该变动为企业带来正收益的有67家，占已公布年报公司的13.6%，有18家公司其变动损益对“营业利润”贡献的绝对值大于10%。除个别公司外，上市公司总体受公允价值计量这一会计政策变化的影响较少，而所受影响基本来自于投资的交易性金融资产市场价值的变动。为盈余管理提供了空间 根据财政部规定，2007年1月1日起，上市公司开始执行新的《企业会计准则》。新准则的一大亮点是引入了公允价值计量的方法。这一计量方法的改变，体现了国内会计准则和国际标准接轨更近了一步，同时也对上市公司的财务状况带来多方面的影响。新会计准则规定，企业在进行非货币交易、债务重组、以及接受的固定资产或无形资产投资中，都由原来的历史成本计价改为了公允价值计价。不仅如此，在利润表里还新增了“公允价值变动损益”科目，来计量由投资性房地产和交易性金融资产公允价值变动带来的收益或损失。企业自行使用的厂房，企业为进行长期投资而持有的其他公司的股权等都不属于公允价值计量的范围。相对于这些一次性的交易，投资性房地产形成的“公允价值变动损益”更是为盈余管理提供了空间。不过就今年的中报来看，由投资性房地产的价值变化带来的“公允价值变动损益”对上市公司盈利的影响还极少。这可能是由于我国目前没有完整的房地产估值体系

，投资性房地产的市场价值难以准确估量造成。与实物资产估价不易相比，金融资产的公允价值可以依靠证券市场价值进行计量。而目前我国上市公司利润表中的“公允价值变动损益”基本来源于交易性金融资产市场价格的变动。但是由于资本市场风险较大，这部分资产并未出售，因此其后期的损益仍然存在较大的不确定性。券商股受益较大除个别公司外，上市公司总体受公允价值计量变化的影响较少，所受影响也基本来自于交易性金融资产市场价值的变动。在所有公司中，受益最大的为界龙实业（600836）。由于公司下属子公司上海界龙房产开发有限公司前期开发的楼盘已于2005年末销售结清，故公司业绩自2006年以来有所下滑。在实行新的会计制度后，公司的交易性金融资产市场公允价值上升。2007半年报显示，公司持有的三家上市公司股票浮盈404.64万元，相应确认计入利润表的公允价值变动净收益，此项收益占公司上半年利润总额的74.10%。新会计准则实施后，由于交易性金融资产公允价值变动损益增加，对公司业绩影响很大。“公允价值变动损益”对净利润贡献较大的公司还有苏常柴A(000570)、用友软件（600588）等。由于“公允价值变动损益”大部分来自于交易性金融资产投资，因此，券商股从中受益较大。以海通证券（600837）为例，该公司中报显示：公司利润表中公允价值变动损益为3.47亿元，同比增长156.96%，占其营业利润的比重为10.55%。其中，交易性金融资产公允价值变动损益为2.95亿元，较上年同期增加153.37%；衍生工具公允价值变动损益为0.53亿元，同比增长179.08%。公司公允价值变动损益较上年同期大幅增长的主要原因为公司持有的交易性金融资产产生的浮动盈亏所致。

此外，计入所有者权益的可供出售类金融资产公允价值变动净额为3.86亿，同比增加了38.52倍。与大部分公司“公允价值变动损益”来源于交易性金融资产不同，振华港机（600320）的这部分收益来源于远期外汇合同和利率掉期合同。由于该公司产品大量出口欧美及亚洲地区其他市场，在人民币汇率攀升的情况下，公司通过对外币的良好管理获得了1.78亿的“公允价值变动损益”，对公司净利润的贡献为18%。以“公允价值变动损益”弥补经营亏损比率最大的为春晖股份（000976），该公司是生产涤纶丝、聚酯切片的纤维制品制造企业，由于主营业务利润率低仅为3.57%，财务费用和管理费用较高，公司本期亏损218.67万元。而公司从投资交易性金融资产上获得了138万元的“公允价值变动损益”，如果扣除这部分账面收益，公司的亏损额将达到350多万元。“公允价值变动损益”并非都是正的。风化高科（000636）上半年投资资本市场，已经出售的证券获得了1.16亿的投资收益，而未出售的证券账面损失4000多万元。但上半年受益于电子元器件的需求增加以及双核处理器市场扩大，其主导产品包括片式多层陶瓷电容器、片式电阻器、片式电感器、软磁铁氧体磁芯等产能已满负荷运转，部分产品供不应求。电子元器件产销量分别比上年同期增长24.67%和19.42%，均创历史新高。2007年1-6月公司实现主营业务收入为85,403.83万元，同比增长2.63%；实现净利润为8,400.11万元，同比增长102.39%。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)