



# Research on Fair Value Application and Financial Impact - Taking Zhongnan Construction Company as an Example

Yuwen Xinghang\*

Business School, University of Shanghai for Science and Technology, Shanghai, China

## Email address:

yuwenxinghang@163.com

## To cite this article:

Yuwen Xinghang. (2024). Research on Fair Value Application and Financial Impact - Taking Zhongnan Construction Company as an Example. *Science Innovation*, 12(3), 48-53. <https://doi.org/10.11648/j.si.20241203.11>

**Received:** 21 March 2024; **Accepted:** 15 May 2024; **Published:** 13 June 2024

**Abstract:** The history of economic and accounting development shows that the more the economy develops, the more important accounting is; the more the economy develops, the stronger the ability of accounting information to promote or hinder economic development. In the long history of accounting, measurement has always been the core of accounting. The choice of accounting methods focuses on the choice of measurement attributes, rather than the choice of measurement units. With the development of market economy and knowledge economy, the accounting information provided by historical cost accounting only involves past costs and ignores future values. It cannot reflect changes in the economic environment in a timely and complete manner, and has no connection with the economic decision-making process. The measurement of fair value can reflect the current and future changes in the economic environment in a timely and complete manner. In the more than ten years since it has been in line with the international accounting community, the issue of fair value has always been an urgent problem to be solved. Corresponding research on related issues, from theoretical review to the practical application of fair value measurement. At present, the control of fair value measurement by Chinese enterprises is still not stable enough, and how to effectively improve is still an in-depth question.

**Keywords:** Fair Value, Investment Real Estate, Financial Impact

---

## 公允价值应用及财务影响研究-以中南建设公司为例

宇文星航\*

上海理工大学管理学院, 上海, 中国

## 邮箱

yuwenxinghang@163.com

**摘要:** 经济和会计发展的历史表明, 经济越发展, 会计就越重要; 经济越发展, 会计信息对经济发展的促进或阻碍能力就越强, 在会计的悠久历史中, 计量一直是会计的核心。会计方法的选择侧重于计量属性的选择, 而不是计量单位的选择, 随着市场经济和知识经济的发展, 历史成本会计所提供的会计信息只涉及过去的成本, 而忽略了未来的价值, 它们不能及时、完整地反映经济环境的变化, 与经济决策过程没有联系。公允价值的计量能够及时、完整地反映当前和未来经济环境的变化, 在与国际会计界接轨的十多年中, 公允价值问题一直是一个亟待解决的难题。对相关问题进行相应的研究, 从理论综述到公允价值计量的实际应用。目前我国企业对于公允价值计量的控制还是不够稳定, 如何进行有效的改善依然是一个深究的问题。

**关键词:** 公允价值, 投资性房地产, 财务影响

---

## 1. 引言

公允价值是指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[1]。改革开放40多年以来,随着我国经济环境的不断变化和资本市场的大力发展,我国经济体制日趋完善和合理,会计是一个经济信息系统,其任务之一就是为财务会计用户提供可靠的信息。会计信息的质量对相关企业乃至整个社会经济的发展起着重要的作用。因此,公允价值计量成为近年来国内外会计研究的热点和焦点。

通过对企业财务报表的分析,可以了解公允价值计量对企业经营业绩影响的方式和程度。Barron E O (2016) 认为,公允价值计量的应用好坏会受到企业的法律法规的影响,通过对国际银行的抽样测试,认为公允价值计量下的国际银行价值相关性最高,而且这种价值相关性受到国家法律制度、执行以及法律制度与执行的相互作用的影响[2]。公允价值计量影响企业的财务报表和经营业绩,从而进一步影响企业的投融资行为、利润分配行为和盈余管理等财务行为。Elsayed Elsiefy, Walid ElGammal (2017) 以 DCF 模型为基础,研究了公允价值计量对管理者进行操纵盈余的影响,发现对于上市公司来说,在实务工作中经常采用公允价值计量进行利润操纵,盈余管理行为增加,从而影响了公允价值的可靠性和真实性[3]。Sikalidis, Alexandros, Leventis, et al (2016)认为IFRS对投资性房地产公允价值的调整是持续性的,而对于金融证券的调整并不是这[4]样。一些重估投资性房地产的公司显著增加了股息金额支付,而对于重估金融证券的公司则并非如此。通过这些研究结果表明,管理者需要正确地认识到公允价值组成部分的持久性。Axis Plaza (2017)根据财务报告准则MFRS140,对研究中的物业进行重估以确定会计目的的市场价值,同时建立MFRS140的公允价值模型,以表明投资性房地产公允价值反映的是截至当年年末的市场状况(即投资性房地产每年必须进行重估)[5]。由于采用MFRS140中规定的公允价值模型,因此对其研究的所有房地产物业必须进行年度重估。

从市场活跃度、资产属性、计量基础、信息环境和综合收益波动这五个影响因素进行综合分析,认为相较于历史成本计量属性,公允价值计量所得出的财务信息更符合财务报告的目标之一即决策有用观。但是,这个决策有用性是建立在一定条件上的,要谨慎适度地运用公允价值计量属性,而不是一味地扩大使用范围。毕凤玉,张先美(2018)认为公允价值计量具有价值相关性,并且公司治理质量对公允价值计量的结果影响重大[6]。王福胜,李旭(2016)针对企业的经营业绩是否受公允价值变动的影响进行研究。认为公允价值变动与企业经营业绩呈显著正相关,且因为公允价值的顺周期效应,经济的繁荣或萧条时期,公允价值变动对企业经营业绩的影响更显著,影响程度被放大[7]。赵舒心,孟庆军(2017)认为公允价值计量对企业经营业绩产生影响,主要是因为公允价值的估值技术以及应用公允价值的动机所导致的[8]。黄世忠、黄静如(2018)认为上市公司的公允价值变动损益与企业的总体债务呈现显著正相关的关系,并且公允价值变动损益与企业的长期债务呈正相关,与短期债务的相关性不显著[9]。曹华祝、郑丙金(2017)认为在投资性房地产中执行公允价值计量在某种程度上

会使企业资产的账面价值大幅提升,同时这种显著的提升在年末的财务报表中会有效地降低企业的负债,并且还能够使那些当年经营效益不够好甚至出现亏损的企业转危为安[10]。

## 2. 公允价值计量在我国的发展历程

在国际会计研究发展历程中,公允价值计量的发展还是较早的,自从国际会计准则委员会即IASB于20世纪70年代颁布了一系列的相关会计准则,这代表公允价值计量的研究更深一步,也为世界运用公允价值计量提供标准。接下来,关于公允价值计量所产生的问题,IASB颁布了一系列关于公允价值计量的意见稿,这些都进一步促进了公允价值计量在实际应用中的作用。在经过大面积爆发的金融危机后,为了能够使公允价值能够更好地运用,会计学者对这次的金融危机所造成的影响,以及产生的原因都做到了深入剖析和研究,由此推出的《国际财务报告准则第13号》使公允价值计量更加地适应新时期的经济发展。

90年代初,我国财政部首次将公允价值计量引入我国的会计准则中。这一事件引起了我国会计界的大讨论,有些人认为公允价值计量并不适合我国的发展情况,所以不应该被运用到我国,而且会造成我国市场经济的混乱。而有些人却赞同财政部的做法,公允价值计量已经是大势所趋。这些讨论使财政部意识到不能简单地处理这个问题,需要结合国内外经验来对公允价值计量进行规范。因此,公允价值计量在我国发展大致有如下几个阶段。

### 2.1. 初步使用阶段

在我国社会主义市场经济发展之前,我国很少提及公允价值的作用,但是随着我国经济社会的高速发展,上市企业如雨后春笋般注册成立,越来越多的企业不断发展壮大。我国的会计研究者发现如今的历史成本计量模式不再适应新时代的需要,因为他们发现许多公司存在许多未收回的应收账款,以及资产被高估。随后,财政部颁布一系列的会计准则,使我国的公允价值计量进入正轨。但是随后对我国企业所形成的财务影响还是很巨大的。

### 2.2. 风险规避阶段

随着国际上出现了许多的财务丑闻,最经典的就是安达会计事务所正式退出世界市场,给世界各个国家的会计界带来了许多的负面影响,由于当时的资本市场过于活跃,公允价值计量根本无法适应,资本和负债被严重高估,很难获得真实的价格。因此在这种情况下,用公允价值计量的上市公司有很大的自主权,这就会导致许多负面影响。为此,我国财政部颁布了一系列的准则,其中有重组债务、投资和非货币性交易三个事项,这些准则都严格限制了公允价值的使用,这也是由于当时我国对公允价值没有深入了解,对权力的下放,所以才导致了一系列的问题。

2.3. 谨慎使用阶段

随着世界的联系进一步加强，我国的众多优秀上市公司不断走向世界，旧的计量体系已经不再适应时代的发展，所以在2006年，财政部颁布了《基础会计公司会计准则》，这条准则也代表公允价值计量再一次在我国使用。但是新规则仍然会出现许多问题，也会放大企业管理者的权利，但是公允价值计量方式是时代所趋，只有不断完善相关的会计法规，才能真正规避风险。

3. 中南建设公司公允价值应用及财务影响研究

中南建设公司成立于1988年，是我国较早进入房地产行业的企业。由图1可知，中南建设公司的支柱行业是房地产开发，其余则是与房地产相关的经营类型。中南建设公司的发展历史悠久，取得了诸多卓越的成果，同时也致力于社会事业，回馈家乡建设，在业内取得了不菲的口碑。

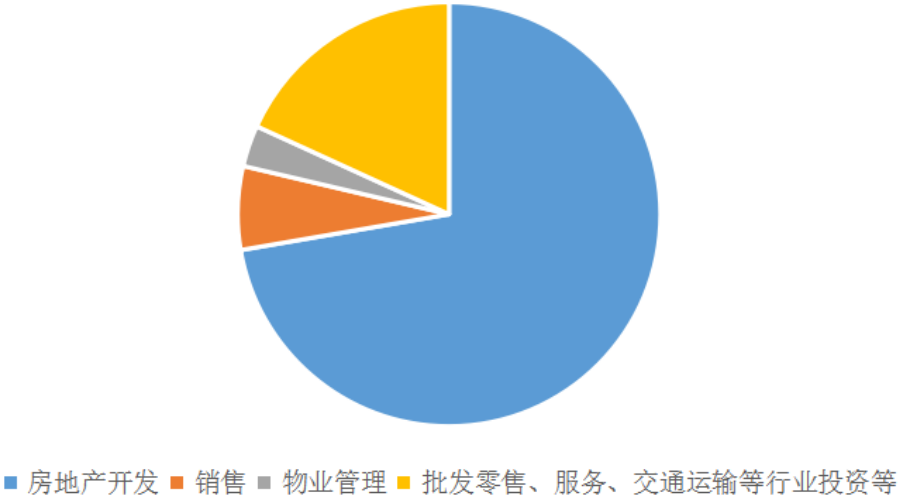


图1 2021年中南建设公司的日常经营范围所占的比例。

3.1. 投资性房地产的界定

在我国，准则明确规定对于投资性房地产的初始计量，企业应按照成本模式。而在后续计量中，企业可以在成本模式和公允价值模式中进行选择，二者其一。准则还规定，同一企业下的所有投资性房地产只能采用一种计量模式进行后续计量，不得同时采用。当然，企业要想采用公允价值模式，则必须符合相应的条件。

同时企业一旦选择采用公允价值模式，以后年度则不得变更为成本模式，只能一直采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。这里需要说明的是，如果企业采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，那么准则对其有三个允许：允许计提折旧、允许计提摊销和允许计提减值准备。但需要注意的是，企业对投资性房地产计提的减值准备，在今后不管任何年度都不得进行转回。而如果企业采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量的话，与采用成本模式相比，有一个最明显的区别就是三个不允许：不允许计提折旧、不允许计提摊销和不允许计提减值准备。另外，在公允价值模式下，企业还应考虑公允价值变动所产生的影响。

3.2. 投资性房地产采用公允价值计量现状

房地产开发项目的收入占中南建设公司2021年度营业收入总额的71.82%。中南建设公司投资性房地产资产情况如下表1。

表1 2021年按公允价值计量的投资性房地产。

项目	房屋、建筑物
一、2020.12.31	4,210,468,897.66
二、本期变动	209,011,102.34
加：外购	-
存货转入	88,900,000.00
固定资产转入	4,090,000.00
其他增加	9,558,614.34
减：处置	3,030,000.00
其他转出	-
加：公允价值变动	109,492,488.00
三、2021.12.31	4,419,480,000.00

从图2可以看出2018年到2021年中南建设公司的营业收入呈波动性增加的趋势，特别是在2021年，实现了质的飞跃，虽然在2019年有下降的趋势，但是下降不多，且在2020年又实现了新的突破，可见中南建设公司有着强大的发展潜力，未来发展趋势向好。

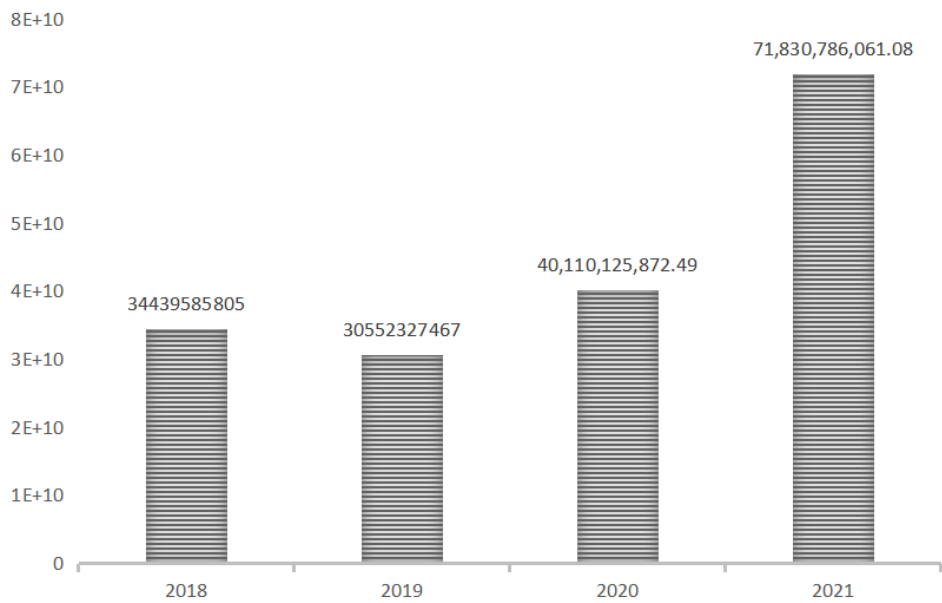


图2 2018年—2021年中南建设公司的营业收入情况。

3.3. 投资性房地产公允价值计量的各项财务指标的变化

3.3.1. 对偿债能力的影响

要想知道一个企业的公允价值变动损益对偿债能力的影响，首先可以从年报中摘录短期借款的数据信息，然后用公允价值变动损益的数据除以净利润，可以得出比例信息。中南建设公司用公允价值计量模式对投资性房地产计算时，公允价值的大小和公允价值变动损益的数额紧密

相关，毫无疑问年报里的投资性房地产科目的数据也会发生变化。由表2可知，中南建设公司的短期借款金额在2019年至2020年有所下降，但是下降的幅度并不是很大，下降率为22%，而从2020年到2021年上升的幅度也不是很大，增长率为22%。而公允价值变动损益在净利润的比率从2019年至2020年为45%，2020年到2021年的比率为58%。由此可以得出公允价值的金额在调整后逐渐上涨，对净利润也是有影响的。

表2 短期借款数据。

年份	公允价值变动损益	短期借款	公允价值变动损益占净利润比例
2018（未调整）	-	358,000,000.00	-
2019（未调整）	-	1,399,570,000.00	-
2020（调整年）	30,803,122.01	10,686,892,017.77	45%
2021（调整后）	31,27,977.02	13,082,301,949.63	58%

3.3.2. 对盈利能力的影响

当企业从成本模式转换到公允价值模式时，应根据准则的规定，在每一会计年度对公允价值进行重新评估，这必然会影响公司的当期损益，这是因为如果运用估计的市场价值来确定金额，那么它和企业的账面价值的差额是要

计入公允价值变动损益的，所以势必会影响。因此，中南建设公司的投资性房地产也是使用公允价值计量的，公允价值的变化也会影响企业的财务指标，而这种变化会直接影响到企业的净利润。

表3 净利润数据。

年份	公允价值变动损益	净利润	公允价值变动损益占净利润比例
2018（未调整）	-	59,495,144.88	53%
2019（未调整）	37,456,85.02	84,644,422.06	36%
2020（调整年）	38,853,482.01	107,270,987.03	42%
2021（调整后）	36528,918.84	207,270,987.03	21%

3.3.3. 对成长能力的影响

由表4可以看出，净利润同比增长率在2020年达到了极值219.09%，说明从2019年至2020年中南建设公司盈利较好，资金流动性强，有足额的现金流来偿还长期或短期负债，对固定资产保修较好，折旧折损的科目较少，增长率则大幅度地上升。而从2020年到2021年则迅速地下降到89.83%，比2019年的103%更低，这一年正是中南建设公

司从传统的计量方式改变过来，说明公司可能还未适应新的计量方式。

与此同时，营业收入的同比增长率在飞速上升，尤其是从2020年到2021年，说明这几年经营能力较强，盈利能力也在增强。中南建设公司也在不断扩大其房地产的规模，而随着规模的不断扩大，原有的传统计量方式不再应该该企业高速发展的需要，所以公允价值计量模式是必须。

表4 中南建设公司2019年到221年成长能力指标。

	2019年	2020年	2021年
净利润同比增长率	103%	219.09%	89.83%
营业收入同比增长率	-11.29%	31.28%	79.08%

#### 3.3.4. 对税收的影响

显而易见，前几节分析的是盈利能力的提高，因此会带来税收的增加，导致企业税负增加。所以由表4-5不难看出，中南建设公司从2018年达到近三年的最高值约17.61亿元，这可能是因为当企业转变计量模式即公允价值计量时，以期末的金融资产为计税基础的成本不计入计税范围，这导致公允价值如果发生上下波动时，会使账面价值与计税基础产生差额，所以必须对它产生调整例如，以公允价值在金融工具会计核算中的应用为例，以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，在会计期末的账面价值为该时点的公允价值。

表5 中南建设公司2019—2021年缴纳的企业所得税。

税项	2019年	2020年	2021年
企业所得税	1,560,311,778.91	1,769,129,646.37	1,560,311,778.91

## 4. 公允价值计量所面临的应用问题

### 4.1. 公允价值计量存在放大风险的可能

企业若以公允价值为计量方式，可能会出现风险。因为若当前市场价值出现泡沫时，可能会使企业盲目自信、过于乐观，相反会太悲观。企业以市价为基础的公允价值计量，并且市价严重缩水，这就侧面反映资产负债表中资产的账面价值也在严重地缩水。在这时，如果企业还是不断出售这些不断减少的资产，这或许会使资产进一步贬值。资产的减值损失还会影响利润表，使利润不断减少，进而影响企业的现金流量。

### 4.2. 公允价值计量操作难度较大

通过上述对中南建设公司分析，我们可以得出中南建设公司运用公允价值计量对财务各项指标的影响较为平稳，可能是由于2年前刚刚调整计量方式，对财务指标的影响还未显现出来，也有可能是因为中南建设公司的经营情况良好。但如果想继续保持这个乐观的状态，必须用现金流量折现法来估值，但由于现金流量的有些指标很难准确地估计，所以它的操作难度还是比较大的。

### 4.3. 估值技术在公允价值实务操作中有待完善

毫无疑问，所有企业都知道如果运用公允价值计量的话，由于目前并没有准确的技术去计算准确的市场价值，所以价格难以预测。如果一个企业没有可以对比的市场价格，或者是对公的负债与资产，毋庸置疑，市场上对于公允价值计量模式还是没有有一个公开的标准。甚至会造成一些负面的影响就是，某个行业的龙头企业会利用自身的优势，故意去操纵企业的利润来调整一些财务指标等，这些都会使企业的监管部门以及审计人员面临许多问题，尤其是使用公允价值模式对企业、对社会以及股价的问题。

## 5. 公允价值计量所面临应用问题的解决方法及建议

相对于别的西方发达的市场经济环境，我国还处于发展中，经济发展水平还是和西方发达国家有着较大的差异，所以首先要做到发达的市场经济水平，政府工作人员需要努力完善市场环境，为企业提供一个公平公正的市场经济环境，也是为企业能够更好地使用公允价值计量提供一个良好的条件。而以下几个方法还是需要政府工作人员去完善。

首先，对公允价值相关的制度进行完善。目前资本市场不完善，投资者往往缺乏理性市场效应不确定，过度依赖于公允价值计量会给会计计量带来干扰，为此，应增加对于非活跃市场情形下运用公允价值计量的相关制度指引[11]。企业必须在遵守国家统一的会计法规和会计准则的条件下，对自身将采取的会计政策进行选择，同时还要健全其在运行过程中的内部控制系统，加强企业自身的管理能力，再搭配上相应的辅助系统与规章制度，可以有效保证企业管理体系在运行时的合理性、有效性与安全性[12]。

其次相关部门应该加大对投资性房地产市场的监管力度，以及对不按规定进行信息披露或提供虚假信息的企业的处罚力度[13]。对于中国来说，政府的市场监管还是被证明最有效果的，所以，政府政策的制定者应制定相关的法律法规来约束企业。但是，并不能过于约束企业，应遵循“适度”的原则，有紧有松，要不然会严重束缚企业的发展。为了使公允价值能真正适用，政府相关部门补充了公允价值的细则，违反者要承担刑事和行政责任。

最后，不光要重视政府的作用，而且还要加强外部监督[14]。利益相关方对公司财务状况的关注度高于政府，一旦发现企业有造假行为，外部监管机构要立即上报有关部门进行严格处罚，这样不仅可以规范企业行为，还可以提高数据的真实性和可靠性，对企业起到一定的震慑作用[15]。

## 参考文献

- [1] 财政部. 企业会计准则第39号--公允价值计量 [S] 财会 [2014] 6号.
- [2] Barron E O. The effect of Statement of Financial Accounting Standards No. 157 Fair Value Measurements on analysts' information environment [J]. Journal of Accounting and Public Policy, 2016, 35(4): 395-416.
- [3] Elsayed Elsiefy, Walid ElGammal. The effect of ueing fair value accounting on fundamental analysis: Some evidence from the emerging economies [J]. The Journal of Developing Areas, 2017: 103-121.
- [4] Sikalidis A, Leventis S. The Impact of Unrealized Fair Value Adjustments on Dividend Policy [J]. European Accounting Review, 2016, 26(2): 283-310.
- [5] Axis Plaza. Axis Real Estate Investment Trust ("Axis-REIT" or the "Fund") Revaluation of Investment Properties [J]. Journal of Property Investment & Finance, 2017, 29(1): 59-73.

- [6] 毕凤玉,张先美.公允价值层次信息的价值相关性分析 [J]. 财会月刊, 2018, (01): 21-27.  
<https://doi.org/10.19641/j.cnki.42-1290/f.2018.01.004>
- [7] 王福胜, 李旭. 公允价值运用对上市公司业绩波动的影响 [J]. 会计之友, 2016(08): 43-46.
- [8] 赵舒心, 孟庆军. 基于公允价值视角的上市公司盈余管理研究 [J]. 经济研究导刊, 2017, (16): 72-74+110.
- [9] 黄世忠, 黄晓韡, 黄静如等. 公允价值计量影响分析: 基于财务报告概念框架的视角 [M]. 北京: 经济科学出版社. 2018: 12-18.
- [10] 曹华祝, 郑丙金. “金融街”投资性房地产计量模式对其财务影响的分析 [J]. 绿色财会, 2017, (06): 22-25.  
<https://doi.org/10.14153/j.cnki.lsc.2017.06.007>
- [11] 杨海鹏. 完善公允价值计量准则应用的案例分析 [J]. 商业会计, 2024, (02): 45-49.
- [12] 王子仪. 财务会计工作中公允价值的应用问题研究 [J]. 上海商业, 2023, (11): 135-137.
- [13] 何丹. 投资性房地产公允价值计量的财务影响与应用研究 [J]. 中国农业会计, 2023, 33(18): 60-62.  
<https://doi.org/10.13575/j.cnki.319.2023.18.039>
- [14] 王晓丽, 王珊珊. 公允价值计量模式在投资性房地产中的应用研究——以豫园商城为例 [J]. 中国乡镇企业会计, 2023, (02): 99-103.
- [15] 沈世琳. 公允价值模式在投资性房地产中的应用及建议 [J]. 投资与创业, 2022, 33(12): 155-157.