

# 中储股份投资性房地产计量模式变更的动因及影响研究

许琰

广东工业大学，广东广州，510006；

**摘要：**随着我国经济不断发展，投资性房地产也发展壮大，成为房地产市场的重要部分。由于房地产市场波动大，传统成本计量很难反映其当前价值，相比之下公允价值计量更具优势。因此，研究其准确性、合理性对房地产健康发展十分重要。

本研究以中储股份为例，结合市场情况，探讨其变更动因及对财务报表影响，并提出解决措施。旨在揭示公允价值计量应用问题与优势，为行业发展提供参考。

研究发现，中储股份更改为公允价值计量模式是为了优化资产管理、提高财务信息质量。但市场对此变动反应较为消极。本文建议改进会计准则、加强信息监管、强化绩效考核，以合理化、规范化选择计量模式，推动市场健康发展。

**关键词：**中储股份；投资性房地产；公允价值计量模式

**DOI：**10.69979/3029-2700.25.04.075

## 1 绪论

### 1.1 研究背景

2022 年 1 月的世界经济论坛上，时任国务院副总理刘鹤明确指出，房地产在我国国民经济中占据支柱地位。随着会计准则的不断更新和完善，传统的成本计量模式已经无法满足需求，而公允价值计量模式能够更准确地反映投资性房地产的市场价值。

为了研究我国上市公司投资性房地产及其计量模式的使用现状，截至 2022 年，本文选取了 2022 年前五名采用公允价值计量模式的上市公司，如表 1-1，整理发现最高的已达 84.38%，但是根据变更时间我们可以推断出，投资性房地产公允价值计量模式在我国企业内推广较为缓慢。因此，研究我国企业变更投资性房地产计量模式的动因与影响具有必要性。

表 1-1 2022 年上市公司投资性房地产排名表

排名	证券简称	投资性房地产 (亿)	总资产(亿)	投资性房地产 占比 (%)	是否使用公允 价值计量	首次更改计量模 式的时间
1	*ST 商城	11.2	13.27	84.38	是	2020
2	阳光股份	37.38	48.44	77.18	是	2014
3	皇庭国际	77.36	101.33	76.35	是	2012
4	美凯龙	957.09	1281.11	74.71	是	2014
5	东百集团	78.57	144.97	54.2	是	2020

数据来源：作者根据 Wind 数据库自行整理计算

### 1.2 文献综述

#### 1.2.1 投资性房地产计量模式变更的动因研究

葛家澍在其文章中指出公允价值计量在今后财务会计的发展中起到了不可忽略的作用。不仅如此，他指出，若是越来越多的企业采用公允价值计量模式，那么将更有可能准确反映企业的真实价值<sup>[1]</sup>。

胡奕明和刘奕均进行了深入的实证研究，研究基于 2007 至 2011 年中国 A 股市场，结果显示出股价与公允价值会计信息间的紧密关系。他们发现，股价一定程度上可以反映企业的相关会计信息，特别是在市场波动期，

尤其对于公允价值的反应这极为明显<sup>[2]</sup>。

#### 1.2.2 投资性房地产计量模式变更的影响研究

毛志宏和徐畅的实证检验研究结果表明，公允价值计量准则的引入，增强了企业会计信息的可信度<sup>[3]</sup>。这一发现对于我们理解公允价值计量在决策过程中的作用具有重要意义。

毕凤玉和张先美两位学者，以 2010 至 2014 年间深沪两市披露公允价值层次信息的金融业上市公司为样本，深入探讨了公允价值计量对企业会计信息质量的影响。通过实证研究，两位学者发现，这些信息不仅可以增强企业信息的透明度，也可以提高投资者对企业未来

盈利能力的预测准确性<sup>[4]</sup>。

### 1.2.3 文献评述

虽然我国学者对于公允价值的动因与影响有一定研究,但是在我国公允价值的普及尚未成熟,对公允价值的讨论依然是一个焦点。因此,本文选取中储股份作为研究案例,围绕近年市场探讨投资性房地产计量模式变更的动因与影响,为该研究更新、提供更多的实践经验。

## 2 中储股份案例介绍

### 2.1 中储股份业务情况

中储股份作为仓储物流业的佼佼者,在中国物流行业中具有重要地位。新时代下,物流业特点鲜明,资本与技术成为其发展的双重驱动力。绿色物流、应急物流、军民融合物流等新局面的拓展,加速了物流行业的创新步伐。

### 2.2 中储股份投资性房地产持有情况

如表 2-1,我们不难发现,随着公司业务的稳步拓展和规模的持续扩大,中储股份的投资性房地产数额呈现出稳健的增长态势。

表 2-1 中储股份 2018 年—2022 年投资性房地产持有情况表

年份	投资性房地产(亿)	总资产(亿)	投资性房地产占总资产的比例(%)
2018	4.68	225.39	2%

表 3-1 中储股份利润表 2021 年 9 月 30 日

项目	追溯调整前(元)	追溯调整后(元)	影响(增加+/减少-)(元)	影响比例
公允价值变动损益	728048.87	4999031.09	4,270,982.22	586.63%
净利润	542,762,358.12	554,248,898.93	11,486,540.81	2.12%
其他综合收益税后净额	-1,378,862.01	70879461.91	72,258,323.92	-5240.43%

数据来源:中储股份公司公告

### 3.2 成本模式存在不足之处

如表 3-2,在中储股份变更计量模式后,2021 年 9 月 30 日其投资性房地产的账面价值增加了近 50%,其他

表 3-2 中储股份资产负债表 2021 年 9 月 30 日

项目	追溯调整前(元)	追溯调整后(元)	影响(增加+/减少-)(元)	影响比例
投资性房地产	518,229,439.27	760,516,441.75	242,287,002.48	46.75%
其他综合收益	-398,932.95	71,859,390.97	72,258,323.92	-18112.90%

数据来源:中储股份公司公告

## 4 投资性房地产计量模式变更对中储股份的影响

### 4.1 对会计计量的影响

在会计实务中,投资性房地产评估可用两种方法:购置成本法和公允价值法,两者会计处理差异大。购置成本法基于原始成本记录,单一账户处理。公允价值法则需记录初始成本并追踪市场价值波动,需要设立两个

2019	4.53	203.49	2%
2020	4.37	211.43	2%
2021	15.68	231.51	7%
2022	16.55	239.70	7%

数据来源:作者根据 Wind 数据库自行整理计算

### 2.3 中储股份投资性房地产计量模式变更过程

中储股份原先对投资性房地产的后续计量主要基于成本模式。2021 年 10 月 1 日,中储股份决定使用投资性房地产公允价值计量模式。为了确保财务数据的准确性及一致性,公司依据相关规定对过去时段的财务报表进行了追溯调整,调整范围包括 2019 年、2020 年及 2021 年部分时段的资产负债表和利润表。

### 3 中储股份投资性房地产计量模式变更动因

#### 3.1 优化报表数据并提供积极的财务信息

通过优化财务报表,不仅可以向外界传达企业经营管理等方面状况良好的积极信号,并且增强投资者对于投资企业的信心。如表 3-1,中储股份 2021 年 10 月 1 日转变模式后,在追溯调整其 2021 年 9 月 31 日的利润表下,其公允价值变动损益变动幅度巨大,高达 586.63%,净利润增加了近似 1150 万元,其他综合收益税后净额在调整后增加了 5240.43%,符合中储股份优化报表的动机。

综合收益由成本法下的-398932.95 元,大幅度变为了 71859390.97 元。可见,对于中储股份来说,成本法的缺陷十分明显,严重低估资产价值,不利于企业的发展。

独立的账户来分别记录。

#### 4.2 对报表相关项目的影响

##### 4.2.1 对资产负债表的影响

如表 4-1 所详细展示的那样,中储股份在决定采用公允价值法对其资产进行计量后,其 2020 年 12 月 31 日的投资性房地产账面价值发生了显著的变化。经过这一调整,投资性房地产的账面价值实现了大幅的增长,

从原先的较低水平跃升至 568107252.87 元，这一数字不仅反映了企业资产规模的扩大，更传递出积极的信号，

表明中储股份具有良好的盈利能力和发展前景，值得投资者关注和信赖。

表 4-1 中储股份资产负债表 2020 年 12 月 31 日（部分）

项目	追溯调整前（元）	追溯调整后（元）	影响(增加+/减少-)（元）	影响比例
投资性房地产	437,480,070.03	568,107,252.87	130,627,182.84	29.86%
所有者权益合计	12,182,346,991.83	12,280,317,378.95	97,970,387.12	0.80%

数据来源：中储股份公司公告

#### 4.2.2 对利润表的影响

如表 4-2 所示，中储股份在采纳公允价值法后，其 2020 年的财务数据出现了显著的变化。特别是在公允价值变动损益方面，经过调整后的数字跃升至 145278.07

元，这一增长并非微不足道，而是高达 116.16% 的惊人比例。因此，通过采用公允价值计量，中储股份能够更真实、更准确地反映其投资性房地产等资产的市场价值变动情况。

表 4-2 中储股份利润表 2020 年度（部分）

项目	追溯调整前（元）	追溯调整后（元）	影响(增加+/减少-)（元）	影响比例
公允价值变动损益	-899,124.17	145,278.07	1,044,402.24	-116.16%
净利润	534,853,865.00	546,489,707.69	11,635,842.69	2.18%

数据来源：中储股份公司公告

## 5 启示与建议

### 5.1 启示

本文通过深入剖析中储股份这一典型案例，全面探讨了投资性房地产计量模式变更的动因、影响以及公允价值的应用状况。

首先，中储股份之所以选择变更投资性房地产计量模式，其核心动因在于满足企业优化财务报表信息以及吸引投融资的需求。

然而，从市场反应来看，投资性房地产计量模式的变更虽然在 2021 年得到了积极的反馈，但投资者对投资性房地产计量模式的变更持谨慎态度，对变动幅度较大的财务指标表示担忧，对公允价值模式的应用也持保守观点。

综上所述，投资性房地产计量模式的变更需谨慎行事。企业在考虑变更时，应全面权衡利弊，充分考虑市场反应和公允价值应用的实际情况，以确保决策的科学性和合理性。

### 5.2 建议

#### （1）完善公允价值估值技术

为了推动公允价值模式在我国的应用与进步，我们应当积极与国际相关政策保持同行，取其精华，去其糟粕，构建符合我国国情的研究体系。

与此同时，提升评估机构专业人员的专业素养和实践能力也至关重要。我们需要加强培训和教育，确保他们能够准确评估投资性房地产的公允价值，为企业提供更为可靠和科学的决策支持。

#### （2）建造公平透明的交易市场

建立公平、透明的交易市场对于维护市场健康、有序发展至关重要，这不仅是企业和监管部门的共同责任，更是保障投资者权益和市场公平性的基石。

企业应坚决避免利用现行会计制度的漏洞进行利润操纵，减少过度盈余管理的行为。此外，国家也应加强宏观调控，完善监管机制。通过制定科学合理的会计制度和准则，加强对房地产市场的调控，避免市场炒作和泡沫产生。

总之，构建公平、透明、有序的交易市场需要企业、监管部门和国家的共同努力。企业应自觉遵守规定，监管部门应严格监管，国家应加强宏观调控和完善监管机制。

## 参考文献

- [1] 葛家澍. 关于在财务会计中采用公允价值的探讨[J]. 会计研究, 2007, (11): 3-8+95.
  - [2] 胡奕明, 刘奕均. 公允价值会计与市场波动[J]. 会计研究, 2012, (06): 12-18+92.
  - [3] 毛志宏, 徐畅. 公允价值分层计量如何影响分析师盈余预测——来自中国 A 股市场的证据[J]. 财资研究, 2017, (12): 95-106.
  - [4] 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.
- 作者简介：许琰（2002.7-），女，汉族，福建，本科，研究方向：会计