

关于投资性房地产核算的两个问题

重庆天健会计师事务所 刘绍军 厦门大学嘉庚学院 张黎一

一、“闲置”土地能否作为投资性房地产核算

根据《企业会计准则第3号——投资性房地产》的相关规定,投资性房地产的范围限定为已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已经出租的建筑物。持有并准备增值后转让的土地使用权,是指企业通过受让方式取得的、准备增值后转让的土地使用权。

事实上,将持有并准备增值后转让的土地使用权作为投资性房地产在我国存在一定的局限性。根据国土资源部2007年9月发布的《关于加大闲置土地处置力度的通知》,各地要严格按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《闲置土地处置办法》(国土资源部令第5号)和《国务院办公厅转发建设部等部门关于调整住房供应结构稳定住房价格意见的通知》(国办发[2006]37号)有关闲置土地处置的规定,加快处置利用闲置土地。土地闲置费原则上按出让或划拨土地价款的百分之二十征收;依法可以无偿收回的,坚决无偿收回。对于违法审批而造成土地闲置的,要在2007年年底以前完成清退。《国务院关于促进节约集约用地的通知》(国发[2008]3号)提出对闲置土地特别是闲置房地产用地要征缴增值地价,并再次强调“土地闲置满两年、依法应当无偿收回的,坚决无偿收回,重新安排使用”,要求2008年6月底前各省、自治区、直辖市人民政府要将闲置土地清理处置情况向国务院做出专题报告。

然而,在实践中,各省市国土局因土地闲置而收回土地的情况仍然不多见,作为一种普遍现象,一些人认为在会计

价值和初始直接费用,并以租赁投资净额的余额和实际利率确定各期应确认的融资收益。显然,针对租赁准则的两种解读思路所确定的出租人当期租赁收入明显不同。当租赁业务对于出租人的经营活动具有重要性时,不同的操作方法将直接带来不同的经济后果。

三、售后租回形成经营租赁下售价与资产账面价值差额的摊销处理

租赁准则规定,售后租回交易下,不论是形成融资租赁还是形成经营租赁,售价与资产账面价值的差额均应以递延,不确认为出售当期的损益。在售后租回形成经营租赁的情况下,此类差额应在租赁期内按照与确认租金费用相一致的方法进行分摊,作为租金费用的调整。租赁准则规定,经营租赁下各期支付的租金总额应在租赁期内按直线法(或其他更为系统合理的方法)分摊确认,即各期确认的租金费用并不必然

上将上述“闲置”土地作为投资性房地产核算是允许的。更重要的是,判断宗地是否属于“闲置”难度较大。闲置土地是指土地使用者依法取得土地使用权后,未经原批准用地的人民政府同意,超过规定的期限未动工开发建设的建设用地。另外具有下列情形之一的,也可以认定为闲置土地:国有土地有偿使用合同或者土地行政管理部门建设用地批准书未规定动工开发建设日期,自国有土地有偿使用合同生效或者土地行政管理部门建设用地批准书颁发之日起满1年未动工开发建设的;已动工开发建设但开发建设的面积占应动工开发建设总面积不足三分之一,或已投资额占总投资额不足25%且未经批准中止开发建设连续满1年的。可见,宗地是否满足上述法规中“闲置土地”的条件,必须由权威机构——当地国土资源管理部门判断和界定。在国土局未明确表示土地“闲置”的情况下,对于暂时“闲置”的土地使用权在新会计准则下可以作为投资性房地产核算。

笔者认为,与国外的土地管理制度不同,我国土地所有权属于国家,企业拥有的只是土地使用权,如果在一定期限内不开发土地,国家有权收回其土地使用权。并且,在我国政治制度和基本国情的大原则下,这种对土地的调控是一项基本国策。透过国务院这几年来连续出台关于土地调控的政策可以看出,要像投资房产一样“持有待售”土地使用权是国家政策所不允许的,这是我国与国外存在重大差异的地方。所以,新会计准则规定,闲置的土地使用权不能够作为投资性房地产核算。一般来说,“准备增值后转让”与“闲置”两者的概念在我

等于各期实际支付的租金额(权责发生制与收付实现制之别)。因此,售后租回形成经营租赁时售价与资产账面价值的差额,按照与确认租金费用相一致的方式分摊与按照各期租金支付比例分摊应是不同的。因租赁准则未对此给出具体指南和释例,实务操作中又出现了与准则规定相背离的情形。以2007年CPA考试辅导教材为例,其中售后租回经营租赁时售价与资产账面价值的差额应在租赁期内按租金支付比例分摊。有的会计类教材在介绍会计处理基本原则时指明按与确认租金费用相一致的方法进行分摊,但在具体释例中,又简化为按租金支付比例摊销。

由于未实现售后租回损益的摊销额将调整各期租金费用,不同的摊销方法将直接影响出租人在各期实际承担的租金费用。这对企业判断售后租回业务的经济效益至关重要,建议租赁准则对此做出更为明确的界定。○

国大多数情况下是重合的,所以,将所谓“准备增值后转让”的土地使用权作为投资性房地产核算要特别慎重。

二、投资性房地产的公允价值模式核算问题

投资性房地产可以采用两种计量模式核算:公允价值模式和历史成本模式。2007年4月30日财政部发布的《企业会计准则实施问题专家工作组意见(二)》在解答“如何正确地对投资性房地产进行后续计量”时指出,企业通常应当采用历史成本模式对投资性房地产进行后续计量,在符合新会计准则规定的条件下,才允许采用公允价值模式。同时,2007年2月15日上海证券交易所发布的《上市公司执行新会计准则协调小组工作小组会议纪要》指出,与国际财务报告准则相比,新会计准则确定投资性房地产公允价值的标准更为严格。新会计准则要求公司应从活跃的房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息,从而对投资性房地产的公允价值做出合理的估计,不允许公司采用估值技术确定投资性房地产的公允价值。通过这些规定可以看出,财政部、证券交易所对于我国上市公司采用公允价值模式核算投资性房地产是持暂时的禁止态度。其根本原因在于大家都有一个共识,即我国的房地产市场尚处于起步阶段,远未达到“成熟”、“活跃”的程度,公允价值的确定存在技术障碍。

但是,根据《上海证券报》的统计,截止到2007年4月27日,在已披露年报的1303家上市公司中,还是有9家上市公司选择了采用公允价值模式核算投资性房地产,并对股东权益进行了追溯调整,分别是武汉控股、沱牌曲酒、中国银行、S深发展A、方大A、胜利股份、白云山A、武汉塑料与津滨发展。

在上述2006年度新旧会计准则股东权益差异调节表中,9家采用公允价值模式核算投资性房地产的上市公司中就有7家未披露公允价值的确定方法。但在2007年半年报中,这7家上市公司中有3家对公允价值的确定方法进行了补充披露。其中,胜利股份采用市场比较法对投资性房地产的公允价值做出合理判断;津滨发展以独立的市场经纪公司定期向非特定对象以刊物的形式公开发布的各类房地产的市场调研价格或价格变动幅度作为确定公允价值的指导依据;沱牌曲酒声称房地产的公允价值能够从本县的国有土地资产交易中心和房产交易中心持续取得。

笔者认为,新会计准则规定公司只有在存在确凿证据表明其公允价值能够持续可靠取得的,才允许采用公允价值计量模式。采用公允价值模式计量投资性房地产,应当同时满足以下两个条件:①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场;所在地一般是指投资性房地产所在的大中型城市的城区。②公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息,从而对投资性房地产的公允价值做出科学合理的估计。这两个条件必须同时具备,缺一不可。

然而,要满足以上条件在目前看来是不太现实的,理由

如下:

1. 证监会、财政部和证券交易所已经明确反对采用估值手段(典型的以出具评估报告的方式)来确定土地的公允价值,并据此采用公允价值模式核算投资性房地产。上文中S深发展A、白云山A、胜利股份3家上市公司就采用了以评估报告作为确定公允价值的依据,这与监管机构的政策相违背。其中,上海证券交易所发布《上市公司执行新会计准则协调小组工作小组会议纪要》的时间是2007年2月15日,然而,中国银行和武汉控股年报公告的时间分别是2007年3月23日和2007年3月31日,晚于上海证券交易所会议纪要的公布时间,但仍然强行采用了公允价值模式核算投资性房地产。截止到2007年9月,我们未见到上海证券交易所对此有任何整改要求。

2. 各地的房地产交易市场远未发展成熟。沱牌曲酒2007年半年报公告称,投资性房地产的公允价值系从射洪县的国有土地资产交易中心和房产交易中心持续取得。姑且不论射洪县远非准则所规定的“大中型城市”,仅从射洪县是否具备“活跃”的房地产交易市场来看就让人难以确信?以直辖市重庆为例,重庆市的交易市场主要体现为重庆联合产权交易所股份有限公司和重庆市国有资产产权交易中心,该交易所和交易中心于2004年3月19日成立,距今仅有3年多时间。从交易市场成立的时间来看,时间偏短,将其认为是比较“活跃”的交易市场实在难以令人信服;同时,从这些交易系统的目前情况来看,这些交易系统中交易的土地主要是一级市场的土地,即从政府划拨用地转为出让地的宗地交易,而较少涉及二级市场中的土地交易。射洪县的房地产交易市场是否比重庆市的更完善健全?我们不得而知。

3. 如果公司能够取得与贵公司土地相邻近土地的交易价格,该价格基本上能体现公司土地的现时价值,具有公允价值的基本属性。但是,新会计准则明确规定,土地的公允价值需要“持续可靠取得”,“持续”一词意味着在每年都能找到这种价格,但以邻近土地的交易价格显然不可能具有持续性,故参照邻近土地交易价格确定公允价值仍然存在缺陷。

4. 对于投资性房地产,新会计准则规定应根据不同管理层的意图来决定对投资性房地产是采用公允价值模式核算还是采用历史成本模式核算。然而,在新旧会计准则过渡期,更多的上市公司认为我国的房地产交易市场远未成熟,尚不能采用公允价值模式核算;而个别的上市公司则“提前”适用公允价值模式,从而对财务状况产生了重大影响。这一现象严重影响了各上市公司间的会计信息可比性。以白云山A为例,2006年年末每股净资产为1.48元,其中因对投资性房地产采用公允价值模式核算而产生的每股净资产则高达0.40元,占每股净资产的27%。

综上所述,笔者认为,在我国目前房地产交易市场远未“成熟”、“活跃”之前,所有的上市公司均暂时不宜采用公允价值模式核算投资性房地产。○