

公募 REITs 合并报表相关会计处理： 控制的判断及权益与负债的区分^{*}

林勇峰^{**} 白智奇^{***} 夏自李^{****}

摘要:公募 REITs 试点建设,是资本市场助力实体经济发展的重要举措。明确会计核算标准是保证公募 REITs 市场长期活跃、有效的重要基础设施。本文结合会计准则、境外实践和申报案例,分析不同会计处理的经济效应与差异化需求,并着重探讨公募 REITs 会计处理存在的主要难点问题,即原始权益人是否需要合并 REITs 基金主体,以及在合并报表层面,融资部分应作为负债还是权益进行会计处理。以期为公募 REITs 试点工作的平稳落地提供参考与帮助。

关键词:公募 REITs 合并报表 控制判断
权益工具 金融负债

* 本文仅代表作者个人观点,与所任职机构无关。

** 会计学博士,上海证券交易所员工。

*** 会计学博士,上海证券交易所与复旦大学联合培养博士后。

**** 天职国际会计师事务所员工。

引言

公募 REITs 建设有利于提升资本市场服务实体经济的能力,促进我国基础设施高质量发展,是近年来我国资本市场改革与创新的焦点话题之一。2020 年 4 月 30 日,证监会、发改委联合发布《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点相关工作的通知》,随后,证监会推出《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》(以下简称基金指引)等一系列相关规则,标志着我国境内基础设施公募 REITs 正式起步。

相关规则发布后,市场对 REITs 的会计处理问题高度关注。不同的会计处理方式,对拟申报企业财务状况、后续融资能力及盈利能力的影响较大,既关系到企业发行 REITs 的积极性,也影响着规则设计,成为目前公募 REITs 试点工作中的难点问题。鉴于此,本文首先阐述不同会计处理的经济效应和差异化需求,明确公募 REITs 会计核算的技术难点;其次,结合会计准则和实际案例,论述底层资产是否出表的判断因素;再次,分析不出表情况下,融资部分作为少数股东权益处理的可行性,并给出具体的操作思路;最后,提出相关建议,以期为公募 REITs 的规则设计提供助益。

一、不同会计处理方式的经济效应与差异化需求

发行公募 REITs 产品后,不同会计处理方式对原始权益人财务报表的影响存在较大差异,底层资产的权属问题又直接影响着企业对会计处理方式的差异化需求。此部分阐述不同会计处理的经济效应,并分情况讨论企业对会计处理方式的需求。

(一) 不同会计处理的经济效应

根据政策导向,此次试点公募 REITs 属于权益类金融工具。原始权益人发行 REITs 意味着将底层资产出售,在资产负债表内终止确认

底层资产。通过上述资产的出表处理,原始权益人可以降低带息负债规模,将资产转让金额作为当期收益列入利润表,公司按自持的 REITs 份额享有投资收益,从而起到增加当年利润,优化财务结构的效用。

但在我国特殊国情下,上述出表处理可能难以满足部分企业的现实诉求,尤其是央企、国企。一方面,央企国企的基础设施资产多为国有资产,资产的出表可能会导致国有资产控制权的流失;另一方面,能够达到 REITs 发行条件的底层资产,多是企业生产经营、获取融资的重要依赖资产,一旦将此类优质资产真实出售,则企业的资产规模、盈利能力和现金流水平都将受到重大影响,很可能挫伤部分企业参与 REITs 的积极性。但是不出表又难以实现优化企业财务结构的作用,两种不同会计处理对应的经济后果如表 1 所示:

表 1 不同会计核算方式的经济后果

“出表”	“不出表”
资产规模减小	资产规模不变
资产负债率下降	资产负债率升高
反映为一项销售	反映为一项融资
仅享有投资收益	享有资产使用收益

(二) 不同会计处理的差异化需求

如前所述,底层资产的性质不同导致了原始权益人对 REITs 会计处理方式的差异化需求。

第一,为增加当年利润,优化财务结构,部分企业需要作出表处理。此种会计处理需要实现真实出售,技术难点在于后续的产品架构设计不当,有可能导致原始权益人需要合并 REITs 主体,难以实现出表诉求。

第二,为防止国有资产流失,部分企业不能作出表处理。此时原始权益人需要通过合并公募 REITs 主体的方式,继续拥有底层资产的控制权。此种会计处理方法不会增加原始权益人当期利润,技术难点在于融资部分是否可确认为少数股东权益,若按照现有公募基金的会计处理方

式确认为负债,则会导致原始权益人资产负债率升高,与国有企业降杠杆的改革方向有所冲突。

二、底层资产是否出表的判断因素

上述两种不同需求,均涉及底层资产是否出表的判断,尤其在第一种情况下,需要明确满足出表条件的判断因素,以防后续产品架构设计不满足出表条件,导致需合并 REITs 主体。由此,此部分首先论述出表判断的准则解释,其次结合 REITs 申报案例,分析出表判断的关键节点。

(一) 准则解释

“出表”涉及对财务报表合并范围的判断,依据《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》,合并财务报表的合并范围应当以控制为基础确定。任何投资方无论被投资方属于表决权主体还是非表决权主体(亦称为“结构化主体”或“特殊目的交易主体”),^[1]均应评估其是否控制被投资方。控制,是指投资方拥有对被投资方的权力,通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报,并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

因此,无论是对于表决权主体还是非表决权主体,当且仅当投资方满足下列所有条件时,投资方可控制被投资方(控制的三要素):(1)拥有对被投资方的权力;(2)通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报;(3)有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。原始权益人在发行 REITs 时是否需要“出表”,需判断其是否控制公募 REITs,评估是否控制的一般程序如图 1 所示。^[2]

[1] 表决权主体,一般指通过董事会或类似决策机构获得的表决权,属于实质性权利,能够赋予投资方权力。非表决权主体,一般指通过所设置的决策机构获得表决权,属于保护性权利,或者并未设置相关决策机构,未获得任何形式的表决权,其权力通过合同或其他安排来获得,亦称结构化主体或特殊目的交易主体。

[2] 参见天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)专业技术委员会:《会计准则的内在逻辑》,中国财政经济出版社 2016 年版,第 118 页。

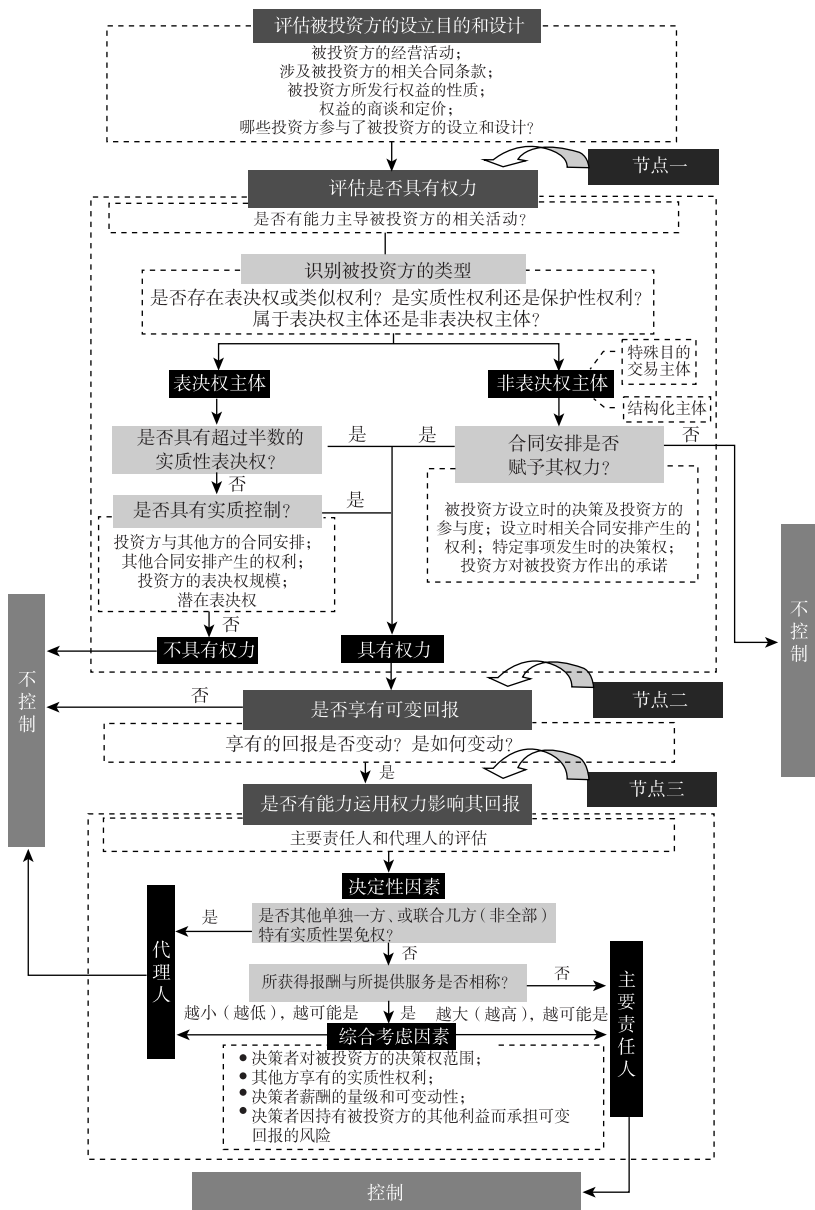


图 1 评估控制的一般程序

当评估对被投资方的控制时,投资方应考虑被投资方的目的及设计,以识别哪些是相关活动以及如何对相关活动进行决策,确定谁目前有能力主导这些活动,以及谁从这些活动中获得回报。被投资方可能是一个有限责任公司、股份有限公司、尚未进行公司制改建的国有企业,也可能是一个合伙企业、信托、专项资产管理计划等。在了解被投资方的设立目的时,需要考虑包括但不限于以下几方面因素:(1)了解被投资方的经营活动,识别被投资方的哪些活动是相关活动,进而确定哪些投资方对相关活动享有权力;(2)分析涉及被投资方的相关合同条款,了解其相关活动的决策机制;(3)分析被投资方所发行权益的性质,不仅包括其权益的法律形式,还包括其经济实质,以判断适用“表决权模型”还是“非表决权模型”;(4)了解被投资方所发行权益等金融工具如何与潜在投资者商谈和定价,以此识别被投资方所产生的风险类型,以及如何向不同的投资者分配这些风险;(5)了解哪些投资方参与了被投资方的设立和设计,分析各投资方在被投资方设立阶段所作出的决策及设立活动的参与程度,可以评估投资方是否具有对被投资方的权力,特别是对于没有直接可见的表决权参考的“非表决权主体”。

通过对上述因素的分析,投资方可以根据前述定义和特征,来区分被投资方属于表决权主体还是非表决权主体,以判断后续评价控制三要素时,适用于“表决权模型”还是“非表决权模型”。值得注意的是,被投资方的设立目的和设计,贯穿判断控制的各个环节,需要循环考虑。后续具体评价过程遵循控制三要素的判断流程,主要在于以下 3 个关键节点:

节点一:评估是否具有权力。权力是指投资方是否享有现时权利使其目前有能力主导被投资方的相关活动,如有,则投资方拥有对被投资方的权力,而无论其是否实际行使该权利。权力应当是一项现时能力,它不需要在当前即已具备或已被积极行使,在相关活动需要决策时能够行使即可。

图 1 显示,判断是否具有权力,需要首先判定被投资方是表决权主体还是非表决权主体。根据《基金指引》,有关 REITs 运营管理权限、设立目标,以及影响整体回报等事项已提前限定,呈现典型的非表决权主

体特征。《基金指引》第32条对于表决机制的规定,^[3]也仅是针对特殊交易情况下,保护投资者利益的机制设计。故公募REITs的被投资方属于非表决权主体,出表与否的判断适用于“非表决权主体模型”。需结合图1所示非表决权主体模型适用的四个方面因素,判断投资方是否通过合同安排获得了非表决权主体的权力。

具体而言,需要考虑以下四个方面:(1)投资方在被投资方设立时的参与程度;(2)设立时相关合同安排产生的权利;(3)特定事项发生时的决策权;(4)投资方对被投资方作出的承诺。由于原始权益人作为REITs项目底层资产的持有者,通常在产品设立及设计过程中具有主导权,因此很难在此节点直接判定原始权益人丧失控制权,需要进入节点二以判定原始权益人在发行REITs产品时可否进行“出表”处理。但若原始权益人控制或参与控制REITs基金管理公司,则很有可能需要合并REITs主体。

节点二:评估是否享有可变回报。判断是否控制的第二项基本要素是,投资方是否因参与被投资方的相关活动而享有可变回报。无论是表决权主体还是非表决权主体,可变回报的定义实质上都是一致的,若投资方自被投资方处取得的回报随着被投资方业绩而变动,则投资方享有可变回报。可变回报不是固定的,既可能是正数,也可能是负数,或者有正有负。

此节点的判断流程可概括为定性、后定量两个步骤。第一,定性环节,需要考虑基金持有人之间是否存在分层设置,即其享有的收益与风险敞口是否对等。若存在其他基金份额持有人享有的收益与风险敞口大于原始权益人,如基金对除原始权益人外的其他投资者设有兜底条款,即有可能实现“出表”处理。但根据《基金指引》,REITs项目不存在

[3] 《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》第32条第1~2款规定:“除《证券投资基金法》规定的情形外,发生下列情形的,应当经参加大会的基金份额持有人所持表决权的二分之一以上表决通过:(一)金额超过基金净资产20%且低于基金净资产50%的基础设施项目购入或出售;(二)金额低于基金净资产50%的基础设施基金扩募;(三)基础设施基金成立后发生的金额超过基金净资产5%且低于基金净资产20%的关联交易;(四)除基金合同约定解聘外部管理机构的法定情形外,基金管理人解聘外部管理机构的。除《证券投资基金法》规定的情形外,发生下列情形的,应当经参加大会的基金份额持有人所持表决权的三分之二以上表决通过:(一)对基础设施基金的投资目标、投资策略等作出重大调整;(二)金额占基金净资产50%及以上的基础设施项目购入或出售;(三)金额占基金净资产50%及以上的扩募;(四)基础设施基金成立后发生的金额占基金净资产20%及以上的关联交易。”

分层设置,原始权益人与其他投资者享有同等权利。因此,在定性环节,一般难以直接判定原始权益人是否丧失控制权,需综合考虑其享有可变回报的量级加以判断,故进入定量环节。

第二,定量环节。在基金份额持有人享有的收益与风险敞口同等级情况下,通常以持有份额比例的高低来判断是否实现控制,持有比例高者拥有控制权。因此,若原始权益人在所有基金持有人中,并非持有份额比例最高的一方,即有可能被判定为丧失控制权,实现“出表”处理,否则有可能需要合并 REITs 主体。

节点三:评估是否有能力运用权力影响其回报。也就是说,考虑原始权益人的主导权与所享有的回报二者之间是否具有匹配性。REITs 项目中,因其产品多为铁路、高速公路以及仓储物流等对运营专业性要求较高的底层资产,实务中难免需要原始权益人参与经营决策。那么,此节点的判断关键就在于原始权益人受托经营是主要责任人还是代理人,若为代理人即有可能实现出表处理,存在以下两个判断因素。

第一,决定性因素。需判断是否有单独一方或联合几方(非全部股东)持有实质性罢免权,如有,即可判定为代理人,不具有控制权,很有可能实现出表处理。在 REITs 项目中,最有可能体现为战略投资者一方单独、或少数几方联合持有对原始权益人的实质性罢免权,如有,原始权益人有可能实现出表处理。如不存在上述实质性罢免权,则需进一步考虑投资方所得报酬与提供服务是否相称;若不相称,则表明该决策者并不是代理人。体现在 REITs 项目中,如原始权益人所获取报酬与基金项目行业惯例收益率不相称,则直接判定为主要负责人,拥有控制权,不可实现出表处理。

第二,综合考虑因素。除上述单独一方或联合几方持有实质性罢免权、所获报酬与服务不相称之外,没有其他任何单独要素可以提供结论性的证据,以表明必然存在代理关系,则需要综合考虑如图 1 所示的四个因素加以判断:(1)决策者对被投资方的决策权范围;(2)其他方享有的实质性权利;(3)决策者薪酬的量级和可变动性;(4)决策者因持有被投资方的其他利益而承担可变回报的风险。上述四个因素在实务中通常需要根据具体事实和情况加以分析,但可以明确的是,此处判断的原则为管理人所得回报与实际付出是否匹配,匹配程度越高越有可能是代理人,实现“出表”的可能性越高。需要强调的是,即使原始权益人在上

述几个节点满足出表要求,但此处产品架构设计不当,导致被认定为主要责任人,如所获取报酬与基金项目行业惯例收益率不相称,依然会影响其出表处理。

(二) 案例解析

基于上述准则分析,进一步结合 X 公司的公募 REITs 申报案例,分析出表判断的关键节点和影响因素。一方面,能否实现出表要判断原始权益人享有的可变回报是否导致其需要合并公募 REITs 主体,如图 2 所示“因素 A”;另一方面,需判断原始权益人受托管理运营底层资产的实质是“主要责任人”还是“代理人”,如图 2 所示“因素 B”。

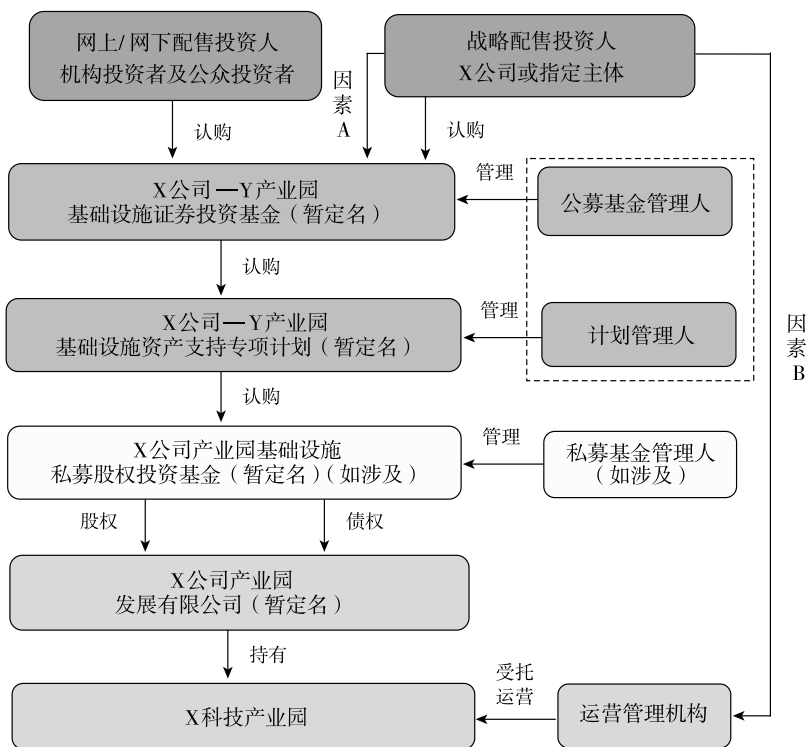


图 2 X 公司的公募 REITs 案例解析

——是因素 A,原始权益人享有的可变回报是否导致其需要合并公募 REITs 主体。如前所述,X 公司作为底层资产的持有者,一般在产品设立及设计过程中具有主导权,在“评估是否具有权力”的第一节点,很难直接

判定原始权益人是否丧失控制权。需要综合考虑其在 REITs 项目中享有可变回报的量级,通常来看,持有基金份额比例越高,享受的可变回报越大。因此,若 X 公司期望作出表处理,应避免成为基金份额持有人中持有份额最大的一方;若需要进行并表处理,则应持有较高份额,如持有比例超过 50%,就很可能拥有公募 REITs 控制权,再次将底层资产并入表内。

二是因素 B,判断是“主要责任人”还是“代理人”。此处判断的准则依据为投资方所得报酬与提供服务是否相称。在上述案例中,X 公司担任底层资产的运营管理方,所获取报酬与基金项目行业惯例收益率越相称,则越可能是代理人,实现出表处理,反之需要并表。

此外,根据 REITs 治理结构,基金份额持有人大会拥有除法定情形外解聘、更换外部管理机构的权利,原始权益人担任运营管理方的权利受到约束。但需基金份额持有人大会表决下的罢免权,并不能直接判定其丧失控制权。然而,图 2 第一层架构设计中,如果持有人大会中,战略投资者或机构投资者一方单独、或少数几方联合持有对 X 公司的实质性罢免权,则 X 公司有可能被判定为代理人,进而实现出表处理。

值得一提的是,根据 REITs 架构要求,图 2 虚线框内公募基金与 ABS 管理人应为同一控制下证券基金公司。在其他案例中,如果原始权益人控制或参与控制发行 REITs 的证券基金公司,则很可能通过 REITs 基金管理公司继续拥有对底层资产的控制权,需作并表处理。

综上,公募 REITs 底层资产是否实现出表,在会计上是一个以控制为基础的流程判断,需要结合产品架构具体分析。目前,相关规则设计对原始权益人出表判断留有一定空间,参考前述几个关键的判断节点,原始权益人可在规则体系内合理设置架构以满足会计处理需求。

三、“不出表”情况下,融资部分作为少数股东权益处理的可行性

“不出表”则意味着原始权益人需要合并公募 REITs 主体,那么,在合并报表层面,技术难点就在于融资部分是否可作为少数股东权益处理,避免确认为一项金融负债,既满足防止国有资产流失的现实诉求,也不违背国企降杠杆的改革思路。此部分,首先,分析公募 REITs 相关规

则对融资部分会计处理的影响;其次,探讨境外会计实践;最后,给出融资部分作为少数股东权益处理的探索路径。

(一)判断依据与准则解释

根据公募 REITs 治理结构和相关规则,原始权益人在合并公募 REITs 主体后,融资部分应作为金融负债还是少数股东权益处理,判断的关键在于“有限寿命主体”和“是否强制分红”两方面,主要难点在于强制分红条款的约束。

一是有限寿命主体。目前对于非 REITs 类公募基金合并报表的会计处理,通常是将公募基金认定为有限寿命主体,在会计上作为“特殊金融工具”处理,融资部分在母公司合并报表上确认为一项负债。但公募 REITs 属于权益型产品,且不存在固定期限,不属于“特殊金融工具”,不会因此被确认为金融负债。

二是强制分红。《基金指引》第 30 条明确规定,“基础设施基金应当将 90% 以上合并后基金年度可供分配金额以现金形式分配给投资者。基础设施基金的收益分配在符合分配条件的情况下每年不得少于 1 次”。中国基金业协会进一步在《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引(试行)》(以下简称操作指引)第 16 条,^[4]明确了可供分配

[4] 中国证券投资基金业协会《公开募集基础设施证券投资基金运营操作指引(试行)》第 16 条规定:“可供分配金额是在合并净利润基础上进行合理调整后的金额,可包括合并净利润和超出合并净利润的其他返还。基金管理人计算可供分配金额过程中,应当先将合并净利润调整为税息折旧及摊销前利润(EBITDA),并在此基础上综合考虑项目公司持续发展、项目公司偿债能力、经营现金流等因素后确定可供分配金额计算调整项。涉及的相关计算调整项一经确认,不可随意变更,相关计算调整项及变更程序应当在基金招募说明书等文件中进行明确。将净利润调整为税息折旧及摊销前利润(EBITDA)需加回以下调整项:(一)折旧和摊销;(二)利息支出;(三)所得税费用;将税息折旧及摊销前利润调整为可供分配金额可能涉及的调整项包括:(一)当期购买基础设施项目等资本性支出;(二)基础设施项目资产的公允价值变动损益(包括处置当年转回以前年度累计调整的公允价值变动损益);(三)基础设施项目资产减值准备的变动;(四)基础设施项目资产的处置利得或损失;(五)支付的利息及所得税费用;(六)应收和应付项目的变动;(七)未来合理相关支出预留,包括重大资本性支出(如固定资产正常更新、大修、改造等)、未来合理期间的债务利息、运营费用等;涉及未来合理支出相关预留调整项的,基金管理人应当充分说明理由;基金管理人应当在定期报告中披露合理相关支出预留的使用情况;(八)其他可能的调整项,如基础设施基金发行份额募集的资金、处置基础设施项目资产取得的现金、金融资产相关调整、期初现金余额等。”

金额是在合并净利润基础上进行合理调整后的金额,并对可供分配金额的计算方式和调整项给出规定。

会计上,根据《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》第 10 条,金融负债与权益工具区分的关键在于,企业是否能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务,如不能无条件避免支付义务则应确认为一项金融负债。如前所述,《基金指引》和《操作指引》对 REITs 分红的相关规定类似于强制分红条款,需要考虑企业在上述规定下是否可以无条件避免支付义务。

(二) 境外 REITs 对融资部分的会计处理情况

由于欧美国家 REITs 产品的架构设计与我国公募 REITs 差异较大,故以与我国公募 REITs 产品架构相似的新加坡和我国香港地区进行对比分析。

第一,新加坡 REITs 将融资部分在合并报表层面作为少数股东权益处理。新加坡 REITs 分红规则与我国存在差异,未要求每年至少一次分红,而是与美国 REITs 分红条款相似,将分红政策与税收优惠相挂钩,即基金在遵守 90% 的分红要求后可免征所得税,否则需足额缴纳相应税收。此条款在会计上不构成强制支付义务,不会被确认为一项负债。可见,由于分红规则设定的不同,新加坡 REITs 的会计处理方式借鉴意义有限。

第二,我国香港地区 REITs 将融资部分在合并报表层面作为金融负债处理。香港地区的 REITs 分红规则要求将不少于 90% “经审计的税后收入”予以分配,与我国公募 REITs 规则相似,属于强制分红条款。以香港地区首支公募基金领展 REITs 为例,其在上述条款的约束下,将融资部分确认为一项金融负债。综上,对比境外实践,在我国现行规则下,将融资部分确认为少数股东权益存在一定难度。

(三) 融资部分作为少数股东权益处理的探索路径

如前所述,《基金指引》第 30 条的分红规定是目前影响融资部分会计处理的主要条款。通过进一步对比分析优先股和现金分红的相关会计处理方式,我们发现上述条款尚留有一些可供探索的空间,即“可供分配金额”和“符合分配条件”两个方面:

第一,关于可供分配金额。《基金指引》第 30 条规定的分红基础为

“可供分配金额”,指在合并净利润基础上进行合理调整后的金额,存在主观调整环节,与我国香港地区“经审计的税后收入”为客观金额不同。进一步,根据《操作指引》第16条,分配调整事项又包括“未来合理的相关支出预留,包括重大资本性支出(如固定资产正常更新、大修、改造等)、未来合理期间内的债务利息、运营费用等”。那么,在特定情况下,REITs基金就有可能出于未来经营等相关考虑,将当年度净利润全部预留,而不予分红。由此,可考虑以REITs基金在理论上能够控制可供分配金额为依据,从而认定其能无条件避免支付义务,进而确认为少数股东权益。

第二,关于符合分配条件。《基金指引》第30条规定的分红条款,“符合分配条件的情况下每年不得少于1次”。换言之,如不符合分配条件,基金可不向投资者进行分红,目前相关规则尚未对此处的“分配条件”给出明确定义。那么,一方面,如果“符合分配条件”是指经调整后是否保有可供分配金额,则判断逻辑同上;另一方面,如果在产品协议中,投融资双方可自行约定“分配条件”,那么,原始权益人就有可能通过协议设置而享有是否分红的控制权,从而无条件避免支付义务,有可能作为少数股东权益处理。

四、结论与建议

基础设施公募REITs试点工作对深化金融供给侧结构性改革、丰富资本市场投融资工具具有重要意义,明确会计核算标准是保证REITs市场长期活跃、有效的重要基础设施。本文通过阐述不同会计处理的经济效应和差异化需求、论述底层资产是否出表的判断因素,以及合并报表层面融资部分作为少数股东权益处理的探索思路,最后给出如下结论与建议:

(一)建议从“可供分配金额”和“符合分配条件”两方面,探索将融资部分作为少数股东权益处理的可行性

如前所述,影响上述会计处理的规则,主要是《基金指引》第30条和《操作指引》第16条类似于强制分红条款的设定。但与境外不同,一方

面,我国“可供分配金额”的设定留给基金持有人主观调整环节,REITs 基金有可能出于未来经营等相关考虑,将当年度净利润全部预留,而不予分红;另一方面,在“分配条件”未明确限制情况下,原始权益人有可能通过协议设置而享有是否分红的控制权,从而无条件避免支付义务。如此,可基于上述两个条款,探索将融资部分在合并报表层面作为少数股东权益处理的可行性。

(二) 建议针对底层资产为经营权资产的公募 REITs 项目,探索售后回租的可行性

对于拥有所有权的底层资产,出于防止国有资产流失的目的,不能将其出表,便面临着是股是债的难题。而部分 REITs 底层资产,原始权益人仅拥有其经营权,那么,针对此类资产如果可容许其在资产出表后再行租回,且并不影响出表判断。则企业既能避免是股是债的难题,还能增加当期利润,亦不会导致其资产规模大幅下降,如此可大幅提升企业参与 REITs 的积极性。

会计技术方面,现行租赁准则下,融资租赁需在负债端确认相应的长期应付款,而经营租赁仅需确认当期损益,有可能达到在不增加杠杆率的同时,既确认资产处置收益,又继续享有资产使用收益的目的。

需要特别注意的是,2021 年起我国将执行新租赁准则,承租人一方不再区分融资租赁与经营租赁,除采用简化处理的短期租赁和低价值租赁之外,对所有权租赁均确认使用权资产和租赁负债。简言之,经营租赁同样需要确认相应负债,会在一定程度上增加原始权益人的资产负债率。此时,可尝试以低于出售价格的方式分期租回项目资产,确认资产处置收益;同时合理设置租赁期限,避免确认较高负债,以满足企业的特定需求。

(三) 建议企业会计准则增强对新业务、新产品的包容性,增加弹性化指引

此次公募 REITs 试点工作开展以来,市场各方均在探讨其是股是债,其中一大原因便是现行会计准则仅给出了股和债两种核算口径,非股即债。而我国公募 REITs 的本质非股非债,却由于会计准则的规定而面临会计核算困境。此外,科创板企业出现的部分共性会计问题,现行会计准则亦未能给出明确解释,如研发支出、股份支付以及成本费用区

分等。究其根本,现行《企业会计准则》主要基于制造业企业特征编制,而随着科学技术的迅猛发展,现行会计准则的部分规定在如实反映高科技企业财务状况方面表现欠佳。

综上,建议会计准则提升对公募 REITs 新产品、科创企业新模式等新经济体的包容性,针对特殊行业的会计科目与特殊产品的会计处理增加弹性化的指引。

(编辑:韩励豪)