

土地重估值会计处理差异及对投资者的影响

金国英

(广东省财经职业技术学校 广东佛山 528231)

【摘要】由于在国际会计准则与内地、香港会计准则中,对企业土地使用权的会计处理规定各不相同,所以在内地、香港两地上市的内地上市公司对土地使用权的会计处理及信息披露也因此有所差异,由此也影响了投资者对企业经营状况和财务状况的判断结果。

【关键词】会计准则 土地使用权变更 会计处理差异 信息披露

目前,有越来越多的内地企业选择在香港上市,同时也有越来越多的国外和香港投资者赴内地投资。按规定,在香港上市的内地企业可以采用中国企业会计准则,也可以采用香港会计准则或国际会计准则,这就为在香港上市的内地企业在对其土地重估值的会计处理依据上提供了更多的选择空间。而这类上市公司也会因在处理土地使用权变更会计业务时所选择运用的会计准则不同,其所披露的相关信息也会对投资者产生不同的影响。

土地使用权是指国家准许某一企业在一定期间对国有土地享有按照规定的用途进行开发、利用、经营的权利。在我国,企业土地的会计核算只能是土地使用权的核算,且其拥有的土地使用权也是有年限的。近年来,由于土地的大幅增值,土地增值概念炒作在内地、香港两地的证券市场随着城市改造、自贸区建设、土地制度改革及规划,一直处于持续的红火状态。由此,直接或间接地致使许多投资者在被过度炒作的舆论氛围影响下,存在着对土地政策的很多误解。其实在我国对土地用途的变更方面有着很强的政策性和制度性的规定,同时我国的企业会计准则与国际会计准则和香港会计准则在对土地使用权的会计处理上也有所不同;并且,在香港上市的内地企业还可以在同一会计准则里选择不同的计价方法等等,这些差异都将会给投资者带来不小的困扰。

一、国际会计准则对土地资产会计处理的相关规定及案例分析

国际会计准则对土地的处理区分土地所有权与土地使用权(使用权中又分融资租赁取得的使用权和经营租赁取得的使用权)以及不同的持有目的(即属于自用性土地或投资性土地),分别适用于国际会计准则(IAS)第16号、17号、40号、41号的规定。自用性土地是指为用于商品或劳务的生产或供应,或用于管理目的而持有的土地。投

资性土地是指为赚取租金或为资本增值,或两者兼有而持有的土地。区分自用性土地和投资性土地重要的一点是:自用性土地产生的现金流量不仅归属于该项土地,而且归属于在生产或供应过程中所使用的其他资产;投资性土地产生的现金流量在很大程度上独立于企业持有的其他资产。

在国际会计准则第16号中,将“不动产、厂场和设备”定义为适用于拥有土地的所有权,并且持有目的为自用性土地的会计处理方法。它规定土地初始以成本计价,重估之后允许以重估值计价,同时对土地不计提折旧。国际会计准则中的“不动产、厂场和设备”在内地通常将“不动产”称为“房屋、建筑物或房地产”,在香港则通常将“不动产”称为“物业”。

在《国际会计准则第17号——租赁》中,强调的是其适用于经营租赁取得的土地或者融资租赁取得的自用性的土地。IAS17认为土地和建筑物的租赁,与其他资产的租赁一样,都应归类为经营租赁或融资租赁。这与我国的相关规定差别较大,我国土地实行的是社会主义公有制,所有承租人都不可能通过租赁方式取得土地的所有权,也无法以融资租赁方式进行土地租赁,故其不适用于租赁准则。在香港上市的内地企业借鉴IAS,结合我国的具体情况,根据租赁协议的实质,一般会做如下处理:如果在租赁期间与土地相关的主要风险和报酬已由出租人转给承租人,土地使用权的租赁可视为融资租赁,否则土地使用权的租赁归类为经营租赁。被视为融资租赁的土地使用权初始以土地使用权的公允价值与最低租赁付款的现值两者中的较低者计价,重估后允许以重估值计价,如果土地的使用权是有期限的,那么就对土地使用权计提折旧;而经营租赁的土地使用权价值只能以当初实际支付的金额计价,并在收益期内进行分期摊销。

《国际会计准则第40号——投资性房地产》适用于为赚取租金或为资本增值,或两者兼有而(由业主或融资租赁的承租人)持有的房地产(土地或建筑物,或建筑物的一部分,或两者兼有)。它规定一个企业持有的投资物业的土地按公允价值或成本确认。当符合投资物业的其余条件时,经营租赁的土地使用权可以归类为投资物业,并按公允价值计价。由已出租的经营租赁的土地使用权和建筑物应从租赁期开始日确认为投资物业。因投资物业的价值重估而引起的账面金额的增加时,应作为价值重估盈余贷记业主权益。而当账面金额的减少数可以从同一项投资以前贷记价值重估盈余,并之后未曾被转销或利用的增加数中抵销时,才应借记价值重估盈余。在其他所有情况下,账面金额的减少应被确认为一项费用。如果一项价值重估的增加数与同一项投资以前被确认为费用的账面金额的减少数直接有关,则应在抵销以前入账的减少数的限度内将其贷记收益。

案例1:珠江石油天然气钢管控股有限公司(以下简称“珠江钢管”)于2008年1月在开曼群岛注册,是一家投资控股公司。该公司于2010年在香港联合交易所主板上市,股票代码为:1938,公司主要经营地在中国内地,会计处理采用的是国际会计准则。

根据珠江钢管2013年6月24日在其官方网站上发布的公告,珠江钢管与广州市国土资源局于2012年12月就变更土地用途的合同已完成,有关土地于2013年5月底已正式获准由工业用途变更为商业金融用途。该地块原为珠江钢管的货场,土地面积约12.5万平方米,总批准建筑面积约40.1万平方米。在该土地变更用途之前,其市场价值约为1.2亿元。而在变更用途生效后,根据相关顾问有限公司的估值报告,该土地的市场价值在2013年6月30日为20.1亿元。根据董事会会议决议,该公司由2013年3月31日起,将投资物业的初始计值后的计值方法改为以公允价值列账,投资物业公允价值的变动所产生的任何收益或亏损在该期间的损益中确认,此项会计政策的变动已被追溯应用。公司在2013年6月,将账面价值约4.72亿元的自用土地由工业用途变更为商业用途后被转移为投资物业,相关转移当天的账面价值与公允价值之间的差异所产生的公允价值增加额为15.38亿元。在3.84亿元的递延税务负债被确认后,近11.54亿元的净额被确认为其他全面收益并累计在权益项下的物业重估盈余中。

由此,因此笔业务的影响,该公司的资产负债比率立即得到了改善。在2013年6月30日,其资产负债比率约为45.4%。如公司不计入该项土地重估值增加额15亿元,其资产负债比率则会由45.4%上升为53.5%。由此可见,公司在变更土地用途生效后,有关土地市场价值的增加使公司的主要财务指标发生了较大的转变。

二、我国香港会计准则对土地资产会计处理的相关规定及案例分析

香港的土地所有权属于香港特别行政区政府,企业和个人只拥有土地的使用权,香港的土地使用权适用于香港会计准则(HKAS)第16号、17号、40号、41号的规定。另外香港会计准则第2号“存货”中也涉及一些对土地的确、计量等问题。香港会计准则第16号“物业、厂房和设备”适用于归类为融资租赁方式拥有土地的使用权,并且持有目的为自用性土地的会计处理方法。它规定土地使用权初始值以成本计价,重估之后允许以重估值计价,如果土地使用权是有期限的,那么就对土地使用权计提折旧。

香港会计准则第40号“投资物业”与IAS 40的区别在于,对出租的经营租赁土地使用权和建筑物在选择重估值计价时,土地在重估后若重估价高于原账面价值,就贷记“重估价准备”;若重估价低于原账面价值,就增加费用。若前一次评估增值的资产在后一次评估中又减值,则减值额先冲销这一资产原贷记的“重估价准备”,其余部分再记入费用;若前一次评估减值的资产在后一次评估中增值,则将增值额转回原记入费用的数额,其余部分贷记“重估价准备”。同时准则还强调,前后进行转销的资产必须是同一的单个资产,不能是资产的组合。

案例2:深圳国际控股有限公司(以下简称“深圳国际”)是在百慕大注册成立的有限公司,是家投资控股公司,已在香港联合交易所主板上市,股票代码为152。该公司主要经营地在中国内地,会计处理采用香港会计准则。

深圳国际于2013年8月宣布与深圳控股签订合作协议,联合开发前海土地。同时,深圳国际还与深圳市政府有关部门就前海土地使用权进行相关磋商。我国对前海的定位是:①特区中的特区;②粤港合作示范区;③高端服务业发展探索区。深圳国际拥有近40万平方米的仓储物流用地,公司拟未来以此地进行商住开发,但其土地用途改变及补交地价等事宜尚须政府批准。在深圳国际取得前海项目土地使用权之后,深圳控股将会与其以收购股权的方式进行合作开发。深圳国际的管理层透露,公司正在积极地推进前海项目的土地整备工作,现正积极筹备设立前海项目公司。除了与深圳控股合作外,深圳国际还与香港新世界发展、新鸿基地产、九仓及美国和日本等知名企业就前海项目的合作可能进行过探讨,其中更是与新世界发展签订了合作意向书,并和香港的友好合作银行签订了总金额达人民币2亿元的前海双边跨境人民币贷款协议。同时如在变更土地使用权的条件完成后,还将会争取获得开发综合性商场及商业房地产的许可。

深圳国际的土地使用权是公司获得长期使用土地的权利而支付的款项,按香港会计准则规定,应以成本入

账,并扣除任何减值亏损后,按剩余租赁期限以直线法在损益表中摊销。但由于公司目前难以预计最终能否通过深圳市政府及前海管理局的计划批准,以及是否有香港地产开发商加入开发计划实现开发合作,所以在深圳国际的中期报告中,没有把前海土地估值的增值额部分纳入其报告中。深圳国际截至2013年6月30日,集团总资产为港币42 673 164千元(于2012年12月31日为港币42 383 268千元),资产负债比率约为52%(于2012年12月31日为53%),比去年年底仅下跌一个百分点。深圳国际在对外进行土地使用权变更的信息披露时特别强调:公司正积极推进前海项目的土地整备工作,尽力争取能够分享到最大程度的土地升值,目前公司负债率为中性,不包括前海土地估值。

三、我国企业会计准则(2006)对土地资产会计处理的相关规定及案例分析

按照我国企业会计准则的规定,对自建、外购房屋业务均要求将土地使用权作为无形资产单独核算,固定资产不再包括为取得土地使用权支付的费用。

《企业会计准则第3号——投资性房地产》规定,投资性房地产是指能够单独计量和出售的,企业为赚取租金或资本增值而持有的房地产,包括已出租的建筑物、已出租或持有并准备增值后转让的土地使用权等。该准则为企业的投资性房地产提供了成本模式与公允价值模式两种可选择的计量模式。在成本模式下,投资性房地产比照固定资产和无形资产准则计提折旧或摊销,并在期末进行减值测试,计提相应的减值准备;在有确凿证据表明其公允价值能够持续可靠取得的,企业可以采用公允价值计量模式。采用公允价值计量的投资性房地产的折旧、减值或土地使用权摊销价值直接反映在公允价值变动中,并通过“公允价值变动损益”对企业利润产生影响。另外,期末应将投资性房地产按公允价值进行估值,公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。已采用公允价值模式计量的投资性房地产,不得从公允价值模式转为成本模式。投资性房地产的资产类别,规定了“企业取得的土地使用权通常应确认为无形资产,但改变土地使用权用途,用于赚取租金或资本增值的,应当将其转为投资性房地产”。土地使用权的估价增值,不计入企业损益表。对于土地使用权的披露,在资产负债表中将“土地使用权”和“土地使用权估价”作为长期资产单独列示,同时在报表附注中加以详细披露,内容包括使用面积、人员管理、重大事项的说明等。

案例3:中集集团于1980年1月由深圳招商局与丹麦宝隆洋行合资成立。1994年在深圳证券交易所上市,公开发行A股和B股。2012年12月19日以B股转H股形式在香港联合交易所主板上市,股票代码为2039。公司主要

经营地在中国内地,采用中国企业会计准则。

中集集团于2013年8月27日公布了集团截至2013年6月30日六个月的未经审核中期业绩。集团总经理在2013年半年度业绩发布会上明确表示:前海土地不会用做房地产开发。中集集团虽明确表示不会在前海土地上进行房地产开发,但基于前海土地的定位,中集集团也正在对合作项目进行一系列的规划,公司称该规划大概于2014年一季度完成并公告。截止到2013年6月30日,中集集团总资产为68 770 320千元(集团在2012年12月31日的总资产为62 992 380千元),资产负债比率约为66.77%(于2012年12月31日的资产负债比率为64.89%),比去年年底上升近两个百分点。

中集集团在对外进行土地使用权的信息披露时,也特别地强调:中集集团的土地使用权是为获得长期使用土地之权利而支付的款项,并以成本入账。在扣除所有减值亏损后,按剩余租赁期限以直线法在损益表中摊销。预计在2014年第一季度将完成集团在前海的发展报告,待政府审批后才会考虑其地价估值或其他购地安排,所以在中期报告中不包括前海土地估值部分。

四、不同的土地重估值会计处理方法及相关信息披露对投资者的影响

1. 中国的资本市场正在高速发展,在这种背景下,需要推进会计服务的国际化,加快会计和审计准则的国际趋同。从总体上看,国际会计准则和内地、香港会计准则对于土地使用权的会计处理已经实现了实质趋同,只是存在部分不同的会计处理规定。

对于自用性且归类为融资租赁的土地使用权,依照国际会计准则和香港会计准则初始值以土地使用权的公允价值与最低租赁付款的现值两者中的较低者计价,重估后允许用重估值计价;而依照中国企业会计准则必须按照原有的土地成本计量与核算,而不能采用重估值计价。这样处理,尽管依照中国企业会计准则编制的会计报表上的净资产可能会低一些,但以后企业每期摊销的费用也会相应地少一些;若依照国际会计准则和香港会计准则,就既可以以原有的成本对土地进行处理,又可以以重估价对土地进行处理,这样处理企业的净资产可能会高些,但以后每期摊销的费用也会相应地高一些。

对于自用性且归类为经营租赁的土地使用权依照国际会计准则和内地、香港会计准则基本上只能以当初实际支付的金额计价,并在收益期内进行分期摊销。

对于投资性的土地使用权,依照国际会计准则和内地、香港会计准则都为企业的投资性房地产提供了成本模式与公允价值模式两种可选择的计量模式。在成本模式下,投资性房地产比照固定资产和无形资产准则计提折旧或摊销,并在期末进行减值测试,计提相应的减值准

备;在有确凿证据表明其公允价值能够持续可靠取得的,企业可以采用公允价值计量模式。采用公允价值计量的投资性房地产的折旧、减值或土地使用权摊销价值直接反映在公允价值变动中,并通过“公允价值变动损益”对企业利润产生影响,不对投资性房地产计提折旧或进行摊销。另外,期末应将投资性房地产按公允价值进行估值,公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。因改变土地使用权用途而导致的土地使用权估价增值,不进入企业损益表。

对于用于房地产开发的土地使用权用于建造对外出售的房屋建筑物的,依照国际会计准则和内地、香港会计准则的规定,其相关的土地使用权的价值应当计入所建造的房屋建筑物成本。土地使用权初始值以土地使用权的公允价值与最低租赁付款的现值两者中的较低者计价,在建过程中和销售过程中的土地和其他物业等在未改变用途之前不允许用重估值计价。

2. 投资者对不同会计处理下的土地重估值增值有着非常明显的不同解读。例如,若珠江钢管依旧采用成本模式对土地使用权计价,那么土地重估值增值的15亿元对企业的利润指标和财务比率指标几乎是没有什么影响的。但事实上,在广州地产界人士向外透露了“珠江钢管已于2013年8月与广东房企卓越置业拟签署协议,将其建筑面积约40.1万平方米的商业地块,作价21.2亿元出售给卓越置业,此次交易预计将为珠江钢管带来至少15亿元利润”的消息后,证券市场上的珠江钢管的股份及成交量出现了大幅的上升。

还有,土地使用权重估值增值的多少与政府的政策和规划往往有着密切的联系,而会计处理方法则主要取决于企业对会计准则的选择和对土地用途的安排。就珠江钢管来讲,不管会计处理如何不同,其土地重估值增加额带来的15亿元盈利似乎已被收入囊中,只是如何使土地重估值增值最大化和是否需要短期套现的问题了。若引进开发商共同开发的形式可能会使土地重估值增值最大化,但贡献盈利还需等待一段时日才能实现,且土地重估值增值也尚无法全部在损益表中得以体现。若选择短期套现,土地重估值增值能全部在损益表中立即得到体现,这将对公司的现金流指标和财务比率指标会产生积极的作用,同时也会对短期投资者的决策带来很大的影响。

至于前海土地重估值增值,更大程度上取决于前海管理局和当地政府的产业规划及土地政策,再有就是未来进行商业开发的获益程度不确定等因素的影响。目前,深圳招商局集团、中集集团、深圳国际旗下的西部物流三家公司在前海合作区内拥有约4.8平方公里的土地储备,约占前海合作区总土地面积的三分之一。但根据深圳相

关主管部门在2013年6月底公布的《前海深港现代服务业合作区综合规划》内容来看,其规定:前海合作区内已出让的工业、仓储用地变更为商业、办公、居住用途,且土地使用的产业类型符合前海合作区主导产业导向要求的,原土地使用权人可以向市规划国土部门申请变更土地用途。其的申请将由深圳市规划国土委受理,以市场评估地价标准计算土地用途变更前后的地价差值作为底价,以公开出让方式确定土地使用权人。如在公告规定的期限内无其他竞得人报价的,则由原土地使用权人按照底价补缴地价后继续开发建设;如在公告规定的期限内有其他竞买人报价的,以现场竞价方式确定竞得人,竞得人应当向原土地使用权人支付已确定的原合同约定用途市场评估地价,并按照成交价向政府补缴地价后继续开发建设。而按照本规定以现场竞价方式确定土地使用权人的,成交价高于底价的溢价部分,原土地使用权人分享一定比例的溢价。

市场由此分析认为:按此规定,招商局集团、中集集团、深圳国际旗下的西部物流三家公司等企业在前海拥有的土地,将被回收、变更用途后再出让,即便没有其他竞争者,这三家集团若想继续开发建设,还需要补缴部分地价。这一分析令市场怀疑这些企业将无法分享到前海土地增值的大部分收益。随后前海管理局又表示,积极鼓励招商局集团、中集集团、西部物流公司在自有土地上,根据前海规划高标准开发一块土地。市场认为这意味着原要收回前海这三大家的土地再出让的方式可能有所改变,深圳市方面可能会有意愿与其共同合作开发这些土地。此外,深圳国际等单位前期取得前海土地的成本相当低,如果不被深圳市政府收回,按照近期拍出的地价来看,其与地产开发商之间的可分配利益空间将相当可观。但其的开发与运作都要与深圳市政府以及前海管理局进行深入的沟通,力争获得政府的认同和支持。

由上可以看出,前海土地重估值增值与其他的土地重估值增值有所不同,前海土地重估值增值尚存在着很大的不确定性。基于谨慎性原则,持有大量前海土地的上述三家公司在中期报告相关信息的披露中,都不包括前海土地估值部分。而且,即使公司获得了该土地的开发权,其短期内可能会获得由于利润额变化带来的惊喜,但对于长期投资者来说,则要谨慎观望,并对其土地重估值要通过持续、深入的跟踪观察,结合市场及经济形式的变化,随时进行分析研究和相应地调整投资策略,只有这样,才能在上市公司由土地重估值带来的收益中做出理性的投资决策和判断。

主要参考文献

金国英.我国资产减值准则变化与上市公司盈余管理的研究.江苏经贸职业技术学院学报,2011;2