

科学规范基础设施 REITs 会计处理的思考

——以华夏越秀高速 REIT 为例

林森 卫静

摘要：基础设施 REITs 业务的蓬勃发展对科学规范基础设施 REITs 的会计处理提出了迫切要求。与基础设施 REITs 相关的会计主体主要包括原始权益人、项目公司、专项计划和基金四类。本文以华夏越秀高速 REIT 为例，分别讨论了四类会计主体在基础设施 REITs 业务会计处理中涉及的可供分配金额确定、投资收益分配等相关问题，并提出解决问题的观点和思路。

关键词：基础设施 REITs；可供分配金额；会计处理；华夏越秀高速 REIT

中图分类号：F235 **文献标志码：**A **文章编号：**1003-286X(2024)07-0053-05

一、问题的提出

2023 年以来，国家在基础设施领域 REITs 常态化发行系列政策的基础上进一步加大了 REITs 项目的推进力度。2023 年 3 月，证监会印发《关于进一步推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）常态化发行相关工作的通知》，进一步明确了推动扩募发行常态化的政策导向，并提出及时总结 REITs 试点经验，抓紧推动 REITs 专项立法的要求。2023 年 8 月，沪深交易所发布《关于优化公开募集基础设施证券投资基金（REITs）发行交易机制有关工作安排的通知》，从发售定价安排、询价与认购、二级市场交易、资产评估行为及配套支持政策五方面做出优化安排。2023 年 10 月，证监会发布《关于修改〈公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）〉第五十条的决定》，将公募 REITs 试点资产类型拓展至消费基础设施。这些政策导向为进一步推进基

基础设施领域 REITs 按下了快进键。

在此背景下，如何科学规范基础设施 REITs 业务的相关会计处理成为会计行业关注的焦点问题之一。虽然财政部印发的《资产管理产品相关会计处理规定》（以下简称《规定》）对包括 REITs 在内的资产管理产品在现行企业会计准则体系下的特定会计处理问题进行了规定，但在实务中仍存在一些亟待解决的会计处理问题。主要包括：（1）REITs 业务涉及的会计主体有基础设施项目原始权益人（以下简称原始权益人）、拥有基础资产项目的项目公司（以下简称项目公司）、REITs 和与其相关的基础设施资产支持证券专项计划（以下简称专项计划），但《规定》仅规范了基金管理公司（以下简称基金管理人）管理的 REITs 的会计处理行为，没有涉及其他会计主体与 REITs 业务有关的会计处理事项，从而使其他会计主体缺乏明确的核算依据。（2）REITs 业务涉及到项目公司将计提的基础资产折旧或摊销向投资者分

基金项目：广西交通科技项目“高速公路收费期限届满的政策研究”

作者简介：林森，广西宏桂资本运营集团有限公司外部董事、总会计师；

卫静，长安大学。

配的事项,由于该事项的会计处理超出了企业会计准则规范的范畴,在《规定》中也未予以明确,如何进行合理的会计核算需要进一步明确。(3)《规定》未明确专项计划的管理人(以下简称计划管理人)收取项目公司分配的投资收益以及将取得的投资收益进一步向100%购买基础设施资产支持证券(以下简称ABS)的基金分配投资收益的会计处理;同时,也未明确基金管理人确认与取得专项计划分配的投资收益、以及将取得的投资收益进一步向基金持有者进行分配的会计处理。

本文以华夏越秀高速公路封闭式基础设施证券投资基金(以下简称华夏越秀高速REIT,180202)为例,对基础设施REITs的会计处理问题进行讨论。

二、案例项目概况

华夏越秀高速REIT依托的基础资产为全长33.528公里的湖北汉孝高速公路特许经营权;项目公司为拥有湖北汉孝高速公路收费权的湖北汉孝高速公路建设经营有限公司;原始权益人为拥有项目公司100%股权的越秀(中国)交通基建投资有限公司,是在香港联合交易所上市的越秀交通基建有限公司的全资子公司;基金管理人为华夏基金管理有限公司(以下简称华夏公司);相关的资产支持专项计划为中信证券-越秀交通高速公路1号资产支持专项计划;计划管理人为中信证券股份有限公司(以下简称中信证券),也是基金管理人华夏公司的控股方。华夏越秀高速REIT的发行情况如图1所示。

三、有关原始权益人会计处理的讨论

原始权益人涉及的与基金相关的主要会计处理事项有:(1)向专项计划出售项目公司全部股权的会计处理;(2)按照合同约定回购基金份额的会计处理;(3)作为基金持有者取得可供分配金额的会计处理等。受篇幅所限,第三个会计处理事项不在本文讨论。

(一) 出售项目公司股权

由于原始权益人需要将持有项目公司100%的股权转让给专项计划,故按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》(以下简称CAS 2)的规定,原始权益人一般需要作以下会计处理:(1)在资产负债表中终止确认一项长期股权投资;(2)将转让价格与长期股权投资账面价值之间的差额计入当期损益。

案例中,根据越秀交通基建有限公司2021年度报告

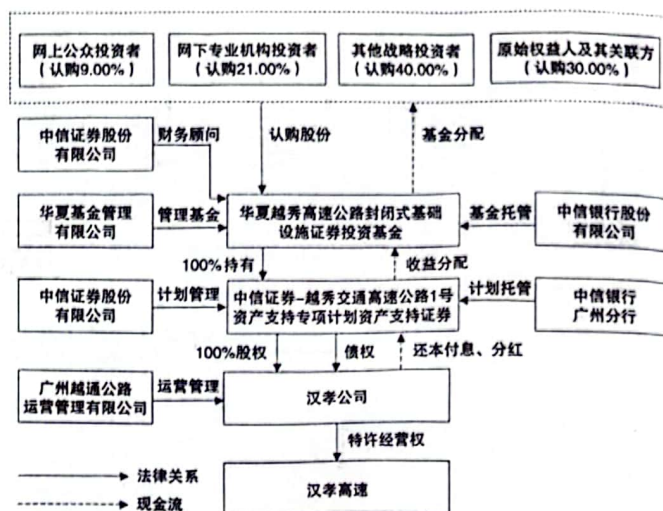


图1 华夏越秀高速REIT发行示意图

报表附注33项出售一间附属公司内容所示,原始权益人越秀(中国)交通基建投资有限公司转让项目公司(湖北汉孝高速公路建设经营有限公司)100%的股权收取的对价为21.285亿元;确认减少的商誉账面价值为118 042 000元。结合上述信息,原始权益人越秀(中国)交通基建投资有限公司的相关账务处理为(单位:元,下同):

借:银行存款	2 128 500 000
贷:长期股权投资	1 167 524 000
投资收益	960 976 000

同时该企业在编制合并财务报表时需对出售项目公司确认减少商誉118 042 000元。

(二) 回购基金份额

按照2020年8月中国证监会公布的《公开募集基础设施证券投资基金指引(试行)》(中国证券监督管理委员会公告[2020]54号,以下简称54号文)的规定,原始权益人或同一控制下的关联方回购基金份额的比例不得低于20%。如果原始权益人回购不低于20%的基金份额,则按照CAS 2的规定,需要在资产负债表中确认一项长期股权投资。

案例中,原始权益人支付6.39亿元回购了9 000万基金份额,占总份额的30%,账务处理为:

借:长期股权投资	639 000 000
贷:银行存款	639 000 000

(三) 有关项目公司股东变更的讨论

原始权益人将项目公司100%的股权全部转让给专项计划后,项目公司的直接控股方由原始权益人变更为专项计划(尽管原始权益人还有可能通过取得50%以上的基金

份额再次成为项目公司的最终控股股东)。

案例中,华夏公司于2022年1月发布《华夏越秀高速公路封闭式基础设施证券投资基金关于基础设施项目公司完成反向吸收合并的公告》,将项目公司变更后的股东界定为中信证券(代表专项计划)。这一表述总体来看虽然不存在原则上的问题,但有必要在细节上予以优化,以避免可能产生的理解偏差或误区。中信证券作为计划管理人,并非是代表专项计划,而是受专项计划持有者的委托代理专项计划相关业务。中信证券并不享有或承担专项计划的盈亏,只是通过提供代理业务收取相应的管理费。这些管理费构成了中信证券的营业收入。故项目公司的控股股东并非中信证券,而应是专项计划。对此,本文认为,华夏公司披露项目变更后的股东更适合的表达为“中信证券-越秀交通高速公路1号资产支持专项计划”,并同时披露中信证券为计划管理人。

四、有关项目公司会计处理的讨论

项目公司涉及的与基金相关的主要会计处理事项只有一项,即确认并向专项计划分配可供分配金额的会计处理。

(一) 可供分配金额的确定

可供分配金额是54号文中界定的概念,指出可供分配金额是在净利润基础上进行合理调整后的金额,相关计算调整项目至少包括基础设施项目资产的公允价值变动损益、折旧与摊销,同时应综合考虑项目公司持续发展、偿债能力和经营现金流等因素,具体由中国证券投资基金业协会另行规定。

2021年2月中国证券投资基金业协会发布的《公募基金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》)中提出: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、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。《操作指引》对可供分配金额的确定是根据54号文第三十条规定所进行的细化,第三十条明确,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。由此可以看出,可供分配金额本应该明

确是基础设施基金,但结合具体可供分配金额的内容来看,可供分配金额不仅涉及基础设施基金,还包括项目公司和专项计划,因此,有必要进一步区分项目公司、专项计划和基金分别提供的可供分配金额。

无可置疑的是,基础资产的折旧与摊销应当由项目公司提供;故项目公司提供的可供分配金额至少应当由净利润、折旧与摊销构成。至于相关调整项,可认为是基于项目公司不降低偿债能力、增强可持续发展能力等思考作出的适当调整。一些调整项目也许与项目公司无关,而是专项计划和基金在确定可供分配金额时需考虑的调整因素。

(二) 分配可供分配金额的会计处理探讨

张林(2023)文中针对的是基金的投资方在单体报表中的会计处理。基金的投资方包括回购一定基金份额的原始权益人和其他基金份额的购买方。由于购买基金的行为属于权益性投资,故有必要执行CAS 2的规定分别采用权益法和成本法核算投资收益。但张林(2023)文中没有涉及项目公司与可供分配金额相关的会计处理事项。本文认为,立足于项目公司的角度,净利润属于公司制企业正常的交易事项,执行企业会计准则的规定进行利润分配的会计处理不存在任何问题,需要讨论的是调整后的折旧与摊销的分配事项。

折旧与摊销虽然体现的是固定资产和无形资产在使用过程中发生的需要计入当期损益或相关资产成本中的价值损耗,但由于不会导致现金流出,故也可认为是企业对固定资产和无形资产投资的一种收回。如果将计提的折旧与摊销作为可供分配金额分配给投资者,则意味着是投资者投入企业资本的一种收回,故应当冲减资产负债表中的所有者权益。但对于冲减所有者权益哪一个项目,本文认为,可以参照财政部发布的《企业会计制度》中的相关规定,将分配的折旧与摊销作为所有者权益的减项计入资产负债表中所有者权益类别中设置的“已收回投资”项目。

五、有关专项计划会计处理的讨论

计划管理人设立与管理专项计划涉及的主要会计处理事项有:(1)设立专项计划并发行ABS的会计处理;(2)投资购买项目公司全部股权的会计处理;(3)确认和取得并向ABS的投资者(基金)分配可供分配金额的会计处理等。本文认为,在缺乏明确的规定的规定的前提下,专项计划业务的会计处理需要执行的是企业会计准则的原则规定,并结合与REITs相关的资产证券化业务特点进行。

(一) 发行ABS的会计处理

发行ABS筹措的资金应当确认为专项计划的一项债务还是一项权益值得讨论。孙蕊(2023)认为,需要判断REITs融入的资金,即除原始权益人以外的其他主体持有的基金、资产支持专项计划、合伙企业份额是计入负债还是权益。出于降低资产负债率的目的,REITs融入的资金最好计入权益,而不宜计入负债,否则REITs的权益投资属性就会发生变化。但究竟是计入负债还是权益,应该遵循《企业会计准则第37号——金融工具列报》的规定,按照金融负债和权益工具区分的基本原则予以确认。以上观点对ABS资金的会计确认有一定的借鉴作用。本文认为,就专项计划本身而言,有必要依据不同项目合同中的具体约定来作为金融负债或权益工具确认的重要判断依据,但站在与REITs相关的专项计划的角度,由于专项计划持有者的投资回报取决于专项计划取得100%股权的项目公司的经营业绩,具有不确定性的特点,因此,在以专项计划作为会计主体进行确认计量所形成的资产负债表中,将发行ABS筹措的资金确认为一项权益工具而不是金融负债更符合基础设施REITs的特征。至于该项权益工具在资产负债表中应当采取何项目进行列示,可以考虑计入其他权益工具或增设相应的项目予以明确。

案例中,计划管理人面向华夏越秀高速REIT发行ABS,筹措资金21.299亿元,在针对该专项计划所形成的资产负债表中,所筹措的资金应作为所有者权益予以列示。

(二) 投资购买项目公司股权的会计处理

按照54号文的规定,专项计划发行ABS筹措的资金需要用于购买项目公司100%的股权。这意味着项目公司属于专项计划的全资子公司。按照CAS 2的规定,计划管理人应将购买项目公司股权的投资在专项计划的资产负债表中列示为一项长期股权投资。

案例中,计划管理人代表专项计划为取得项目公司100%股权所支付的对价为21.285亿元,应在该专项计划的资产负债表中确认为长期股权投资。

(三) 确认并向基金分配可供分配金额的会计处理

根据54号文的规定,基础设施公募REITs需要通过ABS持有基础设施项目公司全部股权,并取得基础设施项目完全所有权或经营权利;故专项计划产生的可向ABS投资者(基金)分配的可供分配金额,基本产生于项目公司提供的可供分配金额。专项计划需要做出的相关扣除主要是按照合同约定向计划管理人等提供服务的相关方支付的管

理费。

专项计划确认与分配可供分配金额的会计处理具有与基金确认与分配可供分配金额的会计处理基本一致的特征。故在下文一并讨论。

六、有关基金会计处理的讨论

基金管理人设立与管理基金涉及的主要会计处理事项有:(1)设立与发行基金的会计处理;(2)投资购买专项计划发行的全部ABS的会计处理;(3)取得并向基金份额持有者分配可供分配金额的会计处理等。

(一) 发行基金的会计处理

按照《规定》,基金管理人发行基金份额所募集的可通过“实收基金”科目核算,并在资产负债表中的“实收基金”项目列示。

案例中,华夏公司于2021年11月发行华夏越秀高速REIT基金份额募集21.30亿元资金的账务处理为:

借:银行存款	2 130 000 000
贷:实收基金	2 130 000 000

在华夏公司编制的华夏越秀高速REIT2021年年末个别资产负债表中,在“实收基金”项目列示了21.30亿元。2022年年末该项目金额没有变化。

(二) 投资购买ABS份额的会计处理

按照54号文的规定,基金管理人发行基金筹措的资金需要用于购买相关ABS的全部份额。

案例中,华夏公司在2021年12月用募集资金21.299亿元购买ABS的账务处理为:

借:长期股权投资	2 129 900 000
贷:银行存款	2 129 900 000

在华夏公司编制的华夏越秀高速REIT2021年年末个别资产负债表中,在“长期股权投资”项目列示了21.299亿元。2022年年末该项目金额没有变化。

(三) 确认并向基金持有者分配可供分配金额的会计处理

按照54号文的界定和《操作指引》的说明确定的可供分配金额由两部分构成:(1)净利润分配形成的可供分配金额,这部分可认为是可供分配金额的主要构成;(2)其他项目分配形成的可供分配金额。

站在基金会计主体的角度,由于基金除了投资取得相关ABS的全部分额外,还有可能通过投资其他项目来取得投资收益,这就使得基金向基金持有者分配的可供分配金

额的构成内容更具复杂性。可以认为，构成可供分配金额中的折旧与摊销来自于项目公司所计提的基础资产的折旧与摊销；但净利润有可能包括项目公司实现的净利润，以及基金投资其他项目可能获取的税后投资收益。

案例中，根据华夏越秀高速公路封闭式基础设施证券投资基金 2022 年度报告，2022 年度确认的可供分配金额为 13 742.68 万元，主要由净利润 3 136.77 万元和折旧与摊销 10 503.27 万元构成。其中净利润为该基金合并利润表中列示的净利润。

如前所述，对项目公司可供分配利润中所包含的折旧与摊销，应视为项目公司将专项计划投入的资本予以归还。因此，可以认为，基金取得了基础资产的折旧与摊销，相当于收回了间接对基础资产投资的相应金额。由此确认对向基金持有者分配可供分配金额的会计处理的一般要求应当是：基金获得专项计划分配的可供分配金额中的净利润，应确认为自身的一项投资收益，并相应增加基金的净资产；获得分配的折旧与摊销，应相应减少购买 ABS 确认的长期股权投资的账面价值；向基金持有者分配可供分配金额，应相应减少基金的净资产。

但案例中，根据相关资料推断，华夏公司将基金取得的可供分配金额计入了投资收益（2022 年个别利润表中的投资收益 12 551.44 万元，是营业收入 12 555.93 万元的主要构成）；将向基金持有者分配的可供分配金额作为利润分配进行了相应的会计处理。若将折旧与摊销作为利润分配，其会计处理就会出现项目公司的未分配利润有可能在某日开始出现负值。案例中，项目公司称其 2022 年度营业收入为

204 839 124.08 元，营业成本及其他费用合计 307 666 070.56 元，可见项目公司为亏损，若将该项目公司的折旧与摊销作为利润分配进行会计处理，该项目公司将很难解释在亏损情况下分配利润的决策。本文认为，《操作指引》中调整的折旧与摊销金额更多应理解为可向基金投资者用于分配资金的现金流而不是投资收益。□

责任编辑 任宇欣

主要参考文献

- [1] 贾锦瑞, 魏倩, 于波成, 等. 资产证券化中基础资产终止确认的判断及会计处理[J]. 财会月刊, 2023, 44(3): 122-127.
- [2] 王守海, 李淑慧, 徐晓彤. 资产证券化会计准则修订对银行风险承担的影响研究[J]. 会计研究, 2022, (11): 38-52.
- [3] 魏倩, 于波成, 贾锦瑞, 等. 资产证券化涉及的特殊目的主体的合并判断及会计处理[J]. 中国注册会计师, 2022, (10): 96-98.
- [4] 孙蕊. 不动产投资信托基金业务的相关会计处理分析[J]. 财务与会计, 2023, (5): 56-59.
- [5] 张林. REITs 分红收益的实质分析与财税处理[J]. 交通财会, 2023, (3): 9-13.
- [6] 孙维琦. 基础设施公募 REITs 会计热点问题探讨[J]. 债券, 2022, (12): 51-55.

(上接第 52 页) 工作量大、时效性强, 对财务工作的质量和效率都提出了更高要求。财务人员可以通过出版企业的共享服务平台获得各部门实时更新的研发活动耗费数据, 按照研发项目分摊标准, 使用财务机器人(RPA)等专业软件计算出各研发项目应分摊的研发费用。

三是设置研发支出辅助账并加强研发费用的后续管理。出版企业可依据 2021 版研发支出辅助账和汇总表, 并结合实际情况及可能涉及的研发支出项目, 设置人工费用、直接费用、折旧费用、无形资产摊销和其他费用五个辅助科目。按照规定, 研发项目立项时就应设置研发支出辅助账, 由企业留存备查。同时, 出版企业在适用研发费用加计扣除政策时, 要把握好项目推进的节点, 由专职人员与研发部门沟通, 适时地收集和整理项目资料, 并按功能归档,

确保在申报时能够及时、准确和完整地提供资料。□

责任编辑 樊柯馨

主要参考文献

- [1] 周梅锋. 关于降低享受研发费用加计扣除政策风险的思考[J]. 财务与会计, 2022, (1): 69-71.
- [2] 周晓鹏. 企业研发费用抵扣政策对制造企业税务的影响研究[J]. 会计师, 2022, (16): 10-12.
- [3] 许盛. 数字化赋能动漫出版高质量发展思考[J]. 中国出版, 2022, (16): 55-57.
- [4] 戴重辉. 浅析企业研发费用加计扣除管理[J]. 中国总会计师, 2022, (10): 112-113.