

# 集团公司转让房地产子公司 控制权合并层面会计处理探讨

孔凡爱 ■

《企业会计准则第33号——合并财务报表》规定，集团公司转让子公司（以下简称混改公司）控制权时（混改完成后，集团公司仍持有混改公司部分股权，对其具有重大影响），合并报表层面应将剩余股权调整至公允价值，该处理是以混改公司持续经营为前提。但如果混改公司是房地产企业，此时应结合股权价值评估方法、混改公司项目清盘时间及清盘后混改公司是否持续经营等实际情况，综合考虑合并层面会计处理问题。

案例：甲集团的全资子公司A公司为房地产开发企业，主营业务是开发位于某市的一个地产项目。截至2020年年底，A公司账面净资产为3700万元，其中实收资本2000万元、留存收益（盈余公积+未分配利润）1700万元，2021年年末，甲集团按评估值对外转让其持有的A公司51%股权，评估值为13209万元（ $25900 \times 51\%$ ），评估方法为资产基础法。股权转让后，甲集团对A公司不再控制。股权转让前，甲集团对A公司的长期股权投资按成本法核算，账面余额为2000万元，未计提减值。股权转让后，甲集团对A公司剩余股权按照长期股权投资权益法核算。

## （一）会计处理

按照企业会计准则规定，股权转让的会计处理如下：

1. 单体报表。终止确认51%股权，“长期股权投资”减少1020万元（ $2000$

$\times 51\%$ ），确认“股权转让收益”12189万元（ $25900 \times 51\% - 2000 \times 51\%$ ）；对剩余49%股权改按权益法追溯调整，“长期股权投资——损益调整”增加3920万元，其中对方科目确认“留存收益”833万元（ $1700 \times 49\%$ ）、确认“投资收益”3087万元（ $6300 \times 49\%$ ）。上述会计处理后，单体报表长期股权投资期末余额为4900万元（ $2000 - 1020 + 3920$ ）。

2. 合并报表。“股权转让收益”应确认15900万元（ $25900 - 10000$ ），单体报表层面已确认15276万元（ $12189 + 3087$ ），追加确认624万元。会计处理分解如下：49%股权调整至公允价值，合并报表层面“长期股权投资”增加7791万元（ $25900 \times 49\% - 4900$ ），“投资收益”增加7791万元；对部分处置收益的归属期间进行调整，合并报表层面“投资收益”减少867万元（ $1700 \times 51\%$ ），“留存收益”增加867万元；将A公司2021年1~12月利润并入（假设利润表项目只有营业收入9300万元、营业成本3000万元），合并报表层面减少“投资收益”6300万元，增加“营业收入”9300万元、“营业成本”3000万元。上述会计处理后，合并报表中投资收益增加624万元（ $7791 - 867 - 6300$ ），长期股权投资期末余额为12691万元（ $4900 + 7791$ ）。

## （二）合理性分析

1. 后续会计处理。A公司预计2022年年底清盘，当年预计实现净利润20000万元，甲集团持有的49%

股权按照权益法核算，确认“长期股权投资——损益”调整9800万元（ $20000 \times 49\%$ ）。2021年年底甲集团持有的A公司长期股权投资账面价值为：单体报表层面14700万元（ $4900 + 9800$ ），合并报表层面22491万元（ $12691 + 9800$ ）。

2. 存在的问题。截至2022年年底，A公司预计期末净资产30000万元，其中实收资本2000万元、留存收益28000万元（ $1700 + 6300 + 20000$ ）。A公司2022年年底房地产项目清盘，公司清算注销，甲集团持有的A公司49%股权对应的清算价值为14700万元（ $30000 \times 49\%$ ），但甲集团合并报表层面的长期股权投资为22491万元，比清算价值高7791万元，此时出现投资损失7791万元，此数据即为合并报表层面将剩余49%股权调整至公允价值增加的账面成本。

3. 原因分析。按照上述会计处理，2021年年末股权转让后，2022年年末即出现投资损失，且该投资损失金额等于股权转让时合并报表层面将剩余股权还原至公允价值增加的金额。但2021年年末股权转让时评估的项目整体股权价值为25900万元，2022年年末项目整体股权价值为30000万元，A公司实际经营盈利超过股权转让时的预期，甲集团2022年年末并未出现投资损失。

笔者认为，之所以出现上述会计处理与实际情况相矛盾的现象，是因为2021年年末甲集团在合并报表层面

# 资产评估视角下 长期股权投资会计处理跨界影响探析

毕林生 ■

会计处理跨界作为一种会计政策的变更,反映了投资企业因享有被投资单位所有者权益的增减变化而导致权益性投资会计处理发生改变(都晓芳和李云彬,2019)。2014年《企业会计准则第2号——长期股权投资》(CAS 2<2014>)第十五条指出,投资方因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位控制的,应由成本法转换为权益法,或按照金融工具准则核算,丧失控制日公允价值与账面价值的差额应计入当期损益。在合并报表层面,利润合并数会由于投资主体对长期股权投资的核算从权益法转向成本法,具有更大的波动性。根据2014年《企业会计准则第33号——合并财务报表》(CAS 33<2014>)的要求,合并报表中对于购买日之前持有的被购买方股权,应当按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量,公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益;如果购买日之前被购买方股权涉及权益法下的其他综合收益,应转换为当期损益。在投资主体报表

以成本法计量的长期股权投资,在合并报表调整为公允价值时面临一定的数额调整。

## 一、评估调账对长期股权投资会计处理跨界的影响

资产评估是由专门的机构或人员,运用法定或公允的标准和程序,以货币对指定资产价值进行评估测算的行为。在20世纪末、21世纪初,评估调账原用于国有资产的清产核资,帮助公司改制上市时进行股权调整。1997年财政部印发《企业兼并有关问题会计处理暂行规定》,要求企业兼并时,被兼并企业应按评估价值调整其资产、负债的账面价值。中国资产评估协会2005年发布《企业价值评估指导意见(试行)》,明确了分析调整事项的方法。当时,评估调账既包括对投资主体公允价值的评估,也包括企业版集团公允价值的估计。在2014年,评估调账又被重新引入合并报表修订版,用于反映长期股权投资在合并财务报表金额的上下变动。无

论是基于对未来盈利水平的判断确认递延所得税资产,还是对存货和固定资产进行减持测试,评估后的金额都直接纳入会计核算的口径。尽管评估后的入账金额更接近于真实经济价值,然而一方面评估本身具有较大的不确定性,另一方面我国上市公司和评估机构对具体评估过程和方法的披露明显不足,这使得经评估入账的股权投资金额较为主观。

(一)评估金额不准确易混淆报表使用者,损害财务报表价值

评估金额与被评估对象的真实价值之间存在一定差异。一方面,评估机构往往采用收益法、市场法和成本法等评估方法实施评估,评估的参照物是客观的未来现金流量、可比公司盈利水平等。这些参照基准的选取具有较大的灵活性,不同参照基准得到的评估结果可能差异巨大。即使选取了最合适的评估基准,企业实际经营环境往往更加复杂,包含众多不确定因素。另一方面,评估过程不能保证完全客观。在理想情况下,评估机构

将剩余49%股权还原至公允价值,是基于企业会计准则有关规定,但该规定是以A公司持续经营假设为前提,该案例中不应按持续经营进行考虑,一是A公司评估值采用资产基础法基于其所开发的地产项目进行评估的,该项目清盘时间是既定的(未来12个月以内);二是项目清盘结束后,甲集团并没有和A公司大股东继续经营

其他业务的意愿,A公司将清算注销。

### (三)相关建议

结合上述案例,笔者认为实务中如果集团公司转让的是房地产子公司的控制权,集团公司合并报表层面是否应将剩余股权还原至公允价值,应结合股权转让时股权价值评估方法、被转让子公司项目清盘时间以及清盘后是否继续经营等实际情况进行综合

判断,如果有证据表明股权转让定价即为该项目的价值且项目清盘后将进行清算注销,此时集团公司合并报表层面不应以被转让子公司持续经营假设为前提,即不应将剩余股权还原至公允价值。□

(作者单位:山东高速资源开发管理集团有限公司)

责任编辑 刘莹