



天健会计师事务所
Pan-China Certified Public Accountants

关于对百大集团股份有限公司 2013 年年报的事后审核意见函中 有关财务事项的说明

天健〔2014〕99 号

上海证券交易所：

贵所下发的上海证券交易所上证公函〔2014〕0284 号《关于对百大集团股份有限公司 2013 年年报的事后审核意见函》（以下简称《审核意见》）奉悉。我们已对《审核意见》所提及的百大集团股份有限公司（以下简称百大集团）相关财务问题进行了审慎核查，现汇报如下。

“你公司 2013 年年报披露，2013 年度因处置子公司杭州百大股权丧失控制权，剩余股权公允价值大于其应享受被投资单位净资产份额产生的收益为 6137 万元，因处置该项长期股权投资产生的投资收益为 5765 万元，并将前项收益界定为非经常性损益项目。请说明：（1）你对上述两项收益的会计处理依据、计量方法及计算过程；（2）你将前项收益界定为非经常性损益项目的具体依据和理由。同时，请你公司审计机构对此发表相应的意见。”（《审核意见》第 2 条）

一、2013 年度因处置子公司杭州百大置业有限公司丧失控制权情况

百大集团之子公司浙江百大置业有限公司（以下简称浙江百大）与绿城房地产集团有限公司（以下简称绿城集团）分别于 2009 年 12 月 28 日和 2010 年 8 月 25 日签订《股权转让合同》，约定浙江百大将持有的杭州百大置业有限公司（以下简称杭州百大）的部分股权转让给绿城集团，两次转让后绿城集团持有杭州百大 30% 的股权。双方协议约定，绿城集团委托浙江百大为杭州百大 30% 股权的名

义持有人，代持期间绿城集团实际享有相关股东权利，并承担股东义务。2012年6月26日，绿城集团出具《关于杭州百大置业有限公司经营管理事项安排的确认函》，承诺浙江百大代其持有的杭州百大30%股权的表决权在杭州百大商业物业开始运营前由浙江百大代为行使。浙江百大持有杭州百大30%的股权，故浙江百大合计拥有杭州百大60%的表决权，百大集团原对杭州百大拥有间接控制权。

2013年6月6日，杭州大厦有限公司、浙江百大、绿城集团与杭州百大签署了附条件生效的《关于杭州百大置业有限公司之投资合作暨股东协议之补充协议》，约定绿城集团解除与浙江百大对杭州百大30%股权的委托持股关系，收回相应股权表决权，并对杭州百大董事人选重新调整。因本次交易构成了重大资产重组，需经中国证监会核准。

2013年8月28日，杭州百大召开股东会决定，浙江百大代绿城集团持有的杭州百大30%股权过户至绿城集团。2013年8月30日，杭州百大完成与上述股权过户相关的工商变更登记手续。2013年9月18日，百大集团收到中国证监会出具的《关于核准百大集团股份有限公司重大资产重组的批复》（证监许可[2013]1189号），核准本次重大资产重组事项。2013年10月31日，杭州百大召开股东会，对董事成员进行了调整，浙江百大委派7名董事成员中的2名，故自2013年11月起，百大集团失去对杭州百大的控制权，自2013年11月起杭州百大不再纳入合并财务报表范围。

二、企业会计准则的相关规定

根据《企业会计准则》及相关解释的规定，企业因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，应当区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

1. 在个别财务报表中，因处置投资导致对被投资单位的影响能力由控制转为具有重大影响或者与其他投资方一起实施共同控制的情况下，首先应按处置或收回投资的比例结转应终止确认的长期股权投资成本。

在此基础上，应当比较剩余的长期股权投资成本与按照剩余持股比例计算原投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值的份额，属于投资作价中体现的商誉部分，不调整长期股权投资的账面价值；属于投资成本小于原投资时应享有

被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，在调整长期股权投资成本的同时，应调整留存收益。同时，对于剩余股权，应当按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产。处置后的剩余股权能够对原有子公司实施共同控制或重大影响的，按有关成本法转为权益法的相关规定进行会计处理。具体处理方式为：对于原取得投资后至因处置投资导致转变为权益法核算之间被投资单位实现净损益中应享有的份额，一方面应当调整长期股权投资的账面价值，同时对于原取得投资时至处置投资当期期初被投资单位实现的净损益（扣除已发放及已宣告发放的现金股利和利润）中应享有的份额，调整留存收益，对于处置投资当期期初至处置投资之日被投资单位实现的净损益中享有的份额，调整当期损益。

2. 在合并财务报表中，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

三、公司的具体会计处理及计算过程

（一）剩余股权公允价值大于其应享有被投资单位净资产份额产生的收益 6,137 万元的计算方法及过程

百大集团于 2013 年 10 月 31 日丧失对杭州百大的控制权，以此为基础百大集团编制个别财务报表和合并财务报表时相关会计处理说明如下。

1. 浙江百大个别财务报表的会计处理

本次交易前，浙江百大对杭州百大长期股权投资的投资成本 15,900 万元。由于本次交易不涉及资产权属转移和股权对价的支付，无需按比例结转终止确认的长期股权投资成本，故对杭州百大长期股权投资的投资成本仍为 15,900 万元。

浙江百大对杭州百大的长期股权投资原系新设投资取得，因此其剩余的 30% 长期股权投资成本与按照剩余持股比例计算原投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值的份额是一致的，所以长期股权投资的投资成本不需调整。

本次交易后，浙江百大对杭州百大由控制变为重大影响，故剩余的长期股权投资应由成本法转为权益法核算。具体调整为：浙江百大按对杭州百大成立至

2013年10月31日实现的净损益按30%持股比例享有的份额调整长期股权投资的账面价值，同时对杭州百大成立以来至2012年12月31日实现的净损益按30%比例享有的部分调整期初留存收益，杭州百大2013年1月1日至2013年10月31日期间实现的净损益按照30%比例享有的份额调整当期的投资收益。经计算长期股权投资损益调整金额为-921.75万元〔（杭州百大自购买日至处置日实现的净损益-3,072.50万元）×30%〕，其中调整期初留存收益-576.62万元，调整当期投资收益-345.13万元。

经调整后，浙江百大个别财务报表对杭州百大的长期股权投资账面余额为14,978.25万元，其中投资成本为15,900万元，损益调整为-921.75万元。

2. 合并财务报表的处理

根据企业会计准则要求，在合并财务报表中，对于杭州百大剩余的30%股权，应按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。杭州百大截至2013年5月31日净资产的评估值为70,384.37万元，2013年6月至10月期间杭州百大经营稳定，账面净资产变动较小，且该期间杭州房地产市场总体平稳，故参考2013年5月底的评估价值70,384.37万元作为丧失控制权日的公允价值，按30%持股比例计算即21,115.31万元作为剩余股权的公允价值，其与按持股比例计算应享有杭州百大自购买日开始持续计算的净资产的份额14,978.25万元的差额6,137.06万元，同时调增长期股权投资和当期投资收益。

（二）处置长期股权投资产生的投资收益5,765万元的处理依据及计算过程

2013年年报中披露的处置长期股权投资产生的投资收益为5,765万元，其中因处置杭州百大股权产生投资收益为5,813万元，因处置浙江晶鑫实业有限公司股权产生的投资收益为-48万元。

杭州百大纳入合并财务报表范围期间（公司成立之日起至2013年10月期间），百大集团向杭州百大收取的委托贷款利息作为内部未实现损益，在合并财务报表中予以抵销。截至2013年10月，百大集团对杭州百大收取的委托贷款利息共计5,813万元，其中截至2013年年初累计金额为2,456万元，2013年1-10月累计金额为3,357万元。2013年11月起，百大集团不再将杭州百大纳入合并财务报表范围，故原合并抵销的内部未实现损益予以转回。因该事项系由处置杭

州百大股权产生，故该收益 5,813 万元作为处置长期股权投资产生的收益列示。

四、因处置子公司股权丧失控制权，剩余股权公允价值大于其应享有被投资单位净资产份额产生的收益 6,137 万元界定为非经常性损益的依据和理由

根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益（2008）》（证监会公告〔2008〕43 号）：非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。

本期将因处置子公司股权丧失控制权，剩余股权公允价值大于其应享有被投资单位净资产份额产生的收益 6,137 万元计入当期投资收益，由于此项收益其性质特殊和具有偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断，故将其界定为非经常性损益，并在“其他符合非经常性损益定义的损益项目”中列示。

经核查，我们认为，2013 年度百大集团丧失对杭州百大的控制权，相关长期股权投资及投资收益的会计处理符合《企业会计准则》及相关解释的规定；百大集团将丧失控制权后剩余股权公允价值大于其应享有被投资单位净资产份额产生的投资收益界定为非经常性损益符合中国证监会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益（2008）》相关规定。

专此报告，请予察核。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：

胡燕



中国注册会计师：

潘晶晶



二〇一四年四月十八日