

DOI: 10.12361/2661-3263-06-07-146241

物业企业收并购形成合并财务报表编制问题研究

么婷婷

碧桂园生活服务集团股份有限公司, 中国·广东 佛山 528000

【摘要】随着2014年首家物业公司敲响上市的钟声物业企业上市浪潮激荡不息,并在行业内催生起激烈的收并购动作。如今伴随着地产严峻的形势,物业行业需独立前行高质量发展,物业企业必然存在业绩压力、资本市场估值、资金需求等原因,收并购动作仍旧是必不可少的发展措施。股权并购后的上市公司合并财务报表需遵守上市合规披露的规范要求,本文主要是讨论物业企业收并购后在合并财务报表披露上所遇到的问题及处理意见。

【关键词】合并范围;收购日;公允价值;信息化水平

Study on the compilation of consolidated financial statements formed by merger and acquisition of property enterprises

Tingting Yao

Country Garden Life Service Group Co., LTD., Foshan 528000, China

[Abstract] With the first property company ringing the bell of listing in 2014, the listing wave of property enterprises has been stirring continuously, and has spawned a fierce merger and acquisition action in the industry. Nowadays, with the severe situation of real estate, the property industry needs to independently move forward with high-quality development. Property enterprises are bound to have performance pressure, capital market valuation, capital demand and other reasons, and mergers and acquisitions are still indispensable development measures. The periodic financial reports of listed companies after equity merger and acquisition should comply with the standard requirements of listing compliance disclosure. This paper mainly discusses the problems encountered by property enterprises in the disclosure of consolidated financial statements after merger and acquisition and the handling suggestions.

[Keywords] Merging scope; The date of acquisition; Fair value; Informatization level

1 企业合并财务报表编制意义

企业合并财务报表编制是在企业合并后,将符合合并范围的合并方的财务报表数据进行整合、调整和核算,在编制合并财务报表时应当将已判断为合并范围的母公司和所有子公司作为整体来看待,将合并范围内的全部主体囊括在内视同为一个会计主体,针对于母子公司间发生的经营活动需作为一个会计整体进行全盘考虑,判断项目的重要程度。同一会计主体的内部业务处理不仅包含母公司与子公司们之间发生的相关经济业务,还包含子公司与子公司发生的相关经济业务,这些经济业务的发生不会对合并财务报表的相应数据产生影响即财务状况、现金流量及经营成果的变动。对于部分特殊交易,企业集团财务报表相较于个别财务报表的计量原

则和要素确认是会有存在差异的,需要站在企业集团最终方的角度对同一交易事项重新调整,进而转化成新合并财务报表对外行使信息披露的义务,目的在于体现企业合并后的整体经营情况与财务状况。因此企业合并财务报表编制对于评估合并交易的成功与否、分析投资回报率、决策管理等方面都具有重要意义。

2 企业合并财务报表合并范围的确定

合并范围判断的标准为投资方能够对被投资单位实施控制的权益性投资即对子公司投资作为合并报表的合并范围。而控制指的是被投资单位受控于投资单位,投资单位可通过控制或者参与被投资单位相关经营事项进而获取一定程度的可变回报,除此之外,投资单位具有部分被投资单位的权利,通过对协议或经营活动有一定决策权进而影

响获取的回报金额。而控制的具体情形有以下几种情况：

一是投资企业直接或通过子公司间接拥有被投资单位半数以上的表决权。

二是投资企业拥有被投资单位半数或以下的表决权，但能满足下列条件之一的，也视为投资企业能够控制被投资单位：

通过与被投资单位其他投资者之间的协议，拥有被投资单位半数以上的表决权

根据公司章程或协议，有权决定被投资单位的财务和经营政策；

在被投资单位的董事会或类似机构占多数表决权；

有权任免被投资单位的董事会或类似机构的多数成员。

三是母公司具有控制或获得控制特殊目的主体或通过章程协议等具有获取特殊目的主体大部分利益的权力，承担特殊目的主体的大部分风险等也应纳入合并财务报表的合并范围。

3 企业合并财务报表会计政策的统一

会计政策一般指企业在进行编制报表和会计核算阶段依据的会计准则，使用的报表编制方法等。子公司会计政策如固定资产折旧政策、坏账政策等和母公司可能有较大的区别，企业合并后需使用统一的政策进行编制，是合并报表编制的重要原则，保证财务报表高效性的主要指标。结合会计准则相关要求，在合并报表编制环节中，依照母公司会计政策对子公司报表进行编制。会计政策不统一的情况主要产生于大部分集团公司并购、重组方式获得的已成立运营较长时间的主体，如果此类收购进入合并范围内子公司在会计政策方面缺少与母公司会计政策的统一性、延续性，可能会给合并报表编制人员提出更严格的工作要求，而大部分集团公司财务人员精力有限，专业水平各不相同，在合并报表编制方面，对财务人员专业判断有着较强的依赖性，一定程度上报表编制的准确性及有效性有待考量。

4 企业合并财务报表购买日净资产公允价值计量

物业企业的收并购业务以非同一控制下的控股合并方式为主，而非同一控制下的控股合并要求合并财务报表在购买日可辨认净资产按公允价值进行计量，被购买企业购买日的个别报表可辨认净资产的账面价值是持续原历史账面价值不变的计量规则，而购买日购买企业在编制合并资产负债表时需按照评估增减值调整被购买企业的资产或负债的账面价值，也就是说相关的资产和负债在购买日其个别报表和合并报表中的账面价值是不同的，个别报表中的当期净利润会以原账面价值为基础进行计算，而合并报表中是以购买日可辨认净资产公允价值为基础计算的净利润，在编制合并报表时需按照后者持续调整计算可辨认净资产的账面价值。

由于公允价值计量中已经考虑未来现金流存在的不确

定性，因此，在购买日将被购买方的资产负债纳入购买方的合并报表时，被购买方应收款项坏账准备、固定资产累计折旧这两个备抵科目不应该出现金额。后续计量中，当有证据表明被购买方的应收款项能够被全额收回，在被购买方自身报表中需转回坏账准备，但在购买方的合并报表中，由于并不存在坏账准备余额，应收款项按照摊余成本计量，不应该体现出坏账准备转回。当最终被购买方全额收回该应收款项时，在购买方的合并报表中，其收回金额与应收款项余额的差额直接计入收回当期的损益。

5 物业企业合并报表编制中存在的问题

5.1 合并范围不清晰问题

物业企业收并购业务导致合并范围不清晰具体主要体现在：（1）股权协议约定不明。在收并购及集团经营规模日益扩充的双重影响下，业务部门受制于专业领域的限制，洽谈的股权合作协议不能完全满足控制的条件，有些诸如因为董事会成员不足或者不能对被投资单位的经营政策和财务决策等具有决定性的条款进行决策而无法符合合并范围。（2）股权架构的复杂性。一方面，近期物业行业领域发生的收并购公司案例，个别被并购公司在被收购前已经形成较大的企业集团，原企业集团中已有成立时间已久的众多的子公司甚至孙公司。另一方面收购主体产权结构随着经营的需要更是日新月异，股权结构的变动到最终控制方需要经过的层级繁多，导致最终判断并表的准确性受制于每一层级人员的专业性与流程的畅通性，这些复杂的架构会影响合并范围的识别准确与及时确认的需求。（3）实质控制权模糊。伴随市场经济的快速发展，为了跟进社会市场需求的逐代变化，物业企业不断尝试多元化经营模式。除了传统的物业管理服务外，一些物业企业还会开始涉足诸如房地产经纪、城市服务、商品零售、商业运营及广告传媒等各行各业，以实现业务的多元化和综合化发展，物业公司对于新领域的收购会存在专业性的不足，虽然形式上达到了并表条件，但实质缺乏经营控制能力的情况屡见不鲜。

5.2 收并购公司会计政策不统一的问题

非同一控制下的物业收并购公司会计政策不统一的问题主要有：物业行业集团下属公司数量庞大且规模大小差异有别，一般被收购公司主要是非上市公司，财务核算规范性有限，非上市公司物业公司特别是其中规模较小的收费业务系统老旧情况，未能实现业财一体化的现象，财务数据无法实现权责发生制的入账规范。例如物业费收入，收购日前的物业费收入会考虑收缴率问题而使用收付实现制入账，收购日后遵循权责发生制的规范则收购方需要补提一系列历史欠费收入。其次，成本方面如垃圾清运等外包成本会受供应商为个人的影响计提不及时准确。此外，物业企业虽然是轻资产行业，但是一些必备的固定资产如清扫车，巡逻车及管理人员使用的固定资产等折旧方法会

受管理层人为判断的影响而不同。最后还有收并购业务中在收购时点被收购公司如存在原有已收购公司,在其原有收购时点会产生物业合同关系的评估增值,而该增值在新的收购层面随着收购时间的不同及实际执行合约的变化,对未来合同可能会有不同的规模预期、续约能力等评估判断,导致合并报表层面也会产生新的评估增值金额,对于该评估增值后续的摊销也需要调整为最终集团合并层面的摊销方法。

5.3 购买日净资产公允价值计量及后续计量问题

物业行业实务中,对于购买日资产公允价值计量及后续计量存在较难操作计量的科目如应收账款,首先应收账款在购买日时点根据准则规定按净值作为公允价值列示即收购时点的应收账款剔除坏账准备。而在报告时点,原有应收账款在账面是继续使用账面原值,生成应收账款的账龄明细。那么在报告时点,则需要有清晰的带客商的账龄明细台账对应收购日时点每个具体客商的坏账准备金额,且对应当时每个账龄计提的坏账金额进行手工调整为新的报告时点的账龄。但物业行业是面向基础物业客户群体是小区业主这样庞大的人群及其他呈现出多业态的大业主,客商数据规模及其巨大,对于账龄数据准确及时的生成更是极大的挑战。如果加之对收购日公允价值这部分按收购时点备抵后净值列示并延续账龄,是一项非常复杂的数据工程。

6 改善物业企业收并购后合并报表编制的意见

6.1 明确合并财务报表适用范围

公司需完善制度流程,通过内控制度明确全员知悉所有形式形成的合并范围变动,均需要经过相关业务人员及专业的财务人员进行判断,并统一归档,内部传达口径明确。

业务部门在洽谈协议时应以控制为基底,进而确定好合并财务报表的范围,重点强调实质重于形式,不仅仅局限于投资者的持股情况、公司管理架构,还要对投资者之间是否具有关联性及其潜在表决权综合考虑财务报表的合并范围,全盘考虑公司事实与因素。

6.2 统一母子公司的会计政策

对于物业行业企业而言,特别是上市公司为保证合并的物企报表准确有效,可以供外部使用者准确理解,需要使用统一的会计政策,尤其是收购后形成的母子公司会计政策需要统一按合并集团历史选定的会计政策的标准不得随意变更,但是基于不同子公司的实际情况可能是原有集团不存在的业务类型,母公司在后续选择新增业务的统一的会计政策时,可以对政策的内容进行细化,结合新增不同子公司的业务类型、行业发展情况、业务特点等因素做好会计政策的细化。例如,物业公司会收购城市服务公司,原轻资产的物业公司合并报表层面会增加较多的重资产,摊销年限等应重新选择统一制定。另外收入成本也需要统

一计提的标准,确保报表损益的波动无异常。此外收购带来的合同关系无形资产增值也需要按照收购日后集团统一经营下的实际情况进行摊销。最后坏账损失率的标准,需要结合公司的业务类型,统一规范。

6.3 完善公允价值后续计量

收购日公允价值后续计量,对于企业收购日以后的合并报表层面调整的备查工作要求十分严谨,这就要求客商账龄的基础数据清晰完备是物业公司必须具备的基础条件,配合信息化系统的完善来实现如应收账款具体到每一个客商的净值账龄的生成。另外即便完善的财务系统配置,受制于物业公司由一个个小区项目财务组成全国性质的大型物业企业,完备的系统也要求所有基础财务人员都能具备相应的实操能力,基础项目财务在录入数据时必须保持高度警惕,客商的准确性、一致性尤为重要,客商录入再小的错误都会造成后续分析的偏差。加强基础项目人员培训尤为重要。

6.4 提高合并报表信息化水平

物业行业的项目数量庞大,积极运用信息技术进行财务管理是必不可少的,提升财务工作的数字化、智能化水平,这对于提高其的财务管理水平有着良好的促进作用。因此在编制合并财务报表时,也要加强对其信息化建设,以提高其效率和质量。

合并报表的最终生成有赖于基础数据的自动化程度和准确性,物业企业应选择适合自身需求的财务软件是开展信息化工作的基础,从而能够更好地提高合并财务报表编制的工作效率及其准确性。

7 结语

随着经济全球化的加速,物业行业迎来新的机会,同样面临着新的挑战。越来越多的物企为了能够尽快提高自己的市场竞争能力,都会采取集团的形式进行循序发展。在兼并和重组过程中,物企的市场规模不断增大,同时,其经营管理也变得越来越复杂。所以,物企要想实现可持续发展,强化各项管理是必不可少的,需要对会计政策进行更深一步的统一和优化,明确合并财务报表的使用范围,积极利用信息化手段来提升合并财务报表的质量。

参考文献:

- [1] 李潇妤. 协议控制下合并财务报表合并范围探究[J]. 财会通讯, 2020: 97-100.
- [2] 邓沛. 上市公司合并报表编制中存在的问题及策略[J]. 财会学习, 2020: 142-143.
- [3] 杨永勤. 企业合并财务报表编制中存在的问题及对策研究[J]. 全国流通经济, 2020: 176-177.
- [4] 苗树东. 企业合并财务报表编制的常见问题研究[J]. 财会学习, 2020: 7-9.
- [5] 王莹莹. 上市公司合并财务报表编制问题探析[J]. 中国商论, 2020: 42-43.