

关于浙江金固股份有限公司 问询函中有关出售资产情况的核查报告

天健函〔2018〕58号

深圳证券交易所：

贵所《关于对浙江金固股份有限公司的问询函》(中小板问询函〔2018〕第 66 号)(以下简称《问询函》)奉悉。我们对此作了认真研究，按照《问询函》的要求，现将浙江金固股份有限公司(以下简称公司)有关出售资产情况的核查，报告如下：

公司与受让方杭州市富阳区土地储备中心签订《国有土地使用权收购合同》，公司拟出售部分土地和房产，经评估后转让对价为 6,368 万元，本次交易预计产生税后净利润约 4,298 万元。说明公司出售资产的会计处理方法及是否符合《企业会计准则》的相关规定，并请年审会计师事务所进行核查并出具专项意见。

一、交易情况说明

(一) 交易概述

公司于 2017 年 12 月 15 日召开了第四届董事会第九次会议，会议审议并通过了《关于公司出售资产的议案》，根据杭州市富阳区土地经营委员会《关于做好 2017 年度经营性用地出让、收储、做地工作的通知》(富土经委(2017)1 号)，公司与杭州市富阳区土地储备中心(以下简称土地储备中心)协商签订《国有土地使用权收购合同》，向土地储备中心出售公司坐落于富春街道丰收路 28 号的房地产，价值为人民币 6,368.0754 万元。

(二) 定价依据与资产处置收益说明

受杭州市富阳区土地储备中心委托，评估公司对标的资产(房屋所有权及附

属设施等，不含土地）进行了评估，根据浙江新华资产评估有限公司出具的《评估报告》（浙新评报(2017)第102号），截至评估基准日2017年12月1日，评估价值为人民币2,294.94万元。

因涉及政府对工业用地的收储，政府对土地有相应的定价，不对土地进行评估，因此公司及杭州市富阳区土地储备中心对涉及的土地（土地面积20,205.27m²，约30.31亩）最终协议定价人民币4,073.1354万元，每亩价格约134.38万元。根据我们向杭州市富阳区土地储备中心访谈确认，公司涉及转让的土地房产附近的收储价(含补偿)一般在120-150万元/亩，因此公司本次出售土地房产作价公允。

参考上述评估结果及协商定价：房屋所有权及附属设施等按评估价2,294.94万元，土地按协议定价4,073.1354万元，本次标的资产的交易价格为人民币6,368.0754万元。

处置日资产的账面价值为1,259.09万元(固定资产原值3,853.64万元、累计折旧2,869.69万元；无形资产原值400.20万元、累计摊销125.06万元)，处置上述资产产生的相关税费109.62万元，产生的处置收益约为4,999.36万元。

（三）合同主要约定事项

2017年12月15日，公司与土地储备中心签订《国有土地使用权收购合同》，合同约定：

1. 本次收购总金额为人民币6,368.0754万元；
2. 签订收购合同后15个工作日内，土地储备中心支付公司收购总金额的70%，待6个月后支付剩余款项；
3. 本合同签订后15个工作日以内，公司办理完成土地证、房产证等注销手续。期间(签订收购合同之日起至注销土地证)因土地权属所引起的债权债务等纠纷由公司承担解决。

（四）合同执行情况说明

2017年12月20日，公司办妥了不动产权利注销登记手续，公司原拥有的不动产权证书：富国用(2007)字第009767号、富房权证更字第047357、047399、047400、047401、047402号予以注销，并收到了杭州市国土资源局（富阳分局）下发的《不动产权利注销登记证明》。

2017年12月28日,公司收到了土地储备中心的土地收购款44,576,527.80元(合同总金额的70%)。

二、本次交易的会计处理依据

(一) 本次交易适用会计准则的判断

1. 2017年12月15日,公司与土地储备中心签订《国有土地使用权收购合同》,2017年12月28日,公司收到了土地储备中心的土地收购款44,576,527.80元(合同总金额的70%)。

本次交易系根据杭州市富阳区土地经营委员会《关于做好2017年度经营性用地出让、收储、做地工作的通知》文件精神进行,不属于涉及公共利益而进行的搬迁。上述资金来源于国土局土地收储中心土地收购补偿款。因此我们认为本次交易不符合《企业会计准则解释第3号》第四项规定:企业因城镇整体规划、库区建设、棚户区改造、沉陷区治理等公共利益进行搬迁,收到政府从财政预算直接拨付的搬迁补偿款,应作为专项应付款处理。

2. 参考上述评估结果及协商定价:房屋所有权及附属设施等按评估价2,294.94万元,土地按协议定价4,073.1354万元,本次标的资产的交易价格为人民币6,368.0754万元。

综上,我们认为,该交易应当按照《企业会计准则第4号——固定资产》及《企业会计准则第6号——无形资产》中资产处置的相关规定进行会计处理。

(二) 对于资产交易是否符合固定资产和无形资产终止确认条件的判断及相关处置损益的处理依据

1. 《企业会计准则第1号——基本准则》对于资产的定义

资产是指企业过去的交易或者事项形成的、由企业拥有或者控制的、预期会给企业带来经济利益的资源。由企业拥有或者控制,是指企业享有某项资源的所有权,或者虽然不享有某项资源的所有权,但该资源能被企业所控制。预期会给企业带来经济利益,是指直接或者间接导致现金和现金等价物流入企业的潜力。

2. 《企业会计准则第4号——固定资产》规定

固定资产满足下列条件之一的,应当予以终止确认:该固定资产处于处置状态;该固定资产预期通过使用或处置不能产生经济利益。

企业出售、转让、报废固定资产或发生固定资产毁损，应当将处置收入扣除账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。固定资产的账面价值是固定资产成本扣减累计折旧和累计减值准备后的金额。

3. 《企业会计准则第 6 号——无形资产》规定

企业出售无形资产，应当将取得的价款与该无形资产账面价值的差额计入当期损益。无形资产预期不能为企业带来经济利益的，应当将该无形资产的账面价值予以转销。

企业出售无形资产，应当将取得的价款与该无形资产账面价值的差额计入当期损益。

4. 《国有土地使用权收购合同》约定及执行情况

合同约定在签订后 15 个工作日内，公司办理完成土地证、房产证等注销手续。期间（签订收购合同之日起至注销土地证）因土地权属所引起的债权债务等纠纷由公司承担解决。公司于 2017 年 12 月 20 日办妥了不动产权利注销登记手续。

合同约定本次收购总金额为人民币 63,680,754.00 元；签订收购合同后 15 个工作日内，土地储备中心支付公司收购总金额的 70%，待 6 个月后支付剩余款项。2017 年 12 月 28 日，公司收到了土地储备中心支付的土地收购款 44,576,527.80 元（合同总金额的 70%）。

综上，我们认为，在实现上述条件的前提下，应当在财务报表中终止确认固定资产和无形资产，并将相关资产处置损益计入当期损益。

三、核查结论

根据财政部《关于执行〈企业会计制度〉和相关会计准则有关问题解答》（财会〔2002〕18 号）规定，企业转让股权收益的确认，应采用与转让其他资产相一致的原则，即，以被转让的股权的所有权上的风险和报酬实质上已经转移给购买方，并且相关的经济利益很可能流入企业为标志。在会计实务中，只有当保护相关各方权益的所有条件均能满足时，才能确认股权转让收益。这些条件包括：出售协议已获股东大会（或股东会）批准通过；与购买方已办理必要的财产交接手续；已取得购买价款的大部分（一般应超过 50%）；企业已不能再从所持的股权中获得利益和承担风险等。

我们根据上述文件精神，对公司本次资产处置交易进行了核查，我们认为：

1. 公司本次资产处置交易不符合《企业会计准则解释第 3 号》第四项规定：企业因城镇整体规划、库区建设、棚户区改造、沉陷区治理等公共利益进行搬迁，收到政府从财政预算直接拨付的搬迁补偿款，应作为专项应付款处理。

2. 公司本次资产处置交易已经公司第四届董事会第九次会议审议通过，公司于 2017 年 12 月 20 日将《国有土地使用权证》和《房屋所有权证》原件移交并完成产权证书的注销手续，公司已与土地储备中心完成相关资产的交接手续，相关资产风险报酬已转移，公司已于 2017 年 12 月 8 日收到了土地储备中心支付的土地收购款 44,576,527.80 元（合同总金额的 70%）。公司本次资产处置交易按照《企业会计准则第 4 号——固定资产》及《企业会计准则第 6 号——无形资产》中资产处置的相关规定进行会计处理，相关资产处置损益计入 2017 年损益，公司资产处置的会计处理符合企业会计准则的规定。

由于我们尚未完成公司 2017 年度合并财务报表的审计工作，无法对以上管理层预计的收益数据执行进一步审计程序或鉴证程序，以上公司管理层预计的收益数据与最终经审计的财务数据可能出现不一致。

专此说明，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：

中国·杭州

中国注册会计师：

二〇一八年一月二十六日