

---

关于对山东宏创铝业控股股份有限公司  
2019 年年报问询函的回复

大信备字[2020]第 3-00040 号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP.

# 关于对山东宏创铝业控股股份有限公司 2019 年年报问询函的回复

大信备字【2020】第 3-00040 号

## 深圳证券交易所中小板公司管理部：

根据贵部中小板年报问询函【2020】第 199 号《关于对山东宏创铝业控股股份有限公司 2019 年年报的问询函》的要求，我所对问询函中需要年审会计师发表意见的问题进行了审慎核查，现回复如下：

**问题 2、你公司 2019 年实现非经常性损益 3.79 亿元，非经常性损益占净利润的比例为 116.64%，其中出售划分为持有待售的投资性房地产形成收益 4.12 亿元。请说明处置投资性房地产相关会计处理，处置资产的定价依据，确认的收益金额是否准确。请年审会计师核查并出具专项意见。**

### 公司说明：

#### （1）处置相关资产的定价依据

按照博兴县发展规划的最新要求，博兴县自然资源和规划局拟将公司位于 205 国道以西、乐安大街以东、滨河路以北地块进行收储，并按照新的规划用途进行使用。2019 年 1 月 7 日，公司第四届董事会 2019 年第一次临时会议审议通过了《关于公司出售土地使用权的议案》。

根据中共博兴县委办公室发【2018】14 号文件《关于进一步加强县城区工业企业“退城进园”土地处置工作的意见（试行）的通知》精神，博兴县自然资源和规划局、博兴县财政局、博昌街道办事处与公司于 2019 年 2 月 28 日签署《土地收储协议书》，博兴县自然资源和规划局将公司位于 205 国道以西、乐安大街以东、滨河路以北土地面积为 295.923 亩土地进行收储，并按照新的规划用途进行使用。收储土地中规划住宅用地面积 222.1875 亩、规划商业用地 5.5515 亩、幼儿园用地为 16.9905 亩、绿地面积为 22.905 亩、停车场用地为 5.109 亩、道路用地为 23.1795 亩。县土地储备交易中心将根据公司土地交付进度，采用“分期拨付收储补偿费”的形式，支付收储补偿费。收储补偿费包含公司土地使用权补偿费，地上（地下）建（构）筑物及其附属设施补偿费以及搬迁拆迁等相关费用。“退城进园”政策

补偿标准为：根据收储土地的各类规划用途确定补偿标准，其中规划为住宅、商业用地的，企业收储补偿费标准原则上不高于“土地出让收入扣除按规定计提各项基（资）金后价款的60%”，收储土地现规划用途为道路、绿地的，企业收储补偿费按该地块原规划用途基准地价给予补偿。

《土地收储协议书》约定，分三次支付收储补偿费：

第一次付款：公司将以上地块交付后，经县城区工业企业“退城进园”土地处置工作领导小组办公室验收后3日内，县土地储备交易中心预支公司收储补偿费3,047.29万元（收储补偿费按照其用途进行补偿，其中道路、绿地、停车场、幼儿园补偿费按24万元/亩；住宅及商业用途暂按其基准地价的50%进行补偿并暂按10%预支）；

第二次付款：规划住宅用地182.5665亩依规挂牌出让，该地块签订成交确认书成交后2个月内，博兴县财政局按“退城进园”政策补偿标准，通过县土地储备交易中心支付公司挂牌出让土地剩余收储补偿费（企业收储补偿费（出让金-应扣基金）\*60%）；

第三次付款：剩余博城一路以南、胜利一路以西、滨河路以北商业用地5.5515亩和住宅用地39.621亩，依规挂牌出让，该地块签订成交确认书成交后2个月内，博兴县财政局按“退城进园”政策补偿标准，通过县土地储备交易中心支付公司挂牌出让土地剩余收储补偿费（企业收储补偿费（出让金-应扣基金）\*60%）。

2019年6月25日，公司第四届董事会2019年第四次临时会议审议通过了《关于拟签订〈土地收储补充协议书〉暨出售土地使用权进展的议案》。

2019年9月20日，公司与博兴县自然资源和规划局、博兴县财政局签订《土地收储补充协议书》（以下简称“补充协议”）。根据补充协议，因“退城进园”政策补偿标准中未对规划幼儿园用地、停车场用地做出规定，结合企业原始拿地成本、历年缴纳税款及资金成本等，并考虑到该等地块用于公共设施用途部分后续可产生收益，对于本次收储地块中规划用途为幼儿园用地16.9905亩、停车场用地5.109亩（以上合计22.0995亩土地），土地收储补偿标准按344万元/亩（已出让182.5665亩土地平均成交价格）执行，在补充协议签署后10个工作日内，由博兴县财政局通过县土地储备交易中心向公司拨付追加补偿款项7,071.84万元。

## **（2）处置投资性房地产相关会计处理准则依据**

2015年7月19日，公司与博兴县瑞丰铝板有限公司（以下简称“瑞丰铝板”）签署《土地租赁协议》，自2015年8月1日起，将坐落于205国道以西面积为197,282平方米土地使用权及地上附着物对其出租，租赁期限两年，按年收取租金。2015年8月1日，公司依据

《企业会计准则第3号—投资性房地产》的规定，将此地块出租的土地及地上附着物账面价值从无形资产和固定资产转入投资性房地产核算，以成本模式计量。上述租赁协议到期后于2017年7月31日续签至2019年7月31日。

2019年1月8日，公司发布关于《出售土地使用权的进展公告》，按照博兴县发展规划的最新要求，博兴县自然资源和规划局拟将公司上述地块进行收储，上述《土地租赁协议》同时终止。鉴于：

①博兴县自然资源和规划局拟将公司该地块进行收储，可立即出售；

②公司就出售事项已通过董事会和股东大会审议；于2019年2月28日签署正式《土地收储协议书》；出售事项预计将在一年内完成。

2019年1月31日，公司依据《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》的规定，将上述满足划分为持有待售条件的197,282平方米土地使用权及地上附着物账面价值从投资性房地产转入持有待售非流动资产科目核算，因对该项资产初始确认为持有待售非流动资产时，其账面价值为3,160.42万元，预计交易价格为34,000万元，账面价值远低于其公允价值减去出售费用后的净额，企业不需要对账面价值进行调整，公司未计提减值，符合《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》中有关资产划分为持有待售资产的条件，公司在将该成本模式计量的投资性房地产在计提完减值摊销后转入持有待售资产类别的规定。

2018年3月12日，财政部会计司发布了《关于持有待售准则有关问题的解读》，就《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》应用中的问题进行了解读。解读就“6115 资产处置损益”等科目核算内容进行了规范。规定该科目核算企业出售划分为持有待售的非流动资产（金融工具、长期股权投资和投资性房地产除外）或处置组（子公司和业务除外）时确认的处置利得或损失，以及处置未划分为持有待售的固定资产、在建工程、生产性生物资产及无形资产而产生的处置利得或损失。

按照上述解读，投资性房地产的处置利得或损失应在“其他业务收入/支出”核算。

### **(3) 土地收储补偿价款的收取及收入、成本确认**

#### **①收储土地的挂牌出让情况：**

**第一次出让：**2019年2月28日，博兴县自然资源和规划局和博兴县公共资源交易中心联合发布博自然资规告字(2019)2号博兴县国有建设用地使用权挂牌出让公告，对位于205国道以西、乐安大街以东、华兴机械以南编号为2019-I005和2019-I006的合计182.5665亩地块进行出让公告。

2019年4月4日，博兴县自然资源和规划局和博兴县公共资源交易中心联合发布博自然资规告字（2019）2号博兴县国有建设用地使用权挂牌成交公示，上述两宗地块成交价分别为39,470万元和23,347万元。

**第二次出让：**2019年7月29日，博兴县自然资源和规划局和博兴县公共资源交易中心联合发布博自然资规告字（2019）6号博兴县国有建设用地使用权挂牌出让公告，对位于滨河路以北、创艺地毯公司以东、博城一路东延伸以南编号为2019-I031的47.9370亩地块进行出让公告。

2019年9月6日，博兴县自然资源和规划局和博兴县公共资源交易中心联合发布博自然资规告字（2019）6号博兴县国有建设用地使用权挂牌成交公示，上述地块成交价为13,786万元。

②土地收储补偿价款的收取情况：

收储土地补偿费拨付计划表

单位：亩、万元

拨付计划	面积	规划用途	基准地价		企业补偿标准	企业补偿额
	亩		类别	万元/亩	万元/亩	
一期	22.9050	绿地	工业	24	24	549.72
	23.1795	道路	工业	24	24	556.31
	5.1090	停车场	工业	24	24	122.62
	16.9905	幼儿园	工业	24	24	407.77
	182.5665	住宅	住宅	124	6.2	1,131.91
	39.6210	住宅	住宅	124	6.2	245.65
	5.5515	商业	商业	120	6	33.31
一期小计	<b>295.9230</b>					<b>3,047.29</b>
追加补偿款	5.1090	停车场	工业	24	344	1,634.69
	16.9905	幼儿园	工业	24	344	5,436.31
追加小计	<b>22.0995</b>					<b>7,071.00</b>
二期	亩	规划用途	成交价格	政府基金	政府收益	企业补偿额
	105.0000	住宅	375.90	8,481.20	12,395.52	18,593.28
	77.5665	住宅	300.99	5,045.08	7,320.77	10,981.15
二期小计	<b>182.5665</b>		<b>344.08</b>	<b>13,526.28</b>	<b>19,716.29</b>	<b>29,574.43</b>
三期 (尚未拨付)	亩	规划用途	成交价格	政府基金	政府收益	企业补偿额
	45.1725	住宅和商业	287.59	2,810.93	4,072.03	6,108.04
合计	一、二、三期补偿额及追加补偿款合计扣除一期补偿额住宅、商业用地预支部分					<b>44,389.90</b>

2019年6月份，公司累计收到博兴县土地储备交易中心拨付的第一、二期收储补偿金31,489.81万元。

2019年9月30日，收到追加补偿款7,071万元，截至2019年10月8日，公司共计收到博兴县土地储备交易中心收储补偿金38,560.81万元。

截至2019年12月30日，第二批挂牌出让的补偿款5,829.085万元（以下简称“剩余款项”）未向公司支付。

2019年12月30日，公司收到博兴县财政局、博兴县自然资源和规划局出具的《关于延期付款的说明》，博兴县财政局、博兴县自然资源和规划局根据土地收储工作的相关安排调整了付款计划，就剩余款项的支付日期做出以下调整：

（1）2020年6月30日前将剩余补偿款的50%即2,914.5425万元拨付给公司。

（2）2020年12月31日前将剩余补偿款的50%即2,914.5425万元拨付给公司。

2020年6月29日，公司收到博兴县财政局、博兴县自然资源和规划局出具的《关于延期付款的说明二》，博兴县财政局、博兴县自然资源和规划局根据土地收储工作的相关安排就剩余款项的支付日期做出新的调整：

（1）2020年12月31日前将剩余补偿款的50%即2,914.5425万元拨付给公司。

（2）2021年6月30日前将剩余补偿款的50%即2,914.5425万元拨付给公司。

### ③收入成本的确认情况

**收入：**该宗收储的土地收储补偿金共计44,389.895万元，公司依据《关于持有待售准则有关问题的解读》的规定，将处置该宗土地的对价款44,389.895万元列入其他业务收入，对回收日期明确、金额确定、预期很可能收回的应收未收处置款5,829.085万元列入其他应收款核算。此外，处置地上（地下）建（构）筑物及其附属设施拆除废弃物确认收入73.45万元。

**成本：**公司将持有待售非流动资产账面净值3,160.42万元、支付拆除费用1.83万元计入其他业务成本。

**税费：**《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》（以下简称“实施细则”）第十一条第三款规定，“条例第八条(二)项所称的因国家建设需要依法征用、收回的房地产，是指因城市实施规划、国家建设的需要而被政府批准征用的房产或收回的土地使用权。因城市实施规划、国家建设的需要而搬迁，由纳税人自行转让原房地产的，比照本规定免征土地增值税。”公司本次交易符合实施细则相关条款情形，可以免于征收土地增值税。

财税[2016]36号附件3《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》，土地使用者将土地使用权归还给土地所有者免征增值税。

根据上述相关规定，公司向主管税务机关国家税务总局博兴县税务局经济开发区税务分局提交了相关的减免税备案登记资料，并取得了备案证明文件，减免了本次交易相关的土地增值税和增值税税额。

**收益：**2019 年度，公司出售划分为持有待售非流动资产的投资性房地产处置净收益为 41,301.10 万元。

综上所述，公司处置持有待售非流动资产收入金额定价依据充分，收益金额确认准确，相关会计处理恰当，符合《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》和《关于持有待售准则有关问题的解读》等相关准则的规定。

#### **会计师意见：**

针对处置投资性房地产相关会计处理，我们实施的审计程序主要包括：

(1) 了解此项交易的背景、原因，检查宏创控股对此项交易履行的审议程序、决议文件；

(2) 获取宏创控股与相关各方签订的《土地收储协议书》及《土地收储补充协议书》，确定划分为持有待售非流动资产的会计处理是否正确；

(3) 了解交易的定价过程及原则，查阅收储土地挂牌出让成交公告，确定交易价格是否公允、合理；

(4) 检查投资性房地产处置款入账凭证及银行回单，查阅减免税备案证明文件，确认的处置收益金额是否完整、准确。

(5) 对宏创控股就此项资产处置相关信息在年度财务报告中的披露情况予以关注。

经核查，会计师认为宏创控股处置持有待售非流动资产收入金额定价依据充分，收益金额确认准确，相关会计处理恰当，符合《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》和《关于持有待售准则有关问题的解读》等相关准则的规定。

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二〇年六月三十日