

关于对招商局蛇口工业区控股股份有限公司的重组问询函的回复

德师报(函)字(19)第 Q01857 号

深圳证券交易所公司管理部:

贵所于 2019 年 12 月 24 日向招商局蛇口工业区控股股份有限公司(以下简称“招商蛇口”、“公司”或“上市公司”)发送了《关于对招商局蛇口工业区控股股份有限公司的重组问询函》(非许可类重组问询函[2019]第 13 号,以下简称《问询函》),就《问询函》提出的相应问题,我们回复如下:

问题 1: 报告书显示,本次交易完成后,合资公司拥有招商驰迪 100%股权和前海鸿昱 100%股权,招商前海实业和前海投控仍各自持有合资公司 50%股权,你公司仍拥有合资公司控制权。《增资协议》约定,合资公司的开发时序和年度开发计划应由合资公司股东会审议通过。前海投控、招商前海实业应于协议生效后 3 个月内对内部决策机制等事项达成一致,并完成合资公司章程修订。此外,招商蛇口拟将前海自由贸易中心一期项目剩余全部募集资金(含利息)预计 242,212.82 万元的用途变更为向合资公司增资,作为共同增资合资公司重大资产重组中的现金增资款 849,995.71 万元的一部分。(1)请结合相关协议约定以及经营决策权归属等,说明招商前海实业将合资公司纳入合并报表范围的主要依据,是否充分、合理,是否符合《企业会计准则》的规定。(2)结合前述问题的答复,说明招商前海实业如何确保对合资公司及募集资金投资项目的有效控制,并进一步分析本次变更部分募集资金用途是否符合上市公司募集资金使用的有关规定。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。

公司回复:

(1) 请结合相关协议约定以及经营决策权归属等,说明招商前海实业将合资公司纳入合并报表范围的主要依据,是否充分、合理,是否符合《企业会计准则》的规定。

2016 年 6 月 18 日,前海管理局与招商局集团签署了《深圳市前海深港现代服务业合作区管理局与招商局集团有限公司关于组建合资公司推动前海蛇口自贸片区管理体制创新的框架协议》(以下简称“《体制机制创新的框架协议》”),协议双方约定,前海管理局由其下属前海投控与招商局集团下属招商蛇口的平台公司共同组建合资公司,合资公司定位为全球领先的自贸园区综合开发建设和运营服务商,协议双方在合资公司的股权比例为 50%:50%,由招商局集团一方实现财务并表(详见公司于 2016 年 6 月 18 日披露《关于招商局集团与前海管理局签署框架协议的公告》【CMSK】2016-044 号)。2016 年 9 月 8 日,招商前海实业和前海投控设立合资公司。

根据《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第七条:“合并财务报表的合并范围应当以控制为基础予以确定。控制,是指投资方拥有对被投资方的权力,通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报,并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。”下面结合企业会计准则中控制三要素说明招商前海实业将合资公司纳入合并报表范围的依据。

(一) 投资方拥有对被投资方的权力

招商前海实业通过持有其一定比例表决权拥有对合资公司的权力，即招商前海实业主要通过行使表决权来决定合资公司的财务和经营相关活动。

依据合资公司章程，股东在对合资公司的经营方针、投资计划、发展战略，财务预算及财务决算方案，公积金提取方案、利润分配方案和弥补亏损方案，考核、人事、投资、财务、薪酬管理制度等经营及财务相关活动表决时，以招商前海实业的投票意见确定相关议案是否通过。

招商前海实业在合资公司董事会 7 个席位中占有 4 个席位。董事会行使下列职权时，需经董事会全体董事过半数同意，这些事项主要包括：决定合资公司的经营计划和投资方案，决定会计政策和会计估计，决定合资公司总经理、财务总监的聘任或解聘及其报酬事项等，决定内部管理机构设置，制定考核、管理制度等。

综上，结合合资公司章程相关条款，招商前海实业拥有对合资公司的权力。

(二) 因参与被投资方的相关活动而享有可变回报

投资方自被投资方取得的回报可能会随着被投资方业绩而变动的，视为享有可变回报。招商前海实业获取的可变回报体现为从合资公司获取股利。合资公司股利分配的金额不固定，取决于合资公司经营情况，属于可变回报。

(三) 有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额

招商前海实业决策行为是以主要责任人的身份行使合资公司的决策权，招商前海实业有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

综上，结合企业会计准则中控制三要素判断，招商前海实业将合资公司纳入合并报表范围的依据是充分且合理的。

此外，《增资协议》约定，合资公司的开发时序和年度开发计划应由合资公司股东会审议通过。前海投控、招商前海实业应于《增资协议》生效后 3 个月内对内部决策机制等事项达成一致，并完成合资公司章程修订。在合资公司章程修订之前，合资公司现行章程持续有效，因此招商前海实业仍保持着对合资公司的控制。后续，前海投控与招商前海实业将依据《体制机制创新的框架协议》的约定、基于招商前海实业并表的原则下，进一步细化修订公司章程及其他内部决策机制。

(2) 结合前述问题的答复,说明招商前海实业如何确保对合资公司及募集资金投资项目的有效控制,并进一步分析本次变更部分募集资金用途是否符合上市公司募集资金使用的有关规定。

2015年,经中国证券监督管理委员会《关于核准招商局蛇口工业区控股股份有限公司吸收合并招商局地产控股股份有限公司并募集配套资金申请的批复》(证监许可[2015]2766号)核准,上市公司募集资金人民币11,800,824,902.80元,其中原计划投入前海自由贸易中心一期项目245,000.00万元。截至2019年12月17日,前海自由贸易中心一期项目已使用募集资金19,737.25万元,剩余募集资金(含利息)242,212.82万元。鉴于上述项目较原投资计划有所调整,为提高募集资金的使用效率和效益,上市公司拟将上述项目剩余全部募集资金(含利息)的用途变更为向合资公司增资,作为本次共同增资合资公司重大资产重组中的现金增资款849,995.71万元的一部分,继续推进前海片区开发建设。

原募投项目前海自由贸易中心一期所在土地处于前海土地整备及合资合作范围之内。2019年4月,前海管理局依据《土地整备协议》的约定收回整备范围内原规划下的全部土地使用权,并向招商驰迪出让新规划下土地使用权。本次共同增资合资公司重大资产重组完成后,原募投项目前海自由贸易中心一期所在土地将随招商驰迪进入合资公司,合资公司通过持有招商驰迪及前海鸿昱100%股权间接拥有位于深圳前海妈湾约80.62万平方米的土地使用权主导前海片区相关土地的开发建设。上市公司对合资公司的控制权也不发生变更,上市公司拥有合资公司的控制权。

随着2019年8月《中共中央国务院关于支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的意见》的发布,加上深港合作区、自贸区、粤港澳大湾区、一带一路四大战略,前海妈湾坐拥五大重大战略支持,片区发展前景广阔。合资公司也将依托招商蛇口与前海投控在产业规划、制度创新、开发建设、运营管理等方面的成功经验和优势资源,进一步加快片区开发建设,增强运营管理能力,促进片区价值的提升,从而提升合资公司的经营成果。

因此,本次上市公司变更部分募集资金投资项目将剩余募集资金的用途变更为向合资公司增资,继续推进前海片区开发建设,有利于提高该部分募集资金的使用效率,符合上市公司股东利益,募集资金用途符合相关法律法规规定。

本次变更部分募集资金投资项目的事项已经上市公司董事会审议通过,独立董事及监事会发表了同意意见,并将提交股东大会审议。上述事项履行了必要的法律程序,决策程序合法合规,符合《证券发行上市保荐业务管理办法》、《深圳证券交易所上市公司保荐工作指引》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》、《上市公司监管指引第2号-上市公司募集资金管理和使用的监管要求》等法规要求。

会计师回复:

经核查,我们认为:

招商前海实业将合资公司纳入合并报表范围的会计处理,符合《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》的相关规定。

上市公司对于本次变更的部分募集资金使用具有充分有效的控制。本次变更部分募集资金投资项目的事项已经上市公司董事会审议通过,独立董事及监事会发表了同意意见,并将提交股东大会审议。上述事项履行了必要的法律程序,决策程序合法合规,符合《证券发行上市保荐业务管理办法》、《深圳证券交易所上市公司保荐工作指引》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》、《上市公司监管指引第 2 号-上市公司募集资金管理和使用的监管要求》等法规要求。

问题 2: 报告书显示,本次增资完成后,合资公司及其下属公司在未来经营过程中如果涉及土地使用权、不动产的转让,针对合资合作范围用地,前海投控及招商前海实业将分别按照资产评估报告在计算相关税费时用于税前扣除的与取得土地相关的成本(契税除外)作为可用于税前扣除计税基础。如税务机关不同意以该约定的计税基础进行税前扣除,合资公司或其下属公司因此产生额外税负的,未实现约定计税基础承诺的一方应给予合资公司补偿;如实际计税基础超过约定计税基础,合资公司或其下属公司因此减少税负的,合资公司应对该方进行补偿。因上述约定向合资公司进行补偿的,在任何情况下均不影响交易双方在合资公司的持股比例。资产评估报告在计算涉及补偿税种的税费时用于税前扣除与取得土地相关成本(契税除外)具体如下:前海鸿昱相关的增值税为零元、土地增值税为 72,819,540,000 元、企业所得税为 72,819,540,000 元;招商驰迪(包括启迪实业和启明实业)相关的增值税为零元、土地增值税为 43,210,091,449 元、企业所得税为 43,210,091,449 元。(1)请说明确认前述税种税前扣除成本的具体计算过程及依据,相关依据的基准或条件是否保持客观、一致,前述约定是否有利于维护上市公司合法权益。(2)请说明前海土地整备、共同增资合资公司等事项涉及相关税费情况,以及可能对上市公司的影响。(3)请根据前述约定补充完善本次重组相关的承诺事项,并作特别风险提示。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。

公司回复:

(1) 请说明确认前述税种税前扣除成本的具体计算过程及依据,相关依据的基准或条件是否保持客观、一致,前述约定是否有利于维护上市公司合法权益。

(一) 前海鸿昱税前扣除成本的计算过程及依据

前海鸿昱拥有的 T102-0310 号宗地土地使用权来源为政府作价出资。2019 年 9 月 27 日,前海鸿昱与前海管理局签订深前海地资合字(2019)0001 号《土地使用权作价出资合同书》,取得 T102-0310 号宗地土地使用权。土地作价金额依据深圳市不动产评估中心(以下简称“市评估中心”)出具的深房(土)估字[2019]第 108 号《土地估价报告》确认,评估值为 7,281,954.00 万元,评估基准日为 2018 年 11 月 21 日。

评估机构在评估前海鸿昱 100%股权过程中计算 T102-0310 号宗地相关税费时, 根据《税务总局关于继续实施企业改制重组有关土地增值税政策的通知(财税〔2018〕57号)、《关于企业所得税应纳税所得额若干问题的公告》(国家税务总局公告 2014 年第 29 号)、《全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号)等相关规定, 以 T102-0310 号宗地评估价值 7,281,954.00 万元作为企业土地增值税及企业所得税计税基础, 可在计算增值税时税前扣除的金额暂定为零。

上述税种可用于税前扣除的成本以实际发生时主管税务机关认可的计税基础为准。

(二) 招商驰迪(包含启迪实业和启明实业)税前扣除成本的计算过程及依据

招商驰迪(包含启迪实业和启明实业)拥有的 T102-0270、T102-0271、T102-0272、T102-0279、T102-0296 宗地根据前海土地整备的整体安排取得。

2018 年 12 月 24 日, 深圳市规划和国土资源委员会(现深圳市规划与自然资源局)、前海管理局、招商局集团及其他相关方签署《土地整备协议》, 约定由前海管理局按照《土地整备协议》的约定收回前海土地整备范围内原 19 家持地公司原规划下的全部土地使用权, 并计算得出土地补偿价值约 4,321,009.14 万元(评估基准日为 2015 年 1 月 1 日), 再由前海管理局向招商驰迪(包含启迪实业和启明实业)置换价值等于上述土地补偿价值的新规划下的土地使用权(评估基准日为 2015 年 1 月 1 日)。《土地整备协议》也明确约定, 招商驰迪因取得前述土地使用权而需向招商 19 家原持地公司支付的补偿将由相关各方自行理顺解决。

根据《土地整备协议》的约定, 招商驰迪(含启迪实业和启明实业)与前海管理局签订《深圳市土地使用权出让合同书》, 取得了上述补偿价值的土地使用权, 宗地编号为 T102-0270、T102-0271、T102-0272、T102-0279、T102-0296, 合同地价合计 4,321,009.14 万元, 合同地价不再另行收取, 同时由招商驰迪(含启迪实业和启明实业)向原 19 家持地公司支付补偿债权 4,321,009.14 万元并取得收款收据。

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》、《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》、《企业所得税法》等相关规定, 以取得 T102-0270、T102-0271、T102-0272、T102-0279、T102-0296 宗地实际发生成本 4,321,009.14 万元作为企业土地增值税及企业所得税计税基础, 可在计算增值税时税前扣除的金额暂定为零。

上述税种可用于税前扣除的成本以实际发生时主管税务机关认可的计税基础为准。

(三) 相关依据的基准或条件是否保持客观、一致, 前述约定是否有利于维护上市公司合法权益

承上文分析, 前海鸿昱与前海管理局签订《土地使用权作价出资合同》、招商驰迪(包含启迪实业和启明实业)与前海管理局签订《土地使用权出让合同》, 分别取得相应宗地土地使用权。《增资协议》约定的计税基础及其计算依据系协议各方根据整备范围内土地不同的取得时点及取得方式, 本着公平公正的原则制定, 相关依据客观、一致, 不存在损害上市公司及其股东权益的情形。

同时，因本次土地整备及合资合作事项金额重大、影响广泛，且属于重大创新，协议各方在《增资协议》中进一步约定了税费承担条款，如税务机关认可的实际计税基础低于约定计税基础，合资公司或其下属公司因此产生额外税负的，未实现约定计税基础承诺的一方应给予合资公司补偿；如实际计税基础超过约定计税基础，合资公司或其下属公司因此减少税负的，合资公司应对该方进行补偿。前述税费承担条款系对协议各方保护措施，并且协议各方进行补偿的计算方式完全对等，不存在损害上市公司及其股东权益的情形，有利于维护上市公司合法权益。

(2) 请说明前海土地整备、共同增资合资公司等事项涉及相关税费情况，以及可能对上市公司的影响。

(一) 前海土地整备、共同增资合资公司等事项涉及相关税费情况

事项一：前海土地整备环节，前海管理局按照《土地整备协议》的约定收回前海土地整备范围内原 19 家持地公司原规划下的全部土地使用权，并计算得出土地补偿价值约 4,321,009.14 万元，再由前海管理局向招商驰迪(包含启迪实业和启明实业)出让价值等于上述补偿价值的新规划下的土地使用权，原 19 家持地公司因土地整备的约定和安排获得招商驰迪(包含启迪实业和启明实业)支付的 4,321,009.14 万元补偿款。

税种	增值税	土地增值税	企业所得税
税务处理	可适用财税〔2016〕36 号“土地使用者将土地使用权归还给土地所有者，免征增值税”的规定。	可适用《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其实施细则“因国家建设需要依法征用、收回的房地产，免征土地增值税”的规定。	应缴纳企业所得税，考虑土地相关净值影响后招商蛇口及子公司应缴纳的企业所得税金额合计约人民币 86 亿元。招商蛇口在备考合并财务报表层面抵销了因前海土地整备产生的未实现内部损益，并确认了递延所得税资产约人民币 86 亿元，对招商蛇口备考合并财务报表净利润无重大影响。 招商 19 家原持地公司在原地块上的相关业务终止并需整体搬迁，符合国家税务总局公告 2012 年第 40 号公告政策性搬迁的相关规定，可在不超过 5 年的时间内递延缴纳企业所得税，5 年内任一年度完成搬迁的，在搬迁完成年度的企业所得税汇算清缴时申报缴纳税款。后续将以税务主管部门确认的结果为准。

事项二：共同增资合资公司阶段相关税费情况

税种	企业所得税	印花税
税务处理	根据财税[2009]59号，由于招商驰迪、前海鸿昱被收购股权的比例达到100%，且合资公司全部以股权支付，该步骤可适用特殊性税务处理，暂不征收企业所得税。合资公司取得招商驰迪、前海鸿昱的后续计税基础按原有计税基础确定。	合资公司需要按新增实收资本和资本公积的合计金额按0.05%缴纳印花税(2018年5月1日后新增部分按0.05%减半缴纳印花税)，合资公司需缴纳税额约人民币3,644.35万元，后续将以税务主管部门确认的结果为准。对招商蛇口当期损益无重大影响。

(3) 请根据前述约定补充完善本次重组相关的承诺事项，并作特别风险提示。

前述税费承担条款为协议各方为保护各方利益所约定的商业条款，且通过签署《增资协议》的方式予以明确，对各方均有法律约束力，上市公司拟将其纳入承诺事项管理，后续将在定期报告中持续披露。相关事项所存在的潜在风险已在重组报告书相应章节补充披露。

根据《增资协议》约定，在本次增资完成后，合资公司及其下属公司在未来经营过程中如果涉及土地使用权、不动产的转让，针对合资合作范围用地，前海投控公司及招商实业公司将分别按照资产评估报告在计算相关税费时用于税前扣除的与取得土地相关的成本(契税除外)作为可用于税前扣除计税基础。未来，若税务机关实际认定的计税基础与《增资协议》的约定产生差异，差额部分可能需由上市公司向合资公司进行补偿。

会计师回复：

经核查，我们认为：基于对招商蛇口备考合并财务报表发表审阅意见而执行的相关审阅程序，上述陈述与事实一致。前海土地整备环节，招商蛇口及子公司应缴纳的企业所得税金额合计约人民币86亿元。招商蛇口在备考合并财务报表层面抵销了因前海土地整备产生的未实现内部损益，并确认了递延所得税资产约人民币86亿元，对招商蛇口备考合并财务报表净利润无重大影响。共同增资合资公司环节，由于合资公司需要按新增实收资本和资本公积的合计金额按0.05%缴纳印花税，对招商蛇口当期损益无重大影响。

问题 13: 报告书显示, 本次增资完成后, 招商蛇口合并范围增加前海鸿昱所持有的土地使用权, 备考财务报表将该土地使用权的增资作价分别列报在存货和投资性房地产项下。请结合对该地块的相关规划说明本次列报的主要依据及合理性。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。

公司回复:

依据前海管理局发布的《前海深港现代服务业合作区开发单元规划》, 招商蛇口初步草拟了土地经营战略规划, 包括自持物业和销售物业的比例为50%:50%, 并形成了专题会议纪要(2019年10月23日印发)。根据企业会计准则的相关规定, 招商蛇口对于建成后拟用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的土地使用权, 作为投资性房地产列报; 对于建成后拟出售而持有的土地使用权, 作为存货列报。

会计师回复:

经核查, 我们认为: 基于对招商蛇口备考合并财务报表发表审阅意见而执行的相关审阅程序, 上述陈述与事实一致, 相关列报与企业会计准则相符。

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·上海

2019年12月25日