

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

《关于对江苏农华智慧农业科技股份有限公司的年报问询函》 所涉事项的核查意见

天职业字[2020]30308号

深圳证券交易所公司管理部：

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“本所”）担任江苏农华智慧农业科技股份有限公司（以下简称“智慧农业”、“本公司”或“公司”）2019年度财务报表的审计机构，根据贵所2020年5月30日下发的《关于对江苏农华智慧农业科技股份有限公司的年报问询函》（公司部年报问询函[2020]第124号）要求，本所对相关问题回复如下：

1. 年报显示，你公司报告期主要经营业务的毛利率同比下降，扣除非经常性损益后的净利润已经连续6年为负值。另外，你公司报告期新增供应链贸易业务，实现营业收入2.35亿元，占总营业收入的16.23%，毛利率为1.44%。请你公司：

（3）详细说明供应链贸易业务的经营和盈利模式、定价方式、结算周期、收入确认原则等。

请年审会计师就上述供应链贸易业务的收入确认说明所执行的审计程序和获取的审计证据，并就相关的收入真实性发表明确意见。

回复：

A、关于供应链业务的经营和盈利模式

公司以钢材贸易批发业务作为供应链贸易的切入点，2019年该项业务的经营模式为，公司定位为终端使用商供应链上的中间批发商，公司根据拥有终端资源的客户发出的订单组织货源，并由供应商和客户在相应的物流储运中心直接交接货物，供应商与公司、公司与客户分别根据合同约定及交货凭据进行结算，客户接收货物后再向终端使用商转销。该模式下，公司无需承担存货滞销和仓储、运输成本，且在业务初期规避了因经验不足，客户分散而面临的货款回收难度。公司盈利模式为通过赚取销售和采购差价，以及合理控制账期，确保资金回笼来获取利润。

B、定价方式及结算周期

公司采购价格为实时询价，一般结合公开价格及多家报价最终确认采购价格；销售价格一般根据市场行情在采购价格的基础上上浮一定比例，结算周期一般为 2-3 个月。

C、收入确认原则

交货完成后，公司凭相应的交货清单和客户对账后，编制销售出库单并开具增值税专用发票，发票开具当月确认收入。

供应链贸易业务的收入确认政策分析：

A、收入确认政策

《企业会计准则第 14 号-收入》“第二章收入确认”规定：

第四条：企业应当在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。

取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

第五条：当企业与客户之间的合同同时满足下列条件时，企业应当在客户取得相关商品控制权时确认收入：

（一）合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；

（二）该合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务（以下简称“转让商品”）相关的权利和义务；

（三）该合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；

（四）该合同具有商业实质，即履行该合同将改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额；

（五）企业因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日即满足前款条件的合同，企业在后续期间无需对其进行重新评估，除非有迹象表明相关事实和情况发生重大变化。合同开始日通常是指合同生效日。

根据企业会计准则和公司会计政策，对于供应链贸易业务，以采购方验收确认收货、产品控制权转移后作为收入实现的标准。

因此，公司认为供应链贸易业务执行的收入确认政策符合《企业会计准则》的要求。

B、执行的程序及说明

本所项目组实施的审计程序、取得的审计证据及审计结论：

1、了解并测试公司管理层收入确认相关的关键内部控制，评价内部控制制度设计的合理性以及执行的有效性；

2、检查标准买卖合同条款，以评价公司收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；

3、对供应链贸易业务相关客户的工商信息进行检查，以评价客户的真实性；

4、实施实质性分析程序，考虑资金占用成本后分析本期供应链贸易业务毛利率，评价新增该业务的必要性及合理性；

5、对于供应链贸易业务，通过抽样的方式检查了销售合同、提货单、出库单、验收单等与收入确认相关的支持性文件，并结合应收账款余额及收入发生额的函证，以检查营业收入的真实性；

6、针对资产负债表日前后记录的收入交易，选取样本核对收入确认的支持性凭证，评估收入确认是否记录在恰当的会计期间；

7、结合大额流水检查核实供应链贸易业务回款的真实准确，进一步检查营业收入的真实性。

经核查，本所认为智慧农业供应链贸易业务执行的收入确认政策符合《企业会计准则》的要求，2019年供应链贸易业务销售收入满足确认条件，供应链贸易业务销售收入真实。

2. 年报显示，你公司报告期内将部分房屋及建筑物从固定资产转入投资性房地产核算，涉及的账面原值为 1.80 亿元。请你公司：

(1) 说明该部分固定资产的具体情况，包括但不限于所处地点、面积、权属、当前使用状态、用途等；

(2) 结合对前一问的回复，说明将该部分固定资产转入投资性房地产的原因及其合理性、转换日，是否符合《企业会计准则》的规定。请年审会计师进行核查并发表明确意见。

回复：

(1) 公司本期由固定资产转入投资性房地产的房屋及建筑物具体明细，详见下表：

序号	房屋名称	产权人	所处地点	用途	使用状态	面积 (平方米)	2019年12月31日 账面原值(万元)
----	------	-----	------	----	------	-------------	-------------------------

序号	房屋名称	产权人	所处地点	用途	使用状态	面积 (平方米)	2019年12月31日 账面原值(万元)
1	办公楼	江苏农华智慧农业科技股份有限公司	盐城开发区工业园区内	工业用地	用于出租	7,691.94	2,940.79
2	厂房	江苏农华智慧农业科技股份有限公司	盐城开发区工业园区内	工业用地	用于出租	35,655.58	8,257.84
3	办公楼	江苏农华智慧农业科技股份有限公司	上海市茂名南路9弄	商业用地	用于出租	345.94	5,143.34
4	办公楼	西藏中凯矿业股份有限公司	西藏自治区拉萨市经济技术开发区金珠西路189号	工业用地	用于出租	3,849.02	1,703.85
合计							18,045.82

(2)

A. 转换为投资性房地产原因及合理性:

因农装业务已逐步停止,同时公司根据业务相关性对厂区重新布局,将原位于盐城经济技术开发区工业园的部分业务集中整合到建湖县上冈产业园,并重建管理架构,将部分管理职能和人员下沉下属经营实体子公司,导致位于盐城经济技术开发区工业园的部分厂房及办公场所闲置。同时,本着降本增收的原则,公司及子公司对各项房屋资产进行清理,整合使用情况,以提高资产利用率。

为合理增加资产收益,公司及子公司决定将整合后闲置的场所对外出租,并将该部分资产由自用房地产转为投资性房地产。公司在账务处理中该部分固定资产转入投资性房地产的转换日为2019年11月1日。

按《企业会计准则》规定,投资性房地产,是指为赚取租金或资本增值,或两者兼有而持有的房地产,并且能够单独计量和出售。准则规范下的投资性房地产包括以下三种:(1)已出租的土地使用权;(2)持有并准备增值后转让的土地使用权;(3)已出租的建筑物。《企业会计准则讲解》中注明第(3)点“已出租的建筑物”指企业拥有产权的、以经营租赁方式出租的建筑物,包括自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物。

鉴于上述资产状况和《企业会计准则》的相关规定,公司将该部分固定资产转入投资性房地产是合理的,且符合《企业会计准则》的规定。

审计项目组实施审计程序、取得的审计证据及审计结论:

- (1) 了解、评价和测试与固定资产和其他长期资产相关的内部控制的设计及执行的有效性;
- (2) 获取并检查公司出租房产的决议,检查其审批的合规性;
- (3) 获取已出租房产的租赁合同,检查合同内容的合理性及出租价格的公允性;
- (4) 实地盘点投资性房地产,核实其使用状态。

经核查，项目组认为该部分房产满足《企业会计准则》规定的投资性房地产确认条件，房产转换行为具有合理性。

B. 公允价值模式计量原因及合理性：

由于转换房产包括位于一线城市的房产，为更加客观地反映投资性房地产的公允价值和真实状况，公司决定采用公允价值模式进行后续计量。

根据《企业会计准则第3号——投资性房地产》第十条规定“有确凿证据表明投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得的，可以对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。采用公允价值模式计量的，应当同时满足下列条件：（1）投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；（2）企业能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。”

审计项目组实施审计程序、取得的审计证据及审计结论：

- （1）取得管理层委托第三方出具的评估报告，对投资性房地产入账金额进行核实；
- （2）获取公司会计处理，复核其会计处理的准确性；
- （3）对公司聘请的第三方进行复核，复核其评估范围和公司投资性房地产是否一致，评估对象及评估目的是否合理；
- （4）对于拟利用第三方专家的工作，对其专业胜任能力、客观性、独立性等进行复核。

经核查，项目组认为公司所持有投资性房地产按公允价值模式进行后续计量符合《企业会计准则》相关规定。

3. 年报显示，因采矿权延续问题未解决，报告期内你公司子公司巴里坤哈萨克自治县明鑫煤炭有限责任公司（以下简称“明鑫煤炭”）继续停产，你公司决定关停矿山，并对相关资产一次性计提减值。你公司2019年12月20日刊登的《关于关停全资子公司并计提资产减值准备的公告》显示，明鑫煤炭二号立井和混合斜井两个采矿许可证有效期于2017年12月27日截止，明鑫煤炭在采矿许可证有效期届满前向矿权登记机关申请矿权延续，因需补缴采矿权价款未能完成矿权延续登记，明鑫煤炭关于分期支付采矿权价款的申请未能得到有权部门的批准，明鑫煤炭无力缴纳采矿权价款，持续亏损且长期处于停产状态，如恢复正常生产状态除采矿权价款的缴纳外，尚需投入资金进行技术改造。结合公司现有资源状况评估，你公司决定剥离煤炭业务，关停明鑫煤炭，成立资产清理小组对其进行资产清理，尽快变现。请你公司：

(1) 结合采矿权价款分期缴纳的申请过程，说明采矿权价款未能分期缴纳等减值迹象在过去年度是否已明显可预见，在此基础上说明你公司计提相关减值准备的及时性；

(2) 说明你公司处置明鑫煤炭相关资产的进展，已采取或拟采取的措施。

请年审会计师就公司计提相关资产减值准备所执行的审计程序和所获得的审计证据进行说明，并对公司计提减值准备的及时性和充分性发表明确意见。

回复：

(1)

A. 明鑫煤炭采矿权价款分期缴纳的申请过程

2017年12月27日，明鑫煤炭二号立井和混合斜井的采矿许可证到期，明鑫煤炭在采矿许可证到期前提交了延续申请。后得到回复办理采矿许可证延续需将采矿权价款予以缴纳。

2018年4月25日，明鑫煤炭向巴里坤县县政府领导汇报恳请县政府协调明鑫煤炭复产方案，明鑫煤炭将努力筹借资金缴纳首期价款取得采矿许可证，启动复产工作。县政府听取汇报后，表示愿意为公司全力协调国土部门，并于2018年4月28日向哈密市政府上报《关于协调巴里坤县明鑫煤炭有限责任公司分期缴纳采矿权价款的请示》(巴政发(2018)33号)，恳请市人民政府协调自治区人民政府，对明鑫煤炭采矿权价款给予分期缴纳。

2018年5月16日，哈密市及巴里坤县政府领导亲自带队前往新疆自然资源厅开展会谈，新疆自然资源厅表示价款分期的问题需要向自治区政府请示。

2019年年初，公司、明鑫煤炭赴新疆维吾尔自治区与相关负责人当面沟通后，新疆维吾尔自治区相关负责人届时表示明鑫煤炭采矿权价款可以分期缴纳。

2019年8月26日，明鑫煤炭接到新疆自然资源厅矿管处通知，就价款分期的相关问题同矿管处进行了充分交流和探讨，后在取得矿管处意见和律师建议后，拟定了价款重新分期方案上报厅里。但一直未获新疆自然资源厅书面回复，且获口头回复表明希望渺茫。

B. 前期相关资产减值测试情况

综合各方情况，公司前期认为明鑫煤炭采矿权价款分期缴纳的确定性较大。彼时，公司对明鑫煤炭的经营策略仍为积极协调采矿权价款分期缴纳和采矿许可证延续手续的办理，尽早对明鑫煤炭复产。

明鑫煤炭的煤炭资源主要为气肥煤、焦煤，煤品质高，且当时煤价整体保持相对高位。如明鑫煤炭采矿许可证予以延续，公司复产后就可以产生稳定的现金流和收益。

直至公司2018年年报出具日，上述情况未发生根本性的改变。鉴于此，根据《企业会计准则第8号-资产减值》的规定，经对采矿权及相关资产进行减值测试，测试结果截至2018年12月31日明鑫煤炭相关资产未发生减值。

C. 计提相关减值准备的及时性

《企业会计准则第8号-资产减值》“第二章 可能发生减值资产的认定”规定：第四条 企业应当在资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象；第五条 存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：……（二）企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响。……（四）有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏。（五）资产已经或者将被闲置，终止使用或者提前处置。（六）企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等。（七）其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

2019年，根据公司董事会和股东大会决议：综合考虑明鑫煤炭无力缴纳采矿权价款且长期停产、经营亏损的现状，以及公司聚焦主业，终止持续亏损业务的战略决定，结合公司现有资源状况评估，决定（1）剥离公司煤炭业务，关停明鑫煤炭，成立明鑫煤炭资产清理小组对其进行资产清理，尽快将明鑫煤炭变现；（2）根据评估结果对明鑫煤炭相关资产计提减值准备并减少相关负债。至此，公司认为根据《企业会计准则》的相关规定，明鑫煤炭相关资产已发生明显减值迹象。经对相关资产进行减值测试，根据评估结果资产已发生减值。至此，根据《企业会计准则》的规定，公司应当对相关资产计提资产减值准备。

因此，公司在2019年度对明鑫煤炭相关资产计提减值准备是及时合理的。

（2）公司处置明鑫煤炭相关资产的进展，已采取或拟采取的措施

股东大会已全权授权董事会实施明鑫煤炭变现工作，包括方案的确定，文件的签署和相关手续的办理，以及后续根据政策、外部环境、公司等情况的变化对本议案内容做出相关调整等决策。该等授权不包括根据相关法律法规和《公司章程》规定需提交股东大会审议的关联交易。

在董事会的部署下，公司已成立明鑫煤炭资产处置工作组，成员包括公司和明鑫煤炭相关人员，并拟定工作计划推动明鑫煤炭资产处置。工作组已采取多种方式努力推动明鑫煤炭对外处置，包括与新疆同行业公司沟通洽谈，恳请当地政府协助，委托相关机构寻找买家等措施，也曾与有意向方初步接洽，并协商下一步工作进展，后受疫情影响工作停顿，截至目前仍未有进展。

下一步，公司仍将按工作计划积极推动明鑫煤炭处置工作，加大现有措施的工作力度，并探讨评估其它措施的可能性，推动处置工作尽早取得实质性进展。

本所项目组实施的审计程序、取得的审计证据及审计结论：

1、了解、评价和测试了与长期资产减值评估和计算相关的内部控制的设计及执行的有效性。

2、项目组人员对新疆国土资源局矿权管理处进行访谈，了解到前期公司积极沟通采矿权延续的相关事项，并提出分期缴纳的申请，现矿权管理处明确反馈采矿权的延续必须一次性缴纳采矿权价款。

3、获取智慧农业法律顾问的法律意见书，根据该意见书明鑫煤炭在许可证到期后，虽然申请续展，但由于未支付价款而一直未取得采矿许可证。因合同及相关法律、文件均未有采矿许可证被吊销后尚支付价款的约定和规定。因此明鑫煤炭采矿许可证如被吊销，该企业无需再支付价款。

4、取得管理层委托第三方出具的评估报告，对采矿权及相关资产减值测试结果进行复核，认为结果合理，减值充分。

5、对二号立井和混合斜井相关的资产执行了监盘程序，评价相关资产的存放及使用状态。

经核查，本所认为明鑫煤炭对采矿权相关的资产计提减值准备的会计处理符合《企业会计准则》相关规定，公司计提减值准备及时充分。

4. 年报显示，你公司报告期末的应收账款账面余额约为 3.82 亿元，其中账龄在 3 年以上的余额约为 2.29 亿元，占比达到 60%。此外，你公司按组合计提坏账准备的应收账款账面余额约为 3.68 亿元，同比增加了 15%，但营业收入同比减少了 5.40%。当中，国内款项风险组合的余额约为 3.00 亿元，国外款项风险组合的余额约为 0.67 亿元。请你公司：

(2) 结合信用政策、同行业可比公司情况、前述 3 年以上账龄应收账款的形成原因、交易对方及其经营情况等，说明你公司主要应收账款账龄较长的原因及合理性、后续的催收措施以及未收回款项对你公司的影响等，并结合坏账准备计提政策说明你公司应收账款坏账准备计提的充分性、前期有关收入确认的合规性，是否符合《企业会计准则》的有关规定；

(3) 结合你公司国内外业务的风险特征差异，说明对国内外进行分开计提坏账准备的依据、原因及合理性，是否符合《企业会计准则》的有关规定。

请年审会计师就上述问题 (2) (3) 进行核查并发表明确意见。

回复：

(2)

A. 3 年以上账龄应收账款的形成原因、交易对方及其经营情况等

截至 2019 年 12 月 31 日，公司应收账款按照账龄披露原值 3.82 亿元，其中 3 年以上的应收账款余额为 2.29 亿元，占比为 59.93%。

截至 2019 年 12 月 31 日公司账龄超过 3 年的主要应收账款情况：（单位：万元）

序号	交易对方	应收账款余额	经营情况	款项形成原因
1	石家庄*****有限公司	9,415.28	存续	公司为其提供柴油机等产品，多年销售往来，余款因玉米收割机和小拖行业严重下滑，企业经营状况变化未再支付
2	南京***实业公司	1,314.45	吊销	公司为其提供柴油机，用于农用三轮车等配套，因行业变化，企业经营状况变化未再支付
3	山东****股份有限公司	1,177.66	吊销	公司为其提供柴油机，用于农用三轮车等配套，因行业变化，企业经营状况变化未再支付
4	开封中州*****股份有限公司	739.98	注销	公司为其提供柴油机，用于农机配套，因行业变化，企业经营状况变化未再支付
5	上海****物流有限公司	300.00	存续	项目款，因无后续合作暂未支付
6	瑞富**有限公司	234.76	存续	项目款，因无后续合作暂未支付
7	河南****农机公司	218.08	吊销	公司国内农机经销商，因企业经营状况变化未再支付
8	哈密**煤业有限公司	168.55	存续	煤炭销售款
9	灌云****销售有限公司	122.30	在业	公司国内农机经销商，因企业经营状况变化未再支付
10	山东省兖州市**拖拉机制造有限公司	117.34	在业	公司为其提供柴油机，用于中小拖配套，因行业变化，企业经营状况变化未再支付
11	济宁市****经贸有限公司	106.07	在业	煤炭销售款
12	六安市****销售服务有限公司	105.88	存续	公司国内农机经销商，因企业经营状况变化未再支付
	小计	<u>14,020.35</u>		
	其他单项在 100 万元以下款项	8,876.55		信用销售款

公司对标公司为苏常柴，应收账款周转率对比如下：

项目	苏常柴	智慧农业
营业收入（万元）	204,013.37	144,535.43
应收账款期末原值（万元）	66,858.74	38,209.25
应收账款期初原值（万元）	62,351.02	36,530.21
应收账款周转率	3.16	3.87
应收账款周转天数（天）	113.92	93.08

B. 应收账款账龄较长的原因及合理性、后续措施以及对公司的影响等

公司长账龄应收账款主要为前期以柴油机配套销售国内小四轮拖拉机和农用三轮车厂家，以及近年部分农装业务销售形成。公司国内市场基本采用信用销售政策，近几年随着国内农机市场环境和行业格局的改变，再加上国家补贴政策的变化，小四轮拖拉机、农用三轮车以及玉米收割机市场份额大幅萎缩，细分行业中部分企业经营困难，导致近年该细分行业上游供应商应收账款余额和坏账率上升。一方面行业态势转变后，面对企业经营状况变化，公司对该细分行业未收回货款清收难度加大；另一方面，部分客户终止合作后，尾款收回难度也加大。同行业公司苏常柴，应收账款周转率、应收账款周转天数和公司基本相当，也基本反映了行业状况。

为严控应收账款和销售资金回笼，公司对销售策略进行调整，严格对客户进行信用评估，针对不同客户给予不同信用政策，同时加大后期应收账款管理和清理力度，目前公司销售形成的应收账款状况实现好转。对历史遗留的长账龄应收账款公司也在通过诉讼方式，以及考虑和评估通过不良资产打包处置等方式解决的可行性。

长账龄应收账款大多为公司已终止业务或是与已终止合作客户的前期销售活动形成，且根据公司坏账准备计提政策，已全额计提坏账准备，对公司后期业务开展和经营成果无重大不利影响。

C. 前期有关收入确认的合规性

公司根据《企业会计准则》和企业会计政策的规定，对同类业务执行统一的收入确认政策，上述应收款项具有真实交易背景且对应的收入均符合当时公司的收入确认条件。

综上，公司应收账款坏账准备计提充分、前期有关收入确认合规，符合《企业会计准则》的有关规定。

本所项目组在销售发生当年度实施的审计程序、取得的审计证据及审计结论：

- 1、了解、评价和测试与销售与收款循环相关的内部控制的设计及执行有效性；
- 2、对大额的应收账款原值及对应收入金额执行函证程序，并对未及时回函的执行替代测试；
- 3、对每期应收账款的周转率进行分析，进行纵向年度比较及横向同行业比较分析。
- 4、对每期的重要客户进行分析，并对本期新增重要客户进行工商信息检查；
- 5、复核每期坏账准备的计算和会计处理是否正确；
- 6、执行期后回款流水测试。

经核查，本所项目组人员认为公司应收账款和对应收入确认是真实合规的，坏账计提是充分的。

(3)

公司近两年收入与应收账款余额对比数据表：（单位：亿元）

项目	组合	2019 年	2018 年	同比增减
销售收入	国内	8.03	5.85	37.26%
	国外	6.42	9.43	-31.92%
小计		<u>14.45</u>	<u>15.28</u>	<u>-5.40%</u>
项目	组合	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	同比增减
应收账款余额	国内	3.00	2.67	12.36%
	国外	0.67	0.52	28.85%
小计		<u>3.67</u>	<u>3.19</u>	<u>15.05%</u>

公司 2019 年末国内及国外应收账款余额按账龄分类表：

单位：人民币万元

项目	国内	国外	合计
1 年以内（含 1 年）	5,851.19	5,934.72	11,785.91
1-2 年（含 2 年）	911.17	40.16	951.33
2-3 年（含 3 年）	1,122.25	5.60	1,127.85
3 年以上	22,146.91	749.99	22,896.90
合计	<u>30,031.52</u>	<u>6,730.47</u>	<u>36,761.99</u>

公司以信用销售为主，辅以预付款方式。对客户的应收账款管理，则是根据客户资信以及历年销售回款情况，授予一定的信用额度和信用期限。从信用政策而言，国内货款账期高于国外货款账期。同时为降低公司应收账款风险，国外客户货款开立信用证担保，应收账款损失可能性较低；公司现在对国内的一些重大客户，也采取参加中信保的方式，尽可能降低应收账款回收风险。从历史货款回收情况来看，国外款项风险较低，可收回性较高。因此公司对国内外客户分开计提坏账。

综上，公司国内外进行分开计提坏账准备依据充分、合理，并符合《企业会计准则》的有关规定。

本所项目组在销售发生当年度实施的审计程序、取得的审计证据如（2）所示，经核查，本所认为公司对国内外进行分开计提坏账准备是合理的。

5. 年报显示，你公司报告期末的其他应收账款中包含盐城市土地储备中心的拆迁补偿款

5.53 亿元，账龄为 1 至 2 年、3 年以上，未对其计提坏账准备；包含盐城经济开发区管理委员会的拆迁补偿款 0.61 亿元，账龄为 1 年以内，计提了 175.71 万元的坏账准备。

请你公司：

(1) 结合以前年度的土地收储情况，说明相关拆迁补偿款尚未收回的原因、截至目前的进展以及你公司已采取或拟采取的措施（如有），并说明以前年度确认相关处置收益的依据是否充分、合理；

(2) 详细说明你公司对前述两笔拆迁补偿款在计提坏账准备方面存在差异的原因，坏账准备计提是否充分，是否符合《企业会计准则》的有关规定。

请年审会计师进行核查并发表明确意见。

回复：

(1) A：盐城市土地储备中心的拆迁补偿款

2018 年，盐城市国土资源局和盐城市土地收储中心与公司及其子公司签定《收回土地协议书》，收储公司及子公司所有的六宗国有土地使用权，补偿总费用为 5.53 亿元。《收回土地协议书》约定，在被收回的六宗土地挂牌出让成交后 90 日内将土地补偿款和职工安置补助一次性统一支付给公司，每出让成交一宗结算该宗地对应土地补偿价款和职工安置补助，如交地后两年内不能挂牌出让的地块，在此之后的两年内分期付款，结清对应地块的土地补偿款和职工安置补助。截至 2019 年 12 月 31 日，公司虽已按协议约定履行了相关权属转移手续等义务，但目前该协议约定的六块地块均未挂牌出让，故尚未达到协议约定的付款时点。

公司十分重视该拆迁补偿款的收回情况，并安排专人与盐城土地储备中心等相关部门进行沟通，以及时了解土地预期出让计划，尽力推动上述地块的挂牌程序。截至目前，盐城市环城西路 213 号地块已进入挂牌程序，其他地块正在积极推进中。

B：盐城经济开发区管理委员会的拆迁补偿款

2018 年 7 月 12 日，盐城经济技术开发区管委会与公司签订协议书，盐城经济技术开发区管委会按照 16,059.00 万元的价格收回盐开国用（2015）1381 号、苏（2017）盐城市不动产权第 0000039、0000040、0000042 号面积合计 343,333.33 平方米（合 515 亩）土地及地上建筑物。公司已于 2019 年根据协议完成全部资产移交工作。

截至目前，公司已收回 1.40 亿元土地补偿款，尚余 2,059 万元未收到。公司一直积极与盐城经济技术开发区管委会的相关部门进行沟通，跟进款项的收回进度，并多次向盐城经济技术开发区管委会相关部门提交催款报告。

C：以前年度确认相关处置收益的依据的充分性、合理性。

截至 2018 年 12 月 31 日，公司已按照与盐城市国土资源局、盐城市土地储备中心于 2018 年 12 月 17 日签订的《收回国有土地使用权协议书》的约定完成资产现状移交，将协议所涉不动产权证移交至盐城市土地储备中心，土地储备中心给予书面确认，公司已完成协议约定的责任及义务，对应资产实际已归土储中心所有，该项交易的主要风险报酬已转移。据此，公司将该部分资产做处置处理，确认资产处置收益。

根据公司于 2018 年 7 月 12 日与盐城市国土资源局、盐城经济技术开发区管委会签订的《收回国有土地使用权协议书》，公司在 2018 年-2019 年期间按协议约定逐步将出售资产移交给盐城经济技术开发区管委会，并于 2019 年全部移交完毕，故于 2019 年确认相关损益。

综上，公司对前述土地收储事项确认相关处置收益的会计处理符合《企业会计准则》的相关规定，以前年度确认相关处置收益的依据是充分、合理的。

本项目组实施的审计程序、取得的审计证据及审计结论：

- 1、获取并检查重大资产处置收益项目的相关资产交易合同、实物交接手续及权属转移手续等支持性文件；
- 2、实地查看土地及房屋建筑物资产交易的实物现状；
- 3、对于与土地收储相关的资产处置事宜向相关政府部门函证资金来源；
- 4、项目组人员对盐城市土地储备中心相关领导进行访谈，进一步确认了智慧农业相关义务及责任履行情况，资产的归属情况，合同约定的相应条款及收储的原因性质等事项；
- 5、获取并复核与该协议相关的处置资产清单、处置的 6 块土地的权证文件；
- 6、获取并检查盐城市金地土地房地产估价有限公司于 2018 年 12 月对该协议相关处置资产出具的盐金地房估字[2018]第 J-10、11、12、13、14、22 号评估报告；
- 7、检查并复核公司的相关账务处理。

经核查，本所认为智慧农业对以前年度确认相关处置收益的依据是充分、合理的，相关会计处理符合《企业会计准则》的相关规定。

(2) 坏账准备计提差异分析

根据公司与盐城土地储备中心签订的《收回土地协议书》：在被收回的六宗土地挂牌出让成交后 90 日内将土地补偿款和职工安置补助一次性统一支付给公司，每出让成交一宗结算该宗地对应土地补偿价款和职工安置补助，如交地后两年内不能挂牌出让的地块，在此之后的两年内分期付款，结清对应地块的土地补偿款和职工安置补助。截至 2019 年 12 月 31 日，上述六块地块均尚未挂牌出让，支付款项的条件尚未达到。结合《收回土地协议书》的付款约定及预计的土地出让计划，公司认为该土地补偿款预计期后可收回，根据《企业会计准则第 8 号—资产减值》的相关规定，故未对该土地补偿款确认资产减值损失。

根据公司与盐城经济技术开发区管委会签订协议书，土地补偿款应于资产全部移交后 15 个工作日内结清。公司已于 2019 年 9 月根据协议完成全部资产移交工作，与该交易相关的风险报酬完全转移(完成出让)，而盐城经济技术开发区管委会未根据协议支付剩余款项。公司以风险报酬完全转移的时间点为坏账计提起始点，按照折现率的方式计算坏账准备，并以此确认对未收回补偿款的坏账准备。

综上，公司对上述两笔拆迁补偿款的坏账准备计提依据是充分、合理的，符合《企业会计准则》的有关规定。

本项目组实施的审计程序、取得的审计证据及审计结论：

- 1、获取并检查重大资产处置收益项目的相关资产交易合同、实物交接手续及权属转移手续等支持性文件；
- 2、实地查看土地及房屋建筑物资产交易的实物现状；
- 3、通过函证确认了上述两笔拆迁补偿款的金额；
- 4、通过访谈了解了盐城土地储备中心的土地出让计划；
- 5、检查并复核公司的相关测算及账务处理；
- 6、检查了期后回款情况。

核查意见（续）

天职业字[2020]30308 号

经核查，本所认为智慧农业对上述两笔拆迁补偿款的坏账准备计提是充分的，符合《企业会计准则》的有关规定。

[以下无正文]

中国·北京
二〇二〇年六月五日

中国注册会计师： 郭海龙

中国注册会计师： 周 垚
