

广州市浪奇实业股份有限公司 关于广州总部土地收储的进展 暨会计处理说明的公告

本公司及其董事保证公告内容的真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

重要提示：

截至目前，公司已达到与广州土发中心签署的《国有土地使用权收储补偿协议（广州国际金融城东区广州市浪奇实业股份公司地块）》中约定的土地移交条件，并已于 10 月 29 日取得广州土发中心《土地移交确认书》。

在参考相关会计准则及市场案例的基础上，公司与中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）会计师就本次交易的会计处理方式进行充分沟通并经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）会计师确认，公司预计将在 2020 年度将土地补偿款项及提前交地奖励款扣除员工和派遣人员搬迁安置补偿、房屋拆除、土地平整、土壤污染调查评估和治理修复等费用后的净额确认为资产处置收益。经公司财务初步测算，本次交易预计公司能够实现税前收益约 22.47 亿元，将对公司当期经营业绩产生重大影响。

一、土地交储的基本情况

2019 年 12 月 10 日，广州市浪奇实业股份有限公司（以下简称“公司”）召开第九届董事会第二十二次会议审议并通过《关于公司广州总部天河区车陂地块交储的议案》，同意公司与广州市土地开发中心（以下简称“广州土发中心”）签署《国有土地使用权收储补偿协议（广州国际金融城东区广州市浪奇实业股份公司地块）》（以下简称“《收储协议》”），按评估报告为依据确定的补偿金额 21.56 亿元，依法交储总面积为 119,761.21 平方米的土地，如在签署《收储协议》12 个月内按要求交付土地，公司将另外获得 4.31 亿元作为奖励。

2019年12月27日，公司召开2019年第二次临时股东大会审议通过《关于公司广州总部天河区车陂地块交储的议案》，并于同日与广州土发中心正式签署协议。

具体内容详见公司2019年12月11日、12月28日披露于《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）的相关公告。

截至目前，公司已达到《收储协议》中约定的土地移交条件并已于10月29日取得广州土发中心《土地移交确认书》。

二、土地交储所获补偿款及提前交地奖励款的会计处理

1、土地收储补偿款收款及前期会计处理情况

截至目前，公司已收车陂地块补偿款129,388.81万元，具体情况为：

日期	收款金额（万元）	备注
2019年12月30日	11,800.00	首期土地补偿款（20%），共计43,129.60万元
2020年1月16日	21,300.00	
2020年2月14日	10,029.60	
2020年8月12日	43,129.60	完成补偿协议项下土地、建（构）筑物、附着物的注销登记
2020年9月24日	43,129.60	完成职工安置、人员清退、设备搬迁、管线迁改及场地平整、围蔽工作
合计	129,388.81	占补偿款总额的60%

注：表格中数据尾差为数据四舍五入加和所致。

具体内容详见公司2019年12月31日、2020年1月17日、2月15日、8月13日、9月25日披露于《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网（网址：<http://www.cninfo.com.cn>）的相关公告。

公司在2020年5月13日的《关于对深圳证券交易所问询函的回复公告》（公告编号：2020-024）中说明了土地收储款项的会计处理方法：“根据《企业会计准则解释第3号》规定，公司因公共利益进行搬迁，收到政府从财政预算直接拨付的搬迁补偿款，作为专项应付款进行处理。其中，属于对公司在搬迁和重建过程中发生的固定资产和无形资产损失、有关费用性支出、停工损失及搬迁后拟新建资产进行补偿的，自专项应付款转入递延收益，并按照《企业会计准则第16号—政府补助》进行会计处理。公司取得的搬迁补偿款扣除转入递延收益的金额后如有结余的，作为资本公积进行处理。”公司前期将收到的搬迁补偿款计入专项应付款科目核算。

2、补偿款及提前交地奖励款的后续会计处理

在参考市场案例的基础上，公司与中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）会计师就本次交易预计税前收益的会计处理方式进行充分沟通并经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）会计师确认，对后续对补偿款及提前交地奖励款的会计处理方式说明如下：

《广州市深入推进城市更新工作实施细则》（穗府办规[2019]5号）第十三条规定，“旧厂原土地权利人申请由政府收回整宗土地的，可按同地段毛容积率 2.5 商业用途市场评估价的 50% 计算补偿款。原土地权利人与土地储备机构签订收地协议后 12 个月内完成交地的，可按上述商业用途市场评估价的 10% 给予奖励”。《收储协议》约定，“按同地段毛容积率 2.5 商业用途市场评估价的 50% 计算”计算广州市土地开发中心应支付给广州浪奇的收储补偿款，以广东国众联行资产评估土地房地产估价规划咨询有限公司、广东正诚资产评估房地产土地估价有限公司对上述协议下土地出具的《土地估价报告》（粤国众联估字[2009]第 4QT-12001 号、粤正诚土报字第 A201902015-1 号）的均价作为补偿款的确定依据，即以同地段毛容积率 2.5 商业用途市场评估价的 50% 计算，广州土发中心收储公司位于黄埔大道东 128 号土地使用权的补偿款为 215,648.02 万元。公司从广州土发中心获取的搬迁补偿款并非无偿的，而是以公司位于黄埔大道东 128 号土地使用权作为对价进行平等交换，土地补偿款 215,648.02 万元属于交易对价，且该地块上的资产产权关系清晰且无权属争议，公司应取得地补偿款的定价依据为第三方评估值，作价公允，补偿协议也未就公司如何具体使用补偿款进行规定或设置额外条件。

同时，根据《广州市深入推进城市更新工作实施细则》（穗府办规[2019]5号）第十三条和《收储协议》第六条关于提前交地奖励的约定，若公司在 2020 年 12 月 17 日之前与广州土发中心签署《土地移交确认书》，公司将收到奖励款 43,129.60 万元。也即，该部分奖励款并非无条件无偿的，公司提前完成交地需要以更多的资源付出为代价，因而奖励款是对公司加紧搬迁、清理及修复等工作的补偿，属于转让前述土地使用权的可变对价，定价方式亦符合相关规范性文件的要求，具备公允性，应当也作为处置该项土地及相关资产的处置收入的一部分，待土地使用权及相关资产处置完成后确认收入的实现。

根据《企业会计准则第 16 号——政府补助》及其应用指南，公司前述收储补偿

款及奖励款实质均是政府按照相应资产的市场价格向公司购买资产，公司从政府取得的经济资源是公司让渡其资产的对价，双方的交易是互惠性交易，不符合政府补助无偿性的特点，需作为处置该项土地及相关资产的处置收入，待土地使用权及相关资产处置完成后确认收入的实现。

基于《企业会计准则第4号——固定资产》，本次交易中，公司已完成补偿协议项下土地、建（构）筑物、附着物的注销登记，广州土发中心已向公司支付补偿款60%的款项，且公司已达到《收储协议》中约定的土地移交条件并已于10月29日收到广州土发中心《土地移交确认书》。相关土地及资产的主要风险及报酬已转移至广州土发中心，公司可以在2020年度将土地补偿款项及提前交地奖励款扣除员工和派遣人员搬迁安置补偿、房屋拆除、土地平整、土壤污染调查评估和治理修复等费用后的净额确认为资产处置收益。

三、对2020年财务报表的影响及风险提示

1、如前所述，公司收到的搬迁补偿款在处置完成年度计入资产处置收益，需对上述已收到的搬迁补偿款原会计处理方法予以调整，在处置年度扣除相关成本及费用支出后计入资产处置收益，但上述会计处理方法调整不涉及追溯调整以前年度定期报告财务数据的情况。

公司预计截至2020年12月31日发生与土地收储相关的收入和支出如下：

项目	金额（万元）
土地收储补偿款	215,648.02
土地收储奖励款	43,129.60
收入小计	258,777.62
员工和派遣人员搬迁安置补偿	3,290.82
建筑整体拆除、土地、建筑物和附着物的注销登记等费用 尚未结算，按合同额列支	495.57
管线迁移、土壤污染调查评估和治理修复费用	23,952.24
处置固定资产及无形资产净额	5,101.12
处置存货净额	1,228.36
支出小计	34,068.12
土地收储净收益	224,709.50

从上表可知，本次处置土地、房屋等资产所获得相关全部补偿款扣除处置成本后预计将会增加公司2020年利润总额22.47亿元。最终金额以会计师年度审计确认

后的结果为准，可能与预计金额存在差异，敬请广大投资者注意投资风险。

2、公司目前暂未收到剩余补偿款及奖励款项，公司将密切关注剩余款项的拨付进展情况，及时披露进展情况公告，敬请广大投资者注意投资风险。

四、备查文件

1、《土地移交确认书》。

特此公告。

广州市浪奇实业股份有限公司

董 事 会

二〇二〇年十一月十四日