

# 《关于对南宁八菱科技股份有限公司的关注函》的回复

4-20201229-0002

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP.

# 《关于对南宁八菱科技股份有限公司的关注函》 的回复

4-20201229-0002

深圳证券交易所中小板公司管理部：

根据贵所“中小板关注函【2020】第 607 号”《关于对南宁八菱科技股份有限公司的关注函》的要求，对关注函中要求会计师说明的问题回复如下：

2、根据公告，土地移交时间为 2021 年 12 月 31 日前，主要款项付款时间分别为协议书签订之日起 10 个工作日内、公司解除质押等且完成注销登记起 10 个工作日内。请说明对于土地收储事项公司会计确认时点、会计处理方法，是否符合《企业会计准则》的规定。请你公司会计师核查后发表明确意见。

## 【回复】

### (1) 拟收储土地基本情况

南宁高新技术产业开发区土地储备中心(以下简称“南宁高新区土储中心”)拟收储公司位于南宁高新区科德路 1 号 100 生产基地的国有土地使用权(包括该地块上的房屋、附属物),土地使用权面积为 31,083.25 平方米(宗地号为 0115090 号,土地使用权证号为南宁国用(2008)第 506850 号,用途为国有出让性质的工业用地),该地块上房屋总建筑面积为 17,969.83 平方米(房屋所有权证号为邕房权证高新区字第 070018 号、邕房权证字第 02067336 号)。具体明细如下表所示:

#### ①土地情况

单位：元

国有土地使 用权证证号	原值	累计摊销	至 2020 年 11 月净值	使用权面 积 (m <sup>2</sup> )	用途	权利 性质	使用 权 限
----------------	----	------	--------------------	-----------------------------	----	----------	--------------

南宁国用 (2008)第 506850号	5,874,862.50	1,811,416.20	4,063,446.30	31,083.25	工业 用地	出让	50年 (至 2055年 6月22 日止)
----------------------------	--------------	--------------	--------------	-----------	----------	----	-----------------------------------

②地上建筑物情况

单位：元

固定资产名称	房屋所有权证号	原值	累计折旧	至2020年11 月净值	建筑面积(m <sup>2</sup> )
办公楼	邕房权证高新区 字第070018号	5,254,716.00	4,040,955.50	1,213,760.50	3,421.23
散热器车间	邕房权证字第 02067336号	11,010,857.59	8,715,991.85	2,294,865.74	14,548.60

截至本回复出具日，协议尚未签署。本次收储事项涉及的协议已经公司董事会批准，尚未提交公司股东大会和政府相关部门批准。

(2) 处理依据

南宁高新区土储中心根据《南宁市土地储备管理办法》第十七条规定(经市人民政府批准，市规划管理部门核定土地可改变用途的，按以下标准进行评估补偿，并不再对地上建(构)筑物另行补偿:以出让方式取得的土地按新规划土地用途评估价的60%进行补偿)，并经报南宁高新区管委会批准，对0115090号宗地土地使用权按新规划土地用途评估价的60%进行补偿，0115090号宗地土地评估价单位面积地价为9,965.44元/平方米(664.363万元/亩)，总价为人民币30,975.8262万元，即收购补偿费总额为人民币壹亿捌仟伍佰捌拾伍万肆仟玖佰伍拾柒元整(¥:185,854,957.00元)。

南宁高新区土储中心对公司的土地收回补偿是基于公司标的资产的评估价及《南宁市土地储备管理办法》相关规定确定的，实质是土地储备中心按照标的资产的市场价格及相关规定向南宁八菱购买资产，参照《企业会计准则第16号——政府补助》第二条和第三条有关政府补助定义和特征的规定及应用指南例1的讲解，该项交易的实质是政府按照相应资产的市场价格向南宁八菱购买资产，土储中心支付的收回补偿款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。因此，所述交易是一项非流动资产的处置，应按

《企业会计准则第4号——固定资产》和《企业会计准则第6号——无形资产》进行会计处理。

《企业会计准则第4号——固定资产》第二十三条规定：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。《企业会计准则第6号——无形资产》第二十二条规定：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。

### (3) 会计确认时点

由于本次交易尚未签订正式协议，签署协议后，基于《企业会计准则第4号——固定资产》，将在同时满足以下条件的情况下，上述土地、房屋及地面附着物等资产的主要风险及报酬已转移至南宁高新区土储中心时确认资产处置损益：

- ① 办理完成土地证、房产证注销手续；
- ② 上述土地、房屋及地面附着物所有权已转移给南宁高新区土储中心，并取得相关转移证明；
- ③ 公司已收到全部或大部分补偿款项。

### (4) 具体会计处理

根据《企业会计准则第6号—无形资产》和《企业会计准则第4号—固定资产》相关规定确认的资产处置收益如下：

单位：万元

类别	金额	确认时点的资产账面净值	拟取得的价款	确认的资产处置收益
土地净值	406	A	D 18,585	=D- (A+B+C) =16,699
房屋建筑物净值	350	B		
处置费用	1,130	C		

注：处置费用预测详见回复3。

### 核查过程：

(1) 了解并测试与土地收储相关的关键内部控制，评价其设计的合理性和运行的有效性；

(2) 获取并检查与土地收储相关的政府批文、公司董事会决议和公告，了

解土地收储事项相关的背景：

(3) 取得并查阅了公司拥有的房产、土地的产权证书，并核实抵押情况；

(4) 获取固定资产和无形资产清单，核实标的资产数据是否正确。

**核查意见：**

经核查，目前公司的上述业务尚在进行中，复核公司提供的相关业务资料等情况，根据《企业会计准则》的有关规定，对其业务的账务处理分析如上。以上分析和意见是基于南宁八菱有关前述交易的现状可能的交易进展预期作出的。后续我们还将实施进一步审计程序，基于财务报告日的情况获取相关审计证据，并根据届时所获取的审计证据分析评价公司针对该项交易所作会计处理和财务报表列报是否符合企业会计准则的规定。

**3、根据公告，土地收储事项会产生相应的搬迁费用、设备安装和调试费用、资产减值或处置损失等费用损失。请你公司预估上述费用，结合相关会计处理说明对 2020 年度、2021 年度公司经营业绩的影响。请你公司会计师核查后发表明确意见。**

**【回复】**

(1) 预估明细

土地收储事项会产生相应的搬迁费用、设备安装和调试费用、资产减值或处置损失等费用损失预估明细如下表所示：

单位：万元

序号	项目	预估金额
1	处置费用	1,130
1.1	搬迁费	200
1.2	设备安装费	330
1.3	调试费	250
1.4	资产减值	160
1.5	停工损失	190
2	处置主要资产净值	757
2.1	土地净值	406
2.2	房屋建筑物净值	351
<b>合计</b>		<b>1,887</b>

注：以上为预估数，最终以实际发生为准。

(2) 对公司经营业绩的影响

根据“问题 2”回复的土地收储事项确认时点，因 2020 年土地收储并未

实际执行，对公司 2020 年经营业绩不产生影响。

若公司在 2021 年完成土地收储事项，将对公司 2021 年损益产生影响。目前公司预计此次土地被收储事项对上市公司归属于母公司的税前利润影响金额约为 16,699 万元，具体金额尚不明确。该事项目前尚未实际执行，也未经有关税务机关核定，公司需要根据该交易的具体进展来核定对该会计年度损益的影响。但考虑到该事项符合非经常性损益的定义，对公司扣除非经常性损益的利润不产生影响。

### **核查过程**

- (1) 获取公司预估损失测算明细，分析其合理性；
- (2) 依据公司土地收储事项确认时间分析对公司不同期间业绩的影响；

### **核查意见**

经核查，我们认为公司土地收储事项将对公司 2021 年经营业绩产生影响。考虑到截至本回复出具日，土地收储事项尚未签订协议并完成相关手续，后续我们还将实施进一步审计程序，基于财务报告日的情况获取相关审计证据，并根据届时所获取的审计证据分析评价公司针对该项交易对公司业绩的整体影响。

（本页无正文，为《关于对南宁八菱科技股份有限公司的关注函》回复之签章页）

大信会计师事务所（特殊普通合伙）



2020年12月30日