

关于对天津津滨发展股份有限公司 年报问询函的回复

瑞华专函字[2016]48030004 号

天津津滨发展股份有限公司：

我们收到贵公司转来的深圳证券交易所公司管理部《关于对天津津滨发展股份有限公司的年报问询函》（公司部年报问询函【2016】第 317 号），就其中需要年审会计师核查并发表明确意见的问题具体回复如下：

问询函 5、你公司年报披露，本期你公司因报告期内政府收回本公司之全资子公司天津津滨汉兴投资有限公司闲置土地，导致上市公司损失 4803 万元，目前政府尚未支付土地款，约定一年内支付，相关损失已计入本报告期，请详细说明你公司取得相关土地使用权时间、对价、相关资产目前账面价值、闲置的原因、前期是否及时和准确地计提了相关闲置费用、政府收回土地使用权价格、发生损失的原因、款项收回情况、利益风险是否已发生转移等，并对照会计准则说明你公司确认相关损失所依据的会计准则相关条款、结合收款情况说明你公司将损益确认在本期的原因。请你公司年审会计师事务所对此发表专项意见。

一、天津津滨汉兴投资有限公司土地出让情况

2011 年 11 月 19 日，天津津滨汉兴投资有限公司与天津市滨海新区规划和国土资源管理局签订了 TJ11122011005 号《天津市国有建设用地使用权出让合同》，出让宗地编号为津滨汉（挂）2011-08 号，土地出让金为 13,470 万元，市政设施配套费用 1,656.3814 万元，后续支付土地交易手续费及代办费 80.82 万元，土地使用税 17.49 万元，契税 453.80 万元。

二、土地账面价值

该土地账面价值为 18,825.68 万元，包含土地出让金 13,470 万元，市政设施配套

费用、税费、交易费等相关费用 5,355.68 万元。

三、闲置原因

1、2015 年 11 月 19 日，公司收到天津市滨海新区规划与国地资源管理局第二分局津闲置土地认定书，公司未按 TJ11122011005 号《天津市国有建设用地使用权出让合同》中约定于 2014 年 10 月 26 日之前动工，逾期未动工，认定该宗地为闲置土地。闲置原因为属于政府、政府有关部门的其他行为导致无法动工。

2、前期未计提闲置费用。根据 TJ11122011005 号《天津市国有建设用地使用权出让合同》第三十六条约定，受让人未按照本合同约定日期或出让人同意延建所另行约定日期开工建设未满 1 年的，每延期 1 日，应向出让人支付相当于土地出让金 0.2% 的违约金；第三十七条，受让人造成土闲置，闲置满 1 年不满 2 年的，应依法缴纳土地闲置费。此地块闲置原因为政府原因，不是受让人的原因，无需计提与缴纳闲置费用。

四、土地回收情况

1、2015 年 12 月 11 日，天津市滨海新区人民政府致区规划国土局，《天津市滨海新区人民政府关于同意收回天津海泰蓝舰房地产开发有限公司等单位三宗闲置土地的批复》，同意采取有偿收回方式处置天津海泰蓝舰房地产开发有限公司、天津市滨海荣泰置业有限公司和天津津滨汉兴投资有限公司三宗闲置土地。收回天津津滨汉兴投资有限公司一宗土地使用权，宗地合同编号为 TJ11122011005 号，房地产权证号为房地证津字第 108051400058 号。根据此批复，2015 年 12 月 9 日，天津津滨汉兴投资有限公司与天津市滨海新区土地发展中心签订了闲置土地有偿收回协议书（津滨汉（挂）2011-08 号），土地补偿费为原缴纳的土地出让金及相关税费总和 14022.103405 万元（其中：土地出让金 13,470 万元，土地交易手续费及代办费 80.82 万元，土地使用税 17.49 万元，契税 453.80 万元）。发生损失的原因为补偿价格未包含已支付的配套设施费等相关费用共计 4803 万元（即补偿价格 14022.103405 万元减去账面价值 18,825.68 万元）。

2、2015 年 12 月 23 日，滨海新区规划和国地资源管理局发布了天津津滨汉兴投资有限公司注销土地登记公告。公告内容：依据《天津市土地管理条例》及《天津市土地登记技术规范》等相关规定，天津津滨汉兴投资有限公司土地权利已注销，原《天津市

房地产权证》作废。

- 3、截止目前土地回收补偿款尚未收回。
- 4、由于土地权利已注销，有关该土地的风险与报酬已转移。

五、损益确认

1、天津津滨汉兴投资有限公司成立于 2011 年 6 月 13 日，是一家地产项目公司，公司是为了开发上述土地而成立的。

2、根据《企业会计准则》基本准则第三十五条“企业为生产产品、提供劳务等发生的可归属于产品成本、劳务成本等的费用，应当在确认产品销售收入、劳务收入等时，将已销售产品、已提供劳务的成本等计入当期损益。企业发生的支出不产生经济利益的，或者即使能够产生经济利益但不符合或者不再符合资产确认条件的，应当在发生时确认为费用，计入当期损益。企业发生的交易或者事项导致其承担了一项负债而又不确认为一项资产的，应当在发生时确认为费用，计入当期损益。”政府于 2015 年 11 月收回上述土地发生的损失计入当期损益。

审核意见：我们认为贵公司上述闲置土地处置的核算符合《企业会计准则》的相关规定。

问询函 6、你公司年报披露：“公司在编制季度报告时，将贸易收入按总额法列报营业收入，根据有关机构建议并对照会计准则相关内容，对各季度贸易收入调整为净额法列报，调减营业收入 5.30 亿元。”请你公司对照会计准则详细说明你公司对于主营业务收入核算方法变化是否涉及会计差错更正，如是请及时披露会计差错更正公告。请你公司年审会计师事务所对此发表专项意见。

《企业会计准则第 14 号—收入》，收入只包括企业本身收到的和应收的经济利益的总流入。为第三者代收的金额不是流入企业的经济利益，不导致权益的增加，因此，不包括在收入的范围内。

铁矿石所签订的合同条款，首要义务人是供应商而不是本企业，在交易中赚取的报酬是事先确定的，是固定收益，根据企业在交易中所处的地位，及企业是否承担了所交

易的商品或服务的所有权上的主要风险和报酬等因素判断，2015 年贸易销售收入列报采用“净额法”更合适。

2015 年与以前年度贸易销售的业务内容等存在差异，以前年度铁矿石贸易额占比收入总额较少，采用净额法确认收入，只是收入与成本的重分类调整，等量减少收入与成本的金额。无论采用总额法还是净额法核算贸易销售，对资产总额、净资产、利润总额，税费及附加、净利润、每股收益、每股净资产、净资产收益率等关键财务指标无影响，无需进行会计差错更正。

审核意见：我们认为贵公司对贸易收入的核算方法符合《企业会计准则》的相关规定，无需进行会计差错更正。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师

中国·北京

二〇一六年六月二日

陈松波

中国注册会计师

任玮星