

关于正源控股股份有限公司因土地变性涉及相关 会计处理之核查意见

正源控股股份有限公司：

以下为我所对贵公司因土地变性所涉及相关会计处理的核查回复：

（一）项目开发主体成都正源荟置业有限公司（以下简称“正源荟”）因土地变性开发需要，对拆除的道路、厂房、地上构筑物及地上附属物（含苗圃等）等不动产的账务处理。

公司会计处理：按照清理净损失确认正源荟开发成本—土地拆迁成本。原生产企业四川泰祥源实业有限公司（以下简称“泰祥源”）拆除的道路、厂房、构筑物、附属物等不动产的账面净值转入“固定资产清理”科目，其实际损失由正源荟承担，泰祥源按其应获取的补偿，借记“其他应收款-正源荟”、贷记“固定资产清理”；正源荟按其应承担的损失，借记“开发成本-土地拆迁成本，贷记“其他应付款-泰祥源”，合并报表时，抵消内部往来，拆除的道路、厂房、构筑物、地上附属物等不动产的净值抵减变卖收益后的金额体现在正源荟及合并报表“存货-开发成本”中。

核查回复：该事项实质为项目开发主体正源荟为了开发作为存货的房地产之目的而取得对应土地使用权、旧厂房、道路、地上构筑物及附属物等，根据《〈企业会计准则第6号——无形资产〉应用指南》的规定“企业（房地产开发）取得土地用于建造对外出售的房屋建筑物，相关的土地使用权账面价值应当计入所建造的房屋建筑物成本”，并结合房地产开发企业通用会计处理中关于土地成本的定义（土地成本是指“因开发房地产而征用土地所发生的各项费用，包括征地费、安置费，以及原有建筑物的拆迁补偿费等”），上述会计处理未见不符合房地产开发企业拆迁费用的处理规定。

（二）刨花板生产线及相关附属设备、原料物资、备品备件等处置净损失的账务处理。

公司会计处理：泰祥源刨花板等生产线不继续生产，公司对生产线设备及相关的原材料、备品备件等变卖处理，账面价值抵减变卖收益的处置净损失，该净



损失由正源荟向泰祥源以现金方式补偿（双方签订相应补偿协议）；相关会计核算处理同上，相关损失和补偿（含人员遣散补偿）计入正源荟及合并报表“开发成本”中。

核查回复：该事项实质为子公司泰祥源为配合上市公司整体战略发展规划，让步土地变性开发工作将刨花板生产线、原料物资、备品备件等动产进行打包处置，基于项目开发主体正源荟已对其所占地块的后续利用有了明确规划（开发“双流·正源国际荟产城融合项目”），结合上述事项（一）的核查回复，正源荟所支付的补偿款属于“双流·正源国际荟产城融合项目”开发成本的组成部分。

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二〇年九月二十七日

