

## 江门甘蔗化工厂（集团）股份有限公司 关于“三旧”改造会计处理政策变更的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

### 一、公司“三旧”改造基本情况

2011年12月2日，公司收到江门市推进“三旧”改造工作领导小组办公室（以下简称“三旧办”）的函（江三旧办[2011]5号），经江门市人民政府（以下简称“市政府”）同意正式启动对公司的“三旧”改造土地收储程序，要求公司根据实际情况配合做好“三旧”改造相关工作。为配合市政府“三旧”改造的工作，公司于2012年完成了对原厂区范围内闲置设备等资产的处置和员工安置分流等土地收储的前期准备工作。2012年8月28日公司收到江门市三旧办的函（江三旧办[2012]10号），确认江门市国土资源局（以下简称“市国土局”）将于2013年12月底前完成土地公开出让程序，土地成交款按规定于2014年12月底前交付给公司。

2013年7月，市政府发布了原厂区“三旧”改造项目所在区域的控制性详细规划，随后公司组织专家就此项目控规进行了论证，并在此基础上，向市政府提出了修改控制性详细规划的专题报告。2014年11月，经市政府《关于江门市北街甘化地段（PJ05-F）控制性详细规划局部修改的批复》（江府函【2014】194号）确定，公司“三旧”改

造土地总面积约 863 亩（最终面积以测绘数据为准），其中：公司办公大楼保留自用面积约 9.6 亩，可出让的净建设用地面积约 550 亩，公共配套设施（包括中小学、公园绿地、广场、交通枢纽、环卫设施、道路、歌剧院等）用地面积约 303 亩。在可出让净建设用地中，居住用地面积约 271 亩，商业办公用地面积约 279 亩，出让土地地上建筑物总面积约 100 万平方米。

据此规划，2015 年 4 月，经公司第八届董事会第五次会议及 2014 年度股东大会审议通过，公司与江门市人民政府国有资产监督管理委员会（以下简称“江门市国资委”）签署了《江门甘蔗化工厂（集团）股份有限公司本部厂区“三旧”改造协议书》，公司涉及“三旧”改造公开出让土地将分期进行公开出让。2015 年 6 月 19 日，公司原制糖车间西南角地块（江门市区 JD2015-6 号地块）公开挂牌出让，并于 2015 年 7 月 22 日顺利成交。2015 年 8 月 25 日，公司原制糖车间西北角地块（江门市区 JD2015-9 号地块）公开挂牌出让，现正处于挂牌竞价期间。

详情请参阅公司 2014 年 2 月 28 日披露的《重大事项进展公告》、2014 年 7 月 30 日披露的《2014 年半年度报告》、2015 年 3 月 14 日披露的《2014 年度报告》、2015 年 4 月 18 日披露的《关于与江门市人民政府国有资产监督管理委员会签订“三旧”改造协议的公告》、2015 年 5 月 4 日披露的《关于与江门市人民政府国有资产监督管理委员会签订“三旧”改造协议的进展公告》、2015 年 6 月 19 日披露的《关于公司“三旧”改造部分地块公开挂牌出让的公告》、2015 年 7 月 23 日披露的《关于公司“三旧”改造部分地块公开挂牌出让成交的公告》及 2015 年 8 月 25 日披露的《关于公司“三旧”改造部分地块公开挂

牌出让的公告》等公告。

## 二、“三旧”改造土地公开出让收入的会计处理政策变更情况

### （一）公司原会计处理

《企业会计准则解释第3号》规定，企业因城镇整体规划、库区建设、棚户区改造、沉陷区治理等公共利益进行搬迁，收到政府从财政预算直接拨付的搬迁补偿款，应作为专项应付款处理。其中，属于对企业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，应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。企业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，应当作为资本公积处理。企业收到除上述之外的搬迁补偿款，应当按照《企业会计准则第4号——固定资产》、《企业会计准则第16号——政府补助》等会计准则进行处理。

根据上述规定，公司2012年1月起，将涉及“三旧”改造的固定资产、无形资产分别转入固定资产清理及其他非流动资产进行核算，与“三旧”改造有关支出支付列入专项应付款，期末将专项应付款借方余额转入其他非流动资产进行列报。

公司原计划，若取得土地补偿款，将作为专项应付款处理。属于对企业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，应自专项应付款转入递延收益，企业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，作为资本公积处理，由全体股东共享，不影响当期损益。

详情请参阅公司于2013年3月6日披露的《2012年度报告》、2014

年 2 月 28 日披露的《2013 年度报告》、2015 年 3 月 14 日披露的《2014 年度报告》及 2015 年 4 月 18 日披露的《关于与江门市人民政府国有资产监督管理委员会签订“三旧”改造协议的公告》。

## （二）“三旧”改造实施情况的变化

从目前公司“三旧”运作的实际情况看，以下要素发生了较大变化，公司的“三旧”改造已不符合搬迁的有关规定，适用无形资产处置的规定。

### 1、收储方式的改变

根据德力西集团有限公司（以下简称“德力西”）与江门市资产管理局签署的有关协议，德力西在公司国有股转让完成后，配合做好该地块的拆迁、交付等相关事宜，在合理的时间内交付土地。公司需一次性交付所有土地给江门市政府收储，然后进入拍卖程序，公司再从拍卖收入中获得补偿。但从江门市国资委与公司签署的“三旧”改造协议书和目前土地公开拍卖的流程看，公司纳入公开拍卖的土地是分期拍卖的，对尚未进入拍卖程序的土地，公司仍然拥有土地使用权。一旦“三旧”改造无法继续实施，公司未进入拍卖流程的土地的权属关系不会发生改变。

### 2、拍卖方式的改变

江门市国资委与公司签署的“三旧”改造协议书中，对公开出让地块的程序、时间及条件设置明确规定“双方同意公开出让地块的分期推出计划、时间安排、规划条件必须经双方同意后按规定程序实施，做到公开、公平、公正，确保双方权益”。在“三旧”规划的公开出让的总面积中，公司有权决定每次出让的面积、时间和底价。从公开出让土地的拍卖流程看，“三旧”改造土地出让是公司委托拍卖，成

交后再办理相关土地证的注销手续。政府在公司公开出让土地的过程中未实行收储补偿的流程，而是公司自行处置资产后与政府分成。

### 3、补偿方式和支付渠道的改变

按江门市2010年“三旧”改造实施意见，公司原计划采用的补偿方式为：

“方式二：上盖和土地均暂不补偿，土地出让后，按土地成交总额  $\times \frac{\text{厂区土地面积}}{\text{改造范围面积}} \times 60\%$  计算支付。其中厂区土地面积为旧厂国有土地使用权证登记的建设用地面积（登记后用地范围有调整、未办理变更登记的，以调整后的面积为准），改造范围面积为该旧厂项目所属的“三旧”改造专项规划片区范围内的建设用地面积。”

根据最终规划方案，公司原厂区860亩土地中纳入“三旧”改造范围公开出让的土地共550亩，若采用上述补偿方式，江门市政府应将公开出让收入的 $60\% \times 860 / 550 = 93.82\%$ 补偿给公司。公司认为该补偿款除对土地变更性质的补偿外，还可以涵盖公司围绕“三旧”改造而发生的人员安置、搬迁费用和停工损失等，补偿属于搬迁补偿。

但政府并没有采用上述补偿方式，而是由江门市国资委与公司签署“三旧”改造协议书，约定对公开出让土地按拍卖收入的60%给予补偿。公司认为，政府只是对公司土地变更性质部分作出了拍卖收入分成，并未对公司因“三旧”改造而发生的其他事项作出补偿，该公开出让事项适用无形资产处置的会计准则规定。

同时，就将收到的“三旧”改造土地公开出让收入分成款是否属于财政直接拨付的问题，公司咨询了相关部门。江门市“三旧”办回函答复，市国土局将支付公司的“三旧”土地公开出让收入分成款不是财政直接支付的。

### （三）“三旧”改造会计政策变更的处理方法

经与年审会计师事务所充分讨论，公司认为目前“三旧”改造公开出让地块的会计处理不适用《财政部关于印发企业会计准则解释第3号的通知》中关于搬迁补偿的相关规定，适用《企业会计准则第6号——无形资产》的相关规定。

公司在以前年度对该项会计处理进行预计时，相关的资产处置并未发生，而“三旧”改造土地公开出让今年才正式实施，首期土地拍卖已成交，故公司拟根据实际情况的变化更改之前预计采用的“三旧”改造会计处理。该变更属于会计政策变更，不需要进行追溯调整。

## 三、会计师事务所专项意见

公司聘请的年审会计师事务所——广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）对公司“三旧”改造的会计处理出具了专项意见如下（广会专字[2015]G14042160105号）：

### （一）变更会计政策的原因

根据证监会会计部《2014年2月会计师事务所提交的专业技术问题的研讨情况通报》问题二、搬迁补偿的会计处理，“与会者均认为，只有严格满足“因公共利益进行搬迁”以及“收到政府从财政预算直接拨付的搬迁补偿款”两个要素的搬迁补偿款，才能适用于解释3号将搬迁补偿结余款计入资本公积的会计处理。”

对于甘化公司而言，以上两个要素均发生了改变：

1、甘化公司在“三旧”改造的土地处理中并非无条件配合政府，公司拥有一定的自主权，表明“三旧”改造有关出让土地的行为实质是甘化公司处置资产。

### 1) 土地交付方式的改变

按 2011 年 3 月公司控股股东德力西集团与江门市国资局签署的补充协议（以下简称“补充协议”），德力西集团在甘化公司国有股转让完成后，配合做好该地块的拆迁、交付等相关事宜，在合理的时间内交付土地。按该协议甘化公司认为需一次性交付所有土地给江门市政府收储，由政府给予补偿，甘化公司不再拥有土地使用权。

但按照 2015 年 4 月江门市国资委与公司签署的“三旧”改造协议书（以下简称“三旧”改造协议）和目前土地公开拍卖的流程，甘化公司纳入公开拍卖的土地是分期拍卖的，对尚未进入拍卖程序的土地，甘化公司无需交付政府，仍然拥有土地使用权。如果“三旧”改造无法继续实施，未进入拍卖流程的土地的权属关系不会发生改变。

### 2) 拍卖方式的改变

按补充协议，甘化公司交付土地给江门市政府后，由政府实施拍卖，甘化公司只享受补偿，不再参与其他事项。

但“三旧”改造协议书中，对公开出让地块的程序、时间及条件设置明确规定“双方同意公开出让地块的分期推出计划、时间安排、规划条件必须经双方同意后按规定程序实施，做到公开、公平、公正，确保双方权益”。在“三旧”规划的公开出让的总面积中，甘化公司有权决定每次出让的面积、时间和底价。从公开出让土地拍卖的流程看，是甘化公司委托拍卖，成交后再办理相关土地证的注销手续。因此，政府在土地公开出让的过程中未实行收储补偿的流程，而是甘化公司自行处置资产后与政府分成。

2、甘化公司将收到的“三旧”土地公开出让收入分成款属于土地补偿款，并非搬迁补偿款，不是由政府财政预算直接拨付。

按江门市 2010 年“三旧”改造实施意见，甘化公司拟采用的补偿方式为：“方式二：上盖和土地均暂不补偿，土地出让后，按“土地成交总额×厂区土地面积/改造范围面积×60%”计算支付。其中厂区土地面积为旧厂国有土地使用权证登记的建设用地面积，改造范围面积为该旧厂项目所属的“三旧”改造专项规划片区范围内的建设用地面积。”按 2014 年最后确定的规划方案，甘化公司厂区 860 亩土地中纳入三旧改造范围公开出让的土地共 550 亩，原补偿方式应按公开出让收入的  $60\% \times 860 / 550 = 93.82\%$  补偿给甘化公司。如果按此方法进行补偿，甘化公司认为补偿款除对土地变更性质的补偿外，还可以涵盖公司围绕“三旧”改造而发生的人员安置、搬迁费用和停工损失等，补偿属于搬迁补偿。

根据“三旧”改造协议和目前土地公开出让的实际运作，甘化公司认为，政府只是对甘化公司土地变更性质部分作出了拍卖收入分成，并未对甘化公司因“三旧”改造而发生的其他事项作出补偿。甘化公司认为该公开出让事项更适用无形资产处置的会计准则规定。

就将收到的“三旧”改造土地公开出让收入分成款是否属于财政直接拨付的问题，甘化公司咨询了相关部门。江门市“三旧”办回函明确答复，市国土局将支付甘化公司的“三旧”土地公开出让收入分成款不是财政直接支付的。

因此，甘化公司将获得的款项实质上是一项资产处置收益，而非政府补贴。

综合上述两点，随着甘化公司“三旧”改造情况的改变，该交易不再满足适用于解释 3 号会计处理，而适用《企业会计准则第 6 号——无形资产》。



## （二）会计政策变更的处理方式

2012年1月，甘化公司开始启动“三旧”改造，估计待资产处置完毕，需要几年的时间，故将涉及“三旧”改造的固定资产、无形资产和相关费用分别转入“固定资产清理”及“其他非流动资产”，是符合《企业会计准则》中对资产的确认条件“与该资源有关的经济利益很可能流入企业；该资源的成本或者价值能够可靠地计量”。公司拟根据每次处置资产取得的收入，扣除相关资产的账面价值，以净收益进行结转；按相关资产处置的进度进行结转是符合《企业会计准则》中的以权责发生制基础进行会计确认、计量和报告。

甘化公司在2012年对该项会计处理进行预计时，相关的资产处置并未发生。根据今年实际情况的改变，甘化公司拟更改之前预计采用的“三旧”改造会计政策，该变更属于会计政策变更，不需要进行追溯调整。

综上，我们认为甘化公司拟更改的“三旧”改造会计处理，属于会计政策的变更，因该事项今年才正式启动，故此项会计政策的变更不适用追溯调整法，目前公司的会计处理符合《企业会计准则》的要求。

## 四、董事会关于会计政策变更合理性的说明

董事会认为：公司此次根据实际情况对“三旧”改造会计处理政策进行变更，符合《企业会计准则》等相关法律法规的规定，能够客观、公允地反映公司的财务状况和经营成果，不存在损害公司及股东利益的情形。

## 五、独立董事意见

公司独立董事唐国庆先生、朱依淳先生、杨标先生对“三旧”改造会计处理政策变更事项进行了核查，发表独立意见如下：

公司根据“三旧”改造实际实施情况的变化，对相关会计处理政策进行变更，能够客观、公允地反映公司的财务状况。公司上述会计政策变更符合《企业会计准则》的相关规定，决策程序符合法律法规和《公司章程》的有关规定，不存在损害公司及全体股东，特别是中小股东利益的情形。同意公司上述会计政策变更。

## 六、监事会意见

公司第八届监事会第五次会议审议通过了《关于公司“三旧”改造会计处理政策变更的议案》，认为：公司此次对“三旧”改造会计处理政策的变更符合国家相关法律法规的规定和要求，使财务数据更加符合公司实际情况，能够更准确、可靠地反映公司财务状况，不存在损害公司及股东利益的情形。同意公司上述会计政策变更。

## 七、对公司经营业绩的影响

公司“三旧”改造公开出让土地会计处理政策变更后，将按当期收到的土地转让收入扣除相关成本费用后的净收益结转计入当期损益。公司将于每次土地公开挂牌出让时发布提示性公告，并于土地拍卖成交后披露对公司当期经营业绩的具体影响，最终对当期损益的影响数以会计师审计意见为准。

## 八、其他事项

（一）公司“三旧”改造会计处理政策变更已经公司第八届董事会第八次会议及公司第八届监事会第五次会议审议通过，还需提交公司2015年第二次临时股东大会审议。

（二）公司“三旧”改造土地公开出让收入对未来业绩的影响与“三旧”改造土地出让进度紧密相关，公司将根据事项的实际进展情况及时履行信息披露义务，敬请广大投资者注意投资风险。

## 九、备查文件

- （一）公司第八届董事会第八次会议决议
- （二）公司第八届监事会第五次会议决议
- （三）独立董事关于“三旧”改造会计处理政策变更的独立意见
- （四）广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）关于江门甘蔗化工厂（集团）股份有限公司“三旧”改造会计处理政策变更的专项说明

特此公告。

江门甘蔗化工厂（集团）股份有限公司董事会

二〇一五年九月二十三日