

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

关于深圳证券交易所公司部问询函[2017]第 123 号的回复

天职业字[2017]11664-3 号

根据《深圳证券交易所公司部问询函[2017]第 123 号》，天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“本所”）对《深圳证券交易所公司部问询函[2017]第 123 号》（以下简称“问询函”）所列问题进行回答，特出具本报告。

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“本所”）对本报告的真实性、准确性承担法律责任，并保证本报告中所涉及各项承诺不存在虚假陈述、重大遗漏之情形。

问题 7. 你公司本期实现营业外收入近 442 万元，实现营业外支出 384 万元，营业外收入主要是与管理人结算租金收入 2,731,336.54 元以及补偿款 1,086,507.70 元。请说明本期营业外收入形成的原因及相应的会计处理过程，计入当期损益的合理性。具体说明租金收入的来源，请年审会计师复核相关会计处理的过程和合理性。

回复：

深圳中华自行车（集团）股份有限公司（以下简称“深中华”）的租金收入主要是代管理人收取代管房产租金收入和水电费收入。代管物业共 34 处，总面积为 18,782,21 平方米。2016 年共确认租赁收入 2,583,236.08 元，确认水电费收入 148,100.46 元。

深中华关于租金收入的具体会计处理如下：

1、深中华每月收到租金收入时确认收入：

借：银行存款/现金

贷：其他业务收入

应交税金

2、每月支付的各项开支时确认支出：

借：其他业务支出

贷：银行存款/现金

3、年末深中华和管理人对年度收支进行确认，形成结算报告。公司依据结算报告，将上述其他业务收入、其他业务支出归集并结转，并确认营业外收入和营业外支出，会计处理如下：

借：其他业务收入

贷：营业外收入

借：营业外支出

贷：其他业务支出

会计师针对租金收入的来源和准确性执行了以下程序：

(1) 获取了深中华租金台账进行复核，检查台账是否与账面数是否一致，是否完整记录了租金收入。

(2) 我们抽取了部分租赁合同，复核租金和租赁人是否和台账一致。

(3) 我们对全年租金收入执行了测算程序，复核全年租金收入是否准确。

(4) 我们执行了银行流水检查的程序，复核付款人和台账登记租赁人是否一致，付款金额与合同约定是否一致。

经审核，我们认为，深中华的租金收入来源真实，入账完整、准确。

问题 11. 请年审会计师复核重整相关会计处理是否准确合规。结合证监会解释性公告第 1 号说明列报为非经常性损益是否合理。

回复：

根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益（2008）》规定，非经常性损益的定义为：“非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。”

1、重整资产相关的会计处理情况

2012 年 5 月 11 日，深中华第一大股东，最大债权人深圳市国晟能源投资发展有限公司以该公司不能清偿到期债务，且严重资不抵债为由，向深圳市中级人民法院申请重整。2012 年 10 月下旬，深圳市中级人民法院以（2012）深中法破字第 30-1 号民事裁定书，裁定自 2012 年 10 月 25 日起对该公司进行重整，并指定北京市金杜（深圳）律师事务所、深圳市正源清算事务有限公司为该公司管理人。随后，深圳市中级人民法院作出（2012）深中法破字第 30-1 号决定书，依法批准该公司在管理人的监督下自行管理财产和营业事务。2013 年 12 月 27 日深圳市中级人民法院（2012）深中法破字第 30-10 号民事裁定书裁定深中华重整计划执行完毕，终结破产程序。

重整案未尽事宜中的剩余待处置资产（包括房产）所有权已不属于深中华，属于管理人。但管理人与深中华签订备忘录，由本公司负责日常管理，管理事务包括收取租金、保管维护等。自 2015 年开始，管理人不再拨付运营费用，而是采取以收抵支的方式，以收取的租金冲抵运营费用。每年末，深中华编制收支结算报告，交由管理人审核确认。

根据 2016 年收支结算报告显示，当年代管收入包括租金收入、水电费收入和赔偿收入，共

4,904,351.94元,当年代管支出包括支付水电费、物业管理费、薪酬和其他经管费用,共5,537,783.47元,当年收支结余为-633,431.53元。

其中,收到的赔款收入共2,173,015.40元,主要是收到深圳市泰润投资发展有限公司的两年赔偿款。深圳市泰润投资发展有限公司在改造施工中挖掘地下工程结构时,造成代管宿舍区地面沉降,引起宿舍区宿舍8栋、9栋楼体损毁。经过罗湖区东晓街道人民调解委员会调解,(2015)东晓民调字第004号人民调解协议书宣布:“乙方以甲方受到影响8/9栋楼房建筑面积(总建筑面积为1866.85)为基准,以租金每月每平方米人民币45元、管理费每月每平米3.5元的标准作出相应的经济赔偿,每月费用合计为人民币90,542.25元,每年为人民币1,086,506.70元。”。两年合计2,173,015.40元。

考虑到2016年只应确认一年赔偿收入1,086,506.70元,所以根据2016年与管理人收支结算报告列示,当年收支结余应为-633,431.53-1,086,506.70=-1,719,938.23元。

由于代管资产物权不属于深中华所有,不应影响深中华的损益,深中华仅将与代管收入4,904,351.94元-1,086,506.70元=3,817,845.24元金额相等的代管支出列示为营业外支出。

我们认为,以上重整资产相关的代管收入和代管支出与公司正常经营业务无直接关系,可以作为当期营业外收入和营业外支出列示。

2、2016年度深中华非经常性损益列示情况

深中华2016年度非经常性损益情况列示如下表:

非经常性损益明细	本期金额	说明
(1) 非流动性资产处置损益,包括已计提资产减值准备的冲销部分	-11,450.00	说明1
(2) 越权审批,或无正式批准文件,或偶发性的税收返还、减免	-	
(3) 计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	-	
(4) 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	
(5) 企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	
(6) 非货币性资产交换损益	-	
(7) 委托他人投资或管理资产的损益	-	
(8) 因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-	
(9) 债务重组损益	-	
(10) 企业重组费用,如安置职工的支出、整合费用等	-	
(11) 交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-	
(12) 同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	
(13) 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	
(14) 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融	-	

非经常性损益明细	本期金额	说明
资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
(15) 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	
(16) 对外委托贷款取得的损益	-	
(17) 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	
(18) 根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-	
(19) 受托经营取得的托管费收入	-	
(20) 除上述各项之外的其他营业外收入和支出	595,720.77	说明 2
(21) 其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	
非经常性损益合计	<u>584,270.77</u>	
减：所得税影响金额	5,201.21	
扣除所得税影响后的非经常性损益	<u>579,069.56</u>	
其中：归属于母公司所有者的非经常性损益	574,388.48	
归属于少数股东的非经常性损益	4,681.08	

说明 1、非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分：

深中华 2016 年处置了一台车牌号为粤 BW9816 的福田面包车，产生的处置固定资产损失 11,450.00 元列示在本项。

说明 2、除上述各项之外的其他营业外收入和支出：

a、深中华本年收到购房更名款 558,192.00 元。购房更名款主要是深中华在罗湖区独树村东侧地段、占地面积 14,233 平方米的土地兴建“中华花园”住宅；此住宅原作为安居房分配给公司员工，后部分房屋用于出售，由于此出售部分房产证需通过深中华才能补办，而更名费补偿款即购买方支付给深中华在补办房产证过程中的相应报酬。

b、深中华本年收到各种政府补贴共 45,316.77 元。

c、捐赠自行车支出 4,788.00 元。

d、其他零星支付 3,000.00 元。

e、上文“1、重整资产相关的会计处理情况”解释过的代管收入 3,817,845.24 元以及相应的代管支出 3,817,845.24 元。

以上五项合计为 595,720.77 元。

我们认为，以上各项营业外收入或营业外支出，与公司正常经营业务无直接关系，属于偶发性行为，作为当期非经常性损益披露金额准确。

（此页无正文，为《天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）关于关于深圳证券交易所公司部问询函[2017]第 123 号的回复》之盖章页）

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇一七年五月十六日