

关注函专项说明

天健函〔2022〕941号

深圳证券交易所：

由浙江争光实业股份有限公司（以下简称争光股份公司或公司）转来的《关于对浙江争光实业股份有限公司的关注函》（创业板关注函〔2022〕第262号，以下简称关注函）奉悉。我们已对关注函中需要我们说明的财务事项进行了审慎核查，现汇报说明如下。

一、2022年6月2日，你公司披露《关于签订〈房屋征收货币补偿协议〉的公告》，经你公司董事会审议通过，同意你公司与杭州市临平区塘栖镇人民政府签订《房屋征收货币补偿协议》（以下简称“协议”），授权管理层签订协议并提交公司股东大会审议。本次预计涉及征收的房屋建筑面积合计24,340.46平方米，土地使用权面积合计22,289.80平方米，补偿金额合计12,750.2833万元，预计该事项将增加公司2022年度利润总额约为10,000万元（税前）。我部对此表示关注。请你公司核实说明以下事项：

1. 请结合预计产生的费用及损失项目明细、征收补偿款项目明细、预计协议签订时间以及补偿款支付安排等说明本次征收影响的会计期间、对你公司财务状况和经营成果的影响及其测算依据，你公司拟对本次征收进行的相关会计处理及其依据，是否符合《企业会计准则》的相关规定，并请会计师就相关会计处理出具专项意见。（关注函第2点）

（一）请结合预计产生的费用及损失项目明细、征收补偿款项目明细、预计协议签订时间以及补偿款支付安排等说明本次征收影响的会计期间、对你公司财务状况和经营成果的影响及其测算依据

公司被征迁房地产于2021年11月末起已处于闲置状态，结合目前的情况，预计无其他方面的重大费用或损失项目支出。

另根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》第八条规定，“有下列情形之一的，免征土地增值税：（一）纳税人建造普通标准住宅出售，增值额未超过扣除项目金额 20%的；（二）因国家建设需要依法征用、收回的房地产。” 公司被征迁房地产系因城市实施规划的需要而被政府批准征用的房产或收回的土地使用权，符合条例第八条（二）项所称的因国家建设需要依法征用、收回的房地产的条件，可以免征土地增值税。因此公司被征迁房产的支出主要为房地产账面价值 2,479.2320 万元。

本次预计补偿金额合计 12,750.2833 万元，征收补偿款包含土地、房屋及附属物价值、搬迁费、临时安置费、停业损失费等所有费用和损失，具体如下：

补偿、补助项目名称	预计补偿、补助金额
土地及房屋补偿	6,770.3693
装修附属物及机器设备搬迁费补偿	2,397.9869
停业损失及临时安置补助费	2,404.8375
容积率等奖励	1,177.0896
合计	12,750.2833

截至本关注函回复日，公司尚未与杭州市临平区塘栖镇人民政府（以下简称甲方）签订正式补偿协议，具体补偿金额及明细以双方最终签订的协议为准。

2022 年 6 月 1 日，公司第五届董事会第十八次会议通过了《关于签订〈房屋征收货币补偿协议〉的议案》，同日公司董事会拟定于 2022 年 6 月 17 日召开 2022 年第二次临时股东大会审议《关于签订〈房屋征收货币补偿协议〉的议案》，预计于 2022 年 6 月 20 日前后签订正式货币补偿协议。

双方签订货币补偿协议后，补偿款支付安排如下：甲方在约定时间内，支付合同金额 30%；公司腾空后，甲方在约定时间内，支付合同金额 40%；在确保权证无任何抵押、查封情况下，配合甲方进行相关权证注销，权证注销后，甲方在约定时间内，支付合同金额 30%。

综上，征迁补偿协议预计将于 2022 年 6 月份签订，相关的权证注销手续预计将在 2022 年度办理完成并在 2022 年度完成征迁，故影响的会计期间为 2022 年度。公司预计收到征迁补偿款 12,750.2833 万元，被征迁投资性房地产账面价值（公司已于 2021 年 11 月末转入持有待售资产）2,479.2320 万元，影响当期利润总额约 10,000 万元（税前）。

(二) 公司拟对本次征收进行的相关会计处理及其依据，是否符合《企业会计准则》的相关规定

被征迁房地产在转入持有待售资产之前处于出租状态且报表列示投资性房地产，根据《企业会计准则第 42 号—持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》《企业会计准则第 3 号—投资性房地产》，公司拟对本次征收进行的相关会计处理如下：

1. 分次收到征迁补偿款时

借：银行存款

贷：其他应付款

2. 其他可能发生的支出（目前尚无法预计发生情况，预计不会发生重大支出）

借：其他业务成本

贷：银行存款

3. 征迁完成时，按合同约定的预计补偿金额确认处置收入

借：其他应付款——已收征迁补偿款

其他应收款——应收未收征迁补偿款

贷：其他业务收入

4. 征迁完成时，将已转入持有待售资产的投资性房地产成本转入其他业务成本

借：其他业务成本

贷：持有待售资产

(三) 核查程序及核查结论

1. 核查程序

我们就上述问题执行的核查程序如下：

(1) 就征迁补偿事宜询问公司管理层，包括被征迁房地产的资产状态、征迁补偿的具体进度、征迁补偿金额、预计征迁补偿完成时间及收款安排等；

(2) 取得杭州市临平区人民政府办公室文件(临平政办〔2021〕21 号)、关于印发《临平区国有土地上企业货币补偿指导意见》的通知(临平住建〔2021〕114 号)、公司相关公告及董事会决议、关于召开 2022 年第二次临时股东大会的通知等资料，了解征迁补偿事宜；

(3) 询问公司财务人员拟对该征迁补偿进行的会计处理，并判断其是否符合《企业会计准则》的相关规定。

2. 核查结论

经核查，我们认为公司拟对本次征迁进行的相关会计处理正确，依据充分，符合《企业会计准则》的相关规定。由于拆迁收益属于非经常性损益，因此对扣除非经常性损益后的净利润无影响。

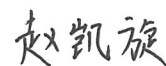
专此说明，请予察核。



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年六月八日