

深圳世联行地产顾问股份有限公司 关于对深圳证券交易所关注函的回复公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

深圳世联行地产顾问股份有限公司（以下简称“公司”或“世联行”）于2017年12月15日收到深圳证券交易所中小板公司管理部发出的《关于对深圳世联行地产顾问股份有限公司的问询函》（中小板关注函【2017】第699号，以下简称“《问询函》”）。《问询函》要求公司对2017年12月14日披露的《关于公司运营物业租金成本核算会计政策的公告》中“针对运营物业租赁成本核算采用新的会计政策，在租赁期内各个期间按当期合同约定的租金确认运营物业租金成本，装修筹备期内不确认租金成本，如有或有租金在实际发生时确认为当期成本。”做出书面说明。公司在收到问询函后，高度重视，现对相关事项说明如下：

问题一：上述新增会计政策适用的业务范围、开始适用的时间。

回复：如本公司编号2017-122的公告所述，公司选择租金摊销的会计政策，是根据本公司租赁业务的特性进行的选择。上述会计政策适用于公司以通过对外直接出租让渡物业使用权获取收入的经营性租入业务。

2015年底公司开始布局计划开展物业资产的运营业务，2016年2月开始有发生运营租入物业的租赁成本，公司从发生此项业务之日起按本次新增会计政策核算其租金成本。

本公司该项业务的实质是通过长期、批量租约合同取得拥有房屋的使用权，对房屋进行装修改造使其达到可出租运营状态，再通过短期、零星合约让渡房屋使用权，从而赚取零租与整租之间的价差，获取收益。公司在综合考虑了以下业务特性后，对所述业务按照与出租方所签租赁合同约定的各阶段租金确认相应期

间的营业成本，而不是整个合同期间的预计总租金成本平均摊销：

1. 公司作为承租人从出租方租入物业时间长，物业租赁合同中约定其租金按固定周期和比例进行上浮，是基于双方对租赁市场的乐观预期，按照未来的租金变动预期对租金作了分阶段上浮的安排。

2. 公司运营租入的物业，是公司经营的产品载体，其物业使用权就是公司经营的一项产品，公司通过对外直接租赁让渡物业的使用权来获取营业收入，是一项产品销售行为，按销售收入与成本相匹配的原则，应按销售商品或服务的实际成本确认为当期成本，租入物业的租金成本是产品的主要成本，如采用整个租赁期内总体直线法摊销物业租金成本，将未来各阶段的预期租金上浮调整的成本提前确认为当期成本，不能客观反映公司产品销售的实际成本。

3. 一般如生产设备、交通工具等经营性租赁，承租方可通过长期租约的方式获得更好的租赁价格，具有一定的经营融资的性质，其租期越长获得的融资额越多，按整个承租期直线法进行分摊，是将这项融资性成本分期进行确认。物业使用权是一项特殊的权利产品，其内在使用价值不会因使用时间越长而发生递减，其租赁价格主要是由物业的地理环境和租赁市场的行情决定的，本公司通过长期租赁合同的方式取得物业的长期使用权，是为了确保公司业务有个长期稳定的产品资源，同时受租赁市场的乐观预期，租赁期越长未来累计上浮的预期租金越多，不具有经营融资的性质，按实质重于形式原则，公司不应将预期未来上浮的租金提前确认为公司的经营成本，造成前期租入的单位租金成本不能客观反映前期租赁市场的客观情况。

4. 从公司经营策略考虑，业务上一般不会出现房屋出租租金“倒挂”的情况，若出现“倒挂”情形，表明原预期的租入租金已经偏离原判断的市场情况。为保持业务的稳定发展，物业租赁合同的合约租期一般都较长，未来租赁市场预期发生变化，公司也会采取一些相应的经营措施，包括提前终止合同；如采用整个租赁期内总体直线法摊销房屋租金成本，在提前终止合同的当期，账务上需要冲减前期提前确认的预期未来上浮的租金成本，原合同租期越长需调整冲减的成本越大，会直接增加当期损益，不能客观反映公司当期业务的实际经营情况。

5. 公司约定的装修筹备期不分摊租金，是基于公司租入的物业使用权，是

公司经营的一项产品，都有一个固定的再生产过程，对物业进行装修改造才使其达到可出租运营状态，并不是出租方给予公司的一项租金优惠激励。所以装修筹备期内应不分摊确认租金成本。

问题二：你公司租赁业务分类情况以及各类租赁业务成本核算采用的会计政策，如各类租赁业务成本核算采用的会计政策存在差异的，请说明原因及合理性。

回复：目前公司租赁业务分为红璞公寓、世联空间和小样社区，红璞公寓主要是长短租公寓运营业务，世联空间主要是办公楼、商场等工商物业的运营业务，小样社区主要是创新、创业等工业园的运营业务。

公司上述各类租赁业务的租金成本核算采用的会计政策相同，均按本次新增会计政策进行核算，不存在差异。

问题三：根据《企业会计准则第 21 号——租赁》，对于经营租赁的租金，承租人应当在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益；其他方法更为系统合理的，也可以采用其他方法。请年审会计师就你公司运营物业租金成本核算会计政策的合理性、是否符合企业会计准则的规定发表明确意见。

会计师事务所回复：

根据《企业会计准则第 21 号-租赁》（以下称 21 号准则）和《企业会计准则解释第 1 号》（以下称 1 号解释）的规定，我们对公司董事会通过所述业务的会计处理进行了对照评价，具体情况报告如下：

一、会计准则的相关规定

1. 第 21 号准则第二十二规定：承租人应当将经营租赁的租金在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益；其他方法更为系统合理的，也可以采用其他方法；

2. 第 1 号准则解释第三（二）1 规定：出租人提供免租期的，承租人应将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法或其他合理的方法进行分摊，免租期内应当确认租金费用。

二、分析评价

1. 公司的分析考虑总体上是合理的，我们未发现存在以操纵经营成果为目的的明显迹象，认为公司主要是为了更好地客观反映所述业务的经济实质所作出的会计政策选择。

2. 公司采用根据合同约定的不同阶段的实际租金支出计列成本，是否是系统合理的方法，还是直线法，可能会有不同的理解。若考虑到公司可能会根据不同阶段的房屋租赁市场采用不同的经营策略，包括权衡终止租约，以不同阶段的实际租金成本计列当期损益，实质上也是在不同阶段有针对性地采用了直线法，因而具有其合理性。

3. 公司认为，免租期是双方为了使租赁房屋达到可租状态的一种安排，基于此，不分摊确认这一期间的租金。虽然形式上不完全符合 1 号解释的规定。但考虑到公司对免租期的分析表明所述业务的免租期并不一定是 1 号准则解释旨在规范的实质性免租，且影响较小，总体上可以接受。

4. 公司所述会计政策已按照公司相关治理程序经过董事会批准。

三、我们的结论

综上，公司针对所述业务选择的会计政策，虽然形式上是否完全符合 21 号准则和 1 号解释，存在一定的分歧。但考虑到所述业务的经济实质，我们认为公司所选择的会计政策总体上看并不实质性地违反 21 号准则和 1 号解释的规定。在公司对所述会计政策及选择理由充分且适当披露的情况下，应当不会对财务信息使用者形成误导。

四、需要说明的事项

1. 我们的分析与结论是基于公司的书面解释形成的，尚未按照审计准则的规定实施全部的审计程序，故我们在该回复中针对所述会计政策的结论并不代表实施全部审计程序后发表的审计意见。

2. 随着对公司所述业务理解的不断深入、业务的调整与变化或者是会计准则的修订，公司当前所制定的会计政策可能会变得并不适当。届时，公司应当适时进行调整并履行相应批准程序。我们作为为其财务报表实施审计并发表审计

意见的会计师，也将保持关注，并根据情况建议公司作出调整。

特此公告。

深圳世联行地产顾问股份有限公司

董事会

二〇一七年元月四日