



立信会计师事务所（特殊普通合伙）
关于对广州御银科技股份有限公司 2021 年年报
二次问询函的回复

信会师函字[2022]第 ZC060 号

深圳证券交易所上市公司管理一部：

广州御银科技股份有限公司（以下简称“公司”）于 2022 年 6 月 21 日收到贵部《关于对广州御银科技股份有限公司 2021 年年报的二次问询函》（公司部年报问询函【2022】第 542 号）（以下简称“问询函”），立信会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“年审会计师”、“我们”）作为公司 2021 年年报审计会计师，对问询函要求年审会计师核查并发表意见的问题进行了认真核查，现回复如下：

注：本回复中涉及 2022 年及以后期间相关数据和信息未经审计或审阅，本回复中若各分项数值之和与合计数值存在尾差，均为四舍五入原因所致，本回复中除特殊注明外，金额单位均为人民币万元。

问题一：

“年报显示，你公司 2021 年实现营业收入 8,946.34 万元，同比下降 50.94%，其中经营租赁收入 4,288.12 万元，占比 47.93%，ATM 技术、金融服务收入 2,457.97 万元，占比 27.47%，其他业务收入 1,569.49 万元，占比 17.54%，融资租赁收入 277.33 万元，占比 3.11%，ATM 合作运营收入 195.58 万元，占比 2.19%，ATM 产品销售收入 157.86 万元，占比 1.76%；你公司 2021 年营业收入扣除金额为 0。你公司在《回复》称，2021 年公司营业收入中，各项营业收入均与主营业务相关联，未发现与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入等情况。

请你公司：（1）说明开展经营租赁、融资租赁业务的具体情况，包括而不仅限于获得业务的方式、获得日期、所获得的业务资质（如有），开展业务的目的及对你公司人员、场地的占用情况，与你公司现有主营业务的关系，截至回函

日的回款情况，出租资产的会计核算方式，以及相关业务收入未予以扣除的原因及合规性；（2）说明 2022 年上半年你公司营业收入的构成情况，结合各项业务收入占比的变化趋势，说明你公司是否存在主营业务发生变更的情形及原因；（3）说明其他业务收入的具体内容及与你公司现有主营业务的关系，相关业务收入未予以扣除的原因及合规性。请年审会计师对上述问题进行核查并发表明确意见。”

公司回复：

（一）2021 年开展经营租赁、融资租赁业务的具体情况

1、2021 年开展经营租赁的物业情况

公司经营租赁业务主要是对外出租科技产业园区物业等。

出租物业	获得业务的方式	获得日期	开展业务目的	经营人员数量	经营面积
御银科技园	公司招商团队、房产中介等	2017、2019年	提高资产使用效益，赚取租金	2	3.43万平方
小炬人创芯园	公司招商团队、房产中介等	2015-2021年	提高资产使用效益，赚取租金	8	2.38万平方
北京房产项目	房产中介等	2017、2019年、2020年	提高资产使用效益，赚取租金	1	0.11万平方

注：经营面积不含公司自用物业面积。

（1）御银科技园情况

御银科技园位于广州市天河区高唐路，六栋建筑物的总建筑面积约 3.57 万平方米（不动产权证书建筑面积，不含公共区域建筑面积），目前御银科技园的物业管理已外包外单位。截止 2021 年底对外出租经营面积约 3.43 万平方米，出租物业（以“投资性房地产”科目核算）账面价值为 28,451.66 万元；2021 年实现经营租赁收入 3,028.28 万元。

（2）小炬人创芯园情况

小炬人创芯园位于广州市黄埔区瑞发路，四栋建筑物的总建筑面积约 3.25 万平方米（不动产权证书建筑面积，不含公共区域建筑面积）。截止 2021 年底对外出租经营面积约 2.38 万平方米，出租物业（以“投资性房地产”科目核算）账面价值为 7,217.30 万元；2021 年实现经营租赁收入 1,155.19 万元。

（3）北京房产出租情况

北京出租房产 2 套位于北京市朝阳区通惠河北路 69 号院、1 套位于北京市朝阳区建国路乙 108 号，三套房产的总建筑面积约 0.11 万平方米。截止 2021 年底对外出租经营面积约 0.11 万平方米，出租物业（以“投资性房地产”科目核算）账面价值为 6,580.41 万元；2021 年实现经营租赁收入 104.64 万元。

2、经营租赁的会计核算方式

每月公司根据租赁合同规定，开具租赁发票并提供给租户，会计处理借记“应收账款”、贷记“营业收入-经营租赁”和“应交税金-应交增值税”；公司收到租金时，会计处理借记“银行存款”、贷记“应收账款”。

2021 年公司御银科技产业园等运营业务的主要应收账款信用政策和结算方式是按合同约定租金每月支付一次，每月租金承租方应在当月的十日前缴纳，若承租方逾期交付租金及各种费用，每逾期一日，承租方应按欠交金额的一定比例向公司支付违约金。截至回函日，经营租赁的应收账款不存在逾期欠款情况。

3、经营租赁收入未予以扣除原因及合规性

自 2015 年以来，随着公司御银科技园、小炬人创芯园等物业的陆续投入使用，为了实现公司资源的合理配置、提高公司资产的使用效益，基于公司调整和优化产品结构、多元化发展的发展战略目标，公司将御银科技产业园区经营租赁等资产运营业务作为未来主要经营计划之一，积极进行规划布局（详见 2018-2020 年度报告“第四节经营情况讨论与分析”、2021 年度报告“第三节管理层讨论与分析”）。

经营租赁业务属于公司正常经营且非偶发性的主要业务，公司已开展业务多年并逐步形成稳定的业务模式，实现了公司资源的最优配置，根据《深圳证券交易所上市公司自律监管指南第 1 号——业务办理》第四部分 4.2 营业收入扣除相关事项相关规定，公司经营租赁收入不属于与主营业务无关的业务收入、也不属于不具备商业实质的收入，所以相关经营租赁收入未予以扣除符合相关规定。

公司 2021 年营业收入扣除情况说明如下：

项目	本年度 (万元)	具体说明
营业收入金额	8,946.34	
营业收入扣除项目合计金额	0.00	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重	0.00%	

项目	本年度 (万元)	具体说明
一、与主营业务无关的业务收入		
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	0.00	公司经营租赁属于主营业务之一、其他业务主要是 ATM 半成品和配件的销售，均属于正常经营的主营业务
2. 不具备资质的类金融业务收入，如拆出资金利息收入；本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入，如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入，为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。	0.00	公司 ATM 融资租赁是提供 ATM 设备给银行客户使用并收取租金，从财务核算上参考融资租赁方式进行的会计处理，属于正常经营的 ATM 主营业务
3. 本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。	0.00	公司没该类业务
4. 与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入。	0.00	公司关联交易主要是出租物业或提供物业管理服务，与正常经营的主营业务相关
5. 同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。	0.00	公司没该类业务
6. 未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入。	0.00	公司没该类业务
与主营业务无关的业务收入小计	0.00	
二、不具备商业实质的收入		
1. 未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。	0.00	公司没该类业务
2. 不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入，利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。	0.00	公司没该类业务
3. 交易价格显失公允的业务产生的收入。	0.00	公司没该类业务
4. 本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。	0.00	公司没该类业务
5. 审计意见中非标准审计意见涉及的收入。	0.00	公司没该类业务
6. 其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。	0.00	公司没该类业务
不具备商业实质的收入小计	0.00	
三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入		公司没该类业务
营业收入扣除后金额	8,946.34	

4、2021 年开展 ATM 融资租赁的情况

公司 ATM 融资租赁业务主要是提供 ATM 设备给银行客户使用并收取租金。

客户	获得业务的方式	获得日期	开展业务目的	经营人员数量
中国邮政集团有限公司 上海市分公司	市场开拓	2012年	ATM业务经营	1
洛阳市区农村信用合作 联社	市场开拓	2013年	ATM业务经营	1

《企业会计准则》规定，融资租赁是指实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。其所有权最终可能转移，也可能不转移。符合下列一项或数项标准的，应当认定为融资租赁：

(1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。

(2) 承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权。

(3) 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

(4) 承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。

(5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

公司与客户签订合同，将 ATM 设备提供给客户使用，客户按合同规定定期支付租金。因租赁期届满时部分 ATM 设备的所有权转移给客户或 ATM 设备租赁期间一般为 6-8 年(ATM 预计使用寿命为 8 年)，达到了上述《企业会计准则》认定融资租赁标准的一项以上，所以公司租赁 ATM 设备业务从财务核算上要求按照融资租赁方式进行会计处理。

2021 年公司已暂停 ATM 融资租赁新业务，现有业务均为以前年度合同尚未执行完毕部分，所以 2021 年 ATM 融资租赁业务的会计核算如下：

每月/季公司根据合同规定，会计处理借记“未确认融资收益-未实现收益”、贷记“营业收入-融资租赁”；开具租赁发票并提供给客户时，借记“应收账款”、贷记“长期应收款”和“应交税金-应交增值税”；收到回款时，借记“银行存款”、贷记“应收账款”。

5、公司开展经营租赁、融资租赁的业务资质情况

公司部分工商登记经营范围如下：受金融企业委托提供非金融业务服务；机械设备租赁；融资租赁服务；自有房地产经营活动；物业管理；场地租赁；房屋租赁；房地产中介服务等。

公司按上述经营范围开展租赁业务，其中 ATM 融资租赁业务是因 ATM 租赁期届满时部分 ATM 设备的所有权转移给客户或 ATM 设备租赁期间一般为 6-8 年（ATM 预计使用寿命为 8 年），达到了《企业会计准则》认定融资租赁标准的一项以上，所以公司租赁 ATM 设备业务从财务核算上要求参照融资租赁方式进行会计处理，公司无须申请融资租赁牌照。

（二）2022 年上半年营业收入的构成及变化

营业收入分产品变化情况如下：

产品	2022 年 1-5 月		2021 年		占比变动
	金额	占比	金额	占比	
ATM 产品销售	36.75	1.28%	157.86	1.76%	下降 0.48 个百分点
ATM 合作运营	81.06	2.83%	195.58	2.19%	上升 0.64 个百分点
融资租赁			277.33	3.11%	下降 3.11 个百分点
ATM 技术、金融服务	400.54	13.99%	2,457.97	27.47%	下降 13.48 个百分点
经营租赁	2,208.83	77.17%	4,288.12	47.93%	上升 29.24 个百分点
其他业务收入	135.09	4.72%	1,569.49	17.54%	下降 12.82 个百分点
合计	2,862.26	100.00%	8,946.34	100.00%	--

2022 年公司主要从事智能金融设备行业相关运营服务和自有物业打造的御银科技产业园运营业务，1-5 月共实现营业收入 2,862.26 万元，其中各项收入变动如下：

1、实现经营租赁收入 2,208.83 万元，占比 77.17%，比 2021 年上升 29.24 个百分点，主要原因是公司继续加强对不动产资源的利用，积极进行科技园区规划布局，提升园区功能服务与管理效能，提高公司科技产业园运营业务的经营效益。

2、实现 ATM 技术、金融服务收入 400.54 万元，占比 13.99%，比 2021 年下降 13.48 个百分点；实现其他业务收入 135.09 万元，占比 4.72%，比 2021 年下降 12.82 个百分点。主要原因是受移动支付持续发展和行业需求大幅减少的影响。

响,2022 年公司主动减少智能金融设备行业相关运营服务业务的投入,引起 ATM 技术、金融服务等相关业务的大幅减少。

3、ATM 产品销售、ATM 合作运营、融资租赁等业务占营业收入比重与 2021 年相接近,公司已主动减少或暂停对该部分业务的新投入。

综上所述,2022 年公司继续以智能金融设备行业相关运营服务和自有物业打造的御银科技产业园运营业务为主要经营业务,将根据 ATM 市场情况增减或暂停部分 ATM 业务,同时积极进行科技园区规划布局,提高科技产业园运营业务的经营效益。在上述基础上,公司将结合实际发展战略,在风险可控前提下稳步推进业务转型,在新技术、新产业、新业态、新模式方面进行探索,寻求公司的转型发展,以提高公司的盈利能力及可持续发展能力。同时在公司业务成功转型之前,根据公司现状开源节流,严格控制各项成本费用,以争取年度利润目标的实现。

另外,因经营租赁收入占营业收入比重增加,后续公司可能涉及行业分类的变化,公司将严格按照上市公司协会等有关规定执行。

(三) 其他业务收入情况分析

其他业务收入主要是公司销售 ATM 半成品和 ATM 配件的收入; ATM 半成品和 ATM 配件均为公司自产产品。2021 年其他业务收入的具体内容如下:

项目	金额(万元)	与现有主营业务的关系	营业收入未予以扣除的原因
ATM 钞箱	1,437.22	属于 ATM 半成品和配件的销售收入,与 ATM 主营业务相关联	不同 ATM 厂商的 ATM 部件一般不通用,在 ATM 部件出现故障需要更换或 ATM 部件需要更新升级时,客户一般会优先选择向 ATM 设备对应的原厂家购买。公司 ATM 半成品和 ATM 配件的销售,即是 ATM 整机销售业务的延伸,所以该销售业务与 ATM 主营业务密切关联,其他业务收入未予以扣除符合《深圳证券交易所上市公司自律监管指南第 1 号——业务办理》第四部分 4.2 营业收入扣除相关事项的相关规定。
磁干扰模块	67.61		
机芯配件	27.85		
密码键盘	8.83		
动态密码锁	2.92		
其他	25.06	主要是销售以下 ATM 配件: R01BR-挖钞轮、RB 框架、循环机 U 型位置感应器、R10N-ET 模块、R01BR-齿条块、R10-PU 传输轮、RB 导向板、RB 上下通道板等	
合计	1,569.49	--	--

公司自 2001 年成立开始,对外销售 ATM 半成品和 ATM 配件一直在“其他业务收入”科目核算,基于一贯性、谨慎性原则的考虑,为了使历年相关财务数

据具有可比性,2021 年公司暂没对该类收入重分类至“主营业务收入”科目核算。考虑到业务的实质重于形式,该类收入虽然在“其他业务收入”科目核算,但与 ATM 主营业务密切相关,所以未予以扣除符合《深圳证券交易所上市公司自律监管指南第 1 号——业务办理》第四部分 4.2 营业收入扣除相关事项的相关规定。

年审会计师意见:

(一) 核查程序

针对上述问题,我们实施的核查程序主要包括:

1、了解公司所在行业的经营环境,分析公司主营业务变化的合理性,包括行业变化、市场因素、行业法律及监管体系等对公司经营业务的影响。

2、了解公司租赁收入确认政策以及会计处理,判断并测试该类收入确认是否符合企业会计准则的要求。

3、获取公司 2021 年对应的租赁合同,对照公司房产权证信息,逐一核实租赁收入的真实性和完整性,并根据合同约定的租金及结算条款,测算租赁收入确认的准确性。

4、查验出租收入对应的回款情况,检查承租方是否按照合同约定及时回款,回款单位与承租方是否一致。

5、实地查看主要出租物业的使用情况,进一步核实出租业务的真实性。

6、获取公司 2021 年其他业务收入明细,分析其他业务类型并测试其他业务收入确认的真实性。

7、获取公司 2022 年 1-5 月的财务统计数据,了解公司 2022 年经营情况以及收入结构变化。

8、结合对公司实际经营情况的了解以及《深圳证券交易所上市公司自律监管指南第 1 号——业务办理》第四部分 4.2 营业收入扣除相关事项关于营业收入扣除依据的分析,判断公司营业收入扣除情况表的合规性。

(二) 核查意见

基于执行的上述核查程序,我们认为公司关于经营租赁收入、融资租赁收入以及其他业务收入在营业收入扣除情况表中未予以扣除符合《深圳证券交易所上市公司自律监管指南第 1 号——业务办理》第四部分 4.2 营业收入扣除相关事项

的相关规定，营业收入扣除准确。

问题二：

“你公司采用成本计量模式的投资性房地产 2021 年末余额为 4.89 亿元，系自 2015 年起由存货/固定资产/在建工程转入，报告期末累计折旧和摊销 6,667.82 万元，未计提减值。

请你公司说明投资性房地产涉及房屋及建筑物的具体情况，包括历年的转入/转出时间、涉及金额、转入/转出原因、主要用途等，转入/转出的相关会计处理，并说明投资性房地产的折旧、摊销和减值是否充分，投资性房地产目前的使用情况，是否符合投资性房地产的确认条件。请年审会计师进行核查并发表明确意见。”

公司回复：

（一）投资性房地产涉及房屋及建筑物的具体情况

1、投资性房地产自固定资产转入的情况

转入时间	转入项目	转入金额（万元）	转入原因	主要用途
2021 年	小炬人创芯园	1,220.53	为了提高资产使用效益，对外出租	出租，赚取租金
	北京房产	2.83		
	小计	1,223.36		
2020 年	小炬人创芯园	324.23	为了提高资产使用效益，对外出租	出租，赚取租金
	北京房产	153.00		
	小计	477.23		
2019 年	御银科技园	280.15	为了提高资产使用效益，对外出租	出租，赚取租金
	小炬人创芯园	7,092.06		
	北京房产	1,225.16		
	小计	8,597.37		
2017 年	御银科技园	32,118.01	为了提高资产使用效益，对外出租	出租，赚取租金
	北京房产	6,020.33		
	小计	38,138.34		
2015 年	小炬人创芯园	480.89	为了提高资产使用效益，对外出租	出租，赚取租金
	合计	48,917.19	--	--

2、投资性房地产转入的会计处理

房屋建筑物开始对外出租月份，从固定资产转入投资性房地产，借记“投资性房地产”、贷记“固定资产”。

与投资性房地产有关的后续支出，满足资本化的确认条件的，计入投资性房地产成本，不满足资本化的确认条件的，于发生时计入当期损益。

3、投资性房地产的折旧、摊销情况

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产-出租用建筑物采用与公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行，相关具体政策如下：

(1) 固定资产折旧政策

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	40	5	2.375

(2) 无形资产摊销政策

项目	预计使用寿命	依据
土地使用权	50年	合同规定与法律规定孰低的原则

4、投资性房地产的减值情况

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量，并每年年终进行减值测试。受益于近年广州房地产的发展，公司现有投资性房地产的市场价值均出现一定增长，年终不存在减值迹象，2021年底公司现有投资性房地产市场价格数据如下：

项目	账面价值 (万元)	平均单位账面价值 (万元/平方米)	单位市场价格 (万元/平方米)	是否存在 减值迹象
御银科技园	28,451.66	0.83	2.70	否
小炬人创芯园	7,217.30	0.30	1.60	否
北京房产项目 1	5,492.89	6.16	9.77	否
北京房产项目 2	1,087.52	5.78	11.17	否

注：单位市场价格主要参考安居客、链家、贝壳、丽兹行等房产中介周围市场价格。

按《企业会计准则》规定，企业应当在资产负债日判断资产是否存在可能发生减值的迹象。根据 2021 年底公司对现有投资性房地产周围市场价格的了解，

现有投资性房地产单位市场价格远大于平均单位账面价值，所以现有投资性房地产不存在减值迹象。

5、投资性房地产的确认和使用情况

根据《企业会计准则》定义，投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。主要包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

《企业会计准则》规定，投资性房地产同时满足下列条件的予以确认：

- （1）与该投资性房地产有关的经济利益很可能流入企业；
- （2）该投资性房地产的成本能够可靠地计量。

公司为了提高资产的使用效益，将闲置的房屋建筑物对外出租，每月确认租金收入并及时收取款项，投资性房地产折旧每月计入投资性房地产成本，符合《企业会计准则》有关投资性房地产确认条件。目前公司投资性房地产使用正常，截止 2022 年 5 月底上述投资性房地产（除车位外）出租率为 95.75%。

年审会计师意见：

（一）核查程序

针对上述问题，我们实施的核查程序主要包括：

- 1、检查公司对投资性房地产的分类和采用的计量属性是否适当，是否符合会计准则的规定。
- 2、对主要的投资性房地产进行实地查看，复核该资产是否真实存在；并前往当地房管局对相关产权证书信息进行查册验证，以核实权属及抵押等相关信息。
- 3、分析判断投资性房地产累计折旧政策是否恰当，计算复核本期折旧的计提和会计处理是否正确。
- 4、对公司主要的投资性房地产逐项进行检查，了解投资性房地产所在位置以及周边房价水平、出租率等信息，以确定是否存在发生减值迹象。

（二）核查意见

基于执行的上述核查程序，我们认为公司关于投资性房地产的会计处理、后续计量、资产减值方面符合《企业会计准则第 3 号-投资性房地产》的相关规定。

(此页无正文)

立信会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师：张宁

中国注册会计师：何慧华

中国·上海

二〇二二年六月二十八日