

关于对深圳证券交易所中小板问询函 【2017】第 699 号的回复

深圳证券交易所:

根据贵所 2017 年 12 月 14 日下发的中小板问询函【2017】第 699 号《关于对深圳世联行地产顾问股份有限公司的问询函》(以下简称“《问询函》”)要求,信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)(以简称“我们”)本着勤勉尽责和诚实守信的原则,就问询中涉及会计师发表核查意见的问题,进行了核查,现将具体问题的核查情况回复如下:

问题 3: 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。

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 号准则第二十二条规定: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，是否是系统合理的其他方法，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。

（本页无正文，为信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）对深圳证券交易所中小板问询函【2017】第 699 号《关于对深圳世联行地产顾问股份有限公司的问询函》的回复之签章页）

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

2017 年 12 月 22 日