

关于深圳证券交易所
《关于对广东群兴玩具股份有限公司的
问询函》的回复
信会师函字[2018]第ZI006号

立信会计师事务所
(特殊普通合伙)
文件 骑

关于深圳证券交易所《关于对广东群兴玩具股份有限公司的 问询函》的回复

信会师函字[2018]第 ZI006 号

深圳证券交易所中小板公司管理部：

本所收到广东群兴玩具股份有限公司（以下简称“群兴玩具”或“公司”）转发的贵所于 2018 年 1 月 3 日函告群兴玩具的中小板问询函【2018】第 7 号《关于对广东群兴玩具股份有限公司的问询函》。本所作为广东群兴玩具股份有限公司聘请的审计机构，对贵所提出的涉及会计师的相关问题进行了进一步落实与核查，具体回复如下：

问题 1、你公司将“固定资产—厂房建筑物”和“无形资产—土地使用权”转换为“投资性房地产”的依据、合理性及合规性，投资性房地产后续采用公允价值模式计量的依据、合理性及合规性、对损益或所有者权益的影响及上述会计处理的合法合规性，公司是否履行相应的审议程序和信息披露义务，并请会计师对相关事项发表明确意见；

【回复】

- 一、 你公司将“固定资产—厂房建筑物”和“无形资产—土地使用权”转换为“投资性房地产”的依据、合理性及合规性，投资性房地产后续采用公允价值模式计量的依据、合理性及合规性、对损益或所有者权益的影响及上述会计处理的合法合规性，公司是否履行相应的审议程序和信息披露义务，并请会计师对相关事项发表明确意见
公司情况说明：为进一步推动公司 B2B+O2O 玩具渠道电商系统落地实施，有效利用公司 15 万平方米厂房快速推动公司玩具生产商线下展示体验实体店的建立，经公司第三届董事会第十一次会议审议通过，同意将子公司汕头市童乐乐玩具有限公司（以下简称“童乐乐”）、歌乐宝（汕头）网络科技有限公司（以下简称“歌乐宝”）位于汕头市岭海工业区的自用建筑物停止自用，改为出租。据此，公司将“固定资产—厂房建筑物”和“无形资产—土地使用权”转换为“投资性房地产”。公司于 2017 年 2 月 10 日发布了《广东群兴玩具股份有限公司第三届董事会第十一次会议决议公告》、《广东群兴玩具股份有限公司关于将子公司自用房产转为投资性房地产的公告》及

《广东群兴玩具股份有限公司关于会计政策变更的公告》。

公司认为：根据《企业会计准则第3号——投资性房地产》规定，公司拟用于出租的房地产在“投资性房地产”会计科目核算，采用公允价值模式进行后续计量有利于更加真实、准确反映公司持有投资性房地产的价值，提高公司财务信息的准确性，便于公司管理层及投资者及时了解公司真实财务状况及经营成果，且公司拟用于出租的房地产地处广东汕头，房地产交易活跃，能够取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，因此，采用公允价值计量模式对投资性房地产进行后续计量具有合理性、可操作性。

投资性房地产采用公允价值模式计量的公允价值依据系根据银信资产评估有限公司出具的银信评报字[2017]沪第0261号《广东群兴玩具股份有限公司拟将子公司自用房地产转为投资性房地产所涉及的子公司自用房地产公允价值评估报告》的评估报告中说明中提到“于评估基准日2017年2月28日，产权持有单位汕头市童乐乐玩具有限公司自用房地产价值为8,760.18万元，增值58.31万元，增值率0.67%。产权持有单位歌乐宝（汕头）网络科技有限公司自用房地产价值为24,527.83万元，增值464.90万元，增值率1.93%。”

主体	项目	账面净值/万元	评估净值/万元	增减值/万元	增值率%
童乐乐	厂房	5,388.75	8,760.18	58.31	0.67
	行政宿舍楼	582.91			
	土地	2,730.20			
	小计	8,701.87			
歌乐宝	厂房	22,406.65	24,527.83	464.90	1.93
	土地	1,656.28			
	小计	24,062.93			
合计		32,764.80	33,288.01	523.21	1.60

投资性房地产后续采用公允价值模式计量对损益或所有者权益的影响

影响的项目	计算公式	2017年3月1日对所有者权益的影响数（增减数（+/-））	备注
其他综合收益	A	5,232,130.57	转换当日的公允价值大于原账面价值

转换日账面会计处理为：

借：投资性房地产

借：累计折旧

借：累计摊销

贷：无形资产

贷：固定资产

贷：其他综合收益

本所对上述事项及会计处理的合法合规性意见：

依据《企业会计准则第3号-投资性房地产》第二条的规定及讲解：“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”以及第三条的规定：“本准则规范下列投资性房地产：（一）已出租的土地使用权；（二）持有并准备增值后转让的土地使用权；（三）已出租的建筑物。”及“对企业持有以备经营出租的空置建筑物或在建建筑物，如董事会或类似机构作出书面决议，明确表明将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，即使尚未签订租赁协议，也应视为投资性房地产。”群兴玩具将“固定资产—厂房建筑物”和“无形资产—土地使用权”转换为“投资性房地产”已经群兴玩具第三届董事会第十一次会议决议审议通过并对外公告，且该部分土地使用权及建筑物用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，虽目前尚未签订租赁协议，也应视为投资性房地产。因此，我们认为群兴玩具将“固定资产—厂房建筑物”和“无形资产—土地使用权”转换为“投资性房地产”的依据合理合规。

中国企业会计准则规定“企业将自用房地产转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产，应当按该项土地使用权或建筑物在转换日的公允价值，借记“投资性房地产-成本”科目，按已计提的累计摊销或累计折旧，借记“累计摊销”或“累计折旧”科目；原已计提减值准备的，借记“无形资产减值准备”、“固定资产减值准备”科目；按其账面余额，贷记“固定资产”或“无形资产”科目。同时，转换日的公允价值小于账面价值的，按其差额，借记“公允价值变动损益”科目；转换日的公允价值大于账面价值的，按其差额，贷记“其他综合收益”科目。”群兴玩具依据银信资产评估有限公司出具的银信评报字[2017]沪第0261号《广东群兴玩具股份有限公司拟将子公司自用房地产转为投资性房地产所涉及的子公司自用房地产公允价值评估报告》的评估值核算“投资性房地产”公允价值，转换日的公允价值大于账面价值的部分账面计入“其他综合收益”，我们认为该会计处理合法合规。



我们获取了群兴玩具第三届董事会第十一次会议决议文件，会议应参加表决董事 7 人，实际参与表决董事 7 人，会议以 7 票全部审议通过了《关于公司会计政策变更的议案》及《关于将子公司自用房产转为投资性房地产的议案》；经查阅群兴玩具公告，群兴玩具于 2017 年 2 月 10 日发布了《广东群兴玩具股份有限公司第三届董事会第十一次会议决议公告》、《广东群兴玩具股份有限公司关于将子公司自用房产转为投资性房地产的公告》及《广东群兴玩具股份有限公司关于会计政策变更的公告》，群兴玩具已履行相应的审议程序和信息披露义务。

立信会计师事务所(特殊普通合伙)



二〇一八年一月十二日