



信永中和会计师事务所  
ShineWing  
certified public accountants

北京市东城区朝阳门北大街  
8号富华大厦A座9层

9/F, Block A, Fu Hua Mansion,  
No.8, Chaoyangmen Beidajie,  
Dongcheng District, Beijing,  
100027, P.R.China

联系电话: +86(010)6554 2288  
telephone +86(010)6554 2288

传真: +86(010)6554 7190  
facsimile: +86(010)6554 7190

对深圳证券交易所  
《关于对深圳世联行地产顾问股份有限公司 2017 年年报的问询函》  
(中小板年报问询函【2018】第 57 号)的回复意见

深圳证券交易所:

根据贵所 2018 年 5 月 2 日出具的中小板年报问询函【2018】第 57 号《关于对深圳世联行地产顾问股份有限公司 2017 年年报的问询函》的要求,信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称会计师或我们)就问询函中涉及会计师发表意见的相关事项,回复如下:

2、报告期内,你公司资产服务业务实现营业收入 84,903.18 万元,营业成本为 103,278.01 万元,毛利率为-21.64%。截至 2017 年 12 月 31 日,你公司旗下的红璞公寓全国签约间数突破 10 万间,在管运营房间约 3.5 万间,平均出租率 81%。请你公司说明:

(5) 补充说明长租公寓项目业务的会计处理,并请年审会计师发表明确意见。

公司说明:

公司长租公寓项目业务的会计处理说明如下:

1) 项目签订收房合同,按合同支付租赁押金和预付租金:借:其他应收款-押金\预付账款 贷:银行存款

2) 项目装修工程完工验收合格,按工程验收结算单确认装修成本:借:长期待摊费用-装修费\应交税费-应交增值税-进项税 贷:应付账款\银行存款

3) 项目收房的租赁成本,分期按直线法确认租金成本 借:主营业务成本-租金 贷:应付账款/预付账款

4) 按收房合同约定,按期支付租金 借:应付账款/预付账款 应交税费-应交增值税-进项税 贷:银行存款

5) 项目装修工程验收合格后, 按期确认摊销项目的装修成本借: 主营业务成本-装修费 贷: 长期待摊费用-装修费

摊销期限: 项目的结构加固、重新砌墙排房、集中供暖供电、电梯等公共建设工程成本, 按 8 年进行分摊, 实际租赁期短于 8 年的, 按实际租赁期分摊; 项目的室内装修及配置成本, 按 5 年进行分摊, 实际租赁期短于 5 年的, 按实际租赁期分摊。

6) 项目上线签订出房合同, 按合同收取租客的押金和预收租金 借: 银行存款 贷: 其他应付款-押金\预收账款\应收账款

7) 出房合同约定后, 按直线法分期确认合同收入 借: 预收账款\应收账款 贷: 主营业务收入-公寓 贷: 应交税费-应交增值税-销项税

8) 项目的人员工资、拓展费用、运营费用等成本费用, 在实际发生时按权责发生制原则进行确认 借: 主营业务成本\管理费用 应交税费-应交增值税-进项税 贷: 应付账款\银行存款

#### 会计师意见:

公司对长租公寓的上述会计处理, 我们认为其符合企业会计准则规定。公司已按照会计准则的规定, 做为承租人时, 对经营租赁的租金在租赁期内各个期间按照直线法进行摊销, 做为出租人时, 对经营租赁租金在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益。

6、报告期末, 你公司因限制性股票期权产生的可抵扣暂时性差异为 7,729.79 万元。请你公司补充说明上述限制性股票期权的会计处理, 并请年审会计师发表明确意见。

#### 公司说明:

公司目前进行的股份支付计划: ①2016 年 3 月 11 日以每股 3.936 元授予的限制性股票 20,994,400 股, 分为 4 个解锁期, 分年度进行绩效考核并解锁; ②2017 年 9 月 26 日以每股 11.95 元行权价授予的股票期权 59,891,000 股, 分为 3 个行权期, 分年度进行绩效考核并行权。

公司对以上股份支付进行会计处理如下:

1、在股份支付授予时: 借: 银行存款 贷: 股本\资本公积, 同时就回购义务确

认负债：借：库存股 贷：其他应付款-限制性股票回购义务

2、股份支付行权等待期内，根据授予日的公允价值确认年度分摊成本：借：管理费用 贷：资本公积-其他资本公积

3、根据相关会计准则的规定，上市公司应根据期末存在的信息估计未来可以税前抵扣的金额，以未来期间很可能取得的应纳税所得额为限确认递延所得税资产，如果预计未来期间可抵扣的金额超过等待期内确认的成本费用，超出部分形成的递延所得税资产应直接计入所有者权益。根据期末公司收盘价，预计未来可抵扣的金额，确认相关的递延所得税资产分录如下：借：递延所得税资产 贷：所得税费用 \ 资本公积

4、达成解锁条件时，解锁限制性股票：借：其他应付款-限制性股票回购义务 贷：库存股

公司因限制性股票期权产生的可抵扣暂时性差异 7,729.79 万元，分别系股票期权产生可抵扣暂时性差异 1,029.12 万元，限制性股票产生可抵扣暂时性差异 6,700.67 万元。限制性股票产生可抵扣差异的金额=预计未来可行权股票数\*（预计未来可行权公允价值-授予时支付的价格）

计算取数基础：限制性股票授予时支付每股 3.936 元，截止 2017 年 12 月 31 日时预测未来可行权公允价值以 2017 年 12 月 31 日收盘价每股 11.15 元为基础来预测。

#### **会计师意见：**

我们认为公司限制性股票期权会计处理符合企业会计准则规定。

（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〈关于对深圳世联行地产顾问股份有限公司 2017 年年报的问询函〉（中小板年报问询函【2018】第 57 号）的回复意见》之签章页）

信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

年 月 日