



关于对四川安控科技股份有限公司的 关注函的回复

深圳证券交易所创业板公司管理部：

我们收到贵部于 2021 年 12 月 10 日下发的《关于对四川安控科技股份有限公司的关注函》（创业板关注函【2021】第 507 号）（以下简称“关注函”），北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）作为四川安控科技股份有限公司（以下简称“公司”）年报会计师，现将有关问题回复说明如下：

问题：

公告显示：“本次会计政策变更不会导致公司最近一年已披露的年度财务报告进行追溯调整后盈亏性质出现改变。本次会计政策变更不会导致公司尚未披露的最近一个报告期盈亏性质发生变化，且公司预计本次会计政策变更对最近一个会计年度经审计净利润、最近一期经审计所有者权益的影响比例将不超过 50%。”

（1）请结合你公司 2021 年 1 月起持有投资性房地产的变更情况等，详细说明本次会计政策变更的原因及合理性。

（2）请结合有关评估机构出具的投资性房地产评估结果，有关投资性房地产在成本和公允价值模式下的具体估值及差异情况等，量化说明本次会计政策变更对你公司财务报表的具体影响，包括但不限于所涉及具体会计科目和金额等。

（3）请结合上述回复情况，以及你公司截至 2021 年 11 月 30 日的净资产规模等，量化分析本次会计政策变更对你公司净资产的影响，是否涉及规避《创业板上市规则（2020 年 12 月修订）》第 10.3.1 条规定的退市风险警示情形。

请会计师就上述事项，以及本次会计政策变更是否符合《企业会计准则》的有关规定进行核查并发表明确意见。

会计师回复：

问题（1）：请结合你公司 2021 年 1 月起持有投资性房地产的变更情况等，详细说明本次会计政策变更的原因及合理性。

1、公司拟将其拥有的如下投资性房地产由成本模式变更为公允价值模式进行后续计量：

资产持有单位名称	建筑物名称	产权证号	建筑面积（平方米）
四川安控科技股份有限公司	北京市海淀区上地东路25号5层6单元	X京房权证市股字第005444号、京市海股国用（2007出）第0002254号	387.92
四川安控科技股份有限公司	北京市海淀区创业路8号3号楼-1层3-10	X京房权证海字第319796号、京市海股国用（2008出）字第7007538号	1,226.67
四川安控科技股份有限公司	北京市海淀区创业路8号3号楼-1层3-11	X京房权证海字第319795号、京市海股国用（2008出）第7007537号	1,001.70
浙江安控科技有限公司	杭州市钱塘区下沙街道福城路400号	产权尚未办理完毕	74,834.46
郑州鑫胜电子科技有限公司	郑州市高新技术产业开发区冬青街26号1号楼2层9号	郑房产证字第1501261994号	580.67

2、本次会计政策变更的原因

公司杭州智慧产业园于2021年5月取得《建设工程竣工验收消防备案复查意见书》和《房屋建筑工程竣工验收备案表》，杭州智慧产业园项目已经达到预定可使用状态。如公司2021年4月23日2021-044号《关于部分募集资金投资项目变更建设内容、延长建设期的公告》，杭州智慧产业园业态改变性质，从原自动化产业变更为从事高端医疗器械、药品研发生产的医药产业园，该房产将全部用于出租，目前已陆续实现对外出租。根据《企业会计准则第3号——投资性房地产》第四章第十三条规定：“企业有确凿证据表明房地产用途发生改变，满足条件之一的，应当将投资性房地产转换为其他资产或者将其他资产转换为投资性房地产：（一）投资性房地产开始自用。（二）作为存货的房地产，改为出租。（三）自用土地使用权停止自用，用于赚取租金或资本增值。（四）自用建筑物停止自用，改为出租。”鉴于目前公司上述房产已处于出租状态，故将其作为投资性房地产符合《企业会计准则》的规定。

截至2021年9月30日，公司按照成本法计量的投资性房产账面价值为46,162.64万元，面积为78,031.42平方米，分别较2020年末投资性房地产账面价值和面积增长7716.99%、2340.80%，投资性房地产账面价值和面积大幅增长。上述房产满足“投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场”和“企业能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计”两个条件，为了更准确地反映公司持有的投资性房地产的价值，增强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，根据《企业会计准则第3号——投资性房地产》规定，公司拟自2021年12月1日起对投资性房地产的后续计量模式进行会计政策变更，由成本计量模式变更为公允价值计量模式。

3、投资性房地产采用公允价值模式后续计量的合理性

《企业会计准则第3号——投资性房地产》第三章第十条规定：“有确凿证据表明投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得的，可以对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。采用公允价值模式计量的，应当同时满足下列条件：（一）投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；（二）企业能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。”

由于公司的上述投资性房地产是长期用于出租，且位于经济发达的北京市、浙江省杭州市、河南省郑州市，所在地均有活跃的房地产租赁市场，可以取得同类或类似房地产的市场租赁价格及其他相关信息，采用公允价值对投资性房地产进行后续计量具有可操作性。采用公允价值对投资性房地产进行后续计量是目前通行的成熟方法，可以更加真实客观的反映公司价值，有助于广大投资者更全面地了解公司经营和资产情况。公司上述房产已陆续实现对外出租，通过查询当地租赁市场公开信息，可以取得同类或类似房产的租赁交易价格，能对投资性房地产的公允价值做出科学合理的估计，投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得。公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，符合《企业会计准则》的相关规定。

综上所述，公司对投资性房地产的后续计量由成本模式变更为公允价值模式是合理的，并且符合《企业会计准则》的相关规定。

问题（2）：请结合有关评估机构出具的投资性房地产评估结果，有关投资性房地产在成本和公允价值模式下的具体估值及差异情况等，量化说明本次会计政策变更对你公司财务报表的具体影响，包括但不限于所涉及具体会计科目和金额等。

《企业会计准则第3号——投资性房地产》第三章第十二条规定：“企业对投资性房地产的计量模式一经确定，不得随意变更。成本模式转为公允价值模式的，应当作为会计政策变更，按照《企业会计准则第28号——会计政策、会计估计变更和差错更正》处理。已采用公允价值模式计量的投资性房地产，不得从公允价值模式转为成本模式。”

公司对投资性房地产的后续计量由成本模式变更为公允价值模式，属于会计政策变更。

根据《企业会计准则第28号-会计政策、会计估计变更和差错更正》第二章第六条规定：



“会计政策变更能够提供更可靠、更相关的会计信息的，应当采用追溯调整法处理，将会计政策变更累积影响数调整列报前期最早期初留存收益，其他相关项目的期初余额和列报前期披露的其他比较数据也应当一并调整，但确定该项会计政策变更累积影响数不切实可行的除外。追溯调整法，是指对某项交易或事项变更会计政策，视同该项交易或事项初次发生时即采用变更后的会计政策，并以此对财务报表相关项目进行调整的方法。”

公司对上述投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，对财务报表有一定的影响，上述投资性房地产于该房产自固定资产转入投资性房地产时原账面价值与评估公允价值之差确认为所有者权益，后续对投资性房地产公允价值进行认定，并将公允价值变动计入当期损益。故投资性房地产所在地的房地产租赁市场价格波动会导致投资性房地产公允价值的变动，从而影响公司的损益；同时因采用公允价值进行后续计量后相应资产不需计提折旧摊销。

因目前关于投资性房地产的估值工作尚在进行中，所涉及具体会计科目和金额数据待评估结果确定后补充回复。

问题(3)：请结合上述回复情况，以及你公司截至2021年11月30日的净资产规模等，量化分析本次会计政策变更对你公司净资产的影响，是否涉及规避《创业板上市规则（2020年12月修订）》第10.3.1条规定的退市风险警示情形。

因目前关于投资性房地产的估值工作尚在进行中，本次会计政策变更所涉及具体会计科目和金额数据尚未确定，暂无法量化分析本次会计政策变更对公司净资产的影响，待评估结果确定后补充回复。

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

2021年12月14日