

关于精伦电子股份有限公司 拟将部分自用房地产转为投资性房地产有关事项的监管工 作函回复

众环专字（2024）0100172号

上海证券交易所：

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“本所”或“我们”）接受委托，作为精伦电子股份有限公司（以下简称“精伦电子”）2023年度财务报表的审计机构，正在对精伦电子2023年度的财务报表执行审计工作。

2024年2月7日，贵所出具了《关于精伦电子股份有限公司拟将部分自用房地产转为投资性房地产有关事项的监管工作函》（上证公函【2024】0142号）（以下简称“监管工作函”），针对上述监管工作函中需要本所发表明确意见的相关问题进行了认真核查，现就贵所提出的问题答复如下：

问题一：

公告显示，公司自2020年开始，已将部分空置的自用房地产用于对外出租，但直至2023年年底方调整为投资性房地产。请公司：（1）结合前期相关房产用于出租的具体时间、使用规划及当前使用情况，说明此次调整房地产核算方式的具体原因、依据及合理性，是否符合《企业会计准则》的规定；（2）列示相关房地产的全部项目，逐一说明涉及核算调整的房地产所在地是否具有活跃的房地产交易市场、是否能够从活跃的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，以公允价值模式进行后续计量是否符合《企业会计准则》的规定。请会计师、董事会审计委员会分别发表意见。

【公司董事会审计委员会回复】

（一）结合前期相关房产用于出租的具体时间、使用规划及当前使用情况，说明此次调整房地产核算方式的具体原因、依据及合理性，是否符合《企业会计准则》的规定。

公司总部办公楼房地产（1栋、2栋、3栋、4栋）位于武汉市东湖新技术开发区光谷大道，于2007年建成并投入使用。根据公司的发展状况，初期预留了一部分办公区域用于扩

大经营规模。为提高总部办公环境的利用效率，践行集约绿色的发展理念，从2020年开始，将部分空置的自用房地产（2栋、3栋、4栋）用于对外出租获得收益。2020年至2022年为全国新冠疫情影响期间，公司基于谨慎性原则，考虑到房屋出租业务的稳定性需要进一步观察，未将已出租的房地产转为投资性房地产核算。2023年随着经济陆续恢复，公司预计未来出租率将维持在一个稳定的区间。因此，公司计划将已出租的房地产转换为投资性房地产核算，采用公允价值模式进行后续计量，拟将转换日定为2023年12月31日。

2021年至2023年拟转换为投资性房地产部分的租金收入、租出面积及租出率见下表：

年度	租金收入 (万元)	2-4栋租出面积（平方米）及租出率						租出面积 (平方米)	整体租 出率
		2栋		3栋		4栋			
2021年度	637.81	4,335.82	47.82%	7,318.36	81.27%	3,041.11	100.00%	14,695.29	69.60%
2022年度	861.93	7,262.89	80.11%	8,214.93	91.22%	3,041.11	100.00%	18,518.93	87.71%
2023年度	894.80	7,119.55	78.53%	8,214.93	91.22%	3,041.11	100.00%	18,375.59	87.03%

注：2023年度数据未经审计。

出租率=租出面积/证载面积，此次转为投资性房地产的证载面积为21,113平方米，其中2栋9,066.58平方米、3栋9,005.31平方米、4栋3,041.11平方米。未租出的空置区域处于招租状态。

公司土地使用权性质为工业用地，与武汉市人民政府东湖新技术开发区签订的国有土地使用权出让合同“第四章 土地使用权转让、出租、抵押，第十八条：受让人按照本合同约定已经支付全部土地使用权出让金，领取《国有土地使用证》，取得出让土地使用权后，有权将本合同项下的全部或部分土地使用权转让、出租、抵押”，明确约定了可以将土地使用权全部或者部分出售。同时，公司2021年对地块上的房屋建筑物单独办理了不动产权证，公司房屋建筑物具有单独出售的前提。因此，出租的房地产满足企业会计准则的规定，可以划转至投资性房地产。

（二）列示相关房地产的全部项目，逐一说明涉及核算调整的房地产所在地是否具有活跃的房地产交易市场、是否能够从活跃的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，以公允价值模式进行后续计量是否符合《企业会计准则》的规定。请会计师、董事会审计委员会分别发表意见。

公司相关房地产的明细见下表：

（单位：平方米）

楼栋号	建筑面积	不动产权证号	备注
-----	------	--------	----

楼栋号	建筑面积	不动产权证号	备注
1 栋	34,510.87	鄂（2021）武汉市东开不动产权第 0131990 号	自用、部分出租
2 栋	9,066.58	鄂（2021）武汉市东开不动产权第 0131986 号	对外出租
3 栋	9,005.31	鄂（2021）武汉市东开不动产权第 0131994 号	对外出租
4 栋	3,041.11	鄂（2021）武汉市东开不动产权第 0132014 号	对外出租
总计	55,623.87		

公司相关房地产的证载面积为 55,623.87 平方米，此次转为投资性房地产的证载面积为 21,113 平方米（2 栋、3 栋、4 栋）。上述公司自有房地产位于武汉市东湖新技术开发区光谷大道，为武汉市中心城区，在中国光谷核心区范围内。相关房地产所在区域交通便利、用途广泛，房地产交易和租赁市场活跃。目前与公司土地性质相匹配的房地产交易案例有限，今后如果能够获取更多与公司土地性质相匹配的房地产交易案例，则满足“投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场”、“企业能够从房地产交易市场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做出合理的估计”的两个条件，则该投资性房地产采用公允价值计量模式进行后续计量符合企业会计准则的规定。

【会计师回复】

1、根据《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》等相关规定对投资性房地产定义如下：投资性房地产是指为赚取租金或资本增值（房地产买卖的差价），或两者兼有而持有的房地产，投资性房地产应当能够单独计量和出售。

公司土地使用权性质为工业用地，土地使用权出让合同明确约定了可以将土地使用权全部或者部分出售。同时，公司 2021 年对地块上的房屋建筑物单独办理了不动产权证。公司房屋建筑物具有单独出售的前提。因此，出租的房地产满足企业会计准则的规定，可以划转至投资性房地产。

2、目前与公司土地性质相匹配的房地产交易案例有限，公司未能提供更多与公司土地性质相匹配的房地产交易案例，因此我们无法判断该投资性房地产采用公允价值计量模式进行后续计量是否符合企业会计准则的规定。

问题二：

公告显示，此次通过评估对前述房地产公允价值进行估价后调整房地产账面价值和所有者权益，其中，相关房地产评估增值 1.55 亿元，计入所有者权益 1.32 亿元，计入递延所

得税负债 2,324.38 万元。请公司：(1) 补充披露投资性房地产公允价值的具体计量过程，包括关键值的确认、现金流的测算以及折现率的来源和调整过程及依据；(2) 区分所影响的会计科目，说明相关会计处理的合理性；(3) 结合上述调整的依据、核算过程和会计处理，明确是否存在通过此次调整，避免 2024 年及以后年度净资产为负，从而规避实施退市风险警示的情形。请会计师、董事会审计委员会发表意见。

【公司董事会审计委员会回复】

(一) 补充披露投资性房地产公允价值的具体计量过程，包括关键值的确认、现金流的测算以及折现率的来源和调整过程及依据。

公司聘请了北京坤元至诚资产评估有限公司对本次所涉及的投资性房地产公允价值进行了评估，并出具了京坤评报字【2023】1240 号评估报告。本次评估以 2023 年 12 月 31 日为基准日，本次采用市场法、收益法进行评估，以市场法的评估结果作为最终评估结论。

本次评估采用了市场法和收益法两种方法：

①市场法

选取了附近两处三宗挂牌案例，分别为北辰光谷里、北辰光谷里和光谷软件园武大园路 7 号，区域位置相近，其中北辰光谷里与评估对象距离 1 公里内，房屋性质为工业用地/办公，对外租金为 60 元/m²/月左右（含税），对外挂牌价（2023 年 12 月）为 1.1 万元/平方米左右，装修为豪华装修/精装修；光谷软件园武大园路 7 号与评估对象距离约 2.5 公里，房屋性质为工业用地/办公，对外租金为 50 元/m²/月左右（含税），对外挂牌价（2023 年 12 月）为 0.89 万元/平方米左右，装修为豪华装修。评估对象房屋性质为工业用地/办公，对外租金为 60 元/m²/月左右（含税），装修为简装。主要对道路等级、室内装饰装修、建筑规模、成新率做了适当修正，最终确定评估对象每平米评估值为 9000 元/平方米。

②收益法

A.收益法主要因素取值的选取及确定

a.租金选取

采用评估对象整体加权每平米日租金不含税为 1.84 元/m²/日（月租金 60.16 元/m²，含税）。与市场法案例北辰光谷里租金相近。

b.折现年期

根据房屋及土地年限孰短原则确定为 27.45 年。

c.空置率

因无法获得该地区目前准确的空置率数据，故采用企业目前实际空置率，确定空置率为 27.24%。

d.房产税

根据企业实际缴纳税率按房地产出租收入的 12%确定。

e.土地使用税

根据企业实际缴纳土地使用税确定为 20 元/年。

f.折现率

折现率是将资产的净收益还原为资产的价值的一种比率，一般用相对数来表示。收益率是影响资产评估价值的一个重要因素，其本质应该是一种投资回报率（投资收益率），包括无风险报酬率和风险报酬率。

无风险报酬率取中国人民银行公布的一年期存款利率 1.5%。

风险因素：委估对象周边科技园区众多，工业聚集度较高，出租经营风险小，但受国家经济等宏观因素影响，综合风险因素取 4.5%，则：

折现率=无风险报酬率+风险报酬率=1.5%+4.5%=6.0%。

参照当地最新工业类用地基准地价（2018 年）土地还原利率为 5.48%，同时考虑到贷款一年期市场报价利率 LPR 自 2019 年 1 月的 4.31%降至 2024 年 1 月的 3.45%，最终确定折现率为 6.0%。

B.收益法估值的确定

经测算评估对象收益法平均单价为 6600 元/m²。

③评估方法的选取及评估值的确定

收益法无法体现实际价值，主要原因如下：

（1）收益法：

收益法也称收益资本化法、收益还原法，它是利用了经济学中的预期收益原理，即某宗房地产的客观合理价格或价值，为该房地产的产权人在拥有该房地产的期间内从中所获得的各年净收益的现值之和。

收益法是房地产评估中常用的方法之一。具体思路是预测估价对象的未来正常收益，选择适当的报酬率或折现率、收益乘数将其折现到估价时点后累加。

有限年期收益法计算公式为：

$$P = \sum_{i=0.5}^{n_1} [a_i \times \frac{1}{(1+r_1)^i}] + \frac{A}{r_2 - g} [1 - (\frac{1+g}{1+r_2})^{n_2}] \times \frac{1}{(1+r_1)^{n_1}} + \frac{A_{残值}}{(1+r_2)^{n_2}} \times \frac{1}{(1+r_1)^{n_1}}$$

式中：

P：房地产价值；

ai：租约期内年净收益；

r1：租约期内折现率；

n1：剩余租约期内受益年限；

A：租约期外年净收益；

r2：租约期外折现率；

g：租约期外年净收益预计增长率；

n2：租约期外剩余收益年限；

A 残值：收益期结束时建筑物残值；

租赁收入是由企业实际租约约定租金或者租约期外客观租金×（1-空置率及租金损失率）后获得。

年运营费用包括管理费、维修费、保险费、房产税、增值税金及附加、印花税、土地使用税等。

（2）评估结论

收益法结果汇总表

单位：元

收益年份	计算公式	2024	2025	2026	2027	2028	以后年度合计
一、年总收益	年租金总收益+押金利息收入	1,487,889.26	1,536,407.39	1,584,925.52	1,633,443.64	1,681,961.77	35,030,088.45
二、年运营费用	[1]+[2]+[3]+[4]+[5]	280,763.76	287,586.70	294,409.64	301,232.57	308,055.52	7,670,400.97
1.管理费	年总收益×1.0%	14,860.57	15,345.16	15,829.74	16,314.32	16,798.91	430,471.97
2.维修费	重置价格×1.0%	59,605.76	59,605.76	59,605.76	59,605.76	59,605.76	1,341,129.60
3.保险费	重置价格×0.2%	11,921.15	11,921.15	11,921.15	11,921.15	11,921.15	268,225.88
4.房产税	年总收益×12.0%	178,326.86	184,141.86	189,956.87	195,771.87	201,586.88	5,165,663.81
5.营业税金附加	年总收益×1.04%	16,049.42	16,572.77	17,096.12	17,619.47	18,142.82	464,909.71
6.印花税	年总收益×0.1%	1,486.06	1,534.52	1,582.97	1,631.43	1,679.89	43,047.20
7.土地使用税	土地面积×税率	5,080.67	5,080.67	12,701.68	12,701.68	12,701.68	292,138.64
三、年净收益	年总收益-年运营费用	1,200,558.77	1,242,205.50	1,276,231.23	1,317,877.96	1,359,524.68	35,094,683.60
四、折现率	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%

收益年份	计算公式	2024	2025	2026	2027	2028	以后年度合计
五、折现值		1,166,102.73	1,138,232.90	1,103,174.28	1,074,729.48	1,045,882.34	14,127,265.63
收益法评估值(元,取整百)	各年折现值合计	19,655,400.00					
收益期外房屋价值折现值		320,400.00					
收益法评估值合计		19,975,800.00					

收益法最终评估光谷大道 70 号 4 栋的公允价值为 19,975,800.00 元（百位取整），单价为 6,600.00 元/m²。

评估对象单方实际平均租金为 60.16 元/m²/月，房屋租售比（租售比=月租金/房价）为 1:149.60，通常合理区间为 1:200 到 1:300，结合周边挂牌案例价格情况以及目前当地该类办公类房产交易情况，采用市场法估值 9000 元/平方米。

经评估，公司申报的投资性房地产于评估基准日的不含税公允价值评估结论为 19,001.70 万元（9,000 元/平方米*21,113 平方米）。

（二）区分所影响的会计科目，说明相关会计处理的合理性。

截止 2023 年 12 月 31 日，公司转换为投资性房地产的相关资产账面价值为 3,505.81 万元，此次评估增值 15,495.89 万元。如果公司相关资产拟转换为投资性房地产符合企业会计准则的规定，本次转换为投资性房地产后，影响的财务报表会计科目包括：投资性房地产增加 19,001.70 万元、固定资产减少 3,505.81 万元，其他综合收益增加 13,171.51 万元、递延所得税负债增加 2,324.38 万元。

（三）结合上述调整的确认依据、核算过程和会计处理，明确是否存在通过此次调整，避免 2024 年及以后年度净资产为负，从而规避实施退市风险警示的情形。请会计师、董事会审计委员会发表意见。

公司披露的 2023 年第 3 季度财务报告归属于上市公司股东的所有者权益为 1.89 亿元，根据公司历年的经营情况和发展趋势，不会触及净资产为负值的情况。此次通过评估对前述房地产公允价值进行估价后调整房地产账面价值，相关房地产评估增值 15,495.89 万元，计入所有者权益 13,171.51 万元，虽然对公司的净资产账面价值有较大影响，但并不存在为了规避实施退市风险警示而调整净资产的行为。

【会计师回复】

1、公司聘请了北京坤元至诚资产评估有限公司对本次所涉及的投资性房地产公允价值进行了评估，并出具了评估报告。我们对评估公司及相关人员的资质、工作经历、评估对象

和范围、评估假设及方法进行了复核，未见评估结论存在异常情况。

2、根据《企业会计准则第3号——投资性房地产》的相关规定，自用房地产或存货转换为公允价值模式计量的投资性房地产，投资性房地产按转换日的公允价值计量，转换日公允价值与账面价值的借方差额计入“公允价值变动损益”科目，贷方差额计入“其他综合收益”科目。如果公司相关资产拟转换为投资性房地产符合企业会计准则的规定，本次转换为投资性房地产后，影响的财务报表会计科目包括：投资性房地产增加19,001.70万元、固定资产减少3,505.81万元，其他综合收益增加13,171.51万元、递延所得税负债增加2,324.38万元。

3、公司披露的2023年第3季度财务报告归属于上市公司股东的所有者权益为1.89亿元，未见存在通过此次调整，避免2024年及以后年度净资产为负值，从而规避实施退市风险警示的情形。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二四年二月二十五日

