

证券代码:002213 证券简称:特尔佳 公告编号:2020-043

深圳市特尔佳科技股份有限公司关于2019年年报问询函的回复公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

深圳市特尔佳科技股份有限公司（以下简称“公司”、“我”、“本集团”）于近日收到深圳证券交易所《关于对深圳市特尔佳科技股份有限公司2019年年报的问询函》（中小板问询函【2020】第177号）（以下简称“《问询函》”），公司就相关事项进行了认真核实和分析，并针对《问询函》中所列问题向深圳证券交易所作出书面回复，现将回复内容公告如下：

1、你公司2019年四个季度实现营业收入分别为1,690.7万元、3,420.9万元、3,601.7万元和10,087.7万元，请结合公司各季度营业收入情况，说明营业收入较前三季度大幅增长的原因，是否存在第四季度提前确认收入的情况。请年审会计师核查发表意见。

【回复】

（1）公司第四季度收入较前三季度大幅增长的原因公司2019年度营业收入分行业分季度构成情况如下：单位：人民币万元

行业	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	合计	分行业收入占比
汽车零配件	1,439.94	2,163.77	2,227.49	2,043.69	7,874.89	41.98%
通信设备、计算机及其他电子专用设备	109.65	1,092.90	1,164.55	3,183.31	5,546.41	29.47%
手机配件	-	-	-	4,567.94	4,567.94	24.24%
不动产租赁服务业务	94.60	92.70	131.72	210.79	539.80	2.86%
其他非主营业务技术服务费	86.23	61.49	86.33	264.95	599.00	3.27%
合计	1,690.37	3,420.86	3,601.07	10,868.76	18,581.00	100%

从上表所示内容可以看出,公司2019年度营业收入构成主要为汽车零配件制造及销售、计算机及其他电子零配件和手机配件业务,分别占营业收入总额的占比为74.86%、29.47%、24.24%。公司第四季度营业收入较前三季度大幅增长的主要原因如下:

①与手机配件的业务主要集中在第四季度开展,且其营业收入金额较大。公司2019年第三季度开始开展手机配件业务,该部分业务在第四季度实现营业收入为4,567.94万元,占全年总收入占比为24.24%;第四季度,通信设备、计算机及其他电子设备业务中包括公司全资子公司深圳特佳通信技术有限公司新增手机配件业务,该部分业务实现营业收入为1,265.31万元,占全年总收入比例为6.83%;此两项业务营业收入合计为5,833.25万元,占全年总营业收入比例为31.07%,故公司第四季度营业收入较其他季度大幅增长。②新成立子公司业务发生在第三、四季度。公司2020年1季度营业收入情况如下:单位:人民币万元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	合计
深圳特尔佳科技股份有限公司	1,534.43	2,230.07	2,314.49	6,774.26	12,783.25
深圳特尔佳特佳通信技术有限公司	-	9.17	13.76	1,320.40	1,343.33
深圳特尔佳特佳数据服务有限公司	40.23	41.33	40.44	17.41	157.41
深圳特尔佳不动产租赁服务有限公司	106.65	1,119.89	846.36	981.32	2,954.22
深圳市特尔佳汽车技术有限公司	-	20.4	44.33	100.97	165.70
特尔佳(武汉)科技有限公司	-	-	22.96	66.88	89.84
江苏苏州特佳科技有限公司	-	-	300.34	69.884	1,008.18
合计	1,690.37	3,420.86	3,601.07	10,868.76	18,581.00

2019年8月,子公司特尔佳(武汉)科技有限公司(以下简称“武汉特尔佳”),江苏特佳科技有限公司(以下简称“江苏特佳”)成立,分别主营通信设备、计算机及其他电子设备业务,故新增营业收入来源,两个公司于第三季度开始开展业务,第四季度业务开展逐渐增多,促进第四季度营业收入增加。

（2）关于是否存在第四季度提前确认收入的情况

公司2019年第四季度提前确认收入的情况,公司营业收入主要包括产品销售收入、配件销售收入、提供劳务收入、房屋租赁收入。

1.产品销售收入,具体情况如下:

对于已经销售商品上主要风险和报酬转移给购货方,不再对相关的商品实施继续管理权和实际控制权,相关的收入已经收到或取得了凭据,且与销售商品有关的成本能够可靠地计量时,确认相关销售收入的实现。按业务类型具体分为以下几种情况:

①寄售方式达成的销售,根据合同条款,与劳务相关的上线销售单确认销售收入;②以改换方式达成的销售,按改换车辆完成验收合格后将收入确认为销售收入;③除上述两种方式之外形成的销售,按提供劳务已验收合格后将收入的有效证据确认收入。公司在劳务收入确认和成本能够可靠地计量,与劳务相关的经济利益很可能流入企业,劳务的完成进度能够可靠地确定,确认劳务收入的实现。在资产负债表日,提供劳务交易的结果能够可靠地计量的,按完工百分比法确认劳务收入,完工百分比按已经发生的成本占估计总成本的比例确认;提供劳务交易结果不能够可靠估计,已经发生的劳务成本预计能够得到补偿,按已经发生的能够得到补偿的劳务成本金额确认提供劳务收入,并结转与之相对应的劳务成本,使得收入与成本配比,已经发生的劳务成本预计全部不能得到补偿的,将已经发生的劳务成本计入当期损益,不确认提供劳务收入。

为客户提供产品维修收入属于提供劳务收入。确认收入实现的具体特点为在劳务已经提供,并签署相关结算单据后确认收入。

3.租赁收入确认原则如下:公司经营租赁,采用直线法将经营租赁的租金或收款确认为租赁收入。公司为为客户提供经营租赁收入,确认收入的具体特点为根据合同约定时间的租期开始确认收入。

与交易相关的经济利益很可能流入公司,收入金额能够可靠地计量时,确认上述资产使用权收入的实现。

综上所述,公司第四季度营业收入较前三季度大幅增长主要系新增手机配件相关业务和新增子公司业务所致,不存在提前确认收入情况,公司2019年第四季度无提前确认收入的情况。

年审会计师发表意见:

我们对收入进行了以下核查程序:

1.了解评价管理层与收入确认相关的合同条款内部控制的设计和运行的有效性;2.获取与主要客户签订的销售合同,对合同关键条款进行核实,识别与商品所有权上的风险和报酬转移相关的合同条款与条件,评价收入确认是否符合会计准则要求;3.执行穿行测试,评价收入确认、产品运输单、客户上线销售信息等证据资料,评价销售收入的真实发生和完整性;4.获取和评价业务领域的主要客户签订的销售合同,对合同关键条款进行核实,识别与商品所有权上的风险和报酬转移相关的合同条款与条件,评价公司收入确认是否符合会计准则要求;5.对公司所有区域确认收入的穿行测试和实质性程序:从采购订单、销售、物流、发货、开票、付款等业务流程、资金流等方面予以验证,评价销售收入的真实性和合理性;5.执行分析性程序与收款循环的穿行测试,对合同、订单中的销售政策、相关会计处理的可信度可以确认公司的时点进行账务处理;6.对资产负债表日前后的销售收入执行截止性测试,评价收入是否记录在恰当的会计期间;7.对资产负债表日后的应收账款期后回款执行细节测试,评价收入是否真实准确并按时回款。经核查,我们认为:特尔佳收入确认准确,不存在第四季度提前确认收入的情况。

2.你公司2019年第四季度营业收入,该类业务2019年实现营业收入4,568.0万元,毛利率为72.22%。请说明公司手机配件业务的具体经营模式、主要客户等,并对比同行业说明毛利率率的原因。

（1）手机配件业务的具体经营模式、主要客户2019年度,公司新增手机配件业务,该业务目前系单一化购销经营模式,在增加一定的业务和营业收入向多元化的经营模式转变。手机配件业务目前系根据经营模式为客户根据生产及营销需求向公司下达采购订单,公司根据订单价格及供应意向向公司上游供应商进行询价、议价,确认好价格、数量及交货后,接受客户订单并下达订单给供应商,可受供应商及全链条运营成本,供应商根据公司下达订单,按期生产并供货物运达至公司指定仓库,公司仓管负责入库并,并负责将货物物流单据发出到客户仓库,公司根据客户仓库的收货确认书进行收入确认。未来公司将不断开发新客户以扩大新型电子产品销售,或将不同客户产生的收货确认书,形成集中化、规模化经营的多元化经营模式。

公司目前开展的手机配件业务主要客户是深圳市欧杰智能实业有限公司(以下简称“欧杰公司”),欧杰公司是我国移动通信设备制造商“中兴”-其附属好的行业地位,该公司处于行业发展的上升阶段,欧杰公司生产的产品手机配件出口,可享受国家鼓励的出口产品增值税免抵退税的优惠政策,其出口业务在深圳市行业排名前十,占有较大市场份额。

为提升公司经营业绩、促进手机配件业务的开展,在采购方面,公司利用上市公司信用背书、资金优势、寻找可靠的生产供应商,确保能够采购到保质保量的手机原材料,签订长期采购协议、形成大批量采购,并能节约议价的时和费用上供应应商提供;供应商为了收取货款需向公司支付一定预付款,故采购价格有一定优势,通过逐步扩大手机配件出口,可享受国家鼓励的出口产品增值税免抵退税的优惠,公司手机配件业务毛利率率较高,并具备可持续性。

综上,公司手机配件业务的销售毛利率为72.22%,具有合理性。

3.你公司2019年研发投入904.7万元,其中资本化金额242万元,2015年至2018年,你公司研发投入资本化金额为0。请说明本期研发投入资本化的原因,是否符合企业会计准则的规定,请年审会计师核查发表意见。

【回复】

1)公司2019年研发费用支出明细情况如下:

年度	研发费用总额	其中:当期费用化	其中:当期资本化
2015年度	1,329.29	1,329.29	-
2016年度	976.56	976.56	-
2017年度	886.19	886.19	-
2018年度	720.38	720.38	-
2019年度	904.77	661.07	242.90

报告期内,公司主营业务为继续研发和销售的,在2015年以前,公司投入基本来自继续研发的销售,与主营业务相关的研发投入已经成熟,故2015年-2018年产生的研发费用中,新的研发支出均当期费用化。

2018年下半年起,公司积极尝试业务领域拓展,开始涉足新一代信息技术产业,基于增强现实业务领域核心竞争力需要,公司智能穿戴设备、智能驾车、一种基于服务器体分元器件芯片等领域新增研发投入,并形成了知识产权,公司2019年度研发费用资本化明细如下:

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	资本化具体用途
智能穿戴设备	-	11.64	50.00	-	66.64 形成知识产权
一种服务器体分元器件芯片	-	-	163.21	-	163.21 形成知识产权
一种服务器体分元器件芯片	-	12.65	-	12.65	形成知识产权
合计	-	24.29	213.21	-	242.90

2)公司研究开发项目进行完善的程序,其主要环节包括立项、可行性研究、初步设计、参数和规格设计、测试和验证、试生产、验收,无明确项目的主要环节进度节点控制表以采购项目进度、质量管理,同时密切关注与项目相关的研究与应用情况,积极收集外部相关信息,整合内部信息。

3)公司研究开发支出的会计政策公司的研究开发支出根据性质以及研发活动最终形成无形资产是否具有较大不确定性,分为研究阶段支出和开发阶段支出。研究阶段支出,发生于发生时计入当期损益;开发阶段的支出予以资本化。

公司研究开发活动包括:技术研发、技术产品、产品研发、产品开发生产等。公司将技术研发、技术开、产品研发三类研发活动的研究开发支出均予以费用化,于发生时计入当期损益,产品开发生类型的研究开发活动包含基础平台产品开发及基于基础平台产品和技术进行的系列化

产品开发。公司将产品开发生过程中的基础平台产品开发支出予以资本化,在资产负债表的开发支出中列示,将基于基础平台产品和技术进行的系列化产品开发发生的各项支出,均予以费用化,于发生时计入当期损益。

4)研发项目进展情况公司基于增强现实业务领域核心竞争力而开发的项目以委外开发的研究成果为基础,研究阶段已经完成,公司将研发支出确认为开发支出开始归集,所有研发项目在技术、具有可行性,项目已形成产业化成果10项,其中国内实用新型2项,软件著作权4项,公司有足够的技术、财务资源和其他资源支持,以完成该无形资产的开发,并有可能使用或出售该无形资产,研发投入可以可靠计量,研发成果的商业价值明显。符合“产品开发生类型的”基础平台产品开发支出予以资本化”条件,在资产负债表的开发支出中列示。

年审会计师发表意见:

我们对研发支出资本化进行了以下核查程序:1.了解研发支出归集和资本化的核算流程,并可行性研究报告、项目可行性报告、可行性研究报告以及一系列过程设计测试活动文件,满足完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行的条件;

2.项目研发团队人员开发研发的项目成果与客户进行书面沟通,签订合作意向书,同时为部分客户提供运营服务,满足具有完成该无形资产并使其使用或出售的意图以及产生经济利益的条件;

3.上述三个研发立项文件资料中对研发技术人员、资金投入、研发周期做了详细的计划,公司用于研发项目的资金充足,技术人员是知名大学华中科技大学大学计算机专业领域的专家博士。满足有足够的技术、财务资源和其他资源支持,以完成该无形资产的开发。

4)公司按各个研发项目单独进行费用归集,各项目研发费用分别核算明细包括研发人员工资社保、测试、论证、验收及申请专利、委托第三方专业机构开发的系统编程等费用均属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量;

5)三个研发项目开发过程中取得阶段性的成果均申请获取了相关的专利技术、软件著作权等知识产权证书,部分阶段性技术成果已经通过用户验收”问题,满足研发成果转化商业价值的情形。

经核查,我们认为:特尔佳公司本期研发投入资本化符合企业会计准则研发费用资本化的条件,计入资本化的金额、确认时点准确、合理。

4、你公司2019年对外处置全资子公司西安特尔佳技术有限公司和控股子公司深圳市特尔佳数据服务有限公司,合计形成投资收益208万元,本次交易定价基于公允价值估值结果。请说明:

（1）收益法评估过程,包括但不限于未来预期收入、折现率等主要参数的选取情况及合理性;

【回复】1)关于深圳市特尔佳数据服务有限公司(以下简称“特尔佳数据”)特尔佳数据盈利主要来源于两个方面:

第一、大数据服务:为汽车消费金融服务企业提供个人信用分析评估,每出一份个人信用评估报告收取300元费用;第二、车评服务:为汽车金融服务业企业提供车辆评估服务,每出一份车评报告收取200元费用。未来年度收入预测:对未未来年度的营业收入,主要通过对照特尔佳数据以前年度经营情况,行业发展状况分析整理得出,考虑特尔佳数据自身特点和优势,结合特尔佳数据相关行业发展情况,未来发展规划和未市场预期综合得出的。

①第一年、第二年、第三年合资公司分别在1个城市、2-4个城市、4-6个城市开展业务;每个城市业务量约4000单/月;

②每单收入,参照现有业务水平约为600元/单;③据以上情况分析,被评估单位未来年度营业收入的估算结果如下:

业务类型	2019年11-12月	2020年	2021年	2022年	2023年	终值
主营业务收入	47.30	226.18	281.49	346.22	426.58	426.58
增长率(%)	-	1000%	20.01%	23.00%	22.92%	0.00%

2)关于深圳市特佳通信技术有限公司(以下简称“特尔佳通信”)对特尔佳通信的收入来源收入预测:

对未未来年度的营业收入预测,主要通过对照特尔佳通信现有的客户群体、行业发展状况分析整理基础上,考虑特尔佳通信产品自身特点和优势,结合企业相关行业发展情况,未来发展规划和未市场预期综合得出的。

特尔佳通信经过长时间的市场调研及走访,有意从2019年开始涉足智能教育领域,主要代理销售易基矩阵、智慧矩阵一体机。经过调研,发现众多学校及教育服务机构存在较大的购买意向,同时由厂商提供样机作为试用教学,反映良好,将在2020年初开始销售产品;本次评估,本着谨慎性原则,考虑市场机会成熟度,未来年度营业收入具有一定的不确定性,结合相关数据因素,予以现状及特尔佳通信趋势、客户群体及发展规模,未来年度营业收入按照中高端质量用户,未来将有一定上提,据以上情况分析,特尔佳通信未来营业收入的估算结果如下:

业务类型	2019年11-12月	2020年	2021年	2022年	2023年	终值
主营业务收入	-	240.00	360.00	460.00	555.00	555.00
增长率(%)	-	-	50.00%	25.00%	23.33%	0.00%

3)折现率的确定折现率采用加权平均资本成本模型用WACC模型测算后折现率。

①无风险收益率R_f:采用未来到期国债与债券期限在5年以上的国债到期收益率4作为无风险收益率。②市场收益率R_m:根据Wind资讯查询得到沪深300指数历史数据,根据的长期平均收益率以反映市场期望的平均报酬率。评估人员根据Wind资讯查询得到我国沪深300指数的超额收益率进行了测算分析,测算结果将15年(2004年-2018年)的超额收益率。

③(β值,以贝塔因子取Wind资讯查询得到沪深A股(行业相同)股票100周期限除资本结构因素的β(Unlevered β)平均值,代入CAPM模型得到评估对象权益资本预期风险系数的估计值β_e。

④权益资本成本K_e,评估者认为一个单一公司或集团的收益收益应该考虑该集团所有特有风险所产生的超额收益,通过计算该特有风险超额收益,最终得到评估对象的权益资本成本。

⑤债权回报率,采用中国人民银行商业贷款利率,企业贷款利率为4.35%,债权回报率按照4.35%计算。

⑥资本结构结合行业资产负债率结构及公司自身情况确定折现率现率,得到WACC。

（2）西安特尔佳通信技术有限公司2019年第四季度提前确认收入情况,采用收益法评估的合理性:【回复】

1.评估方法的选择,是评估对象置于一完整、现实的经营活动和市场环境中,对特尔佳通信整体资产进行评估。评估结果能够对企业未来收益进行合理预测并为企业未来经营中面临的风险可以计算,因此被评估资产必须具备以下前提条件:

第一、委评估资产持续经营并能产生经营收益,且经营收益可以货币化计量;

第二、委评估资产在未经经营中面临的风险可以计量;

特尔佳通信2019年度由于项目投入较大,产品生产受限,一直未开拓市场及销售产品,导致数年来,营业收入为0元。通过市场调研,经分析,特尔佳通信由于2019年初涉足智能教育领域,主要代理销售易基矩阵、智慧矩阵一体机,反映良好,将在2020年初开始销售产品;本次评估,本着谨慎性原则,考虑市场机会成熟度,未来年度营业收入具有一定的不确定性,结合相关数据因素,予以现状及特尔佳通信趋势、客户群体及教育机构存在较大的购买意向,同时由厂商提供样机作为试用教学,反映良好,将在2020年初开始销售产品。

本次评估中,特尔佳通信能否采用收益法进行评估,评估人员从企业总体情况、本次评估目的等方面对其进行了分析判断。

1.总体情况判断根据特尔佳通信的历史沿革、所处行业、资产规模、已签合同等方面综合分析后,评估人员认为本次评估所评估的特尔佳通信整体资产具有以于特征:

①被评估资产经营稳定性,产权清晰并得到保护,企业具备持续经营条件;

②被评估资产能够利用与自身未来收益相关的整体资产,具体表现为企业营业收入能够以货币计量的方式流入,相应成本费用能够以货币计量的方式流出,其公允价值利益的资金流出也能够以货币计量;

③因此,企业整体资产的获利能力与未来的预期收益能够用货币计量;

④被评估资产产生的风险能够合理计量。企业的风险主要有政策风险、经营风险和财务风险等,这些风险能够进行充分合理计量。

2.评估目的判断本次评估目的是深圳市世纪博源投资有限公司收购特尔佳通信经济行为而涉及的特尔佳通信股东全部权益价值评估,提供其具有经济价值的市场价值,为深圳市世纪博源投资有限公司股权转让提供价值参考依据,委托方要求评估人员评估被评估资产的市场价值予以客观的反映。收益法是以企业作为一个有机整体来考虑,以企业未来预期的获利能力来体现股东全部权益价值,因此可以采用收益法评估。

（3）出售上述上市公司确认的投资收益金额是否正确。

【回复】

公司出售两家子公司确认的投资收益金额具体数据如下:

公司	持股比例	处置日子净资产	处置时净资产账面价值	处置子公司公允价值	处置子公司当期损益
深圳市特尔佳数据服务有限公司	51%	203	140	270	121
西安特尔佳通信技术有限公司	100%	533	533	630	87
合计	-	626	660	900	208

本次出售两家子公司以2019年10月31日为基准日,两家子公司净资产合计为2626万元,公司净资产为682万元,出售两家子公司股权价格扣除收购价款为980万元,处置收益为208万元,作为投资收益核算,公司出售子公司确认的投资收益准确。

5、你公司其他非流动资产中预付设备工程款期末余额为463.7万元,期初余额为11.7万元。请说明预付设备工程款期末余额大幅增大的原因。

【回复】公司其他非流动资产中预付设备工程款期末余额大幅增大的原因主要为公司深圳湾科技生态园办公装修工程款,预付设备工程款主要系用于处理设备和购买生产设备。

公司2018年下半年起尝试拓展服务业务领域,形成服务业务计划,寻求由传统制造业向现代服务业及现代服务业务转型,2019年8月,公司调整组织架构,公司计划设立总部办公地,在深圳市南山区政府对上市公司的大力支持下,公司于2019年8月承租深圳湾科技生态园物业办公,租赁期限为2019年8月至2022年8月。

（4）你公司2019年度其他非流动资产处置利得117万元,其中固定资产处置利得3760万元,其他非流动资产处置利得为79.67万元。具体明细如下:

处置资产类别	处置资产明细	处置金额明细
固定资产	南山办公区办公区固定资产	0.69
	车辆一批	36.96
非流动资产处置合计	南山办公区其他资产	37.60
	其他非流动资产	89.52
其他非流动资产	受让管理权其他资产	0.09
	资产处置其他资产	-0.04
其他非流动资产处置合计		79.67
合计		117.27

2019年度,公司其他流动资产处置利得117万元,其中固定资产处置利得3760万元,其他非流动资产处置利得为79.67万元。具体明细如下:

【回复】截至2019年12月31日,公司原材料跌价准备计提情况如下:

项目	年初数	本年计提数	结转/转销/转数	年末数
原材料	91.36	138.28	59.64	169.00

项目	年初数	本年计提数	结转/转销/转数	年末数
原材料	91.36	138.28	59.64	169.00

基于谨慎性原则,为真实、准确地反映公司截止2019年12月31日的资产状况和财务状况,按照《企业会计准则》和公司相关会计政策,公司及下属公司于2019年末对存货进行了清查,并对存货库龄较长或技术更新替代较快的存货进行减值风险排查评估,由仓管、生产、技术及财务部门对存货按类别进行减值测试,财务根据减值风险排查结果计提存货跌价准备。

公司期末对原材料跌价准备的计提金额为170万元。主要原因:公司以前年度对销售情况预测偏乐观,备货高于实际销售,毁损部分材料存放时间较长形成呆滞;2019年,公司对存在减值迹象的存货进行减值测试,计提原材料跌价准备138.28万元,公司在后来的经营中将部分材料予以出售及生产,维修领用处理,结转材料成本64.64万元,故存货中原材料跌价准备期末余额为167万元。

7、你公司本期非流动资产处置利得1177万元,其中固定资产处置利得380万,请说明其他非流动资产处置利得构成情况。

【回复】2019年度,公司其他流动资产处置利得117万元,其中固定资产处置利得3760万元,其他非流动资产处置利得为79.67万元。具体明细如下:

处置资产类别	处置资产明细	处置金额明细
固定资产	南山办公区办公区固定资产	0.69
	车辆一批	36.96
非流动资产处置合计	南山办公区其他资产	37.60
	其他非流动资产	89.52
其他非流动资产	受让管理权其他资产	0.09
	资产处置其他资产	-0.04
其他非流动资产处置合计		79.67
合计		117.27

关于南山软件园办公室相关资产处置,在深圳市南山区政府对上市公司的大力支持下,为满足业务发展的需要,公司于2019年8月承租深圳湾科技生态园物业办公,故不再继续原位于南山软件区软件园的小办公室(以下简称“软件园办公室”),并对相关的小办公室设备等资产予以处置。2019年8月,公司委托北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)(以下简称“评估机构”)对软件园办公室拟处置的资产进行评估;评估机构根据相关意见,本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序,对该资产采用成本法进行评估,得出如下评估结论:截止评估基准日2019年8月31日,经评估后,公司所有持有的资产评估价值为91.94万元。2019年8月,公司将软件园办公室的资产整体转让给了广州市嘉福丽福酒店有限公司,转让价款(含税)193万元,其中其他非流动资产处置利得30.99万元,税金10.47万元,利得为80.52万元;公司处置其他非流动资产处置利得0.07万元。

④公司支付其他非流动资产处置利得59.67万元。故上述其他非流动资产处置利得为79.67万元。

8、你公司2019年度不动产出租租赁业务收入5.39万元,2018年为228万元。固定资中房屋建筑物期初账面余额为6,101.7万元,本期期初余额4,402.7万元用于投资性房地产用于出租。请说明你公司将大型房屋建筑物转为出租的原因和转出时间,本期不动产租赁业务收入大幅增长的原因。

【回复】为增强资产管理使用效率,盘活公司存量资产,利用自身资产优势增加公司收入,公司将闲置厂房对外出租,对公司未来财务状况及经营成果产生积极影响。

公司大部分房屋建筑物开始转为出租的时间为2018年5月后,截至2019年12月31日,公司出租厂房及房屋的情况如下:

序号	租赁方	租赁起始日	租赁终止日
1	深圳市中科兴邦产业投资有限公司	2018年7月1日	2024年3月31日
2	深圳市众兴邦电子技术有限公司	2018年3月26日	2021年3月26日
3	深圳市海融科技有限公司	2018年5月1日	2021年4月14日
4	深圳前海源顺科技有限公司	2018年5月1日	2021年3月31日
5	深圳前海源顺投资有限公司	2018年3月11日	2020年3月11日
6	深圳市子行科技有限公司	2018年12月1日	2019年12月31日
7	深圳前海源顺投资管理咨询有限公司	2018年8月21日	2020年2月26日
8	深圳市奕奕美源餐饮管理有限公司	2019年11月23日	2020年10月31日

公司2018年度不动产出租租赁业务收入为22