

证券代码：002781

证券简称：*ST 奇信

公告编号：2022-170

江西奇信集团股份有限公司

关于对深圳证券交易所关注函回复的公告

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

江西奇信集团股份有限公司（以下简称“公司”）董事会于 2022 年 12 月 14 日收到深圳证券交易所上市公司管理一部《关于对江西奇信集团股份有限公司的关注函》（公司部关注函（2022）第 446 号）（以下简称“关注函”），现将关注函相关问题回复如下：

2022 年 12 月 13 日，你公司披露《关于投资性房地产会计政策变更的公告》显示，你公司拟自 2022 年 9 月 1 日起，将所持 14 处投资性房地产后续计量模式由成本模式变更为公允价值计量模式，上述会计政策变更需追溯调整你公司 2022 年及以前年度财务报表，经追溯调整后你公司截至 2022 年 9 月 30 日的期末净资产仍为负（-2.14 亿元），公司仍存在因年末净资产持续为负而被实施终止上市的风险；同日，你公司披露的《关于补充披露审议债务重组有关事项的公告》显示，因债务人重庆紫苑房地产开发有限公司无法以现金清偿其所欠你公司工程款 5,368.19 万元，经双方协商一致，你公司于 2022 年 8 月 10 日与债务人签订了《工程款抵房款协议》，同意以其持有的位于重庆市铜梁区东城街道民安路 88 号 3 号楼 4-078，建筑面积 4,931.47 平方米的商品房清偿所欠你公司工程款 4,931.47 万元，剩余所欠款项以现金方式偿还。你公司已于 2022 年第三季度转回已计提的应收账款坏账准备 4,826.70 万元，本次债务重组不会对你公司已披露的 2022 年前三季度报财务数据产生影响。

我部对上述事项表示高度关注，请你公司认真核实并回复以下问题：

一、关于会计政策变更

1. 请说明你公司选择在年末对投资性房地产进行会计政策变更的原因、依据及合理性，相关会计政策变更如何提供更可靠、更相关的会计信息；并补充说明本次会计政策变更自 2022 年 9 月 1 日起开始执行的原因及合理性。

公司回复：

一、本次会计政策变更的原因

1、成本计量模式下投资性房地产账面价值明显低于公允价值，未能真实反映公司重要资产实际价值

公司持有的投资性房地产主要位于深圳、惠州、西安等房地产市场比较成熟的国内一、二线城市，大部分房地产已建成并投入使用多年，如深圳的江南名苑、惠州的产学研基地、西安的禾盛京广中心等。以往均采用成本计量模式，成本计量模式只能反映历史价值，近年深圳、惠州、西安等国内一、二线城市的房地产市场均经历过良好的发展，目前公司投资性房地产的账面价值明显低于公允价值。

2、公司具备变更为公允价值模式计量的前提条件

公司 14 处投资性房地产所在地交易活跃，处于房产交易市场相对活跃的地区（如深圳福田区、龙岗区、西安市等），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作出合理的估计”两个条件，上述相关房产符合投资性房地产的确认要求。具体详见关注函第三问投资性房地产活跃性等相关说明。

公司能够对上述房产的公允价值做出合理的估计，具备变更为公允价值模式计量的前提条件。

3、公司年末时点变更为公允价值模式计量的原因

2022 年，新管理层稳定后，公司经过梳理发现账面价值明显低于公允价值，未能真实反映公司重要资产实际价值，上半年公司开始组织研究采用公允价值进行后续计量模式，拟对投资性房地产的后续计量模式进行会计政策变更。

七月份开始，公司组织多方论证，组织了专门团队，梳理房产的权属信息，实地走访和了解房产所处区域同类房产租售交易的情况，判断投资性房地产所处区域的

交易和租售的活跃性，查询是否可容易获得同类房产的价值信息，聘请评估机构对房产情况进行评估，直至 2022 年下半年时机成熟，方于 2022 年第四季度开始启动决策程序，将该事项提交股东大会审议。

经公司董事会慎重考虑，决定在该时点自主变更会计政策。

二、本次会计政策变更的依据及合理性

公司本次会计政策变更的依据是《企业会计准则第 3 号—投资性房地产》《企业会计准则第 28 号—会计政策、会计估计变更和差错更正》；在计量方面依据的是由具备证券服务业务资格的评估机构出具的评估报告。

此前公司采用成本计量模式对投资性房地产进行核算，因计提折旧和地段增值等原因导致其账面净值明显低于公允价值，不利于反映公司重要资产的实际价值。

公司所有的 14 处投资性房地产，据北京中同华资产评估有限公司（以下简称：“北京中同华”）出具的中同华评报字 2022 第 241983 号评估报告显示，截至 2022 年 8 月 31 日，公司投资性房地产面积共 62,807.89 平米，公允价值为 3.92 亿元，评估增值 2.25 亿元，增值率 135%。账面净值为 1.67 亿元，平均 2,657 元/平米（评估单价 6,242 元/平米，剔除工业厂房后的平均评估单价 26,814.09 元/平米），严重低于市场公允价值。采用成本法核算已无法体现其公允价值，不利于反映公司重要资产的实际价值，不利于投资者客观了解公司的资产状况。

公司所持有的投资性房地产集中于深圳福田区、龙岗区、西安市等地，所在区域房地产市场活跃，售价及租金信息易于获取，公允价值后续计量的条件成熟，此时变更会计政策能为财务会计报告使用者提供更可靠、更相关的信息，更能准确反映公司重要资产的实际价值，增强公司财务信息的准确性，因此，公司本次会计政策变更的原因具有合理性。

三、本次会计政策变更符合《企业会计准则》的规定，会计政策变更能够提供更可靠、更相关的会计信息

1、本次会计政策变更符合《企业会计准则》的规定

依据《企业会计准则第3号—投资性房地产》《企业会计准则第28号—会计政策、会计估计变更和差错更正》的相关规定，投资性房地产需要满足“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作出合理的估计”两个条件。公司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模式进行计量满足以上规定，原因如下：

(1) 公司目前持有的14处投资性房地产主要位于一、二线城市，所处城市和区域经济状况较好，房产市场成熟稳定，交易或租赁市场活跃。

(2) 公司持有的14处投资性房地产的公允价值可以持续可靠获得，采用公允价值计量模式对公司投资性房地产进行后续计量具备合理性、可操作性。

2、会计政策变更能够提供更可靠、更相关的会计信息

会计政策变更之前，公司持有投资性房地产的计量模式为成本计量模式，在成本计量模式下，房地产的账面价值与实际价值相差较远，未能真实反映投资性房地产的实际价值。经过专业评估机构的评估，该等资产的公允价值已超出原账面价值的135%，为更加客观、公允反映公司财务状况，体现公司重要资产的真实价值，公司拟将投资性房地产的计量模式由成本计量模式变更为公允价值模式。会计政策变更后，公司将参照评估机构出具的相关投资性房地产评估结果作为投资性房地产的公允价值，并作为入账价值，公司所持有的投资性房地产的账面价值将和公允价值保持一致，更加真实准确的反映了公司资产的价值。

综上所述，变更会计政策能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动态了解公司投资性房地产的真实价值，能够提供更可靠、更相关的会计信息，符合《企业会计准则》的规定。

四、本次会计政策变更自2022年9月1日起开始执行的原因及合理性

自公司2022年7月19日进入预重整阶段，临时管理人开始对公司进行清产核资工作后，公司及管理层注意到本公司所持有的投资性房地产都是优质物业，但账面上所反映的资产价值偏低，不能完全体现该类资产的实际价值，为了便于公司管理层和投资者动态了解公司的资产状况，故公司拟进行会计政策变更，对投资性房地产由成

本计量模式变更为公允价值计量模式，恰当的反映公司资产的真实价值，公司随即召集评估机构、审计机构进行会计政策变更的相关工作，并将会计政策变更的评估基准日定于 2022 年 8 月 31 日，同时经董事会审议后，董事会同意公司会计政策变更自 2022 年 9 月 1 日起开始执行。

因为本次关于投资性房地产会计政策变更的事项属于上市公司自主变更会计政策的范畴，依据《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》第六条，“企业根据法律、行政法规或者国家统一的会计制度等要求变更会计政策的，应当按照国家相关会计规定执行。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。”本次公司自主变更会计政策以追溯调整法进行衔接，即视同在最早报告期期初即已采用变更后的会计政策，据此对以前年度已经报告的财务数据进行调整。因此，经董事会审议通过后，本次会计政策变更自 2022 年 9 月 1 日起开始执行，但公司对以前年度仍进行了追溯调整，故该次变更的开始执行日期为董事会决议的日期，不会对变更事宜造成重大影响，具有合理性。

2. 请你公司逐项列示本次会计政策变更涉及的 14 处投资性房地产的详细情况，包括但不限于房地产权证字号、位置、建筑面积、所有权人、权利受限情况、取得时间、取得方式、确认为投资性房地产的时间、出租情况（出租率、承租方及是否为关联方、租赁期、租金及回收情况等）、目前使用状态、是否符合投资性房地产的确认条件等。

公司回复：

一、公司本次会计政策变更涉及的 14 处房产详细情况如下：

序号	房产名称	产权证字号	位置	建筑面积 (m ²)	所有权人	权利受限情况	取得时间	取得方式	确认为投资性房地产的时间	目前使用状态	是否符合确认投资性房地产的条件
1	江南名苑一层房屋	粤(2019)深圳市不动产权第0222074号	深圳市福田区福强路2135号江南名苑一层	1,769.34	深圳市奇信集团股份有限公司	已质押给深圳市高新投集团有限公司。 质押合同编号: Z201901919 起始时间: 2019/11/29-2027/11/28	2011/4/30	外购	2020年12月	已出租	是
2	江南名苑二层房屋	粤(2019)深圳市不动产权第0222070号	深圳市福田区福强路2135号江南名苑二层	2,020.25	深圳市奇信集团股份有限公司	已质押给深圳市高新投集团有限公司。 质押合同编号: Z201901919 起始时间: 2019/11/29-2027/11/28	2011/4/30	外购	2020年12月	已出租	是
3	布吉厂房	粤(2019)深圳市不动产权第0235530号	深圳市龙岗区布吉街道布吉社区杓妈岭工业区7#厂房	6,039.60	深圳市奇信集团股份有限公司	已质押给深圳市高新投集团有限公司。 质押合同编号: Z201901919 起始时间: 2020/6/20-2030/6/20	2010/12/31	审判	2020年12月	已出租	是
4	布吉宿舍	粤(2019)深圳市不动产权第0235515号	深圳市龙岗区布吉街道布吉社区杓妈岭工业区9#宿舍	2,608.20	深圳市奇信集团股份有限公司	已质押给深圳市高新投集团有限公司。 质押合同编号: Z201901919 起始时间: 2020/6/20-2030/6/20	2010/12/31	审判	2020年12月	已出租	是

5	河北天元商务大厦 2201室	冀(2022)石家庄市不动产权第0072964号	石家庄市长安区跃进路3号天元商务大厦 2201室	1,151.08	江西奇信集团股份有限公司	无抵押	2018/7/30	外购	2022年7月	已出租	是
6	惠州产学研基地(综合楼)	粤(2019)惠州市不动产权第3062012号	惠州市惠阳区平潭镇独石村怡发工业园	12,335.36	惠州市奇信高新材料有限公司	已抵押给新余市投资控股集团有限公司。 贷款合同编号:XYTK-QXGF-20210713	2019/3/1	自建	2021年6月	已出租	是
7	惠州产学研基地(宿舍楼)	粤(2019)惠州市不动产权第3062008号	惠州市惠阳区平潭镇独石村怡发工业园	11,789.22	惠州市奇信高新材料有限公司	已抵押给新余市投资控股集团有限公司。 贷款合同编号:XYTK-QXGF-20210713	2019/3/1	自建	2021年6月	已出租	是
8	惠州产学研基地(厂房)	粤(2019)惠州市不动产权第3062007号	惠州市惠阳区平潭镇独石村怡发工业园	23,761.36	惠州市奇信高新材料有限公司	已抵押给新余市投资控股集团有限公司。 贷款合同编号:XYTK-QXGF-20210713	2019/3/1	自建	2021年6月	已出租	是
9	安徽铜陵市北斗星城 91栋 103	皖(2020)铜陵市不动产权第0015152号	铜陵市铜官区翠湖一路与泰山大道交叉口北斗星城 91栋 103号	41.07	深圳市奇信集团股份有限公司	无抵押	2020/4/30	抵债	2021年11月	已出租	是
10	安徽铜陵市北斗星城 88栋 108	皖(2020)铜陵市不动产权第0015148号	铜陵市铜官区翠湖一路与泰山大道交叉口北斗星城 88栋 108号	119.57	深圳市奇信集团股份有限公司	无抵押	2020/4/30	抵债	2021年10月	已出租	是
11	禾盛京广中心1幢5单元14层51401	陕(2021)西安市不动产权第0460197号	西安市高新区唐延路11号禾盛京广中心1幢5单元14层51401室	294.96	深圳市奇信集团股份有限公司	无抵押	2018/10/31	外购	2022年7月	已出租	是

12	禾盛京广中心1幢5单元14层51402	陕(2021)西安市不动产权第0460198号	西安市高新区唐延路11号禾盛京广中心1幢5单元14层51402室	291.46	深圳市奇信集团股份有限公司	无抵押	2018/10/31	外购		已出租	是
13	禾盛京广中心1幢5单元14层51403	陕(2021)西安市不动产权第0460199号	西安市高新区唐延路11号禾盛京广中心1幢5单元14层51403室	291.46	深圳市奇信集团股份有限公司	无抵押	2018/10/31	外购		已出租	是
14	禾盛京广中心1幢5单元14层51404	陕(2021)西安市不动产权第0467145号	西安市高新区唐延路11号禾盛京广中心1幢5单元14层51404室	294.96	深圳市奇信建设集团股份有限公司	无抵押	2018/10/31	外购		已出租	是

二、公司本次会计政策变更涉及的14处房产出租情况（出租率、承租方及是否为关联方、租赁期、租金及回收情况等）如下：

序号	建筑物名称	出租率	承租方	是否为关联方	月租金(元/月/平)	租赁期	租金回收情况
1	江南名苑一层房屋	100%	深圳市福田区维多利亚幼儿园有限公司	否	135.00	2020年6月1日至2028年7月31日	2020年05月22日支付51.16万元(2020年09月)
2	江南名苑二层房屋	100%					2020年10月20日支付51.16万元(2020年10月)
							2020年11月13日支付51.16万元(2020年11月)
							2020年12月10日支付51.16万元(2020年12月)
							2021年01月12日支付51.16万元(2021年01月)
							2021年02月22日支付51.16万元(2021年02月)
							2021年03月12日支付51.16万元(2021年03月)
							2021年04月12日支付51.16万元(2021年04月)
							2021年05月10日支付51.16万元(2021年05月)
							2021年06月10日支付51.16万元(2021年06月)
							2021年07月14日支付51.16万元(2021年07月)
							2021年08月10日支付51.16万元(2021年08月)
							2021年09月10日支付51.16万元(2021年09月)
							2021年10月08日支付51.16万元(2021年10月)
							2021年11月10日支付51.16万元(2021年11月)
							2021年12月10日支付51.16万元(2021年12月)
							2022年01月10日支付51.16万元(2022年01月)
							2022年02月10日支付51.16万元(2022年02月)
							2022年05月19日支付51.16万元(2022年05月)
							2022年06月10日支付51.16万元(2022年06月)
							2022年07月12日支付51.16万元(2022年07月)
							2022年08月11日支付51.16万元(2022年08月)
							2022年09月14日支付54.23万元(2022年09月)
							2022年10月12日支付54.23万元(2022年10月)

序号	建筑物名称	出租率	承租方	是否为关联方	月租金 (元/月/平)	租赁期	租金回收情况
							2022年11月22日支付54.23万元(2022年11月) (缺少2022年3-4月份租金原因是,受疫情影响,承租方未支付,并申请公司免租,经协商,后期将分期补付)
3	布吉厂房	100%	深圳市庭渝投资有限公司	否	14.13	2018年9月1日至 2028年12月1日	2021年4月13日支付3.33万元(补2020年8月20日-9月1号租金) 2020年9月25日支付10.00万元(2020年9月份) 2020年10月26日支付10.00万元(2020年10月份) 2020年11月23日支付11.32万元(2020年11月份) 2020年12月22日支付11.32万元(2020年12月份) 2021年01月21日支付11.32万元(2021年01月份) 2021年02月26日支付11.32万元(2021年02月份) 2021年03月22日支付11.32万元(2021年03月份) 2021年04月20日支付11.32万元(2021年04月份) 2021年5月25日支付11.32万元(2021年05月份) 2021年06月22日支付11.32万元(2021年06月份) 2021年07月21日支付11.32万元(2021年07月份) 2021年08月19日支付11.32万元(2021年08月份) 2021年09月22日支付11.32万元(2021年09月份) 2021年10月22日支付11.32万元(2021年10月份) 2021年11月22日支付11.32万元(2021年11月份) 2021年12月20日支付11.32万元(2021年12月份) 2022年1月20日支付11.32万元(2022年01月份) 2022年2月21日支付11.32万元(2022年02月份) 2022年3月21日支付11.32万元(2022年03月)
4	布吉宿舍	100%					

序号	建筑物名称	出租率	承租方	是否为关联方	月租金(元/月/平)	租赁期	租金回收情况
							2022年4月20日支付11.32万元(2022年04月) 2022年5月20日支付11.32万元(2022年05月) 2022年6月20日支付11.32万元(2022年06月) 2022年7月20日支付113170.00元(2022年07月) 2022年8月22日支付11.32万元(2022年08月) 2022年09月20日支付11.32万元(2022年09月) 2022年10月20日支付11.32万元(2022年10月份) 2022年11月21日支付11.32万元(2022年11月) (实际交房时间为2020年8月,故缺少2020年9月前的租金记录)
5	河北天元商务大厦2201室	100%	承租人一:河北康晟升商贸有限公司 承租人二:石家庄九胜装饰设计有限公司	否	31.24	2022年7月15日至2024年7月14日	用于工程款抵扣,无资金来往凭证
6	惠州产学研基地(综合楼)	100%	哈工智谷教育发展(广东)有限公司	否	12.7	2021年6月1日至2033年6月30日	2021年6月18日支付469.95万元(2021年11月-1月租金及押金)
7	惠州产学研基地(宿舍楼)	100%	哈工智谷教育发展(广东)有限公司				2022年3月28日支付125.98万元(2022年2月-3月)
8	惠州产学研基地(厂房)	100%	哈工智谷教育发展(广东)有限公司				2022年4月22日支付188.98万元(2022年4月-6月) 2022年8月25日支付100.00万元(2022年7月-8月) (根据协议享受5个月免租期2021年6月-2021年10月) 缺2022年三季度租金,是因为疫情原因,向我方提出减免租金。
9	安徽铜陵市北斗星城91栋103	100%	胡官涛	否	40.58	2022年7月4日至2027年7月3日	2022年7月11日支付0.54万元(2022年07月04日-2022年10月03日租金)

序号	建筑物名称	出租率	承租方	是否为关联方	月租金(元/月/平)	租赁期	租金回收情况
							2022年11月8日支付0.54万元(2022年10月04日-2023年01月03日租金)
10	安徽铜陵市北斗星城88栋108	100%	铜陵市慧之诚电子商务有限公司	否	48.79	2021年10月10日至2026年10月9日	2021年10月8日支付1.61万元(2021年11月9日-2022年2月8日) 2022年7月6日支付1.61万元(2022年2月9日-2022年5月8日房租) 2022年7月7日支付1.61万元(2022年5月9日-2022年8月8日房租) 2022年9月28日支付1.61万元(2022年8月9日-2022年11月8日房租) 2022年11月08日支付1.61万元(2022年11月09日-2023年02月08日房租) (按协议享受一个月的免租2021年10月10日-11月9日)
11	禾盛京广中心1幢5单元14层51401	100%	承租人一： 西安艾娜薇特医疗美容管理有限公司 承租人二： 西安哈唯夫生物科技有限公司	否	75.03	2022年9月17日至2028年9月16日	2022年6月22日支付22.78万元及2022年6月23日支付30.00万元(2022年9月17日-2023年2月16日租金)
12	禾盛京广中心1幢5单元14层51402	100%					
13	禾盛京广中心1幢5单元14层51403	100%					
14	禾盛京广中心1幢5单元14层51404	100%					

3. 公告显示，你对不同投资性房地产分别采用市场法和收益法确定其公允价值，对较容易获取交易价格房产的采用市场法确认公允价值，对交易案例较少但有稳定租金收益的房产采用收益法确认公允价值。请你公司：

(1) 对比分析同地区或相近地区的相似房产交易情况，逐一说明你公司 14 处投资性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，相关房产是否满足《企业会计准则第 3 号—投资性房地产》中规定的以公允价值进行后续计量的条件。请年审机构核查并发表明确意见。

公司回复：

根据《企业会计准则第 3 号—投资性房地产》第十条的规定“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。”截至 2022 年 8 月 31 日，公司纳入会计政策变更的 14 处房产均满足以上规定，原因如下：

一、公司投资性房地产主要信息

截至 2022 年 8 月 31 日，公司纳入投资性房地产会计政策变更的 14 处房产主要信息如下：

房产序号	建筑物名称	权属性质	建筑面积 (m ²)	取得时间	账面净值 (万元)	评估值 (万元)	评估单价 (元/平米)	评估方法 (中同华)
房产 1	江南名苑一层房屋	商业	1,769.34	2011/4/30	2,188.72	13,528.84	35,700.00	收益法
房产 2	江南名苑二层房屋	商业	2,020.25	2011/4/30				收益法
房产 3	布吉厂房	工业	6,039.60	2010/12/31	227.06	5,621.07	6,500.00	收益法
房产 4	布吉宿舍	工业	2,608.20	2010/12/31				收益法

房产序号	建筑物名称	权属性质	建筑面积 (m ²)	取得时间	账面净值 (万元)	评估值 (万元)	评估单价 (元/平米)	评估方法 (中同华)
房产 5	河北天元商务大厦 2201 室	商业办公	1,151.08	2018/7/30	910.69	1,254.68	10,900.00	市场法
房产 6	惠州产学研基地 (综合楼)	工业	12,335.36	2019/3/1	11,723.33	16,760.08	3,500.00	收益法
房产 7	惠州产学研基地 (宿舍楼)	工业	12,004.22	2019/3/1				收益法
房产 8	惠州产学研基地 (厂房)	工业	26,486.36	2019/3/1				收益法
房产 9	安徽铜陵市北斗星城 91 栋 103	商业	41.07	2020/4/30	164.01	78.03	19,000.00	市场法
房产 10	安徽铜陵市北斗星城 88 栋 108	商业	119.57	2020/4/30		237.94	19,900.00	市场法
房产 11	禾盛京广中心 1 幢 5 单元 14 层 51401	商业办公	294.96	2018/10/31	1,473.33	1,724.07	14,700.00	市场法
房产 12	禾盛京广中心 1 幢 5 单元 14 层 51402	商业办公	291.46	2018/10/31				市场法
房产 13	禾盛京广中心 1 幢 5 单元 14 层 51403	商业办公	291.46	2018/10/31				市场法
房产 14	禾盛京广中心 1 幢 5 单元 14 层 51404	商业办公	294.96	2018/10/31				市场法

公司投资性房地产所在地交易或租赁市场活跃，截至目前，本次会计政策变更的 14 处投资性房地产，全部处于出租状态，公司的房地产均为可获得收益的房地产，其收益情况具有可预测性和持续性，公司可预计评估对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其折现到评估基准日后累加得到的房地产价值。

二、相关房产所在地具有活跃的房地产交易市场、易于从活跃的房地产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

1、房产 1 及房产 2：江南名苑一、二层房屋

该房产地址位于广东省深圳市福田区福强路 2135 号江南名苑一二层，处于福田区中心地带，承租方为深圳市福田区维多利亚幼儿园有限公司，用于开办高档幼儿园，

目前该幼儿园处于正常开办中。

从该房产所处福田区 2022 年上半年实现地区生产总值 2565.27 亿元，区内有招商、平安、正威、深投控 4 家深圳本土世界 500 强企业总部、96 家市级总部企业，福田区目前有上市公司 93 家，其中境内上市公司 60 家，境外上市公司 30 家，区内企业发展良好，活力十足，对房产交易和租赁需求旺盛，且有足够的消费能力。福田区域也是地铁最为密集的商圈，八条地铁线，长约 1.5 公里的地下商业街区（连城新天地）以地铁为纽带，串联其周边写字楼与重点商场，形成中轴最大商业集群。该房产所处的福田区商业地产交易和出租情况活跃，主要商圈及优质购物中心仍然保持较高租金水平，核心城区内优质资产依旧是重要的资产配置选择。福田区良好的经济和人口基本面，是本地消费市场的发展的主力，有利于零售物业租售的长远表现。

根据世联评估城市快报显示，2022 年 1-9 月，深圳新建商业物业（含商务公寓）成交 7391 套/52.56 万平方米，套数同比下降 26.42%。商业租金情况：2022 年三季度，深圳市区主要商圈及优质购物中心最优租金层平均租金（初值）为 748 元/m·月，环比下跌 1.3%。空置率为 5.5%，环比上升 0.3 个百分点。

由此可见，该区域房产市场活跃度较高，因该房产面积较大，市场上同类房屋产权交易数量较少，但区域内同类商业房产的租赁市场活跃，公司该处房产签约时间自 2020 年 6 月 1 日至 2028 年 7 月 31 日，租金按月支付，除去三个月装修免租期，截至目前已收到 27 期租金收入，可见该处房产的租金现金收入持续、稳定，且未来租金收益持续、可预测，同类房产租赁情况活跃，租金收益情况较易从各房地产中介或网站等途径获取。

2、房产 3、房产 4：布吉厂房及宿舍

该房产地址位于深圳市龙岗区布吉街道储运路杓妈岭工业区，房产结构为钢筋混凝土的独栋厂房及宿舍，承租方已重新装修作为公寓及电商办公使用。

该房产位于深圳市龙岗区，龙岗区总占地面积达 388.21 平方公里，地处深圳东北部周边，常住人口 397 万，2022 年上半年龙岗区生产总值（GDP）为 2197.31 亿元，规模以上工业增加值增长 2.4%。该区上市企业已有 108 家，逾八成为创业板公司，区

内经济活跃，企业数量多，且偏向制造业，对工业厂房需求大，且租户稳定。

该房产周边区域显著特点是人口流量较大，以少量工业、大量居住为主，该房产周边 5 公里范围内工业厂房市场租赁情况：坂田上雪普通厂房 30-38 元/m²·月，其它区域普通厂房 22-30 元/m²·月；厂房改造办公或公寓租金 40-70 元/m²·月，比如大运新城是打造为大湾区国际产学研深度融合示范区，周边多数土地为新兴产业用地，大运软件小镇等旧厂房升级改造作办公类型，租金 40-50 元/m²·月；龙岗天安数码城、康利城、启迪协信科技园，同天安云谷、星河雅宝等类似，属于新型产业研发办公，租金 60-120 元/m²·月。

由上述分析可见，该房产所在区域的房产交易或出租活跃，公司该处房产签约时间自 2018 年 9 月 1 日至 2028 年 12 月 1 日，但公司实际交付给承租方时间为 2020 年 8 月份，承租方实际付租时间从 2020 年 8 月 20 日开始，截至目前已收到 28 期租金收入，可见该处房产的租金现金收入持续、稳定，未来租金收益持续、可预测，且同类房产的租金市场价格容易从各知名房产中介机构网站取得。

3、房产 5：河北天元商务大厦 2201 室

该房产位于河北石家庄市长安区跃进路 3 号，承租方为一个商贸公司和一家装饰公司，用于写字楼办公，天元商务大厦总面积 3070 平米，总楼层 24 层，周边交通便利，配套齐全。

长安区是石家庄的主要城区，面积 138.31 平方公里，常住人口 83.55 万人。省政府、市政府、市政协机关均坐落长安区。区位优势明显，交通便利。2021 年，长安区生产总值完成 620.2 亿元，利用外资 1.7 亿美元，固定资产投资 219.29 亿元。主要经济指标增速均保持市内四区前列。114 个区级重点项目实现包联全覆盖，11 个省市重点项目完成投资 37.1 亿元。28 个集中开工项目完成投资 38.1 亿元。税收亿元楼宇达到 7 栋，区内有 24 个企业总部、17 家上市公司。获评省级电商示范基地（企业）12 家、市级 18 家。全区市场主体达到 14.1 万户，总量全市第一。科技型中小企业达到 1125 家，高新技术企业达到 164 家，位居全市前列，企业的蓬勃发展，对于房地产的需求旺盛。

根据对石家庄房地产市场、土地市场走势进行分析，主城区热度攀升。长安区为绝对主力，该写字楼位于长安区核心位置拥享广安大街、先天下两大商圈，成熟商务氛围，聚敛周边优势商业配套资源；西邻广安大街 CBD，办公氛围良好，周边物业出租及交易市场均处于活跃状态。中高档写字楼出租率普遍达到 80%以上。

2021 年 12 月 31 日，石家庄房天下数据中心发布《2021 年终石家庄房地产市场研究报告》商业篇，其中：据房天下数据中心统计，目前石家庄有 51 个写字楼项目在售。从区域分布来看，桥西区在售楼盘数量为 12 个，长安区和高新区次之，各 8 个在售项目。从价格区间来看，定价在 1 万-1.5 万元/平之间的写字楼 24 个，占在售写字楼项目一半以上，定价 1 万元/平以下的写字楼 18 个，大部分集中在高新区，1.5 万-2 万元/平之间的写字楼 6 个，定价 2 万元/平方米以上的楼盘 3 个。详见 2021 年石家庄在售写字楼一览表：

区域	楼盘	价格
长安区	国瑞·长安万达广场	1.55 万元/平方米
长安区	中房元泰广场	1.3 万元/平方米起
长安区	荣盛中心	1.25 万元/平方米
长安区	远洋·晟公馆	1.2 万元/平方米
长安区	优悦大厦	1.2 万元/平方米
长安区	光华里·翰鼎广场	0.95 万元/平方米
长安区	新锐中心	0.95 万元/平方米
裕华区	ICC 环球智汇中心	1.5 万元/平方米
裕华区	鸿昇广场	1.45 万元/平方米
裕华区	河北国际商会广场（公寓）	1.4 万元/平方米
裕华区	旭辉中睿府新派公馆	1.35 万元/平方米
裕华区	众美定制广场	0.85 万元/平方米
裕华区	睿鼎国际中心	0.72 万元/平方米起
桥西区	恒印广场	1.95 万元/平方米起
桥西区	中交财富中心	1.95 万元/平方米

桥西区	恒大中央广场	1.8 万元/平方米起
桥西区	石家庄富力中心	1.6 万元/平方米起
桥西区	梧桐商务中心	1.5 万元/平方米
桥西区	鸿锐国际（公寓）	1.44 万元/平方米
桥西区	隆基泰和财富中心	1.3 万元/平方米
桥西区	翡翠公馆	1.3 万元/平方米
桥西区	安联 Aone 中心	1.25 万元/平方米

以上分析可见，该房产所处长安区作为石家庄的核心城区，房产交易市场活跃，公司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。

4、房产 6-房产 8：惠州产学研基地（综合楼、宿舍楼、厂房）

该房产位于惠州市惠阳区平潭镇独石村怡发工业园，该房产建成于 2019 年 3 月，自建并投入使用的工业用房。

该房产所处的惠州市惠阳区，地处珠江三角洲东部，毗邻香港，紧邻深圳、东莞，是“深莞惠 1 小时经济圈”的枢纽中心。惠阳区形成了电子信息、光学玻璃、精细化工、新能源新材料等产业集群，打造了商贸物流、酒店餐饮、休闲旅游、娱乐购物、金融服务全面发展的现代服务业活力区。惠阳辖区面积 1262 平方公里，常住人口 96.69 万人。2022 年上半年，惠阳区生产总值实现 359.14 亿元，同比增长 1.7%；规模以上工业增加值 215.83 亿元，增长 8.5%。截至 2022 年 10 月 31 日，惠州市惠阳区有 22 家上市公司，包括华阳、九联科技、胜宏科技、中京电子、广东骏亚等公司，可见惠阳区内经济活跃，工业企业数量众多，对工业厂房租赁的需求大。

该厂房现由承租方哈工智谷斥巨资重新装修和改造后，用于技术院校研学基地，租约期长达 10 年、实际签约租金（12.7 元/平/月）比周边同类物业客观市场租金（15 元/平/月）略低。该房产周边同类工业厂房还有尚为工业园、亚贝斯工业园、惠州市丰达印刷厂、震豪塑胶制品厂等。周边工业配套较完善：有速通物流、德邦物流、安能快递等物流服务；有锦华商务酒店，百惠佳超市，家乐百货商场等商业配套；公路交通发达，临近甬莞、广惠、广龙等高速公路，交通、物流及供应链等配套十分完善，

租金远低于市区中心地带，完全符合工业用房的需求，周边同类物业市场租金呈现上涨态势，该房产未来具有稳定的租金收益。

结合上述分析可见，该区域的工业厂房实用性强，周边配套完善，租赁市场活跃，随着经济回暖，租赁市场更趋于活跃。结合周边区域工业物业租赁市场需求、区位、配套和价格优势等客观分析，该处工业厂房物业租赁的长远表现看好，租户为实体工厂居多，市场活跃度较高。

与布吉厂房情况类似，厂房类的房产买卖交易情况较少，但是出租活跃，该处房产租赁期 2021 年 6 月 1 日至 2033 年 6 月 30 日，按约定承租方享受 5 个月免租期（免租期为 2021 年 6 月-2021 年 10 月），租金按季度正常支付，截至目前已于 2021 年 6 月 18 日、2022 年 3 月 28 日、2022 年 4 月 22 日、2022 年 8 月 25 日分别收到的当季租金，尽管 2022 年四季度租金因疫情原因尚未支付，但该承租方在该处房产装修费用实际超过 1500 万元，并承诺补付租金。结合该房产面积、交通便利性和物流等配套情况分析，公司认为该处房产的租金收入持续、稳定，且未来租金收益持续、可预测，所在区域房地产租赁市场活跃，同类房产的租金收益情况较易从惠阳当地各房产中介机构或相关网站获得。

5、房产 9、房产 10：安徽铜陵北斗星城 88 栋 103/108

该房产位于安徽省铜陵市铜官区北京西路北斗星城。具体为住宅底层商铺，现状为零售商业和电商，租约期长，租金水平接近市场客观水平，租户稳定性较好。房产 9 为租赁给个人用于商铺经营，房产 10 租赁给电商公司，目前房产 9、房产 10 两处房产均处于开业状态。

铜陵是安徽省地级市，位于安徽省中南部、长江下游，是长江经济带重要节点城市和皖中南中心城市。被列入国家发改委发布的长江三角洲城市群发展规划。据统计，铜陵市 2022 年前三季度，全市实现社会消费品零售额 299.96 亿元。

该房产所处的铜官区是铜陵市政治、经济、文化和商业中心，流动人口众多，面积 135 平方公里，人口 45.1 万人。铜官区人流、物流、资金流、信息流、技术流等发展要素集聚，立体化交通格局完备。

铜官区内除了铜陵学院、铜陵职业技术学院、市委党校等院校外，还有铜陵有色金属集团、铜陵化学工业集团等省属大中型国有企业总部，工业已形成光伏光电、装备制造、现代服务业三大主导产业。当地政府坚持“高、新、特”发展定位，做大做强产业园区经济，如狮子山高新区成为全省首家光电产业园，2017年创建国家级高新区。该区还建成了一批城市综合体、专业市场、商贸中心、总部楼宇和特色街区，形成服务业三大组团，服务业增加值占全市总量的70%，2016年底获批为国家级服务业综合改革试点区。

该房产的周边主要为零售商业，商业氛围较好，底商出租及出售交易市场均活跃，同类市场价格较易从不动产中介中获取。结合该区域的市场分析，说明该区域经济较为发达，零售商业市场出现增长态势，结合片区人口的发展，城市配套的完善，有利于零售物业租售的长远表现，市场活跃度较高。

房产10的租赁期自2021年10月10日至2026年10月9日，租金按季度正常支付，截至目前已收到租金五期，房产9的租赁期自2022年7月4日至2027年7月3日，租金收入正常支付，该房产租金收入持续、稳定，未来租金收益持续、可预测，区域租赁市场较为活跃，公司容易从房地产中介或网站取得同类或类似房地产租赁的市场价格及相关信息。

6、房产11-房产14：西安禾盛京广中心1幢5单元14层51401-04

该房产位于陕西省西安市雁塔区唐延路11号，甲级写字楼，总楼层为41层，物业公司：戴德梁行物业管理公司，租金均价：70-88元/㎡·月。现为同一实控人（两夫妻）控制的两家生物医美公司将该四套房产一并租赁后重新装修，用于经营医美行业，目前处于在业状态。

该房产所处西安市雁塔区位于西安城南，总面积152平方公里。现有8个街道办事处、194个社区，常住人口208.66万人。雁塔区是陕西省政治中心，省委、省政协、省军区等省级首脑机关、省高院等、省市机关、陕西广播电台、电视台等省级新闻媒体及部分中央及省直属的重要单位等都在该区范围。雁塔区2021年实现地区生产总值2725.20亿元，财政收入完成49.29亿元，收入规模全市第一；且雁塔区是全省重要的商贸业中心区，有商贸企业近5000家，商贸网点2万余个，获评“中国十大商

业名区”，2021年位列全国百强区第15名。西安有34家A股上市公司，经济相对发达，对房地产租售的需求稳定。

根据第一太平戴维斯发布的2021年西安房地产分析报告显示，从市场供需角度分析：2021年上半年，西安市甲级写字楼市场无新增供应入市。租金指数角度分析：随着单一业权甲级写字楼整层大面积可租赁空间不断减少，租金有所回升，并且对市场预期相对积极乐观，因此市场租金整体保持平稳。截至上半年，西安甲级写字楼市场平均租金环比小幅下降0.1%，为人民币103.5元每平方米每月。

根据房天下资讯数据，2021年11月统计数据中显示：西安写字楼销售价格环比增长22.39%，写字楼成交量前十楼盘中的第九名为禾盛京广中心，成交套数最多是盛安广场，均价为17031元/平方米。2022年7月统计数据中显示：西安写字楼销售价格环比增长7.79%，写字楼成交量前十楼盘中成交套数最多是荣民捌号，均价为22131元/平方米。西安市雁塔区写字楼市场交易活跃，稳步在西安市前列。

从以上分析可见，该房产所处雁塔区交易市场活跃，房产的承租方稳定，因甲级写字楼无新增，空置率低，交易市场活跃，公司能够容易从房地产交易市场上取得类似房地产的市场价格及其他相关信息。

三、相关房产满足《企业会计准则第3号—投资性房地产》中规定的以公允价值进行后续计量的条件

公司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做出科学合理的估计。公司对于不同投资性房地产的公允价值分别采用市场法和收益法进行评估确定，根据房产的实际收益水平、用途、状态以及投资性房地产所在地同类房地产市场状况、资料收集情况等选择合适的评估方法对其公允价值进行估算。适合用市场比较法的优先选择市场法，不具备市场法测算条件房产本身在出租有现实租金收益的，采用收益法进行估算。

公司本次变更会计政策涉及的14处房产采用的评估方法如下：

1、市场法：

公司房产 5、房产 9-10、房产 11-14 分别位于河北省石家庄市、安徽省铜陵市、陕西省西安市，该地区房地产交易市场活跃，公司能够较易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，本次评估采用市场法，即参考周边地区同类房屋市场价格确定其公允价值，因此采用公允价值模式进行后续计量符合《企业会计准则》的规定。

2、收益法：

根据《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》第十八条“企业以公允价值计量相关资产或负债，使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法”。确定投资性房地产的公允价值时，可以采用市场法参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格(市场公开报价)，也可以基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值计量采用收益法。房产 1 至房产 4、房产 6 至房产 8 属于厂房性质，分别位于深圳市福田区、龙岗区、惠州市惠阳区，因面积较大，市场上同类房屋产权交易数量较少，但当地类似房屋租赁市场活跃，相关租金信息容易获取，相关租金信息容易从中介处获取，上述房产租赁的租金持续稳定，且可预测，因此采用收益法进行公允价值评估，即根据预计公司持有房产期间所获得的各年净收益的现值之和确定房产的公允价值，符合《企业会计准则》相关规定。

经查阅采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量的部分 A 股上市公司 2021 年报，多家公司采用收益法计算其全部或部分投资性房地产公允价值并获得审计机构标准无保留审计意见。

综上所述，公司目前持有的 14 处投资性房地产主要位于一、二线城市，所处城市和区域经济状况较好，房产市场成熟稳定，交易或租赁市场活跃，投资性房地产的公允价值可以持续可靠获得，采用公允价值计量模式对公司投资性房地产进行后续计量具备合理性、可操作性，以公允价值模式进行后续计量符合《企业会计准则》的规定。

会计师回复：

针对上述事项，我们实施的主要核查程序包括（但不限于）：

1、我们向公司管理层了解了公司投资性房地产信息（包括房产位置、建成年份、房产性质、用途、所在位置同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息情况等）；

2、检查投资性房地产产权证信息核实所述位置信息，对于同一产权证既有自用又有出租的，获取了自用面积与出租面积分开的说明并评估了合理性；

3、核对此次变更为公允价值计量的投资性房地产明细均为以前按照成本法计量的投资性房地产；

4、我们查阅了《江西奇信集团股份有限公司拟变更会计政策涉及的房地产及相应土地使用权市场价值项目》和《江西奇信集团股份有限公司因会计政策变更所涉及的江西奇信集团股份有限公司及其下属子公司惠州市奇信高新材料有限公司投资性房地产公允价值追溯性评估项目》评估报告中有关评估目的、评估基准日、评估方法的说明，并了解了评估公允价值的取得过程。

经核查，我们认为，公司投资性房地产所在地具有活跃的房地产交易市场，能够从活跃的房地产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，相关房产满足《企业会计准则第3号—投资性房地产》中规定的以公允价值进行后续计量的条件。

（2）说明采用收益法确认投资性房地产的公允价值是否符合《企业会计准则》的有关规定，并结合相关房产历史现金流入及支出情况说明房产的未来收益及承担的风险是否稳定可预测，是否符合收益法评估的相关要求及假设前提。请年审机构、评估机构核查并发表明确意见。

公司回复：

一、采用收益法确定投资性房地产的公允价值符合《企业会计准则》相关规定

根据《企业会计准则第39号——公允价值计量》第十八条“企业以公允价值计量相关资产或负债，使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法”。根据《投资性房地产评估指导意见》中评协〔2017〕53号第四章，执行投资性房地产评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况和数据来源等相关条件，参照会计准则

关于评估对象和计量方法的有关规定，选择评估方法。指导意见中写明，对投资性房地产评估可采用市场法、收益法。

根据《企业会计准则讲解（2010）》第四章第二节第二项规定：“投资性房地产的公允价值，是指在公平交易中熟悉情况的当事人之间自愿进行房地产交换的价格。确定投资性房地产的公允价值时，应当参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格（市场公开报价）；无法取得同类或类似房地产现行市场价格的，可以参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素。从而对投资性房地产的公允价值作出合理估计；也可以基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值计量。”

为了更加客观地反映公司相关投资性房地产的公允价值，公司聘请了北京中同华对本次会计政策变更 14 处投资性房地产于评估基准日 2022 年 8 月 31 日的公允价值进行评估。另外聘请了广东省大周行房地产土地资产评估有限公司（以下简称：“广东大周行”）对相关投资性房地产于评估基准日 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日的公允价值进行了追溯评估。纳入本次评估范围内的 14 处投资性房地产，其中涉及收益法确定评估价值的有房产 1-2（江南名苑一、二层房屋）、房产 3-4（布吉厂房及宿舍）、房产 6-8（惠州产学研基地<综合楼、宿舍、厂房>）、房产 9-10（安徽铜陵北斗星城）共 9 处房地产，这些房地产均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出租价格及其他相关信息，投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得，这些房产采用收益法进行公允价值评估，符合《企业会计准则》相关规定。

二、相关房产的未来收益及承担的风险能够较准确地预测与量化，符合收益法评估的相关要求及假设前提

投资性房地产历史现金支出主要为房产税、土地使用税、城建税、管理费等其他费用。历史现金流入主要为押金收入及租金收入，经核实上述 9 处房地产租期内租约的实际履行情况，租金流水详见关注函第二问的回复详情，现具体说明如下：

房产 1-2（江南名苑一、二层房屋）：租期为 2020 年 6 月 1 日至 2028 年 7 月 31 日，自租赁开始日至评估基准日，除去三个月装修免租期，每月租金均按时支付。除 2022 年 3 月、4 月，由于深圳市受疫情影响，承租方经营的幼儿园基本处于闭园状态，

故承租方申请公司免租 2022 年 3-4 月份租金，经双方协商，未付租金后期将分期补足支付。考虑承租方一直按时支付租金，除受疫情影响，暂未按时支付的情况外，租金收益较为稳定。

房产 3-4（布吉厂房及宿舍）：实际租期为 2020 年 8 月 20 日至 2030 年 8 月 20 日，自租赁期开始日至评估基准日，每月租金均按时支付，故认为未来租金收益均能可靠获取，风险可控。

房产 6-8（惠州产学研基地<综合楼、宿舍、厂房>）：租期为 2021 年 6 月 1 日至 2033 年 6 月 30 日，按约定承租方享受 5 个月免租期（免租期为 2021 年 6 月-2021 年 10 月），租金按季度正常支付，截至目前已收到 2021 年 6 月 18 日、2022 年 3 月 28 日、2022 年 4 月 22 日、2022 年 8 月 25 日分别支付的当季租金，尽管 2022 年四季度租金因疫情原因欠付，但该承租方在该处房产装修费用实际超过 1500 万元，并承诺补付租金。结合该房产面积、交通便利性和物流等配套情况分析，公司认为该处房产的未来租金收益持续、可预测，故未来收益及承担的风险能够较准确地预测与量化。

房产 9-10（安徽铜陵北斗星城）：房产 10 的租期为 2021 年 10 月 10 日至 2026 年 10 月 9 日，租金按季度正常支付，截至目前已收到租金五期；房产 9 的租赁期自 2022 年 7 月 4 日至 2027 年 7 月 3 日，租金收入正常支付，现金流入及支出稳定，未来收益及承担的风险是稳定可预测的。

综上，上述 9 处房产未来租金收益稳定，且同类房产租赁情况活跃，租金收益情况较易从各房地产中介或网站等途径获取。相关房产的未来收益及承担的风险能够较准确地预测与量化，满足收益法应用的前提条件，符合收益法评估的相关要求及假设前提。

评估机构北京中同华回复：

北京中同华认为相关投资性房地产未来收益及风险均能够较准确地预测与量化，且租约合法、有效并实际履行，预测未来净收益所使用的租约期内的租金采用了租约所确定的租金，租约期外的租金采用了正常客观的租金，符合收益法评估的相关要求

及假设前提。北京中同华具体回复请参阅公司同日披露的《北京中同华资产评估有限公司关于深圳证券交易所关注函涉及事项的评估机构意见》。

评估机构广东大周行回复：

广东大周行认为采用收益法确认投资性房地产的公允价值是符合《企业会计准则》的有关规定，房产的未来收益及承担的风险是稳定可预测，符合收益法评估的相关要求及假设前提。广东大周行具体回复请参阅公司同日披露的《广东省大周行房地产土地资产评估有限公司关于深圳证券交易所关注函涉及事项的评估机构意见》。

会计师回复：

对于上述事项，我们履行的主要核查程序及核查结论如下：

我们履行了以下主要核查程序：

1、了解、评估并测试与投资性房地产相关租赁收入确认相关的关键控制的有效性，包括与租赁收入确认相关的内部控制的有效性；

2、访谈管理层来了解和评估公司对于出租房产相关的会计政策；

3、获取租赁合同明细，与租赁合同进行抽样核对，检查租赁合同明细的完整性和准确性；

3、抽样并重新计算租赁合同的租金收入，并与账面确认的租金收入进行核对，检查租赁合同租金收入确认的准确性；

4、通过查询承租方工商信息资料、视频访谈或实地走访等方式证实交易情况，获取公司收取的租金银行水单进行核实；

5、复核财务报表中与投资性房地产计量有关的列报与披露。

经核查，我们认为，上述投资性房地产未来收益及风险均能够较准确地预测与量化，且租约合法、有效并实际履行，预测未来净收益所使用的租约期内的租金采用了租约所确定的租金，租约期外的租金采用了正常客观的租金，符合收益法评估的相关要求及假设前提。

4. 三季度报显示，你公司报告期内投资性房地产期末余额 2.13 亿元，较期初增长 36.54%，主要系本期部分房产对外出租。请你公司说明报告期内相关资产转入投资性房地产核算的具体情况及其原因，并结合会计政策变更前后相关因素的变化，说明你公司是否存在为增厚净资产而将相关资产突击转入投资性房地产并变更后续计量模式的情形，是否存在为满足撤销退市风险警示而进行不当会计调节、滥用会计政策变更的情形。请你公司独立董事、年审机构核查并发表明确意见。

公司回复：

一、报告期内相关资产转入投资性房地产核算的具体情况及其原因

截至三季度报披露日，相关资产转入投资性房地产主要系公司持有的建筑物已对外出租所致，具体情况如下：

资产名称	转入时间	转入原因	是否符合投资性房地产确认条件	资产原值 (万元)	主要用途	目前使用状况
禾盛京广中心	2022 年 7 月	该建筑物已对外出租	符合	1,952.47	商业办公 写字楼	承租人使用中
宝莲国际都会（注）	2022 年 8 月	该建筑物已对外出租	符合	4,931.47	商业中心 电影院	电影院经营中

注：截至 2022 年三季度报披露日，宝莲国际都会项目因尚未取得不动产权证。故本次投资性房地产会计政策变更时未将该房产纳入变更范围。详见公司于 2022 年 12 月 27 日披露的《关于 2022 年三季度报问询函回复的公告》（公告编号：2022-166）。

二、公司不存在为增厚净资产而将相关资产突击转入投资性房地产并变更后续计量模式的情形

自 2020 年 9 月公司控制权发生变更后，新余投控成为公司的控股股东，控股股东和管理层对公司业务进行了重新梳理，为进一步取得稳定的经营现金流入，公司近年来相继对外出租了闲置的物业，提高了公司资产的周转效率，同时也缓解了公司的资金压力。本次会计政策变更的 14 处房产中，除河北天元商务大厦和禾盛京广中心外，其余房产在 2021 年底就已处于出租状态，另外随着公司在 2022 年开始贯彻节省开支、严控成本的经营理念以来，公司撤销了河北、陕西等分支机构，相应分支机构的办公场所如河北天元商务大厦、禾盛京广中心在本年度内由自用转为出租。

因此，公司会计政策变更涉及的投资性房地产大部分在以前年度已经形成，本年新增的少部分投资性房地产也是因为战略调整而形成，公司不存在为增厚净资产而将相关资产突击转入投资性房地产并变更后续计量模式的情形。

三、公司不存在为满足撤销退市风险警示而进行不当会计调节、滥用会计政策变更的情形。

公司本次会计政策变更符合《企业会计准则第 3 号—投资性房地产》《企业会计准则第 28 号—会计政策、会计估计变更和差错更正》的相关规定。采用公允价值模式对公司投资性房地产进行后续计量具备合理性、可操作性，能够客观反映公司投资性房地产的真实价值。变更后的会计政策能够提供更可靠的会计信息，有利于更加客观、公允反映公司财务状况和经营成果。本次会计政策变更合理且符合公司实际情况。所以不存在为增厚净资产而将相关资产突击转入投资性房地产并变更后续计量模式的情形，也不存在为满足撤销退市风险警示而进行不当会计调节、滥用会计政策变更的情形。

公司独立董事意见：

经审慎核查，我们认为：本次会计政策变更是公司根据《企业会计准则第 3 号—投资性房地产》《企业会计准则第 28 号—会计政策、会计估计变更和差错更正》的相关规定做出的变更，变更后的会计政策能够更准确反映公司的实际情况。报告期内相关资产转入投资性房地产核算的具体情况及相关原因合理，结合会计政策变更前后相关因素的变化，公司投资性房地产会计政策变更及会计核算符合《企业会计准则》的规定，不存在为满足撤销退市风险警示而进行不当会计调节、滥用会计政策变更的情形。

会计师回复：

对于上述事项，我们履行的主要核查程序及核查结论如下：

我们履行了以下主要程序：

1、评价管理层与治理层编制和监督投资性房地产会计政策变更事项关键内部控制，并测试了这些内部控制设计及运行的有效性；

2、对管理层聘请的外部独立评估机构的专业胜任能力、独立性和客观性进行评价；

3、获取了评估报告，选取重大或典型样本，并利用我们的房地产评估专家对评估报告所采用的评估方法和假设、选用的主要评估参数的合理性进行审阅与复核，检查了管理层估值所使用数据的准确性和相关性；

4、评价公允价值计量模式下投资性房地产转换时点是否恰当，是否经适当审批，并对投资性房地产进行实地观察；

5、复核财务报表中与投资性房地产公允价值计量有关的列报与披露。

经核查，我们认为，报告期内相关资产转入投资性房地产核算的具体情况及其原因合理，投资性房地产会计政策变更及会计核算符合企业会计准则的规定，不存在为满足撤销退市风险警示而进行不当会计调节、滥用会计政策变更的情形。

5. 公告显示，你公司聘请北京中同华资产评估公司对相关投资性房地产截至 2022 年 8 月 31 日的公允价值进行评估，聘请广东省大周行房地产土地资产评估有限公司对相关投资性房地产 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日的公允价值进行评估。基于前述评估机构出具的评估报告，你对 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日及 2022 年 8 月 31 日的相关财务数据进行追溯调整。请你公司：

(1) 说明自 2020 年起进行追溯调整的原因，以及你公司未对 2022 年前三季度已披露财务报告数据进行追溯调整的原因及合理性；并补充说明你公司聘请不同评估机构对投资性房地产 2022 年及以前年度进行评估的原因及合理性。

公司回复：

一、本次会计政策变更自 2020 年起进行追溯调整的原因

根据《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》第十二条规定：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。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。

投资性房地产由成本模式变更为以公允价值模式计量，属于会计政策变更，而公司历年经审计的财务报告中，2020 年期末开始存在投资性房地产科目，为了能够提供更可靠、更相关的会计信息，故从 2020 年末开始对投资性房地产进行追溯调整，即视同公司的投资性房地产一直按公允价值模式计量，累计影响数调整至留存收益。

二、公司未对 2022 年前三季度已披露财务报告数据进行追溯调整的原因及合理性

为了更加客观地反映投资性房地产的公允价值，本公司聘请了具有证券业务从业资格的北京中同华资产评估有限公司和广东省大周行房地产土地资产评估有限公司分别对本集团投资性房地产于 2022 年 8 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日的公允价值进行了评估，并出具了编号分别为“中同华评报字 2022 第 241983 号”、“大周行评报字【2022】第 SZ1165 号”、“大周行评报字【2022】第 SZ1166 号”的评估报告，公司根据评估报告对 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 8 月 31 日的合并资产负债表及 2021 年 1-12 月、2022 年 1-8 月的合并利润表进行追溯调整，天职国际会计师事务所也对公司会计政策变更出具了专项说明的审核报告。由于评估报告所评定的投资性房地产的公允价值均为时点数，公司依据已经出具评估报告的时点对公司 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日及 2022 年 8 月 31 日的财务报告数据已经进行了追溯调整。后期，公司将对 2022 年前三季度已披露的财务报告进行追溯调整。

三、公司聘请不同评估机构对投资性房地产 2022 年及以前年度进行评估的原因及合理性

公司持有的大部分房地产已建成并投入使用多年，以往均采用成本计量模式，成本计量模式只能反映历史价值，现有投资性房地产的账面价值明显低于公允价值，不利于反映公司重要资产实际价值，不利于投资者客观了解公司的资产状况。经公司董事会慎重考虑，决定自主变更会计政策。为此公司聘请了北京中同华对公司现有的投资性房地产及相应土地使用权于 2022 年 8 月 31 日的市场价值进行评估，为公司提供

价值参考依据。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》第六条：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，公司需对过往财务会计报告进行追溯评估。公司先与北京中同华沟通追溯评估的事宜，但由于当时承接公司业务的为北京中同华江西分公司，其评估团队人员业务饱和，为保障时效性，经综合考虑公司另外聘请了广东大周行对相关投资性房地产于评估基准日 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日的公允价值进行了追溯评估。

经核查，北京中同华和广东大周行均具备证券服务业务资格，具有为上市公司提供资产评估的经验和能力，在为公司提供资产评估服务期间，北京中同华和广东大周行坚持独立、客观、公正的评估准则，较好地履行了评估机构的责任与义务。公司通过两家评估机构的独立评估，能够更客观、更合理地反映投资性房地产的公允价值。

(2) 说明评估确定投资性房地产公允价值的具体过程、关键假设与参数、相关房产的租赁情况、历史及未来现金流、折现率、同类房产估值与交易价格等，并结合以上内容说明投资性房地产评估价格的公允性与审慎性。请评估机构核查并发表明确意见。

公司回复：

为了更加客观地反映公司相关投资性房地产的公允价值，公司聘请了北京中同华对本次会计政策变更 14 处投资性房地产于评估基准日 2022 年 8 月 31 日的公允价值进行评估。另外聘请了广东大周行对相关投资性房地产于评估基准日 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日的公允价值进行了追溯评估。相关投资性房地产公允价值的具体计量过程，以及估值的公允性和审慎性请参见后附评估机构回复。

评估机构北京中同华回复：

一、纳入本次评估范围内的 14 处投资性房地产租赁情况见下表：

序号	建筑物名称	出租建筑面积 (m ²)	月租金 (万元/月)	租期	承租方
1	江南名苑一层房屋	1,769.34	54.23	2020 年 6 月 1 日至 2028 年 7 月 31 日	深圳维多利亚企业管理咨询有限公司
2	江南名苑二层房屋	2,020.25			
3	布吉厂房	6,039.60			

序号	建筑物名称	出租建筑面积 (m ²)	月租金 (万元/月)	租期	承租方
4	布吉宿舍	2,608.20	12.22	2020年8月20日至	深圳市庭渝投资有限公
5	河北天元商务大厦 2201 室	1,151.08	3.58	2022年7月15日至 2024年7月14日	河北康晨升商贸有限公司、石家庄九胜装饰设计有限公司
6	惠州产学研基地 (综合楼)	12,335.36	62.99	2021年6月1日至2033 年6月30日	哈工智谷教育发展(广东)有限公司
7	惠州产学研基地 (宿舍楼)	11,789.22			
8	惠州产学研基地 (厂房)	23,761.36			
9	安徽铜陵市北斗星城 91 栋 103	41.07	0.18	2022年7月4日至2027 年7月3日	胡官涛
10	安徽铜陵市北斗星城 88 栋 108	119.57	0.54	2021年10月10日至 2026年10月9日	铜陵市慧之诚电子商务 有限责任公司
11	禾盛京广中心 1 幢 5 单元 14	294.96	8.80	2022年6月17日至 2028年9月16日	西安哈唯夫生物科技有 限公司
12	禾盛京广中心 1 幢 5 单元 14	291.46			
13	禾盛京广中心 1 幢 5 单元 14	291.46			
14	禾盛京广中心 1 幢 5 单元 14 层 51404	294.96			

二、确定投资性房地产公允价值的具体过程

1、评估方法选取

江南名苑一二层房屋、布吉厂房及宿舍：均为可获得收益的房地产，其收益情况具有可预测性和持续性，评估人员可以预计评估对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其折现到评估基准日后累加得到的房地产价值，故本次可以采用收益法进行评估；评估对象附近房屋交易市场活跃度一般，存在区域内类似房地产的交易实例，可采用比较法进行评估。最终选取收益法评估结果，因为评估对象面积大，金额高，实际成交较少，市场上对于大面积房产基本以出租为主，甚少出售，故收益法更能体现房地产价值。

河北天元商务大厦 2201 室、安徽铜陵市北斗星城、禾盛京广中心：均为可获得

收益的房地产，其收益情况具有可预测性和持续性，评估人员可以预计评估对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其折现到评估基准日后累加得到的房地产价值，故本次可以采用收益法进行评估；评估对象附近房屋交易市场活跃，区域内类似房地产的交易实例较多，可采用比较法进行评估。最终选取市场法评估结果，由于评估对象为商业办公地产，市场交易活跃，市场法更能体现其房地产价值。

惠州产学研基地：考虑委估对象为自建工业房产，可采用成本法评估，考虑到评估对象目前均已出租，未来以获取租金收益为目的，为可获得收益的房地产，其收益情况具有可预测性和持续性，评估人员可以预计评估对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其折现到评估基准日后累加得到的房地产价值，故本次可以采用收益法进行评估。最终采用收益法评估值，由于惠州产学研基地未来以获取租金收益为目的，收益法更能体现其价值。

2、评估过程

收益法

即根据估价对象类似房地产的租金水平和出租率，估算估价对象每年的有效毛收入，扣除客观费用，得到估价对象每年的净收益，选用适当的资本化率，运用适当的公式计算得到的价格。

收益法计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R}{(r-g)(1+r)^n} [1 - (\frac{1+g}{1+r})^{m-n}] + V_1$$

其中：P - 房地产市场价值

R_i - 租约内房地产净收益

R - 租约外房地产净收益

g - 租约外未来第i年以后每年净收益的增长率

r - 折现率

m - 评估基准日后资产尚可使用年限

n - 租约期限

V₁ - 房屋建筑物剩余年限的价值的现值

当土地剩余年限小于建筑物剩余使用年限时，需考虑土地使用权到期后房屋建

筑物剩余年限的价值。

以评估明细表序号1、2江南名苑一、二层房屋举例：

江南名苑位于深圳市福田区福强路2135号，房屋建成于1998年10月8日，钢筋混凝土结构，建筑面积共3,789.59m²，其中一层建筑面积1,769.34m²、二层建筑面积2,020.25m²。已办理不动产权证，证号为粤（2019）深圳市不动产权第0222074号、粤（2019）深圳市不动产权第0222070号。由于不动产权证未记载分摊土地使用面积，根据企业提供的土地使用税纳税申报表，一层分摊土地面积为492.74m²、二层土地分摊面积为431.55m²。不动产证载使用年限为70年，到期日2066年8月25日，土地性质为出让用地，用途为商住混合用地。未获取原始土地出让合同，土地规划容积率、实际容积率未知，土地开发程度为五通一平。

经勘查，该房产建成于1998年，楼宇为钢筋混凝土结构，总楼层为18层，评估对象位于1-2层。经勘查，现已整体出租给深圳维多利亚企业管理咨询有限公司经营幼儿园。附近有公交站及地铁站，地铁站距离约900米，交通便捷度较好，生活配套较好。

（1）计算年总收益

①市场分析调查

房地产年租金：租期内采用租赁合同约定的租金计算；租期外采用市场租金计算，具体如下：

（1）比较实例选择

通过对深圳市同类型房地产市场相关资料的市场调查，收集了与评估对象有关的市场交易实例若干，根据相关替代原理，按用途相同、地区相近（或同一供需圈）、价格类型相同、评估基准日接近、交易情况正常的要求，从交易案例中选择如下3宗案例作为比较案例。具体信息如下：

项目位置:	实例 A(宣嘉华庭)	实例 B(骏皇名居)	实例 C(云顶翠峰)
租金（元/m ² /月）	230.00	250.00	245.00
价值内涵	不含增值税	不含增值税	不含增值税

项目位置:	实例 A(宣嘉华庭)	实例 B(骏皇名居)	实例 C(云顶翠峰)
交易日期	2022-8	2022-8	2022-8
交易情况	正常	正常	正常
用途	住宅底商	住宅底商	住宅底商
建筑面积 (m ²)	80	66	407.2
层高	层高 3.5 米	层高 4.2 米	层高 4.2 米
宽深比	宽 8.5M: 深 6.5M	宽 9.8M: 深 6M	宽 20M: 深 15M
建筑结构及质量	钢混	钢混	钢混
新旧程度	七成新	七成新	七成新

(2) 比较因素选择

根据估价对象的条件，影响估价对象价格的主要因素有：

A、交易时间：确定地价指数；

B、交易情况：是否为正常、公开、公平、自愿的交易；

C、个别因素、区域因素：主要指商业繁华程度、基础设施、公共设施、交通便捷度、临街道路类型、环境条件、铺位分布、临路状况、建筑面积、层高、宽深比、建筑结构及质量、新旧程度、人流量、楼层和装修等。

(3) 编制比较因素条件说明表

比较因素	待估对象(江南名苑)	实例 A(宣嘉华庭)	实例 B(骏皇名居)	实例 C(云顶翠峰)
租金 (元/m ² /月)	待估	230.00	250.00	245.00
交易日期	2022/8	2022/8	2022/8	2022/8
交易情况	正常	正常	正常	正常
用途	住宅底商	住宅底商	住宅底商	住宅底商
区域	商业繁华度	人流、车流量较好, 周边各类商店及商超综合体齐全, 产业规模	人流、车流量较好, 周边各类商店及商超综合体齐全, 产业规模	人流、车流量较好, 周边各类商店及商超综合体齐全, 产业规模

比较因素		待估对象(江南名苑)	实例 A(宣嘉华庭)	实例 B(骏皇名居)	实例 C(云顶翠峰)
因素		和等级较高,商业繁华度较高。	和等级较高,商业繁华度较高。	和等级较高,商业繁华度较高。	和等级较高,商业繁华度较高。
	基础设施、公用设施	水电供应充足,各项基础设施完善,银行、学校等公共配套设施较齐全。	水电供应充足,各项基础设施完善,银行、学校等公共配套设施较齐全。	水电供应充足,各项基础设施完善,银行、学校等公共配套设施较齐全。	水电供应充足,各项基础设施完善,银行、学校等公共配套设施较齐全。
	交通便捷度	有多路公交在附近停靠,临近地铁站,对内对外交通便捷度高。	有多路公交在附近停靠,临近地铁站,对内对外交通便捷度高。	有多路公交在附近停靠,临近地铁站,对内对外交通便捷度高。	有多路公交在附近停靠,临近地铁站,对内对外交通便捷度高。
	临街道路类型	主干道	主干道	支干道	支干道
	环境条件	3KM内有公园,空气环境和环境治理较好。	3KM内有公园,空气环境和环境治理较好。	3KM内有公园,空气环境和环境治理较好。	3KM内有公园,空气环境和环境治理较好。
个别因素	铺位分布	临街	临街	临街	临街
	临路状况	一面临路	一面临路	一面临路	一面临路
	建筑面积	1769.34	80	66	407.2
	层高	层高 3.55 米	层高 3.5 米	层高 4.2 米	层高 4.2 米
	宽深比	宽 60M:深 25M	宽 8.5M:深 6.5M	宽 9.8M:深 6M	宽 20M:深 15M
	建筑结构及质量	钢混	钢混	钢混	钢混
	新旧程度	七成新	七成新	七成新	七成新
	人流量	一般	一般	一般	较好
	楼层	1F	1F	1F	1F
装修	精装较好	精装一般	精装一般	精装一般	

(4) 编制比较因素条件指数表

根据委估房产与比较实例各种因素具体情况,编制比较因素条件指数表。分别对

上述比较案例的交易情况、交易时间、剩余使用年限、区域因素和个别因素进行修正。

比较因素		待估对象（江南名苑）	实例 A(宣嘉华庭)	实例 B(骏皇名居)	实例 C(云顶翠峰)
交易价格（元/m ² ）			230.00	250.00	245.00
交易日期		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
用途		100	100	100	100
区域因素	商业繁华度	100	100	100	100
	基础设施、公用设施	100	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	临街道路类型	100	100	99	99
	环境条件	100	100	100	100
个别因素	铺位分布	100	100	100	100
	临路状况	100	100	100	100
	建筑面积	100	110	110	110
	层高	100	100	102	102
	宽深比	100	105	105	105
	建筑结构及质量	100	100	100	100
	新旧程度	100	100	100	100
	人流量	100	100	100	101
	楼层	100	100	100	100
	装修	100	97	97	97

(5) 编制比较因素修正系数表

比较因素	实例 A(宣嘉华庭)			实例 B(骏皇名居)			实例 C(云顶翠峰)		
租金（元/m ² /月）	230.00			250.00			245.00		
交易时间	100	/	100	100	/	100	100	/	100
交易情况	100	/	100	100	/	100	100	/	100
用途	100	/	100	100	/	100	100	/	100

比较因素		实例 A(宣嘉华庭)			实例 B(骏皇名居)			实例 C(云顶翠峰)		
区域因素	商业繁华度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	基础设施、公用设施	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	交通便捷度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	临街道路类型	100	/	100	100	/	99	100	/	99
	环境条件	100	/	100	100	/	100	100	/	100
个别因素	铺位分布	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	临路状况	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	建筑面积	100	/	110	100	/	110	100	/	110
	层高	100	/	100	100	/	102	100	/	102
	宽深比	100	/	105	100	/	105	100	/	105
	建筑结构及质量	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	新旧程度	100	/	100	100	/	100	100	/	100
	人流量	100	/	100	100	/	100	100	/	101
	楼层	100	/	100	100	/	100	100	/	100
装修	100	/	97	100	/	97	100	/	97	
比准价格		205			230			223		

取修正后交易价格的算术平均值作为比准价格，即：租赁价格水平 1 楼住宅底商为 219.33 元/m²·月，月租金 38.81 万元，2 楼租金大约为 1 楼租金 55%，为 120.63 元/m²·月，月租金 24.37 万元。

②空置率：

根据市场调查，租期内不考虑空置率，租赁期外，根据评估人员对评估对象周边类似房地产的市场调查，结合考虑评估对象装修情况等个别因素，经综合分析后，评估人员确定空置率为 4%。

③其他收入：

其他收入主要为押金、保证金利息收入。根据房屋租赁合同签订，房屋租金押二付一，利率取一年定期存款利率为 1.65%。

④房地产年总收益

房地产年总收益包括租金收入以及房地产出租押金收入。

房地产年总收益=租金单价×可出租面积×12×(1-空置率)+2个月租金×一年期存款利率×(1-空置率)

(2) 年运营费用:

运营费用指维持评估对象正常使用或营业的必要支出。出租型房地产的运营费用主要包括房产税、土地使用税、教育附加及地方附加、城市维护建设税、管理费用、保险费、维修费等，根据现行相关政策及实际情况确定。具体如下：

①房产税：按房地产租金扣除增值税后的 12%计，

②土地使用税：按土地使用税纳税申报记载的土地面积 924.29 m²，9 元/m²计，

③教育附加及地方附加：按增值税的 5%计，

④城市维护建设税：按增值税的 7%计，

⑤房屋租赁管理费：取租金 0.5%计，

⑥保险费：取建造成本的 0.2%，

⑦维修费：取建造成本的 0.5%，

(3) 房地产年净收益为:

A=年总收益-年运营费用

=年总收益-(房产税+土地使用税+教育附加及地方附加+城市维护建设税+房屋租赁管理费+年保险费+维修费)

(4) 资本化率 R 的确定:

结合评估对象的实际情况，本次评估采用安全利率加风险调整值法确定资本化率，即以安全利率加上风险调整值作为资本化率。

安全利率可选用同一时期的国债年利率或存款利率，本次评估根据评估目的选取十年以上国债到期收益率 3.2%为安全利率。

根据建设部制订的《房地产开发项目经济评价方法》及广东、云南、成都、武汉、大连等地市房地产行政主管部门制订房地产估价细则均规定：住房的风险调整值不超过 3%，非住房的风险调整值不超过 5%，同时风险调整值尚应考虑估价对象所在地区的经济现状及未来预测、估价对象的用途及新旧程度等客观因素。本次评估最终确定风险调整值为 3.3%。

则，折现率=3.2%+3.3%=6.5%

本次评估折现率取为 6.5%。

(5) 净收益增长率：据调查区域内基准日房产增长率达到 3%左右，故确定本次分析对象增长比率为 3%。

(6) 确定收益期：根据不动产权证记载，使用期限为 70 年，从 1996 年 8 月 26 日至 2066 年 8 月 25 日止，土地剩余使用期限 44.01 年。考虑到房屋在一定程度维修保养下，能使用至土地使用权到期。

(7) 计算收益价格

分析对象评估价格见下表：

年份			租期内						租期外	
			2022.9-2022.12	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029-2068.9.30
1	月租金（万元）	不含税	51.65	51.65	54.75	54.75	58.03	58.03	58.03	75.44
2	空置损失	空置率×月租金收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3.02
3	年租金收益（万元）	（月租金-空置损失）×12个月	206.59	619.76	632.16	656.95	670.08	696.36	768.32	869.05
4	押金利息收益	押金×1年期存款利率 1.65%×持有期	0.56	1.69	1.69	1.69	1.69	1.69	1.69	2.39

年份			租期内						租期外		
			2022.9-2022.12	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029-2068.9.30	
5	年收益（万元）	年租金收益+押金利息收入	207.15	621.45	633.84	658.63	671.77	698.05	770.00	871.44	
6	扣减项目（万元）	A+B+C+D+E+F+G	31.10	93.30	94.92	98.17	99.90	103.34	112.77	125.96	
	A.房产税	年租金收益×12%	24.79	74.37	75.86	78.83	80.41	83.56	92.20	104.29	
	B.土地使用税	9元/m ²	0.28	0.83	0.83	0.83	0.83	0.83	0.83	0.83	
	C.教育费附加和地方教育费附加	增值税税额×5%	0.52	1.55	1.58	1.64	1.68	1.74	1.92	2.17	
	D.城市建设维护税	增值税税额×7%	0.72	2.17	2.21	2.30	2.35	2.44	2.69	3.04	
	E.房屋租赁管理费	租金×0.5%	1.03	3.10	3.16	3.28	3.35	3.48	3.84	4.35	
	F.保险费	建造成本×0.2%	1.07	3.22	3.22	3.22	3.22	3.22	3.22	3.22	
	G.维修费	建造成本×0.5%	2.69	8.06	8.06	8.06	8.06	8.06	8.06	8.06	
7	年纯收益（万元）	年收益-扣减项目	176.05	528.15	538.92	560.47	571.87	594.71	657.24	745.48	
8	年纯收益现值（万元）	年净收益÷(R-a)×{1-[(1+a)÷(1+R)] ^N }	174.21	501.14	480.16	468.88	449.22	438.65	455.18	10,556.39	
9	不动产价值（万元）	合计	13,523.83								
10	评估单价（元/m ² ）		35,700.00								

市场法

市场法是将估价对象房地产与在估价时点的近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

$$\text{评估值} = (\text{交易案例1} + \text{交易案例2} + \text{交易案例3}) / 3$$

交易案例是由评估人员选取与委估对象条件相同或相似的、成交日期与估价时点相近的、成交价格为正常价格或可修正为正常价格的交易实例，通过交易情况、交易日期、个别因素及区域因素修正后的得出来的价格，具体公式为：

交易案例=交易实例×交易情况修正系数×交易日期修正系数×个别因素修正系数×区域因素修正系数

同时,考虑到目前待估房产存在中长期租约,租约有效且正常履行,而实际租金水平与正常合理的市场租金存在一定差异,故本次评估在测算正常市场价格的基础上,需考虑现有租约对房产价值的影响,该影响由市场租金与合同租金的差额决定。故本次以市场法测算结果扣减盈余租金在租赁期内的加计折现金额确定最终评估结果。

以评估明细表序号11-14陕西禾盛京广中心举例:

陕西禾盛京广中心位于陕西省西安市雁塔区唐延路11号,建成于2016年。评估对象为4套办公写字楼,建筑面积合计1,172.84 m²,均已办理不动产权证。楼宇为钢筋混凝土结构,总楼层为41层,评估对象位于14层。经勘查,委估资产为4间全部打通,精装修交付,目前承租方重新装修。区域内有枫林路、唐延路等城市主次干道,道路通达度较优。临近地铁3号线延平门站、地铁6号线,地铁8号线环线目前在建中,途径的公交有278路、29路、411路等,公共交通便利度较优。区域内有禾盛T12购物中心和盛大时代广场等购物中心,商业繁华度较好。周边有西安高新医院、中国光大银行等,各类公共配套设施齐全。

(1) 可比实例的确定

根据有关规定,评估人员通过市场调查,选择三个与评估对象类似的房产交易案例作为可比实例,可比实例概况如下:

项目名称	实例一(禾盛京广中心)	实例二(禾盛京广中心)	实例二(竹园天寰国际)
交易价格(元/m ²)	14,500.00	15,500.00	14,000.00
交易日期	2022-8	2022-8	2022-8
交易情况	正常	正常	正常
用途	商业办公	商业办公	商业办公
建筑面积	295.11	290.49	302
楼层	12F/28F	20F/28F	19F/24F

项目名称	实例一（禾盛京广中心）	实例二（禾盛京广中心）	实例二（竹园天寰国际）
装修	精装修	精装修	毛坯
租约限制	有短期租约，剩余半年左右	无租约限制	无租约限制

根据以上比较因素指数的说明，编制比较因素条件指数表：

表二：比较因素条件指数表

项目名称	估价对象（禾盛京广中心）	实例一（禾盛京广中心）	实例二（禾盛京广中心）	实例二（竹园天寰国际）
交易价格（元/m ² ）		14,500.00	15,500.00	14,000.00
交易日期	2022-8	2022-8	2022-8	2022-8
交易情况	正常	正常	正常	正常
土地使用年期	办公 32.16 年	办公 32.16 年	办公 32.16 年	办公 35.33 年
用途	商业办公	商业办公	商业办公	商业办公
区域因素	商业繁华度	人流、车流量较好，周边各类商店及商超综合体齐全，产业规模和等级较高，商业繁华度较高。	人流、车流量较好，周边各类商店及商超综合体齐全，产业规模和等级较高，商业繁华度较高。	人流、车流量较好，周边各类商店及商超综合体齐全，产业规模和等级较高，商业繁华度较高。
	基础设施、公用设施	水电供应充足，各项基础设施完善，银行、学校等公共配套设施较齐全。	水电供应充足，各项基础设施完善，银行、学校等公共配套设施较齐全。	水电供应充足，各项基础设施完善，银行、学校等公共配套设施较齐全。
	交通便捷度	有多路公交在附近停靠，临近地铁站，对内对外交通便捷度高。	有多路公交在附近停靠，临近地铁站，对内对外交通便捷度高。	有多路公交在附近停靠，临近地铁站，对内对外交通便捷度高。
	环境质量	邻新纪元公园，空气环境和环境治理较好。	邻新纪元公园，空气环境和环境治理较好。	邻新纪元公园，空气环境和环境治理较好。
	距城市中心距离	较近	较近	较近
临路状况	一面临路	一面临路	一面临路	一面临路

项目名称		估价对象（禾盛京广中心）	实例一（禾盛京广中心）	实例二（禾盛京广中心）	实例二（竹园天寰国际）
个别因素	建筑面积	294.96	295.11	290.49	302
	写字楼等级	甲级	甲级	甲级	甲级
	通风及采光	较好	较好	较好	较好
	新旧程度	八五成新	八五成新	八五成新	九五成新
	人流量	良好	良好	良好	良好
	楼层	14F/41F	12F/28F	20F/28F	19F/24F
	赠送面积（m ² ）	20	20	90	无
	装修	精装修	精装修	精装修	毛坯

(2) 编制比较因素条件指数表

比较因素条件指数表

项目名称		估价对象	实例一	实例二	实例三
交易价格（元/m ² ）			14,500.00	15,500.00	14,000.00
交易日期		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
土地使用年期		100	100	100	104
用途		100	100	100	100
区域因素	商业繁华度	100	100	100	100
	基础设施、公用设施	100	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	环境质量	100	100	100	100
	距城市中心距离	100	100	100	100
个别因素	临路状况	100	100	100	100
	建筑面积	100	100	100	100
	写字楼等级	100	100	100	100
	通风及采光	100	100	100	100
	新旧程度	100	100	100	102
	人流量	100	100	100	100
	楼层	100	100	101	101
	赠送面积（m ² ）	100	100	104	98

	装修	100	100	100	90
--	----	-----	-----	-----	----

(3) 编制比较因素系数修正表

项目名称		实例一	实例二	实例三
交易价格		14,500.00	15,500.00	14,000.00
交易时间		100 / 100	100 / 100	100 / 100
交易情况		100 / 100	100 / 100	100 / 100
土地使用年期		100 / 100	100 / 100	100 / 104
用途		100 / 100	100 / 100	100 / 100
区域因素	商业繁华度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	基础设施、公用设施	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	交通便捷度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	环境质量	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	距城市中心距离	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	个别因素	临路状况	100 / 100	100 / 100
建筑面积		100 / 100	100 / 100	100 / 100
写字楼等级		100 / 100	100 / 100	100 / 100
通风及采光		100 / 100	100 / 100	100 / 100
新旧程度		100 / 100	100 / 100	100 / 102
人流量		100 / 100	100 / 100	100 / 100
楼层		100 / 100	100 / 101	100 / 101
赠送面积 (m ²)		100 / 100	100 / 104	100 / 98
装修		100 / 100	100 / 100	100 / 90
比准价格		14,500.00	14,756.28	14,815.10

以上三个可比实例求取的比准价格差异不大，因此取比准价格的算术平均值作为评估对象市场比较法的评估结果，即：比较后单价为 14,700.00 元/m²（百位取整）。

通过调查对评估对象附近写字楼的租金水平，在 70-75 元/m²/月左右；评估对象租赁合同内单位月租金为 75 元/m²/月，实际租金与客观租金接近，故不存在现有租约影响。

三、投资性房地产公允价值合理性说明：

明细表序号 1-2（江南名苑一、二层房屋）——商业：采用收益法于 2022 年 8 月

31日评估单价 35,700.00 元/m²。评估人员在互联网、地产中介等媒体上搜集到周边建筑功能相近的小面积一层住宅底商单位月租金在 230~300 元/m²/月，本次评估考虑面积等其他修正后一层单位月租金为 219 元/m²·月，在合理区间范围内。租期内采用合同租金、租期外采用市场租金，可以预计未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其折现到评估基准日。我们认为，采用收益法测算的结果相对公允、审慎。

明细表序号 3-4（布吉厂房及宿舍）：采用收益法于 2022 年 8 月 31 日评估单价 6,500.00 元/m²。评估人员在互联网、地产中介等媒体上搜集了周边建筑功能相近的相关公寓用途的单位月租金在 60~70 元/m²/月，本次评估修正后单位月租金为 64 元/m²/月，在合理区间范围内。租期内采用合同租金、租期外采用市场租金，可以预计未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其折现到评估基准日。我们认为，采用收益法测算的结果相对公允、审慎。

明细表序号 5（河北天元商务大厦 2201 室）：采用市场法于 2022 年 8 月 31 日评估单价为 10,900.00 元/m²。评估人员对其同一供需圈范围内、在建筑类型、建筑功能相近的商业办公楼信息资料进行收集、整理、对比和分析：周边如睿和中心、中房元泰广场、上东广场等商业办公楼销售单价在 10,000.00~12,000.00 元/m²之间。我们认为，采用市场法测算结果相对公允、审慎。

明细表序号 6-8（惠州产学研基地<综合楼、宿舍、厂房>）：采用收益法于 2022 年 8 月 31 日评估单价为 3,500.00 元/m²。评估人员对其同一供需圈范围内、在建筑类型、建筑功能相近的工业厂房的信息资料进行收集、整理、对比和分析：周边厂房月租金在 14~18 元/m²/月之间。本次评估修正后的单位月租金为 15 元/m²/月，在合理区间范围内。少量工业厂房交易报价在 3000~4500 元/m²之间；从成本取得途径考虑单价在 3600 元/m²。我们认为，采用收益法测算的结果相对公允、审慎。

明细表序号 9-10（安徽铜陵北斗星城商铺 91 栋 103、88 栋 108）：采用市场法于 2022 年 8 月 31 日评估单价为 19,000.00 元/m²、19,900.00 元/m²。评估人员对其同一供需圈范围内、在建筑类型、建筑功能相近的商铺信息资料进行收集、整理、对比和分析：周边商铺销售单价在 19,000.00~23,000.00 元/m²之间。考虑到现有租约限制带来的影响，我们认为，采用市场法测算的结果相对公允、审慎。

明细表序号 11-14（禾盛京广中心 51401、51402、51403、51404 室）：采用市场法于 2022 年 8 月 31 日评估单价为 14,700.00 元/m²。评估人员对其同一供需圈范围内、在建筑类型、建筑功能相近的商业办公楼信息资料进行收集、整理、对比和分析：周边如竹园天寰国际等商业办公楼销售单价在 14,000.00~15,500.00 元/m²之间。我们认为，采用市场法测算的结果相对公允、审慎。

北京中同华核查意见《北京中同华资产评估有限公司关于深圳证券交易所关注函涉及事项的评估机构意见》已同日披露于巨潮资讯网。

评估机构广东大周行回复：

广东大周行认为本次投资性房地产评估中选取的市场租金水平与周边房地产租赁市场是一致的，运用的评估方法、评估结果和增值具有合理性和公允性。公司对投资性房地产所采用的初始计量和后续计量方法符合《企业会计准则》的相关规定。广东大周行具体回复请参阅公司同日披露的《广东省大周行房地产土地资产评估有限公司关于深圳证券交易所关注函涉及事项的评估机构意见》。

(3) 说明前述两个评估机构对你公司投资性房地产评估结果是否存在明显差异，如是，请补充披露产生差异的原因及合理性；并说明你公司基于不同评估机构出具的评估报告分别对 2022 年及以前年度财务数据进行追溯调整是否合理、审慎，是否符合《企业会计准则》的有关规定。

公司回复：

一、两个评估机构对公司投资性房地产评估结果不存在明显差异

公司聘请了北京中同华对本次会计政策变更 14 处投资性房地产于评估基准日 2022 年 8 月 31 日的公允价值进行评估，评估价值为 39,204.71 万元。广东大周行对本次会计政策变更 14 处投资性房地产于评估基准日 2020 年 12 月 31 日评估价值为 37,413.19 万元，于评估基准日 2021 年 12 月 31 日的评估价值为 37,959.04 万元。

经核查，北京中同华与广东大周行均选用市场法和收益法的评估方法进行投资性房地产公允价值评估，所得评估结果差额小于 5%，故两个评估机构对公司投资性房地产评估结果不存在明显差异。

二、公司基于不同评估机构出具的评估报告分别对 2022 年及以前年度财务数据进行追溯调整是合理审慎的，符合《企业会计准则》的有关规定。

由于公司提供给两家评估机构的资料均相同，北京中同华和广东大周行两家评估机构在评估过程中所秉持的法律法规依据和评估准则依据也均一致，实际评估中所选择的评估方法也基本相同，均为：收益法、市场法，从评估程序来看两家评估机构并无明显差异。从评估结果上来看，广东大周行评估的 2020 年 12 月 31 日的价值为 37,413.19 万元、2021 年 12 月 31 日的价值为 37,959.04 万元，与北京中同华评估的 2022 年 8 月 31 日的价值 39,204.71 万元相比，差异率不到 5%，评估相关数据具备逻辑性，无明显异常。所以公司认为两家评估机构在不同时点做出的评估值均是公允合理的，故基于两家评估机构出具的评估报告进行的追溯调整也是合理审慎的，符合《企业会计准则》的有关规定。

(4) 请你公司补充披露对 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 8 月 31 日合并资产负债表、合并利润表进行追溯调整的具体情况及其计算过程，相关调整是否符合《企业会计准则》的有关规定。请你公司年审机构核查并发表明确意见。

公司回复：

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》第六条中规定：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。

本公司历年经审计的财务报告中，2020 年末开始存在投资性房地产科目，为了能够提供更可靠、更相关的会计信息，故从 2020 年末开始对投资性房地产进行追溯调整，即视同公司的投资性房地产一直按公允价值模式计量，累计影响数调整至留存收益，对此，公司也聘请了具有相关资质的评估公司对投资性房地产进行评估，以相关投资性房地产各个时点的评估价格确定为该时点的公允价值。具体计算过程与会计分录如下：

一、2020年12月31日合并资产负债表的变化：

合并报表项目	2020年12月31日		
	调整追溯前	调整追溯后	影响数(增加+/减少-)
投资性房地产	28,015,696.67	177,474,022.00	149,458,325.33
递延所得税负债	366,372.91	22,785,121.71	22,418,748.80
未分配利润	460,329,026.93	587,368,603.46	127,039,576.53
归属于母公司股东权益合计	1,515,019,149.87	1,642,058,726.40	127,039,576.53

因该时点投资性房地产对应的评估价格即公允价值为177,474,022.00元，与账面价值差149,458,325.33元确认为留存收益，同时确认递延所得税负债22,418,748.80元，累计影响额调整至留存收益。故在该时点作出的会计分录为：

借：投资性房地产—成本	177,474,022.00
投资性房地产累计折旧	55,442,643.28
贷：投资性房地产	83,458,339.95
递延所得税负债	22,418,748.80
未分配利润	127,039,576.53

二、2021年12月31日合并资产负债表及合并利润表的变化：

合并报表项目	2021年12月31日		
	调整追溯前	调整追溯后	影响数(增加+/减少-)
投资性房地产	148,820,931.86	343,175,956.00	194,355,024.14
递延所得税负债	-	33,275,962.95	33,275,962.95
未分配利润	-1,287,535,074.07	-1,126,456,012.88	161,079,061.19
归属于母公司股东权益合计	-232,299,778.60	-71,220,717.41	161,079,061.19

合并报表项目	2021 年度		
	调整追溯前	调整追溯后	影响数(增加+/减少-)
营业成本	1,314,315,244.18	1,308,017,865.83	-6,297,378.35
公允价值变动收益	-	5,003,858.00	5,003,858.00
利润总额	-1,758,214,593.22	-1,746,913,356.87	11,301,236.35
所得税费用	951,719.52	3,506,551.30	2,554,831.78
净利润	-1,759,166,312.74	-1,750,419,908.17	8,746,404.57
归属母公司股东的净利润	-1,747,864,101.00	-1,739,117,696.43	8,746,404.57

1、由于上述投资性房地产需追溯为公允价值模式计量，针对原成本模式计量下已计提的折旧应予冲回，具体分录如下：

借：营业成本	-6,297,378.35
贷：投资性房地产累计折旧摊销	-6,297,378.35
借：所得税费用	1,325,393.68
贷：递延所得税负债	1,325,393.68

2、由于 2020 年 12 月 31 日对外出租的投资性房地产已追溯为按公允价值模式计量，所以将此部分 2021 年 12 月 31 日与 2020 年 12 月 31 日的公允价值差额确认为公允价值变动损益 183,136.00 元，同时确认递延所得税负债 27,470.40 元，具体分录如下：

借：投资性房地产-公允价值变动	183,136.00
贷：公允价值变动损益	183,136.00
借：所得税费用	27,470.40
贷：递延所得税负债	27,470.40

3、针对 2021 年内新增对外出租的投资性房地产，出租时点的账面价值与公允价值之间的差额 33,595,462.46 元确认为留存收益，同时确认递延所得税负债 8,302,382.37 元抵减留存收益，具体分录如下：

借：投资性房地产—成本	160,698,076.00
-------------	----------------

投资性房地产累计折旧摊销	18,406,307.55
贷：投资性房地产	145,508,921.09
未分配利润	25,293,080.09
递延所得税负债	8,302,382.37

该部分新增投资性房地产对外出租时点的和 2021 年 12 月 31 日的公允价值差额 4,820,722.00 元确认为公允价值变动损益，同时确认递延所得税负债 1,201,967.70

元，具体分录如下：

借：投资性房地产-公允价值变动	4,820,722.00
贷：公允价值变动损益	4,820,722.00
借：所得税费用	1,201,967.70
贷：递延所得税负债	1,201,967.70

4、滚调 2020 年 12 月 31 日的会计分录在 2021 年 12 月 31 日

借：投资性房地产—成本	177,474,022.00
投资性房地产累计折旧	55,442,643.28
贷：投资性房地产	83,458,339.95
递延所得税负债	22,418,748.80
未分配利润	127,039,576.53

三、2022 年 8 月 31 日合并资产负债表及合并利润表的变化：

合并报表项目	2022 年 8 月 31 日		
	调整追溯前	调整追溯后	影响数(增加+/减少-)
投资性房地产	166,871,439.36	392,047,146.00	225,175,706.64
递延所得税负债	-	38,813,109.78	38,813,109.78
未分配利润	-1,465,468,958.27	-1,279,106,361.41	186,362,596.86
归属于母公司股东权益合计	-410,273,958.53	-223,911,361.67	186,362,596.86

合并报表项目	2022年1-8月		
	调整追溯前	调整追溯后	影响数(增加+/减少-)
营业成本	883,968,615.95	877,524,387.11	-6,444,228.84
公允价值变动收益	219,184.84	12,675,918.84	12,456,734.00
利润总额	-178,711,708.67	-159,810,745.83	18,900,962.84
所得税费用	2,622,190.70	6,371,379.59	3,749,188.89
净利润	-181,333,899.37	-166,182,125.42	15,151,773.95
归属母公司股东的净利润	-177,933,884.20	-162,782,110.25	15,151,773.95

1、由于上述投资性房地产需追溯为公允价值模式计量，针对原成本模式计量下已计提的折旧应予冲回，具体分录如下：

借：营业成本	-6,444,228.84
贷：投资性房地产累计折旧	-6,444,228.84
借：所得税费用	1,401,819.39
贷：递延所得税负债	1,401,819.39

2、由于2021年12月31日对外出租的投资性房地产已追溯为按公允价值模式计量，所以将此部分2022年8月31日与2021年12月31日的公允价值差额确认为公允价值变动损益12,339,450.00元，同时确认递延所得税负债2,329,776.90元，具体分录如下：

借：投资性房地产-公允价值变动	12,339,450.00
贷：公允价值变动损益	12,339,450.00
借：所得税费用	2,329,776.90
贷：递延所得税负债	2,329,776.90

3、针对2022年1-8月内新增对外出租的投资性房地产，出租时点的账面价值与公允价值之间的差额11,919,719.66元确认为留存收益，同时确认递延所得税负债1,787,957.94元抵减留存收益，具体分录如下：

借：投资性房地产-成本	36,414,456.00
-------------	---------------

投资性房地产累计折旧	8,068,768.23
贷：投资性房地产	32,563,504.57
未分配利润	10,131,761.72
递延所得税负债	1,787,957.94

该部分新增投资性房地产对外出租时点的和 2022 年 8 月 31 日的公允价值差额 117,284.00 元即确认为公允价值变动损益，同时确认递延所得税负债 17,592.60 元，具体分录如下：

借：投资性房地产-公允价值变动	117,284.00
贷：公允价值变动损益	117,284.00
借：所得税费用	17,592.60
贷：递延所得税负债	17,592.60

4、滚调 2020 年 12 月 31 日的会计分录在 2022 年 8 月 31 日

借：投资性房地产—成本	177,474,022.00
投资性房地产累计折旧	55,442,643.28
贷：投资性房地产	83,458,339.95
递延所得税负债	22,418,748.80
未分配利润	127,039,576.53

5、滚调 2021 年 12 月 31 日的会计分录在 2022 年 8 月 31 日

a:针对 2021 年原成本模式计量下已计提的折旧应予冲回，具体分录如下：

借：未分配利润（2021 年为营业成本）	-6,297,378.35
贷：投资性房地产累计折旧摊销	-6,297,378.35
借：未分配利润（2021 年为所得税费用）	1,325,393.68
贷：递延所得税负债	1,325,393.68

b、由于 2020 年 12 月 31 日对外出租的投资性房地产已追溯为按公允价值模式计量，所以将此部分 2021 年 12 月 31 日与 2020 年 12 月 31 日的公允价值差额确认为公允价值变动损益 183,136.00 元，同时确认递延所得税负债 27,470.40 元，具体分录如下：

借：投资性房地产-公允价值变动	183,136.00	
贷：未分配利润（2021年：公允价值变动损益）		183,136.00
借：未分配利润（2021年：所得税费用）	27,470.40	
贷：递延所得税负债		27,470.40

c、针对2021年内新增对外出租的投资性房地产，出租时点的账面价值与公允价值之间的差额33,595,462.46元确认为留存收益，同时确认递延所得税负债8,302,382.37元抵减留存收益，具体分录如下：

借：投资性房地产—成本	160,698,076.00	
投资性房地产累计折旧摊销	18,406,307.55	
贷：投资性房地产		145,508,921.09
未分配利润		25,293,080.09
递延所得税负债		8,302,382.37

该部分新增投资性房地产对外出租时点的和2021年12月31日的公允价值差额4,820,722.00元确认为公允价值变动损益，同时确认递延所得税负债1,201,967.70元，具体分录如下：

借：投资性房地产-公允价值变动	4,820,722.00	
贷：未分配利润（2021年：公允价值变动损益）		4,820,722.00
借：未分配利润（2021年：所得税费用）	1,201,967.70	
贷：递延所得税负债		1,201,967.70

会计师回复：

针对上述事项，我们实施的主要核查程序包括（但不限于）：

1、获取了评估报告，选取重大或典型样本，并利用我们的房地产评估专家对评估报告所采用的评估方法和假设、选用的主要评估参数的合理性进行审阅与复核，检查了管理层估值所使用数据的准确性和相关性；

2、我们检查了公司投资性房地产从成本模式计量变更为公允价值计量的计算过程和账务处理方法。

经核查，我们认为，公司对 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 8 月 31 日合并资产负债表、合并利润表进行的追溯调整符合《企业会计准则》的有关规定。

二、关于债务重组

6. 公告显示，你公司 2022 年 8 月 10 日已与债务人签订了《工程款抵房款协议》，并在 2022 年三季度报中转回坏账准备 4,826.70 万元，但迟至 12 月 13 日，你公司才对上述事项进行补充审议与披露。请你公司结合《股票上市规则（2022 年修订）》及你公司章程的有关规定，说明上述事项是否需提交董事会、股东大会审议，你公司是否未及时履行信息披露义务，如是，请你公司说明未及时审议/披露的原因，是否违反本所《股票上市规则（2022 年修订）》的有关规定。

公司回复：

公司本次债务重组涉及的资产成交金额为 4,931.47 万元，占上市公司最近一期经审计净资产的 10%以上，且绝对金额超过一千万元，经公司核实，根据《股票上市规则（2022 年修订）》第 6.1.2 条款要求，上述事项达到披露标准，应当及时予以披露，但因内部工作交接疏漏，导致该事项未在债务重组发生时点及时披露，上述行为违反了《股票上市规则（2022 年修订）》第 6.1.2 条款的要求。

基于审慎原则，公司于 2022 年 12 月 12 日召开第四届董事会第三十二次会议和第四届监事会第二十二次会议，就本次债务重组事项进行了补充审议，独立董事就该事项发表了同意的独立意见，相关公告已于 2022 年 12 月 14 日披露于巨潮资讯网《关于补充审议及披露债务重组有关事项的公告》（公告编号：2022-161），公司已履行了信息披露义务。今后公司将进步加强信息披露的审核工作，提高信息披露质量，严格遵守信息披露的及时性要求。

7. 请你公司说明本次债务重组事项的具体会计处理过程及依据（包括但不限于具体会计分录、受让资产入账价值的确认依据及公允性、应收账款减值转回的依据及合理性、债务重组损益的确认依据等），相关会计处理是否符合《企业会计准则》的有关规定。请年审机构核查并发表明确意见。

公司回复：

一：债务重组背景

经公司与重庆紫苑房地产开发有限公司（以下简称“重庆紫苑”）协商一致，重庆紫苑将位于重庆市铜梁区东城街道民安路 88 号 3 号楼 4-078，建筑面积 4,931.47 平方米的商品房（以下简称“抵债房产”），以 1 万元/平方米抵扣所欠公司工程款人民币 4,931.47 万元。该事项已经构成债务重组，详见公司于 2022 年 12 月 14 日披露于巨潮资讯网的《关于补充审议及披露债务重组有关事项的公告》（2022-161）。

协议完成后，公司终止确认了该部门应收账款并确认商品房为投资性房地产，同时将原应收账款下的坏账准备予以冲回，作出的会计分录如下：

借：投资性房地产	49,314,700.00
贷：应收账款-原值	49,314,700.00
借：坏账准备-应收账款	48,267,038.10
贷：信用减值损失	48,267,038.10

二、受让资产入账价值的确认依据及公允性

公司与重庆紫苑债务重组前，公司已对抵债房产进行了实地考察，了解了房产的价值，根据抵债房产实际状况，结合该资产在住建局备案价格（1.8 万元/平方米），宝莲国际都会开发商也提供了《宝莲商铺房源价格清单》及相关证据显示该商场三层楼商铺成交单价确为 1.99 万元/平方米-2.25 万元/平方米，债务人重庆紫苑为了促成此次以房抵款事项，同意以优惠价转让，公司结合抵债房产实际状况及当地现行市场交易价格标准，最终双方协商一致，自愿达成债务重组一致意见：以每平方米 1 万元的单价，将抵债房产价值定为 4,931.47 万元，因此该定价合理公允。另外，公司在审议披露该事项时，已委托专业的评估机构对该资产进行了评估，并出具了[中同华评报字 2022 第 242155 号]评估报告，评估值为 5,671.19 万元，也略高于协议价。

根据《企业会计准则第 12 号-债务重组》第三条“债务重组一般包括下列方式，或下列一种以上方式的组合：（一）债务人以资产清偿债务；（二）债务人将债务转为权益工具；（三）除本条第一项和第二项以外，采用调整债务本金、改变债务利息、变更还款期限等方式修改债权和债务的其他条款，形成重组债权和重组债务”以及第六

条“以资产清偿债务方式进行债务重组的，债权人初始确认受让的金融资产以外的资产时，应当按照下列原则以成本计量：投资性房地产的成本，包括放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本”，因此公司以评估价 4,931.47 万元作为该资产的入账价值，符合《企业会计准则》的相关规定。

三、应收账款减值转回的依据及合理性

2022 年 8 月，在公司与重庆紫苑签订《工程款抵房款协议》前，公司资产管理人員已对标的房产进行了实地考察，并检查了房产是否存在抵押、担保或其他受限的情况，均未见异常，所以在双方完成协议签署和备案手续后，公司认为该资产的权证办理不存在实质性障碍，仅是时间手续问题。（虽然受重庆疫情影响未在当时及时办理产权证书，但后期随着疫情的缓解，公司已于 2022 年 12 月 12 日办理完结产权证书）由于该资产已达到预定可使用状态并归公司所有，按照会计准则要求，公司终止确认了重庆紫苑的该部分应收账款 4,931.47 万元，并转回了该应收账款对应的减值准备，具有合理性。

四、债务重组损益的确认依据

《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》第六条的规定：与该投资性房地产有关的经济利益很可能流入企业，且该投资性房地产的成本能够可靠地计量。是本次债务重组损益的确认依据。

本次债务重组中，重庆紫苑以 4,931.47 万元的房产抵偿应付本公司 4,931.47 万元的工程款，重组过程中仅将原工程款的支付方式由货币资金变更为以资产清偿，因此本期债务重组带来的损益仅为终止确认的 4,931.47 万元应收账款对应的坏账转回部分。由于重庆紫苑与本公司原签订的工程装饰合同在 2016 年和 2018 年就开始执行，涉及账龄较长，工程款总计人民币 9,478.43 万元，由于长期未收回对重庆紫苑应收工程款项，公司针对上述应收账款已按照坏账计提政策计提了大额的坏账准备，其中本期已抵偿的 4,931.47 万元应收账款对应转回的坏账部分为 4,826.70 万元。

所以，公司与重庆紫苑所签订的《工程款抵房款协议》是双方基于装饰工程欠款的合同事实与双方实际情况，通过协商一致确定，同时依据《企业会计准则第 3 号—

—投资性房地产》第六条的规定：与该投资性房地产有关的经济利益很可能流入企业，且该投资性房地产的成本能够可靠地计量。故公司将该受让资产确认为公司资产的会计处理符合《企业会计准则》的有关规定。

会计师回复：

针对上述事项，我们实施的主要核查程序包括（但不限于）：

- 1、获取并核查相关审议审批程序文件以及董事会决议；
- 2、获取与债务人签署的《工程款抵房款协议》，核查相关协议条款；
- 3、对公司与重庆紫苑所签订的《工程款抵房款协议》中的房屋产权证书进行检查；
- 4、获取了评估报告，并利用我们的房地产评估专家对评估报告所采用的评估方法和假设、选用的主要评估参数的合理性进行审阅与复核，检查了管理层估值所使用数据的准确性和相关性；
- 5、检查与债务重组有关的会计记录，以确定被审计单位作为债权人，对债务重组的会计处理是否正确。

经核查，我们认为，本次债务重组事项的具体会计处理过程正确，具体会计处理依据充分、合理，相关会计处理符合《企业会计准则》的规定。

特此回复。

江西奇信集团股份有限公司董事会

2022年12月28日