

关于深圳证券交易所公司部关注函[2022]第 446  
号的回复

天职业字[2022]48038 号

---

目 录

关于深圳证券交易所公司部关注函[2022]第 446 号的回复.....1

# 天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

## 关于深圳证券交易所公司部关注函[2022]第 446 号的回复

天职业字[2022]48038 号

根据《深圳证券交易所公司部关注函[2022]第 446 号》，天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“本所”）对《深圳证券交易所公司部关注函[2022]第 446 号》（以下简称“关注函”）所列问题进行回答，特出具本报告。

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对本报告的真实性和准确性承担法律责任，并保证本报告中所涉及各项承诺不存在虚假陈述、重大遗漏之情形。

**问题 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。**

**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 <sup>2</sup> )	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 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/m<sup>2</sup>·月，其它区域普通厂房 22-30 元/m<sup>2</sup>·月；厂房改造办公或公寓租金 40-70 元/m<sup>2</sup>·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/m<sup>2</sup>·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/m<sup>2</sup>·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/m<sup>2</sup>·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、省高等法院等、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。

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。**

**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。

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；
- 4、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；
- 5、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；
- 6、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。

问题 4、三季报显示，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

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，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。

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。

**问题 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：**

**(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。**

**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接公允价值模式计量，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

(续)

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和合并利润表的变化:

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

(续)

合并报表项目	2022 年 1-8 月
--------	--------------

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

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。

**问题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。

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，公司资产管理人员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。

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。

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二二年十二月二十八日

