（上接 C65 版）

3、对福州泰盛置业有限公司其他权益工具投资余额为 0.30 亿元，累计确认损失金额为 1.29 亿元为排版错误，其中累计确认损失金额 1.29 亿元应为合计数，具体数据详见下表。

单位：元

| 被投资单位 | 累计利得 | 累计损失 | 指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因 |
|---|---|---|---|
| 易居（中国）企业集团有限公司 | | 912.30 | 出于战略目的而计划长期持有 |
| 福建福州农村商业银行股份有限公司 | | | 出于战略目的而计划长期持有 |
| 上海中城渝通有限合伙企业 | | | 出于战略目的而计划长期持有 |
| 浙江浙商产融股权投资基金合伙企业（有限合伙） | | 57,739,764.59 | 出于战略目的而计划长期持有 |
| 宁波钱潮涌鑫投资管理合伙企业（有限合伙） | | | 出于战略目的而计划长期持有 |
| CITIC Capital London Mayfair Property Fund L.P | | 31,523,700.54 | 出于战略目的而计划长期持有 |
| 北京泰禾影视文化发展有限公司 | | 40,000,000.00 | 出于战略目的而计划长期持有 |
| 珠海采筑电子商务有限公司 | | | 出于战略目的而计划长期持有 |
| 福州泰盛置业有限公司 | 850,000.00 | | 出于战略目的而计划长期持有 |
| 增城荔丰房地产有限公司 | | | 出于战略目的而计划长期持有 |
| 增城荔涛房地产有限公司 | | | 出于战略目的而计划长期持有 |
| 合计 | 850,000.00 | 129,264,377.43 | |

福州泰盛置业有限公司开发的项目为“泰禾青云小镇”，公司在 2019 年 9 月与南京世茂新发展置业有限公司签署《泰禾青云小镇项目股权转让协议》，向南京世茂转让福州泰盛 50%股权，本次交易前，公司持有福州泰盛 52.5%股权。交易完成后，公司持有福州泰盛 2.5%股权，公司将该笔投资由长期股权投资调整为其他权益工具投资，并根据股权交易对价对剩余 2.5%股权按照公允价值计量，详见公司《关于转让福州泰盛置业有限公司部分股权的公告》（公告编号：2019-140 号）。目前该项目正常开发销售中，不存在构成提供财务资助或非经营性资金占用的情形。

会计师回复：

（一）核查程序

针对上述事项，我们主要执行了以下审计程序：

（1）了解泰禾集团与投资相关的内部控制，评价相关的内部控制设计与执行的有效性；

（2）获取股权转让协议、股权投资协议、借款协议、信托投资协议，检查是否进行恰当的审批、履行了披露义务；

（3）检查被投资项目的运营及财务情况，判断是否存在关联方关系，是否具有商业实质；

（4）获取重要投资项目的评估报告，判断被投资项目的减值及公允价值变动情况及合理性，并与账面确认进行核对；

（5）获取重要投资项目的历年审计报告，核查是否存在直接或间接拆借资金给控股股东的情况。

（二）核查结论

经核查，我们认为泰禾集团上述对外投资不构成对外提供财务资助或者非经营性资金占用，公允价值变动计算合理，同时泰禾集团已履行审批及披露义务。

8. 年报显示，你公司投资性房地产期末余额为 256.72 亿元，报告期内公允价值变动金额为 4.17 亿元，其中，福州东二环泰禾广场购物中心、北京东四环金尊府投资性房地产期末余额分别增加 2.88 亿元、1.22 亿元。请你公司说明投资性房地产公允价值变动金额与公允价值变动收益金额存在差异的原因，主要投资性房地产项目期末余额公允价值评估的具体过程，包括但不限于土地与房地产租赁情况、未来现金流、折现率、同类土地与物业估值等，相比上一年度是否存在较大差异，并结合相关投资性房地产项目所在区域房地产市场及周边可比项目价格变化趋势和销售情况，说明报告期内投资性房地产公允价值变动的主要原因及合理性，是否与当地房地产发展趋势及可比项目存在较大差异。请年审机构、评估机构核查并发表明确意见。

回复：

（一）投资性房地产公允价值变动金额与公允价值变动收益金额存在差异的原因

公司 2021 年投资性房地产期末余额为 256.72 亿元，2021 年投资性房地产期初余额为 251.46 亿元，投资性房地产期末余额较期初余额增加 5.26 亿元，其中原有投资性房地产最终成本结算导致账面余额增加 1.35 亿元，处置导致的投资性房地产减少 0.26 亿元，投资性房地产评估增值 4.17 亿元，合计导致投资性房地产期末较期初增加 5.26 亿元。

2021 年利润表中投资性房地产公允价值变动收益 5 亿元，其中评估增值 4.17 亿元；依据会计准则，投资性房地产在处置时，按历史成本结转，历史成本高于处置时公允价值的部分，处置时按历史成本结转成本 1.3 亿元，处置时点资产公允价值 0.47 亿元，公允价值转回 0.83 亿元。

（二）主要投资性房地产项目期末公允价值评估的具体过程

（1）公司投资性房地产评估方法选择

公司委托福建华成房地产土地资产评估有限公司对投资性房地产进行评估，公司期末投资性房地产公允价值通过其出具的评估报告获得，其主要采用市场法对投资性房地产进行评估，本次报告期内评估与上一基准日投资性房地产公允价值估值项目的评估范围及采用的评估方法一致。

资产评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集、评估方法的适用条件等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，选用何种方法进行评估取决于评估目的、评估对象、市场条件、掌握的数据情况、方法适用条件等等诸多因素，考虑本次评估对象的具体情况如下：

评估对象所处区域房地产市场较发达，重置成本仅能体现评估对象在评估基准日价格水平下的建造价格，却反应不了评估基准日房地产市场或房地产分类市场的供求关系，故不宜采用成本法进行评估。

评估对象具有收益或潜在收益，理论上符合收益法的应用范围，但由于待估房产签订租约至评估基准日的时间较短，收取固定租金的商家占比较少，大部分商家以营业额百分比计提租金，入驻商家营业时间较短，营业额波动较大，以此为基数计算租金易产生较大误差，且因受疫情影响，未来租金收益及风险量化难度较大，故本次不采用收益法进行评估。

评估对象周边房地产市场交易活跃，可以找到类似可比的交易案例，具备采用市场法评估的条件，故根据评估对象的现状及评估目的、评估对象特点等，本次选用市场法进行评估。

市场法是将评估对象与在估价时点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已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法，基本公式如下：

P＝P′×A×B×C×D

式中：P－评估价值；

P′－可比交易实例价格；

A－交易情况修正系数；

B－交易日期修正系数；

C－区域因素修正系数；

D－个别因素修正系数。

（2）公司主要投资性房地产期末公允价值、增值情况、评估结果举例及合理性说明

①主要投资性房地产项目

公司投资性房地产期末公允价值 256.72 亿元，期末公允价值排名前五大的项目分别为北京泰禾中央广场一、二期、东二环泰禾广场购物中心、东四环金尊府、五四北泰禾广场购物中心，该前五大项目期末公允价值 180.01 亿元，占全部投资性房地产期末公允价值的 70%，该五大投资性房地产期末公允价值及评估增值情况如下：

期末公允价值前五大项目明细

单位：元

| 项目名称 | 位置 | 期末投资性房地产建筑面积 | 评估基准日账面价值 | 期末公允价值 | 评估增值 | 增值率 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 东四环金尊府 | 北京市朝阳区东四环中路 58 号楼 | 26,966 | 3,136,151,018 | 3,131,806,400 | -4,344,618 | -0.14% |
| 东二环泰禾广场购物中心 | 福州市晋安区化工路北侧、连江路东侧 | 146,969 | 4,476,860,026 | 4,769,442,000 | 292,581,974 | 6.54% |
| 五四北泰禾广场购物中心 | 福州市晋安区新店镇秀峰路西侧 | 95,417 | 2,444,523,592 | 2,439,638,200 | -4,885,392 | -0.20% |
| 北京泰禾中央广场一期项目 | 北京市大兴区黄村镇义和庄 | 43,864 | 2,101,833,491 | 2,099,233,400 | -2,600,091 | -0.12% |
| 北京泰禾中央广场二期项目 | 北京市大兴区黄村镇义和庄 | 142,766 | 5,607,305,435 | 5,561,731,400 | -45,574,035 | -0.81% |
| 合计 | | 455,982 | 17,766,673,562 | 18,001,851,400 | 235,177,838 | |

公司期末公允价值排名前五大项目中，东四环金尊府、五四北泰禾广场购物中心、北京泰禾中央广场项目一期、二期评估减值，东二环泰禾广场购物中心评估增值，增值额 2.93 亿，增值率 6.54%

②评估结果说明

本次报告期内投资性房地产均采用市场法评估，与上一基准日投资性房地产公允价值估值项目采用的评估方法一致。以上述投资性房地产评估明细表中“东二环泰禾广场购物中心项目”（上述表格第二项）其中“晋安区岳峰镇竹屿路 6 号东二环泰禾城市广场三期 22# 楼负一层至七层 01 集中式商业（商业、餐饮、影院等）”为例，说明评估公允价值的评估过程。

市场法（比较法）测算过程

1）选取可比实例

因评估对象为大型商业房地产，所在区域无类似规模的商业房地产交易资料，根据评估人员市场调查，可搜集周边小型商业地产交易资料，根据价值导向原则，本次评估先设定一个基准店面，通过比较法求取该基准店面的价值，而后进行房地产状况调整得出评估对象的价值。

基准店面设定如下：座落为晋安区岳峰镇竹屿路 6 号东二环泰禾城市广场三期 22# 楼 1 层；建筑面积为 50㎡；所处楼层为 1 层；临商场内部通道；位于中等位置，所处位置一般；层高为 5.7m；未配备独立卫生间；建成年份为 2015 年。

资产评估专业人员搜集了与基准店面同一供求范围内，在用途、规模、结构、档次、权利性质等方面相同或相似的房地产交易实例，从搜集的交易实例中选取三个与价值时点相近且成交价格为正常市场价格的可比实例，各可比实例基本情况如下表：

表 1 可比实例基本情况表

| 项目 | 可比实例 A | 可比实例 B | 可比实例 C |
|---|---|---|---|
| 房屋坐落 | 福州市台江区茶亭街道广达路 | 福州市鼓楼区五四路 | 福州市台江区上海街道交通西路 |
| 土地使用权类型 | 出让 | 出让 | 出让 |
| 土地级别 | 在福州市广达路路线价范围内，属于福州市一级商服用地 | 不在福州市路线价范围内，属于福州市一级商服用地 | 不在福州市路线价范围内，属于福州市一级商服用地 |
| 用　途 | 商业 | 商业 | 商业 |
| 建筑结构 | 钢混 | 钢混 | 钢混 |
| 所处楼层 | 地上一层 | 地上一层 | 地上一层 |
| 建筑面积（m²） | 41.46 | 60.58 | 51.37 |
| 室内装修 | 无装修 | 无装修 | 无装修 |
| 成交总价（元） | 2,502,000 | 3,725,200 | 3,040,000 |
| 成交单价（元/m²） | 60,347.00 | 61,493.00 | 59179 |
| 建成年份 | 2010 年 | 2006 年 | 2006 年 |
| 成交日期 | 2021 年 9 月 16 日 | 2021 年 7 月 20 日 | 2021 年 1 月 30 日 |
| 交易情况 | 司法拍卖 | 司法拍卖 | 正常交易 |
| 付款方式 | 成交日期一次性付清 | 成交日期一次性付清 | 成交日期一次性付清 |
| 税费负担 | 买卖双方各自负担税费 | 买卖双方各自负担税费 | 卖方实收 |
| 价格内涵 | 成交价中不含室内装修及家电家具等动产 | 成交价中不含室内装修及家电家具等动产 | 成交价中不含室内装修及家电家具等动产 |
| 资料来源 | 市场调查 | 市场调查 | 福州市房地产估价协会案例库（案例编号：a20211068） |
| | | | |

2）建立比较基础

2.1 统一财产范围

主要指含有非房地产成分，带有债权债务的房地产及房地产的实物范围不同。

① 统一室内二次装修

基准店面财产范围不含室内二次装修，可比实例 A、B、C 均为无装修，与基准店面财产范围相同。故无须进行修正。

②统一土地使用权类型

可比实例 A、B、C 土地使用权类型均为出让，比较基础相同。

③统一其他财产范围

各可比实例均未设立法定优先受偿权，亦无其他债权债务及附属财产（如家具家电），与基准店面财产范围相同，已满足建立比较基础条件。

2.2 统一付款方式

均为成交日期一次性付清，付款方式相同。

2.3 统一融资条件

均为常规融资条件下的价格，融资条件相同。

2.4 统一税费负担

可比实例 C 的税费为卖方实收，应将可比实例 C 的成交价格调整为交易税费正常负担下的价格，正常负担下的价格＝卖方实得金额 /（1- 应由卖方缴纳的税费比例），根据市场调查了解卖方应缴的税费主要有增值税及附加、土地增值税、个人所得税等，结合估价师的经验判断，本次估价税费比率取 12%。则：

可比实例 C 税费负担调整值＝〔1 ÷（1-12%）-1〕×59,179＝8,070（元 /m²）

2.5 统一计价单位

均采用人民币，货币单位为元，采用建筑面积单价（元 /m²），计价单位相同。

2.6 建立价格可比基础后的单价

表 2 建立比较基础表

| 可比案例 | 可比实例 A | 可比实例 B | 可比实例 C |
|---|---|---|---|
| 成交单价（元/m²） | 60,347.00 | 61,493.00 | 59,179.00 |
| 室内二次装修（元/m²） | 0 | 0 | 0 |
| 土地出让金（元/m²） | 0 | 0 | 0 |
| 付款方式（元/m²） | 0 | 0 | 0 |
| 融资条件（元/m²） | 0 | 0 | 0 |
| 税费负担（元/m²） | 0 | 0 | +8,070 |
| 计价单位（元/m²） | 0 | 0 | 0 |
| 建立比较基础后价格（元/m²）（取整） | 60,347 | 61,493 | 67,249 |

3）各可比实例与基准店面因素比较分析

表 3 区位状况比较因素条件说明表

| 项目 | | 基准店面 | 可比实例 A | 可比实例 B | 可比实例 C |
|---|---|---|---|---|---|
| 位置状况 | 坐落 | 晋安区岳峰镇竹屿路 6 号（原连江北路与化工路交叉处）东二环泰禾广场（二期） | 福州市台江区茶亭街道广达路 222 号 | 福州市鼓楼区五四路 151 号 | 福州市台江区上海街道交通西路 33 号 |
| | 方位及地段等级 | 位于竹屿路以西，化工路以北，不在福州市路线价范围内，属于二级商服用地 | 位于福州市台江区茶亭街道广达路 222 号，广达路以西，国货西路以北，在福州市广达路路线价范围内，属于福州市一级商服用地 | 位于福州市鼓楼区五四路 151 号，五四路以东，东沟巷以西，不在福州市路线价范围内，属于福州市一级商服用地 | 位于福州市台江区上海街道交通西路 33 号，交通西路以南，怡园路以东，白马支路以西，不在福州市路线价范围内，属于福州市一级商服用地 |
| | 临街状况 | 一面临街，无绿化带遮档，无停车场遮档，店前无台阶，店面标高与道路标高相适宜，临街状况一般 | 一面临街，有绿化带遮档，店前无台阶，店面标高与道路标高相适宜，临街状况略差 | 一面临街，无绿化带遮档，店前有台阶，店面标高与道路标高存在落差，临街状况略差 | 一面临街，有绿化带遮档，店前无台阶，店面标高与道路标高相适宜，临街状况略差 |
| | 街道性质 | 临广场内部通道 | 临小街巷 | 临小街巷 | 临怡园路，为支路。 |
| | 所处楼层 | 地上一层 | 地上一层 | 地上一层 | 地上一层 |
| | 朝向位置 | 位于道路的中等位置，所处位置一般 | 位于道路的中等位置，所处位置一般 | 位于道路的中等位置，所处位置一般 | 位于道路的中等位置，所处位置一般 |
| | 商业繁华度 | 为商业综合体，周边店面多，分布有便利店、餐饮店、药店、服装店等，商业聚集度高，商业氛围浓，商业繁华度高 | 小区楼宇底商，周边有较多的沿街店面，分布有便利店、餐饮店、电动车店等零星商业，商业聚集度略好，商业氛围略好，商业繁华度略好 | 小区楼宇底商，周边店面多，分布有便利店、餐饮店、药店、服装店等，商业聚集度较高，商业氛围较浓，商业繁华度较高 | 小区楼宇底商，周边沿街店面略多，分布有便利店、餐饮店、五金店等零星商业，临近万象城商圈，商业聚集度略高，商业氛围略浓，商业繁华度略好 |
| | 消费群体及人流量 | 商业类型和服务品种多，商业辐射范围广，消费档次较高，能够吸引来自全市范围内的消费群体，过往人流量大 | 商业类型和服务品种略多，商业辐射范围广，消费档次略高，能够吸引来自周边区域的消费群体，过往人流量略大 | 商业类型和服务品种多，商业辐射范围较广，消费档次略高，能够吸引来自周边居民及过往人群，过往人流量较大 | 商业类型和服务品种略多，商业辐射范围一般，消费档次略高，能够吸引来自周边区域的消费群体，过往人流量略大 |
| 交通状况 | 道路状况 | 周边有竹屿路、化工路，连江北路等城市主次干道，路网较密集，路面较平整，道路状况较好，道路通达度较好 | 周边有广达路，国货西路，儿童公园路等城市主次干道，路网较密集，路面较平整，道路状况较好，道路通达度较好 | 周边有五四路、湖东路，东沟巷等城市主次干道，路网较密集，路面较平整，道路状况较好，道路通达度较好 | 周边有白马中路，交通西路，工业路等城市主次干道，路网较密集，路面较平整，道路状况较好，道路通达度较好 |
| | 出入可利用交通工具 | 出入可利用的公共交通工具有公交车、出租车，网约车等，连江北路设有“岳峰”公交站点，有 28 路、68 路、70 路、79 路、313 路、322 路、327 路等公交车经过，公交线路数量较多，公交辐射范围较广，距离公交站点路程较近；周边道路出租车往来多，乘坐出租车方便程度好 | 出入可利用的公共交通工具有公交车、出租车，网约车、地铁等，广达路设有“茶亭公园”公交站点，有 2 路、6 路、33 路、38 路、79 路、83 路、89 路等公交车经过，公交线路数量较多，公交辐射范围较广，距离公交站点路程较近；附近有地铁 1 号线经过“茶亭站”，距离地铁站点略远；周边道路出租车往来多，乘坐出租车方便程度好 | 出入可利用的公共交通工具有公交车、出租车，网约车、地铁等，五四路设有“古三巷”公交站点，有 52 路、5 路、9 路、22 路、128 路、107 路、129 路、322 路等公交线路经过，公交线路数量多，公交辐射范围广，距离公交站点路程较近；有地铁 1 号线经过“树兜站”，距离地铁站略近；周边道路出租车往来多，乘坐出租车方便程度好 | 出入可利用的公共交通工具有公交车、出租车，网约车、地铁等，工业路上设有“宝龙城市广场”公交站点，有 7 路、27 路、38 路、124 路、130 路公交车经过，公交线路数量多，公交辐射范围广，距离公交站点路程略近；有地铁 2 号线经过“宁化站”，距离地铁站略近；周边道路出租车往来多，乘坐出租车方便程度好 |
| | 交通管制情况 | 无单行道、步行街、车辆管制等交通管制 | 无单行道、步行街、车辆管制等交通管制 | 无单行道、步行街、车辆管制等交通管制 | 无单行道、步行街、车辆管制等交通管制 |
| | 停车方便程度 | 周边有商业综合体停车场，道路两侧是有划线泊车位，停车方便程度较好 | 小区周边有茶亭国际停车场，道路两侧是有划线泊车位，停车方便程度较好 | 小区周边无大中型停车场，道路两侧是有划线泊车位，停车方便程度一般 | 小区周边有商业综合体停车场，道路两侧是有划线泊车位，停车方便程度较好 |
| 外部配套设施状况 | 基础设施 | 宗地红线内外已达五通（即：通上水、通下水、通路、通电、通讯），水电供给保证率较高，城市基础设施完善 | 宗地红线内外已达五通（即：通上水、通下水、通路、通电、通讯），水电供给保证率较高，城市基础设施完善 | 宗地红线内外已达五通（即：通上水、通下水、通路、通电、通讯），水电供给保证率较高，城市基础设施完善 | 宗地红线内外已达五通（即：通上水、通下水、通路、通电、通讯），水电供给保证率较高，城市基础设施完善 |
| | 公共服务设施 | 区域内有喜盈门建材家具广场，福建省二人民医院二化分院；有银行、幼儿园及中小学校等，各项公共服务设施齐全，生活条件便利。 | 区域内有居然之家购物广场、世茂洲际酒店、永辉超市；有银行、邮局网点；有医院、幼儿园及中小学校等，各项公共服务设施齐全，生活条件便利。 | 区域内有新华都购物广场，福建省中医药大学康复医院；有银行、邮局网点；有医院、幼儿园及中小学校等，各项公共服务设施齐全，生活条件便利。 | 区域内有万象城、宝龙城市广场、万科广场；有银行、邮局网点；有医院、幼儿园及中小学校等，各项公共服务设施齐全，生活条件便利。 |
| 环境状况 | 自然环境 | 周围无高压输电线路，垃圾站、公共厕所等，周边环境较整洁，无空气、噪声、水等污染，道路较清洁，环境卫生状况良好，乱扔垃圾现象较少，自然环境较好