(上接 D60 版)

(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(宜嘉华庭)	实例 B(骏皇名居)	实例 C(云顶翠峰)
租金(元/㎡/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。	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。	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(宜嘉华庭)	实例 B(骏皇名居)	实例 C(云顶翠峰)
交易价格(元/㎡)			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(宜嘉华庭)			实例 B(骏皇名居)			实例 C(云顶翠峰)		
租金(元/㎡/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
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/㎡·月,月租金 38.81 万元,2 楼租金大约为 1 楼租金 55%,为 120.63 元/㎡·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×一年期存款利息率×(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㎡,9 元/㎡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
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/㎡	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-(1+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/㎡)		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。

评估值 =(交易案例 1+ 交易案例 2+ 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㎡,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,公共交通便捷度较优。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)	实例三(竹园天寰国际)
交易价格(元/㎡)	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
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)	实例三(竹园天寰国际)
交易价格(元/㎡)		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。	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。	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。
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。	邻唐城墙遗址公园,空气环境和环境治理较好。
距城市中心距离	较近	较近	较近	较近
个别因素 临路状况	一面临路	一面临路	一面临路	一面临路
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(㎡)	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/㎡)			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(㎡)	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	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(㎡)	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/㎡(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/㎡/月左右;评估对象租赁合同内单位月租金为 75 元/㎡/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/㎡。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/㎡/月,本次评估考虑商铺等其他修正后一层单位月租金为 219 元/㎡·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/㎡。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/㎡/月,本次评估修正后单位月租金为 64 元/㎡/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/㎡。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:周边如蓍和中心、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/㎡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/㎡。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/㎡/月之间。本次评估修正后的单位月租金为 15 元/㎡/月,在合理区间范围内。少量工业厂房交易报价在 3000~4500 元/㎡之间;从成本取得途径考虑单价在 3600 元/㎡。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/㎡、19,900.00 元/㎡。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/㎡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/㎡。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/㎡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 年未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

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:所得税费用 -6,444,228.84

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