证券代码:600981　证券简称:江鸿集团　公告编号:2023-035

江苏汇鸿国际集团股份有限公司关于会计差错更正的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

重要内容提示:

●江苏汇鸿国际集团股份有限公司(以下简称“公司”)本次会计差错更正,涉及公司2022年年度合并财务报表的其他应收款、存货、财务费用、信用减值损失、资产减值损失,不会对公司总资产、净资产、利润总额、净利润和归属于上市公司股东净利润产生影响,亦不存在损害公司及股东利益的情形。

根据中华人民共和国财政部《企业会计准则第28号——会计政策、会计估计变更和差错更正》、中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第19号——财务信息的更正及相关披露》(《上海证券交易所股票上市规则》的相关规定,公司于2023年6月27日召开第十届董事会第十次会议、第十届监事会第五次会议审议通过了《关于会计差错更正的议案》,有关情况说明如下:

一、会计差错更正概述

2022年末,公司控股三级子公司江苏开元船舶有限公司(以下简称“开元船舶”)在手6艘海工船因船东违约,无法按原合同执行。根据造船合同条款,“如合同因买方违约而被取消,则卖方有权处置船舶,在船舶被处置后,如处置收入不足以弥补卖方全部损失,卖方可以按合同约定向买方追偿差额部分”。因此,开元船舶将所有预付款转为存货,以便待存货处置结束后明确损失金额,向原船东追索。同时,为减少损失,开元船舶继续推进船舶的建造并积极寻找新的客户,于当期将6艘未完工海工船在预付账款项下归集的船舶建造成本和计收船厂的经营性预付款利息合计57,271.16万元全部转为存货核算。

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》及公司相关会计政策,按照开元船舶船厂双方协议约定,原计入存货的经营性预付款利息应由船厂承担,该利息不符合存货确认的条件,公司进行会计差错更正,将上述计收的经营性预付款利息24,116.37万元从存货调整至其他应收款并进行减值测试。其中开元船舶2022年1-3季度计算确认的利息收入2,901.04万元因收回存在较大不确定性,当年应予认冲回,因2022年末其他应收款账面余额减少2,901.04万元,相应的信用减值损失减少2,901.04万元。更正后,公司在手6艘海工船计提减值26,240.99万元,其中资产减值损失6,177.29万元,应收经营性预付款利息信用减值损失20,243.70万元。

由此,公司将2022年度部分合并财务报表项目数据更正如下:2022年12月31日,调减存货账面价值971.63万元(其中账面余额24,116.37万元,跌价准备23,144.74万元),调增其他应收款账面价值971.63万元(其中账面余额21,215.33万元,坏账准备20,243.70万元);存货和其他应收款对资产总额的累计影响额为0万元。2022年度,调减资产减值损失23,144.74万元,调增财务费用2,901.04万元,信用减值损失20,243.70万元,资产减值损失、财务费用和信用减值损失对当期利润影响额为0万元。本次更正不影响公司2022年度资产总额、净资产、利润总额、净利润和归属于上市公司股东净利润,不影响公司盈利能力和未来发展。

公司于2023年6月27日召开第十届董事会第十次会议和第十届监事会第五次会议,审议通过《关于会计差错更正的议案》,同意对上述会计差错进行更正。本议案无需提交公司股东大会审议。

二、具体情况及对公司的影响

(一)会计差错更正情况

1.对2022年度合并财务报表的影响

单位:元币种:人民币

受影响的报表项目	更正前	更正额	更正后
其他应收款	476,169,813.56	9,716,300.00	485,886,113.56
存货	4,332,015,808.17	-9,716,300.00	4,322,299,508.17
流动资产	19,465,463,249.17	-	19,465,463,249.17
资产总额	25,002,823,187.06	-	25,002,823,187.06
财务费用	270,644,394.12	29,010,461.09	299,654,855.21
信用减值损失	-566,342,974.86	-202,436,962.82	-768,779,937.68
资产减值损失	-492,276,332.64	231,447,423.91	-260,828,908.73
利润总额	-609,174,790.95	-	-609,174,790.95
净利润	-836,814,544.28	-	-836,814,544.28

2.更正后经审计的财务报表

(1)2022年12月31日合并资产负债表

①合并资产表

单位:元币种:人民币

项目	期末余额
流动资产:	
货币资金	4,132,181,720.58
交易性金融资产	4,574,509,861.13
衍生金融资产	4,425,860.00
应收票据	14,568,153.41
应收账款	2,818,760,538.75
应收款项融资	99,268,677.90
预付款项	2,521,096,629.38
其他应收款	485,886,113.56
存货	4,322,299,508.17
合同资产	
持有待售资产	
一年内到期的非流动资产	124,016,016.04
其他流动资产	368,450,170.25
流动资产合计	19,465,463,249.17
非流动资产:	
债权投资	
其他债权投资	
长期应收款	214,008,751.45
长期股权投资	1,801,548,331.99
其他权益工具投资	14,240,078.41
其他非流动金融资产	
投资性房地产	731,706,930.42
固定资产	1,266,048,109.67
在建工程	4,865,846.25
生产性生物资产	
油气资产	
使用权资产	204,692,003.66
无形资产	641,667,252.63
开发支出	3,884,966.64
商誉	166,056,398.85
长期待摊费用	66,849,031.88
递延所得税资产	421,792,236.04
其他非流动资产	
非流动资产合计	5,537,359,937.89
资产总计	25,002,823,187.06

②合并负债表

单位:元币种:人民币

项目	期末余额
流动负债:	
短期借款	7,784,427,071.77
交易性金融负债	
衍生金融负债	
应付票据	579,792,159.45
应付账款	2,167,941,956.36
预收款项	31,615,334.21
合同负债	2,276,226,247.52
应付职工薪酬	235,325,714.99
应交税费	241,097,951.05
其他应付款	1,681,379,837.75
持有待售负债	
一年内到期的非流动负债	1,298,590,387.19
其他流动负债	249,745,526.90
流动负债合计	16,546,142,187.19
非流动负债:	
长期借款	1,704,211,906.36
应付债券	186,975,123.27
其中:优先股	
永续债	
租赁负债	191,862,248.53
长期应付款	76,892,797.73
长期应付职工薪酬	
预计负债	9,751,416.80
递延收益	3,699,373.09
递延所得税负债	311,646,566.40
其他非流动负债	91,404,976.44
非流动负债合计	2,576,444,408.62
负债合计	19,122,586,595.81
股东权益:	
股本	2,242,433,192.00
其他权益工具	
其中:优先股	
永续债	
资本公积	701,543,666.22
减:库存股	
其他综合收益	11,969,703.82
专项储备	
盈余公积	517,209,719.00
未分配利润	1,538,060,236.90
归属于母公司股东权益合计	5,011,216,517.94
少数股东权益	869,020,073.31
股东权益合计	5,880,236,591.25
负债和股东权益总计	25,002,823,187.06

(2)2022年度合并利润表

单位:元币种:人民币

项目	本期金额
一、营业总收入	47,759,327,876.16
其中:营业收入	47,759,327,876.16
二、营业总成本	47,838,751,380.33
其中:营业成本	45,977,065,573.07
税金及附加	180,629,792.67
销售费用	576,214,082.94
管理费用	800,603,034.96
研发费用	33,594,502.57
财务费用	299,654,855.21
其中:利息费用	427,596,617.62
利息收入	62,348,075.54
加:其他收益	29,352,393.13
投资收益(损失以“-”号填列)	74,840,309.28
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	40,183,611.60
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)	
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	316,714,908.66
信用减值损失(损失以“-”号填列)	-768,779,937.68
资产减值损失(损失以“-”号填列)	-260,828,908.73
资产处置收益(损失以“-”号填列)	73,203,732.30
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	-643,931,468.30
加:营业外收入	52,768,779.27
减:营业外支出	18,012,101.92
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	-609,174,790.95
减:所得税费用	227,639,753.33
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	-836,814,544.28
(一)按经营持续性分类:	
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	-836,597,078.38
2.终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)	-217,465.90
(二)按所有权归属分类:	
1.归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)	-499,885,672.72
2.少数股东损益(净亏损以“-”号填列)	-336,928,871.56
六、其他综合收益的税后净额	31,769,210.31
(一)归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	26,517,149.44
1.不能重分类进损益的其他综合收益	-860,386.70
(1)重新计量设定受益计划变动额	
(2)权益法下不能转损益的其他综合收益	
(3)其他权益工具投资公允价值变动	-860,386.70
(4)企业自身信用风险公允价值变动	
(5)其他	
2.将重分类进损益的其他综合收益	27,377,536.14
(1)权益法下可转损益的其他综合收益	-5,820.73
(2)其他债权投资公允价值变动	
(3)金融资产重分类计入其他综合收益的金额	
(4)其他债权投资信用减值准备	
(5)现金流量套期储备	8,679,779.17
(6)外币财务报表折算差额	18,703,577.70
(7)其他	
(二)归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	5,252,060.87
七、综合收益总额	-805,045,333.97
(一)归属于母公司股东的综合收益总额	-473,368,523.28
(二)归属于少数股东的综合收益总额	-331,676,810.69
八、每股收益:	
(一)基本每股收益	-0.22
(二)稀释每股收益	-0.22

3.与更正项目相关的财务报表附注

(1)其他应收款

单位:元币种:人民币

项目	期末余额
应收利息	
应收股利	
其他应收款	485,886,113.56
合计	485,886,113.56

1)其他应收款

①按账龄披露

单位:元币种:人民币

账龄	期末余额
1年以内	249,894,074.21
1至2年	672,980,703.12
2至3年	43,527,507.80
3至4年	157,091,713.52
4至5年	200,595,100.26
5年以上	375,580,806.66
小计	1,699,669,905.58
减:坏账准备	1,213,783,792.02
合计	485,886,113.56

②按款项性质分类情况

单位:元币种:人民币

款项性质	期末账面余额
往来款	1,572,881,015.00
保证金和押金	117,265,175.68
备用金	1,125,260.52
代垫费用	386,579.74
其他	8,011,874.64
小计	1,699,669,905.58
减:坏账准备	1,213,783,792.02
合计	485,886,113.56

③坏账准备计提情况

单位:元币种:人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
上年年末余额	31,052,954.53	6,889,215.90	488,581,819.94	526,523,990.37
上年年末其他应收款账面余额在本期:				
——转入第二阶段	-4,651.21	4,651.21		
——转入第三阶段	-18,772.22	-90,032.60	108,804.82	
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提		3,050,304.15	690,301,822.16	693,352,126.31
本期转回	4,050,348.84	183,576.24	306,487.72	4,540,412.80
本期转销				
本期核销	882,688.66	659,133.25	33,724.22	1,575,546.13
其他变动	23,007.52		626.75	23,634.27
期末余额	26,119,501.12	9,011,429.17	1,178,652,861.73	1,213,783,792.02

④坏账准备的情况

单位:元币种:人民币

类别	上年年末余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提	495,471,035.84	693,352,126.31	490,063.96	692,857.47	24,050.18	1,187,664,290.90
账龄组合	31,052,954.53		4,050,348.84	882,688.66	-415.91	26,119,501.12
合计	526,523,990.37	693,352,126.31	4,540,412.80	1,575,546.13	23,634.27	1,213,783,792.02

⑤按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位:元币种:人民币

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
江苏中天科技股份有限公司	往来款	498,497,760.00	1至2年	29.33	482,164,448.00
江苏正屿船舶重工有限公司	往来款	212,153,262.82	1年及以上	12.48	202,436,962.82
南京东泽船舶制造有限公司	往来款	125,741,127.23	5年以上	7.40	101,483,022.93
常熟汇海化工仓储有限公司	往来款	102,821,633.93	4至5年	6.05	102,203,657.52
日照开元船务有限公司	往来款	102,203,657.52	3至4年	6.01	94,413,786.00
合计	——	1,041,417,441.50	——	62.45	982,701,877.27

(2)存货

1)存货分类

单位:元币种:人民币

项目	期末余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
原材料	35,536,713.58	69,814.83	35,466,898.75
库存商品	2,100,643,524.79	109,256,651.59	1,991,386,873.20
周转材料	288,436.40		288,436.40
合同履约成本	17,855,591.23		17,855,591.23
生产成本	21,174,619.58		21,174,619.58
开发成本	1,821,229,757.79	228,765,391.07	1,592,464,366.72
开发产品	384,178,438.10	34,381,442.36	349,796,995.74
发出商品	289,810,088.94	1,445,480.57	288,364,608.37
在途物资	24,434,871.43	749,292.69	23,685,578.74
低值易耗品	1,815,539.44		1,815,539.44
合计	4,696,967,581.28	374,668,073.11	4,322,299,508.17

2)存货跌价准备/合同履约成本减值准备

单位:元　币种:人民币

项目	上年年末余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料	467,299.28			397,484.45		69,814.83
库存商品	122,763,568.48	5,840,955.80		19,417,141.30	-69,268.61	109,256,651.59
开发成本		228,765,391.07				228,765,391.07
开发产品	15,990,963.96	23,360,607.51		4,970,129.11		34,381,442.36
发出商品	1,445,480.57					1,445,480.57
在途物资	749,292.69					749,292.69
合计	141,416,604.98	257,966,954.38		24,784,754.86	-69,268.61	374,668,073.11

注:存货跌价准备本期减少金额其他为前期已计提存货跌价准备并报废清理的存货本期收到相关责任人赔偿。

3)存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

期末存货开发成本和开发产品中本期利息资本化金额为23,947,875.03元,累计资本化金额为352,268,915.49元。

(3)递延所得税资产/递延所得税负债

单位:元币种:人民币

项目	期末余额
可抵扣暂时性差异	1,259,736,482.92
可抵扣亏损	2,123,538,462.33
合计	3,383,274,945.25

(4)财务费用

单位:元币种:人民币

项目	本期金额
利息支出	427,596,617.62
减:利息收入	62,348,075.54
利息净支出	365,248,542.08
银行手续费	29,006,587.60
汇兑损益	-101,205,618.20
其他	6,605,343.73
合计	299,654,855.21

(5)信用减值损失

单位:元币种:人民币

项目	本期金额
应收票据坏账损失	61,684.00
应收账款坏账损失	-79,728,074.20
其他应收款坏账损失	-688,811,713.51
长期应收款坏账损失	-301,833.97
合计	-768,779,937.68

(6)资产减值损失

单位:元币种:人民币

项目	本期金额
存货跌价损失	-250,078,908.73
长期股权投资减值损失	-10,750,000.00
合计	-260,828,908.73

(7)现金流量表补充资料

单位:元币种:人民币

补充资料	本期金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量:	
净利润	-836,814,544.28
加:资产减值准备	260,828,908.73
信用减值损失	768,779,937.68
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	127,145,610.98
使用权资产折旧	46,720,037.44
无形资产摊销	28,484,304.16
长期待摊费用摊销	21,837,882.36
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	-73,203,732.30
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	179,680.32
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-316,714,908.66
财务费用(收益以“-”号填列)	388,465,296.65
投资损失(收益以“-”号填列)	-74,840,309.28
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	30,460,692.51
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	70,365,524.15
存货的减少(增加以“-”号填列)	-1,521,587,068.65
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	885,346,519.77
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	767,648,188.43
其他	
经营活动产生的现金流量净额	573,102,020.01
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:	
债务转为资本	
一年内到期的可转换公司债券	
融资租入固定资产	
3.现金及现金等价物净变动情况:	
现金的期末余额	3,778,099,492.77
减:现金的年初余额	3,325,463,626.13
加:现金等价物的期末余额	
减:现金等价物的年初余额	
现金及现金等价物净增加额	452,635,866.64

(三)本次会计差错更正的影响本次会计差错更正,涉及公司2022年年度合并财务报表的其他应收款、存货、财务费用、信用减值损失、资产减值损失,不会对公司总资产、净资产、利润总额、净利润和归属于上市公司股东净利润产生影响。

三、董事会关于本次会计差错更正事项的说明

公司本次会计差错更正符合《企业会计准则第28号——会计政策、会计估计变更和差错更正》和《公开发行证券的公司信息披露编报规则第19号——财务信息的更正及相关披露》等相关规定,是及时恰当的,更正后的财务报表能够更加客观、真实、公允地反映公司的财务状况和经营成果。因此,董事会同意本次会计差错更正事项。本议案无需提交公司股东大会审议。

四、独立董事、监事会和会计师事务所的结论性意见

(一)独立董事意见

本次会计差错更正事项是基于公司实际经营情况,符合《企业会计准则第28号——会计政策、会计估计变更和差错更正》《公开发行证券的公司信息披露编报规则第19号——财务信息的更正及相关披露》等相关文件的规定,有助于更客观、真实、公允地反映公司的财务状况和经营成果,本次会计差错更正事项的相关审议、表决程序符合相关法律、法规及《公司章程》的相关规定,不存在损害公司及股东利益的情形。同意公司本次会计差错更正事项。

(二)监事会意见

本次会计差错更正符合《企业会计准则第28号——会计政策、会计估计变更和差错更正》《公开发行证券的公司信息披露编报规则第19号——财务信息的更正及相关披露》等相关文件的规定,更正后的财务报表能够更加客观、真实、公允地反映公司的财务状况和经营成果。公司关于本次会计差错更正的审议和表决程序符合法律、法规以及《公司章程》的有关规定,不存在损害公司和全体股东利益的情形。因此,监事会同意本次会计差错更正事项。

(三)会计师事务所意见

我们认为,江鸿集团编制的《会计差错更正专项说明》已按照《企业会计准则第28号——会计政策、会计估计变更和差错更正》、中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编制规则第19号——财务信息的更正及相关披露》等相关规定编制,如实反映了江鸿集团会计差错更正情况。

特此公告。

江苏汇鸿国际集团股份有限公司董事会

二〇二三年六月二十九日

证券代码:600981　证券简称:江鸿集团　公告编号:2023-036

江苏汇鸿国际集团股份有限公司关于对上海证券交易所2022年年度报告信息披露监管工作函的回复公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担法律责任。

江苏汇鸿国际集团股份有限公司(以下简称“公司”)于近日收到上海证券交易所《关于江苏汇鸿国际集团股份有限公司2022年年度报告的信息披露监管工作函》(上证公函【2023】0501号,以下简称“《工作函》”)。根据要求,公司对《工作函》所涉及的相关问题进行认真研讨和核实,现就工作函所提问题及公司相关回复说明公告如下:

问题1.

年报披露,公司存货账面余额49.38亿元,其中开发成本20.62亿元,同比增长416.8%,开发产品3.84亿元,同比下降28.49%。本期开发成本计提跌价准备4.6亿元,开发产品计提跌价准备0.34亿元,主要系公司子公司南京鸿信房地产开发有限公司房地产项目计提存货跌价损失1.9亿元,子公司江苏开元船舶有限公司计提船舶存货跌价损失2.9亿元。根据公司2023年1月31日披露的《关于2022年年度计提资产减值准备的公告》,船舶项目因船东违约,无法按原合同执行,公司根据海工船市场行情及在手合同订单情况,对在手6艘船舶计提减值;而房地产项目中已开发完工商未销售的房产变市场行情影响,及未开发完工地块受政策原因导致产品形态发生重大调整,公司据此进行减值计提。

请公司补充披露:(1)分项目列示开发成本的具体情况,包括项目名称、预算金额、预计开发周期、开工时间、已投入金额、开发进度等,并列示各项目成本的构成要素、金额、减值准备等,说明开发成本较期初大幅增长的原因及合理性;(2)分项目列示开发产品的具体情况,包括项目名称、金额、减值准备等;(3)开发产品和开发成本的减值测试过程,包括已经发生的减值迹象、对应可变现净值的关键估计、假设、测算过程、评估情况、可比项目价格变化趋势和销售情况等,说明减值计提是否与同行业可比公司存在较大差异,是否充分、合理,是否存在通过资产减值调节利润的情况。

(一)房地产项目开发产品和开发成本具体减值过程

1.已发生的减值迹象

(1)2022年受到房地产金融政策偏紧,同时受宏观经济形势影响,房地产销售面积、销售额均同比下降。房地产市场持续下行,且房地产销售去化疲惫,需求大幅下降。

(2)受制《住房和城乡建设部关于到期不项目建设审批有关事项的通知》、《南京市水库保护条例》、《南京市规划资源局低多层居住建筑项目规划管理规则》等相关规定的影响,“云深处”项目由原规划设计的独栋别墅调整为高端低多层住宅,项目需变更规划设计方案,导致项目产品形态等发生重大调整,鸿信地产为此暂缓了项目开工。

上述事项的发生,导致公司开发产品和开发成本存在减值迹象,就公司房地产业务的开发产品和开发成本全面进行了减值测试。

2.关键估计、假设

项目需变更规划设计方案,导致项目产品形态等发生重大调整。鸿信地产拟定的《“云深处花园”低层住宅项目规划方案》基本满足现行政策的要求,原别墅产品变更为高端低多层住宅的开发是目前“云深处”项目较为适宜的规划设计方案。

3.测算过程

公司对于开发产品和开发成本按照成本与可变现净值孰低计量。可变现净值以估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后作为存货的可变现净值。

(1)开发产品按照市场法确定开发产品不含税销售单价。

开发产品可变现净值=不含税销售单价×可售面积-管理费用-销售费用-相关税金

(2)开发成本采用假设开发法确定开发成本的可变现净值,具体公式如下:

开发成本可变现净值=开发完成后价值-后续开发的必要支出-后续开发的应得利润注

基于上述评估测算方法及具体公式,2022年位“云深处”项目计提了减值,具体金额如下:

开发产品可变现净值=预计销售收入(不含税)9,244.23万元-管理费用351.97万元-销售费用254.39万元-相关税金337.42万元=8,300.45(万元)

开发产品减值准备=开发产品账面余额10,636.51万元-开发产品可变现净值8,300.45万元=2,336.06(万元)

开发成本可变现净值=开发完成后价值55,318.10万元-后续开发的必要支出24,135.42万元-后续开发的应得利润1,861.96万元=29,320.72(万元)

开发成本减值准备=开发成本账面余额46,019.98万元-开发成本可变现净值29,320.72万元=16,699.26(万元)

4.评估情况

(1)“云深处”项目评估情况

公司聘请江苏富华对房地产项目价值进行评估,于2023年1月17日出具了《南京鸿信房地产开发有限公司拟减值测试涉及的鸿信云深处项目开发成本、开发产品可变现净值项目资产评估报告》(苏富评报字(2022)第073号资产评估报告)。

①“云深处”开发产品评估情况

“云深处”项目开发产品简有4幢别墅,江苏富华对开发产品采用市场法进行评估。

A.　销售收入确定过程如下:

a.选择比较案例

评估人员会同相关人员通过市场调查,根据替代原则,选取近期的三个交易案例进行比较。

案例一:芙之国花园独栋别墅,面积468㎡,与待估房地产区域位置相似,销售单价为45,940.17元/㎡(含税)。

案例二:景枫加州城独栋别墅,面积650㎡,与待估房地产区域位置相似,销售单价为43,846.15元/㎡(含税)。

案例三:九间堂独栋别墅,面积662㎡,与待估房地产区域位置相似,销售单价为45,317.22元/㎡(含税)。

b.比较因素的选择

根据评估对象与交易案例实际情况,选用影响价值的比较因素,主要包括:交易情况、交易时间、区域因素和个别因素等。

c.比较因素修正

将交易案例与评估对象进行比较,从交易情况、交易时间、区位状况因素(交通便捷度、环境状况、教育配套设施、公共配套设施)、个别因素(土地红线内基础设施、房屋朝向、建筑结构、新旧程度、空间布局、层高、建筑面积、花园面积、装修状况)等方面进行系数修正,得出评估对象的比准价格。详见下表:

比较因素条件说明表

项目		价格影响因素分析及分值	估价对象	案例一	案例二	案例三
交易单价(元/㎡)			待估	45,940.17	43,846.15	45,317.22
交易情况		分正常/非正常,非正常指交易一方有特殊喜好的交易;拍卖;亲属之间交易;抵债;税费非正常负担;企业关联方交易等等。	正常	正常	正常	正常
交易时间		2022年11月30日,根据当地房地产价格指数确定修正幅度。	2022年11月	2022年11月	2022年11月	2022年11月
区位状况因素	交通便捷度	根据交通便捷程度分:便捷/较便捷/一般/便捷度较差/差(差异修正指标:每相差一级别,修正幅度为2%)	较差	便捷	较便捷	较便捷
	环境状况	自然环境:根据周边的绿化环境、自然景观、空气质量、噪音污染等情况判断,分为优/较优/一般/较劣/劣五个指标;人文环境:根据周边居住人群素质、流动人口类型等综合判断,分为优/较优/一般/较劣/劣(差异修正指标:每个环境因素差一个级别修正幅度为1%)	自然环境好,人文环境好	自然环境好,人文环境好	自然环境好,人文环境好	自然环境好,人文环境好
	教育配套设施	周边是否有:大学/中学/小学/幼儿园(差异修正指标:每增加或减少一个指标,修正幅度为2%。若有名校,指标值可相应调增1%。)	无	小学/幼儿园	小学/幼儿园	小学/幼儿园
	公共配套设施	齐全/较齐全/一般/不齐全(差异修正指标:每增加或减少一个指标,修正幅度为2%)	较差	齐全	较齐全	齐全
	土地红线内基础设施	分为七通以上/七通/六通/五通/四通及四通以下/(差异修正指标:每相差一级别,修正幅度为1%)	六通	六通	六通	六通
	房屋朝向	房屋朝向:分为南北/南/东南/西南/东西向/东/西/东北/西北/北(差异修正指标:按照上述方向排列顺序,级别修正幅度为1.5%)	南北	南北	南北	南北
	新旧程度	分为新/较新/一般/较旧/旧(差异修正指标:每相差一个级别,修正幅度为2%,并求和得出最终修正系数指标。)	较新	较新	新	新
	空间布局	分为优/较优/一般/较差/差(差异修正指标:每相差一个级别,修正幅度为2%,并求和得出最终修正系数指标。)	较优	较优	较优	较优
	建筑结构	分为钢/钢混/砖混/砖木(差异修正指标:每相差一个级别,修正幅度为2%,并求和得出最终修正系数指标。)	钢混	钢混	钢混	钢混
	层高	标准层净高米;(差异修正指标:以估价对象为标准,每增减10cm,相应调增/减1%)	标准层高	标准层高	标准层高	标准层高
	建筑面积	分为面积较小/面积适中/面积较大/面积过大等几项(差异修正指标:每差一项修正幅度为2%)	612.14㎡,面积较小	468㎡,面积较小	650㎡,面积适中	662㎡,面积适中
	花园面积	分为无花园/花园面积较小/适中/较大/大等几项(差异修正指标:每差50㎡修正幅度为0.5%)	1368.23㎡,面积大	600㎡,面积适中	700㎡,面积适中	600㎡,面积适中
	装修状况	装修标准分为高级精装/一般精装/粗装/毛坯(差异修正指标:每差一个级别修正幅度为3%)	毛坯	高级精装	毛坯	毛坯

比较因素条件指数表

项目		估价对象	案例一	案例二	案例三
交易单价(元/㎡)		待估	45,940.17	43,846.15	45,317.22
交易情况		100	100	100	100
交易时间		100	100	100	100
区位状况因素	交通便捷度	100	106	104	106
	环境状况	100	101	101	101
	教育配套设施	100	104	104	104
	公共配套设施	100	106	104	106
	土地红线内基础设施	100	100	100	100
	房屋朝向	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	新旧程度	100	100	102	102
	空间布局	100	100	100	100
	层高	100	100	100	100
	建筑面积	100	98	100	100
	花园面积	100	92.5	93.5	92.5
	装修状况	100	109	100	100

比较因素修整系数表

项目		案例一	案例二	案例三
交易单价(元/㎡)		45,940.17	43,846.15	45,317.22
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易时间		100/100	100/100	100/100
区位状况因素	交通便捷度	100/106	100/104	100/106
	环境状况	100/101	100/101	100/101
	教育配套设施	100/104	100/104	100/104
	公共配套设施	100/106	100/104	100/106
实物状况因素	土地红线内基础设施	100/100	100/100	100/100
	房屋朝向	100/100	100/100	100/100
	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	新旧程度	100/100	100/102	100/102
	空间布局	100/100	100/100	100/100
	层高	100/100	100/100	100/100
	建筑面积	100/98	100/100	100/100
	花园面积	100/92.5	100/93.5	100/92.5
	装修状况	100/109	100/100	100/100
比准价格(元/㎡)		39,394.16	40,466.75	40,696.30

含税销售单价=(39,394.16+40,466.75+40,696.30)÷3=40,185.74(元/㎡),则:

不含税销售单价=40,185.74÷1.05=38,272.13(元/㎡)

B.管理费用的确定

管理费用是应由纳税人负担的为组织和管理生产经营而发生的费用,包括开办费、公司经费、工会经费、董事会费、聘请中介机构费、咨询费、诉讼费、业务招待费、房产税、车船使用税、土地使用税、印花税、技术转让费、矿产资源补偿费、研究费用、排污费等费用,管理费用率是指管理费用和销售收入的比例。取房地产业上市公司的管理费用率,按不含税收入的3.8075%考虑。

管理费用=销售收入×管理费用率

C.销售费用的确定

销售费用是应由纳税人负担的为销售商品而发生的费用,包括广告费、销售佣金、代销手续费、经营性租赁费及销售部门发生的差旅费、工资、福利费等费用,销售费用率是指销售费用和销售收入的比例,取房地产业上市公司的销售费用率,按不含税收入的2.7519%考虑。

销售费用=销售收入×销售费用率

D.销售税金及附加的确定

销售税金及附加=销售收入×销售税金附加率

E.土地增值税的确定

因竞信“云深处”项目时间跨度较长,土地增值税清算难度较大,本次评估暂按预征税率3%进行估算。

F.所得税的确定

所得税=(销售收入-开发成本-销售税金及附加-管理费用-销售费用-土地增值税)×25%

由于销售收入小于开发成本,所以所得税为零。

G.评估值的确定

开发产品可变现净值=不含税销售单价×可售面积9,244.23万元-管理费用351.97万元-销售费用254.39万元-相关税金337.42万元=8,300.45(万元)

②“云深处”