

沈阳商业城股份有限公司  
关于部分自用房地产转为投资性房地产  
及采用公允价值进行后续计量的专项说明

大华核字[2020]009038号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

沈阳商业城股份有限公司  
关于子公司部分自用房地产转为投资性房地产  
及采用公允价值进行后续计量的专项说明

目 录	页 次
一、 关于子公司部分自用房地产转为投资性房地产并采用公允价值进行后续计量的专项说明	1-4
二、 沈阳商业城股份有限公司关于子公司部分自用房地产转为投资性房地产并采用公允价值进行后续计量的说明	1-4

# 关于子公司部分自用房地产转为投资性房地产 并采用公允价值进行后续计量的专项说明

大华核字[2020]009038 号

沈阳商业城股份有限公司全体股东：

我们接受委托，根据上海证券交易所的相关规定，对沈阳商业城股份有限公司（以下简称“商业城公司”或“公司”）全资子公司沈阳商业城百货有限公司（以下简称“商业城百货”）部分自用房地产转为投资性房地产并采用公允价值进行后续计量出具本专项说明。

如实编制和对外披露会计政策变更情况，并确保其真实性、合法性及完整性是商业城公司董事会的责任。我们的责任是对会计政策变更是否符合企业会计准则的相关规定发表意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审核工作，包括评价管理层选用会计政策的恰当性。

由于我们并未按照中国注册会计师审计准则的要求实施完整的审计程序，因此本专项说明不应被视为针对本次会计政策变更事项或商业城公司财务报表整体或其任何组成部分发表审计意见。如果在财务报表审计中取得其他审计证据，可能导致我们得出其他的结论。

现将公司会计政策变更情况说明如下：

一、投资性房地产由成本模式转为采用公允价值进行后续计量  
公司原会计政策对投资性房地产的后续计量方法为成本模式。根据《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》规定，公司持有的房产

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做出合理的估计”两个条件，为了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及时了解公司真实财务状况及经营成果，公司拟自 2021 年 1 月 1 日起对投资性房地产采用公允价值计量模式进行后续计量。

由于公司在计量日无法取得相同资产在活跃市场上未经调整的报价，故不符合公允价值的第一层次输入值；由于拟出租房地产为独栋大型商业综合体，面积大、金额高，市场上类似商业综合体的挂牌成交的案例极少，故不符合公允价值的第二层次输入值；由于拟出租房地产的市场租金、资本化率、净收益增长率等均可以通过市场调查及其他合理途径求取，故可以通过对拟出租房地产采用收益法进行评估测算拟出租房地产的公允价值。通过上述方法及相应参数确定的公允价值，属于不可观察输入值，故符合公允价值层次的第三层级。

## 二、商业城百货对其部分自用房地产转为投资性房地产

### 1. 商业城百货部分自用房地产转为投资性房地产的范围

商业城百货拟自 2021 年 1 月 1 日起，将场内供应商以及未来新招商调改项目的合作方式由自营、联销模式转为租赁模式，自有房产用途将改为长期对外出租。因此将原自用房屋建筑物及土地转换为投资性房地产。

商业城百货拟纳入投资性房地产的物业为位于沈河区中街路 212 号和沈河区中街路 216 号的自有房产和土地。截至 2020 年 11 月 30 日，上述房产中将用于租赁经营的房屋建筑面积为 84,128 平方米，对应的土地面积为 16,106 平方米。该部分房屋建筑物（含与建筑物

不可分割的机器设备价值) 账面原值 103,620.87 万元, 账面净值 71,184.10 万元; 土地使用权账面原值 37,539.42 万元, 账面净值 27,512.39 万元, 合计账面原值 141,160.29 万元, 账面净值 98,696.49 万元。

## 2. 商业城百货部分自用房地产转为投资性房地产对公司的影响

该部分自有房地产纳入投资性房地产采用公允价值进行后续计量后, 暂按评估基准日 2020 年 11 月 30 日测算, 估计将对公司影响为: 预计评估增值 3,924.50 万元, 计入所有者权益 2,943.38 万元、计入递延所得税负债 981.12 万元; 采用公允价值进行后续计量后, 相应资产不需计提折旧及摊销, 预计 2021 年折旧摊销额减少约 4,516.01 万元, 利润总额增加约 4,516.01 万元, 最终影响金额以经审计的金额为准。

该部分自有房地产转入投资性房地产之后, 公司每个会计年度末均需对该等自有房产公允价值进行估价, 若建筑物所在地的房地产市场出现大幅变动导致公允价值的变动, 可能会增加公司未来年度业绩波动的风险。

公司联销模式按照商品销售确认相关收入, 即“公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方; 公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权, 也没有对已售出的商品实施有效控制; 收入的金额能够可靠地计量; 相关的经济利益很可能流入企业; 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时, 确认商品销售收入实现。”

租赁模式按照经营租出资产确认租赁费收入, 即“出租资产所收取的租赁费, 在不扣除免租期的整个租赁期内, 按直线法进行分摊, 确认为租赁收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用, 计入当期费用; 如金额较大的, 则予以资本化, 在整个租赁期间内按照与

租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益”。

### 三、对使用者和使用目的的限定

本专项说明仅供商业城公司董事会提请股东大会审议商业城百货部分自用房地产转为投资性房地产及采用公允价值模式进行后续计量的相关议案之目的使用，不得用作其他用途。由于使用不当所造成的后果，与执行本业务的注册会计师和会计师事务所无关。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：\_\_\_\_\_

王秀玉

中国·北京

中国注册会计师：\_\_\_\_\_

王灵霞

二〇二〇年十二月十四日