

广东榕泰实业股份有限公司

投资性房地产公允价值计量

管理办法

二〇二二年十一月制定

## 第一章 总则

**第一条** 为规范广东榕泰实业股份有限公司（以下简称“公司”）投资性房地产的取得、日常管理、计量、转换、处置等，维护公司资产的安全、完整，提高企业经济效益，根据财政部发布的《企业会计准则第3号——投资性房地产》等国家法律法规、规范性文件，并结合公司实际情况，制定本办法。

## 第二章 投资性房地产公允价值计量会计处理原则

**第二条** 本办法所指投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，主要包括已出租的建筑物、已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权。

**第三条** 投资性房地产的取得方式包括：自行建造、外购、投资者投入、收购企业股权间接取得等。

**第四条** 公司采用公允价值模式计量投资性房地产，应当同时满足下列条件：

1、投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。所在地，通常是指投资性房地产所在的城市。

2、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。

同类或类似的房地产，对建筑物而言，是指所处地理位置和地理环境相同、性质相同、结构类型相同或相近、新旧程度相同或相近、可使用状况相同或相近的建筑物；对土地使用权而言，是指同一城区、同一位置区域、所处地理环境相同或相近、可使用状况相同或相近的土地。

**第五条** 投资性房地产所属公司负责投资性房地产的对外出租、维护修缮、安全管理以及权证管理等各项日常管理事务。

**第六条** 公司财务部负责投资性房地产的会计核算，真实、准确、完整地反映投资性房地产的价值以及从投资性房地产的租赁、处置中取得的收益。

**第七条** 公司应采用审慎、稳健的原则进行投资性房地产公允价值估价，并针对不同物业市场交易情况，采用不同的估价方法，主要包括市场法、收益法和成本法。

**第八条** 对于自行建造的投资性房地产，在建期间按实际发生的成本计量，项目竣工验收后或其公允价值能够可靠计量时（两者孰早），开始以公允价值进行后续计量。

**第九条** 公司投资性房地产本身有交易价格时，以公司投资性房地产管理部门提供的同期成交价格或报价为基础，确定其公允价值。

**第十条** 公司投资性房地产本身无交易价格时，由公司投资性房地产管理部门或聘请专业中介机构进行市场调研评估，并出具市场调研报告或评估报告，以市场调研报告或评估报告的估价结论确定其公允价值。

**第十一条** 公司采用公允价值模式计量投资性房地产，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益，同时考虑递延所得税资产或递延所得税负债的影响。对于在建投资性房地产，如果其公允价值无法可靠确定但预期该房地产完工后的公允价值能够持续可靠取得的，以成本计量该在建投资性房地产，其公允价值能够可靠计量时或其完工后（两者孰早），再以公允价值计量。

**第十二条** 公司对投资性房地产由成本模式转为公允价值模式，应当作为会计政策变更，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》处理，变更日公允价值和账面价值的差额，计入留存收益。公司已采用公允价值模式计量的投资性房地产，不得从公允价值模式转为成本模式。

**第十三条** 公司有确凿证据表明房地产用途发生改变，满足下列条件之一的，应将投资性房地产转换为其他资产或者将其他资产转换为投资性房地产：

- 1、投资性房地产开始自用；
- 2、作为存货的房地产，改为出租；
- 3、自用土地使用权停止自用，用于赚取租金或资本增值；
- 4、自用建筑物停止自用，改为出租。

**第十四条** 公司采用公允价值模式计量的投资性房地产转换为自用房地产时，应当以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。

**第十五条** 公司自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入所有者权益。

**第十六条** 当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，应当终止确认该项投资性房地产。公司出售、转让、报废投资性房地产或者发生投资性房地产毁损，应当将处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

公司处置投资性房地产均需履行必要的审批程序，具体审批权限根据《公司章程》和《上海证券交易所股票上市规则》的有关规定执行。

### 第三章 信息披露

**第十七条** 公司进行的投资性房地产业务，将按照上海证券交易所及证券监督管理部门的相关监管规定及要求，及时履行信息披露义务。

公司披露与投资性房地产有关的下列信息：

- （一）投资性房地产的种类、金额和计量模式。
- （二）采用成本模式的，投资性房地产的折旧或摊销，以及减值准备的计提情况。
- （三）采用公允价值模式的，公允价值的确定依据和方法，以及公允价值变动对损益的影响。
- （四）房地产转换情况、理由，以及对损益或所有者权益的影响。
- （五）当期处置的投资性房地产及其对损益的影响。

### 第四章 附则

**第十八条** 本办法未尽事宜，依照国家有关法律、法规及其他规范性文件的规定执行。本办法如与日后颁布的有关法律、法规、规范性文件的规定相抵触的，按有关法律、法规、规范性文件的规定执行，并由董事会及时修订。

**第十九条** 本办法由公司董事会负责解释，由董事会制订并修改，经董事会审议通过之日起生效。

广东榕泰实业股份有限公司

2022年11月