

上海同达创业投资股份有限公司

专项审核报告

众环专字(2022)3310091号



微信扫一扫查询真伪



目 录

	起始页码
专项审核报告	
专项说明	
会计估计变更事项专项说明	1

关于上海同达创业投资股份有限公司 会计估计变更专项说明的专项审核报告

众环专字(2022)3310091 号

上海同达创业投资股份有限公司董事会:

我们接受委托,审核了后附的上海同达创业投资股份有限公司(以下简称“同达创业公司”)《关于会计估计变更专项说明》(以下简称“专项说明”)。

按照《上海证券交易所上市公司自律监管指南第2号——业务办理》的相关规定编制专项说明,并保证其内容真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏是同达创业公司管理层的责任。我们的责任是在实施审核程序的基础上对专项说明提出审核结论。

我们的审核是参照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3101号——历史财务信息审计或审阅以外的鉴证业务》的相关规定进行的,在审核过程中,我们结合同达创业公司本次会计估计变更的实际情况,实施了询问、检查记录和文件、重新计算以及我们认为必要的其他程序。我们相信,我们的工作为发表审核意见提供了合理的基础。

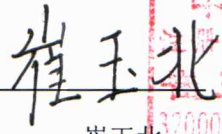
我们认为,上述《关于会计估计变更专项说明》在所有重大方面按照《上海证券交易所上市公司自律监管指南第2号——业务办理》的相关规定编制。


本报告仅供上海同达创业投资股份有限公司董事会提请股东大会审议本次会计估计变更事项的相关议案之目的参考使用，不得用作任何其它目的。



中国注册会计师：
吕方明



中国注册会计师：
崔玉北



中国·武汉

2022年3月24日

上海同达创业投资股份有限公司 关于会计估计变更专项说明

2022年3月24日，上海同达创业投资股份有限公司（以下简称“公司”）第九届董事会第八次会议审议通过了《关于会计估计变更的议案》，有关情况说明如下：

一、本次会计估计变更概述

公司子公司广州市德裕发展有限公司（以下简称“广州德裕”）主要从事房地产开发经营，涉及征收土地增值税事项。根据《企业会计准则》的相关规定，结合《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其实施细则和其他税收法律、法规、规范的要求，为了能提供更稳健的会计信息，公司拟对广州德裕土地增值税计提比例进行会计估计变更。

二、会计估计变更具体情况及对公司的影响

1、会计估计变更的原因和内容

本次会计估计变更前广州德裕对于二期项目房产的销售，按销售收入的18%计提土地增值税，18%的计提比例为管理层当时所掌握信息基础上的最佳估计。2021年度，因主管税务机关要求进行土地增值税清算，广州德裕根据房产项目配套公共设施尚未移交且移交时间难以判断等实际情况，按照土地增值税清算要求重新对土地增值税税负进行了测算，广州德裕将变更按销售收入18%计提土地增值税的会计估计。

因广州德裕尚未与主管税务机关完成最终土地增值税清算工作，广州德裕本次会计估计变更后重新确认的土地增值税是管理层基于目前所掌握信息基础上的最佳估计，最终土地增值税的清算结果可能与记录的金额不同，该差异将在实际清算当期进行补提或冲回。

2、本次会计估计变更对公司的影响

按照测算结果，此次会计估计变更将增加公司2021年度税金及附加约3,417万元，减少2021年度归属于母公司净利润约1,674万元。

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》的相关规定，公司对于本次会计估计变更事项采用未来适用法处理，无需对公司已披露的财务报表进行追溯调整，对以往各年度财务状况和经营成果不会产生影响。

三、其他

2022年3月24日召开的公司第九届董事会第八次会议和第九届监事会第七次会议审议通过了《关于会计估计变更的议案》。

上海同达创业投资股份有限公司董事会

2022年3月24日



营业执照

(副本)

5-5

扫描二维码登录
'国家企业信用
信息公示系统'
了解更多登记、监
备案、许可、监
管信息。



统一社会信用代码

91420106081978608B

名称 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 石文先; 管云清; 徐建群

经营范围

审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报
告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报
告; 基本建设年度财务审计、基本建设决(结)算审核; 法律、法
规规定的其他业务; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、
会计培训。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经
营活动)

成立日期 2013年11月06日

合伙期限 长期

主要经营场所 武汉市武昌区东湖路169号2-9层



年 月 日

2022 02 24

登记机关



姓 名 吕方明
Full name _____

性 别
Sex _____

出生日期
Date of birth _____

工作单位
Working unit _____

身份证号码
Identity card No. _____



江苏文衡会计师事务所有限公司

340825198406062339

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

320000100135

证书编号:
No. of Certificate

江苏省注册会计师协会

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

二〇一〇 十一 三十

发证日期:
Date of Issuance

年 /y 月 /m 日 /d



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



吕方明(320000100135)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



吕方明(320000100135)
您已通过2019年年检
江苏省注册会计师协会



吕方明(320000100135)
您已通过2020年年检
江苏省注册会计师协会



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



吕方明(320000100135)
您已通过2015年年检
江苏省注册会计师协会



吕方明(320000100135)
您已通过2016年年检
江苏省注册会计师协会

年 月 日
/y /m /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



吕方明(320000100135)
您已通过2017年年检
江苏省注册会计师协会



吕方明(320000100135)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会

年 月 日
/y /m /d



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

天衡 事务所 CPAs
JICPA 转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2012年 11月 16日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中瑞岳华 事务所 CPAs
JICPA 转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2012年 11月 16日
/y /m /d

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中瑞岳华江苏分所 事务所 CPAs
JICPA 转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2013年 7月 1日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

瑞华江苏分所 事务所 CPAs
JICPA 转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2013年 7月 1日
/y /m /d

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from



同意调入

Agree the holder to be transferred to



注意事项

- 一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. The certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.



姓 名
Full name 崔玉北

性 别
Sex 男

出生日期
Date of birth

工作单位
Working unit 江苏天衡会计师事务所有限公司

身份证号码
Identity card No. 320321199206030635



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号:
No. of Certificate 320000100139

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs 江苏省注册会计师协会

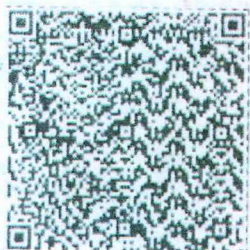
发证日期: 年 月 日
Date of Issuance /y /m /d

二〇一 九 二



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



崔玉北(320000100139)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



崔玉北(320000100139)
您已通过2015年年检
江苏省注册会计师协会



崔玉北(320000100139)
您已通过2016年年检
江苏省注册会计师协会

年 月 日
/y /m /d

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



崔玉北(320000100139)
您已通过2017年年检
江苏省注册会计师协会

年 月 日
/y /m /d



崔玉北(320000100139)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会

年 月 日
/y /m /d

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



崔玉北(320000100139)
您已通过2019年年检
江苏省注册会计师协会



崔玉北(320000100139)
您已通过2020年年检
江苏省注册会计师协会

年 月 日
/y /m /d



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

天 恒 事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2012年 11月 14日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中瑞岳华 事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2012年 11月 14日
/y /m /d

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中瑞岳华江苏分所 事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2013年 07月 01日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

瑞华江苏分所 事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2013年 07月 01日
/y /m /d

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

注 意 事 项

同意调出
Agree the holder to be transferred from

- 一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。



NOTES

同意调入
Agree the holder to be transferred to



1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.