

上海斯米克控股股份有限公司

关于公司投资性房地产后续计量由成本计量模式变更为 公允价值计量模式的会计政策变更公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

风险提示：

1、根据《企业会计准则第3号—投资性房地产》等相关规定的要求，公司本次会计政策变更涉及投资性房地产后续计量由成本计量模式变更为公允价值计量模式，计量模式转换会导致对公司所有者权益及净利润等会计指标发生变化，但并不会产生实际现金流，也不会对公司实际盈利能力产生重大影响。

2、本次会计政策变更后，根据公司制定的《投资性房地产公允价值计量管理办法》的规定，公司每个会计年度末均须通过市场调研报告或资产评估报告对投资性房地产公允价值进行估价，若投资性房地产项目所在地的房地产市场出现大幅变动会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。

3、本公告采用公司聘请的万隆（上海）资产评估有限公司出具的万隆评报字（2012）第1073号、万隆评报字（2012）第1072号、万隆评报字（2013）第1005号评估报告的有关数据，主要是为了说明本次会计政策变更对公司2011年度、2012年度报告的影响。

4、本公司为高新技术企业，2011年度、2012年度、2013年度适用企业所得税税率为15%。本次会计政策变更预计对公司2012年度及以后年度报告所得税的影响主要为投资性房地产折旧和公允价值变动所产生的影响，公司需要选用相关应纳税暂时性差异转回期间适用的所得税税率。本公司管理层经比对相关高新技术企业复审条件判断本公司未来年度的复审申请不存在重大障碍，故本次会计政策变更适用的所得税税率为15%。受高新技术企业资质取得可能性的影响，未来本公司可能无法取得高新技术企业资质，进而无法适用15%的优惠所得税税率，请广大投资者注意风险。

上海斯米克控股股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）当前业务主要是生产精密陶瓷、建筑陶瓷、卫生陶瓷、配套件、高性能功能陶瓷产品、室内外建筑陶瓷装潢五金和超硬工具，销售自产产品、提供产品技术服务（涉及许可证经营的凭许可证经营）。主要产品为：陶瓷墙砖、陶瓷地砖、特殊用途地砖，主要用于各类内外墙、各类地面及特殊场所的装饰。根据公司业务经营的实际情况，本公司于 2011 年 12 月开始，陆续将位于上海市闵行区浦江镇三鲁公路 2121 号斯米克物流园内的新建房地产对外出租，属于投资性房地产。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，公司第四届董事会第二十次会议（临时会议）审议通过了《关于公司投资性房地产后续计量由成本计量模式变更为公允价值计量模式的议案》，决定以 2012 年 1 月 1 日为会计政策变更基准日，将公司所持有的投资性房地产后续计量模式由成本计量模式变更为公允价值计量模式。

根据《企业会计准则》和《深圳证券交易所中小企业板信息披露业务备忘录第 13 号：会计政策及会计估计变更》的规定，本次会计政策变更在公司董事会审议批准后，尚需提交股东大会审议。现就该事项具体内容公告如下：

一、本次会计政策变更情况概述

1、涉及的范围

公司投资性房地产项目位于上海市闵行区浦江镇 2121 号斯米克物流园，斯米克物流园总占地面积为 215,485 平方米，依建设规划总建筑面积为 88,700 平方米，其中一期工程包括 4 幢物流仓库总建筑面积为 48,529.44 平方米已建设完成并对外出租；二期工程包括 2 幢物流仓库总建筑面积为 24,900 平方米，应于 2013 年 10 月前建设完成。

依照总占地面积 215,485 平方米及规划的总建筑面积 88,700 平方米计算，已建成的 4 幢物流仓库分摊占用土地面积为 117,896 平方米，计算如下：

总占地面积 215,485 平方米 / 规划总建筑面积 88,700 平方米 * 已建成物流仓库总建筑面积 48,529.44 平方米 = 117,895.92 平方米。

已出租的 4 幢仓库及其分摊的占用土地面积 117,895.92 平方米作为出租用途，列为投资性房地产；剩余土地使用权面积 97,589.08 平方米，因尚不符合投资性房地产认列的条件，账上仍列为无形资产，按成本法核算。

截至 2012 年 9 月 30 日，作为出租用途的投资性房地产项目如下表：

项目名称	建筑面积 (平方米)	土地使用权 分摊面积 (平方米)	账面价值（元）
1 号物流仓库	12,132.36	29,473.98	26,793,924.66
2 号物流仓库	12,132.36	29,473.98	26,693,727.19
3 号物流仓库	12,132.36	29,473.98	27,313,157.44
4 号物流仓库	12,132.36	29,473.98	26,655,862.12
合计	48,529.44	117,895.92	107,456,671.41

注：上述仓库账面价值均含所占用的土地使用权账面价值在内。

2、变更原因和依据

公司于 2011 年 12 月开始，陆续将位于上海市闵行区浦江镇三鲁公路 2121 号斯米克物流园内的新建房地产对外出租，有稳定的租金收益，并且新建房地产所在地有活跃的房地产租赁和交易市场，公允价值能够持续可靠取得。公司能够从房地产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做出科学合理的估计。

斯米克物流园和公司上海厂区紧邻连接，公司于 2012 年 12 月 7 日召开的第四届董事会第十九次会议（临时会议）决议审议通过了《关于上海厂区生产线关停及相关事项的议案》，决定于 2013 年 2 月前关停上海厂区全部的瓷砖生产线，并逐步搬迁到江西生产基地。上海厂区瓷砖生产线全面关停后，斯米克物流园内新建房地产不再有自用的需求，完全确定了对外出租的商业用途。

公司投资性房地产的后续计量方法符合《企业会计准则（2006）》规定的采用公允价值模式计量要求。公司的投资性房地产位于上海市闵行区浦江镇，随着上海市闵行区浦江镇的开发建设，区域内房地产交易活跃，采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，可以更加真实客观地反映公司价值。公司的投资性房

地产主要用于出租，采用公允价值模式进行后续计量是目前国际通行的成熟方法，有助于广大投资者更全面地了解公司经营和资产情况，更公允、恰当反映公司的财务状况和经营成果。因此，采用公允价值模式后续计量方法的会计政策能够提供更可靠、更相关的会计信息。根据《企业会计准则第 3 号-投资性房地产》和《企业会计准则第 28 号-会计政策、会计估计变更和差错更正》规定，公司 2013 年 1 月 18 日第四届董事会第二十次会议（临时会议）一致通过决议对投资性房地产的后续计量方法由成本模式计量变更为公允价值模式计量。

3、变更前后会计政策

本次会计政策变更前采用的会计政策：公司目前对投资性房地产后续计量方法采用成本模式，按年限平均法计提折旧。土地使用权预计使用寿命为 50 年、预计净残值率 0.00%、年折旧率 2.00%；房屋建筑物预计使用寿命为 30 年、预计净残值率 3.00%、年折旧率 3.23%。

资产负债表日按投资性房地产的成本与可收回金额孰低计价，可收回金额低于成本的，按两者的差额计提减值准备。如果已经计提减值准备的投资性房地产的价值又得以恢复，前期已计提的减值准备不得转回。

本次会计政策变更后采用的会计政策：公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，不对其计提折旧或进行摊销，并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。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。

公司聘请评估机构对已出租的房地产市场交易情况进行了调查，对公司截止 2012 年 12 月 31 日、2012 年 9 月 30 日、2011 年 12 月 31 日的投资性房地产公允价值涉及的相关资产出具了相关评估报告，以其评估报告确定的相关投资性房地产的市场价值作为投资性房地产的公允价值。

本公司相关投资性房地产于 2011 年 12 月 31 日、2012 年 9 月 30 日、2012 年

12 月 31 日公允价值如下表：

项目名称	公允价值(人民币元)		
	2012 年 12 月 31 日	2012 年 9 月 30 日	2011 年 12 月 31 日
1 号物流仓库	59,254,400.00	58,999,700.00	
2 号物流仓库	62,493,800.00	62,154,100.00	
3 号物流仓库	61,972,100.00	61,486,800.00	60,043,000.00
4 号物流仓库	62,075,200.00	61,699,100.00	
合计	245,795,500.00	244,339,700.00	60,043,000.00

注：上述仓库公允价值均含所占土地使用权的公允价值在内。

自 2010 年起，公司已确定了将位于上海市闵行区浦江镇三鲁公路 2121 号斯米克物流园内的新建房地产出租的经营策略，截至 2012 年 9 月 30 日，斯米克物流园内除已出租的 1 号—4 号物流仓库外，依建设规划，将于 2013 年 10 月前再建设完成 2 幢仓库，拟建的投资性房地产尚未开工，目前尚未达到采用公允价值计量的条件，但预期完工后的公允价值能够持续可靠取得。结合该项目的实际进展，该项目于 2012 年 12 月 31 日尚未开工，故该项目将仍以成本计量，待其达到条件时再以公允价值计量。

二、董事会关于本次会计政策变更合理性的说明

为了更准确地反映公司持有的投资性房地产的价值，根据《企业会计准则第 3 号-投资性房地产》的相关规定，公司将投资性房地产的后续计量模式，由成本计量模式变更为公允价值计量模式。

根据《企业会计准则第 3 号-投资性房地产》、《深圳证券交易所中小企业板信息披露业务备忘录第 13 号-会计政策及会计估计变更》等规范性文件的要求，公司董事会经认真审核后认为：公司拥有的投资性房地产项目位于上海市闵行区浦江镇，采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，有助于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，采用公允价值模式对公司投资性房地产进行后续计量具备合理性、可操作性。

公司于 2011 年 12 月开始，陆续将位于上海市闵行区浦江镇三鲁公路 2121 号

斯米克物流园内的新建房地产对外出租，有稳定的租金收益，并且新建房地产所在地有活跃的房地产租赁和交易市场，公允价值能够持续可靠取得。公司能够从房地产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做出科学合理的估计。公司投资性房地产的后续计量方法符合《企业会计准则（2006）》规定的采用公允价值模式计量要求。

公司的投资性房地产位于上海市闵行区浦江镇，随着上海市闵行区浦江镇的开发建设，区域内房地产交易活跃，采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，可以更加真实客观地反映公司价值。公司的投资性房地产主要用于出租，采用公允价值模式进行后续计量是目前国际通行的成熟方法，有助于广大投资者更全面地了解公司经营和资产情况，更公允、恰当反映公司的财务状况和经营成果。因此，采用公允价值模式后续计量方法的会计政策能够提供更可靠、更相关的会计信息。

基于以上原因，公司 2013 年 1 月 18 日第四届董事会第二十次会议（临时会议）一致通过决议对投资性房地产的后续计量方法由成本模式计量变更为公允价值模式计量。

三、本次会计政策变更对公司的影响

根据企业会计准则规定，本次会计政策变更应当对 2011 年 12 月 31 日、2012 年 9 月 30 日财务报表进行追溯调整，其中 2012 年 9 月 30 日财务报表未经审计。由于在建投资性房地产尚未开工，该项目在未达到预定可使用状态前仍将以成本模式计量，因此本次会计政策变更需对投资性房地产中已出租的房地产、及截至 2012 年 9 月 30 日尚未出租但其公允价值已能够可靠计量的房地产的公允价值变动产生的相关影响进行追溯调整，上述调整对定期报告合并所有者权益及合并净利润的影响如下：

1. 对 2011 年 12 月 31 日合并所有者权益及 2011 年度合并净利润的影响

单位：人民币元

项目	变更前	变更后	影响金额	影响比例
----	-----	-----	------	------

项目	变更前	变更后	影响金额	影响比例
股本	418,000,000.00	418,000,000.00		
资本公积	323,642,448.46	323,642,448.46		
盈余公积	53,227,913.69	53,227,913.69		
未分配利润	-101,160,403.60	-71,860,778.39	29,299,625.21	-28.96%
外币报表折算差额	-99,831.44	-99,831.44		
归属于母公司股东权益合计	693,610,127.11	722,909,752.32	29,299,625.21	4.22%
少数股东权益	1,910,909.05	1,910,909.05		
股东权益合计	695,521,036.16	724,820,661.37	29,299,625.21	4.21%
净利润	-181,608,098.68	-152,308,473.47	29,299,625.21	-16.13%
其中：归属于母公司股东的净利润	-181,525,755.61	-152,226,130.40	29,299,625.21	-16.14%
少数股东损益	-82,343.07	-82,343.07		

2. 对 2012 年 9 月 30 日合并所有者权益及 2012 年 1—9 月合并净利润的影响

单位：人民币元

项目	变更前	变更后	影响金额	影响比例
股本	418,000,000.00	418,000,000.00		
资本公积	323,642,448.46	323,642,448.46		
盈余公积	53,227,913.69	53,227,913.69		
未分配利润	-232,584,370.49	-116,233,796.19	116,350,574.30	-50.03%
外币报表折算差额	-64,823.04	-64,823.04		
归属于母公司股东权益合计	562,221,168.62	678,571,742.92	116,350,574.30	20.69%
少数股东权益	1,803,466.79	1,803,466.79		
股东权益合计	564,024,635.41	680,375,209.71	116,350,574.30	20.63%
净利润	-131,531,409.15	-44,480,460.05	87,050,949.10	-66.18%
其中：归属于母公司股东的净利润	-131,423,966.89	-44,373,017.79	87,050,949.10	-66.24%
少数股东损益	-107,442.26	-107,442.26		

3. 会计政策变更预计对公司 2012 年年度报告的影响

(1) 已投入运营的投资性房地产预计对 2012 年年度报告的影响

公司已投入运营的投资性房地产包括位于上海市闵行区浦江镇三鲁公路 2121 号斯米克物流园内的 1 号—4 号物流仓库，4 幢物流仓库分别于 2011 年 12 月 16 日（3 号仓库）、2012 年 3 月 1 日（2 号仓库）、2012 年 5 月 10 日（4 号仓库西区）、2012 年 5 月 21 日（4 号仓库东区）、2012 年 7 月 25 日（1 号仓库）对外出租，有稳定的租金收益，根据评估公司的评估预测，其截至 2011 年 12 月 31 日已出租的 3 号物流仓库的公允价值为 6,004.30 万元，截至 2012 年 12 月 31 日已出租的 4 幢物流仓库的公允价值为 24,579.55 万元，该会计政策变更因其公允价值变动将预计累计增加公司递延所得税负债约 2,087.19 万元，增加公司 2012 年度净利润约 8,897.44 万元，其中归属母公司股东的净利润约 8,897.44 万元。

公司聘请了具有证券业务从业资格的万隆（上海）资产评估有限公司对公司投资性房地产进行评估并出具了评估报告。

万隆（上海）资产评估有限公司对相关市场交易情况进行了调查，根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，采用收益法进行评估，最终确定相关投资性房地产在 2012 年 9 月 30 日及 2012 年 12 月 31 日的市场价值。

有关评估方法、评估过程、评估假设及其他评估情况，请参阅公司同日在巨潮资讯网披露的万隆（上海）资产评估有限公司出具的万隆评报字（2012）第 1073 号、万隆评报字（2012）第 1072 号、万隆评报字（2013）第 1005 号评估报告。

有关投资性房地产公允价值确定以及后续变动管理和账务处理请参阅公司同日在巨潮资讯网披露的《投资性房地产公允价值计量管理办法》。

（2）在建投资性房地产预计对 2012 年年度报告的影响

自 2010 年起，公司已确定了将位于上海市闵行区浦江镇三鲁公路 2121 号斯米克物流园内的新建房地产出租的经营策略，截至 2012 年 9 月 30 日，公司拟建的投资性房地产尚未开工，目前尚未达到采用公允价值计量的条件，但预期完工后的公允价值能够持续可靠取得。结合该项目的实际进展，该项目于 2012 年 12 月 31 日尚未开工，故该项目仍以成本计量，对 2012 年度的净利润不产生影响。

4. 对公司所得税的影响

此项会计政策变更预计对公司 2012 年度及以后年度报告所得税的影响主要为投资性房地产折旧和公允价值变动所产生的影响。

按企业会计准则规定，公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量后，不对其计提折旧或进行摊销，并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。

根据税法有关规定，投资性房地产的公允价值变动产生的损益不计入应纳税所得额。同时，应按税法规定提取当期未计提的折旧或者摊销，调减当期应纳税所得额。因此会计政策的变更只对会计利润产生影响，不会对应纳税所得额产生影响。

上述因为按照公允价值模式计量的投资性房地产账面价值与计税基础不一致产生的暂时性差异，根据企业会计准则和税法规定相应计提递延所得税和作所得税纳税调整。

董事会对适用税率的估计和判断：公司已于 2011 年 10 月 20 日取得由上海市科学技术委员会、上海市财政局、上海市国家税务局、上海市地方税务局核发的‘高新技术企业证书（证书编号 GF201131001478）’，经复审被再次认定为高新技术企业，有效期限为 3 年，依据《中华人民共和国企业所得税法》，本公司 2011 年度、2012 年度、2013 年度适用企业所得税税率为 15%。经公司管理层比对相关高新技术企业复审条件判断公司未来年度的复审申请不存在重大障碍，故本次会计政策变更适用的所得税税率为 15%。

按公司目前固定资产关于房屋建筑物的折旧政策、无形资产关于土地使用权摊销政策，已投入运营的投资性房地产年折旧及摊销预计约 314 万元允许在所得税前列支，公司可在当年减少当期应缴所得税费用预计约 47 万元，增加递延所得税费用预计约 47 万元，直至投资性房地产折旧及摊销年限满止。同时，当年产生的投资性房地产的公允价值变动损益不计入应纳税所得额并调整递延所得税负债。

5. 对公司 2012 年度现金流量的影响

本次会计政策变更对公司 2012 年度现金流量预计不会产生影响。

四、独立董事对本次会计政策变更的独立意见

公司目前所持有的投资性房地产项目位于上海市闵行区浦江镇，该地区有活跃的房地产交易市场，可以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，采用公允价值对公司投资性房地产进行后续计量具有可操作性。

公司采用公允价值模式对所持有的投资性房地产进行后续计量，能够真实、客观、全面地反映公司资产价值，有利于维护公司及广大投资者的利益。本次会计政策变更符合《企业会计准则》的规定，以公允价值模式对公司所持有的投资性房地产进行后续计量，是合理、可行的。

我们审阅了公司聘请的万隆（上海）资产评估有限公司出具的万隆评报字（2012）第 1073 号、万隆评报字（2012）第 1072 号、万隆评报字（2013）第 1005 号评估报告，认为其评估假设、评估过程、关键性评估参数的确定以及评估结果是客观、审慎和合理的。

作为公司的独立董事，我们认为公司董事会对《关于公司投资性房地产后续计量由成本计量模式变更为公允价值计量模式的议案》的审议程序符合《公司法》及《公司章程》的规定，不存在损害公司利益及中小股东合法权益的情况。我们同意公司采用公允价值对投资性房地产进行后续计量。

公司董事会在审议通过《关于公司投资性房地产后续计量由成本计量模式变更为公允价值计量模式的议案》后，尚需将该议案提交公司股东大会审议。

五、监事会对本次会计政策变更的意见

公司本次会计政策变更，对公司所持有的投资性房地产的后续计量由成本计量模式变更为公允价值计量模式符合《企业会计准则第 3 号—投资性房地产》的相关规定，能够准确地反映公司所持有的投资性房地产价值，没有损害公司和全体

股东的利益。我们同意公司采用公允价值模式对所持有的投资性房地产进行后续计量。

六、会计师事务所专项审计意见

根据《深圳证券交易所中小企业板信息披露业务备忘录第 13 号：会计政策及会计估计变更》、《深圳证券交易所中小企业板上市公司规范运作指引》的规定，我们聘请信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）对上述会计政策变更事项进行专项审核，并出具了“XYZH/2012SHA2013”《关于上海斯米克控股股份有限公司会计政策变更情况的专项审计报告》。

专项审计报告审计意见：公司上述会计政策变更在所有重大方面符合企业会计准则的规定。

七、其他

本次会计政策变更还需提交公司股东大会审议。

请投资者审慎阅读本公告第一部分的风险提示，注意投资风险。

特此公告。

上海斯米克控股股份有限公司

董 事 会

二〇一三年一月十八日