

嘉凯城集团股份有限公司 关于投资性房地产会计政策变更的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告所载资料真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

风险提示：

- 1、本次会计政策变更后，若投资性房地产项目所在地的房地产市场出现大幅变动则会导致公允价值变动，可能会增加公司未来年度业绩波动的风险。
- 2、本次会计政策变更尚需提交股东大会审议。

嘉凯城集团股份有限公司（以下简称“公司”或“嘉凯城”）第六届董事会第五次会议、第六届监事会第三次会议审议通过了《关于投资性房地产会计政策变更的议案》，本次会计政策变更尚需提交股东大会审议，现将具体情况公告如下：

一、会计政策变更情况概述

（一）变更日期：自 2016 年 10 月 1 日起执行。

（二）变更原因

由于公司所持投资性房地产价值不断提升，为了更加客观的反映公司持有的投资性房地产的真实价值，增强公司财务信息的准确性，公司拟将投资性房地产的计量方法由成本计量模式变更为公允价值计量模式。投资性房地产会计政策变更后，公司将以评估机构出具的评估报告确定相关投资性房地产的评估结果作为投资性房地产的公允价值。

（三）变更内容

1、本次会计政策变更前采用的会计政策

投资性房地产指为赚取租金和/或为资本增值而持有的房地产，包括已出租或准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

(1) 采用成本模式计量的投资性房地产的折旧或摊销方法

本公司采用成本模式对所有投资性房地产进行后续计量,按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧(摊销)率列示如下:

投资性房地产类别	预计残值率(%)	预计使用寿命(年)	年折旧(摊销)率(%)
房屋、建筑物	5	20-40	2.375-4.75

(2) 采用成本模式计量的投资性房地产减值准备计提依据

资产负债表日按投资性房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。

2、本次会计政策变更后采用的会计政策

投资性房地产指为赚取租金和/或为资本增值而持有的房地产,包括已出租或准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

本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。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,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。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。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。

二、会计政策变更对公司的影响

根据《企业会计准则第3号——投资性房地产》、《企业会计准则第28号——会计政策、会计估计变更和差错更正》要求,本次会计政策变更需要对2016年9月30日及2015年的财务报表进行追溯调整。

经公司测算,追溯调整对公司2015年度合并财务报表具体影响如下:

受影响的合并报表项目	追溯前	追溯后	影响金额:增加+/减少-	影响比例
投资性房地产	517,227,609.89	715,382,394.67	198,154,784.78	38.31%
递延所得税负债	-	49,533,939.96	49,533,939.96	

其他综合收益	47,019,526.63	136,626,207.32	89,606,680.69	190.57%
未分配利润	860,971,854.66	888,892,675.97	27,920,821.31	3.24%
归属母公司股东权益	1,997,143,310.81	2,114,670,812.81	117,527,502.00	5.88%
少数股东权益	1,293,036,888.13	1,324,130,230.95	31,093,342.82	2.40%
营业成本	4,073,801,067.77	4,063,597,243.80	-10,203,823.97	-0.25%
管理费用	451,014,052.58	450,755,127.26	-258,925.32	-0.06%
公允价值变动收益	-	11,742,500.00	11,742,500.00	
所得税费用	19,640,715.76	25,187,271.83	5,546,556.07	28.24%
归属母公司股东净利润	-2,343,442,826.94	-2,330,954,496.54	12,488,330.40	-0.53%
少数股东损益	-340,141,313.22	-335,970,950.40	4,170,362.82	-1.23%

经公司测算，追溯调整对公司 2016 年 9 月 30 日的合并财务报表具体影响如下：

受影响的合并报表项目	追溯前	追溯后	影响金额：增加+/ 减少-	影响比例
投资性房地产	3,646,155,087.47	5,355,795,419.86	1,709,640,332.39	46.89%
递延所得税负债		426,379,871.85	426,379,871.85	
其他综合收益		714,517,479.47	714,517,479.47	
未分配利润	-388,109,787.20	-69,929,477.65	318,180,309.55	
归属母公司股东权益	701,042,142.32	1,733,739,931.34	1,032,697,789.02	147.31%
少数股东权益	1,191,889,636.19	1,442,452,307.70	250,562,671.51	21.02%
营业成本	2,218,241,417.62	2,207,792,189.83	-10,449,227.79	-0.47%
管理费用	287,654,503.19	283,357,648.67	-4,296,854.52	-1.49%
公允价值变动收益		483,943,552.80	483,943,552.80	
所得税费用	18,051,519.82	141,698,473.57	123,646,953.75	684.97%
归属母公司股东净利润	-1,249,081,641.86	-958,822,153.61	290,259,488.25	
少数股东损益	-147,862,386.62	-63,079,193.51	84,783,193.11	

本次会计政策变更对最近一个会计年度经审计净利润的影响比例为 0.53%；对最近一期经审计股东权益的影响比例为 5.88%，虽未达到股东大会审议的标准，但会计政策变更属于较为重大的事项，出于审慎性原则考虑，将该议案提交股东大会审议。

本次投资性房地产会计政策变更后，将导致公司 2016 年 9 月 30 日合并财务

报表归属于母公司股东权益增加 10.33 亿元，2016 年 1-9 月的归属母公司股东净利润增加 2.9 亿元。最终对 2016 年全年净利润和股东权益影响取决于 2016 年四季度市场波动，根据目前房地产市场趋势判断，本次投资性房地产会计政策变更将对 2016 年全年净利润和股东权益产生积极影响。

三、董事会关于本次会计政策变更合理性的说明及审议本次会计政策变更的情况

公司第六届董事会第五次会议审议通过《关于投资性房地产会计政策变更的议案》，董事会就投资性房地产会计政策变更合理性说明如下：

对公司所持有的投资性房地产采用公允价值进行后续计量，更能客观的反映公司投资性房地产的真实价值，增强公司财务信息的准确性。

公司所持有的投资性房地产所在地有活跃的房地产租赁和交易市场，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，投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得。采用公允价值模式进行后续计量也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投资性房地产的公允价值。

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和可操作性，公司董事会同意公司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。

四、会计师事务所的审计意见以及股东大会审议的安排

（一）会计师事务所的审计意见

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）于2016年12月13日出具了《关于嘉凯城集团股份有限公司会计政策变更专项说明之审核报告》（瑞华专函字【2016】02240021号），报告认为，公司董事会提交《嘉凯城集团股份有限公司关于会计政策变更的专项说明》在所有重大方面如实反映了嘉凯城本次会计政策变更的情况，相关会计处理符合《企业会计准则第28号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的有关规定。

（二）股东大会审议安排

董事会同意公司于2016年12月29日（星期四）下午2:30在上海市虹桥路536号嘉凯城集团上海办公中心5楼会议室召开公司2016年第五次临时股东大会，审

议《关于投资性房地产会计政策变更的议案》。

五、独立董事意见、监事会意见

（一）独立董事意见

独立董事认为：公司本次会计政策变更，符合《企业会计准则第3号——投资性房地产》、《企业会计准则第28号——会计政策、会计估计变更和差错更正》，本次会计政策的变更的决策程序符合法律、法规和公司章程的有关规定，能够更加客观、公允地反映公司的财务状况和经营结果，不存在损害公司及股东利益的情形，同意公司本次会计政策变更。

（二）监事会意见

经审核，监事会认为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，能够动态地反映公司所持有的投资性房地产的公允价值，没有损害公司和全体股东的利益。因此，监事会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、备查文件

- （一）第六届董事会第五次会议决议
- （二）第六届监事会第三次会议决议
- （三）独立董事关于公司会计政策变更的独立意见
- （四）关于嘉凯城集团股份有限公司会计政策变更专项说明之审核报告
- （五）嘉凯城集团股份有限公司编制财务报告所涉及的房产公允价值评估项目资产评估报告

特此公告。

嘉凯城集团股份有限公司董事会

二〇一六年十二月十三日