

证券代码：000024、200024
公告编号：【CMPD】2014 - 016

证券简称：招商地产、招商局 B

招商局地产控股股份有限公司 关于会计估计变更的公告

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。

一、会计估计变更概述

公司拟变更固定资产折旧、投资性房地产摊销会计估计，本公司第七届董事会第十一次会议于 2014 年 3 月 14 日以 11 票赞成，0 票弃权，0 票反对审议通过了《关于变更固定资产折旧、投资性房地产摊销会计估计的议案》，公司独立董事及监事会对会计估计变更均发表了专项意见。现将相关事项公告如下：

1、变更日期：本次会计估计变更自董事会批准之日起执行。

2、变更原因：公司现行的固定资产折旧、投资性房地产摊销会计估计根据资产类别设定其折旧年限和预计残值率，存在资产类别划分过粗，同一类资产折旧年限、预计残值率选择过于宽泛，下属公司在确定同一类资产折旧年限和残值率时可能产生差异，导致折旧或摊销会计估计实际执行情况不统一。

2013 年末，公司财务核算全部升级为 EAS 系统，客观上要求执行统一的固定资产折旧和投资性房地产摊销的会计估计，因此，董事会批准公司对固定资产折旧、投资性房地产摊销会计估计进行变更。

3、变更前后会计估计对比：

1、固定资产折旧会计估计

资产类别	资产类别细分	变更后		变更前	
		折旧年限	预计残值率	折旧年限	预计残值率
厂房	钢结构	30 年或使用权年限孰低	5%	10-50 年	5%-10%
	钢筋混凝土结构	25 年或使用权年限孰低	5%	10-50 年	5%-10%
	砖混结构	20 年或使用权年限孰低	5%	10-50 年	5%-10%
商住房屋	钢结构	30 年或使用权年限孰低	5%	10-50 年	5%-10%
	钢筋混凝土结构	25 年或使用权年限孰低	5%	10-50 年	5%-10%

	砖混结构	20 年或使用权年限孰低	5%	10-50 年	5%-10%
机械设备	——	5-20 年	5%	10-20 年	5%-10%
车辆	乘用车	5 年	5%	5-10 年	5%
	生产用车	5-8 年	5%	5-10 年	5%
	车辆附属设备	5 年	5%	5-10 年	5%
仪器	——	5 年	5%	5-10 年	5%
办公用品	——	5 年	5%	5-10 年	5%
信息化设备	光缆	20 年	5%	5-10 年	5%
	计算机设备	3-5 年	5%	5-10 年	5%
	网络设备	5-10 年	5%	5-10 年	5%
	安全设备	3 年	5%	5-10 年	5%
	终端设备	3 年	5%	5-10 年	5%
	存储设备	5 年	5%	5-10 年	5%
	输入输出设备	3 年	5%	5-10 年	5%
	机房辅助设备	5-8 年	5%	5-10 年	5%
	视频会议系统设备	3 年	5%	5-10 年	5%
	其他	3-5 年	5%	5-10 年	5%
家具及家电	——	5 年	5%	5-10 年	5%
其他	——	5-10 年	5%	5-10 年	5%

2、投资性房地产摊销会计估计

资产类别	资产类别细分	变更后		变更前	
		摊销年限	预计净残值	摊销年限	预计净残值
出租土地和土地使用权	——	剩余使用年限	0%	剩余使用年限	0%
房屋建筑物	钢结构	30 年或使用权年限孰低	5%	20 年	10%
	钢筋混凝土结构	25 年或使用权年限孰低	5%	20 年	10%
	砖混结构	20 年或使用权年限孰低	5%	20 年	10%

本次会计估计变更主要包括以下特点：

- 1、细分资产类别，根据资产的材料构成或者经济用途，重新设定了预计使用年限，更贴近资产实际使用情况。
- 2、预计残值率统一调整为 5%，有利于公司固定资产及投资性房地产核算系统的统一和规范。

二、董事会关于本次会计估计变更的合理性说明

董事会认为本次会计估计变更符合相关法律法规的规定和公司实际情况的需要,本次会计估计变更使资产折旧处理和资产实际使用情况更加接近,变更后,公司固定资产折旧及投资性房地产摊销核算将更为规范。

三、会计估计变更对公司的影响

1、根据《企业会计准则》有关会计政策及会计估计变更的规定,对上述会计估计的变更采用未来适用法,无需进行追溯调整,因此不会对 2013 年及以前年度的财务报告产生影响。

2、经测算,本次会计估计变更预计将导致 2014 年度利润增加约 985 万元。

四、独立董事意见

公司独立董事对此次固定资产折旧、投资性房地产摊销会计估计的变更发表了独立意见,独立董事认为:公司固定资产折旧、投资性房地产摊销会计估计的变更符合相关法律法规及《企业会计准则》的规定,变更后的会计估计符合公司实际情况且更为规范,能够更加准确地反映公司财务状况和经营成果。本次会计估计变更的审批程序符合有关法律法规的规定。

五、监事会意见

本公司第七届监事会第十五次会议于 2014 年 3 月 14 日审议通过了《关于变更固定资产折旧、投资性房地产摊销会计估计的议案》,监事会认为:公司固定资产折旧、投资性房地产摊销会计估计的变更符合有关规定,变更后的会计估计符合公司实际情况且更规范。本次会计估计变更的审批程序符合有关法律法规的规定。

特此公告

招商局地产控股股份有限公司

董 事 会

二〇一四年三月十八日