

金地(集团)股份有限公司

2013 年度会计政策变更的专项说明

关于金地(集团)股份有限公司
2013 年度会计政策变更的专项说明

德师报(函)字(14)第 Q0256号

金地(集团)股份有限公司董事会:

我们接受委托,依据中国注册会计师审计准则审计了金地(集团)股份有限公司(以下简称“金地公司”)2013年12月31日的公司及合并资产负债表及2013年度的公司及合并利润表、公司及合并股东权益变动表和公司及合并现金流量表,并于2014年4月25日出具了德师报(审)字(14)第 P1528 号无保留意见的审计报告。

根据上海证券交易所《关于做好上市公司2013年年度报告工作的通知》的要求,金地公司编制了本专项说明所附的金地公司2013年度会计政策变更的说明(以下简称“变更说明”)。

编制和对外披露变更说明,并确保其真实性、合法性及完整性是金地公司的责任。我们对变更说明所载内容与我们审计金地公司2013年度财务报表时金地公司提供的会计资料和经审计的财务报表的相关内容进行了核对,在所有重大方面没有发现不一致。

为了更好地理解金地公司2013年度会计政策变更的情况,本专项说明应当与已审2013年度财务报表一并阅读。

本专项说明仅作为金地公司2013年度报告披露之目的使用,未经本所书面同意,不得用作任何其他目的。

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·上海

中国注册会计师

李莉

中国注册会计师

陈一夫

2014年4月25日



金地(集团)股份有限公司 2013 年度会计政策变更的说明

一、 会计政策变更的原因

考虑投资性房地产的公允价值能够持续可靠地取得，同时基于统一会计政策、提高工作效率和商业地产发展战略等因素，公司认为采用公允价值对投资性房地产进行后续计量能够更加客观地反映投资性房地产的价值，便于公司管理层及投资者及时了解公司的财务状况。

二、 会计政策变更的内容

2013 年 11 月 29 日，公司第六届董事会第七十一次会议、第六届监事会第十三次会议审议通过了《关于投资性房地产后续计量模式变更的议案》，决定对投资性房地产由成本模式改为公允价值模式进行后续计量，自 2013 年 12 月 1 日起执行。

变更前采用的会计政策：公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。投资性房地产在预计可使用年限内按年限平均法计提折旧，房屋建筑物预计使用寿命为 20~50 年，预计净残值率为 0%~5%，年折旧率为 2%~5%。在资产负债表日按投资性房地产的账面价值与可收回金额孰低计价，可收回金额低于账面价值的，按两者的差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

变更后采用的会计政策：公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，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。

三、 会计政策变更对财务报表的影响

根据《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》规定，成本模式转为公允价值模式的，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》进行会计处理。

公司对上述会计政策变更采用追溯调整法核算并重述了可比年度的财务报表。受到上述会计政策变更影响的报表项目名称及 2013 年度、2012 年度调整金额如下：

单位：人民币元

受影响的报表项目	调整金额			
	2013 年 12 月 31 日(2013 年度)		2012 年 12 月 31 日(2012 年度)	
	合并财务报表	母公司 财务报表	合并财务报表	母公司 财务报表
资产合计	6,986,506,454.91	306,820,653.47	4,616,714,202.49	204,016,014.90
其中：投资性房地产	6,615,057,973.14	306,820,653.47	4,504,243,418.87	204,016,014.90
长期股权投资	637,278,034.72	-	378,300,336.57	-
存货	(265,829,552.95)	-	(265,829,552.95)	-
负债合计	1,574,454,507.94	76,201,607.08	1,057,760,397.95	51,004,003.72
其中：递延所得税负债	1,574,454,507.94	76,201,607.08	1,057,760,397.95	51,004,003.72
股东权益合计	5,412,051,946.97	230,619,046.39	3,558,953,804.54	153,012,011.18
其中：盈余公积	23,061,904.64	23,061,904.64	15,301,201.13	15,301,201.13
未分配利润	3,780,536,322.31	207,557,141.75	2,488,791,600.71	137,710,810.05
少数股东权益	1,608,453,720.02		1,054,861,002.70	
营业成本	(79,470,675.54)	(2,014,225.12)	(42,621,435.72)	(1,998,271.14)
公允价值变动收益	2,031,343,878.72	100,790,413.45	519,954,848.41	12,374,901.01
投资收益	258,977,698.16	-	52,920,350.69	-
所得税费用	516,694,109.99	25,197,603.36	141,104,789.51	3,593,293.04
净利润	1,853,098,142.43	77,607,035.21	474,391,845.31	10,779,879.11
其中：归属于母公司股东的 净利润	1,299,505,425.11	77,607,035.21	332,003,244.95	10,779,879.11
少数股东损益	553,592,717.32		142,388,600.36	

编制单位：金地(集团)股份有限公司

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：