

## 物产中大集团股份有限公司 关于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内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。**

公司持有的投资性房地产采用公允价值计量能够更加客观地反映投资性房地产的真实价值，便于公司管理层及投资者及时了解公司真实财务状况，为其决策提供更有用的信息；同时降低资产负债率，提高公司的融资能力，符合全体股东的利益。公司决定对投资性房地产的后续计量模式进行会计政策变更，即由成本计量模式改为公允价值计量模式，本次会计政策变更需要对 2014 年 12 月 31 日的财务报表进行追溯调整。根据现有资料，经公司初步测算，本次会计政策变更将增加公司 2014 年初所有者权益约 2.82 亿元，增加公司 2014 年净利润约 0.01 亿元，增加公司 2015 年度净利润约 0.02 亿元。具体数据以年报审计数字为准。

### 一、概述

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》及有关规定，为了更加客观地反映投资性房地产的真实价值，公司决定采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量这一国际通行的计量方法，公司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。

2016 年 2 月 4 日，公司召开第八届董事会第一次会议和第八届监事会第一次会议，会议审议通过了《关于会计政策变更的议案》。

### 二、本次会计政策变更的具体情况对公司的影响

1、变更日期：自 2015 年 1 月 1 日起执行。

## 2、变更内容：

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 10-50 年、预计净残值率为 3-5%，年折旧率为 1.9%~9.7%。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。

变更后采用的新会计政策：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。

## 3、变更原因：

公司认为投资性房地产采用公允价值计量能够更加客观地反映投资性房地产的真实价值，便于公司管理层及投资者及时了解公司真实财务状况，为其决策提供更有用的信息；同时降低资产负债率，提高公司融资能力，符合全体股东的利益。因此，公司决定采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量这一国际通行的计量方法。公司的投资性房地产主要分布在杭州等地区的核心区域，具备成熟活跃的房地产交易市场和良好的商业环境，可以取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，具有可操作性。

## 4、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》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》处理。因此，本次会计政策变更需要对 2014 年 12 月 31 日的财务报表进行追溯调整。根据现有资料，经公司初步测算，本次会计政策变更将增加公司 2014 年初所有者权益约 2.82 亿元，增加公司 2014 年净利润约 0.01 亿元，增加公司 2015 年度净利润约 0.02 亿元。

## 三、董事会、独立董事、监事会结论性意见

公司董事会认真审议了本次会计政策变更的相关资料，认为：公司本次会计政策变更符合相关规定和公司实际情况，其决策程序符合相关法律、行政法规和公司章程有关规定，不存在损害公司及中小股东利益的情况。同意公司实施本次会计政策变更。

公司独立董事认真审议了本次会计政策变更的相关资料，认为：本次会计政策变更符合财政部、中国证监会、上海证券交易所的相关规定，能够客观、公允地反映公司的财务状况和经营成果，不会损害公司及全体股东的利益。本次会计政策变更的决策程序符合有关法律、法规和公司《章程》的有关规定。同意公司实施本次会计政策变更。

公司监事会认真审议了本次会计政策变更的相关资料，认为公司本次会计政策变更相关决策程序符合有关法律法规和《公司章程》等规定，不存在损害公司及全体股东的利益的情形。同意公司实施本次会计政策变更。

特此公告。

物产中大集团股份有限公司董事会

2016年2月6日