

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

嘉凯城集团股份有限公司董事会：

我们接受委托，审核了后附的嘉凯城集团股份有限公司（以下简称“嘉凯城公司”）《嘉凯城集团股份有限公司关于会计政策变更的专项说明》（以下简称“专项说明”）。

嘉凯城公司管理层的责任是根据《企业会计准则》、中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所及嘉凯城公司内控制度等相关规定编制后附的专项说明，并保证其内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

我们的责任是按照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3101 号—历史财务信息审计或审阅以外的鉴证业务》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》的相关规定执行审核工作，并在此基础上对专项说明发表审核意见。在审核过程中，我们结合公司本次会计政策变更的实际情况，实施了询问、检查记录和文件、重新计算以及我们认为必要的其他程序。

我们认为，后附的专项说明在所有重大方面如实反映了嘉凯城公司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。

本审核报告仅供嘉凯城公司董事会提请股东大会审议关于本次拟实施的会计政策变更事项的相关议案之目的参考使用，未经我所书面同意，不得作其他用途使用。因使用不当造成的后果，与我所和执行本次审核业务的注册会计师无关。



(此页无正文)



二〇一六年十二月十三日

中国注册会计师:



中国注册会计师:



嘉凯城集团股份有限公司 关于会计政策变更的专项说明

依据《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，嘉凯城集团股份有限公司董事会现就有关会计政策变更事项说明如下：

一、会计政策变更原因、内容及审批

1、会计政策变更原因

目前我公司对投资性房地产的计量方法为成本计量模式，随着公司发展，我公司所持投资性房地产价值不断提升，公允价值计量模式比成本计量模式更能动态反映投资性房地产的公允价值，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，公司决定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。

2、变更日期

本次会计政策变更的日期为2016年10月1日。

3、本次会计政策变更对公司的影响

公司根据《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2016年1-9月的财务报表进行追溯调整。追溯调整产生的累计影响数详见下表（金额单位：元）：

对2015年的影响：

受影响的合并报表项目	2015 年 12 月 31 日累计影响金额
	影响金额：增加+/减少-
投资性房地产	198,154,784.78
递延所得税负债	49,533,939.96
其他综合收益	89,606,680.69
未分配利润	27,920,821.31
归属于母公司股东权益	117,527,502.00

少数股东权益	31,093,342.82
--------	---------------

受影响的合并报表项目	2015 年 1-12 月影响金额
	影响金额：增加+/减少-
营业成本	-10,203,823.97
管理费用	-258,925.32
公允价值变动收益	11,742,500.00
所得税费用	5,546,556.07
归属于母公司股东的净利润	12,488,330.40
少数股东损益	4,170,362.82

对2016年1-9月影响金额

受影响的合并报表项目	2016 年 9 月 30 日累计影响金额
	影响金额：增加+/减少-
投资性房地产	1,709,640,332.39
递延所得税负债	426,379,871.85
其他综合收益	714,517,479.47
未分配利润	318,180,309.55
归属于母公司股东权益	1,032,697,789.02
少数股东权益	250,562,671.51

受影响的合并报表项目	2016 年 1-9 月当期影响数
	影响金额：增加+/减少-
营业成本	-10,449,227.79
管理费用	-4,296,854.52
公允价值变动收益	483,943,552.80
所得税费用	123,646,953.75

归属于母公司股东的净利润	290,259,488.25
少数股东损益	84,783,193.11

4、审批流程

2016年12月13日公司第六届董事会第五次会议审议通过了《关于同意公司会计政策变更的议案》，独立董事根据该议案发表了独立意见，认为本次会计政策变更，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》，决策程序符合法律法规和《公司章程》等规定，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、结论

综上，公司上述会计政策变更符合公司实际情况，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》等相关规定，有利于更加客观公正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。

特此说明。

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