

## 诚志股份有限公司关于会计政策变更的公告

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、误导性陈述或者重大遗漏。

### 重要提示：

1、经诚志股份有限公司（以下简称“公司”）第六届董事会第十七次会议、第六届监事会第十四次会议审议通过，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，即由成本计量模式变更为公允价值计量模式。

2、公司所持有的投资性房地产位于北京和深圳的核心地段，本次会计政策变更后，上述投资性房地产的公允价值会随所在地房地产市场价格变动而变动。

3、根据《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》以及《公司章程》的相关规定，本次会计政策变更无需提交股东大会审议。

### 一、本次会计政策变更的概述

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、会计估计变更和会计差错》及《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》等相关规定，为了更好、更客观地反映公司所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，即由成本计量模式变更为公允价值计量模式，具体情况如下：

（一）变更日期：2016年11月1日。

（二）变更原因：

公司所持有的投资性房地产分别为北京海淀区中关村东路1号创新大厦B座1-12层（商用办公楼）和深圳福田区的6套房产，投资性房地产均位于北京和深圳的核心地段，周边房地产交易市场活跃，区域内房地产价值不断提升，采

用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真实价值,也将增强公司财务信息的准确性,同时,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。

《企业会计准则第3号—投资性房地产》规定企业对投资性房地产的后续计量模式可以选择采用成本模式,也可以选择采用公允价值模式。公司所持物业及房产同时满足了以公允价值计量模式计量投资性房地产的条件(即“投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场”、“企业能够从房地产交易市场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作出合理的估计”)。因此,将本公司持有的投资性房地产的后续计量模式由成本计量模式变更为公允价值计量模式,并作为会计政策变更处理。

为了更加客观地反映投资性房地产的公允价值,公司聘请了中铭国际资产评估(北京)有限责任公司对公司现有的投资性房地产的房地产市场交易情况进行了调查,对投资性房地产的公允价值做出合理测算评估,出具了资产评估报告(中铭评报字[2016]第2062号)。公司以其评估报告确定的相关投资性房地产的评估结果作为参考确定投资性房地产的公允价值。

### (三) 变更内容,即变更前后采用的会计政策

#### 1、变更前采用的会计政策

本公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量,在预计可使用年限内按直线法计提折旧或进行摊销。房屋建筑物预计使用年限为25-45年、预计残值率3%,年折旧率为2.16%-3.88%。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,按两者的差额计提减值准备。

#### 2、变更后采用的会计政策

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。为保证会计信息的可比性，企业对投资性房地产的计量模式一经确定，不得随意变更；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。

#### （四）本次会计政策变更对公司的影响

本次会计政策的变更不涉及公司业务范围的变化，仅对公司财务报告产生相关影响，具体如下：

根据《企业会计准则》、《企业会计准则第 3 号—投资性房地产》规定，投资性房地产后续计量由成本模式变更为公允价值计量模式属于会计政策变更，应当按照《企业会计准则第 28 号—会计政策、会计估计变更和会计差错》的相关规定进行处理，因此本次会计政策变更需要进行追溯调整。中铭国际资产评估（北京）有限责任公司出具了关于本次会计政策变更涉及的标的资产的评估报告（中铭评报字[2016]第 2062 号），公司以评估报告及相关资料作为参考确定本次会计政策变更对公司财务报告的综合影响如下（金额为人民币元）：

| 报表项目        | 2016 年 10 月 31 日<br>(+/-) | 2015 年 12 月 31 日<br>(+/-) | 2014 年 12 月 31 日<br>(+/-) |
|-------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 投资性房地产      | 629,106,620.38            | 567,433,061.18            | 545,582,492.14            |
| 递延所得税负债     | 155,836,073.29            | 140,730,543.37            | 135,685,107.44            |
| 未分配利润       | 473,270,547.09            | 426,702,517.81            | 409,897,384.70            |
| 归属于母公司所有者权益 | 473,270,547.09            | 426,702,517.81            | 409,897,384.70            |
|             | 2016 年 1-10 月份<br>(+/-)   | 2015 年度(+/-)              | 2014 年度(+/-)              |
| 营业成本        | -2,946,784.20             | -3,536,141.04             | -3,536,141.04             |
| 公允价值变动收益    | 58,726,775.00             | 18,314,428.00             | -1,146,848.00             |
| 所得税费用       | 15,105,529.92             | 5,045,435.93              | 505,768.42                |
| 净利润         | 46,568,029.28             | 16,805,133.11             | 1,883,524.62              |
| 归属于母公司净利润   | 46,568,029.28             | 16,805,133.11             | 1,883,524.62              |

经公司初步测算，本次会计政策变更将导致公司 2016 年 1-10 月归属于母公司净利润增加 4656.80 万元；导致公司 2016 年 10 月 31 日归属于母公司所有者权益（含追溯调整部分）增加 47,327.05 万元。本次会计政策变更对 2016 年度净利润和股东权益的最终影响将根据房地产市场波动以审计确认为准。

## 二、公司董事会意见

公司董事会认为：对公司所持有的投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量便于动态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。公司的投资性房地产主要用于出租，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、可操作性。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。

基于以上原因，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。

## 三、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》，本次会计政策变更的决策程序符合法律、法规和《公司章程》的规定，能够更加客观、公允地反映公司的财务状况和经营成果，不存在损害公司及全体股东利益的情形，同意公司本次会计政策变更。

### （二）监事会意见

监事会认为：公司本次会计政策变更相关决策程序符合相关法律、法规及《公

公司章程》的规定，采用公允价值计量模式对投资性房地产进行后续计量有利于进一步提高公司财务报告的质量，真实、准确和动态反映公司财务状况和经营成果，不存在损害公司及全体股东利益的情形。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。

#### 四、备查文件

- 1、第六届董事会第十七次会议决议
- 2、第六届监事会第十四次会议决议
- 3、独立董事关于公司会计政策变更的独立意见
- 4、中铭国际资产评估(北京)有限责任公司资产评估报告(中铭评报字[2016]第 2062 号)

特此公告。

诚志股份有限公司

董事会

2016 年 12 月 29 日