

重庆建工集团股份有限公司 关于公司投资性房地产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。

●本次会计政策变更后，若重庆建工集团股份有限公司（以下简称“公司”）投资性房地产项目所在地的房地产交易市场中同类或类似房地产的价格出现大幅变动，则会导致公司投资性房地产公允价值相应变动，可能会增加公司未来年度业绩波动的风险。

一、会计政策变更概述

公司于2017年12月5日召开第三届董事会第二十二次会议及第三届监事会第十二次会议，审议通过了《关于公司投资性房地产会计政策变更的议案》。自2017年10月1日起，公司对投资性房地产的后续计量方法进行变更，即由成本模式变更为公允价值模式计量，具体情况说明如下：

（一）变更日期

自2017年10月1日起执行。

（二）变更原因

公司对投资性房地产的后续计量方法原为成本模式计量，鉴于公司所持有的投资性房地产所处区域经济的不断发展，区域内房地产价值得到不断提升，公允价值模式比成本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，根据《企业会计准则第3号——投资性房地产》（以下简称《企业会计准则第3号》）《企业会计准则第28号——会计政策、会计估计变更和会计差错》（以下简称

《企业会计准则第 28 号》）及上海证券交易所的相关规定，公司自 2017 年 10 月 1 日起对投资性房地产的后续计量方法由成本模式变更为公允价值模式。

（三）变更前后会计政策

1. 变更前采用的会计政策

变更前公司投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量。

公司投资性房地产中出租的建筑物采用年限平均法计提折旧，具体核算政策与固定资产部分相同。

2. 变更后采用的会计政策

变更后公司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，同时考虑递延所得税资产或递延所得税负债的影响。

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。

自用房地产或存货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。

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。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

二、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》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，并按照《企业会计准则第28号》的要求进行会计处理。根据现有资料，经公司测算，并经大信会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“大信会计师事务所”）专项审计，公司2017年9月30日、2016年12月31日、2016年1月1日的资产负债表及2017年1-9月、2016年度利润表进行了追溯调整。追溯调整产生的累计影响数详见下表：

（一）上述会计政策变更对资产负债表项目的累积影响数：

单位：元 币种：人民币

2017年9月30日			
项目	追溯调整前	追溯调整后	影响（增加+/减少-）
投资性房地产	186,028,394.77	475,897,270.92	289,868,876.15
固定资产	1,264,012,331.38	1,266,678,053.80	2,665,722.42
递延所得税资产	260,796,667.30	261,110,852.59	314,185.29
递延所得税负债	5,100,657.69	55,762,267.47	50,661,609.78
其他综合收益	-51,451,824.16	175,857,111.25	227,308,935.41
盈余公积	142,550,935.34	142,803,086.55	252,151.21
未分配利润	1,674,675,162.07	1,689,301,249.53	14,626,087.46
归属于母公司所有者权益	4,976,208,605.50	5,218,395,779.58	242,187,174.08
少数股东权益	250,326,563.92	250,326,563.92	

单位：元 币种：人民币

2016年12月31日			
项目	追溯调整前	追溯调整后	影响（增加+/减少-）
投资性房地产	193,767,191.01	471,204,724.19	277,437,533.18
固定资产	1,292,830,186.72	1,295,744,168.83	2,913,982.11
递延所得税资产	256,329,872.72	256,773,649.69	443,776.97
递延所得税负债	5,597,120.85	54,480,841.88	48,883,721.03
其他综合收益	-52,320,919.48	174,988,015.92	227,308,935.40
盈余公积	142,550,935.34	142,803,086.55	252,151.21
未分配利润	1,488,788,635.97	1,493,139,120.59	4,350,484.62
归属于母公司所有者权益	4,270,420,004.34	4,502,331,575.57	231,911,571.23
少数股东权益	244,093,658.42	244,093,658.42	

单位：元 币种：人民币

2016 年 1 月 1 日			
项目	追溯调整前	追溯调整后	影响（增加+/减少-）
投资性房地产	184,111,674.62	450,556,683.13	266,445,008.51
固定资产	1,096,393,716.85	1,099,638,711.88	3,244,995.03
递延所得税资产	239,893,441.52	240,520,412.16	626,970.64
递延所得税负债	5,647,637.33	52,860,854.76	47,213,217.43
其他综合收益	-29,879,816.90	196,776,773.52	226,656,590.42
盈余公积	134,156,430.52	134,145,173.80	-11,256.72
未分配利润	1,447,493,959.19	1,443,941,125.52	-3,552,833.67
归属于母公司所有者权益	4,197,527,608.29	4,420,620,108.32	223,092,500.03
少数股东权益	224,405,765.49	224,405,765.49	

（二）上述会计政策变更对合并利润表项目的影响：

单位：元 币种：人民币

2017 年 1-9 月			
项目	追溯调整前	追溯调整后	影响（增加+/减少-）
营业成本	29,181,254,743.49	29,174,776,799.22	-6,477,944.27
管理费用	601,319,548.21	601,567,807.90	248,259.69
公允价值变动收益		5,953,398.69	5,953,398.69
所得税费用	73,471,654.44	75,379,134.87	1,907,480.43
净利润	198,372,991.25	208,648,594.09	10,275,602.84
归属于母公司所有者的净利润	185,886,526.10	196,162,128.94	10,275,602.84
少数股东损益	12,486,465.15	12,486,465.15	
其他综合收益的税后净额	869,095.32	869,095.32	
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	869,095.32	869,095.32	
综合收益总额	199,242,086.57	209,517,689.41	10,275,602.84
归属于母公司所有者的综合收益总额	186,755,621.42	197,031,224.26	10,275,602.84
归属于少数股东的综合收益总额	12,486,465.15	12,486,465.15	

单位：元 币种：人民币

2016 年度			
项目	追溯调整前	追溯调整后	影响（增加+/减少-）
营业成本	40,673,854,364.35	40,665,880,160.81	-7,974,203.54
管理费用	843,979,054.76	844,310,067.68	331,012.92
公允价值变动收益		2,250,856.45	2,250,856.45
所得税费用	94,964,978.56	96,703,556.13	1,738,577.57
净利润	317,501,408.02	325,656,877.52	8,155,469.50
归属于母公司所有者的净利润	294,639,181.60	302,794,651.10	8,155,469.50

少数股东损益	22,862,226.42	22,862,226.42	-
其他综合收益的税后净额	-22,711,687.23	-22,059,342.25	652,344.98
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-22,441,102.58	-21,788,757.60	652,344.98
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-270,584.65	-270,584.65	
综合收益总额	294,789,720.79	303,597,535.27	8,807,814.48
归属于母公司所有者的综合收益总额	272,198,079.02	281,005,893.50	8,807,814.48
归属于少数股东的综合收益总额	22,591,641.77	22,591,641.77	-

公司聘请了中京民信(北京)资产评估有限公司对现有投资性房地产所处的房地产市场情况进行了调查,对投资性房地产的公允价值做出合理测算评估,并于2017年10月20日出具了《重庆建工集团股份有限公司及所属公司拟进行公允价值评估涉及的重庆建工集团股份有限公司及所属公司投资性房地产公允价值资产评估报告》(京信评报字(2017)第436号),报告认为:公司及所属企业拥有的投资性房地产于评估基准日2017年9月30日的评估值为49,976.22万元。投资性房地产公允价值系根据上述评估结果参考确定。

三、公司董事会关于本次会计政策变更的专项说明及审议本次会计政策变更的情况

公司于2017年12月5日召开第三届董事会第二十二次会议,会议以8票同意、0票反对、0票弃权的表决结果,审议通过了《关于公司投资性房地产会计政策变更的议案》。同时,公司董事会针对本次会计政策出具了专项说明。董事会认为本次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》的要求,有利于更加客观公正地反映公司持有的投资性房地产的真实价值,增加公司财务信息的准确性。相关决策程序符合法律法规和《重庆建工集团股份有限公司章程》(以下简称《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。

四、公司独立董事、监事会及会计师对本次会计政策变更的专项意见

说明

（一）独立董事关于变更会计政策的意见

公司独立董事认为本次公司会计政策变更符合《企业会计准则第3号》《企业会计准则第28号》及上海证券交易所的相关要求,相关决策程序符合法律、法规和《公司章程》的有关规定。本次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,能够更加客观、公允地反映公司的财务状况和经营结果,不存在损害公司及股东利益的情形。因此,他们同意本次投资性房地产会计政策变更。

（二）监事会关于公司变更会计政策的说明

经审核,公司监事会认为本次会计政策变更,即对公司所持有的投资性房地产的后续计量由成本模式变更为公允价值计量模式符合《企业会计准则第3号》《企业会计准则第28号》及上海证券交易所的相关规定,能够客观、动态地反映公司所持有的投资性房地产的公允价值,没有损害公司和全体股东的利益。因此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计量。

（三）会计师事务所对会计政策变更的结论性意见

大信会计师事务所(特殊普通合伙)于2017年12月5日出具了《关于重庆建工集团股份有限公司投资性房地产会计政策变更专项说明的审核报告》(大信专审字[2017]第1-01250号),认为公司关于投资性房地产会计政策变更的编制符合相关规定,在所有重大方面如实公允反映了本次会计政策变更情况。

四、备查文件

（一）第三届董事会第二十二次会议决议

（二）第三届监事会第十二次会议决议

（三）独立董事关于公司第三届董事会第二十二次会议相关议案的独立意见

（四）重庆建工集团股份有限公司及所属公司拟进行公允价值评估涉及的重庆建工集团股份有限公司及所属公司投资性房地产公允价值资产评估报告

（五）关于重庆建工集团股份有限公司投资性房地产会计政策变更专项说明的审核报告

特此公告。

重庆建工集团股份有限公司董事会

二〇一七年十二月七日