

天津泰达股份有限公司

关于投资性房地产会计政策变更的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

天津泰达股份有限公司（以下简称“公司”）于2018年8月29日召开第九届董事会第十二次（临时）会议和第九届监事会第五次（临时）会议，审议通过了《关于公司投资性房地产后续计量采用公允价值模式的议案》。现将有关事项公告如下：

一、会计政策变更概述

（一）变更原因

随着公司区域开发产业不断深化，公司投资性房地产将持续增加，投资性房地产后续计量采用公允价值模式能更加客观地反映相关资产价值，为增强公司财务信息的准确性，公司根据《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》）及深圳证券交易所的相关规定，自2018年1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。

（二）变更日期

公司于2018年1月1日起执行变更后的会计政策。

（三）变更内容

1. 变更前的会计政策

变更前公司投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧（摊销）率列示如下：

类型	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧/(摊销)率
房屋及建筑物	20至40年	5%至10%	2.25%至4.75%
土地使用权	40年	-	2.5%

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产或土地的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日

起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

对投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值和折旧（摊销）方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

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。

当投资性房地产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额。

2. 变更后的会计政策

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

公司对所有投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，不计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以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。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产，基于转换当日投资性房地产的公允价值确定固定资产和无形资产的账面价值，公允价值与投资性房地产原账面价值的差额计入当期损益。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产，以转换当日的公允价值作为投资性房地产的账面价值，转换当日的公允价值小于固定资产和无形资产原账面价值的，差额计入当期损益，转换当日的公允价值大于固定资产和无形资产原账面价值的，差额计入其他综合收益。

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的金额计入当期损益。

（四）变更程序

公司于 2018 年 8 月 29 日召开第九届董事会第十二次（临时）会议和第九届监事

会第五次（临时）会议，审议通过了《关于公司投资性房地产后续计量采用公允价值模式的议案》。根据《深交所股票上市规则》等相关规定，公司本次会计政策变更由董事会和监事会审议，无需提交股东大会审议。

（五）涉及的投资性房地产项目

目前，公司通过各控股子公司持有投资性房地产情况如下表所示：

产权持有单位	物业名称	建筑面积（m ² ）	地址
泰达能源	东方年华厂房	4,675.09	天津市滨海新区大港万象路187号
泰达都市	底商	978.68	天津市滨海新区汉沽东风南路东侧
南京泰基	南京新城发展中心	7,415.35	江苏省南京市江宁区秣陵街道天元中路126号
南京新城	镇江房产	942.48	江苏省镇江市长江路289号2幢
合计		14,011.60	

二、本次会计政策变更对公司的影响

公司聘请了天津广誉资产评估有限公司对公司现有投资性房地产的房地产市场交易情况进行调查，对公司持有的投资性房地产的公允价值进行评估，并出具了《天津泰达股份有限公司以财务报告为目的所涉及投资性房地产项目评估报告》（津广誉评报字(2018)VIII15号、16号、17号、18号），评估基准日为：2017年12月31日，评估总价值为：86,623,972.87元。

公司参照上述评估报告评估思路对所涉及的投资性房地产的市场价值进行了评估，评估基准日为：2018年6月30日，评估总价值为：87,080,200.00元。

根据《企业会计准则第3号》、《企业会计准则第28号》要求，本次会计政策变更需要对2017年度报告及2018年1季度报告进行追溯调整。

经公司测算，追溯调整对公司2017年度合并财务报表具体影响如下：

单位：元

受影响的合并报表项目	追溯前金额	追溯后金额	影响金额：	影响比例
			增加+/减少-	
投资性房地产	74,246,195.58	86,623,972.87	12,377,777.29	16.67%
递延所得税负债	12,819,165.92	15,913,610.25	3,094,444.33	24.14%

其他综合收益	47,391,560.20	47,784,264.29	392,704.09	0.83%
未分配利润	1,209,369,841.87	1,213,975,947.08	4,606,105.21	0.38%
归属母公司所有者 权益	3,782,549,058.15	3,787,547,867.45	4,998,809.30	0.13%
少数股东权益	1,055,817,007.84	1,060,101,531.50	4,284,523.66	0.41%
营业成本	17,960,312,249.72	17,957,987,877.32	-2,324,372.40	-0.01%
管理费用	184,305,674.69	183,660,805.24	-644,869.45	-0.35%
公允价值变动损益	0.00	153,636.52	153,636.52	-
所得税费用	136,508,633.27	137,115,206.13	606,572.86	0.44%
净利润	545,629,271.84	548,145,577.35	2,516,305.51	0.46%
归属于母公司所有 者的净利润	298,099,262.98	299,780,809.76	1,681,546.78	0.56%
少数股东损益	247,530,008.86	248,364,767.59	834,758.73	0.34%

经公司测算，追溯调整对公司 2018 年度 1-3 月的合并财务报表具体影响如下：

单位：元

受影响的合并报表 项目	追溯前金额	追溯后金额	影响金额：	影响比例
			增加+/ 减少-	
投资性房地产	73,665,102.48	87,344,479.73	13,679,377.25	18.57%
递延所得税负债	12,819,165.92	16,239,010.23	3,419,844.31	26.68%
其他综合收益	41,216,564.23	41,609,268.32	392,704.09	0.95%
未分配利润	1,196,272,012.35	1,201,439,963.01	5,167,950.66	0.43%
归属母公司所有者 权益	3,763,276,232.66	3,768,836,887.41	5,560,654.75	0.15%
少数股东权益	1,039,153,968.28	1,043,852,846.47	4,698,878.19	0.45%
营业成本	3,566,247,860.02	3,565,666,766.91	-581,093.11	-0.02%
管理费用	55,660,008.07	55,395,728.35	-264,279.72	-0.47%
公允价值变动损益	0	456,227.13	456,227.13	-
所得税费用	3,507,372.32	3,832,772.30	325,399.98	9.28%
净利润	-29,760,869.08	-29,046,323.40	714,545.68	-2.40%
受影响的合并报表 项目	追溯前金额	追溯后金额	影响金额：	影响比例
			增加+/ 减少-	
归属于母公司所有 者的净利润	-13,097,829.52	-12,797,638.37	300,191.15	-2.29%

少数股东损益	-16,663,039.56	-16,248,685.03	414,354.53	-2.49%
--------	----------------	----------------	------------	--------

经公司测算，本次会计政策变更将导致公司 2018 年 1-6 月合并财务报表归属于母公司所有者的净利润增加 1,063,077.81 元；预计将增加公司 2018 年 1-9 月合并财务报表归属于母公司所有者的净利润约 159 万元，最终数据以年审会计师审计数据为准。

本次会计政策变更后，若相关资产受宏观经济环境影响导致其公允价值变动，可能会增加公司未来年度业绩波动的风险。

三、董事会意见

董事会认为，本次会计政策变更符合相关规定和公司实际情况，变更后的会计政策能够客观、公允地反映公司的财务状况和经营成果，不存在损害公司及中小股东利益的情况。因此，董事会同意本次会计政策变更。

四、监事会意见

监事会认为，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法规和《公司章程》的规定，不存在损害公司及全体股东的利益的情形。因此，监事会同意本次会计政策变更。

五、独立董事意见

独立董事认为，公司此次会计政策变更符合《企业会计准则》及相关规定；本次会计政策变更不存在损害公司及全体股东、特别是中小股东利益的情形；本次会计政策变更的决策程序符合有关法律法规、部门规章、规范性文件及《公司章程》的规定。因此，独立董事同意本次会计政策变更。

六、备查文件目录

- (一)《天津泰达股份有限公司第九届董事会第十二次（临时）会议决议》
- (二)《天津泰达股份有限公司以财务报告为目的所涉及投资性房地产项目评估报告》（津广誉评报字(2018)VIII15 号、16 号、17 号、18 号）

特此公告。

天津泰达股份有限公司

董 事 会

2018 年 8 月 31 日

