

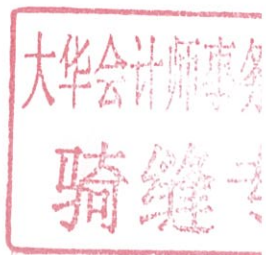
国美通讯设备股份有限公司

会计政策变更的专项说明

大华特字[2017]003803号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)



# 国美通讯设备股份有限公司

## 会计政策变更的专项说明

(截止 2017 年 9 月 30 日)

	目 录	页 次
一、	会计政策变更的专项说明	1-3

# 会计政策变更的专项说明

大华特字[2017]003803号

**国美通讯设备股份有限公司全体股东：**

我们接受委托，根据上海证券交易所的相关规定，对国美通讯设备股份有限公司（以下简称国美通讯公司）会计政策变更情况出具本专项说明。

如实编制和对外披露会计政策变更情况，并确保其真实性、合法性及完整性是国美通讯公司董事会的责任。我们的责任是对会计政策变更是否符合企业会计准则的相关规定发表意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审核工作，包括评价管理层选用会计政策的恰当性。

由于我们并未按照中国注册会计师审计准则的要求实施完整的审计程序，因此本专项说明不应被视为针对本次会计政策变更事项，或国美通讯公司财务报表整体或其任何组成部分发表审计意见。如果在财务报表审计中取得其他审计证据，可能导致我们得出其他的结论。

现将国美通讯公司会计政策情况说明如下：

## 一、会计政策变更

### 1. 会计政策变更原因及内容

国美通讯公司于2017年1月终止家电零售业务，完成家电零售业务

相关流动性资产的置出，原用于家电零售门店的自有房产物业（2016年12月31日原值207,596,746.17元，账面价值108,440,466.99元）转为对外出租，从固定资产转入投资性房地产。公司对投资性房地产的会计政策为成本计量模式，随着公司发展，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；公司所持有的投资性房地产所在地有活跃的房地产租赁市场，公司能够从房地产租赁市场上取得同类或类似房地产的租赁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，且投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得，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会计政策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2017年10月1日。

## 3. 会计政策变更影响

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》的规定，本次会计政策变更需要对国美通讯公司以前年度财务报表进行追溯调整，追溯调整对公司2016年度合并财务报表影响如下：

### （1）对合并资产负债表项目的影响：

项目	2016年12月31日累计影响金额 (增加+/减少-)
投资性房地产	682,484.99
递延所得税负债	170,621.25
盈余公积	51,186.37

未分配利润	460,677.37
归属于母公司股东权益	511,863.74

(2) 对合并利润表项目的影晌:

项目	2016年度影响金额 (增加+/减少-)
公允价值变动损益	410,000.00
营业成本	-1,086,072.55
所得税费用	374,018.14
归属于母公司股东的净利润	1,122,054.41

二、对使用者和使用目的的限定

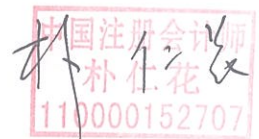
本专项说明是我们根据上海证券交易所的要求出具的，不得用作其他用途。由于使用不当所造成的后果，与执行本业务的注册会计师和会计师事务所无关。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

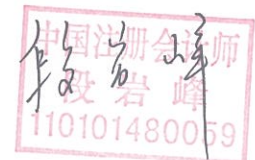
中国·北京553



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇一七年十月二十日

