

## 重庆市迪马实业股份有限公司 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公告内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实、准确和完整承担个别及连带责任。

风险提示：

本次会计政策变更后，若投资性房地产项目所在地的房地产市场出现大幅变动则会导致公允价值变动，可能会增加公司未来年度业绩波动的风险。

重庆市迪马实业股份有限公司（以下简称“公司”或“迪马股份”）第六届董事会第二十次会议、第六届监事会第十四次会议审议通过了《关于投资性房地产会计政策变更的议案》，变更具体情况如下：

### 一、会计政策变更情况概述

（一）变更日期：自2017年7月1日起执行。

（二）变更原因

本公司及本公司子公司北京迪马工业有限公司（北京迪马）持有的房屋建筑物主要用于出租。本公司及北京迪马所持有的该投资性房地产随着其所处区域的开发建设，区域内房地产价值产生变动，采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，更能动态反映投资性房地产的公允价值，亦便于管理层及投资者及时了解公司投资性房产的公允价值。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，投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得。

为更客观地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，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》及上海证券交易所的相关规定，公司同意自2017年7月1日起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。

### （三）变更内容

#### 1、变更涉及的投资性房地产范围

本公司及本公司子公司北京迪马工业有限公司（北京迪马）持有的用于出租或出售，或两者兼有的房屋建筑物。

#### 2、变更前会计政策

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（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

#### 3、变更后会计政策

本公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，会计政策选择的依据为：本公司能够从房地产租赁交易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作出合理的估计。

本公司不对投资性房地产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。

本公司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。

确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

## 二、会计政策变更对公司的影响

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》及其相关规定，本次投资性房地产后续计量方式由成本计量模式变更为公允价值计量模式，应对财务报表进行相应的追溯调整，本次会计政策变更对公司2016年度及2017年1-6月合并财务报表具体影响如下：

项目	追溯调整金额（调增+，调减-）（单位元）	
	2016年12月31日	2017年6月30日
投资性房地产	15,731,184.20	3,724,117.15
递延所得税负债	3,932,796.05	931,029.29
盈余公积	992,623.26	992,623.26
未分配利润	10,805,764.89	1,800,464.60
项目	2016年度	2017年1-6月
其他业务支出	-2,757,773.28	-1,253,072.59
公允价值变动损益	964,100.00	-13,260,139.64
所得税费用	930,468.32	-3,001,766.76

公司聘请中联资产评估集团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合理测算评估，并出具了《重庆市迪马实业股份有限公司投资性房地产公允价值项目资产评估报告》（中联评报字[2017]第1395号），投资性房地产的公允价值系根据上述评估结果参考确定。

鉴于政策导向、市场趋势变化，结合公司战略发展及经营需求，公司子公司重庆东原房地产开发集团有限公司所拥有的位于重庆市南岸区南滨路东原1891时光道BCDE四馆商业综合体用途由出售变更为可自持营运。该部分商业在会计报表中的科目将由存货调整至投资性房地产，并以公允价值模式计量，其公允价值根据上述评估结果参考确定。该调整不涉及追溯且仅增加公司其他综合收益约2.3亿元。

### 三、董事会关于本次会计政策变更合理性的说明及审议本次会计政策变更的情况

公司第六届董事会第二十次会议审议通过《关于投资性房地产会计政策变更的议案》，董事会就投资性房地产会计政策变更合理性说明如下：

对公司所持有的投资性房地产采用公允价值进行后续计量，更能客观的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。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和可操作性，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。

### 四、会计师事务所的审计意见

#### （一）会计师事务所的审计意见

立信会计师事务所（特殊普通合伙）于2017年9月8日出具了《关于重庆市迪马实业股份有限公司2017年度会计政策变更事项专项说明的审核报告》（信会师报字[2017]第ZI10726号），迪马股份上述会计政策变更相关会计处理符合《企业

会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》及相关规定。

## 五、独立董事意见、监事会意见

### （一）独立董事意见

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》,本次会计政策的变更的决策程序符合法律、法规和公司章程的有关规定,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,同意公司本次会计政策变更。

### （二）监事会意见

经审核,监事会认为公司本次会计政策变更,对公司所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符合《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》的相关规定,能够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,监事会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。

## 六、备查文件

（一）第六届董事会第二十次会议决议

（二）第六届监事会第十四次会议决议

（三）独立董事意见

（四）关于重庆市迪马实业股份有限公司 2017 年度会计政策变更事项专项说明的审核报告

（五）重庆市迪马实业股份有限公司投资性房地产公允价值评估项目资产评估报告

特此公告。

重庆市迪马实业股份有限公司

二〇一七年九月八日