

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

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP.





大信会计师事务所  
北京市海淀区知春路1号  
学院国际大厦15层  
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP  
15/F,Xueyuan International Tower  
No.1Zhichun Road,Haidian Dist.  
Beijing,China,100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558  
传真 Fax: +86 (10) 82327668  
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

## 关于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

#### 重庆建工集团股份有限公司董事会：

我们接受委托，对后附的重庆建工集团股份有限公司（以下简称“贵公司”）编制《关于投资性房地产会计政策变更专项说明》进行了审核。

#### 一、管理层的责任

贵公司管理层的责任是按照《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》以及上海证券交易所《上市公司日常信息披露工作备忘录—第一号临时公告格式指引》中《第九十三号会计差错更正、会计政策或会计估计变更》等相关规定编制《关于投资性房地产会计政策变更专项说明》，并提供相关的证明材料，保证其内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

#### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审核工作的基础上对贵公司关于投资性房地产会计政策变更专项说明发表意见。我们按照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3101 号—历史财务信息审计或审阅以外的鉴证业务》的规定执行了审核工作，该准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审核工作，以对关于投资性房地产会计政策变更专项说明是否符合相关规定报获取合理保证。

在审核过程中，我们实施了询问、检查有关资料与文件等我们认为必要的审核程序。我们相信，我们的审核工作为发表意见提供了合理的基础。



大信会计师事务所  
北京市海淀区知春路1号  
学院国际大厦15层  
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP  
15/F,Xueyuan International Tower  
No.1Zhichun Road,Haidian Dist.  
Beijing,China,100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558  
传真 Fax: +86 (10) 82327668  
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

### 三、 审计意见

我们认为，贵公司关于投资性房地产会计政策变更专项说明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。

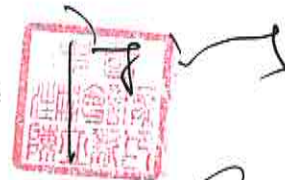
### 四、 其他说明事项

本报告仅供贵公司用于提请董事会审议关于此次投资性房地产由成本模式转变为公允价值模式的会计政策变更事项的相关议案之目的，不得用作其它目的。因使用不当造成的后果，与执行本审核业务的注册会计师及会计师事务所无关。

大信会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇一七年十二月五日

# 重庆建工集团股份有限公司

## 关于投资性房地产会计政策变更专项说明

（除特别注明外，本专项说明金额单位均为人民币元）

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》以及上海证券交易所《上市公司日常信息披露工作备忘录—第一号临时公告格式指引》中《第九十三号会计差错更正、会计政策或会计估计变更》等相关规定，重庆建工集团股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）编制的截至2017年9月30日投资性房地产由成本模式变更为公允价值模式具体情况说明如下：

### 一、会计政策变更概述

#### 1、变更内容

根据本公司第三届董事会第二十二次会议决议批准，将公司投资性房地产后续计量方法由成本模式计量变更为公允价值模式计量。

#### 2、变更原因

目前公司对投资性房地产的后续计量方法为成本模式计量，随着公司的发展，公司所持有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，为了更加客观的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，公司决定将投资性房地产的计量方法由成本计量模式变更为公允价值计量模式。

#### 3、变更日期

本次会计政策变更日期为2017年10月1日。

#### 4、变更前后会计政策

##### （1）变更前会计政策

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已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。公司投资性房地产中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采用直线法摊销，具体核算政策与无形资产部分相同。

##### （2）变更后会计政策

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、投资性房地产评估情况

为了更加客观地反映投资性房地产的公允价值，公司聘请了中京民信(北京)资产评估有限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。中京民信(北京)资产评估有限公司为此出具了《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：重庆建工集团股份有限公司及所属公司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。

## 三、会计政策变更对财务报表的影响

本公司根据《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》要求，本次会计政策变更需要对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年度利润表进行追溯调整。追溯调整产生的累积影响数详见下表：

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

2017年9月30日

项目	追溯调整前	追溯调整后	影响（增加+/减少-）
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	

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	

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	

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



2017年1-9月

项目	追溯调整前	追溯调整后	影响（增加+/减少-）
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	

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	-

#### 四、审批程序

2017年12月5日公司第三届董事会第二十二次会议审议并通过了《关于同意公司会计政策变更的议案》，决策程序符合法律法规和《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。

## 五、其他需要说明事项

公司上述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—会计政策、会计估计变更和差错更正》等相关规定，有利于更加客观公正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。

重庆建工集团股份有限公司

二〇一七年十二月五日





编号: 0 02505476

# 营 业 执 照

统一社会信用代码 91110108590611484C

名 称 大信会计师事务所（特殊普通合伙）

类 型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市海淀区知春路1号学院国际大厦1504室

执行事务合伙人 胡咏华, 吴卫星

成 立 日 期 2012年03月06日

合 伙 期 限 2012年03月06日 至 2112年03月05日

经 营 范 围 审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律法规规定的其他业务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）



在线扫码获取详细信息

登 记 机 关



2016 年 1 月 28 日

提示：每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。



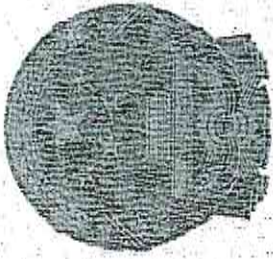
证书序号: NO. 019863

# 说明

1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



## 会计师事务所 执业证书

名称: 大信会计师事务所(特殊普通合伙)

主任会计师: 胡咏华

办公场所: 北京市海淀区知春路一号学院国际大厦15层

组织形式: 特殊普通合伙

会计师事务所编号: 11010141

注册资本(出资额): 3310万元

批准设立文号: 京财会许可[2011]0073号

批准设立日期: 2011-09-09



证书序号：000418

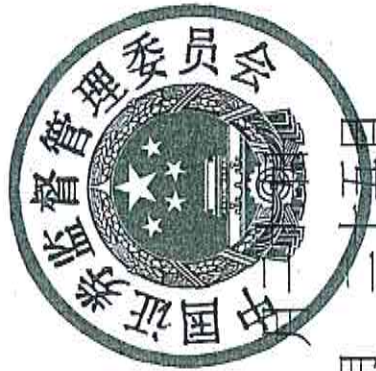
# 会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准  
大信会计师事务所（特殊普通合伙） 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：胡咏华

证书号：08 发证时间：二〇〇八年一月二十五日

证书有效期至：二〇〇八年一月二十五日





证书编号: 420003204728  
No. of Certificate

批准注册协会: 湖北省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2002 年 02 月 27 日  
Date of Issuance



### 年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



3 年 6 月 17 日  
ly /m /d

姓名	陈立新
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1966/08/25
Date of birth	
工作单位	湖北大信会计师事务所有限公司
Working unit	
身份证号码	420105660825363
Identity card No.	





2005年6月 日  
/m /d

2005年5月 日  
/m /d

年度检验登记  
Annual Renewal Registration



2009年3月20日



2006年5月 日  
/m /d

年度检验登记  
Annual Renewal Registration



This certificate is valid for another year after this renewal.

经办人: 郭诗曼



经办人: 陈芳

2007年5月25日  
/y /m /d





年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



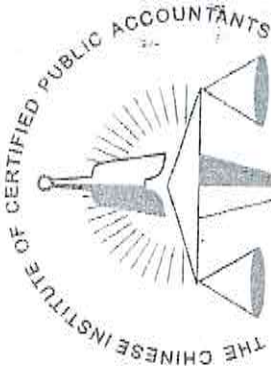
经办人: 郭诗勇

证书编号:  
No. of Certificate 420003204849

批准注册协会: 湖北省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期:  
Date of Issuance 2007 年 9 月 25 日

2007 年 5 月 24 日



姓名: 李军  
性别: 男  
出生日期: 1974-01-05  
工作单位: 大信会计师事务所湖北分所  
身份证号码: 420111197401054132







年度  
Annual



本证书  
This certificate  
this renewal.

有效一年  
other year after



年  
/y

年  
/y

月  
/m

日  
/d

注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from



事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2010年 11月 30日  
/y /m /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to



事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2010年 12月 17日  
/y /m /d

注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

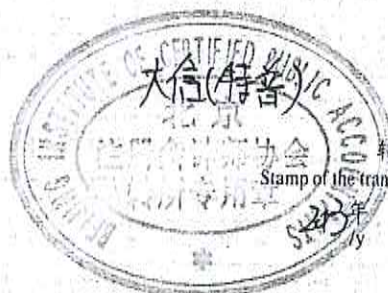
同意调出  
Agree the holder to be transferred from



事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2011年 1月 9日  
/y /m /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to



事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2011年 1月 9日  
/y /m /d