

江苏中南建设集团股份有限公司

关于投资性房地产应用公允价值计量会计政策的公告（更新后）

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。

江苏中南建设集团股份有限公司（以下简称“公司”）于 2018 年 12 月 28 日召开了第七届董事会第三十六次会议及第七届监事会第十一次会议，审议通过《关于投资性房地产应用公允价值计量会计政策的议案》，公司决定自 2018 年 10 月 1 日起对投资性房地产的后续计量模式由成本计量模式变更为公允价值计量模式，并对相应的会计政策进行调整。根据《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》，公司本次会计政策变更事项无需提交股东大会审议。现将具体情况公告如下：

一、投资性房地产应用公允价值计量会计政策概述

1、应用时间：2018 年 10 月 1 日

2、应用原因：

根据《企业会计准则第 3 号—投资性房地产》规定，企业对投资性房地产的后续计量模式可以选择应用成本模式，也可以选择应用公允价值模式。过去公司对投资性房地产的后续计量都应用成本模式。随着公司业务的发展，公司持有的投资性房地产数量越来越多。目前很多城市投资性房地产的市场价值和成本之间都有较大偏差，成本计量模式越来越不能准确反映公司的财务状况。

目前公司持有的投资性房地产多位于较发达城市的核心区域，周边都存在活跃的房地产交易市场，公司比较容易获得类似房地产的市场价格并作出合理估值，企业会计准则要求的后续计量应用公允价值模式的基本条件：

（1）所在地有活跃的房地产交易市场；

（2）企业能够从房地产交易市场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作出合理的估计。

因此，董事会决定自 2018 年 10 月 1 日起对投资性房地产的后续计量应用公允价值计量模式，并对相应的会计政策进行调整。

二、投资性房地产应用公允价值模式会计政策的具体情况

1、应用前的相应会计政策

本公司应用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照固定资产的有关规定，按期计提折旧或摊销。

投资性房地产类别	预计残值率(%)	预计使用寿命	年折旧（摊销）率(%)
房屋建筑物	3.00	20-30	3.23-4.85

在资产负债表日按投资性房地产的账面价值与可收回金额孰低计价，可收回金额低于账面价值的，按两者的差额计提减值准备。

2、应用后的相应会计政策

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。

公司对投资性房地产应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。

应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。自用房地产转换为应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。

企业对投资性房地产的计量模式一经确定，不得随意变更；已应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。

三、投资性房地产应用公允价值模式计量会计政策对公司的影响

公司目前投资性房地产共有 10 项，2018 年 9 月 30 日以成本模式计量的账面价值合计人民币 229,835 万元（其中两项投资性房地产 9 月 30 日还未建成投入使用，账面值使用建成后的账面值）。

公司聘请独立第三方上海立信资产评估有限公司对公司投资性房地产进行

了评估，有关投资性房地产 2018 年 9 月 30 日的公允价值人民币 427,427 万元。

据此模拟，应用公允价值模式计量后，公司投资性房地产的账面价值将变为人民币 427,427 万元。因此简单测算，公司的所有者权益将增加 148,194 万元，公司的资产负债率将由此下降 0.56%，公司归属母公司的净利润增加 7,414 万元。

实际应用中，公司投资性房地产后续计量由成本模式转为公允价值模式时，对于公允价值和原账面价值的差额，公司仅调整期初留存收益，不调整 2018 年当期损益。

投资性房地产应用公允价值模式计量会计政策后，未来投资性房地产公允价值变动，可能会增加或减少公司的业绩。公司股票期权激励计划仍以扣除公允价值变动的净利润计算的增长率作为业绩考核标准。

四、投资性房地产应用公允价值模式计量会计政策影响具体情况

1、投资性房产明细：

投资性房地产名称	总建筑面积 (平方米)	成本模式计 量账面价值 (万元)	公允价值模式 计量账面价值 (万元)
南通中南百货商业物业	36,899.89	18,961.93	64,900
南通中南购物城商业物业	98,761.18	41,605.95	145,900
海门中南城商业物业	77,209.29	78,927.74	90,400
青岛市市北区辽宁路商业物业	996.53	841.10	932
烟台市芝罘区青年南路商业物业	5341.42	2,019.04	6,602
天津市河东区方达大厦商业物业	452.36	1,174.25	1,154
盐城中南购物城商业物业	115,093.66	42,101.81	77,170
青岛黄岛金石茂商业物业	17,337.80	22,863.45	28,070
上海奉贤锦庭商业物业	2,896.51	6,256.65	3,763
南京锦苑办公物业	10,000	15,083	8,536
合计	364,536.28	229,834.91	427,427

注：上海奉贤锦庭商业物业和南京锦苑办公物业 2018 年 9 月 30 日尚未建成投入使用，其账面值使用的是其建成后的账面值。

2、应用公允价值模式计量会计政策对财务报表的具体影响

根据公司 2018 年 9 月 30 日合并报表模拟测算，投资性房地产应用公允价值模式计量会计政策对公司合并财务报表影响如下：

单位：万元

受影响的项目	应用前	影响金额： (+/-)	应用后
投资性房地产 ^注	229,834.91	197,592.09	427,427.00
递延所得税负债	40.55	54,732.94	54,773.49

未分配利润	859,020.28	148,194.07	1,007,214.35
归属母公司所有者权益	1,601,961.58	148,367.35	1,750,328.93
少数股东权益	604,429.12	-173.28	604,255.84
营业成本	2,359,898.83	-11,973.19	2,347,925.64
公允价值变动损益	-91.82	-2,319.02	-2,410.84
所得税费用	90,207.28	2,413.54	92,620.82
净利润	155,157.26	7,240.63	162,397.89
归属于母公司所有者的净利润	126,720.51	7,413.91	134,134.41
少数股东损益	28,436.76	-173.28	28,263.48

注：为了便于比较，测算模拟影响时 2018 年 9 月 30 日尚未建成投入使用的海奉贤锦庭商业物业和南京锦苑办公物业由存货调整到投资性房地产。

公司投资性房地产应用公允价值进行后续计量后，按照追溯重述法，公司 2018 年 9 月 30 日合并财务报表的变动如下（上海奉贤锦庭商业物业和南京锦苑办公物业当时还未投入使用，在财务表中作为存货-开发成本进行核算列示）：

单位：万元

受影响的项目	应用前	影响金额： (+/-)	应用后
投资性房地产	208,495.26	+206,632.74	415,128.00
递延所得税负债	40.55	+51,658.19	51,698.74
未分配利润	859,020.28	+154,974.56	1,013,994.83
归属母公司所有者权益	1,601,961.58	+154,974.56	1,756,936.14
营业成本	2,359,898.83	-8,703.52	2,351,195.31
公允价值变动损益	-91.82	+9,991.30	9,899.48
所得税费用	90,207.28	+4,673.70	94,880.98
净利润	155,157.26	+14,021.11	169,178.38
归属于母公司所有者的净利润	126,720.51	+14,021.11	140,741.62

3、应用公允价值模式计量会计政策对经审计的最近一个会计年度以及经最近一期净利润及股东权益的影响；对尚未披露的最近一个报告期净利润、股东权益的影响情况。

公司投资性房地产应用公允价值进行后续计量后，按照追溯重述法，公司经审计的最近一个会计年度（以及最近一期），即公司 2017 年度净利润和股东权益的变动如下：

单位：万元

项目	应用前	影响金额	应用后
----	-----	------	-----

		(+/-)	
归属母公司的净利润	60,266	+12,670	72,936
归属母公司的所有者权益	1,405,241	+140,953	1,546,194

公司投资性房地产应用公允价值模式进行后续计量后,对公司尚未披露的最近一个报告期,即公司 2018 年度净利润和股东权益的影响公司在前文已有说明,如果公司其他财务状况相对 2018 年 9 月 30 日都无变化的话,根据公司投资性房地产评估时的公允价值,公司 2018 年度归属母公司的净利润预计将增加 7,414 万元,公司归属于母公司的所有者权益预计将增加 148,367 万元。

五、董事会关于投资性房地产应用成本计量模式合理性的说明

公司董事会认为,公司的投资性房地产应用成本计量模式,无法体现投资性房地产的公允价值,不利于投资者了解公司客观的资产状况,而对投资性房地产应用公允价值模式进行后续计量也是国际通行的做法,根据变更后的会计估计编制的财务报告能够客观、准确地反映公司财务状况和经营成果,符合公司实际情况及《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》等相关规定,不损害中小股东在内的全体股东利益。因此,同意公司投资性房地产应用公允价值计量会计政策。

六、独立董事意见

公司投资性房地产应用公允价值计量会计政策符合《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》等相关规定,应用公允价值计量会计政策能够提供更可靠、准确的会计信息,有利于更加客观、公允反映公司财务状况和经营成果,便于公司管理层和投资者及时了解公司真实财务状况,为其决策提供更有用的信息,符合中小股东在内的全体股东利益。独立董事一致同意投资性房地产应用公允价值计量会计政策。

七、监事会意见

公司对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》《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,能够更加动态地反映公司所持有的投资性房地产的公允价值,有利于更加客观、公允反映公司财务状况和

经营成果，未损害中小股东在内的全体股东利益。同意公司应用公允价值模式对所持有的投资性房地产进行后续计量。

八、备查文件

- 1、第七届董事会第三十六次会议决议；
- 2、独立董事关于公司第七届董事会第三十六次会议相关议案的独立意见；
- 3、第七届监事会第十一次会议决议；
- 4、上海立信资产评估有限公司出具的资产评估报告。

特此公告。

江苏中南建设集团股份有限公司

董事会

二〇一九年一月十五日