

证券代码：600745

证券简称：中茵股份

公告编号：临2013-024

中茵股份有限公司 关于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任何虚假记载、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。

根据《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，公司决定从 2012 年 1 月 1 日起将投资性房地产后续计量方法由成本计量模式变更为公允价值计量模式，并于 2012 年 12 月 30 日七届二十六次董事会会议通过了《关于变更公司投资性房地产计量模式的议案》。现就该事项内容公告如下：

一、 本次会计政策变更情况

1、 涉及的范围

截止 2012 年 12 月 31 日，公司投资性房地产项目目前主要集中在昆山、连云港等地区，作为出租用途的投资性房地产项目如下表：

单位：人民币元

项 目 名 称	账 面 原 值
世贸广场百货超市商业街项目	632,202,514.93
连云港中茵大卖场超市项目	61,689,968.34
合 计	693,892,483.27

2、 变更原因及依据

根据公司业务经营的实际情况，公司持有的部分物业用于经营性租赁方式出租，属于投资性房地产。为了更准确地反映公司持有的投资性房地产的价值，增强公司财务信息的准确性。鉴于公司目前投资性房地产项目位于所在城市的核心区域，有活跃的房地产交易市场，可以取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，采用公允价值对投资性房地产进行计量具有可操作性，也是目前国际通行的成熟方法，可以更加真实客观地反映公司价值，有助于广大投资者更全面地了解公司经营和资产情况。

3、 变更前后的会计政策

(1) 本次会计政策变更前采用的会计政策：

本公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，采用与本公司固定资产相同的折旧政策，按年限平均法计提折旧。预计使用寿命为40年、预计净残值率为10%，年折旧率2.25%。资产负债表日按投资性房产的成本与可收回金额孰低计价，可收回金额低于成本的，按两者的差额计提减值准备。如果已计提减值准备的投资性房地产的价值又得以恢复，前期已计提的减值准备不得转回。

(2) 本次会计政策变更后采用的会计政策：

本公司对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。对于在建投资性房地产，如果其公允价值无法可靠确定但预期该房地产完工后的公允价值能够持续可靠取得的，以成本计量该在建投资性房地产，其公允价值能够可靠计量时或其完工后（两者孰早），再以公允价值计量。

二、董事会关于本次会计政策变更合理性的说明

为了更准确地反映公司持有的投资性房地产的价值，根据《企业会计准则第3号—投资性房地产》相关规定，公司将投资性房地产的后续计量模式，由成本计量模式改为公允价值计量模式。

根据《企业会计准则第3号—投资性房地产》等规范性文件的要求，公司董事会认为：当前公司开发的项目为住宅及商业地产，而持有商业地产的部分物业用于经营性租赁方式出租，属于投资性房地产，采用公允价值对投资性房地产进行后续计量有助于增强公司财务信息的准确性，便于公司管理层及投资者及时了解公司真实财务状况及经营成果，采用公允价值对公司投资性房地产进行后续计量具备合理性。鉴于公司现有的已出租投资性房地产项目位于昆山、连云港等所在城市的核心区域，有活跃的房地产交易市场，可以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科学合理的估计。上述投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得。其投资性房地产的后续计量方法符合《企业会计准则（2006）》规定的采用公允价值模式计量要求。采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量是目前国际通行的成熟方法，可以更加真实客观地反映公司价值，有助于广大投资者更全面地了解公司经营和资产情

况，更能公允、恰当反映中茵股份的财务状况和经营成果。因此，采用公允价值模式后续计量方法的会计政策能够提供更可靠、更合理的会计信息。

三、本次会计政策变更对公司的影响

根据企业会计准则规定，本次会计政策变更公司对 2008 年 12 月 31 日、2009 年 12 月 31 日、2010 年 12 月 31 日、2011 年 12 月 31 日财务报表进行了追溯调整。由于截止 2011 年 12 月 31 日在建投资性房地产尚未正式完工，该类项目在未达到预定可使用状态前仍以成本模式计量，因此本次会计政策变更对 2008 年 12 月 31 日、2009 年 12 月 31 日、2010 年 12 月 31 日的会计报表无实质性影响，本次会计政策变更只对投资性房地产中已出租的房屋建筑物公允价值变动产生的相关影响进行追溯调整。

根据公司聘请的银信资产评估有限公司对已出租的投资性房地产出具的评估报告，截至 2011 年 12 月 31 日、2012 年 12 月 31 日公司已出租投资性房地产江苏中茵置业有限公司的中茵世贸广场项目（超市、百货及精品商业街）和连云港中茵房地产有限公司的大卖场超市项目按未来租金收益法计算的公允价值与账面价值如下表所示：

单位：人民币元

项目名称	2012 年当年度影响额					
	公允价值变动损益	冲回计提的累计折旧	计提递延所得税负债	净利润影响额	归属于母公司净利润	归属于少数股东净利润
	C3=C2-C1	D3=D2-D1	E3=E2-E3	F3=F2-F1	G3=G2-G1	H3=H2-H1
中茵世贸广场百货超市商业街项目	5,578,596.53	14,224,556.59	4,950,788.28	14,852,364.84	14,852,364.84	
连云港中茵大卖场超市项目	3,501,488.00	1,850,699.05	1,338,046.77	4,014,140.28	2,809,898.20	1,204,242.08
合计	9,080,084.53	16,075,255.64	6,288,835.05	18,866,505.12	17,662,263.04	1,204,242.08

项目名称	2011年累计影响数							
	账面原值	公允价值	公允价值变动损益	冲回计提的累计折旧	计提递延所得税负债	累计净利润影响额	归属于母公司净利润	归属于少数股东净利润
序号	A1	B1	C1=B1-A1	D1	E1=(C1+D1)*税率	F1=C1+D1-E1	G1=F1*持股比例	H1=F1-G1
中茵世贸广场百货超市商业街项目	609,722,791.46	610,955,189.00	1,232,397.54	3,804,449.60	1,259,211.78	3,777,635.36	3,777,635.36	
连云港中茵大卖场超市项目	61,689,968.34	62,966,614.00	1,276,645.66	514,083.07	447,682.18	1,343,046.55	940,132.58	402,913.96
合计	671,412,759.80	673,921,803.00	2,509,043.20	4,318,532.67	1,706,893.96	5,120,681.91	4,717,767.94	402,913.96

项目名称	2012年累计影响数							
	账面原值	公允价值	公允价值变动损益	冲回计提的累计折旧	计提递延所得税负债	累计净利润影响额	归属于母公司净利润	归属于少数股东净利润
序号	A2	B2	C2=B2-A2	D2	E2=(C2+D2)*税率	F2=C2+D2-E2	G2=F2*持股比例	H2=F2-G2
中茵世贸广场百货超市商业街项目	632,202,514.93	639,013,509.00	6,810,994.07	18,029,006.19	6,210,000.06	18,630,000.20	18,630,000.20	
连云港中茵大卖场超市项目	61,689,968.34	66,468,102.00	4,778,133.66	2,364,782.12	1,785,728.95	5,357,186.83	3,750,030.78	1,607,156.05
合计	693,892,483.27	705,481,611.00	11,589,127.73	20,393,788.31	7,995,729.01	23,987,187.03	22,380,030.98	1,607,156.05

上述调整对定期报告合并所有者权益及合并净利润的影响如下：

1、对2011年12月31日合并所有者权益及2011年度合并净利润的影响（单位：人民币元）

项目	变更前	变更后	影响金额	影响比例
股本	327,374,896.00	327,374,896.00	-	-
资本公积	251,090,684.40	251,090,684.40	-	-
盈余公积	43,136,112.48	43,136,112.48	-	-
未分配利润	74,149,896.36	78,867,664.31	4,717,767.95	6.36%
归属于母公司所有者权益合计	695,751,589.24	700,469,357.19	4,717,767.95	0.68%
少数股东权益	92,682,541.70	93,085,455.66	402,913.96	0.43%
所有者权益合计	788,434,130.94	793,554,812.85	5,120,681.91	0.65%
净利润	190,945,905.08	196,066,586.99	5,120,681.91	2.68%
其中：归属于母公司所有者的净利润	178,023,658.10	182,741,426.05	4,717,767.95	2.65%
少数股东损益	12,922,246.98	13,325,160.94	402,913.96	3.12%

2、会计政策变更预计对公司 2012 年年度报告的影响

由于在建的投资性房地产预计截至 2012 年 12 月 31 日未达到预定可使用状态前仍以成本模式计量，因此此项会计政策变更预计对公司 2012 年年度报告的影响主要为已出租投资性房地产。由于公允价值变动计入当期，公允价值变动损益部分为 9,080,084.53 元，以及由于会计政策变更后，对于投资性房地产不需要进行折旧摊销导致增加利润 16,075,255.64 元，扣除递延所得税负债的影响 6,288,835.05 元，共增加净利润 18,866,505.12 元，其中归属于母公司所有者的净利润为 17,662,263.04 元。

3、会计政策变更预计对公司所得税的影响

此项会计政策变更预计对公司 2011 年度以后年度报告所得税的影响主要为已出租投资性房地产折旧和公允价值变动所产生的影响。按企业会计准则规定，公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量后，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。

根据税法有关规定，公允价值变动产生的损益不计入应纳税所得额。同时，应按税法规定提取当期未计提的折旧或者摊销，调减当期应纳税所得额。因此会计政策的变更只对会计利润产生影响，不会对应纳税所得额产生影响。上述因为按照公允价值模式处理的投资性房地产账面价值与计税基础不一致产生的差异，

根据企业会计准则和税法规定相应计提递延所得税和作所得税纳税调整处理。

4、会计政策变更预计对公司 2012 年度现金流量的影响

本次会计政策变更对公司现金流量预计不会产生影响。

四、独立董事对本次会计政策变更的独立意见

公司目前投资性房地产项目主要位于昆山、连云港等区域，有活跃的房地产交易市场，可以取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，采用公允价值对公司投资性房地产进行后续计量具有可操作性。公司采用公允价值对投资性房地产进行后续计量，能够真实、客观地反映公司资产价值，有利于维护公司及广大投资者的利益。本次会计政策变更符合企业会计准则的规定，以公允价值对投资性房地产进行后续计量，是合理、可行的。我们审阅了公司聘请的银信资产评估有限公司出具的《关于江苏中茵置业有限公司基于财务报告目的所涉及的中茵世贸广场公允价值的评估报告书》、《关于连云港中茵房地产有限公司基于财务报告目的所涉及的中茵名都大卖场超市公允价值的评估报告书》，认为其评估假设、评估过程以及评估结果是客观、审慎和合理的。

作为独立董事，我们同意公司采用公允价值对投资性房地产进行后续计量。

五、监事会对本次会计政策变更的意见

公司监事会认为公司对投资性房地产采用公允价值计量符合企业会计准则相关规定，能够真实、全面地反映公司所持有的投资性房地产的真实价值，没有损害公司和全体股东的利益，同意公司自2012年1月1日起采用公允价值对投资性房地产进行计量。

六、会计师事务所专项审计意见

根据《企业会计准则第28号——会计政策、会计估计变更和差错更正》规定，我们聘请立信会计师事务所对上述变更事项进行专项审核，并出具了信会师报字[2013]第111844号《关于中茵股份有限公司会计政策变更情况的专项审计报告》。专项审计报告审计意见认为：中茵股份上述会计政策变更在所有重大方面符合企业会计准则的规定。

特此公告！

中茵股份有限公司董事会

二〇一三年四月十日