

## **浙江龙盛集团股份有限公司 关于公司会计政策变更的公告**

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

### **重要内容提示：**

- 根据《企业会计准则第 3 号—投资性房地产》等相关规定的要求，公司本次会计政策变更涉及投资性房地产后续计量由成本计量模式变更为公允价值计量模式，计量模式转换会导致对公司所有者权益及净利润等会计指标发生变化，但并不会产生实际现金流，也不会对公司实际盈利能力产生重大影响。
- 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。

### **一、概述**

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》及有关规定，为了更加客观地反映投资性房地产的真实价值，公司决定采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量这一国际通行的计量方法，公司投资性房地产后续计量模式由成本计量模式变更为公允价值计量模式。

2016 年 8 月 26 日，公司召开第七届董事会第五次会议和第七届监事会第四次会议，会议审议通过了《关于公司会计政策变更的议案》，该议案无需提交股东大会审议。

### **二、本次会计政策变更的具体情况对公司的影响**

1、变更日期：自 2016 年 1 月 1 日起执行。

2、变更内容：

变更前采用的会计政策：公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。投资性房地产在预计可使用年限内按年限平均法计提折旧，房屋建筑物预计使用寿命为 10-50 年、预计净残值率为 0-5%，年折旧率为 1.9%~10%。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，按两者的差额计提资产减值准备。

变更后采用的新会计政策：公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，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。

### 3、变更原因：

公司认为投资性房地产采用公允价值计量能够更加客观地反映投资性房地产的真实价值，便于公司管理层及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；同时降低资产负债率，提高公司融资能力，符合全体股东的利益。因此，公司决定采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量这一国际通行的计量方法。公司的投资性房地产主要分布在上海的核心区域，具备成熟活跃的房地产交易市场和良好的商业环境，可以取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，具有可操作性。

### 4、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》规定，成本模式转为公允价值模式的，应当作为会计政策变更，按照《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》处理。因此，本次会计政策变更需要对 2015 年 12 月 31 日的财务报表进行追溯调整。经公司测算，本次会计政策变更对 2015 年度所有者权益及净利润追溯调整如下：

资产负债表项目 (2015 年 12 月 31 日)	调整后	调整前	变动数
存货	6,762,786,610.90	6,763,113,216.34	-326,605.44
投资性房地产	1,135,635,049.53	928,833,017.06	206,802,032.47
递延所得税资产	190,850,195.71	190,445,807.41	404,388.30
递延所得税负债	204,556,358.70	154,489,582.23	50,066,776.47
盈余公积	411,408,760.46	411,163,696.26	245,064.20
未分配利润	8,512,176,314.46	8,398,942,777.73	113,233,536.73
少数股东权益	1,303,016,439.69	1,259,682,001.76	43,334,437.93
所有者权益合计	15,228,431,856.09	15,071,618,817.23	156,813,038.86

利润表项目 (2015年1-12月)	调整后	调整前	变动数
营业成本	9,726,823,704.22	9,730,706,478.48	-3,882,774.26
销售费用	1,045,446,961.41	1,046,672,422.60	-1,225,461.19
管理费用	1,295,471,060.93	1,297,894,986.25	-2,423,925.32
公允价值变动损益	198,943,985.69	0	198,943,985.69
所得税	504,466,097.72	454,802,990.12	49,663,107.60
净利润	3,034,886,864.38	2,878,073,825.52	156,813,038.86
少数股东损益	380,075,280.00	336,740,842.07	43,334,437.93
归属于母公司所有者的净利润	2,654,811,584.38	2,541,332,983.45	113,478,600.93

鉴于本次会计政策变更自2016年1月1日起执行，因此2016年上半年度，采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益385,597,522.28元，扣除相应计提的递延所得税96,387,380.57元，并按准则冲回原先计提的2016年1-6月份的投资性房地产累计折旧13,708,918.92元，对2016年上半年度产生净利润影响数为302,919,060.63元。

### 三、董事会、独立董事和监事会所的结论性意见

#### 1、董事会关于会计政策变更合理性的说明

公司董事会认为：公司所持有的投资性房地产采用公允价值模式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，采用公允价值模式对公司投资性房地产进行后续计量具备合理性、可操作性。

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。

公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，可以更加真实客观地反映公司价值。公司的投资性房地产用于出租的房产，采用公允价值模式进行后续计量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经营和资产情况，更能公允、恰当反映公司的财务状况和经营成果。因此，采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量的会计政策更能够提供可靠、相关的会计信息。

## 2、独立董事意见

独立董事认为：公司投资性房地产所处的地区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合理的估计，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。公司采用公允价值模式对所持有的投资性房地产进行后续计量，能够真实、客观、全面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，以公允价值模式对公司所持有的投资性房地产进行后续计量，是合理、可行的。

公司董事会对《关于公司会计政策变更的议案》的审议程序符合《中华人民共和国公司法》及《公司章程》的规定，不存在损害公司利益及中小股东合法权益的情况。因此，同意公司采用公允价值对投资性房地产进行后续计量。

## 3、监事会意见

监事会认为：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，能够真实、客观、全面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，以公允价值模式对公司所持有的投资性房地产进行后续计量，是合理、可行的。本次会计政策变更程序符合有关法律法规和《公司章程》等规定，不存在损害公司及股东利益的情形。因此，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。

## 四、公告报备文件

- 1、浙江龙盛集团股份有限公司第七届董事会第五次会议决议；
- 2、浙江龙盛集团股份有限公司第七届监事会第四次会议决议；
- 3、浙江龙盛集团股份有限公司独立董事关于公司会计政策变更的独立意见（附件1）；
- 4、浙江龙盛集团股份有限公司投资性房地产详细情况表（附件2）。

特此公告。

浙江龙盛集团股份有限公司

董 事 会

二〇一六年八月二十七日

附件1:

## **浙江龙盛集团股份有限公司 独立董事关于公司会计政策变更的独立意见**

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》及有关规定，为了更加客观地反映投资性房地产的真实价值，2016 年 8 月 26 日召开公司第七届董事会第五次会议审议通过了《关于公司会计政策变更的议案》，董事会决定自 2016 年 1 月 1 日起，采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量这一国际通行的计量方法，公司投资性房地产后续计量模式由成本计量模式变更为公允价值计量模式。

根据《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《上海证券交易所股票上市规则》、《公司章程》等有关规定，作为浙江龙盛集团股份有限公司独立董事，我们对公司会计政策变更有关事项进行了认真审查，现将独立意见发表如下：

公司投资性房地产所处的地区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合理的估计，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。公司采用公允价值模式对所持有的投资性房地产进行后续计量，能够真实、客观、全面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，以公允价值模式对公司所持有的投资性房地产进行后续计量，是合理、可行的。

公司董事会对《关于会计政策变更的议案》的审议程序符合《中华人民共和国公司法》及《公司章程》的规定，不存在损害公司利益及中小股东合法权益的情况。因此，同意公司采用公允价值对投资性房地产进行后续计量。

**独立董事：**全 泽、梁永明、徐金发

二〇一六年八月二十六日

## 附件 2:

## 浙江龙盛集团股份有限公司投资性房地产详细情况表

序号	所有权人	坐落位置	房地产权证字号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	取得时间	2015 年末账面原值 (元)	2015 年末账面净值 (元)	2015 年末评估值 (元)	2016 年 6 月 30 日评 估值 (元)
1	浙江龙盛 集团股份 有限公司	杭州湾上虞工 业园区纬九东 路 8 号	上虞市房权证盖 北镇字第 00250243 号、 00250244 号、 00250245 号、 00250246 号、 00250247 号、 00250248 号、 00250249 号、 00250250 号、 00250251 号、 00250254 号、 00250255 号、 00250256 号、 00250257 号、 00250258 号、 00250259 号、 00250260 号、 00250101 号、 00250102 号	2,507.80	2011 年 7 月 16 日	5,843,917.51	5,139,887.97	6,580,000.00	6,700,000.00
2	德司达 (上海) 贸易有限 公司	徐家汇肇嘉浜 路 159 号	沪房地徐字 (2013) 第 003198 号、 003199 号	334.97	2013 年 2 月 20 日	8,992,713.21	7,913,593.00	9,290,000.00	9,300,000.00

3	德司达 (上海) 贸易有限 公司	袍江财富中心 5-6 区昌明街 389 号	绍房权证袍江字 第 F0000019645 号	1,238.51	2013 年 7 月 25 日	6,714,840.00	6,043,358.00	4,800,000.00	4,000,000.00
4	龙盛置地 集团有限 公司	浦东新区加太 路 2 号	沪房地浦字 2016 第 051229 号	7,936.42	2015 年 2 月 2 日	54,094,649.62	53,099,136.07	55,000,000.00	55,000,000.00
5	上海龙盛 商业发展 有限公司	上海市闵行区 都市路 1 幢 2998 号	沪房地闵字 (2016) 第 059598 号	25,283.05	2016 年 8 月 8 日	326,912,477.72	326,912,477.72		500,000,000.00
6	上海龙盛 商业发展 有限公司	上海市闵行区 都市路 3759 号、3795 号	沪房地闵字 (2015) 第 046552 号	91,345.09	2015 年 8 月 25 日	741,230,291.71	739,091,514.93	925,000,000.00	1,113,000,000.00
7	上海奥晟 投资有限 公司	上海市闸北区 阳城路 388 弄 3 号、6 号	沪房地闸字 (2015) 第 020441 号、 020439 号、 020569 号、 020415 号、 020737 号、 020771 号、 020532 号、 020603 号、 020731 号、 020440 号、 020604 号、 020517 号、 020516 号	900.84	2015 年 11 月 30 日起至 2015 年 12 月 3 日	26,081,909.61	25,878,564.50	33,870,000.00	47,620,000.00

8	上海嘉邨投资有限公司	上海市闸北区阳城路 368、372 号、376 号、37 号及上海市闸北区阳城路 388 弄 1 号、3 号	沪房地闸字(2015)第 020421 号、020382 号、020452 号、020534 号、020601 号、017108 号、020602 号、020533 号、020770 号	1,019.96	2015 年 10 月 19 日起至 2015 年 12 月 3 日	35,941,192.25	35,661,929.28	41,440,000.00	49,550,000.00
9	上海煦盛投资有限公司	上海市闸北区阳城路 398 号、402 号、406 号	沪房地闸字(2015)第 020456 号、020381 号、020609 号	853.54	2015 年 11 月 30 日起至 2015 年 12 月 2 日	31,975,812.00	31,811,206.81	32,020,000.00	33,920,000.00
10	上海致捷投资有限公司	上海市闸北区阳城路 382 号、384 号、426 号	沪房地闸字(2015)第 020420 号、020498 号	602.23	2015 年 11 月 30 日起至 2015 年 12 月 1 日	22,330,688.40	22,156,324.76	24,150,000.00	25,570,000.00
合计				132,022.41		1,260,118,492.03	1,253,707,993.04	1,132,150,000.00	1,844,660,000.00