

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

立信会计师事务所
(特殊普通合伙)
文件骑缝

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

重庆市迪马实业股份有限公司董事会：

我们接受委托，对重庆市迪马实业股份有限公司（以下简称“迪马股份”）编制的《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的专项说明》（以下简称“专项说明”）实施了专项审核。

一、管理层对专项说明的责任

管理层负责根据《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》及相关规定、中国证券监督管理委员会和上海证券交易所的相关规定，对贵公司本次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的会计政策变更事项，进行确认、计量和相关会计处理，真实、合理地编制和公允披露专项说明，并负责设计、执行和维护必要的内部控制，以使专项说明不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行专项审核的基础上对贵公司编制的专项说明发表专项审核意见。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》的相关规定实施了审核工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和实施审核工作以对纳税说明是否不存在重大错报获取合理保证。我们实施了询问、检查记录和文件以及我们认为必要的其他程序。

我们相信，我们获取的审核证据是充分、适当的，为发表专项审核意见提供了基础。

三、专项审核意见

我们认为，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。



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国·上海

二〇一七年九月八日

重庆市迪马实业股份有限公司 2017 年度 会计政策变更事项的专项说明

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》及上海证券交易所《上市公司日常信息披露工作备忘录第 93 号——会计差错更正、会计政策或会计估计变更》要求，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》及相关规定，重庆市迪马实业股份有限公司（以下简称“公司”或者“本公司”）编制会计政策变更事项的专项说明如下：

一、会计政策变更内容

经迪马股份 2017 年 9 月 8 日召开的第六届董事会第二十次会议决议批准，公司决定自 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。

二、变更原因和依据

管理层认为，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，公司决定自 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、变更日期

本次会计政策变更自 2017 年 7 月 1 日起执行。

四、会计政策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（含土地使用权），账面原值为 91,641,036.71 元。

五、变更前后会计政策

（一）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。

（二）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。

六、本次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：

重庆市迪马实业股份有限公司
2017 年度
会计政策变更事项的专项说明

项目	调整金额（调增+，调减-）	
	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

注：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。



重庆市迪马实业股份有限公司
(加盖公章)
二〇一七年九月八日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91310101568093764U

证照编号 01000000201605190002

名称 立信会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊的普通合伙企业

主要经营场所 上海市黄浦区南京东路81号四楼

执行事务合伙人 朱建弟

成立日期 2011年1月24日

合伙期限 2011年1月24日至不约定期限

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。

【企业经营涉及行政许可的，凭许可证件经营】



登记机关

2016年05月19日



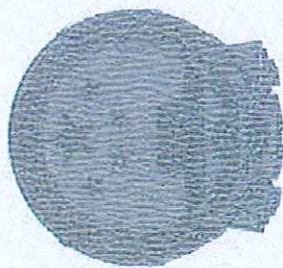
证书序号: NO 017359

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: 立信会计师事务所(特殊普通合伙)

主任会计师: 朱建弟

办公场所: 上海市黄浦区南京东路 61 号四楼

组织形式: 特殊普通合伙制

会计师事务所编号: 31000006

注册资本(出资额): 人民币 10700 万元整

批准设立文号: 沪财会(2000) 26 号(转制批文 沪财会(2010) 82 号)

批准设立日期: 2000 年 6 月 13 日(转制日期 2010 年 12 月 31 日)



证书序号: 000194

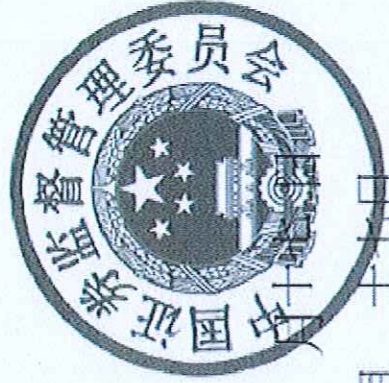
会计师事务所 证券、期货相关业务许可证



经财政部、中国证监会和中国证券监督管理委员会审查，批准

立信会计师事务所(特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 朱建弟



证书号: 34 发证时间: 二〇〇九年七月十七日

证书有效期至: 二〇〇九年七月十七日