

国美通讯设备股份有限公司

董事会关于投资性房地产会计政策变更的专项说明

国美通讯设备股份有限公司（以下简称“公司”）董事会，对第十届董事会第五次会议审议通过的投资性房地产会计政策变更事宜说明如下：

一、本次会计政策的变更日期

本次会计政策变更自 2017 年 10 月 1 日起执行。

二、本次会计政策的变更原因

公司对投资性房地产的计量方法为成本计量模式，鉴于公司所持有的投资性房地产随着其所处区域内的经济发展，区域内房地产价值产生变动，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。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。

为了更加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，公司自 2017 年 10 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、本次投资性房地产会计政策的变更内容

1、本次会计政策变更前采用的会计政策

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。

公司的投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧（摊销）率列示如下：

类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率	年折旧（摊销）率
土地使用权	50	-	2.00
房屋建筑物	30	5.00	3.12

2、本次会计政策变更后采用的会计政策

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。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，其差额计入其他综合收益。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。

四、会计政策变更对公司的影响

1、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》的规定，本次会计政策变更需要对公司以前年度财务报表进行追溯调整，追溯调整对公司 2016 年度合并财务报表影响如下：

（1）对合并资产负债表项目的影响：

项目	2016 年 12 月 31 日累计影响金额 (影响金额：增加+/减少-)
投资性房地产	682,484.99
递延所得税负债	170,621.25
其他综合收益	-
盈余公积	51,186.37
未分配利润	460,677.37
归属于母公司股东权益	511,863.74

（2）对合并利润表项目的影响：

项目	2016年1-12月影响金额 影响金额：增加+/减少-
公允价值变动损益	410,000.00
营业成本	-1,086,072.55
所得税费用	374,018.14
归属于母公司股东的净利润	1,122,054.41

2、公司 2017 年第三季度报告已经适用变更后的投资性房地产会计政策进行编制。本次会计政策变更对公司 2017 年 9 月 30 日及 2017 年 1-9 月财务报表的影响如下：

(1) 对合并资产负债表项目的影响：

项目	2017年9月30日累计影响金额 (影响金额：增加+/减少-)
投资性房地产	106,200,085.78
递延所得税负债	26,550,021.44
其他综合收益	72,965,799.76
盈余公积	51,186.37
未分配利润	6,633,078.21
归属于母公司股东权益	79,650,064.34

(2) 对合并利润表项目的影响：

项目	2017年1-9月影响金额 影响金额：增加+/减少-
公允价值变动损益	2,446,500.00
营业成本	-5,783,367.78
所得税费用	2,057,466.94
归属于母公司股东的净利润	6,172,400.84

公司聘请北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）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，并出具了相关的投资性房地产公允价值项目资产评估报告，投资性房地产的公允价值系根据上述评估结果参考确定。同时聘请大华会计师事务所（特殊普通合伙）对本次投资性房地产会计政策变更出具专项报告。

公司持有的投资性房地产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。同时，会计准则规定“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”，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。

五、结论

公司董事会审议认为：本次的会计政策变更，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、会计估计变更和会计差错》的要求，能够更全面、真实、准确、公允地反映公司的财务状况和经营成果，符合相关法律法规的规定和公司实际生产经营情况，不存在损害公司及股东利益的情形。公司董事会同意本次会计政策变更。

特此说明！

国美通讯设备股份有限公司董事会
二〇一七年十月二十七日