

## 沈阳商业城股份有限公司

### 关于全资子公司部分自用房地产转为投资性房地产的公告

本公司及董事会全体成员保证本公告内容的真实、准确和完整，对本公告的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏负连带责任。

#### 重要内容提示：

●全资子公司将部分自用房地产转为投资性房地产，后续计量方式由目前的成本计量模式变更为公允价值计量模式。①为便于测算相关会计政策执行对公司的财务影响，公司聘请开元资产评估有限公司，以 2020 年 11 月 30 日为评估基准日对相关房屋建筑物及对应的土地进行评估。根据评估结果，上述资产在评估基准日的公允价值较基准日公司账面价值增值约 3,924.50 万元，计入所有者权益 2,943.38 万元、计入递延所得税负债 981.12 万元；另外因采用公允价值进行后续计量后相应资产不需计提折旧及摊销，公司预计 2021 年度的折旧摊销额将减少约 4,516.01 万元，利润总额相应增加约 4,516.01 万元，最终影响金额以相关会计政策开始执行后经审计的金额为准。②该部分自有房地产转入投资性房地产之后，公司每个会计年度末均需通过评估对该等自有房产公允价值进行估价，若建筑物所在地的房地产市场出现大幅变动导致公允价值的变动，可能会增加公司未来年度业绩波动的风险。

#### 一、全资子公司部分自用房地产转为投资性房地产及采用公允价值计量概述

2020 年 12 月 14 日，沈阳商业城股份有限公司（以下简称“商业城”或“公司”）第七届董事会第三十三次会议和第七届监事会第十七次会议审议通过了《关于公司全资子公司沈阳商业城百货有限公司部分自用房地产转为投资性房地产核算并按照公允价值进行后续计量的议案》，该议案尚需提交股东大会审议批准。结合公司经营情况以及场内大部分供应商的实际需求，公司全资子公司沈阳商业城百货有限公司（以下简称“商业城百货”）与供应商的合作方式进行调整，除对新招商项目均按租赁合作模式进行招商外，将在场经营的联营合作品牌供应商调整为租赁合作模式，同时对场内个别自营或自用的区域，结合实际情况，在预测转为对外租赁会带来更大效益的

前提下也调整为对外租赁经营。公司结合周边可比商铺租金情况，以市场为导向，对场内租赁区域的租金标准进行定价。为此，商业城百货的自有房产用途将改为长期对外出租，拟计入投资性房地产，按公允价值模式进行后续计量，具体情况如下：

1、部分自用房地产转为投资性房地产及采用公允价值模式进行后续计量的日期：自 2021 年 1 月 1 日起。

## 2、涉及的范围

公司拟纳入投资性房地产的物业为位于沈河区中街路 212 号和沈河区中街路 216 号的自有房产和土地，以上房产总建筑面积为 105,976 平方米（包含无法办理房证的地下停车场、负一层面积 11,431 平方米及一期七层超出规划建设加建部分面积 3,022 平方米），土地面积为 18,252 平方米。公司将根据实际经营情况在具备确认条件时将上述房产土地纳入投资性房地产核算并按照公允价值进行后续计量，具体包括：

（1）截至 2020 年 11 月 30 日，根据与场内供应商的沟通结果，上述房产中将用于租赁经营的房屋建筑物面积为 84,128 平方米，对应的土地面积为 16,106 平方米，该部分房屋建筑物及土地符合投资性房地产条件，拟于 2021 年 1 月 1 日开始纳入投资性房地产核算并按照公允价值进行后续计量。该部分房屋建筑物（含与建筑物不可分割的机器设备价值）账面原值 103,620.87 万元，账面净值 71,184.10 万元；土地使用权账面原值 37,539.42 万元，账面净值 27,512.39 万元，合计账面原值 141,160.29 万元，账面净值 98,696.49 万元。具体明细如下：

序号	房屋所有权证号	建筑物名称	结构	建筑面积 (平方米)	拟转投资性房地 产建筑面积 (平方米)	地址
1	辽(2020)沈阳市不动产权第 0396495 号	商业城一期 1 层	钢筋混泥土结构	8,962	5,385	中街路 212 号
2	辽(2020)沈阳市不动产权第 0397077 号	商业城一期 2 层	钢筋混泥土结构	8,914	8,914	中街路 212 号
3	辽(2020)沈阳市不动产权第 0397660 号	商业城一期 3 层	钢筋混泥土结构	9,102	8,187	中街路 212 号
4	辽(2020)沈阳市不动产权第 0397838 号	商业城一期 4 层	钢筋混泥土结构	9,102	8,896	中街路 212 号
5	辽(2020)沈阳市不动产权第 0398018 号	商业城一期 5 层	钢筋混泥土结构	9,329	9,329	中街路 212 号
6	辽(2020)沈阳市不动产权第 0398152 号	商业城一期 6 层	钢筋混泥土结构	6,858	6,858	中街路 212 号
7	辽(2020)沈阳市不动产权第 0398321 号	商业城一期 7 层	钢筋混泥土结构	929		中街路 212 号

8	辽(2020)沈阳市不动产权第0380540号	商业城二期	钢筋混凝土结构	38,326	36,559	中街路216号
合计				91,522	84,128	

(2) 截至2020年11月30日,除以上将用于租赁经营的区域之外,其他区域为公司自用或者经营方式为自营或联营,公司计划将这部分区域也逐步调整为对外租赁经营方式,并从调整次月的首日开始将其纳入投资性房地产核算并按照公允价值进行后续计量。

### 3、部分自用房地产转为投资性房地产及采用公允价值模式进行后续计量的原因

结合公司经营情况以及场内大部分供应商的实际需求,公司全资子公司商业城百货与供应商的合作方式进行调整,除对新招商项目均按租赁合作模式进行招商外,将在场经营的联营合作品牌供应商调整为租赁合作模式,同时对场内个别自营或自用的区域,结合实际情况,在预测转为对外租赁会带来更大效益的前提下也调整为对外租赁经营。截至2020年11月30日,根据与场内供应商的沟通结果,场内将用于租赁模式经营的区域对应的建筑面积为84,128平方米,占总建筑面积的79.38%,因此将原自用房屋建筑物及土地转换为投资性房地产。同时,该部分自有房产满足“投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场”、“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做出合理的估计”两个条件,为了更准确地反映商业城百货持有的投资性房地产的价值,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,根据《企业会计准则第3号——投资性房地产》规定,公司拟对该等投资性房地产采用公允价值计量模式进行后续计量。

## 二、部分自用房地产转为投资性房地产及采用公允价值模式进行后续计量对公司的影响

1、为便于测算相关会计政策执行对公司的财务影响,公司聘请开元资产评估有限公司,以2020年11月30日为评估基准日对上述84,128平方米房屋建筑物及对应的16,106平方米土地进行评估。经评估,上述资产采用收益法作为评估方法,在评估基准日的公允价值为102,621.00万元,较基准日公司账面价值增值约3,924.50万元,计入所有者权益2,943.38万元、计入递延所得税负债981.12万元;另外因采用公允价值进行后续计量后相应资产不需计提折旧及摊销,公司预计2021年度的折

旧摊销额将减少约 4,516.01 万元，利润总额相应增加约 4,516.01 万元，最终影响金额以相关会计政策开始执行后经审计的金额为准。

2、该部分自有房地产转入投资性房地产之后，公司每个会计年度末均需通过评估对该等自有房产公允价值进行估价，若建筑物所在地的房地产市场出现大幅变动导致公允价值的变动，可能会增加公司未来年度业绩波动的风险。

3. 公司部分房地产用途由联营模式转变为租赁模式后，会计收入确认相应发生改变：

公司联销模式按照商品销售确认相关收入，即“公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。”

租赁模式按照经营租出资产确认租赁费收入，即“出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益”。

### **三、董事会关于上述自有房产计入投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量合理性的说明**

公司董事会认为：公司上述自有房产拟计入投资性房地产，符合《企业会计准则第3号——投资性房地产》规定。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后续计量具有可操作性。基于以上原因，公司董事会同意对以上自有房产物业计入投资性房地产及采用公允价值进行后续计量。

### **四、独立董事意见**

公司采用公允价值对投资性房地产进行后续计量是目前通行的计量方法，能够客观、全面地反映公司投资性房地产的真实价值。公司目前投资性房地产项目所在区域，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，具有可操作性。公司投资性房地产的计量方法，能够真实、客观地反映公司资产价值，符合公司及所有股东的利益，同意公司采用公允价值对投资性房地产进行后续计量。

## 五、监事会意见

本次会计变更事项依据充分，并对公司财务影响进行了合理的预计，且不存在损害公司和中小股东利益的情形，同意本次会计政策变更。

## 六、注册会计师意见

### “一、投资性房地产由成本模式转为采用公允价值进行后续计量

公司原会计政策对投资性房地产的后续计量方法为成本模式。根据《企业会计准则第3号——投资性房地产》规定，公司持有的房产满足“投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场”、“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做出合理的估计”两个条件，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，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，公司拟自2021年1月1日起对投资性房地产采用公允价值计量模式进行后续计量。

由于公司在计量日无法取得相同资产在活跃市场上未经调整的报价，故不符合公允价值的第一层次输入值；由于拟出租房地产为独栋大型商业综合体，面积大、金额高，市场上类似商业综合体的挂牌成交的案例极少，故不符合公允价值的第二层次输入值；由于拟出租房地产的市场租金、资本化率、净收益增长率等均可以通过市场调查及其他合理途径求取，故可以通过对拟出租房地产采用收益法进行评估测算拟出租房地产的公允价值。通过上述方法及相应参数确定的公允价值，属于不可观察输入值，故符合公允价值层次的第三层级。

### 二、商业城百货对其部分自用房地产转为投资性房地产

#### 1、商业城百货部分自用房地产转为投资性房地产的范围

商业城百货拟自2021年1月1日起，将场内供应商以及未来新招商调改项目的合作方式由自营、联销模式转为租赁模式，自有房产用途将改为长期对外出租。因此将原自用房屋建筑物及土地转换为投资性房地产。

商业城百货拟纳入投资性房地产的物业为位于沈河区中街路212号和沈河区中街路216号的自有房产和土地。截至2020年11月30日，上述房产中将用于租赁经营的房屋建筑面积为84,128平方米，对应的土地面积为16,106平方米。该部分房屋

建筑物（含与建筑物不可分割的机器设备价值）账面原值 103,620.87 万元，账面净值 71,184.10 万元；土地使用权账面原值 37,539.42 万元，账面净值 27,512.39 万元，合计账面原值 141,160.29 万元，账面净值 98,696.49 万元。

## 2、商业城百货部分自用房地产转为投资性房地产对公司的影响

该部分自有房地产纳入投资性房地产采用公允价值进行后续计量后，暂按评估基准日 2020 年 11 月 30 日测算，估计将对公司影响为：预计评估增值 3,924.50 万元，计入所有者权益 2,943.38 万元、计入递延所得税负债 981.12 万元；采用公允价值进行后续计量后，相应资产不需计提折旧及摊销，预计 2021 年折旧摊销额减少约 4,516.01 万元，利润总额增加约 4,516.01 万元，最终影响金额以经审计的金额为准。

该部分自有房地产转入投资性房地产之后，公司每个会计年度末均需对该等自有房产公允价值进行估价，若建筑物所在地的房地产市场出现大幅变动导致公允价值的变动，可能会增加公司未来年度业绩波动的风险。

公司联销模式按照商品销售确认相关收入，即‘公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。’

租赁模式按照经营租出资产确认租赁费收入，即出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益’。”

本公告所述事项尚需提交公司股东大会审议。

## 七、备查文件

- （一）公司第七届董事会第三十三次会议决议
- （二）经独立董事签字确认的独立董事意见
- （三）关于部分自用房地产转为投资性房地产及采用公允价值进行后续计量的专项说明
- （四）资产评估报告

特此公告。

沈阳商业城股份有限公司董事会

2020年12月15日