

证券代码：600787 证券简称：中储股份 编号：临2021-092号

中储发展股份有限公司 关于投资性房地产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：

- 公司投资性房地产后续计量方法自 2021 年 10 月 1 日起由成本计量模式变更为公允价值计量模式。
- 本次会计政策变更将导致公司所有者权益及净利润等会计指标发生变化，不会产生实际现金流，不会对公司实际盈利能力产生重大影响。公司根据相关规定对 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 9 月 30 日的资产负债表及 2020 年 1-12 月、2021 年 1-9 月的利润表进行追溯调整。
- 本次会计政策变更后，若相关资产受宏观经济环境影响导致其公允价值变动，可能会增加公司未来年度业绩波动的风险。
- 公司本次会计政策变更无需提交股东大会审议。

一、本次会计政策变更概述

中储发展股份有限公司（以下简称“公司”）投资性房地产后续计量方法自 2021 年 10 月 1 日起由成本计量模式变更为公允价值计量模式。

公司八届五十七次董事会审议通过了《关于投资性房地产会计政策变更的议案》，表决结果为：赞成票 10 票、反对票 0 票、弃权票 0 票，该事宜无需提交公司股东大会审议。

二、本次会计政策变更具体情况

（一）变更原因

公司对投资性房地产的后续计量方法为成本模式计量，随着公司的发展，公司所持有的投资性房地产价值不断提升，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。为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，便于投资者了解公司客观的资产状况，同时，为了与新组建的中国物流集团有限公司相关单位会计政策保持一致，公司对投资性房地产的后续计量模式进行变更，即由成本计量模式变更为公允价值计量模式。

目前，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，投资性房地产的公允价值能够持续可靠地取得。投资性房地产会计政策变更后，公司以评估机构出具的评估报告确定相关投资性房地产的评估结果作为投资性房地产的公允价值。

（二）变更日期：2021年10月1日

（三）变更内容

1、变更前的会计政策

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	折旧（摊销）年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	10-45	0-5%	2.11%-10%
土地使用权	50		2%

2、变更后的会计政策

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。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、报废或者发生毁损，将处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

(四) 计入公司投资性房地产项目情况 (截至 2021 年 9 月 30 日)

产权持有单位	物业 (项目) 名称	建筑面积 (m ²)
中储发展股份有限公司	管城回族区郑汴路 49 号 6 号楼和管城回族区郑汴路 45 号	6,287.09
中储发展股份有限公司汉口分公司	江岸区解放大道 2020 号物流服务中心大楼主楼-2 层-22 层 (已销售 83 套)	21,131.19
中储发展股份有限公司郑州南阳寨分公司	朝阳区广渠路 21 号 4 号楼 2 层 0202、0203	662.29
中储发展股份有限公司天津物业服务中心	河东区张贵庄路 194 号、空港经济区环河北路与中心大道交口空港商务园西区 6-1-501	34,812.20
河北中储房地产开发有限公司	新华区中华北大街 198 号 A 座写字楼 6-18 层、裙楼商场-2 层-5 层	55,416.18
中国物资储运天津有限责任公司	天津市河北区望海楼街道昆纬路 88 号河北有线新闻大厦第 9 层	542.77
合计		118,851.72

三、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》的规定，投资性房地产的计量模式由成本模式转为公允价值模式的，属于会计政策变更，应当按照《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。会计政策变更能够提供更可靠、更相关的会计信息的，应当采用追溯调整法处理。本次会计政策变更追溯调整对公司合并财务报表及母公司财务报表影响如下：

(一) 上述会计政策变更对合并资产负债表项目的累积影响

单位：元

2021 年 9 月 30 日				
项目	追溯调整前	追溯调整后	影响 (增加+/减少-)	影响比例
投资性房地产	518,229,439.27	760,516,441.75	242,287,002.48	46.75%
递延所得税负债	647,631,039.15	708,202,789.77	60,571,750.62	9.35%
其他综合收益	-398,932.95	71,859,390.97	72,258,323.92	-18112.90%
盈余公积	1,990,906,584.07	1,999,922,705.42	9,016,121.35	0.45%
未分配利润	4,518,444,915.85	4,618,885,722.44	100,440,806.59	2.22%
归属于母公司所有者	12,261,953,762.09	12,443,669,013.94	181,715,251.85	1.48%

2021年9月30日				
项目	追溯调整前	追溯调整后	影响（增加+/减少-）	影响比例
权益合计				
所有者权益合计	12,735,054,481.97	12,916,769,733.82	181,715,251.85	1.43%

单位：元

2020年12月31日				
项目	追溯调整前	追溯调整后	影响（增加+/减少-）	影响比例
投资性房地产	437,480,070.03	568,107,252.87	130,627,182.84	29.86%
递延所得税负债	648,702,604.74	681,359,400.45	32,656,795.71	5.03%
盈余公积	1,990,906,584.07	1,999,922,705.42	9,016,121.35	0.45%
未分配利润	4,043,863,783.44	4,132,818,049.22	88,954,265.78	2.20%
归属于母公司所有者权益合计	11,725,867,066.74	11,823,837,453.86	97,970,387.12	0.84%
所有者权益合计	12,182,346,991.83	12,280,317,378.95	97,970,387.12	0.80%

单位：元

2019年12月31日				
项目	追溯调整前	追溯调整后	影响（增加+/减少-）	影响比例
投资性房地产	453,426,228.73	568,538,954.64	115,112,725.91	25.39%
递延所得税负债	475,650,855.18	504,429,036.66	28,778,181.48	6.05%
盈余公积	1,931,869,156.03	1,940,885,277.38	9,016,121.35	0.47%
未分配利润	3,536,079,101.22	3,613,397,524.30	77,318,423.08	2.19%
归属于母公司所有者权益合计	11,194,284,193.35	11,280,618,737.78	86,334,544.43	0.77%
所有者权益合计	11,612,068,318.90	11,698,402,863.33	86,334,544.43	0.74%

（二）上述会计政策变更对合并利润表项目的影响

单位：元

2021年1-9月				
项目	追溯调整前	追溯调整后	影响（增加+/减少-）	影响比例
营业成本	52,152,745,835.38	52,141,701,429.85	-11,044,405.53	-0.02%
公允价值变动损益	728,048.87	4,999,031.09	4,270,982.22	586.63%
所得税费用	188,406,386.57	192,235,233.51	3,828,846.94	2.03%
净利润	542,762,358.12	554,248,898.93	11,486,540.81	2.12%
归属于母公司所有者的净利润	647,468,649.75	658,955,190.56	11,486,540.81	1.77%
其他综合收益税后净额	-1,378,862.01	70,879,461.91	72,258,323.92	-5240.43%
综合收益总额	541,383,496.11	625,128,360.84	83,744,864.73	15.47%

单位：元

2020 年度				
项目	追溯调整前	追溯调整后	影响（增加+/减少-）	影响比例
营业成本	47,371,336,706.65	47,356,866,651.96	-14,470,054.69	-0.03%
公允价值变动损益	-899,124.17	145,278.07	1,044,402.24	-116.16%
所得税费用	210,640,832.71	214,519,446.94	3,878,614.23	1.84%
净利润	534,853,865.00	546,489,707.69	11,635,842.69	2.18%
归属于母公司所有者的净利润	566,822,110.26	578,457,952.95	11,635,842.69	2.05%

公司已聘请北京国融兴华资产评估有限责任公司对公司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,并出具了以 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 9 月 30 日为评估基准日的资产评估报告,公司投资性房地产的公允价值以评估报告的评估结果为依据。

本次会计政策变更将导致公司所有者权益及净利润等会计指标发生变化,不会产生实际现金流,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,公司后续将按评估机构出具的相关投资性房地产评估结果作为投资性房地产的公允价值。若相关资产受宏观经济环境影响导致其公允价值变动,可能会增加公司未来年度业绩波动的风险。

四、独立董事和监事会的结论性意见

（一）独立董事意见

公司本次对投资性房地产的后续计量模式进行变更,即由成本计量模式变更为公允价值计量模式,能够更加客观地反映公司持有的投资性房地产的真实价值,变更后的会计政策符合财政部相关规定,不存在损害公司及公司股东、特别是中小股东利益的情形。公司董事会对本次会计政策变更的表决程序合法、有效。我们同意本次会计政策变更。

（二）监事会意见

公司本次对投资性房地产的后续计量模式进行变更,即由成本计量模式变更为公允价值计量模式,有助于真实客观的反映公司财务状况和经营成果,变更后的会

计政策符合财政部相关规定，不存在损害公司及公司股东、特别是中小股东利益的情形。本次会计政策变更的表决程序合法、有效。我们同意本次会计政策变更。

特此公告。

中储发展股份有限公司

董 事 会

2021 年 12 月 31 日