

中储发展股份有限公司
会计政策变更的专项说明

大华核字[2021]0013186 号



大华会计师事务所(特殊普通合伙)

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

中储发展股份有限公司
会计政策变更的专项说明
(截止 2021 年 9 月 30 日)

目 录	页 次
一、 会计政策变更的专项说明	1-4

会 计 政 策 变 更 的 专 项 说 明

大华核字[2021]0013186 号

中储发展股份有限公司全体股东：

我们接受委托，根据上海证券交易所的相关规定，对中储发展股份有限公司（以下简称中储股份）会计政策变更情况出具本专项说明。

如实编制和对外披露会计政策变更情况，并确保其真实性、合法性及完整性是中储股份董事会的责任。我们的责任是对会计政策变更是否符合企业会计准则的相关规定发表意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审核工作，包括评价管理层选用会计政策的恰当性，现将中储股份会计政策变更情况说明如下：

一、会计政策变更

1. 会计政策变更原因

中储股份原对投资性房地产的后续计量方法为成本模式计量，随着中储股份的发展，所持有的投资性房地产价值不断上升，投资性房地产的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，能够为报表使用者提供更可靠、更相关的会计信息。

2. 变更日期：2021 年 10 月 1 日

3. 会计政策变更内容

（1）变更前的会计政策

中储股份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预计净残值率对房屋及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

中储股份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。

2. 会计政策变更影响

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》的规定，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。本次会计政策变更对中储股份比较期间财务状况和经营成果的影响如下：

（1）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	-18,112.90%

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
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权益合计	12,261,953,762.09	12,443,669,013.94	181,715,251.85	1.48%
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%

（2）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	647,468,649.75	658,955,190.56	11,486,540.81	1.77%

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
者的净利润				
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%

二、对使用者和使用目的限定

本专项说明仅供中储股份提请董事会审议会计政策变更事项的相关议案之目的使用，不得用作其他用途。由于使用不当所造成的后果，与执行本业务的注册会计师和会计师事务所无关。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：

张艳红



中国注册会计师：

张宇锋



二〇二一年十二月三十日