



关于对匹凸匹金融信息服务（上海）股份有限公司
会计处理事项的问询函的专项说明

上海证券交易所：

按照贵交易所关于对匹凸匹金融信息服务（上海）股份有限公司会计处理事项的问询函（上证公函【2016】2435号）的要求，我事务所就相关事项发表专项意见如下。

请会计师对相关会计政策变更的合规性和合理性出具明确意见，包括相关变更的原因、具体的会计处理、相关会计政策变更是趋向稳健还是激进以及对公司年度财务状况和经营成果的影响。

一、公司投资性房地产会计政策变更的原因

2016年9月19日，匹凸匹金融信息服务（上海）股份有限公司（以下简称“公司”）第七届董事会第三十四次会议审议通过了《关于子公司购买商业物业资产的议案》，经公司董事会批准，公司全资子公司上海熠信信息科技发展有限公司与海航创新（海南）股份有限公司签订了《资产购买协议》，使用自有资金以8200万元购买海航创新（原名上海九龙山旅游股份有限公司）持有位于中国浦东新区世纪大道1500号的东方大厦4楼整层总面积3769.84平方米的房屋2套，及其对应的国有土地使用权。该商业地产公司购买前已经全部出租，公司购入后继续对外出租运营。



公司认为所持投资性房地产位于上海浦东核心区域,区域内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,且采用公允价值模式进行后续计量也是目前国际通行的成熟方法。公司确认投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场;且能够从房地产交易市场上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作出合理的估计。

公司以前年度公开披露的会计政策是对投资性房地产按照成本法进行计量,但公司一直未持有投资性房地产项目,本次购入的投资性房地产属于新的业务,公司经过分析论证后,认为按公允价值模式进行后续计量更能公允反映该投资性房地产的价值。本次变更符合财政部会计准则的相关规定,能够更加客观、公允地反映公司的财务状况和经营成果。

我们认为公司本次会计政策变更的原因是合理的,没有违反企业会计准则的规定。

二、公司投资性房地产业务的会计处理

2016年11月,公司将包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的登记费等支出共计83,197,814.28元计入投资性房地产的成本进行初始计量,并确定采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。



我们认为鉴于投资性房地产从成本模式变为公允价值模式本来就是要追溯调整的，且公司自本次公告的外购投资性房地产入账之前，一直未持有投资性房地产项目，该事项对该公司而言属于新的业务，因此在董事会明确变更会计政策后，可以视同从取得时起就按公允价值模式进行后续计量。

三、相关会计政策变更是趋向稳健还是激进

公司本期增加的投资性房地产为新的业务，以前并无此项业务，无可比性。选用的投资性房地产会计政策符合企业会计准则的规定。

四、对公司年度财务状况和经营成果的影响

在年度资产负债表日，企业应当根据《企业会计准则》的规定，对投资性房地产的公允价值与其账面余额的差额计入当期公允价值变动损益，并同时考虑递延所得税负债的影响。会计师在此基础上进行审核，此结果构成对财务报表和经营成果的影响。

中喜会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国 · 北京

2016年12月20日