



证券代码：002303

证券简称：美盈森

公告编号：2015-104

美盈森集团股份有限公司

关于会计政策变更的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

风险提示：

1、根据《企业会计准则第 3 号—投资性房地产》等相关规定的要求，公司本次会计政策变更涉及投资性房地产后续计量由成本计量模式变更为公允价值计量模式，计量模式转换会导致对公司所有者权益及净利润等会计指标发生变化，但并不会产生实际现金流，也不会对公司实际盈利能力产生重大影响。

2、本次会计政策变更后，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。

美盈森集团股份有限公司（以下简称“公司”）第三届董事会第二十一次（临时）会议、第三届监事会第十三次会议审议通过了《关于会计政策变更的议案》，本次会计政策变更无需提交股东大会审议，现将具体情况公告如下：

一、本次会计政策变更情况概述

2015 年，公司购置了位于深圳市南山区高新技术开发区的办公楼等相关房产用于创新业务的发展，由于目前公司相关业务尚处于发展期，为了充分利用好相关物业价值，公司近期出租了部分物业，该部分物业应作为投资性房地产进行会计核算。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》及有关规定，为了更加客观地反映投资性房地产的真实价值，公司决定采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量这一国际通行的计量方法，公司投资性房地产后续计量模式由成本计量模式变更为公允价值计量模式。

本次会计政策变更前采用的会计政策：本公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，在预计可使用年限内按年限平均法计提折旧，计入当期损益。房屋建筑物预计使用

寿命为 30 年、预计净残值率为 5%，年折旧率为 3.17%。在资产负债表日按投资性房地产的成本与可收回金额孰低计价，可收回金额低于成本的，按两者的差额计提减值准备。

本次会计政策变更后采用的会计政策：本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。为保证会计信息的可比性，企业对投资性房地产的计量模式一经确定，不得随意变更；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。

公司本次会计政策变更日期：自 2015 年 12 月 29 日起。

二、董事会关于本次会计政策变更合理性的说明

公司董事会认为：公司所持有的投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量有助于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，采用公允价值模式对公司投资性房地产进行后续计量具备合理性、可操作性。

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，公司能够从房地产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。

公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，可以更加真实客观地反映公司价值。公司的投资性房地产主要为用于出租的房产，采用公允价值模式进行后续计量是目前国际通行的成熟方法，有助于广大投资者更全面地了解公司经营和资产情况，更能公允、恰当反映公司的财务状况和经营成果。因此，采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量的会计政策更能够提供可靠、相关的会计信息。

基于以上原因，公司董事会同意公司持有的投资性房地产的后续计量由成本计量模式变更为公允价值计量模式。

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》规定，成本模式转为公允价值模式的，应当作为会计政策变更，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。因此，本次会计政策变更需要对 2012、2013、2014 年度财务报表进行追溯调整。

根据现有资料，经公司初步测算，本次会计政策变更预计将对公司 2012-2014 年以及尚未披露的最近一个报告期即 2015 年所有者权益及净利润的影响如下：

年度	增加所有者权益（万元）	增加净利润（万元）
2012 年	455	455
2013 年	140	140
2014 年	131	131
2015 年	5,753	5,576

注：上述金额仅为初步测算，具体金额以资产评估和审计结果为准。

上述追溯及影响不会导致公司当年出现盈亏性质改变。

四、独立董事对本次会计政策变更的独立意见

公司投资性房地产所处的地区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，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计，采用公允价值对公司投资性房地产进行后续计量具有可操作性。公司采用公允价值模式对所持有的投资性房地产进行后续计量，能够真实、客观、全面地反映公司资产价值，有利于维护公司及广大投资者的利益。本次会计政策变更符合《企业会计准则》的规定，以公允价值模式对公司所持有的投资性房地产进行后续计量，是合理、可行的。

作为公司独立董事，我们认为公司董事会对《关于会计政策变更的议案》的审议程序符合《中华人民共和国公司法》及《公司章程》的规定，不存在损害公司利益及中小股东合法权益的情况。我们同意公司采用公允价值对投资性房地产进行后续计量。

五、监事会对本次会计政策变更的意见

公司本次会计政策变更，对公司所持有的投资性房地产的后续计量由成本计量模式变更为公允价值计量模式符合《企业会计准则第 3 号—投资性房地产》的相关规定，能够准确地反映公司所持有的投资性房地产价值，没有损害公司和全体股东的利益。我们同意公司采用公允价值模式对所持有的投资性房地产进行后续计量。

六、备查文件

- 1、公司第三届董事会第二十一一次（临时）会议决议；
- 2、公司第三届监事会第十三次会议决议；
- 3、独立董事意见。



特此公告。

美盈森集团股份有限公司董事会

2015年12月29日