

关于深圳市飞马国际供应链股份有限公司
会计政策变更的专项说明
信会师函字[2017]第 ZI014 号

深圳市飞马国际供应链股份有限公司

会计政策变更的专项说明

	目 录	页 次
一、	会计政策变更的专项说明	1-6
二、	事务所执业资质证明	

关于深圳市飞马国际供应链股份有限公司 会计政策变更的专项说明

信会师函字[2017]第 ZI014 号

深圳市飞马国际供应链股份有限公司全体股东：

我们接受委托，对深圳市飞马国际供应链股份有限公司（以下简称飞马国际或公司）会计政策变更情况进行专项说明。

按照企业会计准则、中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所的相关规定对会计政策变更进行确认、计量和相关信息的披露是飞马国际管理层的责任。

我们的责任是按照深圳证券交易所的有关规定对飞马国际本次会计政策变更情况进行专项说明。我们按照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3101 号—历史财务信息审计或审阅以外的鉴证业务》和《深圳证券交易所上市公司信息披露业务备忘录第 28 号——会计政策及会计估计变更》的规定执行了专项审核工作，我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表专项意见提供了基础。

一、 会计政策变更的具体情况如下：

（一）变更概述

1、 变更内容

经飞马国际2017年1月25日召开的第四届董事会第九次会议决议批准，公司决定自2016年12月1日起对投资性房地产的后续计量模式进行会计政策变更，即由成本计量模式变更为公允价值计量模式。

2、 变更原因及依据

公司持有的投资性房地产主要为下属子公司所拥有。公司于2016年12月10日披露了《关于控股子公司受让土地使用权的公告》（公告编号：2016-094），公司控股子公司东莞市飞马物流有限公司（以下简称“东莞飞马”）以不超过人民币2亿元（含相关税费）的对价受让黄江华南塑胶城（黄江塑胶物流园）所属地块的国有建设用地使用权，交易完成后该地块的土地用途由仓储用途变更为商业、居住等用途，具有活跃交易市场并能够对其公允价值作出合理预计。鉴于公司持有的投资性房地产满足“投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场”和“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作出合理的估计”两个条件，为更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，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、会计估计变更和会计差错》及《深圳证券交易所中小企业板上市公司规范运作指引》等相关规定，公司决定自2016年12月1日起对投资性房地产的后续计量模式进行会计政策变更，即由成本计量模式变更为公允价值计量模式。

3、 变更日期

本次会计政策变更自2016年12月1日起执行。

4、 会计政策变更涉及的投资性房地产范围

截至2016年12月1日，变更前飞马国际涉及的投资性房地产账面价值93,546,045.15元，其中：房屋建筑物为76,787,045.17元，土地使用权证为16,758,999.98元。

5、 变更前后会计政策

(1) 变更前会计政策

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产—出租用建筑物采用直线法平均计算折旧,按估计经济使用年限和估计残值率(原值的5%)确定其折旧率,明细列示如下:

投资性房地产类别	折旧年限(年)	年折旧率(%)
房屋建筑物-土建	30-50	1.9-3.17
房屋建筑物-配套	3	31.66
房屋建筑物-轻钢结构	3	31.66

采用成本模式计量的土地使用权,采用直线法,按土地使用权的使用年限进行摊销。

公司对存在减值迹象的,估计其可收回金额,可收回金额低于其账面价值的,确认相应的减值损失。

投资性房地产减值损失一经确认,不再转回。

(2) 变更后会计政策

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值,或两者兼有而持有的房地产,包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物(含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物)。

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。对于在建投资性房地产,如果其公允价值无法可靠确定但预期该房地产完工后的公允价值能够持续可靠取得的,以成本计量该在建投资性房地产,其公允价值能够可靠计量时或其完工后(两者孰早),再以公允价值计量。为保证会计信息的可比性,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。

(二) 本次会计政策变更对公司的影响

根据《企业会计准则》、《企业会计准则第3号——投资性房地产》的规定,投资性房地产后续计量由成本模式变更为公允价值计量模式属于会计政策变更,应当按照《企业会计准则第28号——会计政策、会计估计变更和会计差错》的相关规定进行

处理。

本次会计政策变更应当对2015年12月31日及2016年9月30日的财务报表进行追溯调整。具体影响情况如下：

金额：人民币元

	2016年9月30日(+/-)	2015年12月31日(+/-)
投资性房地产	76,158,024.69	74,180,524.69
递延所得税负债	39,193,492.38	37,924,784.47
未分配利润	117,580,477.15	113,774,353.42
归属于母公司所有者权益	112,877,258.06	109,223,379.28
	2016年1-9月(+/-)	2015年度(+/-)
公允价值变动损益	1,977,500.00	-459,900.00
所得税费用	1,268,707.91	1,069,231.95
净利润	3,806,123.73	3,207,695.85
归属于母公司净利润	3,653,878.78	3,079,388.02

1、 会计政策变更预计对公司2016年年度报告的影响

公司此项会计政策变更对公司 2016 年年度报告的影响主要为因投资性房地产土地用途由仓储用途变更为商业、居住等用途公允价值变动，将预计增加公司递延所得税负债约 4.94 亿元，增加公司 2016 年度净利润约 13.69 亿元，其中归属母公司所有者的净利润约 13.14 亿元。本次会计政策变更对公司 2016 年度净利润及股东权益的最终影响将以公司经审计的财务报告为准。

2、 会计政策变更预计对公司所得税的影响

此项会计政策变更预计对公司 2016 年度以后年度报告所得税的影响主要为公司投资性房地产折旧和公允价值变动所产生的影响。

按企业会计准则规定，公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量后，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。根据税法有关规定，公允价值变动产生的损益不计入应纳税所得额。同时，应按税法规定提取当期未计提的折旧或者摊销，调减当期应纳税所得额。因此会计政策的变更只对会计利润产生影响，不会对应纳税所得额产生影响。上述因为按照公允价值模式处理的投资性房地产账面价值与计税基础不一致产生的差异，根据企业会计准则和税法规定相应计提递延所得税和作所得税纳税调整处

理。按公司目前固定资产关于房屋建筑物的折旧政策，公司投资性房地产年折旧额预计约 644 万元允许在所得税前列支，公司可在当年减少所得税费用预计约 161 万元，增加递延所得税资产预计约 161 万元，直至投资性房地产折旧年限满止。同时相应地当年产生的公允价值变动损益不计入应纳税所得额并调整递延所得税负债。

3、 会计政策变更预计对公司2016年度现金流量的影响

本次会计政策变更预计不会对公司现金流量产生影响。

二、 专项审核意见

我们认为，飞马国际上述会计政策变更相关会计处理符合《企业会计准则第28号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的有关要求。

三、 其他需要说明的事项

1、本次会计政策变更经飞马国际2017年1月25日第四届董事会第九次会议决议批准。

2、飞马国际按照企业会计准则制定了《投资性房地产公允价值计量管理办法（试行）》。

3、本次投资性房地产—黄江物流园的公允价值的获取，是通过聘请银信资产评估有限公司出具的银信评报字[2017]沪第0036号、0036号、0038号、0039号《资产评估报告书》。

4、飞马国际2017年1月25日第四届董事会第九次会议决议是依据前述《资产评估报告书》提供的评估价值确定本次会计政策变更对公司所有者权益和净利润的影响。

5、本次会计政策变更按照企业会计准则和《深圳证券交易所上市公司信息披露业务备忘录第28号——会计政策及会计估计变更》的规定，尚需飞马国际股东大会批准。

本专项意见是本所根据深圳证券交易所的要求出具的，不得用作其它用途。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。

立信会计师事务所（特殊普通合伙） 中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国·上海

二〇一七年一月二十五日