

深圳市飞马国际供应链股份有限公司 关于会计政策变更的公告

本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证公告内容真实、准确和完整，并对公告中的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担责任。

风险提示：

- 1、本次会计政策变更尚须获得公司股东大会的批准。
- 2、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。

深圳市飞马国际供应链股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）于 2017 年 1 月 25 日在公司 26 楼会议室召开第四届董事会第九次会议，审议通过了《关于变更投资性房地产会计政策的议案》，公司决定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，具体情况如下：

一、会计政策变更概述

（一）变更原因

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。

公司投资性房地产主要包括已出租的土地使用权、持有或未来择机转让的土地使用权、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）。公司持有的投资性房地产未来将根据市场情况及公司经营安排，按投资性房地产项目进行经营。

（二）变更内容

1、本次会计政策变更前采用的会计政策：

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、本次会计政策变更后采用的会计政策：

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。

（三）变更时间

本次会计政策变更自 2016 年 12 月 1 日起执行。

（四）审批程序

本次会计政策变更事项已经公司于 2017 年 1 月 25 日召开的第四届董事会第九次会议和第四届监事会第七次会议审议通过，公司独立董事发表了同意的独立意见。

经公司内部测算，本次会计政策变更对公司最近一个会计年度经审计净利润的影响比例超过 50%，根据《深圳证券交易所中小企业板上市公司规范运作指引》及公司章程的有关规定，本次会计政策变更事项尚需提交股东大会审议。

二、会计政策变更对公司的影响

1、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。

本次会计政策变更将采用追溯调整法处理，公司需要对 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

经公司初步测算，本次会计政策变更将导致公司 2016 年 1-9 月归属于母公司净利润增加 3,653,878.78 元，2016 年 9 月 30 日归属于母公司所有者权益增加 112,877,258.06 元；本次会计政策变更对公司 2016 年业绩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，最终影响将以公司经审计的财务报告为准。

2、公司聘请资产评估公司对公司现有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评估。公司将以资产评估公司出具的评估报告确定的评估结果作为投资性房地产的公允价值。

3、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。

三、董事会关于会计政策变更合理性的说明

公司董事会认为，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，公司对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，有利于更加真实、准确地反映公司持有投资性房地产的价值，提高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，符合《企业会计准则》及有关规定，具有合理性、可操作性。

四、公司独立董事意见

公司独立董事认为，公司持有的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，符合《企业会计准则》的规定，变更后的会计政策能够提供更可靠、更准确的会计信息，有利于更加真实、准确反映公司财务状况和经营成果。公司董事会对该事项的审议和表决程序符合有关法律、法规和公司章程的规定，没有损害公司和中小股东利益的情形。一致同意公司变更投资性房地产会计政策。

五、公司监事会意见

公司监事会认为，公司本次会计政策变更相关决策程序符合有关法律、法规及公司章程的规定，采用公允价值计量模式对投资性房地产进行后续计量有利于提高公司会计报告质量，真实、准确反映公司财务状况和经营成果，不存在损害公司及全体股东利益的情形。因此，同意公司实施本次会计政策变更。

六、会计师事务所意见结论

立信会计师事务所（特殊普通合伙）于 2017 年 1 月 25 日就本次会计政策变更事项出具了《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》（会师函字[2017]第 ZI014 号），认为：飞马国际上述会计政策变更的相关会计处理符合《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。

七、备查文件

- 1、第四届董事会第九次会议决议；
- 2、独立董事关于第四届董事会第九次会议决议有关事项的独立意见；
- 3、第四届监事会第七次会议决议；
- 4、立信会计师事务所（特殊普通合伙）《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》（会师函字[2017]第 ZI014 号）。

特此公告

深圳市飞马国际供应链股份有限公司董事会

二〇一七年一月二十六日