



大信会计师事务所
北京市海淀区知春路 1 号
学院国际大厦 15 层
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
15/F,Xueyuan International Tower
No. 1 Zhichun Road,Haidian Dist.
Beijing,China, 100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

关于美盈森集团股份有限公司 2015 年度 重大会计政策变更专项说明

大信备字[2016]第 5-00010 号

美盈森集团股份有限公司全体股东：

我们接受委托，审计了美盈森集团股份有限公司（以下简称“贵公司”）2015 年 12 月 31 日合并及母公司资产负债表和 2015 年度合并及母公司利润表、股东权益表和现金流量表以及财务报表附注，并于 2016 年 4 月 21 日出具了大信审字（2016）第 5-00227 号标准无保留意见审计报告。财务报表的编制和公允列报是贵公司管理层的责任，我们的责任是在按照中国注册会计师审计准则执行审计工作的基础上对财务报表整体发表审计意见。

在对上述财务报表执行审计的基础上，我们对后附的贵公司 2015 年度会计政策变更的专项说明（以下简称“专项说明”）执行了有限保证的鉴证业务。

根据深圳证券交易所《关于做好上市公司 2015 年年度报告工作的通知》及其他相关规定，我们对贵公司 2015 年度重大会计政策变更的有关事项说明如下：

一、会计政策变更情况

1、变更的原因：

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



大信会计师事务所
北京市海淀区知春路 1 号
学院国际大厦 15 层
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
15/F,Xueyuan International Tower
No. 1 Zhichun Road,Haidian Dist.
Beijing,China, 100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

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、恰当地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，贵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。

2、具体的会计处理及对相关期间财务状况和经营成果的影响：

根据《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》的有关规定，投资性房地产后续采用公允价值模式计量的，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，应当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。企业对投资性房地产的计量模式一经确定，不得随意变更。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，采用追溯调整法处理，将会计政策变更累积影响数调整列报前期最早期初留存收益，其他相关项目的期初余额和列报前期披露的其他比较数据也应当一并调整，但确定该项会计政策变更累积影响数不切实可行的除外。

贵公司已对该会计政策变更进行追溯调整，对财务报表列报项目的具体影响请参见贵公司与 2016 年 4 月 21 日出具的财务报表及财务报表附注三（二十八）及五（十一）。

二、其他说明事项

为了更好地理解贵公司 2015 年度重大会计政策变更对其财务状况、经营成果及现金流量的影响，本专项说明应当与已审计的财务报表一并阅读。本专项说明是根据证券监管机构的要求出具，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。



大信会计师事务所
北京市海淀区知春路 1 号
学院国际大厦 15 层
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
15/F,Xueyuan International Tower
No. 1 Zhichun Road,Haidian Dist.
Beijing,China, 100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

此页无正文，为【关于美盈森集团股份有限公司 2015 年度重大会计政策变更专项说明】
的签字盖章页。

大信会计师事务所（特殊普通合伙）中国注册会计师：

中国·北京中国注册会计师：

二〇一六年五月五日



大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦15层
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
15/F,Xueyuan International Tower
No. 1 Zhichun Road,Haidian Dist.
Beijing,China, 100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

美盈森集团股份有限公司 关于会计政策变更相关情况的专项说明

一、投资性房产基本情况

1、美盈森集团股份有限公司所属房产

为进一步优化公司资产配置，有利于公司创新业务的开展，有利于优秀人才的引进，有利于公司外部形象的提升，经履行董事会等审批程序后，公司于2015年分批购置了位于深圳市高新技术产业园区南区南山软件产业基地的写字楼及公寓。具体如下：

(1)、2015年1月份，公司与深圳市投资控股有限公司签订房屋买卖合同，购买其所属深圳市软件产业基地1栋A座第15层房产（房号：1501、1502，建筑面积共计1,547.24平米）并完成购置相关手续，此次购买房产价款为人民币5,543.19万元。

(2)、2015年9月份，公司与深圳市投资控股有限公司签订房屋买卖合同，购买深圳市投资控股有限公司位于深圳市高新技术产业园区南区的深圳市软件产业基地2栋B座第10、11、12层共计66套公寓，作为公司创新业务运营平台的配套物业设施，此次购买房产价款为人民币11,348.77万元。上述房产买卖付款及房屋交付均已完成。

2、重庆市美盈森环保包装工程有限公司所属房产

重庆市美盈森环保包装工程有限公司所属房产位于重庆市沙坪坝区，由公司在自有土地上委托施工企业建造，包括厂房、宿舍楼及其他配套建筑等构成，2011年12月验收后由在建工程转入固定资产。

二、房产出租情况

1、美盈森集团股份有限公司所属房产

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，实现公司利益最大化，公司出租了部分物业，按会计准则等有关规定，该部分物业应作为投资性房地产进行会计核算。



大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦15层
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
15/F,Xueyuan International Tower
No. 1 Zhichun Road,Haidian Dist.
Beijing,China, 100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

2015年8月-9月，公司与深圳市丰巢科技有限公司（以下简称“丰巢公司”）等签署《房屋租赁合同》，约定公司将1栋A座第15层房产1501、1502及2栋B座第10、11、12层共计66套公寓出租给丰巢公司等使用。目前合同正常履行中。

2、重庆市美盈森环保包装工程有限所属房产

为充分利用公司厂房、仓库及宿舍，提高企业的经济效益，2012年4月开始，公司与远成集团重庆物流有限公司签订房屋租赁合同，将公司部分厂房和宿舍出租给对方。

三、公司对投资性房地产计量模式变更的相关情况

1、投资性房地产计量模式的会计政策变更情况

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》等有关规定，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，具体如下：

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。

2、本次会计政策变更的必要性和合理性说明

本次会计政策变更的必要性在于公司所持有的投资性房地产采用公允价值模式进行后续



大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦15层
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
15/F,Xueyuan International Tower
No. 1 Zhichun Road,Haidian Dist.
Beijing,China, 100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

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。

本公次会计政策变更的合理性主要在于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。

3、本次会计政策变更履行的程序

本次会计政策变更事项经过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，独立董事对本次会计政策变更发表了明确表示同意的独立意见。本次会计政策变更履行了必要的审批程序和信息披露义务，符合有关法律法规的规定，不存在损害公司利益及中小股东合法权益的情况。

四、账务处理情况

公司依据用途按企业会计准则的规定将出租的部分计入投资性房地产，会计政策变更时将公允价值与账面价值的差额计入公允价值变动损益，公允价值由公司聘请的具备证券从业资格的专业评估机构评估产生，并采用追溯法调整相关财务数据。

美盈森集团股份有限公司

2016年5月5日