

陕西金叶科教集团股份有限公司 关于会计政策变更的公告

本公司及其董事局全体成员保证信息披露内容的真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

陕西金叶科教集团股份有限公司（以下简称“公司”、“本公司”或“陕西金叶”）于2020年4月28日召开七届董事局第五次会议和七届监事会第九次会议，审议通过了《关于会计政策变更的议案》，现将有关事项说明如下：

一、会计政策变更概述

（一）会计政策变更的原因及日期

1、公司对投资性房地产的计量方法初始确定为成本法计量模式，鉴于公司所持有的投资性房地产随着其所处区域内的经济发展，区域内房地产价值产生较大变动，公允价值计量模式比成本法计量模式更能动态反映投资性房地产的公允价值。

现公司自2020年1月1日起对投资性房地产的后续计量模式进行变更，即由成本计量模式变更为公允价值计量模式。

《企业会计准则第3号—投资性房地产》规定，企业对投资性房地产的后续计量模式可以选择采用成本模式，也可以选

择采用公允价值模式。公司所持投资性房地产满足“投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场”、“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做出合理的估计”两个条件，因此，可将公司持有的投资性房地产的后续计量模式由成本计量模式变更为公允价值计量模式，并作为会计政策变更处理。

公司的投资性房地产主要用于出租，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，能够及时反映公司价值的变化，便于公司管理层及投资者及时了解公司真实财务状况，为其决策提供更有用的信息。

2、2017年7月5日，财政部发布了《企业会计准则第14号—收入》（财会【2017】22号）（以下简称“新收入准则”），按文件规定，公司于2020年1月1日起，按新收入准则要求，进行财务报告的披露。

3、2019年9月19日，财政部发布了《关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》（财会[2019]16号）（以下简称“财会[2019]16号文”），对合并财务报表格式进行了修订，公司将结合该文件的规定要求，按文件规定的起始日开始执行，对合并财务报表项目进行相应调整。

（二）变更前公司采用的会计政策

1、投资性房地产会计政策

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按

照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧(摊销)率列示如下:房屋建筑物折旧采用年限平均法计算,并按类别、估计经济使用年限和预计净残值率(原值的5%)确定折旧率,房屋建筑物的折旧年限和年折旧率如下:

类别	折旧年限(年)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	10-40	9.50-2.38

土地使用权按照法律规定的有效年限采用直线法分期摊销。在资产负债表日按投资性房地产的账面价值与可收回金额孰低计价,可收回金额低于账面价值的,按两者的差额计提减值准备。

2、收入准则及合并财务报表格式

依据财政部颁发的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释公告以及其他相关规定执行。

(三)变更后公司采用的会计政策

1、投资性房地产

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。采用公允价值模式计量的投资性房地产

转换为自用房地产时，以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。自用房地产转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入其他综合收益。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。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

2、收入准则及合并财务报表格式

本次会计政策变更后，公司将执行财政部新收入准则、财会[2019]16号的相关文件规定。

其他未变更部分，仍按照财政部前期颁布的《企业会计准则—基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释公告以及其他相关规定执行。

二、本次会计政策变更的主要内容及影响

（一）投资性房地产

根据《企业会计准则第3号—投资性房地产》的规定，投资性房地产的计量模式由成本模式转为公允价值模式的，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、会计估计变更和差错更正》处理。会计政策变更能够提供更可靠、更相关的会计信息的,应当采用追溯调整法处理。

经公司测算,追溯调整对公司 2020 年 1 月 1 日合并财务报表具体影响如下:

单位:元

受影响的合并报表项目	调整前	影响金额:增加+/ 减少-	调整后
投资性房地产	30,531,384.21	62,682,714.19	93,214,098.40
递延所得税负债	1,604,345.82	9,402,407.13	11,006,752.95
盈余公积	116,030,942.66	5,328,030.71	121,358,973.37
未分配利润	308,184,537.30	47,952,276.36	356,136,813.66

本次会计政策变更将导致 2020 年 1 月 1 日归属于母公司所有者权益增加 53,280,307.06 元。公司将按评估机构出具的相关投资性房地产评估结果作为投资性房地产的公允价值;最终影响将以年度审计机构确认的结果为准。

(二) 新收入准则

根据财政部修订的《企业会计准则第 14 号—收入》(财会【2017】22 号),将现行的收入和建造合同两项准则纳入统一的收入确认模型;识别合同所包含的各单项履约义务并在履行时分别确认收入;以控制权转移替代风险报酬转移作为收入确认时点的判断标准;对于包含多重交易安排的合同的会计处理提供了更明确的指引;对于某些特定交易(或事项)的收入确认和计量给出了明确规定。

(三) 合并财务报表格式

根据《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会[2019]16 号）相关规定，财务报表调整的主要内容

为：

（1）在原合并资产负债表中增加了“使用权资产”“租赁负债”等行项目，在原合并利润表中“投资收益”行项目下增加了“其中：以摊余成本计量的金融资产终止确认收益”行项目。

（2）将原合并资产负债表中的“应收票据及应收账款”行项目分拆为“应收票据”“应收账款”“应收款项融资”三个行项目，将“应付票据及应付账款”行项目分拆为“应付票据”“应付账款”两个行项目，将原合并利润表中“资产减值损失”“信用减值损失”行项目的列报行次进行了调整，删除了原合并现金流量表中“为交易目的而持有的金融资产净增加额”“发行债券收到的现金”等行项目，在原合并资产负债表和合并所有者权益变动表中分别增加了“专项储备”行项目和列项目。

本次会计政策的变更系根据财政部修订的新收入准则、财会[2019]16 号文进行的相应变更，变更后的会计政策能够客观、公允地反映公司的财务状况和经营成果，符合相关法律法规和公司实际情况。本次会计政策变更不会对公司财务状况、经营成果和现金流量产生重大影响，不存在损害公司及股东利益的情况。

三、董事局意见

本次会计政策变更是公司根据财政部相关文件要求进行的合理变更,符合公司实际情况,决策程序符合相关法律、法规及《公司章程》规定,不存在损害公司及股东利益的情形。董事会同意公司本次会计政策变更。

四、监事会意见

本次会计政策变更是公司根据财政部相关规定对公司会计政策作出的合理调整,执行变更后会计政策能够客观、公允地反映公司所持有的投资性房地产的公允价值及公司的财务情况、经营成果;相关决策程序符合有关法律法规和《公司章程》等规定,不存在损害公司及全体股东利益的情形。监事会同意本次会计政策变更事宜。

五、独立董事意见

本次会计政策变更是公司根据财政部相关文件及公司的实际经营情况进行的合理变更,符合财政部、中国证监会和深交所的相关规定,能够更加客观、公允地反映公司所持有的投资性房地产的公允价值及公司的财务情况、经营成果;相关决策程序符合有关法律、法规和《公司章程》的规定,不存在损害公司及中小股东利益的情形,同意对公司会计政策进行变更。

六、备查文件

- 1、七届董事局第五次会议决议;
- 2、七届监事会第九次会议决议;
- 3、独立董事意见。

特此公告。

陕西金叶科教集团股份有限公司

董 事 局

2020年4月29日