

罗牛山股份有限公司 关于公司会计政策变更的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

罗牛山股份有限公司（以下简称“公司”）于2022年08月25日召开的第九届董事会第二十四次临时会议和第九届监事会第十六次会议，审议通过了《关于公司会计政策变更的议案》，本次会计政策变更事项无需提交股东大会审议，相关会计政策变更的具体情况如下：

一、关于投资性房地产的会计政策变更

（一）本项会计政策变更的概述

1、变更原因

（1）为了更加客观地反映公司持有的出租经营的部分资产真实价值，增强公司财务信息的准确性，且该部份房产满足“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。故公司将该部分房产转入投资性房地产核算，并自会计政策变更之日起对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。

（2）公司对投资性房地产的计量方法初始确定为成本计量模式，为了更加客观地反映公司持有的投资性房地产公允价值，根据《企业会计准则第3号—投资性地产》、《企业会计准则第28号—会计政策、会计估计变更和差错更正》的相关规定，自会计政策变更之日起对投资性房地产的后续计量模式进行会计政策变更，由成本计量模式变更为公允价值计量模式。

2、会计政策变更日期

自 2022 年 6 月 30 日起执行。

3、变更前采取的会计政策

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：

类别	折旧年限（年）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20-40	2.38-4.75

土地使用权按照可使用年限摊销采用直线法分期平均摊销。

4、变更后采取的会计政策

公司对所有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。

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。采用公允价值模式计量的投资性房地产的用途改变为自用时，自转换之日起，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。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自转换之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产，以转换当日的公允价值作为投资性房地产的账面价值，转换当日的公允价值小于固定资产和无形资产原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于固定资产和无形资产原账面价值的，其差额计入其他综合收益。

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、报废或者发生毁损，将处置收入扣除其账面价值和相关税费后

的金额计入当期损益。若存在原转换日计入其他综合收益的金额，也一并结转计入当期损益。

（二）本项会计政策变更对公司的影响

本项转入投资性房地产采用公允价值进行后续计量，公司根据有关评估报告，本项资产评估值大于账面价值部份计入其他综合收益 727,136,052.24 元、计入少数股东权益 159,955.68 元、资产评估值小于账面价值部份计入公允价值变动损益-1,491,616.87 元，计入递延所得税负债 181,784,013.06 元。本项会计政策变更不会对公司 2022 年上半年度净利润产生重大影响。因采用公允价值进行后续计量后，相应资产后续不需计提折旧摊销。

本项会计政策变更后，公司每个会计年度以评估机构出具评估报告确定相关投资性房地产的评估结果作为投资性房地产的公允价值。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。具体对公司财务状况及经营成果的影响将以年度审计机构确认的结果为准。

二、关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理等的会计政策变更

（一）本项会计政策变更的概述

1、变更原因

财政部于 2021 年 12 月 31 日发布了《关于印发〈企业会计准则解释第 15 号〉的通知》（财会〔2021〕35 号）（以下简称“准则解释第 15 号”），就关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理、关于资金集中管理相关列报、关于亏损合同的判断进行了明确。

根据上述文件的要求，公司对会计政策予以相应变更。

2、会计政策变更日期

按照财政部规定的时间，公司于 2022 年 1 月 1 日起执行相关变

更。

3、变更前采取的会计政策

本项变更前，公司执行财政部颁布的《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及其他相关规定。

4、变更后采取的会计政策

本项会计政策变更后，公司按照《企业会计准则解释 15 号》的相关规定执行，除上述会计政策变更外，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。

5、本项会计政策变更的具体内容

《企业会计准则解释 15 号》的主要内容包括：

(1) 关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理。

企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售（以下统称“试运行销售”）的，应当按照《企业会计准则第 14 号—收入》、《企业会计准则第 1 号—存货》等规定，对试运行销售相关的收入和成本分别进行会计处理，计入当期损益，不应将试运行销售相关收入抵销相关成本后的净额冲减固定资产成本或者研发支出。试运行产出的有关产品或副产品在对外销售前，符合《企业会计准则第 1 号—存货》规定的应当确认为存货，符合其他相关企业会计准则中有关资产确认条件的应当确认为相关资产。测试固定资产可否正常运转而发生的支出属于固定资产达到预定可使用状态前的必要支出，应当按照《企业会计准则第 4 号—固定资产》的有关规定，计入该固定资产成本。

(2) 关于资金集中管理相关列报

对通过内部结算中心、财务公司等对母公司及成员单位资金实行集中统一管理的列报进行了规范。本解释发布前企业的财务报表未按照上述规定列报的，应当按照本解释对可比期间的财务报表数据进行相应调整。

(3) 关于亏损合同的判断

《企业会计准则第 13 号—或有事项》第八条第三款规定，亏损合同，是指履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。其中，“履行合同义务不可避免会发生的成本”应当反映退出该合同的最低净成本，即履行该合同的成本与未能履行该合同而发生的补偿或处罚两者之间的较低者。企业履行该合同的成本包括履行合同的增量成本和与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额。其中，履行合同的增量成本包括直接人工、直接材料等；与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额包括用于履行合同的固定资产的折旧费用分摊金额等。

(二) 本项会计政策变更对公司的影响

公司按财政部规定自 2022 年 1 月 1 日起执行准则解释中“试运行销售相关会计处理”，并按照准则相关要求编制 2022 年 1 月 1 日及以后期间财务报表。根据准则衔接规定，对于在首次施行“试运行销售的相关会计处理”的财务报表列报最早期间的期初至准则解释施行日之间发生的试运行销售，企业应当按照规定进行追溯调整。公司执行“试运行销售相关会计处理”的规定不影响本报告期公司财务报表期初及可比期间数据。

本项会计政策变更是公司根据财政部修订的最新会计准则进行的相应变更，符合相关法律法规，不会对公司财务状况、经营成果和现金流量产生影响，不存在损害公司及股东利益的情况。

三、本次会计政策变更的审议程序

2022 年 8 月 25 日，公司第九届董事会第二十四次临时会议和第

九届监事会第十六次会议审议通过了《关于公司会计政策变更的议案》，独立董事发表了相关独立意见。公司预计本次会计政策变更对最近一个会计年度经审计净利润及净资产的影响比例均不超过50%，本议案无需提交股东大会审议。

四、董事会关于本次会计政策变更的合理性说明

(1) 关于投资性房地产的会计政策变更是符合《企业会计准则第3号—投资性地产》、《企业会计准则第28号—会计政策、会计估计变更和差错更正》的有关规定，因公司持有的该部分房产主要位于海南省内，且以海口市为主，当地的房地产市场比较成熟，公允价值可以持续可靠获得，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，能够客观反映公司投资性房地产的真实价值。(2) 关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理等的会计政策变更是根据财政部修订及颁布的最新会计准则进行的变更，执行新的会计政策能够更加客观、公允地反映公司的财务状况和经营成果，决策程序符合有关法律法规和《公司章程》等规定。

上述公司会计政策变更合理且符合公司实际情况，不存在损害公司及股东利益的情形。因此，同意本次公司会计政策变更。

五、独立董事意见

公司采用公允价值对投资性房地产进行后续计量是目前通行的计量方法，能够客观、全面地反映公司投资性房地产的真实价值。本次公司相关会计政策变更后，能够更准确、客观、公允反映公司财务状况和经营成果，符合《企业会计准则》及相关规定，符合公司实际情况，董事会审议决策程序符合法律、法规以及《公司章程》的有关规定，没有发现存在损害公司及股东利益的情形。因此，我们一致同意本次公司会计政策变更。

六、监事会意见

经审核,监事会认为本次公司会计政策变更符合《企业会计准则》及相关规定,符合公司实际情况,能够客观、公允地反映公司的财务状况和经营成果,本次公司相关会计政策变更的决策程序符合有关法律、法规和《公司章程》的规定,不存在损害公司和股东利益的情形,监事会同意本次公司会计政策变更。

七、备查文件

- 1、第九届董事会第二十四次临时会议决议;
- 2、第九届监事会第十六次会议决议;
- 3、独立董事关于第九届董事会第二十四次临时会议有关事项的独立意见。

特此公告。

罗牛山股份有限公司
董 事 会
2022年8月26日