

北京翠微大厦股份有限公司

关于会计政策变更的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示：

本次会计政策变更，是根据财政部有关文件要求对公司财务报表列报项目做出的调整，本公司选择仅对 2021 年 1 月 1 日尚未完成的租赁合同的累计影响数进行调整。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即 2021 年 1 月 1 日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

本次调整将导致公司资产总额增加 7.54 亿元，负债总额增加 8.80 亿元，净资产减少 1.26 亿元；对公司当期及同期的营业收入，营业成本、净利润不会产生重大影响。

一、本次会计政策变更概述

1、会计政策变更原因

2018 年 12 月 7 日，财政部修订发布了《企业会计准则第 21 号——租赁》（财会[2018]35 号）（以下简称“新租赁准则”），要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自 2019 年 1 月 1 日起施行；其他执行企业会计准则的企业自 2021 年 1 月 1 日起施行。

2、会计政策变更日期

本公司于 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则，并依据新租赁准则的规定对相关会计政策进行变更。

3、变更前后公司采用的会计政策

本次会计政策变更前，公司执行财政部 2006 年发布的《企业会计准则第 21 号——租赁》及其相关规定。

本次会计政策变更后，公司将执行财政部于 2018 年修订并发布的新租赁准

则，自2021年1月1日起施行，其余未变更部分仍执行财政部前期颁布的《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及其他相关规定。

二、新租赁准则变更的主要内容

（一）要求承租人采用单一的会计模型

新租赁准则的核心变化是要求承租人采用单一的会计模型，无需进行租赁分类，对资产负债表中确认的所有租赁采用相同的方式进行会计处理。

现行准则要求以风险和报酬转移为基础将租赁划分为融资租赁与经营租赁，对经营租赁承租人不确认相关资产和负债。

为解决融资租赁与经营租赁的明确划分及会计处理迥异带来的实务问题，新租赁准则取消了承租人的融资租赁与经营租赁分类，要求承租人对除短期租赁和低价值资产租赁以外的所有租赁确认使用权资产和租赁负债，并分别确认折旧和利息费用，即采用与原融资租赁会计处理类似的单一模型。

同时，新租赁准则进一步完善了可变租赁付款额、租赁发生变更等情形的会计处理，并对短期租赁和低价值资产租赁的识别判断及会计处理作出了相应规定。

（二）保留了出租人融资租赁与经营租赁的双重模型

新租赁准则总体上继承了现行准则中有关出租人的会计处理规定，保留了融资租赁与经营租赁的双重模型，即出租人的租赁分类是以租赁转移与标的资产所有权相关的风险和报酬的程度为依据的。在分类方面，新租赁准则强调了要依据交易的实质，而非合同的形式，有关融资租赁与经营租赁分类的规定更原则化，并增加了可能导致租赁被分类为融资租赁的其他情形。

同时，根据承租人会计处理的变化，调整了转租出租人对转租赁进行分类和会计处理的有关规定。此外，根据实务需要，增加了对生产商或经销商作为出租人的融资租赁的会计处理规定。

（三）对于租赁合同的合并、分拆和修改提供更明确的指引

新租赁准则对于租赁合同的合并、分拆和修改提供了更明确的指引。例如，满足特定条件，出租人可以将多份合同合并为一份；合同同时包含租赁和非租赁部分时，出租人应当将该合同包含的各租赁部分和非租赁部分进行分拆。

(四) 对特殊交易提供了更详细的指引

新租赁准则对于一些特殊交易，如售后回租、转租赁、符合投资性房地产定义的使用权资产等也提供了更详细的指引。

三、执行新租赁准则对公司的影响

根据新租赁准则的规定，对于首次执行日前已存在的合同，本公司选择重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

于新租赁准则首次执行日（即 2021 年 1 月 1 日），本公司的具体衔接处理及其影响如下：

(一) 本公司作为承租人

对首次执行日的经营租赁，作为承租人根据剩余租赁付款额按首次执行日的增量借款利率折现的现值计量租赁负债；原租赁准则下按照权责发生制计提的应付未付租金，纳入剩余租赁付款额中。

对首次执行日前的经营租赁，本公司按照假设自租赁期开始日即采用新租赁准则，并采用首次执行日的增量借款利率作为折现率计量使用权资产。本公司于首次执行日对使用权资产进行减值测试，不调整使用权资产的账面价值。

本公司对于首次执行日前的租赁资产属于低价值资产的经营租赁，不确认使用权资产和租赁负债。对于首次执行日除低价值租赁之外的经营租赁，本公司根据每项租赁采用下列一项或多项简化处理：

- 1、将于首次执行日后 12 个月内完成的租赁，作为短期租赁处理；
- 2、计量租赁负债时，具有相似特征的租赁采用同一折现率；
- 3、使用权资产的计量不包含初始直接费用；
- 4、存在续约选择权或终止租赁选择权的，本公司根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；
- 5、作为使用权资产减值测试的替代，本公司根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；
- 6、首次执行日之前发生租赁变更的，本公司根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

(二) 本公司作为出租人

在租赁开始日实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁，其余租赁方式为经营租赁，对于经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。

（三）执行新租赁准则的影响

本公司选择仅对 2021 年 1 月 1 日尚未完成的租赁合同的累计影响数进行调整。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即 2021 年 1 月 1 日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。本次调整将导致公司资产总额增加 7.54 亿元，负债总额增加 8.80 亿元，净资产减少 1.26 亿元；对公司当期及同期的营业收入，营业成本、净利润等不会产生重大影响。

四、独立董事关于会计政策变更的意见

公司本次会计政策变更系依据财政部颁布的通知对会计政策予以变更，符合相关法律法规的要求及公司的实际情况，不存在损害公司及股东特别是中小股东利益的情形。

五、监事会关于会计政策变更的意见

公司本次会计政策变更系依据财政部颁布的通知对会计政策予以变更，符合相关法律法规的要求及公司的实际情况，不存在损害公司及股东特别是中小股东利益的情形。

六、备查文件

- 1、公司第六届董事会第十七次会议决议；
- 2、公司第六届监事会第十二次会议决议；
- 3、独立董事关于董事会审议相关事项的独立意见。

特此公告。

北京翠微大厦股份有限公司董事会

2021 年 4 月 30 日