

中房置业股份有限公司 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：

● 因执行财政部发布的新金融工具准则、修订财务报表格式、执行新非货币性资产交换准则、债务重组准则以及执行新收入准则引起公司会计政策发生变更。

一、概述

1、执行新金融工具准则引起的会计政策变更

财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计（2017 年修订）》（财会〔2017〕9 号），于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》（财会〔2017〕14 号）（上述准则统称“新金融工具准则”），要求境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。本公司于 2019 年 1 月 1 日起开始执行前述新金融工具准则。

2、修订财务报表格式引起的会计政策变更

财政部于 2019 年 4 月、9 月分别发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6 号）、《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会〔2019〕16 号），对一般企业财务报表、合并财务报表格式作出了修订，本公司已根据其要求按照一般企业财务报表格式（适用于已执行新金融准则、新收入准则和新租赁准则的企业）、合并财务报表格式编制财务报表。

3、执行新非货币性资产交换准则、债务重组准则引起的会计政策变更

财政部于2019年5月发布了《关于印发修订〈企业会计准则第7号—非货币性资产交换〉的通知》，修订该准则的主要内容是：（1）明确准则的适用范围；（2）保持准则体系内在协调，即增加规范非货币性资产交换的确认时点；（3）增加披露非货币性资产交换是否具有商业实质及其原因的要求。该准则自2019年1月1日起适用，不要求追溯调整。

财政部于2019年5月发布了《关于印发修订〈企业会计准则第12号—债务重组〉的通知》，修订的主要内容是：（1）修改债务重组的定义，取消了“债务人发生财务困难”、债权人“作出让步”的前提条件，重组债权和债务与其他金融工具不作区别对待；（2）保持准则体系内在协调：将重组债权和债务的会计处理规定索引至金融工具准则，删除关于或有应收、应付金额遵循或有事项准则的规定，债权人以放弃债权的公允价值为基础确定受让资产（金融资产除外）的初始计量与重组损益。该准则自2019年1月1日起适用，不要求追溯调整。

4、 执行新收入准则引起的会计政策变更

2017年7月5日，财政部修订发布《企业会计准则第14号—收入》。根据财政部要求，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2018年1月1日起施行；其他境内上市企业，自2020年1月1日起施行；执行企业会计准则的非上市企业，自2021年1月1日起施行。由于上述会计准则修订，公司需对原采用的相关会计政策进行相应调整。按照财政部的规定，公司自2020年1月1日起施实。

以上会计政策变更均为按财政部规定执行，未经公司董事会审议。

二、具体情况及对公司的影响

1、执行新金融工具准则对公司的影响

在新金融工具准则下所有已确认金融资产，其后续均按摊余成本或公允价值计量。在新金融工具准则施行日，以本公司该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入当期损益。其中，对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留

存收益，不计入当期损益。

在新金融工具准则下，本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

本公司追溯应用新金融工具准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的，本公司选择不进行重述。因此，对于首次执行该准则的累积影响数，本公司调整 2019 年年初留存收益或其他综合收益以及财务报表其他相关项目金额，2018 年度的财务报表未予重述。

执行新金融工具准则引起报表的主要变化和影响如下：

(1) 首次执行日前后金融资产分类和计量对比表

a、对合并财务报表的影响

2018 年 12 月 31 日（变更前）			2019 年 1 月 1 日（变更后）		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
应收款项	摊余成本（贷款和应收款项）	0.00	应收款项	摊余成本	0.00
其他应收款	摊余成本（贷款和应收款项）	7,097,350.42	其他应收款	摊余成本	7,097,368.94
其他债权投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益（可供出售类资产）	0.00	债权投资	摊余成本	0.00
其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益（可供出售类资产）	0.00	股权投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	0.00

b、对母公司财务报表的影响

2018 年 12 月 31 日（变更前）			2019 年 1 月 1 日（变更后）		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
应收款项	摊余成本（贷款和应收款项）	0.00	应收款项	摊余成本	0.00
其他应收款	摊余成本（贷款和应收款项）	6,764,767.73	其他应收款	摊余成本	6,764,767.73
其他债权投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益（可供出售类资产）	0.00	债权投资	摊余成本	0.00
其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益（可供出售类资产）	0.00	股权投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益（指定）	0.00

(2) 首次执行日，原金融资产账面价值调整为按照新金融工具准则的规定

进行分类和计量的新金融资产账面价值的调节表

a、对合并报表的影响

项目	2018 年 12 月 31 日（变更前）	重分类	重新计 量	2019 年 1 月 1 日（变更后）
摊余成本：				
应收账款	0.00			
重新计量：预计信用损失准备				
按新金融工具准则列示的余额				0.00
其他应收款	7,097,350.42			
重新计量：预计信用损失准备			-18.52	
按新金融工具准则列示的余额				7,097,368.94
其他债权投资	0.00			
重新计量：预计信用损失准备				
按新金融工具准则列示的余额				0.00
其他权益工具投资	0.00			
重新计量：预计信用损失准备				
按新金融工具准则列示的余额				0.00

b、对母公司财务报表的影响

项目	2018 年 12 月 31 日（变更前）	重分类	重新计 量	2019 年 1 月 1 日（变更后）
摊余成本：				
应收账款	0.00			
重新计量：预计信用损失准备				
按新金融工具准则列示的余额				0.00
其他应收款	6,764,767.73			
重新计量：预计信用损失准备				
按新金融工具准则列示的余额				6,764,767.73
其他债权投资	0.00			
重新计量：预计信用损失准备				
按新金融工具准则列示的余额				0.00
其他权益工具投资	0.00			
重新计量：预计信用损失准备				
按新金融工具准则列示的余额				0.00

(3) 首次执行日，金融资产减值准备调节表

a、对合并报表的影响

计量类别	2018 年 12 月 31 日（变更前）	重分类	重新计量	2019 年 1 月 1 日（变更后）
摊余成本：				
应收账款	1,560,529.32			1,560,529.32
其他应收款	137,040,831.77		-18.52	137,040,813.25

其他债权投资	134,226,712.07			134,226,712.07
其他权益工具投资	211,853.66			211,853.66

b、对母公司财务报表的影响

计量类别	2018年12月31日（变更前）	重分类	重新计量	2019年1月1日（变更后）
摊余成本：				
应收账款	1,515,824.32			1,515,824.32
其他应收款	114,138,339.09			114,138,339.09
其他债权投资	134,226,712.07			134,226,712.07
其他权益工具投资	211,853.66			211,853.66

（4）对2019年1月1日留存收益和其他综合收益的影响

项目	合并未分配利润	合并盈余公积	合并其他综合收益
2018年12月31日	-432,547,820.81		
应收款项减值准备	18.52		
2019年1月1日	-432,547,802.29		

2、修订财务报表格式对公司的影响

（1）将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”行项目及“应收账款”行项目；将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”行项目及“应付账款”行项目；

（2）新增“应收款项融资”行项目；

（3）列报于“其他应收款”或“其他应付款”行项目的应收利息或应付利息，仅反映相关金融工具已到期可收取或应支付，但于资产负债表日尚未收到或支付的利息；基于实际利率法计提的金融工具的利息包含在相应金融工具的账面余额中；

（4）明确“递延收益”行项目中摊销期限只剩一年或不足一年的，或预计在一年内（含一年）进行摊销的部分，不得归类为流动负债，仍在该项目中填列，不转入“一年内到期的非流动负债”行项目；

（5）将“资产减值损失”、“信用减值损失”行项目自“其他收益”行项目前下移至“公允价值变动收益”行项目后，并将“信用减值损失”行项目列于“资产减值损失”行项目之前；

（6）“投资收益”行项目的其中项新增“以摊余成本计量的金融资产终止确认收益”行项目。

本公司根据上述列报要求相应追溯重述了比较报表。

3、执行新非货币性资产交换准则、债务重组准则对公司的影响

执行新非货币性资产交换准则、债务重组准则未对本公司的财务状况和经营成果产生重大影响。

4、执行新收入准则对公司的影响

将现行收入和建造合同两项准则纳入统一的收入确认模型；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；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；对于包含多重交易安排的合同的会计处理提供更明确的指引；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。新准则自 2020 年 1 月 1 日起施行，该准则的实施预计不会导致公司收入确认方式发生重大变化，对公司当期及前期的净利润、总资产和净资产不产生重大影响。

特此公告。

中房置业股份有限公司董事会

2020 年 4 月 24 日