

## 天津市房地产发展（集团）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中国财政部修订及颁布的会计准则做出的合理变更，对公司的财务状况和经营成果等均不产生重大影响。

天津市房地产发展（集团）股份有限公司（以下简称“公司”）于 2021 年 4 月 28 日召开了十届十次董事会会议、十届四次监事会会议，审议通过了《关于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，具体情况公告如下：

#### 一、本次会计政策变更概述

##### （一）会计政策变更的原因

2018 年 12 月 7 日，财政部发布了《关于修订印发<企业会计准则第 21 号—租赁>的通知》（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。

根据上述文件的要求，公司对会计政策予以相应变更。

##### （二）变更日期

公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则。

##### （三）变更前公司采用的会计政策

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

##### （四）变更后公司采用的会计政策

变更后，公司执行财政部于 2018 年 12 月修订并发布的《企业会计准则第

21号-租赁》。除上述政策变更外，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。

## 二、本次会计政策变更的具体情况

(一) 新租赁准则下，承租人将不再区分融资租赁和经营租赁，所有租赁将采用相同的会计处理，均须确认使用权资产和租赁负债。

(二) 对于使用权资产，承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，应当在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，应当在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。同时承租人需确定使用权资产是否发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

(三) 对于租赁负债，承租人应当计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益。

(四) 对于短期租赁和低价值资产租赁，承租人可以选择不确认使用权资产和租赁负债，并在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益。

## 三、本次会计政策变更对公司的影响

对于过渡期政策的采用，新租赁准则允许采用两种方法：方法一是允许企业采用追溯调整；方法二是根据首次执行本准则的累积影响数，调整首次执行本准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。同时，方法二提供了多项简化处理安排。

根据新租赁准则的规定，公司于2021年1月1日开始执行新租赁准则，在准则过渡期政策上采用方法二，并简化处理，即：对于首次执行日前的经营租赁，租赁负债等于剩余租赁付款额的现值，使用权资产等于租赁负债金额并进行必要调整。采用该方法，不会影响公司2021年年初留存收益。

公司于2021年1月1日对所有租赁（选择简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外）确认使用权资产和租赁负债，并分别确认折旧和利息费用。

根据过渡期政策，公司在执行新租赁准则时选择简化处理，无需调整2021年年初留存收益，无需调整可比期间信息。

## 四、董事会关于会计政策变更的合理性说明

本次公司会计政策变更是根据财政部修订的最新会计准则进行的相应变更，

符合相关规定和公司实际情况。执行变更后的会计政策能够客观、公允地反映公司财务状况和经营成果。本次会计政策变更的决策程序符合相关法律、法规、规范性文件及《公司章程》等规定，不存在损害公司及股东利益的情形。董事会同意本次会计政策的变更。

#### **五、监事会意见**

本次会计政策变更是根据国家财政部相关文件要求进行的相应变更，能够更加客观、公允地反映公司的财务状况和经营成果，符合公司的实际情况；相关决策程序符合有关法律、法规、规范性文件及《公司章程》等规定，不存在损害公司及股东利益的情形。监事会同意公司本次会计政策变更。

#### **六、独立董事意见**

公司独立董事就本事项发表了独立意见，具体内容详见《天津市房地产发展（集团）股份有限公司独立董事关于公司十届十次董事会相关事宜的独立意见》。

#### **七、备查文件**

- （一）天房发展十届十次董事会会议决议；
- （二）天房发展十届四次监事会会议决议；
- （三）天房发展独立董事关于公司十届十次董事会相关事宜的独立意见。

特此公告。

天津市房地产发展（集团）股份有限公司  
董事会  
2021年4月30日