

证券简称：华夏幸福

证券代码：600340

编号：临2019-077

## 华夏幸福基业股份有限公司

### 关于会计政策和会计估计变更的公告

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、准确性及完整性承担个别及连带责任。

#### 重要内容提示：

● 金融工具相关会计政策变更不会对公司以往各期及当期损益、总资产、净资产产生重大影响。

● 公司本次投资性房地产会计政策变更的影响

1、截至2017年12月31日，累计增加投资性房地产55,236,411.01元，增加递延所得税负债13,809,102.75元，增加未分配利润41,427,308.26元；2017年度，减少营业成本65,615,996.48元，增加公允价值变动收益12,735,556.79元，增加所得税费用19,587,888.32元，增加净利润58,763,664.95元。

2、截至2018年12月31日，累计增加投资性房地产266,664,788.09元，增加递延所得税负债66,666,197.02元，增加其他综合收益46,025,669.49元，增加未分配利润153,972,921.58元；2018年度，减少营业成本49,332,081.02元，增加公允价值变动收益100,728,736.74元，增加所得税费用37,515,204.44元，增加净利润112,545,613.32元。

● 公司本次会计估计变更减少应收账款632,749,062.15元，增加递延所得税资产158,187,265.54元，增加资产减值损失632,749,062.15元，减少所得税费用158,187,265.54元，减少净利润474,561,796.61元。

#### 一、会计政策和会计估计变更概述

##### （一）会计政策变更概述

##### 1、会计政策变更的原因

（1）中华人民共和国财政部（以下简称“财政部”）于2017年修订印发了《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》（财会[2017]7号）、《企业会计准则第23号—金融资产转移》（财会[2017]8号）、《企业会计准则第24号—

套期会计》（财会[2017]9号）、《企业会计准则第37号—金融工具列报》（财会[2017]14号）（以下合称“新金融工具准则”），并要求境内上市企业自2019年1月1日起施行。

2018年6月15日，财政部发布了《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15号，以下简称“财会[2018]15号文”），要求执行企业会计准则的非金融企业按照修订后的一般企业财务报表格式编制财务报表。

2019年1月18日，财政部发布了《关于修订印发2018年度合并财务报表格式的通知》（财会〔2019〕1号，以下简称“财会[2019]1号文”），要求已执行新金融工具准则的企业集团适用修订后的合并财务报表格式。

（2）随着公司的发展及投资性物业所在区域的发展，公司投资性物业规模及价值越来越大。公司原采用成本法计量投资性房地产，已不能真实反映物业的价值，且目前公司所持有的投资性房地产所在地已有相对活跃的房地产租赁和交易市场，投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得，为更加客观的反映公司持有的投资性房地产的真实价值，增强公司财务信息的准确性，根据《企业会计准则第3号—投资性房地产》、《企业会计准则第28号—会计政策、会计估计变更和会计差错》等的相关规定，公司将投资性房地产的后续计量方法由成本计量模式变更为公允价值计量模式。

## 2、会计政策变更的内容

### （1）新金融工具准则的修订内容主要包括：

金融资产分类由现行“四分类”改为“三分类”，减少金融资产类别，提高分类的客观性和有关会计处理的一致性；

金融资产减值会计处理由“已发生损失法”改为“预期损失法”，以更加及时、足额地计提金融资产减值准备，揭示和防控金融资产信用风险；

在金融资产转移的判断原则及其会计处理等方面做了调整和完善。

### （2）投资性房地产

公司拟将投资性房地产的后续计量方法由成本计量模式变更为公允价值计量模式，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。

为了更加客观地反映投资性房地产的公允价值，公司聘请了广州第一太平戴维斯房地产与土地评估有限公司对公司投资性房地产进行了评估，并出具了第一

太平（2019）京评字第0203至0216号共14份评估报告。公司以评估报告确定的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依据。

### 3、变更日期

#### （1）新金融工具准则

公司自2019年1月1日开始执行新金融工具准则，并按照规定日期执行财会[2018]15号文和财会[2019]1号文。

#### （2）投资性房地产会计政策

公司自2018年10月1日起执行变更后的投资性房地产后续计量方法。

### 4、变更前公司采用的会计政策

#### （1）金融工具

公司采用中国财政部颁布的《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以及其他相关规定。

#### （2）投资性房地产

公司投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本，其他后续支出，在发生时计入当期损益。

公司投资性房地产按照固定资产或无形资产的有关规定，按期计提折旧或摊销。

### 5、变更后公司采用的会计政策

#### （1）金融工具

公司按照财政部修订后的新金融工具准则执行。其他未修改部分，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。

#### （2）投资性房地产

本公司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，同时考虑递延所得税资产或递延所得税负债的影响。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。

自用房地产或存货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。

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，同时结转投资性房地产累计公允价值变动，原转换日计入其他综合收益的金额，也一并结转。

## （二）会计估计变更的概述

### 1、会计估计变更的原因

公司产业新城业务产生的应收款项，主要客户为地方政府，公司结合历史经验及行业性质，出于谨慎性原则，按账龄分析法对该类应收款项计提坏账准备。

### 2、会计估计变更的内容

本次会计估计变更前，公司对按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项分两类进行坏账计提。其中，组合一按账龄分析法计提坏账准备，组合二不计提坏账准备。不同组合的确认依据如下：

项目	确定组合的依据
组合一	本组合为除组合二及单项计提坏账准备的应收款项之外的应收款项，本公司结合历史经验，按账龄分析法对本组合的应收款项计提坏账准备
组合二	本组合按债务单位的信用风险特征划分，主要为经单独测试后未减值的应收款项（包括单项金额重大和不重大的应收本公司关联方、政府部门及合作方、保证金、定金等类别的款项），此类款项发生坏账损失的可能性极小。

随着公司经营情况变化，出于谨慎性原则考虑，经董事会决议，公司将组合二中产业新城业务产生的应收账款划分为组合三，由不计提坏账准备变更为按账龄分析法计提坏账准备。具体比例如下：

账龄	应收账款计提比例(%)
1年以内（含1年）	0
1—3年	5

3—4 年	10
4—5 年	30
5 年以上	50

### 3、会计估计变更的日期

公司自2018年10月1日起执行变更后的会计估计。

#### (三) 决策程序

2019年4月19日，公司第六届董事会第六十六次会议审议通过了《关于会计政策和会计估计变更的议案》，同意公司对原会计政策和会计估计进行相应变更。

## 二、会计政策和会计估计变更对公司的影响

### (一) 会计政策变更对公司的影响

#### 1、新金融工具准则

新金融工具准则的变动对公司财务报告无重大影响。

#### 2、投资性房地产会计政策变更

根据《企业会计准则第3号——投资性房地产》、《企业会计准则第28号——会计政策、会计估计变更和差错更正》要求，本次会计政策变更需要对公司合并财务报表进行追溯调整。追溯调整对公司合并财务报表具体影响如下：

单位：人民币元

项目	2017年1月1日	2017年12月31日	2018年12月31日
	增加+/减少-	增加+/减少-	增加+/减少-
投资性房地产	-23,115,142.26	55,236,411.01	266,664,788.09
递延所得税资产	5,778,785.57		
递延所得税负债		13,809,102.75	66,666,197.02
其他综合收益			46,025,669.49
未分配利润	-17,336,356.69	41,427,308.26	153,972,921.58
归属于母公司所有者权益	-17,336,356.69	41,427,308.26	199,998,591.07

单位：人民币元

项目	2017 年度	2018 年度
	增加+/-减少-	增加+/-减少-
营业成本	-65,615,996.48	-49,332,081.02
公允价值变动收益	12,735,556.79	100,728,736.74
所得税费用	19,587,888.32	37,515,204.44
净利润	58,763,664.95	112,545,613.32
归属于母公司所有者的净利润	58,763,664.95	112,545,613.32

## （二）会计估计变更的影响

产业新城业务产生的应收结算款由不计提坏账准备，变更后按照信用风险特征计提坏账准备，减少应收账款632,749,062.15元，增加递延所得税资产158,187,265.54元，增加资产减值损失632,749,062.15元，减少所得税费用158,187,265.54元，减少净利润474,561,796.61元。

## 三、独立董事、监事会和会计师事务所的结论性意见

公司独立董事认为，本次会计政策和会计估计变更基于财政部修订及颁布的会计准则，以及依据公司业务发展实际情况拟进行的合理变更。投资性房地产采用公允价值计量模式相比成本法计量模式更能够真实反映动态反映其公允价值，因此进行会计政策变更。会计估计变更是基于对公司应收账款可回收性风险更加审慎评估而进行的。变更后的会计政策和会计估计符合财政部、中国证券监督管理委员会和上海证券交易所的相关规定，同时也体现了会计核算的真实性与谨慎性原则，能够更客观、公允地反映公司的财务状况和经营成果，不存在损害公司及全体股东，特别是中小股东的利益。本次会计政策和会计估计变更的决策程序符合有关法律、法规和《公司章程》的规定。因此，同意公司本次会计政策和会计估计变更事项。

监事会认为，公司本次会计政策和会计估计变更是依据财政部的相关规定，并结合公司实际情况进行的调整。执行新会计政策和采用新会计估计能够更加客观公正的反映公司财务状况和经营成果。本次会计政策和会计估计变更的决策程序符合有关法律、法规和《公司章程》的规定，不存在损害公司及全体股东利益的情形。因此，公司监事会同意本次会计政策和会计估计变更事项。

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）认为，公司本次会计政策和会计估计变更符合《企业会计准则第28号-会计政策、会计估计变更和差错更正》的规定，能够提供更可靠、更相关、更谨慎的会计信息。

#### 四、上网公告附件

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《华夏幸福基业股份有限公司会计政策和会计估计变更情况的专项说明》。

特此公告。

华夏幸福基业股份有限公司董事会

2019年4月20日