

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

中兴财光华审专字（2019）第 111010 号

关于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

中兴财光华审专字（2019）第111010号

华夏幸福基业股份有限公司全体股东：

我们接受委托，审计了华夏幸福基业股份有限公司（以下简称“贵公司”）2018年度的财务报表，并出具中兴财光华审会字（2019）第111062号审计报告，根据上海证券交易所的相关规定和贵公司董事会决议，现将贵公司有关会计政策和会计估计变更情况说明如下：

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。

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、结论

我们认为,华夏幸福基业股份有限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。



中国注册会计师:  张永勇

中国注册会计师:  李永滨

2019年4月19日



营业执照

(副本) (5-1)

统一社会信用代码 9111010208376569XD

名称 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市西城区阜成门外大街2号22层A24

执行事务合伙人 姚庚春

成立日期 2013年11月13日

合伙期限 2013年11月13日至 2033年11月12日

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具相关报告；承办会计咨询、会计服务业务；法律、行政法规规定的其他审计业务；代理记账；房屋租赁；税务咨询；企业管理咨询。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；代理记账以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）



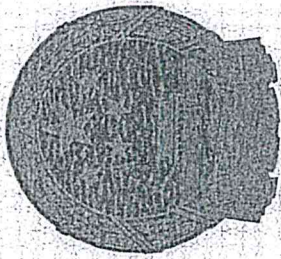
在线扫码获取详细信息

登记机关



提示：每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

2018



会计师事务所 执业证书

名称：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

名称：

首席合伙人：姚庚春

主任会计师：

经营场所：北京西城区阜成门外大街2号22层A24

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010205

批准执业文号：京财会许可[2014]0031号

批准执业日期：2014年03月28日

证书序号：0000187

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

部门一致



发证机关：

二〇一四年四月 日

中华人民共和国财政部制



证书序号: 000447

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准
中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 姚庚春

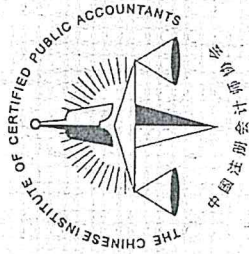
证书号: 30

发证时间: 二〇一二年十二月十日

证书有效期至: 二〇一四年十二月十日



原件一致



姓名: 张延筠
 Sex: 男
 Date of birth: 1978-11-22
 Working unit: 兴财光华会计师事务所有限责任公司
 Identity card No.: 130123197811220316



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

姓名: 张延筠
 证书编号: 130000012216

证书编号: 130000012216
 No. of Certificate

批准注册协会: 河北省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2003 年 10 月 16 日
 Date of Issuance



2003 年 10 月 16 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

与原件一致



年度检验登记
Annual Renewal Registration

证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

与原件一致

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

与原件一致

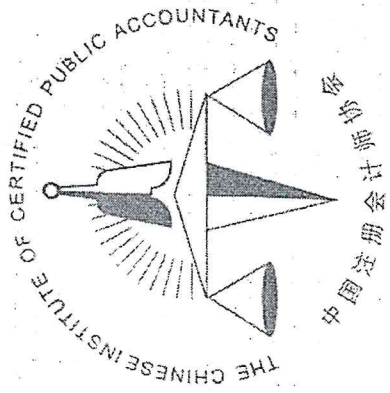
证书编号: 130000051213
No. of Certificate

批准注册协会: 河北省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2001 年 05 月 08 日
Date of Issuance

河北省注册会计师协会
2020 4 30

2019 年 3 月 13 日



姓名	马芳华
性别	女
出生日期	1971-08-30
工作单位	中天财税华会计师事务所 厦门分所
身份证号码	350105197108301424
Identity card No.	

