

厦门建发集团有限公司关于变更投资性房地产会计政策及执行新金融工具准则的公告

重要内容提示：

- 公司投资性房地产业务计量方法自 2020 年 10 月 1 日起由成本计量模式变更为公允价值计量模式。公司自 2020 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。
- 投资性房地产会计政策变更将导致公司所有者权益及净利润等会计指标发生变化，不会产生实际现金流，不会对公司的实际盈利能力产生重大影响。公司根据相关规定对 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 9 月 30 日的资产负债表及 2019 年 1-12 月、2020 年 1-9 月的利润表进行追溯调整。
- 执行新金融工具准则不涉及以前年度的追溯调整，仅导致 2020 年年初留存收益与财务报表相关项目列示产生变化，不会产生实际现金流，不会对公司的实际盈利能力产生重大影响。
- 本次会计政策变更后，若相关资产受宏观经济环境影响导致其公允价值变动，可能会增加公司未来年度业绩波动的风险。

一、会计政策变更概述

（一）投资性房地产会计政策变更

1. 变更原因

厦门建发集团有限公司（简称“公司”）对投资性房地产的后续计量方法为成本模式计量，随着公司的发展，公司所持有的投资性房地产价值不断提升，公允价值计量模式比成本计量模式更能动态反映投资性房地产的公允价值。为更加客观地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，便于投资者了解公司客观的资产状况，公司对投资性房地产的后续计量模式进行变更，即由成本计量模式变更为公允价值计量模式。

目前，公司所持有的投资性房地产所在地有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地取得。投资性房地产会计政策变更后，公司以评估机构出具的评估报告确定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。

2. 变更日期：2020 年 10 月 1 日

3. 变更内容

①变更前的会计政策

公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧（摊销）率列示如下：

类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧（摊销）率（%）
土地使用权	不超过产权证使用期限		
房屋建筑物	20-50	3-10	1.9-4.8

②变更后的会计政策

公司对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。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。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。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、报废或者发生毁损，将处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

（二）新金融工具准则

1. 变更原因

2017年3月，财政部修订并发布《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）（以上四项简称“新金融工具准则”），并要求执行企业会计准则的非上市企业自2021年1月1日起施行。同时，鼓励企业提前执行。

由于公司的重要子公司厦门建发股份有限公司、重要参股公司厦门航空有限公司等均已与2019年1月1日执行了新金融工具准则；且随着公司业务的发展，公司所持有金融资产的规模也越来越大。为更加客观地反映公司持有的金融资产的真实价值，增强公司财务信息的准确性，结合公司自身实际情况，公司决定执

行新金融工具准则。

2. 变更日期：2020年1月1日

3. 变更内容：

- ①以企业持有金融资产的业务模式和金融资产合同现金流量特征作为金融资产分类的判断依据,将金融资产分类为“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金融资产”以及“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”三类;
- ②将金融资产减值会计处理由“已发生损失法”改为“预期损失法”,要求考虑金融资产未来预期信用损失情况;
- ③套期会计准则更加强调套期会计与企业风险管理活动的有机结合,更好地反映企业的风险管理活动;
- ④进一步明确金融资产转移的判断原则及其会计处理;
- ⑤调整非交易性权益工具投资的会计处理等。

二、本次会计政策变更对公司财务报表的影响

(一) 投资性房地产会计政策变更

根据《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,会计政策变更能够提供更可靠、更相关的会计信息的,应当采用追溯调整法处理。公司对投资性房地产会计政策变更采用追溯调整法。

本次会计政策变更追溯调整对公司合并财务报表影响如下:

①上述会计政策变更对合并资产负债表项目的累积影响

单位:元 币种:人民币

项目	2019年1月1日累积影响数(增加+/减少-)	2019年12月31日累积影响数(增加+/减少-)	2020年9月30日累积影响数(增加+/减少-)
投资性房地产	2,949,074,850.26	3,317,647,956.25	4,696,179,637.58
固定资产		97,408.78	-1,052,500,445.34
递延所得税资产	75,316,214.65	24,043,576.08	26,288,565.84
递延所得税负债	698,982,832.59	735,944,491.81	759,286,881.53
其他综合收益	135,818,607.74	165,517,810.78	343,654,362.72
盈余公积	47,888,205.75	51,454,556.29	51,454,556.29
资本公积	61,085,627.57	50,466,549.03	40,688,886.02

项 目	2019 年 1 月 1 日累积影响数（增加+/减少-）	2019 年 12 月 31 日累积影响数（增加+/减少-）	2020 年 9 月 30 日累积影响数（增加+/减少-）
未分配利润	1,098,517,556.32	1,214,992,933.91	1,364,010,345.05
归属于母公司所有者权益	1,343,309,997.38	1,482,431,850.02	1,799,808,150.08
少数股东权益	982,098,234.94	1,123,412,599.28	1,110,872,726.47

②上述会计政策变更对合并利润表项目的影响

单位：元 币种：人民币

项 目	2019 年度影响（增加+/减少-）	2020 年 1-9 月影响（增加+/减少-）
营业成本	-247,815,911.99	-199,161,218.01
公允价值变动收益	24,718,724.40	-4,658,901.39
投资收益		-7,963,431.95
所得税费用	64,200,328.19	33,858,179.73
净利润	208,334,308.20	152,680,704.94
归属于母公司所有者的净利润	120,041,728.13	121,050,301.78
少数股东损益	88,292,580.07	31,630,403.16

公司聘请厦门中利资产评估土地房地产估价有限公司、厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司、戴德梁行房地产顾问（广州）有限公司对公司的投资性房地产所处的房地产市场交易情况进行调查，对投资性房地产公允价值进行合理测算评估，评估基准日为 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 9 月 30 日，并出具了资产评估报告，公司投资性房地产的公允价值以评估报告的评估结果为依据。

（二）新金融工具准则

根据新金融工具准则衔接规定要求，公司对上年同期比较报表不进行追溯调整，新旧准则转换累计影响结果仅对期初留存收益或其他综合收益进行调整。

本次会计政策变更追溯调整对公司合并财务报表影响如下：

单位：元 币种：人民币

项 目	2020 年 1 月 1 日累积影响数（增加+/减少-）
交易性金融资产	6,373,296,758.19
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-97,147,461.51
其他流动资产	-6,092,000,000.00
可供出售金融资产	-5,545,689,605.98
长期股权投资	141,885,746.90

项 目	2020年1月1日累积影响数（增加+/减少-）
其他非流动金融资产	6,536,632,521.16
短期借款	874,957.47
其他应付款	-207,592,964.37
一年内到期的非流动负债	206,718,006.90
递延所得税负债	230,409,746.31
其他综合收益	-188,836,294.82
未分配利润	1,275,404,507.27
归属于母公司所有者权益	1,086,568,212.45

本次会计政策变更后,若相关资产受宏观经济环境影响导致其公允价值变动,可能会增加公司未来年度业绩波动的风险。

三、董事会、会计师的结论性意见

(一) 董事会

公司于2020年12月30日召开董事会,会议审议通过了《关于变更投资性房地产会计政策及执行新金融工具准则的议案》。董事会认为:本次会计政策变更符合公司实际情况,会计处理符合《企业会计准则》及相关规定,有利于更加客观公正地反映公司持有的投资性房地产与金融资产的真实价值,增加公司财务信息的准确性。相关决策程序符合法律法规和《公司章程》等规定,不存在损害公司及股东利益的情形,同意公司本次会计政策变更。

(二) 会计师

根据中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《会计政策变更事项专项说明的鉴证报告》(众环专字(2020)300020号),认为公司关于投资性房地产会计政策变更的编制符合相关规定,在所有重大方面如实公允反映了本次投资性房地产会计政策变更情况。

特此公告。

