

债券代码：135631	债券简称：16 建房 01
债券代码：155518	债券简称：19 建房 01
债券代码：155519	债券简称：19 建房 02
债券代码：155586	债券简称：19 建房 03
债券代码：155587	债券简称：19 建房 04
债券代码：155661	债券简称：19 建房 05
债券代码：155662	债券简称：19 建房 06
债券代码：163681	债券简称：20 建房 01

兴业证券股份有限公司

关于建发房地产集团有限公司公司债券

重大事项受托管理事务临时报告

兴业证券股份有限公司作为建发房地产集团有限公司公开发行公司债券（债券简称：16 建房 01，债券代码：135631；债券简称：19 建房 01，债券代码：155518；债券简称：19 建房 02，债券代码：155519；债券简称：19 建房 03，债券代码：155586；债券简称：19 建房 04，债券代码：155587；债券简称：19 建房 05，债券代码：155661；债券简称：19 建房 06，债券代码：155662；债券简称：20 建房 01，债券代码：163681）的受托管理人，持续密切关注对债券持有人权益有重大影响的事项。根据《公司债券发行与交易管理办法》、《上海证券交易所公司债券上市规则（2018 年修订）》、《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定及本期债券《受托管理协议》的约定，现就本期债券重大事项报告如下：

建发房地产集团有限公司（以下简称“发行人”）于 2021 年 1 月 4 日公告《建发房地产集团有限公司关于变更投资性房地产会计政策的公告》，具体内容如下：

发行人投资性房地产后续计量方法自 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。

投资性房地产会计政策变更将导致发行人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，不会对发行人实际盈利能力产生重大影响。发行人根据相关规定对 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。

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，可能会增加发行人未来年度业绩波动的风险。

一、会计政策变更概述

（一）变更原因

发行人对投资性房地产的后续计量方法为成本模式计量，随着发行人的发展，发行人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。为更加客观地反映发行人持有的投资性房地产的真实价值，增强发行人财务信息的准确性，便于投资者了解发行人客观的资产状况，发行人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，发行人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，发行人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。

（二）变更日期：2020 年 10 月 1 日

（三）变更内容

1.变更前的会计政策

发行人对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，对投资性房地产成本减累计减值及净残值后按直线法计算折旧或摊销。投资性房地产的类别、估计的经济使用年限和预计的净残值率分别确定折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧（摊销）率（%）
房屋、建筑物	10-50	5.00	1.90-9.50

2.变更后的会计政策

发行人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。

本次会计政策变更对发行人财务报表的影响

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。发行人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发行人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	231,523,194.30	416,873,601.40	546,624,619.84
递延所得税资产	47,688,125.86	2,188,004.10	-
递延所得税负债	105,568,924.44	106,406,404.46	136,656,154.97
资本公积	86,736,461.55	71,658,261.76	56,909,204.35
未分配利润	103,543,211.88	203,433,583.55	299,414,770.31
归属于母发行人所有者权益	190,279,673.43	275,091,845.31	356,323,974.66
少数股东权益	-16,637,277.71	37,563,355.73	53,644,490.21

②上述会计政策变更对合并利润表项目的影

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	-139,742,817.98	-109,401,261.90
公允价值变动收益	45,607,589.12	20,349,756.54
所得税费用	46,337,601.78	32,437,754.61
净利润	139,012,805.32	97,313,263.83
归属于母发行人所	99,890,371.67	95,981,186.76

项 目	2019 年度影响（增加+/减少-）	2020 年 1-9 月影响（增加+/减少-）
有者的净利润		
少数股东损益	39,122,433.65	1,332,077.07

发行人聘请厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任发行人、戴德梁行房地产顾问（广州）有限发行人对发行人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 日和 2020 年 9 月 30 日，并出具了资产评估报告，发行人投资性房地产的公允价值以评估报告的评估结果为依据。

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，可能会增加发行人未来年度业绩波动的风险。

兴业证券股份有限公司作为“16 建房 01”、“19 建房 01”、“19 建房 02”、“19 建房 03”、“19 建房 04”、“19 建房 05”、“19 建房 06”、“20 建房 01”的受托管理人，根据《公司债券发行与交易管理办法》、《上海证券交易所公司债券上市规则（2018 年修订）》、《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定及本期债券《受托管理协议》的约定，出具本受托管理事务临时报告并就发行人变更投资性房地产会计政策的事项提醒投资者关注相关风险。

以下无正文。

（本页无正文，为《兴业证券股份有限公司关于建发房地产集团有限公司公司债券重大事项受托管理事务临时报告》之盖章页）

