

股票代码：600153
债券代码：155765
债券代码：163104
债券代码：175228

股票简称：建发股份
债券简称：19 建发 01
债券简称：20 建发 01
债券简称：20 建发 Y1

公告编号：临 2020—089

厦门建发股份有限公司 关于投资性房地产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：

- 厦门建发股份有限公司（以下简称“公司”）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。
- 本次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 年度、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，可能会增加公司未来年度业绩波动的风险。

公司于 2020 年 12 月 30 日召开第八届董事会第五十三次临时会议及第八届监事会第十次会议，会议审议通过了《公司关于投资性房地产会计政策变更的议案》。公司本次会计政策变更无需提交股东大会审议。现将相关情况公告如下：

一、本次会计政策变更概述

（一）变更原因

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，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。

（二）变更日期：2020年10月1日

二、本次会计政策变更主要内容

（一）变更前的会计政策

公司对投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，并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。

公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照长期资产减值的有关规定计提资产减值。

（二）变更后的会计政策

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。

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。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，其差额作为其他综合收益，计入所有者权益。

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，应当终止确认该项投资性房地产。

出售、转让、报废投资性房地产或者发生投资性房地产毁损，应当将处置收

入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

三、本次会计政策变更对公司的影响

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。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：

(一) 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	2018 年 12 月 31 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	2,464,140,189.52	2,796,732,137.19	2,891,026,497.94
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	697,469,681.79	734,327,575.58	759,252,828.32
其他综合收益	295,965,586.70	360,683,832.61	337,633,531.15
盈余公积	161,326.08	198,195.83	198,195.83
资本公积	47,404,945.70	39,164,106.38	31,103,156.55
未分配利润	1,342,247,845.00	1,426,697,048.68	1,481,871,758.90
归属于母公司所有者 权益	1,685,779,703.48	1,826,743,183.50	1,850,806,642.43
少数股东权益	156,207,018.90	259,704,954.19	307,255,593.03

(二) 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	-216,391,271.46	-160,053,788.14
公允价值变动收益	20,064,797.83	-15,094,219.92
投资收益		-7,963,431.95
所得税费用	64,096,562.76	35,441,042.75
净利润	172,359,506.53	101,555,093.52
归属于母公司所有者的净 利润	84,486,073.43	55,174,710.22
少数股东损益	87,873,433.10	46,380,383.30
其他综合收益的税后净额	72,101,908.78	-29,940,995.75
归属于母公司所有者的其	64,718,245.91	-23,050,301.46

项 目	2019 年度影响（增加+/减少-）	2020 年 1-9 月影响（增加+/减少-）
他综合收益的税后净额		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	7,383,662.87	-6,890,694.29
综合收益总额	244,461,415.31	71,614,097.77
归属于母公司所有者的综合收益总额	149,204,319.34	32,124,408.76
归属于少数股东的综合收益总额	95,257,095.97	39,489,689.01
基本每股收益	0.03	0.02

公司已聘请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）有限公司对公司现有投资性房地产的房地产市场交易情况进行调查，对公司持有的投资性房地产的公允价值进行合理测算评估。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）有限公司出具了下列评估报告，公司将评估报告确定的投资性房地产的评估结果作为投资性房地产的公允价值。

序号	报告名称	报告编号	评估基准日
1	厦门建发股份有限公司因编制财务报告所涉及的投资性房地产资产评估报告	大学评估评报字[2020]840091号	2018年12月31日
2	建发房地产集团有限公司因编制财务报告所涉及的投资性房地产资产评估报告	大学评估评报字[2020]840087号	2018年12月31日
3	联发集团有限公司因编制财务报告所涉及的投资性房地产资产评估报告	大学评估评报字[2020]840094号	2018年12月31日
4	估价报告-建发国际投资集团有限公司所持有的位于中华人民共和国及香港境内之物业	F/GZ/2019/2005/AH(C)	2018年12月31日
5	房地产评估估值证书-中华人民共和国上海市普陀区长寿路1118号芳汇广场之市场价值	F/GZ/2019/2031/LL	2018年12月31日
6	厦门建发股份有限公司因编制财务报告所涉及的投资性房地产资产评估报告	大学评估评报字[2020]840090号	2019年12月31日
7	建发房地产集团有限公司因编制财务报告所涉及的投资性房地产资产评估报告	大学评估评报字[2020]840086号	2019年12月31日
8	联发集团有限公司因编制财务报告所涉及的投资性房地产资产评估报告	大学评估评报字[2020]840093号	2019年12月31日
9	估价报告-建发国际投资集团有限公司所持有的位于中华人民共和国及香港境内之物业	F/GZ/2020/2072/AH(C)	2019年12月31日
10	房地产评估估值证书-中华人民共和国上海市普陀区长寿路1118号芳汇广场之市场价值	F/GZ/2003/2071/LL	2019年12月31日

序号	报告名称	报告编号	评估基准日
11	厦门建发股份有限公司因编制财务报告所涉及的投资性房地产资产评估报告	大学评估评报字[2020]840089号	2020年9月30日
12	建发房地产集团有限公司因编制财务报告所涉及的投资性房地产资产评估报告	大学评估评报字[2020]840085号	2020年9月30日
13	联发集团有限公司因编制财务报告所涉及的投资性房地产资产评估报告	大学评估评报字[2020]840084号	2020年9月30日
14	估价报告-建发国际投资集团有限公司所持有的位于中华人民共和国及香港境内之物业	A/GZ/2012/2348/AH	2020年9月30日
15	房地产评估估值证书-中华人民共和国上海市普陀区长寿路1118号芳汇广场之市场价值	A/GZ/2012/2349/AH	2020年9月30日

公司本次会计政策变更会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，不会对公司实际盈利能力产生重大影响。经公司初步测算，投资性房地产会计政策变更不会导致公司2020年度净利润出现盈亏性质改变，具体对公司财务状况及经营成果的影响将以年度审计机构确认的结果为准。

本次会计政策变更后，公司后续将按评估机构出具的相关投资性房地产评估结果作为投资性房地产的公允价值。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。

四、监事会对公司变更会计政策的说明

公司对持有的投资性房地产的后续计量由成本计量模式变更为公允价值计量模式，符合《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》等相关规定，能够动态地反映公司所持有的投资性房地产的公允价值，能够更客观地反映公司的财务状况和经营成果；董事会对该事项的表决程序符合相关法律、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。监事会同意本次变更会计政策事项。

五、审计委员会意见

公司根据《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》等相关规定对会计政策进行合理变更，符合目前会计准则及财政部、中国证监会和上海证券交易所的相关规定，能够客观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利益的情形。同意将该议案提交公司董事会审议。

六、独立董事意见

公司采用公允价值对投资性房地产进行后续计量能够客观、全面地反映公司投资性房地产的真实价值。公司目前投资性房地产项目所在区域，有活跃的房地产交易市场，可以取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，具有可操作性。本次会计政策变更符合目前会计准则及财政部、中国证监会、上海证券交易所的相关规定和公司的实际情况。

在审议该议案时，董事会表决程序符合有关法律、法规规定，合法有效，不存在损害公司及全体股东利益的情况，因此，我们同意公司本次会计政策变更事项。

七、会计师事务所对公司变更会计政策的专项说明

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）对公司本次投资性房地产会计政策变更事项出具“容诚专字[2020]361Z0650号”《关于厦门建发股份有限公司投资性房地产会计政策变更的专项说明》，认为公司上述会计政策变更的会计处理符合企业会计准则的相关规定。

特此公告。

厦门建发股份有限公司董事会

2020年12月31日