

荣盛房地产发展股份有限公司

关于会计政策变更的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

2020年12月7日，公司第六届董事会第四十六次会议审议通过了《关于会计政策变更的议案》，决定根据《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》的相关规定，对公司会计政策的部分内容进行变更。根据《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》等有关规定，本次会计政策变更经董事会审议通过后即可生效。具体情况如下：

一、会计政策变更概述

（一）会计政策变更原因

公司对投资性房地产的计量方法初始确定为成本计量模式，为了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，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》的相关规定，公司拟自2020年1月1日起对投资性房地产的计量模式进行会计政策变更，由成本计量模式变更为公允价值计量模式。会计政策变更后，公司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。

（二）变更前采用的会计政策

公司投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式对投资

性房地产进行后续计量，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	40	---	2.50%
房屋建筑物	20	5%	4.75%

采用成本模式计量的投资性房地产于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。

（三）变更后采用的会计政策

公司对所有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。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。

（四）变更日期

根据上述政策规定，公司于2020年1月1日起对投资性房地产的计量模式进行会计政策变更。

二、本次会计政策变更对公司的影响

根据《企业会计准则第 3 号—投资性房地产》的规定，投资性房地产的计量模式由成本模式转为公允价值模式的，属于会计政策变更，应当按照《企业会计准则第 28 号—会计政策、会计估计变更和差错更正》处理。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。

本次会计政策变更后，公司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。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。

三、董事会关于本次会计政策变更合理性的说明

公司本次变更会计政策，是公司按照《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》进行的合理变更和调整，新的会计政策能够更加客观、公允地反映公司财务状况和经营成果，为投资者提供更可靠、更准确的会计信息。相关决策程序符合有关法律法规和《公司章程》等规定，不存在损害公司及全体股东利益的情形。

四、独立董事意见

公司本次会计政策变更是根据《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》进行的变更，符合相关规定和公司实际情况。本次会计政策的变更及其决策程序符合有关法律、法规的相关规定，不存在损害公司及股东特别是中小股东利益的情形。

五、监事会对于本次会计政策变更的意见

监事会经审议后认为：公司本次会计政策变更，将对所持有的投资性房地产的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》的相关规定，能够客观、动态地反映公司所持有的投资性房地产的公允价值，有利于更加客观、公允反映公司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。公司监事会同意本次会计政策变更。

六、备查文件

- 1、公司第六届董事会第四十六次会议决议；
- 2、公司第六届监事会第十二次会议决议；
- 3、公司独立董事关于会计政策变更的独立意见。

特此公告。

荣盛房地产发展股份有限公司

董 事 会

二〇二〇年十二月七日