

华天酒店集团股份有限公司

关于会计政策变更的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

特别提示：

1. 本次会计政策变更会导致公司所有者权益等会计指标发生变化，不会产生实际现金流，也不会对公司实际盈利能力产生重大影响。
2. 经公司测算，本次会计政策变更不会导致公司最近两年已披露的年度财务报告进行追溯调整后盈亏性质出现改变。
3. 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。

华天酒店集团股份有限公司（以下简称“公司”）于2024年4月8日召开第八届董事会第七次会议及第八届监事会第十五次会议，审议通过《关于公司会计政策变更及部分房地产转为投资性房地产的议案》。现将有关情况公告如下：

一、会计政策变更概述

（一）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公允价值，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2024年1月1日起对投资性房地产的后续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。

（二）变更日期

自2024年1月1日起执行。

（三）变更前采用的会计政策

投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行

后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

公司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	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	20-50	4、4.5	1.91-4.775

(四) 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。

(五) 涉及会计政策变更的房地产情况

本次会计政策变更涉及的物业位于湖南省长沙市新姚南路 198 号，为华天苑 11 栋（地上部分）已长期出租，物业建筑面积 9,334 平方米，截至 2023 年 12 月 31 日，账面净值为 5,350.52 万元。

二、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。

公司聘请了中铭国际资产评估（北京）有限责任公司对公司投资性房地产的公允价值进行合理测算评估，并出具了委估房地产分别在 2023 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日基准日的公允价值。根据相关规定，本次调整采用追溯调整法，追溯列示 2023 年度、2022 年度两个可比期间，经追溯后不会导致公司最近两年已披露的年度财务报告出现盈亏性质改变。

会计政策变更对公司当期及前期的主要影响如下：

(一) 合并资产负债表

1、2023 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	追溯调整前	追溯调整后	影响金额
投资性房地产	53,505,156.97	72,411,513.00	18,906,356.03
递延所得税负债	110,212,668.72	114,939,257.73	4,726,589.01
未分配利润	-900,902,559.74	-886,722,792.72	14,179,767.02

归属于母公司所有者权益	1,684,396,121.21	1,698,575,888.23	14,179,767.02
-------------	------------------	------------------	---------------

2、2022年12月31日

单位：人民币元

项 目	追溯调整前	追溯调整后	影响金额
投资性房地产	57,372,273.01	71,043,912.88	13,671,639.87
递延所得税负债	89,699,815.30	93,117,725.27	3,417,909.97
未分配利润	-774,170,542.82	-763,916,812.92	10,253,729.90
归属于母公司所有者权益	1,806,981,720.35	1,817,235,450.25	10,253,729.90

3、2021年12月31日

单位：人民币元

项 目	追溯调整前	追溯调整后	影响金额
投资性房地产	87,789,994.09	94,732,442.80	6,942,448.71
递延所得税负债	91,580,613.68	93,316,225.86	1,735,612.18
未分配利润	-462,096,407.42	-456,889,570.89	5,206,836.53
归属于母公司所有者权益	2,113,107,374.46	2,118,314,210.99	5,206,836.53

(二) 合并利润表

1、2023年度

单位：人民币元

项 目	追溯调整前	追溯调整后	影响金额
营业成本	539,785,284.04	537,326,767.88	-2,458,516.16
公允价值变动损益	0.00	2,776,200.00	2,776,200.00
利润总额	-148,595,587.62	-143,360,871.46	5,234,716.16
所得税费用	19,922,701.00	21,231,380.04	1,308,679.04
净利润	-168,518,288.62	-164,592,251.50	3,926,037.12
归属于母公司股东的净利润	-125,579,292.22	-121,653,255.10	3,926,037.12
综合收益总额	-165,524,595.54	-161,598,558.42	3,926,037.12
归属于母公司股东的综合收益总额	-122,585,599.14	-118,659,562.02	3,926,037.12

2、2022年度

单位：人民币元

项 目	追溯调整前	追溯调整后	影响金额
管理费用	251,525,129.01	249,066,612.85	-2,458,516.16
公允价值变动损益	0.00	4,270,675.00	4,270,675.00
利润总额	-367,156,755.26	-360,427,564.10	6,729,191.16

项 目	追溯调整前	追溯调整后	影响金额
所得税费用	10,771,295.76	12,453,593.55	1,682,297.79
净利润	-377,928,051.02	-372,881,157.65	5,046,893.37
归属于母公司股东的净利润	-310,702,112.75	-305,655,219.38	5,046,893.37
综合收益总额	-373,351,592.38	-368,304,699.01	5,046,893.37
归属于母公司股东的综合收益总额	-306,125,654.11	-301,078,760.74	5,046,893.37

上述数据为公司财务部门的初步测算结果，未经会计师事务所审计，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、部分自有房地产转投资性房地产

公司本次部分自有房地产项目转为投资性房地产并采用公允价值模式核算，为首次选择应用。根据企业会计准则规定，自有房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自转换之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产，以转换当日的公允价值作为投资性房地产的账面价值，转换当日的公允价值小于固定资产和无形资产原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于固定资产和无形资产原账面价值的，其差额计入其他综合收益。具体情况如下：

1. 新增转入投资性房地产按公允价值模式进行计量的日期：自 2024 年 1 月 1 日起。
2. 涉及的房地产项目范围。

序号	标的资产	建筑面积 (平方米)	地址
1	长沙华盾实业有限公司华天苑 11 栋（地下部分）	6,761.07	湖南省长沙市天心区新姚南路 198 号
2	湖南华天文化娱乐发展有限公司中栋写字楼	12,417.74	湖南省长沙市芙蓉区解放东路 300 号
3	邵阳华天大酒店有限责任公司综合楼、别墅、宿舍食堂等已整体出租区域	10,902.41	湖南省邵阳市新邵经济开发区蔡锷大道旁
4	张家界华天酒店管理有限责任公司贵宾楼 1-8 层	15,653.89	湖南省张家界市永定区官黎坪办事处官黎坪社区（华天大酒店）
	合 计	45,735.11	

上述自持转为投资性房地产的物业资产建筑面积 45,735.11 平方米，截至 2023 年 12 月 31 日，该部分房产建筑物账面净值为 15,811 万元。

3. 部分自有房地产转投资性房地产对公司的影响

根据公司聘请的评估机构评估结果，经公司财务部门初步测算，本次自有房产转为投资性房地产预计增加公司转换日归属于母公司所有者权益约 3,230 万元，对公司当期损益没有影响，相较转换前减少折摊额 297 万元。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。

本次投资性房地产采用公允价值计量后，公司每个会计年末均须经过评估对投资性房地产公允价值进行估价，若建筑物所在地的房地产市场出现大幅变动导致公允价值的变动，可能会增加公司未来年度业绩波动的风险。

四、审计委员会意见

审计委员会认为：为了更加客观地反映公司持有的投资性房地产公允价值，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，变更后的会计政策能够提供更可靠的会计信息，有利于更加客观、公允反映公司财务状况，符合相关规定和公司实际情况，不存在损害公司及中小股东利益的情形，同意本次会计政策变更。

五、董事会意见

2024 年 4 月 8 日，公司召开第八届董事会第七次会议，并以赞成 9 票、反对 0 票、弃权 0 票的表决结果审议通过了《关于公司会计政策变更及部分房地产转为投资性房地产的议案》。本次会计政策变更后按公允价值模式计量投资性房地产，符合会计准则的规定，能够更加客观、公允反映公司财务状况，切合公司实际情况，不会对公司实际盈利能力产生重大影响，不存在损害上市公司利益的情形。本次会计政策变更经公司董事会批准执行，无需提交公司股东大会审议。

六、监事会意见

经审核，监事会认为：公司本次会计政策变更符合《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，能够客观反映公司投资性房地产的公允价值，变更后的会计政策能够提供更可靠的会计信息，有利于更加客观、公允反映公司财务状况和经营成果。本次会计政策变更合理且符合公司实际情况，不存在损害公司及股东利益的情形。

七、备查文件

1. 第八届董事会第七次会议决议；
2. 第八届监事会第十五次会议决议；

3. 第八届董事会审计委员会 2024 年第二次会议审议意见；
 4. 资产评估报告。
- 特此公告

华天酒店集团股份有限公司董事会

2024 年 4 月 10 日