

江苏凤凰置业投资股份有限公司

关于会计政策变更的公告

本公司及监事会全体成员保证本公告内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与连带责任。

重要内容提示：

●本次会计政策变更是公司根据财政部修订的相关企业会计准则而进行的相应变更，不会对公司财务状况、经营成果和现金流量产生重大影响。

2022年4月22日，江苏凤凰置业投资股份有限公司（以下简称“公司”）第八届董事会第十五次会议，审议并通过了《关于会计政策变更的议案》。

一、会计政策变更的原因及时间

(1)财政部于2018年12月7日发布了《企业会计准则第21号——租赁(2018年修订)》(财会[2018]35号)(以下简称“新租赁准则”)。公司于2021年1月1日起执行新租赁准则,并依据新租赁准则的规定对相关会计政策进行变更。

(2)财政部于2020年6月19日发布了《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》(财会〔2020〕10号),对于满足条件的由新冠肺炎疫情直接引发的租金减免、延期支付租金等租金减让,企业可以选择采用简化方法进行会计处理。

二、会计政策变更的主要内容

(一)关于新租赁准则的变更内容

本公司自2021年1月1日起执行新租赁准则。根据修订后的准则,对于首次执行日前已存在的合同,公司选择在首次执行日不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

公司的具体衔接处理如下:

(1)公司作为承租人

对于首次执行日前已存在的经营租赁,本公司在首次执行日根据剩余租赁付

款额按首次执行日本公司的增量借款利率折现的现值计量租赁负债，并根据每项租赁选择以下两种方法之一计量使用权资产：

假设自租赁期开始日即采用新租赁准则的账面价值，采用首次执行日的本公司的增量借款利率作为折现率。

与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整。

对于首次执行日前的经营租赁，本公司在应用上述方法的同时根据每项租赁选择采用下列一项或多项简化处理：

1) 将于首次执行日后 12 个月内完成的租赁作为短期租赁处理；

2) 计量租赁负债时，具有相似特征的租赁采用同一折现率；

3) 使用权资产的计量不包含初始直接费用；

4) 存在续租选择权或终止租赁选择权的，根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；

5) 作为使用权资产减值测试的替代，按照本附注“三、（二十四）预计负债”评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；

6) 首次执行日之前发生的租赁变更，不进行追溯调整，根据租赁变更的最终安排，按照新租赁准则进行会计处理。

在计量租赁负债时，本公司使用 2021 年 1 月 1 日的承租人增量借款利率（加权平均值：4.65%）来对租赁付款额进行折现。

对于首次执行日前已存在的融资租赁，本公司在首次执行日按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债。

（2）本公司作为出租人

对于首次执行日前划分为经营租赁且在首次执行日后仍存续的转租赁，本公司在首次执行日基于原租赁和转租赁的剩余合同期限和条款进行重新评估，并按照新租赁准则的规定进行分类。重分类为融资租赁的，本公司将其作为一项新的融资租赁进行会计处理。

除转租赁外，本公司无需对其作为出租人的租赁按照新租赁准则进行调整。本公司自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

（二）关于执行《关于调整〈新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定〉适用范围的通知》

财政部于2020年6月19日发布了《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》（财会〔2020〕10号），对于满足条件的由新冠肺炎疫情直接引发的租金减免、延期支付租金等租金减让，企业可以选择采用简化方法进行会计处理。

财政部于2021年5月26日发布了《关于调整〈新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定〉适用范围的通知》（财会〔2021〕9号），自2021年5月26日起施行，将《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》允许采用简化方法的新冠肺炎疫情相关租金减让的适用范围由“减让仅针对2021年6月30日前的应付租赁付款额”调整为“减让仅针对2022年6月30日前的应付租赁付款额”，其他适用条件不变。

本公司对适用范围调整前符合条件的租赁合同已全部选择采用简化方法进行会计处理，对适用范围调整后符合条件的类似租赁合同也全部采用简化方法进行会计处理，并对通知发布前已采用租赁变更进行会计处理的相关租赁合同进行追溯调整，但不调整前期比较财务报表数据；对2021年1月1日至该通知施行日之间发生的未按照该通知规定进行会计处理的相关租金减让，根据该通知进行调整。

三、会计政策变更对公司的影响

（一）关于新租赁准则的变更对公司的影响

公司作为承租人对于首次执行日前已存在的经营租赁的调整

（1）对合并资产负债表影响

报表项目	2020年12月31日 (变更前)	调整	2021年1月1日 (变更后)
预付账款	25,093,149.34	-238,095.24	24,855,054.10
使用权资产	不适用	1,477,133.28	1,477,133.28
租赁负债	不适用	585,498.93	585,498.93
一年内到期的非流动负债	667,245,955.92	653,539.11	667,899,495.03

（二）关于执行《关于调整〈新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定〉适用范围的通知》

对于满足条件的由新冠肺炎疫情直接引发的租金减免、延期支付租金等租金减让，本公司选择按照《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》采用简化方

法进行会计处理。

本公司作为出租人采用上述简化方法处理相关租金减让冲减本期营业收入人民币 38,517.86 元；冲减上期营业收入人民币 8,430,511.31 元。

四、董事会关于会计政策变更的说明

公司董事会认为：公司按照财政部发布的新租赁准则的规定及《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》对相关会计政策进行变更，执行变更后的会计政策能够客观、公允地反映公司财务状况和经营成果，不存在损害公司及中小投资者利益的情况。因此，公司董事会同意本次会计政策变更。

五、独立董事、监事会的结论性意见

1、独立董事意见

公司执行财政部最新发布的新租赁准则的具体要求及新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》的要求，调整公司相关会计政策，并自文件规定的日期开始正式执行。变更后的会计政策符合财政部、中国证监会和上海证券交易所的相关规定，能够客观、公允地反映公司财务状况和经营成果，符合公司及所有股东的利益。本次会计政策变更的决策程序符合相关法律、法规、规范性文件及《公司章程》的规定。全体独立董事同意本次会计政策变更。

2、监事会意见

公司本次会计政策变更符合财政部相关规定和《企业会计准则》的相关要求，该事项的决策程序符合有关法律法规的规定，能够客观、真实、公允地反映公司的财务状况和经营成果，符合公司和全体股东的利益，不存在损害公司和其他股东利益特别是中小股东利益的情形。全体监事同意公司本次会计政策变更。

六、备查文件目录

- 1、公司第八届董事会第十五次会议决议；
- 2、公司第八届监事会第八次会议决议；
- 3、公司第八届董事会独立董事关于会计政策变更的独立意见；

特此公告。

江苏凤凰置业投资股份有限公司

2022 年 4 月 23 日