

深圳世联行地产顾问股份有限公司

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真实、准确、完整，并对公告中的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担责任。

深圳世联行地产顾问股份有限公司（以下简称“公司”或“世联行”）于2018年3月29日召开第四届董事会第二十五次会议，会议审议通过了《关于会计政策变更的议案》，本次会计政策变更的议案无需提交股东大会审议。现将具体内容公告如下：

一、本次会计政策变更概述

1、变更原因：

财政部于2017年4月28日发布了《企业会计准则第42号—持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（财会〔2017〕13号），要求自2017年5月28日起施行。公司执行上述准则规定，对会计政策进行变更。

财政部于2017年12月25日发布了《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2017〕30号），要求执行企业会计准则的企业应按照企业会计准则和该通知要求编制2017年度及以后期间的财务报表。公司执行上述准则规定，对会计政策进行变更。

对运营物业租金成本，公司在实施年度财务审计时，会计师对其业务进行了全面深入的分析评估，并结合财政部2018年1月印发的《企业会计准则第21号—租赁（修订）（征求意见稿）》的修订情况，建议运营物业的租金成本核算应采取更谨慎的会计政策直线法进行核算，公司遵循谨慎性原则，以及租赁准则将进行修订的情况，对原会计政策进行相应的变更。

2、变更前公司所采用的会计政策：

财政部《企业会计准则第42号—持有待售的非流动资产、处置组和终止经

营》、《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》发布之前，公司按照财政部发布的《企业会计准则—基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释公告以及其他规定执行。

对公司运营物业租金成本，变更会计政策前核算会计政策为：租赁期内各个期间按当期合同约定的租金确认成本，装修筹备期内不确认租金成本，如有或有租金在实际发生时确认为当期成本。

3、变更后公司所采用的会计政策：

根据财政部《企业会计准则第42号—持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》的通知，公司按照准则的要求对施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营采用未来适用法进行处理。

根据《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》的要求，公司在资产负债表中新增“持有待售资产”、“持有待售负债”行项目，在利润表中新增“资产处置收益”项目，反映本集团出售划分为持有待售的非流动资产（金融工具、长期股权投资和投资性房地产除外）或处置组时确认的处置利得或损失，以及处置未划分为持有待售的固定资产、在建工程、生产性生物资产及无形资产而产生的处置利得或损失，债务重组中因处置非流动资产产生的利得或损失和非货币性资产交换产生的利得或损失也包括在本项目内。在“营业利润”项目之上单独列报“其他收益”项目，计入其他收益的政府补助在该项目中反映。在“净利润”项目下新增“（一）持续经营净利润”和“（二）终止经营净利润”行项目，分别反映净利润中与持续经营相关的净利润和与终止经营相关的净利润。公司将原列报于“营业外收入”和“营业外支出”的非流动资产处置利得和损失和非货币性资产交换利得和损失变更为列报于“资产处置收益”。

对公司运营物业租金成本，公司按照运营物业的租金成本，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益，如有或有租金在实际发生时确认为当期成本。

4、变更日期：

《企业会计准则第42号—持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，

自2017年5月28日起施行；

《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》自编制2017年度财务报表起施行；

运营物业租金成本核算会计政策变更，是对年度新增会计政策进行的调整，从发生此类业务之日起开始执行。

5、变更审议程序：

公司于2018年3月29日召开第四届董事会第二十五次会议、第四届监事会第二十五次会议审议通过了《关于会计政策变更的议案》。本次会计政策变更无需提交公司股东大会审议。

二、本次会计政策变更对公司的影响

根据财政部《企业会计准则第42号—持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》的通知，公司已于2017年5月28日起开始执行新准则。

根据《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》的要求，采用追溯调整法对比较数据进行调整，调增2016年度“资产处置收益”504,748.91元，调减2016年度“营业外收入-非流动资产处置利得”958,661.70元，“营业外支出-非流动资产处置损失”453,912.79元，对2016年度资产总额和净利润无影响。

对公司运营物业租金成本，系本年度新增加会计政策，已于发生业务之日起开始执行。

三、董事会审议本次会计政策变更情况

本次会计政策变更是公司根据国家财政部相关文件要求进行的合理变更，符合财政部、中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所的有关规定和公司的实际情况，能够更加客观公正地反映公司财务状况和经营成果，不存在损害公司及中小股东利益的情况。因此，董事会同意本次会计政策变更。

四、独立董事意见

公司是根据国家财政部文件要求对会计政策进行相应变更，变更后的会计政策符合财政部、中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所的有关规定，不

存在损害公司及股东利益的情形，特别是中小股东利益的情形，同意本次会计政策变更。

五、监事会意见

本次会计政策变更是根据财政部颁布的规定进行的合理变更和调整，符合公司的实际情况，能够客观地为投资者提供准确的会计信息，公正地反映公司财务状况和经营成果，符合《企业会计准则》和相关法律法规的相关规定，不存在损害公司及股东利益的情形，同意本次会计政策变更。

六、备查文件

- 1、公司第四届董事会第二十五次会议决议
- 2、公司第四届监事会第二十五次会议决议
- 3、公司独立董事关于第四届董事会第二十五次会议相关事项的事前认可及独立意见

特此公告。

深圳世联行地产顾问股份有限公司

董 事 会

二〇一八年三月三十一日