

证券代码：600665

证券简称：天地源

公告编号：临2020-031

债券代码：151281

债券简称：19天地F1

债券代码：155655

债券简称：19天地一

## 天地源股份有限公司

### 关于执行新修订的收入会计准则的公告

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：

- 2017年7月，财政部修订并公布了《企业会计准则第14号——收入》，要求境内上市企业自2020年1月1日起执行。天地源股份有限公司(以下简称“公司”)根据以上会计准则的发布及修订，对公司相应会计政策进行变更。
- 本次会计政策变更预计不会对公司财务报表产生重大影响。
- 本次会计政策变更无需提交股东大会审议。

#### 一、本次会计政策变更概述

##### (一) 变更情况概述

财政部于2017年7月，公布了修订的《企业会计准则第14号——收入》(财会[2017]22号)(以下简称“新收入准则”)，要求境内上市企业自2020年1月1日起执行。公司根据以上会计准则的发布及修订，对公司相应会计政策进行变更。

##### (二) 变更审议程序

2020年4月23日，公司第九届董事会第二十二次会议审议通过了《关于执行新修订的收入会计准则的议案》。表决结果：11票同意、0票反对、0票弃权。

2020年4月23日，公司第九届监事会第八次会议审议通过了《关于执行新修订的收入会计准则的议案》。表决结果：6票同意、0票反对、0票弃权。

本次会计政策变更无需提交公司股东大会审议。

#### 二、本次会计政策变更的主要内容

##### (一) 将现行收入和建造合同两项准则纳入统一的收入确认模型

现行收入准则和建造合同准则在某些情形下边界不够清晰，可能导致类似的交易采用不同的收入确认方法，从而对企业财务状况和经营成果产生重大影响。

新收入准则要求采用统一的收入确认模型来规范所有与客户之间的合同产生的收入，并且就“在某一时段内”还是“在某一时点”确认收入提供具体指引，有助于更好地解决目前收入确认的时点问题，提高会计信息可比性。

#### （二）以控制权转移替代风险报酬转移作为收入确认时点的判断标准

现行收入准则要求区分销售商品收入和提供劳务收入，并且强调在将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方时确认销售商品收入，实务中有时难以判断。新收入准则打破商品和劳务的界限，要求企业在履行合同中的履约义务，即客户取得相关商品（或服务）控制权时确认收入，从而能够更加科学合理地反映企业的收入确认过程。

#### （三）对于包含多重交易安排的合同的会计处理提供更明确的指引

新收入准则要求企业在合同开始日对合同进行评估，识别合同所包含的各单项履约义务，按照各单项履约义务所承诺商品（或服务）单独售价的相对比例将交易价格分摊至各单项履约义务，进而在履行各项履约义务时确认相应的收入，有助于解决多重交易合同的收入确认问题。

#### （四）对于某些特定交易（或事项）的收入确认和计量给出了明确规定

新收入准则对于现行收入准则和建造合同准则难以解决的某些特定交易（或事项）的收入确认和计量给出了明确规定。例如，如何区分总额和净额确认收入、附有质量保证条款的销售、附有客户额外购买选择权的销售、向客户授予知识产权许可、售后回购、无需退还的初始费等，这些规定将有助于更好地指导实务操作，从而提高会计信息的可比性。

### 三、执行新修订的金融工具会计准则对公司的影响

#### （一）会计政策变更的影响

新收入准则取代了财政部于2006年颁布的《企业会计准则第14号——收入》及《企业会计准则第15号——建造合同》（统称“原收入准则”）。

在原收入准则下，公司以风险报酬转移作为收入确认时点的判断标准。即：公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入公司；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

在新收入准则下，公司以控制权转移作为收入确认时点的判断标准：

公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入。在满足一定条件时，公司属于在某一段时间内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务。合同中包含两项或多项履约义务的，公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。公司据新收入准则有关特定事项或交易的具体规定调整了相关会计政策。例如：合同成本、预收账款等。

公司依据新收入准则的规定，根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。同时，公司依据新收入准则对与收入相关的信息披露要求提供更多披露，例如相关会计政策、有重大影响的判断、与客户合同相关的信息、与合同成本有关的资产的信息等。

公司收入会计政策修订前后对比表

修订内容	原收入政策	新收入政策
修改了收入确认原则	公司已将 <b>商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方</b> ；既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入公司；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。	收入是公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。 公司在履行了合同中的履约义务，即在 <b>客户取得相关商品或服务的控制权时，确认收入</b> 。
新增合同识别、交易价格确定、履约义务判断等内容		合同中包含两项或多项履约义务的，公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。 交易价格是公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，

	<p>不包括代第三方收取的款项。公司确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。预期将退还给客户的款项作为退货负债，不计入交易价格。</p> <p>满足下列条件之一时，公司属于在某一段时间内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；</li> <li>-客户能够控制公司履约过程中在建的商品；</li> <li>-公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。</li> </ul> <p>对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。</p> <p>对于在某一时点履行的履约义务，公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，公司会考虑下列迹象：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-公司就该商品或服务享有现时收款权利；</li> <li>-公司已将该商品的实物转移给客户；</li> <li>-公司已将该商品的法定所有权或所</li> </ul>
--	---

		<p>有权上的主要风险和报酬转移给客户；</p> <p>-客户已接受该商品或服务。</p>
<p><b>新增合同资产、合同负债相关规定</b></p>		<p>公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值。公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。</p>
<p><b>修改房地产销售合同收入确认条件</b></p>	<p>1) 工程已经完工，本公司已将完工开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方；</p> <p>2) 具有经购买方认可的销售合同及其结算单；</p> <p>3) 履行了合同规定的义务，销售发票已开具且价款已经收取或确信可以取得；</p> <p>4) 成本能够可靠的计量。</p>	<p>与公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：</p> <p>1) 房产<b>完工并验收合格</b>，达到<b>销售合同约定的交付条件</b>，<b>客户取得相关商品或服务控制权</b>；</p> <p>2) 履行了合同规定的义务，<b>价款已经收取或确信可以取得</b>；</p> <p>3) 具有经购买方认可的销售合同及其结算凭据。</p> <p>对于根据销售合同条款、各地的法律及监管要求，满足在某一时段内履行履约义务条件的房地产销售，公司在该段时间内按履约进度确认收入。</p>
<p><b>新增物业服务合同收入确认条件</b></p>		<p>公司在提供物业服务过程中按照履约进度确认收入。</p>
<p><b>新增广告策划等服务合同收入确认条件</b></p>		<p>公司在提供服务过程中按照履约进度确认收入</p>
<p><b>房产出租合</b></p>	<p>公司按合同、协议约定的承租方付租</p>	<p>公司按合同、协议约定的承租方付租</p>

同收入确认条件（不变）	日期应付的租金已经取得或确信可以取得，确认为营业收入的实现。	日期应付的租金已经取得或确信可以取得，确认为营业收入的实现。
取消了代建房屋、土地开发等相关规定	<p>代建房屋及代建其他工程，在工程竣工验收办妥交接手续，价款结算账单经委托单位确认后，确认为营业收入的实现。</p> <p>房地产开发企业开发的土地在移交后，将结算账单提交买方并得到认可时，确认为营业收入的实现。</p>	
新增合同成本相关规定		<p>合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。</p> <p>为取得合同发生的增量成本是指公司不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。该成本预期能够收回的，公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。</p> <p>为履行合同发生的成本，不属于存货、无形资产、固定资产等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，公司将其作为合同履约成本确认为一项资产：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；</li> <li>-该成本增加了公司未来用于履行履约义务的资源；</li> <li>-该成本预期能够收回。</li> </ul> <p>公司确认的与合同履约成本和合同取得成本有关的企业资产（以下简称</p>

		<p>“与合同成本有关的资产”），应当采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础（即，在履约义务履行的时点或按照履约义务的履约进度）进行摊销，计入当期损益。</p> <p>当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-公司因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；</li> <li>-为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。</li> </ul>
--	--	--

(二) 新收入准则变更的影响金额

根据新收入准则的衔接规定，应当根据首次执行本准则的累积影响数，调整2020年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。并于2020年第一季度财务报告起按新收入准则要求进行财务报表披露。

执行新收入准则预计不会对公司经营成果产生重大影响，亦不会导致公司收入确认方式发生重大变化，不会对财务报表产生实质性影响。

1、本次新收入准则变更对公司2020年期初报表的影响如下：

会计政策修订的内容	受影响的报表项目名称和金额
资产负债表新增“合同资产”、“合同负债”列报科目	新增“合同资产”列报科目，影响金额0元； 新增“合同负债”列报科目，原“预收账款”中不含税合同价款重分类至“合同负债”，金额618,459.95万元； 原“预收账款”中合同相关税款重分类至“其他流动负债”，金额48,585.03万元。
新增“合同履约成本”、“合同履约成本减值准备”、“合同取得成本”、“合同取得成本减值准备”核算科目	“合同履约成本”列报至资产负债表“存货-合同履约成本”项下，影响金额0元； “合同取得成本”列报至资产负债表“其他非流动资产”项下，影响金额3,279.00万元。
调整“递延所得税负债”、“未分配利润-期初未分配利润”、“少数股东权益”	调整“递延所得税负债”819.75万元，“未分配利润-期初未分配利润”2,228.30万元，“少数股东权益”230.95万元。

2、采用新收入准则后编制的2019年12月31日合并资产负债表及母公司资

产负债表受影响科目的增减情况如下：

单位：万元

合并资产负债表科目	调整前	调整数	调整后
其他非流动资产		3,279.00	3,279.00
预收款项	668,427.65	-667,044.98	1,382.67
合同负债		618,459.95	618,459.95
其他流动负债	3.26	48,585.03	48,588.29
递延所得税负债		819.75	819.75
未分配利润	229,893.93	2,228.30	232,122.23
少数股东权益	32,836.15	230.95	33,067.10

母公司资产负债表科目	调整前	调整数	调整后
预收款项	22,140.49	-21,605.49	535.00
合同负债		21,432.31	21,432.31
其他流动负债		173.18	173.18

除上述事项外，本次修订对公司财务状况、经营成果和现金流量无重大影响。

#### 四、董事会关于执行新修订的金融工具会计准则的说明

本次执行新修订的收入会计准则是根据财政部于 2017 年 7 月公布的《企业会计准则第 14 号——收入》（财会[2017]22 号）相关规定，要求境内上市企业自 2020 年 1 月 1 日起执行。本次会计政策变更符合相关规定和要求，执行新的会计政策能够客观、公允地反映公司的财务状况和经营成果，不会对公司财务报表产生重大影响，不会损害公司及全体股东特别是中小股东的利益。因此，董事会同意公司本次会计政策变更。

#### 五、独立董事关于执行新修订的金融工具会计准则的独立意见

公司依据财政部的要求，对公司会计政策进行相应修订，符合财政部、中国证券监督管理委员会、上海证券交易所的有关规定，执行修订后的会计政策能够客观、公允地反映公司财务状况及经营成果，不会对公司财务报表产生重大影响。本次会计政策的修订已履行了相关审批程序，符合法律、法规和规范性文件的要求以及《公司章程》的规定，不存在损害公司及全体股东尤其是中小股东利益的情形。

## 六、监事会关于执行新修订的金融工具会计准则的意见

本次执行新修订的收入会计准则是根据财政部于 2017 年 7 月公布的《企业会计准则第 14 号——收入》（财会[2017]22 号）相关规定，要求境内上市企业自 2020 年 1 月 1 日起执行。本次会计政策变更符合相关规定和要求，执行新的会计政策能够客观、公允地反映公司的财务状况和经营成果，不会对公司财务报表产生重大影响，不会损害公司及全体股东特别是中小股东的利益。因此，监事会同意公司本次会计政策变更。

## 七、上网/备查文件

- （一）公司第九届董事会第二十二次会议决议；
- （二）公司董事会关于执行新修订的收入会计准则的说明；
- （三）公司独立董事关于第九届董事会第二十二次会议审议的相关事项的独立意见；
- （四）公司第九届监事会第八次会议决议；
- （五）公司监事会关于第九届监事会第八次会议相关审议事项的意见；
- （六）公司修订后会计政策全文。

特此公告。

天地源股份有限公司董事会

二〇二〇年四月二十五日