

长园科技集团股份有限公司

关于会计政策变更的公告

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法律责任。

重要内容提示：

- 公司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，变更于 2022 年 1 月 1 日起开始执行。
- 本次会计政策变更将导致公司总资产、所有者权益及净利润等会计指标发生变化，不会产生实际现金流，不会对公司实际盈利能力产生重大影响。公司根据相关规定对 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日的资产负债表及 2020 年度、2021 年度的利润表进行追溯调整。具体详见公告正文。
- 本次会计政策变更后，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，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。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。

一、会计政策变更概述

长园科技集团股份有限公司（以下简称“公司”）于 2022 年 10 月 28 日召开第八届董事会第二十三次会议，审议通过了《关于会计政策变更的议案》，同意公司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，变更于 2022 年 1 月 1 日起开始执行。公司根据《企业会计准则第 28 号—会计政策、会计估计变更和差错更正》等有关规定，对公司 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日的资产负债表及 2020 年度、2021 年度的利润表进行追溯调整。表决结果：9 票同意，0 票反对，0 票弃权。

二、具体情况及对公司的影响

（一）会计政策变更的原因

公司持有的投资性房地产主要位于深圳、珠海、东莞、上海等房地产市场比较成熟的一、二线城市，大部分房地产为 2005 年前建成投入使用，主要有长园新材料港 1-10 栋厂房、科技工业园厂房 4 栋等建筑面积约 8 万平方米。采用成本计量模式，目前投资性房地产的账面净值明显低于公允价值。以长园新材料港园区为例，位于深圳市南山区高新技术产业区中区，是国家“建设世界一流高科技园区”的六家试点园区之一，是深圳市科技信息人才资源最密集的区域之一，产业聚集度高。公司投资性房地产的公允价值可以持续可靠获得，采用公允价值模式对公司投资性房地产进行后续计量具备合理性、可操作性。但由于公司以长园新材料港部分宗地于 2020 年 9 月筹划城市更新项目合作开发进行整体拆除重建，搬迁物业的补偿原则为产权置换与货币补偿相结合，合作方通过支付“权益转让费用”方式取得回迁物业权益。公司已与合作方于 2022 年 9 月终止该合作项目，公司仍将此部分物业用于对外出租。

因此，为了更准确地反映公司持有的投资性房地产的价值，增强公司财务信息的准确性，便于公司管理层及投资者动态了解公司投资性房地产的真实价值，公司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。本次会计政策的变更符合《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，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）变更日期

本次会计政策变更于 2022 年 1 月 1 日起开始执行。

（三）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，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。

（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。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。

（五）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。公司聘请深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司（以下简称“鹏信资产”）对公司现有投资性房地产于基准日2021年12月31日、2020年12月31日、2019年12月31日的公允价值进行评估，公司现有投资性房地产的公允价值以该评估报告的评估结果为依据。鉴于追溯调整期间公司出售子公司东莞康业、四川中昊股权，前述子公司持有部分投资性房地产，公司依据交易发生时鹏信资产对东莞康业、四川中昊持有的投资性房地产分别于评估基准日2019年11月30日、2020年3月31日的公允价值的评估结果，调整对应追溯期间的报表。本次会计政策变更追溯调整对公司合并财务报表影响如下：

1、本次会计政策变更对合并资产负债表项目的影响

单位：人民币元

合并报表项目	2021年12月31日		
	追溯调整前	追溯调整后	影响金额
投资性房地产	87,938,126.06	1,073,221,924.30	985,283,798.24
递延所得税资产	166,984,005.54	156,732,002.87	-10,252,002.67
递延所得税负债	87,655,127.53	86,655,394.76	-999,732.77
未分配利润	108,167,438.69	1,085,053,632.97	976,886,194.28
归属于母公司所有者权益合计	3,311,078,711.37	4,287,964,905.65	976,886,194.28
少数股东权益	310,734,939.25	309,880,273.31	-854,665.94

（续上表）

合并报表项目	2020年12月31日		
	追溯调整前	追溯调整后	影响金额
投资性房地产	206,283,229.56	1,354,262,499.90	1,147,979,270.34
递延所得税资产	150,164,896.72	139,115,270.53	-11,049,626.19
递延所得税负债	86,255,857.02	127,267,515.11	41,011,658.09
未分配利润	1,135,986,565.26	2,232,852,036.00	1,096,865,470.74
归属于母公司所有者权益合计	4,351,675,392.03	5,448,540,862.77	1,096,865,470.74
少数股东权益	-37,602,000.75	-38,549,485.43	-947,484.68

2、本次会计政策变更对合并利润表项目的影

单位：人民币元

合并报表项目	2021年度		
	追溯调整前	追溯调整后	影响金额
营业成本	3,837,214,242.74	3,821,655,668.16	-15,558,574.58
公允价值变动收益	26,296,625.88	23,319,806.78	-2,976,819.10
投资收益	238,801,131.98	107,343,211.29	-131,457,920.69
利润总额	-1,002,814,160.10	-1,121,690,325.31	-118,876,165.21
所得税费用	29,795,984.73	30,806,277.24	1,010,292.51
净利润	-1,032,610,144.83	-1,152,496,602.55	-119,886,457.72
归属于母公司股东的净利润	-1,026,771,306.17	-1,146,750,582.63	-119,979,276.46
少数股东损益	-5,838,838.66	-5,746,019.92	92,818.74

(续上表)

合并报表项目	2020年度		
	追溯调整前	追溯调整后	影响金额
营业成本	3,624,308,354.61	3,606,256,599.64	-18,051,754.97
公允价值变动收益	899,999.90	-13,790,753.98	-14,690,753.88
投资收益	-37,578,821.81	-41,528,225.79	-3,949,403.98
利润总额	103,597,505.56	103,009,102.67	-588,402.89
所得税费用	-20,379,380.33	-18,887,936.30	1,491,444.03
净利润	123,976,885.89	121,897,038.97	-2,079,846.92
归属于母公司股东的净利润	130,838,123.69	129,007,670.35	-1,830,453.34
少数股东损益	-6,861,237.80	-7,110,631.38	-249,393.58

上会会计师事务所(特殊普通合伙)对公司本次投资性房地产会计政策变更进行了专项审计。公司本次会计政策变更会导致公司总资产、所有者权益及净利润等会计指标发生变化,不会产生实际现金流,不会对公司实际盈利能力产生重大影响。对投资性房地产采用公允价值计量能够更加真实反映投资性房地产的真实价值,便于公司管理层及投资者及时了解公司真实财务状况,为其决策提供更有用的信息;同时提高公司融资能力,符合全体股东的利益。

本次会计政策变更后，公司后续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。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。同时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。

三、独立董事、监事会和会计师意见

独立董事发表如下独立意见：公司本次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，可以更准确地反映公司持有的投资性房地产的价值，增强公司财务信息的准确性，便于公司管理层及投资者动态了解公司投资性房地产的真实价值。上会会计师事务所（特殊普通合伙）就公司本次会计政策变更进行专项审计，公司相关会计处理符合《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》的规定。公司本次会计政策变更事项的决策程序符合相关法律、法规和《公司章程》的规定，不存在损害上市公司及全体股东利益的情形。

公司于2022年10月28日召开第八届监事会第十二次会议，审议通过了《关于会计政策变更的议案》。监事会认为：公司本次会计政策变更有利于增强公司财务信息的准确性，公司就本次会计政策变更事项履行的审议程序符合相关法律法规、规范性文件及《公司章程》的规定，不存在损害上市公司及股东利益的情形，我们同意公司本次会计政策变更。

上会会计师事务所（特殊普通合伙）就公司本次会计政策变更出具了编号为上会师报字(2022)第10349号的专项审计报告，认为公司编制的投资性房地产会计政策变更的说明在所有重大方面如实反映了本次会计政策变更的情况，相关会计处理符合《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》的规定。

特此公告。

长园科技集团股份有限公司

董事会

二〇二二年十月二十九日