



证券代码：300083

证券简称：创世纪

公告编号：2021-039

广东创世纪智能装备集团股份有限公司

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。

广东创世纪智能装备集团股份有限公司（以下简称“公司”）经2021年4月24日第五届董事会第十六次会议、第五届监事会第十六次决议，对公司投资性房地产会计政策进行变更，具体情况如下：

一、本次会计政策变更的概述

（一）变更原因

公司位于东莞市东城区伟丰路2号的“劲胜智能制造产业园”，资产权属隶属于公司全资子公司东莞劲胜精密电子组件有限公司（以下简称“劲胜精密”），产业园原作为精密结构件业务生产基地，主要为公司及生产精密结构件业务相关子公司自用。公司于2018年开始陆续整合与剥离精密结构件业务，于2020年底已基本完成整合与剥离工作，公司将不再从事精密结构件业务的生产经营，相关厂房和办公楼大部分区域已陆续对外出租，为公司创造收益。

公司投资性房地产的计量方法为成本计量模式，现因上述房屋建筑物使用性质发生本质改变，且产业园所在地段房地产存在活跃的租赁和交易市场，投资性房地产的公允价值能够持续可靠地取得，为了更加客观地反映公司持有的投资性房地产的真实价值，增强公司财务信息的准确性，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，公司拟对投资性房地产的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。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

自2021年1月1日起对投资性房地产的计量模式进行会计政策变更。

（三）变更前的会计政策

公司投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对房屋建筑物、土地使用权和相关的长期待摊费用（与房屋建筑物相关的装修工程和配套设施费用）计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧（摊销）率列示如下：

类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率	年折旧（摊销）率
房屋建筑物	35	5-10%	2.57%-2.71%
土地使用权	50	--	2%
长期待摊费用	5-10	--	10%-20%

采用成本模式计量的投资性房地产于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。

（四）变更后的会计政策

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）审批程序

公司2021年4月24日召开的第五届董事会第十六次会议、第五届监事会第十六次会议分别审议通过了《关于公司会计政策变更的议案》，同意本次会计政策变更的相关事项。根据《深圳证券交易所创业板股票上市规则》、《深圳证券交易所创业板上市公司规范运作指引》等相关规定，公司本次会计政策变更事项经

董事会审议通过后即可生效，无需提交股东大会审议。

二、会计政策变更具体情况及对公司的影响

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。

公司本次投资性房地产会计政策变更追溯调整增加2020年12月31日归属于上市公司股东净资产3,111.23万元，占公司2020年经审计归属于上市公司股东净资产1.50%，增加2020年度归属于上市公司股东净利润2,127.86万元，占2020年度经审计归属于上市公司净利润-3.06%；追溯调整增加2019年12月31日归属于上市公司股东净资产983.37万元，增加2019年度归属于上市公司股东净利润629.36万。

三、资产评估情况

公司已聘请国众联资产评估土地房地产估价有限公司对公司投资性房地产的房地产市场交易情况进行调查，对公司持有的投资性房地产的公允价值进行合理测算评估，评估基准日为2020年12月31日、2019年12月31日，并出具了国众联评报字（2021）第3-0090号、第3-0091号《东莞劲胜精密电子组件有限公司以财务报告为目的涉及的投资性房地产公允价值资产评估报告》，劲胜精密的投资性房地产于评估基准日2020年12月31日、2019年12月31日公允价值分别为人民币26,965.66万元、23,211.70万元，公司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。

公司本次会计政策变更会导致公司所有者权益及净利润等会计指标发生变化，但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。

四、审议意见

1、董事会关于会计政策变更合理性的说明

2021年4月24日，公司第五届董事会第十六次会议审议通过了《关于公司会计政策变更的议案》，公司董事会认为：公司本次变更会计政策，是按照《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》规定，根据公司相关资产实际情况进行的合理变更和调整，

变更后的会计政策能够更加客观、公允地反映公司财务状况和经营成果，为投资者提供更可靠、更准确的会计信息。本次变更会计政策的决策程序符合有关法律、法规、规范性文件和《公司章程》等规定，符合公司全体股东的利益。

2、独立董事意见

公司独立董事经认真审核，在《独立董事关于公司第五届董事会第十六次会议相关事项的独立意见》中发表了独立意见，公司独立董事认为：

公司本次会计政策变更系根据公司相关房地产的实际情况进行的合理变更，其决策程序符合相关法律法规、规范性文件和《公司章程》的规定，有助于客观、公允地反映公司的财务状况和经营成果，不存在损害公司及全体股东利益的情形。

综上所述，公司独立董事一致同意公司会计政策变更的相关事项。

3、监事会意见

2021年4月24日，公司第五届监事会第十六次会议审议通过了《关于公司会计政策变更的议案》，公司监事会认为：公司本次会计政策变更是根据公司相关资产的实际情况、使用计划进行的合理变更，变更决策程序符合相关法律法规和《公司章程》等规定，有利于提高公司财务会计信息质量，符合公司和全体股东的利益。

四、备查文件

- 1、公司第五届董事会第十六次会议决议；
- 2、公司独立董事发表的独立意见；
- 3、公司第五届监事会第十六次会议决议；
- 4、深圳证券交易所要求的其他文件。

特此公告。

广东创世纪智能装备集团股份有限公司董事会

2021年4月27日