

债券代码：155600.SH

债券简称：19 联发 01

债券代码：155601.SH

债券简称：19 联发 02

债券代码：149214.SZ

债券简称：20 联发 01

联发集团有限公司 关于投资性房地产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个别及连带责任。

联发集团有限公司（以下简称“公司”）投资性房地产后续计量方法自 2020 年 10 月 1 日起由成本计量模式变更为公允价值计量模式。现将相关情况公告如下：

一、本次会计政策变更概述

（一）变更原因

公司原对投资性房地产的后续计量方法为成本模式计量，随着公司的发展，公司所持有的投资性房地产价值不断提升，公允价值计量模式比成本计量模式更能动态反映投资性房地产的公允价值。为更加客观地反映公司持有的投资性房地产的真实价值，便于投资者了解公司客观的资产状况，公司对投资性房地产的后续计量模式进行变更，即由成本计量模式变更为公允价值计量模式。

目前，公司所持有的投资性房地产所在地有活跃的房地产租赁和交易市场，投资性房地产的公允价值能够持续可靠地取得。投资性房地产会计政策变更后，公司以评估机构出具的评估报告确定相关投资性房地产的评估结果作为投资性房地产的公允价值。

（二）变更日期：2020 年 10 月 1 日

二、本次会计政策变更主要内容

（一）变更前的会计政策

公司对投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，并按照固定资产或无

形资产的有关规定，按期计提折旧或摊销。

公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照长期资产减值的有关规定计提资产减值。

（二）变更后的会计政策

公司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。

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。自用房地产或存货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，其差额作为其他综合收益，计入所有者权益。

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。

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，应当终止确认该项投资性房地产。

出售、转让、报废投资性房地产或者发生投资性房地产毁损，应当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。

三、本次会计政策变更对公司的影响分析

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》的规定，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。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：（以下财务数据未经审计）

（一）上述会计政策变更对合并资产负债表项目的累积影响

单位：元 币种：人民币

项 目	2018 年 12 月 31 日 累积影响数 (增加+/减少-)	2019 年 12 月 31 日 累积影响数 (增加+/减少-)	2020 年 9 月 30 日 累积影响数 (增加+/减少-)
投资性房地产	2,230,465,980.87	2,334,147,202.72	2,297,593,004.05

项 目	2018 年 12 月 31 日 累积影响数 (增加+/减少-)	2019 年 12 月 31 日 累积影响数 (增加+/减少-)	2020 年 9 月 30 日 累积影响数 (增加+/减少-)
递延所得税资产	27,628,088.79	21,855,571.98	26,288,565.84
递延所得税负债	591,363,003.76	616,493,337.85	610,894,454.84
其他综合收益	311,542,722.84	345,665,569.57	321,402,094.35
盈余公积	100,245,182.74	99,279,222.56	96,377,732.86
未分配利润	1,251,549,978.63	1,283,593,088.47	1,288,488,258.87
归属于母公司所有者 权益	1,663,337,884.21	1,728,537,880.60	1,706,268,086.08
少数股东权益	3,393,181.69	10,971,556.25	6,719,028.97

(二) 上述会计政策变更对合并利润表项目的影响

单位：元 币种：人民币

项 目	2019 年度影响 (增加+/减少-)	2020 年 1-9 月影响 (增加+/减少-)
营业成本	-76,134,604.45	-49,746,937.60
公允价值变动收益	-25,520,538.95	-35,635,928.80
投资收益	-	-7,963,431.95
所得税费用	17,636,061.81	2,728,902.90
净利润	32,978,003.69	3,418,673.95
归属于母公司所有者的净利润	31,077,149.66	1,993,680.70
少数股东损益	1,900,854.03	1,424,993.25
其他综合收益的税后净额	39,800,367.26	-29,940,995.75
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	34,122,846.73	-24,263,475.22
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	5,677,520.53	-5,677,520.53
综合收益总额	72,778,370.95	-26,522,321.80
归属于母公司所有者的综合收益总额	65,199,996.39	-22,269,794.52
归属于少数股东的综合收益总额	7,578,374.56	-4,252,527.28

公司已聘请厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司对公司现有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。厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司出具了下列评估报告, 公司将评估报告确定的投资性房地产的评估结果作为投资性

房地产的公允价值。

序号	报告名称	报告编号	评估基准日
1	联发集团有限公司因编制财务报告所涉及的投资性房地产资产评估报告	大学评估评报字[2020]840094号	2018年12月31日
2	联发集团有限公司因编制财务报告所涉及的投资性房地产资产评估报告	大学评估评报字[2020]840093号	2019年12月31日
3	联发集团有限公司因编制财务报告所涉及的投资性房地产资产评估报告	大学评估评报字[2020]840084号	2020年9月30日

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，不会产生实际现金流，对公司经营情况及偿债能力无重大影响。

以上公告财务数据未经审计，敬请投资者注意。

特此公告。

