

证券代码：300189

证券简称：神农种业

公告编号：2025-015

海南神农种业科技股份有限公司 关于投资性房地产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内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

特别提示：

1、公司投资性房地产会计政策于 2025 年 1 月 1 日变更，从成本计量模式变更为公允价值计量模式，本次会计政策变更会导致公司 2025 年期初所有者权益会计指标发生变化，不会产生实际现金流，也不会对公司实际盈利能力产生重大影响。

2、公司部分自用房地产改为出租目的，自改变用途之日起，将部分原自用的房地产转为投资性房地产，并以公允价值模式进行后续计量。本次自用房地产转为以公允价值计量的投资性房地产会导致公司所有者权益指标发生变化，不会产生实际现金流，也不会对公司实际盈利能力产生重大影响。

3、经公司初步测算，本次会计政策变更预计将增加 2025 年 1 月 1 日公司归属于上市公司所有者权益 434.78 万元。本次会计政策变更后，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；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。

海南神农种业科技股份有限公司（以下简称“公司”）于 2025 年 4 月 24 日召开第七届董事会第二十三次会议、第七届监事会第十五次会议，分别审议通过了《关于投资性房地产会计政策变更的议案》。根据《深圳证券交易所股票上市规则》《公司章程》的相关规定，本次会计政策变更事项属于董事会审议范畴，无需提交公司股东大会审议批准。现将具体内容公告如下：

一、会计政策变更概述

1、变更原因

公司对投资性房地产的计量方法初始确定为成本计量模式，为了更加客观地

反映公司持有的投资性房地产公允价值，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，公司拟自 2025 年 1 月 1 日起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。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。

2、变更日期

自 2025 年 1 月 1 日起执行。

3、变更前采用的会计政策

投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，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。

4、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用途改变为自用时，自转换之日起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。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自转换之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产，以转换当日的公允价值作为投资性房地产的账面价值，转换当日的公允价值小于固定资产和无形资产原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于固定资产和无形资产原账面价值的，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。若存在原转换日计入其他综合收益的金额，也一并结转计入当期损益。

二、会计政策变更对公司的影响

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。

公司聘请了海南瑞衡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公允价值进行合理测算评估，并出具了（海南瑞衡资评报字[2024]第 1101 号）、（海南瑞衡资评报字[2024]第 1232 号）、（海南瑞衡资评报字[2024]第 1231 号）评估报告，确认投资性房地产的评估结果作为投资性房地产的公允价值。根据相关规定，本次调整采用追溯调整法，不会导致公司最近两年已披露的年度财务报告出现盈亏性质改变。会计政策变更对公司当期及前期的主要影响如下：

1. 合并资产负债表

（1）2024 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	追溯调整前	追溯调整后	影响金额
投资性房地产	11,140,846.63	15,488,674.75	4,347,828.12
未分配利润	-599,027,427.94	-596,035,899.73	2,991,528.21
归属于母公司所有者权益	720,582,061.88	723,573,590.09	2,991,528.21

（2）2023 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	追溯调整前	追溯调整后	影响金额
投资性房地产	12,113,575.26	16,651,016.20	4,537,440.94
未分配利润	-548,410,935.68	-545,395,680.47	3,015,255.21
归属于母公司所有者权益	771,198,554.14	774,213,809.35	3,015,255.21

（3）2022 年 12 月 31 日

单位：人民币元

项目	追溯调整前	追溯调整后	影响金额
投资性房地产	12,971,210.92	16,555,525.67	3,584,314.75
未分配利润	-512,388,577.01	-510,266,324.86	2,122,252.15
归属于母公司所有者权益	807,220,912.81	809,343,164.96	2,122,252.15

2. 合并利润表

(1) 2024 年度

单位：人民币元

项目	追溯调整前	追溯调整后	影响金额
营业成本	97,796,574.00	97,150,508.67	-646,065.33
管理费用	46,453,871.91	46,262,318.31	-191,553.60
公允价值变动收益	3,601,732.18	2,574,500.43	-1,027,231.75
利润总额	-52,393,344.30	-52,582,957.12	-189,612.82
所得税费用	-148,642.58	-148,642.58	0.00
净利润	-52,244,701.72	-52,434,314.54	-189,612.82
归属于母公司所有者的净利润	-50,616,492.26	-50,640,219.25	-23,726.99

(2) 2023 年度

单位：人民币元

项目	追溯调整前	追溯调整后	影响金额
营业成本	107,340,214.86	106,694,149.52	-646,065.34
管理费用	47,320,313.56	47,128,759.96	-191,553.60
公允价值变动收益	-1,616,847.14	-1,501,339.89	115,507.25
利润总额	-32,361,588.54	-31,408,462.35	953,126.19
所得税费用	336,227.10	336,227.10	0.00
净利润	-32,697,815.64	-31,744,689.45	953,126.19
归属于母公司所有者的净利润	-36,022,358.67	-35,129,355.61	893,003.06

上述数据为本公司财务部门的初步测算结果，未经会计师事务所审计，具体对公司财务状况及经营成果的影响将以年度审计机构确认的结果为准。

本次会计政策变更后，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；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。具体对公司财务状况及经营成果的影响将以年度审计机构确认的结果为准。

三、董事会关于会计政策变更合理性的说明

公司董事会认为，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，公司本次会计政策变更符合《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，变更后的会计政策能够提供更可靠的会计信息，有利于更加客观、公允反映公司财务状况，符合相关规定和公司实际情况，不存在损害公司及中小股东利益的情形，同意本次会计政策变更。

四、审计委员会意见

董事会审计委员会认为，公司本次会计政策变更符合《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》的规定，变更后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，相关决策程序符合有关法律法规和《公司章程》等规定，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事项，并将该议案提交公司董事会审议。

五、监事会意见

监事会认为：公司本次会计政策变更符合财政部的相关规定及公司的实际情况，没有损害公司和全体股东的利益。同意公司实施上述会计政策的变更。

六、备查文件

- 1、第七届董事会第二十三次会议决议；
- 2、第七届监事会第十五次会议决议；
- 3、董事会审计委员会会议决议。

特此公告。

海南神农种业科技股份有限公司董事会

二〇二五年四月二十四日