

证券代码：873623 证券简称：苍梧物业 主办券商：申万宏源承销保荐

连云港市苍梧物业服务股份有限公司会计政策变更公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、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法律责任。

一、变更概述

(一) 变更日期：2025年1月1日

(二) 变更前后会计政策的介绍

1. 变更前采取的会计政策：

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。投资性房地产能够单独计量和出售，包括已出租的建筑物。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，并按照成本扣除累计减值准备、预计残值后按直线法计算折旧或摊销。

2. 变更后采取的会计政策：

本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。

（三）变更原因及合理性

2025年1月1日前，本公司位于连云港市海州区通灌南路惠龙商住楼109号门面房作为固定资产核算与管理。2025年1月起对外出租给东北人家，自2025年1月1日起，由固定资产转为投资性房地产（成本模式）。

为了更加客观地反映公司持有的投资性房地产的公允价值，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。

2026年2月24日，江苏天元房地产评估造价集团有限公司已出具《房地产价值评估报告》对2025年末投资性房地产公允价值进行确认。

变更理由：公司投资性房地产所在地存在活跃的房地产交易市场，能够持续可靠取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，公允价值能够可靠计量，采用公允价值模式能更客观反映投资性房地产的真实价值。

投资性房地产由成本模式转为公允价值模式，属于会计政策变更。2025年末公允价值与账面价值的差额不计入当期损益，而是采用追溯调整法，直接调整期初留存收益。

二、表决和审议情况

公司于2026年4月20日召开第二届董事会第十八次会议，审议通过《关于公司会计政策变更的议案》。

议案表决结果：同意7票；反对0票；弃权0票。

三、董事会关于本次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、审计委员会对于本次会计政策变更的意见

公司审计委员会认为：本次公司会计政策变更是根据财政部颁布的会计准则等相关规定进行的合理变更，符合国家相关法律的要求。不存在损害公司及股东利益的情形，审计委员会同意将《关于公司会计政策变更的议案》提交董事会审议。

五、独立董事对于本次会计政策变更的意见

独立董事王强、朱家乐认为：本次会计政策变更是根据财政部颁布的会计准则等相关规定进行的合理变更，能够更加客观公正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，符合相关法律法规的规定和公司实际情况，不存在损害公司及全体股东利益的情形。

六、本次会计政策变更对公司的影响

（一）采用追溯调整法

投资性房地产由成本模式转为公允价值模式，属于会计政策变更。2025年末公允价值与账面价值的差额不计入当期损益，而是采用追溯调整法，直接调整期初留存收益。

本次会计政策变更对比较期间财务报表主要数据的影响如下：

项目	(2025)年1月1日和(2024)年度			
	调整前	影响数	调整后	影响比例
投资性房地产		4,766,976.13	4,766,976.13	100.00%
固定资产	5,111,474.12	-4,118,571.8	992,902.23	-80.58

		9		%
资产总计	74,507,118.64	648,404.24	75,155,522.88	0.87%
递延所得税负债		162,101.06	162,101.06	100.00%
负债合计	21,703,820.37	162,101.06	21,865,921.43	0.75%
未分配利润	-3,711,801.72	486,303.18	-3,225,498.54	13.10%
归属于母公司所有者权益合计	52,803,298.27	486,303.18	53,289,601.45	0.92%
少数股东权益	0		0	0%
所有者权益合计	52,803,298.27	486,303.18	53,289,601.45	0.92%
营业收入	124,500,294.33		124,500,294.33	0%
净利润	249,634.07		249,634.07	0%
其中：归属于母公司所有者的净利润	249,634.07		249,634.07	0%
少数股东损益	0		0	0%

七、备查文件

《连云港市苍梧物业服务股份有限公司第二届董事会第十八次会议决议》

连云港市苍梧物业服务股份有限公司

董事会

2026年4月22日