

证券代码：600355

证券简称：精伦电子

公告编号：临 2024-006

## 精伦电子股份有限公司 关于公司部分自用房地产转为投资性房地产的公告

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。

精伦电子股份有限公司（以下简称“公司”）于 2024 年 2 月 6 日召开第八届董事会第十五次会议、第八届监事会第十次会议，审议通过了《关于公司部分自用房地产转为投资性房地产的议案》。公司董事会审计委员会进行了事前审议，公司独立董事发表了同意的独立意见。现将相关情况公告如下：

### 一、公司部分自用房地产转为投资性房地产的具体情况

为了提高公司总部办公环境的利用效率，践行集约绿色的发展理念，公司从 2020 年开始，将部分空置的自用房地产用于对外出租获得收益。经过近三年的发展，出租面积的比例稳定达到 90%以上，租金和服务收入成为公司稳定和持续的收入来源之一。根据《企业会计准则》的相关规定，公司拟将此部分房地产转为投资性房地产进行核算，对该投资性房地产采用公允价值计量模式进行后续计量。

本次拟转为投资性房地产的空置房地产明细及相关情况如下：

- 计入投资性房地产按公允价值模式进行计量的日期：自 2023 年 12 月 31 日起。
- 涉及的范围

单位：平方米

序号	标的资产	建筑面积	地址
1	精伦电子股份有限公司 2 栋	9,066.58	武汉市东湖新技术开发区光谷大道 70 号
2	精伦电子股份有限公司 3 栋	9,005.31	武汉市东湖新技术开发区光谷大道 70 号
3	精伦电子股份有限公司 4 栋	3,041.11	武汉市东湖新技术开发区光谷大道 70 号

上述房地产建筑面积共 21,113 平方米，截至 2023 年 12 月 31 日，该部分房产建筑物账面原值 6,477.86 万元，账面净值 3,505.81 万元。

- 转为投资性房地产及采用公允价值计量的原因

上述自有房地产位于武汉市东湖新技术开发区光谷大道，交通便利，用途广泛，所在区域房地产交易和租赁市场活跃，满足“投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场”、“企业能够从房地产交易市场取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值做出合理的估计”两个条件。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及时了解公司真实财务状况及经营成果，根据《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》规定，公司拟对该投资性房地产采用公允价值计量模式进行后续计量。

## 二、计入投资性房地产及采用公允价值进行后续计量对公司的影响

1、本次投资性房地产采用公允价值进行后续计量为首次选择，不存在对以前会计年度报表进行追溯调整，不属于会计政策变更。

2、通过评估对该投资性房地产公允价值进行估价后调整房地产账面价值和所有者权益。本次评估增值 15,495.89 万元，计入所有者权益 13,171.51 万元，计入递延所得税负债 2,324.38 万元。另外，因采用公允价值进行后续计量不需计提折旧摊销，预计 2023 年及以前不影响，2024 年 1-12 月减少折旧摊销金额为 132 万元，利润总额增加预计为 132 万元。上述数据未经审计，最终数据以年度审计数据为准。

3、本次投资性房地产采用公允价值计量后，公司每个会计年末均须经过评估对投资性房地产公允价值进行估价，若建筑物所在地的房地产市场出现大幅变动导致公允价值的变动，可能会增加公司未来年度业绩波动的风险。

## 三、董事会对本次将部分自用房地产转为投资性房地产及采用公允价值进行后续计量事项的合理性的说明

公司董事会认为：公司利用部分自用闲置房地产用于出租获取收益，不影响公司的生产经营，可以提高资产使用效率，出租获得的租金有利于公司整体收益的提高。公司将部分自用闲置房地产拟计入投资性房地产，符合《企业会计准则第 3 号--投资性房地产》规定，不涉及以往年度的追溯调整。公司目前投资性房地产项目位于所在城市的核心区域，有活跃的交易市场，可以取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，采用公允价值对投资性房地产进行后续计量具有可操作性。基于以上，董事会同意本次公司将部分自用房地产转为投资性房地产及采用公允价值进行后续计量。

## 四、独立董事意见

公司将部分闲置自用房地产转为投资性房地产对外出租，可以提高资产使用效率，获取租金收益，不属于会计政策变更，不存在损害公司及股东，特别是中小股东利益的情形。我们同意本次公司将部分自用房地产转为投资性房地产及采用公允价值进行后续计量。

## 五、监事会意见

本次公司将部分闲置自用房地产转为投资性房地产，有利于提高公司资产的使用效率，增加公司整体收益。本次变更的决策程序符合有关法律、法规、规范性文件和《公司章程》的规定，不存在损害公司及全体股东权益的情形。监事会同意本次公司将部分自用房地产转为投资性房地产及采用公允价值进行后续计量。

## 六、备查文件

- 1、第八届董事会第十五次会议决议；
- 2、第八届监事会第十次会议决议；
- 3、独立董事意见。

特此公告

精伦电子股份有限公司董事会

2024年2月8日