

## 深圳市长方集团股份有限公司 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、公司投资性房地产后续计量方法自2025年1月1日起拟由成本计量模式变更为公允价值计量模式。
- 2、本次投资性房地产会计政策变更将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，不会对公司实际盈利能力产生重大影响。待股东大会审议通过后公司将根据相关规定对前期的资产负债表及利润表进行追溯调整。
- 3、本次会计政策变更后，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。
- 4、本次会计政策变更事项尚需提交公司股东大会审议。

深圳市长方集团股份有限公司（以下简称“公司”）于2025年4月25日召开第五届董事会第十一次会议及第五届监事会第八次会议，审议通过了《关于投资性房地产会计政策变更的议案》。为更加客观地反映公司持有的投资性房地产公允价值，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后续计量模式进行会计政策变更，具体情况如下：

### 一、会计政策变更概述

#### （一）变更原因

公司对投资性房地产的后续计量方法为成本计量模式，成本计量模式难以动态反映公司投资性房地产在当前市场下的公允价值。为更加客观地反映公司持有的投资性房地产的真实价值，增强公司财务信息的准确性，便于投资者客观地了解公司的资产状况，公司拟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。投资性房地产的后续计量模式变更后，公司将以评估机构出具的评估报告确定相关投资性房地产的公允价值。

(二) 变更日期

2025年1月1日

(三) 变更内容

1、变更前的投资性房地产会计政策

变更前公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。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	10-25	5.00%	3.80%-9.50%
土地使用权	50	-	2%

2、变更后的投资性房地产会计政策

变更后公司对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的用途改变为自用房地产时，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，其差额计入所有者权益。

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。

#### （四）公司投资性房地产情况

目前，公司持有的投资性房地产位于工业区坪山镇长方照明工业厂区（以下简称“坪山工业园”），建筑面积68,070.56m<sup>2</sup>。坪山工业园系公司于2010年通过自建方式取得，原值17,202.26万元；截至2024年12月31日，坪山工业园账面价值为5,958.42万元。其目前处于出租状态，租金1,811.47万元/年（含税）。

为了更加客观地反映投资性房地产的公允价值，公司聘请了上海众华资产评估有限公司(以下简称“众华评估”)对公司现有的投资性房地产的房地产市场交易情况进行了调查，对投资性房地产的公允价值做出合理测算评估。众华评估为此出具了沪众评报字（2025）第0096号评估报告，根据评估报告，公司拥有的投资性房地产于评估基准日2024年12月31日的评估值为29,910万元。

## 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》规定，投资性房地产的后续计量模式由成本模式转为公允价值模式的，应当作为会计政策变更，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。本次会计政策变更需要对当期的财务报表进行调整，同时对比较财务报表进行追溯调整。期初及上年受影响的财务报表项目明细情况如下：

### 1、资产负债表

#### （1）2024年12月31日

单位：元

2024年12月31日				
项目	追溯调整前	追溯调整后	影响(增加+减少-)	影响比例(%)
投资性房地产	59,584,178.34	299,100,000.00	239,515,821.66	401.98
递延所得税负债	3,246,809.75	39,174,183.00	35,927,373.25	1,106.54
未分配利润	-1,565,736,347.80	-1,362,147,899.39	203,588,448.41	13.00
归属母公司的所有者权益合计	30,826,504.37	234,414,952.78	203,588,448.41	660.43

#### （2）2025年3月31日

单位：元

**2025年3月31日**

项目	追溯调整前	追溯调整后	影响(增加+减少-)	影响比例(%)
未分配利润	-1,386,103,768.93	-1,384,927,850.57	1,175,918.36	0.08
归属母公司的所有者权益合计	216,076,457.60	217,252,375.96	1,175,918.36	0.54

**2、利润表****(1) 2024年1-12月**

单位：元

**2024年1-12月**

项目	追溯调整前	追溯调整后	影响(增加+减少-)	影响比例(%)
营业成本	367,716,942.49	362,585,560.18	-5,131,382.31	-1.40
公允价值变动损益	-	4,285,476.07	4,285,476.07	
所得税	-4,421,848.89	-3,009,320.13	1,412,528.76	31.94
净利润	-41,713,705.58	-33,709,375.96	8,004,329.62	19.19
归属于母公司所有者的净利润	-41,739,092.60	-33,734,762.98	8,004,329.62	19.18

**(2) 2025年1-3月**

单位：元

**2025年1-3月**

项目	追溯调整前	追溯调整后	影响(增加+减少-)	影响比例(%)
营业成本	89,898,982.93	88,723,064.57	-1,175,918.36	-1.31
净利润	-23,962,499.98	-22,786,581.62	1,175,918.36	4.91
归属于母公司所有者的净利润	-23,955,869.54	-22,779,951.18	1,175,918.36	4.91

公司上述会计政策变更符合公司实际情况，会计处理符合《企业会计准则第28号——会计政策、会计估计变更和差错更正》等相关规定，有利于更加客观公正的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。

2025年一季度的报表调整为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。

**三、本次会计政策变更所履行的程序****(一) 审计委员会审议意见**

公司于2025年4月25日召开第五届董事会审计委员会第十次会议，审议通过了《关

于投资性房地产会计政策变更的议案》。经核查，审计委员会认为：采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量能够更加客观、公允地反映相关资产在当前市场环境下的真实价值，亦能客观、公允地反映公司的财务状况，相关决策程序符合有关法律法规和《公司章程》等规定。审计委员会同意变更投资性房地产会计政策事项，并同意将该议案提交至公司董事会审议。

#### （二）董事会审议意见

公司于2025年4月25日召开第五届董事会第十一次会议，审议通过了《关于投资性房地产会计政策变更的议案》，董事会同意变更投资性房地产会计政策事项，并同意将该议案提交至公司股东大会审议。

#### （三）监事会审议意见

公司于2025年4月25日召开第五届监事会第八次会议，审议通过了《关于投资性房地产会计政策变更的议案》。监事会认为：投资性房地产的后续计量模式由成本计量模式变更为公允价值计量模式符合相关法律、法规和《公司章程》规定，能够客观、公允地反映公司的财务状况。本次会计政策变更的决策程序符合相关法律、法规的规定，不存在损害公司及全体股东特别是中小股东利益的情形。

#### （四）会计师事务所鉴证结论

中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司投资性房地产会计政策变更出具了《关于深圳市长方集团股份有限公司投资性房地产会计政策变更专项说明的鉴证报告》（中兴财光华审专字（2025）第225004号），认为长方集团公司管理层编制的关于投资性房地产会计政策变更的专项说明在所有重大方面如实反映了本次会计政策变更的情况，相关会计处理符合《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。

### 四、其他说明

1、本次投资性房地产会计政策变更将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，不会对公司实际盈利能力产生重大影响。

2、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。

## 五、备查文件

- 1、第五届董事会审计委员会第十次会议决议
- 2、第五届董事会第十一次会议决议
- 3、第五届监事会第八次会议决议
- 4、中兴财光华会计师事务所出具的《关于投资性房地产会计政策变更的专项说明》
- 5、众华评估出具的沪众评报字（2025）第 0096 号《评估报告》

特此公告。

深圳市长方集团股份有限公司

董事会

2025 年 4 月 28 日