

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

关于会计估计变更的公告

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。

2023年4月27日，深圳市新南山控股（集团）股份有限公司（以下简称“公司”）召开了第六届董事会第二十四次会议、第六届监事会第十三次会议，会议审议通过了《关于会计估计变更的议案》。现将有关事项公告如下：

一、本次会计估计变更概述

根据《企业会计准则第4号-固定资产》关于“企业至少应当于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核”的相关规定，公司根据固定资产的性质和使用情况对各类固定资产的预计使用年限、残值率进行了复核和重新确定。具体情况如下：

（一）变更原因

鉴于公司所处经济环境和固定资产、投资性房地产形态已经发生了较大变化，为了更加客观公正的反映公司财务状况和经营成果，使资产折旧年限、残值率与资产实际使用寿命、实际处置价值更加接近，适应公司业务发展和资产管理的需要，公司对各类固定资产、投资性房地产折旧年限、残值率进行了梳理，认为需要变更部分资产折旧年限、残值率的会计估计。

（二）变更时间

本次变更会计估计自2023年1月1日起执行。

（三）变更内容

1. 钢结构仓库：新增小类“多层钢结构仓库”，折旧年限 45 年。原投资性房地产中钢板仓库 30 年的折旧年限主要是基于仓储物流业务早期建设的单层仓使用年限制定，随着各经济区域发展，仓储物流土地稀缺性不断提高，近年新建或收购园区以多层钢结构仓库为主，建造标准均按照国家《建筑结构可靠性设计统一标准》规定的使用年限 50 年设计，仓库围护、地面按照工程管理部标准 30 年设计。结合仓库主体、围护与地面的价值占比综合计算，将新增的多层钢结构仓库折旧年限设定为 45 年（且不超过土地使用权剩余年限）；

2. 残值率：随着电子设备、汽车及运输设备、机械设备实际残值价值降低，调整办公设备残值率由 5%-10%调整为 0%；客车、小轿车、商务车等非运营汽车及运输设备、机械设备的残值率由 5%-10%统一调整为 5%，对上市公司损益影响较小。

（四）董事会审议情况

本次会计估计变更事项经公司第六届董事会第二十四次会议以 12 票同意、0 票反对、0 票弃权审议通过。根据《深圳证券交易所股票上市规则》的有关规定，本次会计估计变更无需提交股东大会审议。

二、本次会计估计变更对公司的影响

1. 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》的相关规定，本次会计估计变更采用未来适用法，无需对公司已披露的财务报表进行追溯调整，对以往各年度财务状况和经营成果不会产生影响。变更后的会计估计更能准确地反映公司的财务状况和经营成果，会计信息更加客观、真实和公允，体现会计谨慎性原则，符合相关规定和公司实际情况，不存在损害公司及股东利益的情况。

2. 经公司初步测算，本次会计估计变更预计减少 2023 年度折旧费用约 1,849.18 万元，剔除所得税和少数股东损益影响，预计增加归母净利润约 657.45 万元。

3. 本次会计估计变更相关财务数据未经会计师事务所审计。公司已就本次会计估计变更有关事项与会计师事务所进行沟通，公司与会计师事务所就会计估计变更事项不存在分歧。

三、董事会关于会计估计变更合理性的说明

董事会认为：本次会计估计变更符合公司实际情况，符合相关法律法规的要求，变更后的会计估计能够更加准确地反映公司财务状况以及经营成果，会计信息更加客观、真实和公允，不存在损害公司及股东利益的情况。公司董事会同意本次会计估计变更事项。

四、监事会意见

监事会认为：公司本次会计估计变更符合《企业会计准则》和有关政策的规定。变更后的会计估计能够更加准确地反映公司财务状况以及经营成果，会计信息更加客观、真实和公允，体现会计谨慎性原则。公司监事会同意本次会计估计变更事项。

五、独立董事意见

经核查，独立董事认为：公司本次会计估计变更符合相关法律、法规的规定和公司实际经营情况，变更后的会计估计能够更准确、真实地反映公司的财务状况和经营成果。董事会审议本次会计估计变更的程序符合相关法律、法规及《公司章程》的规定，不会损害公司及股东的利益。我们同意公司本次会计估计变更事项。

六、备查文件

1. 第六届董事会第二十四次会议决议；
2. 第六届监事会第十三次会议决议；
3. 独立董事关于第六届董事会第二十四次会议相关事项的独立意见。

特此公告。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

2023年4月29日