

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

目 录

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	
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	1-4

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

深圳市长方集团股份有限公司全体股东：

我们接受委托，对后附的深圳市长方集团股份有限公司(以下简称长方集团公司)管理层编制的《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》（以下简称专项说明）进行专项鉴证。

一、管理层的责任

贵公司管理层的责任是按照《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》等相关规定编制后附的关于投资性房地产会计政策变更的专项说明，并负责设计、执行和维护必要的内部控制，保证其内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行鉴证工作的基础上对专项说明发表鉴证意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了鉴证工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行鉴证工作，以对专项说明是否不存在重大错报获取合理保证。在鉴证过程中，我们实施了包括检查、重新计算等我们认为必要的鉴证程序，并根据所获取的鉴证证据作出职业判断。

我们相信，我们获取的鉴证证据是充分、适当的，为发表鉴证意见提供了基础。

三、鉴证结论

我们认为，后附的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、对使用者和使用目的限定

本专项鉴证报告仅供长方集团公司提请股东大会审议关于此次投资性房地产会计政策变更事项相关议案之目的使用,未经本事务所书面同意,不得用于其他任何目的。因使用不当造成的后果,与本事务所及执行本次审计业务的注册会计师无关。

中兴财光华会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师:

中国注册会计师:

中国·北京

2025 年 4 月 25 日

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专项说明

一、会计政策变更的原因

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

投资性房地产会计政策变更日期为 2025 年 1 月 1 日。

三、会计政策变更的主要内容

1、本次会计政策变更前采用的会计政策

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	使用年限（年）	残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物	10-25	5.00	3.80~9.50
土地使用权	50		2

2、本次会计政策变更后采用的会计政策

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、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 68,070.56m²。截至 2024 年 12 月 31 日，坪山工业园账面价值为 5,958.42 万元。

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 29,910.00 万元。

五、会计政策变更的会计处理及其对相关期间财务状况和经营成果的影响

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

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、利润表

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

六、审批程序

2025 年 4 月 25 日公司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》，决策程序符合法律法规和《公司章程》等规定，不存在损害公司及股东利益的情形，同意公司本次会计政策变更。关于公司投资性房地产会计政策变更事项尚需提交公司股东大会批准。

七、其他需要说明事项

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。

深圳市长方集团股份有限公司

2025 年 4 月 25 日