

# 深圳市中洲投资控股股份有限公司

## 关于会计估计变更的公告

公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

根据深圳证监局对公司信息披露和规范治理的整改要求，公司于 2024 年 10 月 29 日召开第十届董事会第六次会议审议通过了《关于会计估计变更的议案》。现将主要内容公告如下：

### 一、本次会计估计变更的情况概述

#### （一）变更原因

2017 年开始，公司获取的房地产项目主要是通过招拍挂和股权收购方式，这两种方式的土地购置成本、收购溢价较高，部分项目的土地购置成本及收购溢价占房地产开发成本总额的比例高达 60%。在房地产行业总体下行的大环境下，车位销售价格逐步下降，继续将高额的地价成本和溢价分摊到产权车位中，无法真实体现项目各业态的利润率。为了更加客观、公允地反映公司的财务状况以及经营成果，为投资者提供更可靠、更准确的会计信息，公司顺应房地产行业发展趋势，结合自身实际情况对房地产存货各业态之间成本分摊方法的会计估计进行了变更。

#### （二）变更内容

##### 1、变更前采用的会计估计

房地产开发成本按不同业态进行核算，按照可售面积平均分摊到住宅、商业、公寓、有产权车位和无产权车位。除无产权车位外，其余所有业态包括产权车位均分摊土地购置成本及相关收购溢价成本（如有）（以下简称“旧方法”）。

##### 2、变更后采用的会计估计

已竣工结转的项目沿用旧方法；尚未竣工结转的项目（拟开发或在建项目，未结转任何收入成本），产权车位不分摊土地购置成本及相关收购溢价成本（如有）。

### **(三) 变更日期**

自 2021 年 1 月 1 日起执行。

### **(四) 变更影响**

对于已竣工结转的项目沿用旧方法，对损益不产生影响；对于尚未竣工结转的项目，虽然其产权车位不再分摊土地购置成本及收购溢价，但因尚未竣工结转，因此对收入成本不产生影响。

## **二、董事会意见**

本次房地产存货各业态成本分摊方法的会计估计变更，符合公司实际情况和相关规定，能够更加客观、真实和公允地反映公司的财务状况和经营成果。上述会计估计的变更符合《企业会计准则》的相关规定。综上，董事会同意公司本次房地产存货各业态成本分摊方法的会计估计变更。

## **三、监事会意见**

监事会认为：公司根据实际情况，本着客观、谨慎性原则对房地产存货各业态成本分摊方法的会计估计进行变更，符合《企业会计准则》的相关规定，符合深圳证券交易所《主板上市公司规范运作指引》的相关规定，公司本次会计估计变更是为了更加准确地反映公司的财务状况和经营成果，不存在损害公司及股东利益的情形，相关决策程序符合相关法律、法规、规范性文件及公司《章程》的规定。综上，监事会同意公司本次房地产存货各业态成本分摊方法的会计估计变更。

## **四、审计与风险管理委员会意见**

公司董事会审计与风险管理委员会对本次会计估计变更进行了审查，经审核，公司本次会计估计变更是根据《企业会计准则》的相关规定，结合公司实际情况进行的合理调整，能够更加客观、公允地反映公司的财务状况及经营成果，为投资者提供更可靠、更准确的会计信息。审计与风险管理委员会全体委员一致同意公司本次会计估计变更，并同意将本议案提交公司董事会审议。

## 五、备查文件

- 1、第十届董事会第六次会议决议；
- 2、第十届监事会第四次会议决议；
- 3、第十届董事会审计与风险管理委员会第四次会议决议。

特此公告。

深圳市中洲投资控股股份有限公司

董 事 会

二〇二四年十月二十九日