

上海市北高新股份有限公司 关于会计估计变更的公告

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。

重要内容提示：

● 本次会计估计变更主要对上海市北高新股份有限公司（以下简称“公司”或“市北高新”）新投入使用的投资性房地产房屋及建筑物折旧年限进行变更，折旧年限由“20年—40年”调整为“20年—70年”。公司原有房屋及建筑物的折旧年限保持不变。

● 本次会计估计变更自2024年10月1日起开始执行，变更采用未来适用法，无需追溯调整，对公司2024年度当期及以前年度的财务状况、经营成果均不会产生影响，也不存在损害公司及股东利益的情形。

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》第十五条“企业应当根据固定资产的性质和使用情况，合理确定固定资产的使用寿命和预计净残值”以及第十九条“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。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，应当调整固定资产使用寿命”的规定。

公司以谨慎性原则为前提，对公司投资性房地产的预计使用寿命进行复核，对新投入使用的投资性房地产房屋及建筑物折旧年限进行变更，折旧年限由“20年—40年”调整为“20年—70年”。公司原有房屋及建筑物的折旧年限保持不变。

公司于2024年12月27日召开了第十届董事会审计委员会2024年第八次会议、第十届董事会第十六次会议和第十届监事会第六次会议，审议通过了《关于会计估计变更的议案》，同意公司本次会计估计变更事项。本次会计估计变更无需提

交公司股东大会审议。

二、本次会计估计变更具体情况及对公司的影响

（一）本次会计估计变更的原因

随着公司投资性房地产业态的增加，目前产业载体业态包括办公、商业和住宅。随着房屋建造技术的进步及建筑材料的更新迭代，公司新增房屋建筑物较原有的房屋建筑物采用了较高的建筑设计、更高规格的建筑材料和施工标准，预计使用寿命相对延长。按照之前的房屋建筑物折旧年限，该资产的账面价值不能真实反映其未来的实际使用状况。

为了更加客观反映投资性房地产房屋建筑物的预计使用年限，更公允地反映公司固定资产折旧对公司经营成果的影响，在遵循会计核算谨慎性原则的基础上，公司对部分投资性房地产房屋及建筑物折旧年限进行会计估计变更，使投资性房地产折旧年限与资产使用寿命更加接近，折旧计提更加合理。

（二）本次会计估计变更具体情况

本次变更预计使用年限的资产类别主要为投资性房地产房屋及建筑物。本次会计估计变更自 2024 年 10 月 1 日起开始执行，主要适用于新投入使用的投资性房地产房屋及建筑物，公司原有房屋及建筑物的折旧年限保持不变。

1. 变更前投资性房地产房屋及建筑物采取的会计估计情况如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20—40	5.00%	2.38%—4.75%

2. 变更后投资性房地产房屋及建筑物采取的会计估计情况如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20—70	5.00%	1.36%—4.75%

（三）本次会计估计变更对公司的影响

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，公司对本次会计估计变更采用未来适用法处理，无需对公司已披露的财务报表进行追溯调整，对公司以往各期财务状况和经营成果不会产生影响。由于会计估计变更对应的资产系本年新增资产，因此对2024年度当期也不产生影响。

（四）本次会计估计变更对未来期间的影响

经公司财务部门初步测算，公司对新投入使用的云盟汇、云置禾项目做折旧年限会计估计变更，从原来的30年调整为产证剩余年限，预计2025年增加归属于母公司股东的净利润2,585.99万元，增加合并资产总额5,338.26万元，增加合并净资产4,003.70万元。

以上数据仅为公司财务部门初步测算数据，未经审计机构审计，具体准确的财务数据以公司披露的经审计的财务报告为准。

三、监事会和会计师事务所的结论性意见

（一）监事会意见

公司于2024年12月27日召开了第十届监事会第六次会议，审议通过了《关于会计估计变更的议案》。经核查，监事会认为：本次会计估计变更是公司根据财政部相关文件要求进行的合理变更，变更后的会计估计符合《企业会计准则》的相关规定及公司实际情况。本次会计估计变更的相关决策程序符合有关法律法规和《公司章程》的相关规定，能更真实地反映公司财务状况和经营成果，不存在损害公司利益及股东尤其是中小股东利益的情形。

（二）会计师事务所意见

中汇会计师事务所（特殊普通合伙）于2024年12月27日出具了《关于上海市北高新股份有限公司会计估计变更的鉴证报告》（中汇会鉴[2024]11035号）。认为：市北高新管理层编制的会计估计变更的说明在所有重大方面符合《企业会计准则第28号——会计政策、会计估计变更和差错更正》《上海证券交易所上市公司自律监管指南第2号——业务办理（2024年5月修订）》及其他相关规定的要求，公允反映了市北高新会计估计变更情况。

四、审计委员会意见

公司于2024年12月27日召开了第十届董事会审计委员会2024年第八次会议，审议通过了《关于会计估计变更的议案》。发表审核意见如下：本次会计估计变更系适用《企业会计准则第4号——固定资产》的规定，更加客观反映公司不同业态房屋建筑物的预计使用年限，会计估计变更后能够提供更可靠的会计信息，

有利于更加客观、公允反映公司财务状况，符合相关规定和公司实际情况。本次会计估计变更无需对已披露的财务报告进行追溯调整，也不会对公司以往各年度财务状况和经营成果产生影响，不存在损害公司及中小股东利益的情形。基于上述情况，我们一致同意本次会计估计变更，并同意将《关于会计估计变更的议案》提交公司董事会审议。

五、备查文件

- (一) 公司第十届董事会第十六次会议决议；
- (二) 公司第十届监事会第六次会议决议；
- (三) 公司第十届董事会审计委员会2024年第八次会议关于会计估计变更事项的书面审核意见；
- (四) 中汇会计师事务所（特殊普通合伙）于2024年12月27日出具了《关于上海市北高新股份有限公司会计估计变更的鉴证报告》（中汇会鉴[2024]11035号）。

特此公告。

上海市北高新股份有限公司董事会
二〇二四年十二月二十八日