

上海市北高新股份有限公司

董事会关于会计估计变更的专项说明

根据《上海证券交易所股票上市规则》、《公司章程》等法律、法规的相关规定，上海市北高新股份有限公司董事会于2024年12月27日召开了第十届董事会第十六次会议，审议通过了《关于会计估计变更的议案》，对公司本次会计估计变更发表如下说明：

一、本次会计估计变更概述

根据《企业会计准则第3号—投资性房地产》的相关规定，采用成本模式计量的建筑物的后续计量，适用《企业会计准则第4号——固定资产》。根据《企业会计准则第4号——固定资产》规定，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。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。

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。

本次会计估计变更的范围主要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。

本次会计政策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

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。

三、董事会对本次会计估计变更的意见

经核查，董事会认为：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公司实际经营情况和相关法律法规的规定，能够更全面、真实、准确、公允地反映公司的财务状况和经营成果，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，不存在损害公司利益及股东尤其是中小股东利益的情形。董事会同意公司实施本次会计估计变更。

特此说明。

上海市北高新股份有限公司董事会

二〇二四年十二月二十七日