

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
审

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

上海市北高新股份有限公司全体股东：

我们鉴证了后附的上海市北高新股份有限公司(以下简称市北高新)管理层编制的《上海市北高新股份有限公司会计估计变更的说明》(以下简称会计估计变更的说明)。

一、对报告使用者和使用目的限定

本鉴证报告仅供市北高新披露会计估计变更时使用，不得用作任何其他目的。

二、管理层的责任

市北高新管理层的责任是提供真实、合法、完整的相关资料，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》《上海证券交易所上市公司自律监管指南第 2 号——业务办理(2023 年 11 月修订)》及其他相关规定的要求编制会计估计变更的说明，并保证其内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

三、注册会计师的责任

我们的责任是在实施鉴证工作的基础上对市北高新管理层编制的上述说明独立地提出鉴证结论。

四、工作概述

我们按照中国注册会计师执业准则的规定执行了鉴证业务。中国注册会计师执



业准则要求我们计划和实施鉴证工作，以对鉴证对象信息是否不存在重大错报获取合理保证。在鉴证过程中，我们实施了包括了解、检查、核对等我们认为必要的程序。我们相信，我们的鉴证工作为发表意见提供了合理的基础。

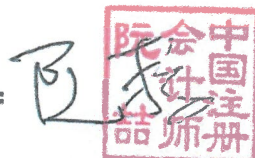
五、鉴证结论

我们认为，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。

中汇会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：



中国注册会计师：



报告日期：2024年12月27日



上海市北高新股份有限公司

会计估计变更的说明

上海市北高新股份有限公司(以下简称本公司)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》《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)》及他相关规定的要求,对本公司会计估计变更事项说明如下:

一、会计估计变更

(一) 会计估计变更的内容和原因

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,对投资性房地产的预计使用寿命进行复核。

公司投资性房地产业态不断增加,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。为了更加客观公正的反映公司财务状况和经营成果,体现会计谨慎性原则,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,公司依照会计准则等相关规定,根据新的信息、经验积累并结合实际情况发展变化以及同行业公司数据,对房屋建筑物的预计使用年限进行重新确定,投资性房地产房屋及建筑物的折旧年限由20年-40年调整为20年-70年。本次变更是对新投入使用的房屋及建筑物产生影响,对公司原有房屋及建筑物的折旧年限没有影响。

本次会计估计变更事项自2024年10月1日起执行。

(二) 本次变更前后投资性房地产折旧年限情况

资产类别	变更前			变更后		
	折旧年限(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)	折旧年限(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	20-40	5.00	2.38-4.75	20-70	5.00	1.36-4.75



（三）具体的会计处理方法

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处理，且本次会计估计变更对应的资产系新投入使用的房屋及建筑物，对以往年度财务状况和经营成果不会产生影响。

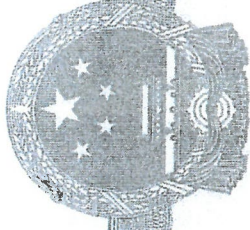
（四）对财务状况和经营成果的影响

本次会计估计变更预计不会对2024年净利润产生影响，将对以后年度投资性房地产折旧额、净利润产生影响，最终影响金额以经审计的财务报告为准。

上海市北高新股份有限公司

2024年12月27日





营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91330000087374063A (1/1)

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息



名称 中汇会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 高峰, 余强

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其它业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

出资额 贰仟壹佰柒拾万元整

成立日期 2013年12月19日

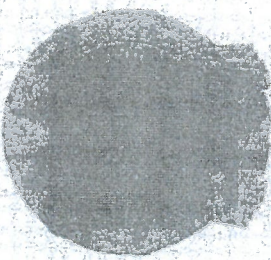
主要经营场所 浙江省杭州市上城区新业路8号华联时代大厦A幢601室

仅供中汇会总[2024]118号使用



登记机关

2024年11月27日



会计师事务所 执业证书

名称：中汇会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：高峰

主任会计师：高峰

经营场所：杭州市上城区新业路8号华联时代大厦A幢601室

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：33000014

批准执业文号：浙财会〔2013〕54号

批准执业日期：1999年12月28日设立，2013年12月4日转制



仅供中汇总会[2024]1025号报告使用

证书序号：0019879

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：

2024年12月3日

中华人民共和国财政部制



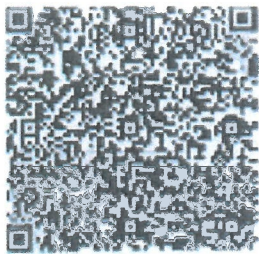


姓名 Full name 阮喆
 性别 Sex 男
 出生日期 Date of birth 1988-07-23
 工作单位 Working unit 中汇会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所
 身份证号码 Identity card No. 310101198807230515



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



阮喆

年 /y 月 /m 日 /d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年 /y 月 /m 日 /d



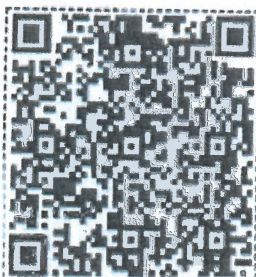


姓名	李宁
Full name	李宁
性别	男
Sex	男
出生日期	1975-04-15
Date of birth	1975-04-15
工作单位	信汇会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所
Working unit	信汇会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所
身份证号码	310228197504150037
Identity card No.	310228197504150037



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



李宁(310000172243)
您已通过2021年年检
上海市注册会计师协会
2021年10月30日

年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



李宁

年 月 日

