

证券代码：600748 股票简称：上实发展 公告编号：临 2024-11

债券代码：155364 债券简称：19 上实 01

上海实业发展股份有限公司

关于会计政策变更及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个别及连带责任。

重要内容提示：

- 本次会计政策变更及会计估计变更不会对公司财务报表产生重大影响。

一、 本次会计政策变更及会计估计变更概述

(一) 会计政策变更

1. 本次会计政策变更概述

1) 变更原因

2022 年 11 月 30 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会【2022】31 号，以下简称《解释第 16 号》或本解释），对“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”等会计处理问题进行规范说明。

2) 本次变更前采用的会计政策

本次会计政策变更前，上海实业发展股份有限公司（以下简称

“公司”）执行财政部发布的《企业会计准则—基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定。

3) 变更后采用的会计政策

本次会计政策变更后，公司将按照财政部发布的《企业会计准则解释第 16 号》要求执行。除此项政策变更外，其他未变更部分，仍按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释公告以及其他相关规定执行。

4) 会计政策变更日期

根据解释第 16 号规定“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”自 2023 年 1 月 1 日起施行，允许企业自发布年度提前执行，该内容本公司自 2023 年 1 月 1 日起施行；“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”、“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”内容自公布之日起施行。

2. 本次会计政策变更的内容及对公司的影响

本次会计政策变更是公司根据财政部发布的相关会计准则解释的规定和要求进行的变更，执行《企业会计准则解释第 16 号》不会对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。不涉及对公司以前年度的追溯调整，变更后的会计政策能够更加客观、公允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况。

(二) 会计估计变更

1. 本次会计估计变更概述

为了更加公允、适当地反映公司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，经评估投资性房地产的使用情况和使用年限，公司决定对房屋及建筑物折旧年限进行会计估计变更，变更情况如下：

名称	使用寿命	
	变更前	变更后
房屋及建筑物	25年-40年	25年-70年

2. 本次会计估计变更具体情况

(1) 会计估计变更的具体情况

1) 会计估计变更内容

名称	变更前			变更后		
	使用寿命	预计净残值率	年折旧率或摊销率	使用寿命	预计净残值率	年折旧率或摊销率
房屋及建筑物	25年-40年	5.000%	2.375%-3.800%	25年-70年	5.000%	1.357%-3.800%

2) 变更日期

本次会计估计变更自 2023 年 7 月 1 日起执行。

3) 变更原因

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，目前业态包括商业、办公和住宅。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。为了更加客观反映房屋建筑物的预计使用年限，公司依照会计准则等相关规定并结合实际情况，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 25 年-40 年 调整为 25 年-70 年。本次变更主要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。

3. 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 2023 年度当期也不产生影响。

二、 监事会意见

该事项经公司第九届监事会第四次会议审议通过，监事会对于会计政策变更及会计估计变更的说明如下：

本次会计政策及会计估计变更是公司根据财政部相关文件要求，符合《企业会计准则》及相关法律法规的规定，执行变更后的会计政

策和会计估计能够更加客观、公允地反映公司的财务状况和经营成果，不存在损害公司及全体股东、特别是中小股东利益的情形，相关审议程序合法合规。同意公司本次会计政策变更及会计估计变更。

三、 审计委员会意见

该事项经公司第九届董事会审计委员会第五次会议审议通过，审计委员会对于会计政策变更及会计估计变更的说明如下：

公司本次会计政策变更为根据《企业会计准则解释第 16 号》要求所做的必要变更，执行新会计政策不会对公司财务状况产生重大影响；本次会计估计系适用《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。会计政策及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，不存在损害公司及中小股东利益的情形，同意本次会计政策及会计估计变更。

四、 备查文件

1. 公司第九届董事会第七次会议决议；
2. 公司第九届监事会第四次会议决议；
3. 公司第九届董事会审计委员会第五次会议决议。

特此公告。

上海实业发展股份有限公司董事会

二〇二四年三月二十六日