

光大嘉宝股份有限公司 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个别及连带责任。

重要内容提示：

● 本次会计估计变更采用未来适用法进行相应的会计处理，无需对本公司已披露的财务报表进行追溯调整，不会对公司以往各年度财务状况、经营成果和现金流量产生影响。如公司自2022年1月1日起执行本次会计估计变更，预计增加公司2022年归属于母公司股东的净利润0.5亿元（上述数据未经审计，最终影响以公司2022年度审计报告为准）。

● 本次会计估计变更无需提交公司股东大会审议。

光大嘉宝股份有限公司（以下简称“公司”、“本公司”）于2022年4月28日召开第十届董事会第十三次会议、第十届监事会第十一次会议，审议通过了《关于公司会计估计变更的议案》，本次会计估计变更无需提交公司股东大会审议，具体情况如下：

一、本次会计估计变更概述

本公司自2017年调整发展战略以来，加大了对不动产资管业务的投入，本公司陆续对部分在管基金项目取得控制。目前合并范围内的主要基金持有项目均为位于国内一线城市的大型商业、写字楼及综合体。本公司对这些以长期持有、赚取租金或获得资本增值为目的的资产，按照有关会计准则，以“投资性房地产”列示并计量。“投资

性房地产”科目在公司合并总资产中所占的比例逐年上升，成为公司资产的首要组成部分。

目前，公司对于“投资性房地产”按照成本进行初始计量。在后续计量中，公司在资产负债表日对“投资性房地产”采用成本模式计量，即采用年限平均法计提折旧。延续公司原有对工业厂房或住宅配套商铺的处理方式，公司对于近年来取得控制的大型投资性房地产的折旧年限设定为 20-30 年，净残值率设定为 4%。但是，随着新增投资性房地产在公司总资产占比不断增加，按《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》、《企业会计准则第 4 号——固定资产》及《企业会计准则第 6 号——无形资产》的要求，公司应定期对有关资产的使用寿命、预计净残值率进行复核，以更好地反映资产的性质和使用情况。

按照国内新型大型建筑物的建造标准及使用情况分析，目前公司采用的折旧年限估计及残值率低于相关物业资产的实际使用情况，同时也低于市场同业对于资产寿命的估计年限。根据有关会计准则的要求，对于使用寿命及残值预计数与原先估计数有差异的，应当调整使用寿命及预计净残值。因此，本公司对重要估计参数进行梳理、复核和评估，并进行市场同业比较，拟按照实际使用情况对公司近年来建成或并表的投资性房地产的使用寿命及预计净残值进行变更。根据相关企业会计准则的规定，该事项为会计估计变更。

本次会计估计变更自 2022 年 1 月 1 日起执行。

二、本次会计估计变更的主要内容及对公司的影响

（一）本次会计估计变更的主要内容

1、变更前采用的投资性房地产折旧年限及净残值率

类别	折旧方法	预计使用年限	预计净残值
建筑物	年限平均法	20-30 年	4%
土地使用权	年限平均法	按土地使用权剩余年限	-

2、变更后采用的投资性房地产折旧年限及净残值率

类别	折旧方法	预计使用年限	预计净残值
建筑物	年限平均法	20-40 年	4-10%
土地使用权	年限平均法	按土地使用权剩余年限	-

(二) 本次会计估计变更对公司的影响

1、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进行相应的会计处理，无需对本公司已披露的财务报表进行追溯调整，不会对公司以往各年度财务状况、经营成果和现金流量产生影响。

2、如本公司自 2022 年 1 月 1 日起执行本次会计估计变更事项，预计增加公司 2022 年归属于母公司股东的净利润 0.5 亿元（上述数据未经审计，最终影响以公司 2022 年度审计报告为准）。

三、独立董事关于会计估计变更的意见

公司三名独立董事认为：本次会计估计变更符合《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》的相关规定和公司实际经营情况；变更后的会计估计符合财政部、中国证券监督管理委员会、上海证券交易所的相关规定，能够更准确地反映公司财务情况和经营成果；本次会计估计变更的决策程序符合《公司法》、《公司章程》及有关法律法规的相关规定，不存在损害公司和股东，尤其是中小股东利益的情形；我们同意公司本次对会计估计的变更。

四、监事会关于会计估计变更的意见

公司监事会认为：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，能够客观、公允地反映公司财务状况和经营成果；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》的规定，不存在损害公司及股东，尤其是中小股东利益的情形；同意公司本次会计估计变更。

五、备查文件

- 1、公司第十届董事会第十三次会议决议；
- 2、公司第十届监事会第十一次会议决议；
- 3、公司独立董事关于第十届董事会第十三次会议相关事项的事后独立意见。

特此公告。

光大嘉宝股份有限公司董事会

二〇二二年四月三十日