

上海同达创业投资股份有限公司

董事会关于会计估计变更、前期会计差错更正的说明

一、会计估计变更

(一) 会计估计变更概述

公司子公司广州市德裕发展有限公司（以下简称“广州德裕”）主要从事房地产开发经营，涉及征收土地增值税事项。根据《企业会计准则》的相关规定，结合《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其实施细则和其他税收法律、法规、规范的要求，为了能提供更稳健的会计信息，公司拟对广州德裕土地增值税计提比例进行会计估计变更。

(二) 会计估计变更具体情况及对公司的影响

1、会计估计变更的原因和内容

本次会计估计变更前广州德裕对于二期项目房产的销售，按销售收入的18%计提土地增值税，18%的计提比例为管理层当时所掌握信息基础上的最佳估计。2021年度，因主管税务机关要求进行土地增值税清算，广州德裕根据房产项目配套公共设施尚未移交且移交时间难以判断等实际情况，按照土地增值税清算要求重新对土地增值税税负进行了测算，广州德裕将变更按销售收入18%计提土地增值税的会计估计。

因广州德裕尚未与主管税务机关完成最终土地增值税清算工作，广州德裕本次会计估计变更后重新确认的土地增值税是管理层基于目前所掌握信息基础上的最佳估计，最终土地增值税的清算结果可能与记录的金额不同，该差异将在实际清算当期进行补提或冲回。

2、本次会计估计变更对公司的影响

按照测算结果，此次会计估计变更将增加公司2021年度税金及附加约3,417万元，减少2021年度归属于母公司净利润约1,674万元。

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，公司对于本次会计估计变更事项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，对以往各年度财务状况和经营成果不会产生影响。

二、前期会计差错更正

公司于近期发现重要前期会计差错事项。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》和《公开发行证券的公司信息披露编报规则第19号——财务信息的更正及相关披露》（2020年修订）的相关规定，对相关前期会计差错事项进行更正，

对相关前期会计差错事项进行更正，涉及2020年度合并财务报表及公司财务报表、2021年第三季度合并财务报表。

（一）前期会计差错更正的原因

根据收入准则的相关规定，企业向客户销售商品或提供劳务涉及其他方参与其中时，应当根据合同条款和交易实质，判断其身份是主要责任人还是代理人。企业在将特定商品或服务转让给客户之前控制该商品或服务的，即企业能够主导该商品或服务的使用并从中获得几乎全部的经济利益，为主要责任人，否则为代理人。在判断是否为主要责任人时，企业应当综合考虑其是否对客户承担主要责任、是否承担存货风险、是否拥有定价权以及其他相关事实和情况进行判断。企业应当按照有权向客户收取的对价金额确定交易价格，并计量收入。主要责任人应当按照已收或应收的对价总额确认收入，代理人应当按照预期有权收取的佣金或手续费（即净额）确认收入。

近期，公司对建材贸易业务商业模式重新进行了检查，并对照收入准则重新判断公司在交易中身份是主要责任人还是代理人。经查，公司在建材贸易业务中，虽然负有向客户提供商品的首要责任，承担运输以及客户信用风险等，公司也暂时性的获得商品法定所有权，但公司获得的商品法定所有权具有过渡性特征，表明公司很可能并未真正取得商品控制权，未真正承担存货风险，公司在建材贸易中很可能属于代理人。为了更严谨执行新收入准则，经过审慎研究，公司对建材贸易收入确认方法由“总额法”更正为“净额法”。

（二）前期会计差错更正对财务状况和经营成果的影响

公司前述前期会计差错仅影响合并及公司利润表，不影响合并及公司资产负债表和合并及公司现金流量表，具体影响如下：

1、对2020年度报告的影响

（1）对2020年合并利润表的影响

项目	调整前金额	调整金额	调整后金额
营业收入	239,192,452.48	-228,192,906.95	10,999,545.53
营业成本	229,538,554.23	-228,192,906.95	1,345,647.28

（2）对2020年公司利润表的影响

项目	调整前金额	调整金额	调整后金额
营业收入	238,311,861.33	-228,192,906.95	10,118,954.38
营业成本	228,905,624.41	-228,192,906.95	712,717.46

2、对2021年第三季度报告的影响

对2021年第三季度合并利润表的影响

项目	调整前金额	调整金额	调整后金额
营业收入	337,846,976.95	-311,069,790.01	26,777,186.94
营业成本	316,632,454.87	-311,069,790.01	5,562,664.86

上海同达创业投资股份有限公司董事会

2022年3月24日

