

广州珠江实业开发股份有限公司

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：

- 广州珠江实业开发股份有限公司（以下简称“公司”）根据业务的实际推进情况及各项金融资产的具体特点，对应收账款、其他应收款及债权投资等金融资产（以下简称“金融资产”）的计量损失具体方法进行变更。
- 本次会计估计变更自 2020 年 10 月 1 日起执行，对公司以往年度财务报表无影响，预计减少公司 2020 年度税前利润总额约人民币 1,784 万元，实际以经年审会计师审计的数据为准。

一、会计估计变更概况

本次会计估计变更经公司第十届董事会 2021 年第一次会议、第十届监事会 2021 年第一次会议审议通过，无需提交公司股东大会审议。

（一）变更原因

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，及结合本公司实际业务情况，为了更加准确地对金融资产进行计量，更加客观公允地反映公司的财务状况和经营成果，对金融资产计提坏账准备的会计估计进行变更。

（二）变更前采用的会计估计

1. 应收账款计提坏账准备的方法

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的应收款项，本公司采用简化方法，即始终按整个存续期预期信用损失计量损失准备。

对在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的应收账款单独确定其信用损失。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。

确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
关联方组合	应收关联方租赁款及工程款	个别认定法
第三方组合	除关联方组合外的应收款项，应收第三方租赁款及工程款	个别认定法

2. 其他应收款、债权投资等金融资产计提坏账准备的方法

对于应收账款以外的金融资产，如：其他应收款、债权投资等。本公司对在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的其他应收款单独确定其信用损失。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。

确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
关联方组合	关联方资金、债权投资款	个别认定法，以抵押物覆盖率对照计提
第三方组合	除关联方组合外的应收款项，主要为保证金、押金、备用金、物业维修基金等	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预期计量坏账准备

（三）变更后采用的会计估计

1. 应收账款计提坏账准备的方法

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的应收款项，本公司采用简化方法，即始终按整个存续期预期信用损失计量损失准备。

对在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的应收账款单独确定其信用损失。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司

参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。

组合名称	确定组合的依据	预期信用损失计提方法
账龄组合	除已单项评估计提信用损失以外的应收款项	按账龄组合与整个存续期预期信用损失率对照表计提

2. 其他应收款、债权投资等金融资产计提坏账准备的方法

对于应收账款以外的金融资产，如：其他应收款、债权投资等。本公司按照一般方法，即“三阶段”模型计量损失准备。

本公司根据款项性质将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据及预期信用损失的计算方法如下：

组合名称	确定组合的依据	预期信用损失计提方法
低风险组合	主要为关联方款项、保证金、押金、物业维修基金、专项基金、利润分配准备金等预期可收回风险较低款项	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预期计量损失准备
账龄组合	除低风险组合外的其他款项	按账龄组合与整个存续期预期信用损失率对照表计提

3. 账龄组合与整个存续期预期信用损失率对照表

账龄	预期信用损失率 (%)
1 年以内 (含 1 年, 下同)	3.00
1-2 年	10.00
2-3 年	20.00
3-4 年	50.00
4-5 年	80.00
5 年以上	100.00

二、本次会计估计变更对公司的影响

本次会计估计变更自 2020 年 10 月 1 日起执行。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》的规定，公司此次会计估计变更采用未来适用法处理，无需追溯调整，对公司以往年度财务报表无影响。公司基于

预计 2020 年 12 月 31 日应收款项余额及结构的基础上进行测算，本次会计估计变更预计减少公司 2020 年度税前利润总额约人民币 1,784 万元，实际以经年审会计师审计的数据为准。

三、独立董事、监事会和会计师事务所的结论性意见

（一）独立董事意见

公司会计估计进行变更符合财政部颁发的会计准则以及上市公司有关要求的规定，且符合公司现状以及未来发展需要，能够使公司财务报告更加客观、公允地反映公司的财务状况和经营成果；本议案决策程序符合相关法律法规及《公司章程》的有关规定，不存在损害公司利益和全体股东特别是中小股东利益的情形。我们一致同意《关于会计估计变更的议案》。

（二）监事会意见

本次会计估计变更是根据《企业会计准则》相关规定进行的合理变更，符合国家相关规定和公司实际情况，且本次会计估计变更的审批和决策程序符合法律法规及《公司章程》的规定，不存在损害公司利益和全体股东特别是中小股东利益的情形，同意本次会计估计变更。

（三）会计师事务所意见

大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具了《关于珠江实业开发股份有限公司会计估计变更事项专项说明的审核报告》（大信备字[2021]第 22-10000 号），认为：

根据所实施的上述审核程序及所获取的相关审核依据，我们没有注意到任何事项使我们相信专项说明未能在所有重大方面符合第九十三号指引的要求。

特此公告。

广州珠江实业开发股份有限公司董事会

2021 年 1 月 28 日