

深圳市物业发展(集团)股份有限公司

证券代码：000011 200011 股票简称：深物业 A 深物业 B 编号：2021-12 号

关于部分会计政策变更的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确、完整、及时、公平，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

深圳市物业发展（集团）股份有限公司（以下简称“公司”）于 2021 年 3 月 30 日召开第九届董事会第 22 次会议，审议通过了《关于部分会计政策变更的议案》，根据《深圳证券交易所股票上市规则》《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》等有关规定，本次会计政策变更事项无需提交股东大会审议，现就相关事宜公告如下：

一、本次会计政策变更概述

2018 年 12 月中华人民共和国财政部（以下简称“财政部”）发布了《关于修订印发〈企业会计准则第 21 号——租赁〉的通知》（财会[2018]35 号），要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自 2019 年 1 月 1 日起施行；其他执行企业会计准则的企业自 2021 年 1 月 1 日起施行。

自 2021 年 1 月 1 日起，公司根据《关于修订印发〈企业会计准则第 21 号——租赁〉的通知》的规定和要求变更相应的会计政策。

二、变更前后采用的会计政策

（一）变更前采用的会计政策

本次变更前，公司采用的会计政策为财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体准则，以及后续颁布和修订的企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定。

（二）变更后采用的会计政策

本次变更后，公司按照新修订的《企业会计准则第 21 号——租赁》（以下简称“新租赁准则”）的相关规定执行。其他未修改部分，仍按照财政部前期颁布的《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。

三、变更后采用的会计政策对公司的影响

新租赁准则变更的主要内容包括：

（一）新租赁准则下，除短期租赁和低价值资产租赁外，承租人将不再区分融资租赁和经营租赁，所有租赁将采用相同的会计处理，均须确认使用权资产和租赁负债；

（二）对于使用权资产，承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，应当在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，应当在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。同时承租人需确定使用权资产是否发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理；

（三）对于租赁负债，承租人应当计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益；

（四）对于短期租赁和低价值资产租赁，承租人可以选择不确认使用权资产和租赁负债，并在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益；按照新租赁准则的衔接规定，公司根据首次执行新租赁准则的累积影响数，调整首次执行新租赁准则当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。预计实施新租赁准则对公司当期及前期的所有者权益和净利润不会产生重大影响。

四、董事会关于会计政策变更的合理性说明

本次会计政策变更是公司根据财政部相关文件要求进行的合理变更，符合相关规定和本公司实际情况，能够更加客观、公允地反映公司的财务状况和经营成果，不会对公司财务报表产生重大影响，不存在损害公司及股东利益的情形。

五、备查文件

1. 第九届董事会第 22 次会议决议；
2. 第九届监事会第 23 次会议决议。

特此公告。

深圳市物业发展（集团）股份有限公司

董事会

2021 年 3 月 30 日