

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

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP.





大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦15层
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
15/F,Xueyuan International Tower
No.1Zhichun Road,Haidian Dist.
Beijing,China,100083

电话 Telephone: +86 (10) 82330558
传真 Fax: +86 (10) 82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

关于广州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

广州珠江实业开发股份有限公司：

我们接受委托，审核了后附的广州珠江实业开发股份有限公司（以下简称“珠江实业公司”）编制的《关于广州珠江实业开发股份有限公司 2020 年度会计估计变更事项专项说明》（以下简称“专项说明”）。

一、管理层的责任

根据上海证券交易所《上市公司日常信息披露工作备忘录第一号 临时公告格式指引第九十三号 会计差错更正、会计政策变更或会计估计变更》（以下简称“九十三号指引”）及其他相关规定的要求，编制和列报后附的专项说明是珠江实业公司的责任。这种责任包括设计、执行和维护与编制和列报专项说明有关的内部控制、采用适当的编制基础，以及根据情况作出合理估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行鉴证工作的基础上对专项说明发表结论。我们根据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3101 号-对历史财务信息审计或审阅以外的鉴证业务》的规定执行了鉴证工作。该准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施鉴证工作，以就我们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获取有限保证。

相比合理保证鉴证业务，有限保证鉴证业务的收集程序更为有限，因而获得的保证程度要低于合理保证的鉴证业务。选择的鉴证程序取决于注册会计师的判断，包括对专项说明存在重大不符合第九十三号指引风险的评估。在我们的鉴证工作范围内，我们对专项说明实施了包括核对、询问、抽查会计记录等我们认为必要的工作程序。



四、审核意见

我们认为，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。

五、使用目的

本报告仅供珠江实业公司按照相关规定披露会计估计变更事项之用，不得用作除上述用途之外的其他任何目的。由于使用不当所造成的后果，与本会计师事务所及执行审计工作的注册会计师无关。本段内容不影响已发表的审核意见。

附件：广州珠江实业开发股份有限公司关于会计估计变更事项专项说明

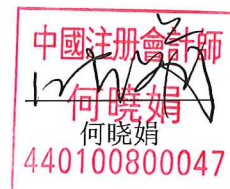
大信会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2021年1月26日



附件

广州珠江实业开发股份有限公司 关于会计估计变更事项专项说明

一、 会计估计变更概述

（一）变更原因

广州珠江实业开发股份有限公司（以下简称“公司”）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）变更日期

本次会计估计变更自 2020 年 10 月 1 日起执行。

（三）变更审批程序

本次会计估计变更已经公司第十届董事会 2021 年第一次会议审议通过。

（四）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，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，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	坏账准备计提方法
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。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，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	坏账准备计提方法
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

（五）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

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为基础上进行测算，本次会计估计变更预计将会减少公司2020年度的税前利润总额约人民币1,784万元。

广州珠江实业开发股份有限公司

2021年1月26日



营业执照

(副本) (6-1)

统一社会信用代码

91110108590611484C



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息

名称 大信会计师事务所 (特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 吴卫星, 胡咏华

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告; 验证企业资本、验资; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律、法规规定的其他业务。(市场主体依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

成立日期 2012年03月06日

合伙期限 2012年03月06日 至 2112年03月05日

主要经营场所 北京市海淀区知春路1号学院国际大厦1504室



登记机关

2020年10月09日

证书序号: 0000119



说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

会计师事务所 执业证书



名称: 大信会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 胡咏华

主任会计师:

经营场所: 北京市海淀区知春路一号学院国际大厦1504室

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11010141

批准执业文号: 京财会许可[2011]0073号

批准执业日期: 2011年09月09日



发证机关: 北京市财政局

中华人民共和国财政部制



仅供注册使用

注册会计师(特殊普通合伙) 1101080210400

姓名	夏玲
Full name	
性别	女
Sex	
出生日期	1976-03-30
Date of birth	
工作单位	中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)广州分所
Working unit	
身份证号码	360521197603300022
Identity card No.	



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。



夏玲(110001570090)，已通过广东省注册会计师协会2020年任职资格检查，通过文号：粤注协〔2020〕132号。



证书编号: 110001570090
No. of Certificate

批准注册协会: 广东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2005 07 月 28 日
Date of Issuance

2017年4月换发



姓名 何晓娟
 Full name
 性别 女
 Sex
 出生日期 1973-10-03
 Date of birth
 工作单位 瑞华会计师事务所
 Working unit (特殊普通合伙-广东分所)
 身份证号码 432801197310031106
 Identity card No.



仅供出外审计使用



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



何晓娟(440108800047), 已通过广东省注册会计师协会2020年任职资格检查。通过文号: 粤注协(2020)132号。



证书编号: 440100800047
 No. of Certificate

批准注册协会: 广东省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2004 年 07 月 12 日
 Date of Issuance

2019年4月换发