

珠海华发实业股份有限公司

关于会计估计变更的公告

本公司及董事局全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

重要内容提示:

●本次会计估计变更采用未来适用法进行会计处理,无需追溯调整,对公司以往各年度的财务状况和经营成果不会产生影响。

一、会计估计变更概述

为适应公司经营业务发展,更加客观公允地反映公司的财务状况和经营成果,使公司的应收款项及坏账准备更符合实际情况,公司结合应收款项的构成、回款和实际坏账发生情况,参考同行业上市公司可比信息,对应收款项坏账准备之会计估计事宜做出调整,对信用风险特征组合的分类方案以及坏账准备计提比例进行变更。

2017年10月26日,公司召开第九届董事局第十八次会议及第九届监事会第十二次会议,审议通过了《关于公司应收款项坏账准备会计估计变更的议案》,独立董事就该事项发表了独立意见。该议案无需提交公司股东大会审议。

二、会计估计变更的具体情况及对公司的影响

(一) 会计估计变更日期: 2017年9月1日

(二) 会计估计变更的内容和原因

1、信用风险特征组合的分类认定原则、依据和计提方法的变更

根据公司现行业务情况,对应收款项按信用风险特征的分类组合从原来的两类调整至四类。原组合为“纳入合并范围内公司组合”及“非关联方组合及非控制关联方组合”两类,其中“非关联方组合及非控制关联方组合”中包含合营、联营企业的往来款以及土地竞买保证金,因其发生违约风险的概率极低,故可以分别单独分类为一个组合。具体调整情况详见下表:

| 原信用风险特征分类组合 | 变更为 |
|-----------------------|------------------------|
| 组合 1: 纳入合并范围内公司组合 | 组合 1: 合并范围内关联方组合 |
| 组合 2: 非关联方组合及非控制关联方组合 | 组合 2: 合营、联营企业往来款组合 |
| | 组合 3: 土地竞买保证金组合 |
| | 组合 4: 除组合 1、2、3 外的应收款项 |

对每个组合分类的计提方法重新估计如下：

(1) 合并范围内关联方组合坏账计提方法变更：原采用余额百分比法计提坏账准备，随着公司经营情况的不断发展，经营规模扩大，内部往来余额增大，各公司相应的坏账准备会增加，但母公司对合并范围内各下属子公司实行统一的内控管理，内部往来款项发生坏账的可能性极低，为了更加客观、公允的反映各公司的财务状况和经营成果，对合并范围内关联方应收款项不计提坏账准备。

(2) 新增合营、联营企业往来款组合：由于公司对合营、联营企业能够实施共同控制或者重大影响，被投资企业故意逃避债务产生信用风险的可能性极低，一般情况下无需计提坏账准备，若因经营不善可能导致产生坏账损失的，采取单独认定的方法计提坏账准备，故可以单独分类为一个组合。

(3) 新增土地竞买保证金组合：土地竞买保证金是公司在土地招标采购挂牌出让活动中向政府国土部门缴纳的履约保证金。根据《招标采购挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令第 39 号）第二十一条的相关规定，竞拍不成交的，保证金须在招拍挂活动结束后的 5 个工作日内予以退还。根据行业操作惯例以及实际情况，该类保证金自缴纳到收回一般不超过 3 个月、且发生坏账风险的可能性极低，可以单独分类为一个组合，无需计提坏账准备。

(4) 除上述组合外的应收款项仍采用账龄分析法计提坏账准备。

2、账龄分析法计提坏账准备的计提比例变更

参考同行业上市公司可比信息，结合公司应收款项风险管控实际，对采用账龄分析法计提坏账准备的计提比例进行如下变更：

账龄 1 年以内的：计提比例由 10%变更为 5%；

账龄 1-2 年的：计提比例由 20%变更为 10%。

(三) 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》的相关规定，本次会计估计变更采用未来适用法，无需对已披露的财务报告进行追

溯调整，因此本次会计估计变更对公司以往各年度的财务状况和经营成果不会产生影响。

三、变更前后的应收款项坏账准备会计政策及会计估计

变更前：

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项的确认标准：单项金额在 500 万元（含 500 万元）以上的应收款项。

单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法：在资产负债表日，本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，经测试发生了减值的，按其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确定减值损失，计提坏账准备。对单项测试未减值的应收款项，汇同对单项金额非重大的应收款项，按类似的信用风险特征划分为若干组合，再按这些应收款项组合在资产负债表日余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备。

2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

(1) 信用风险特征组合的确定依据

对于单项金额不重大的应收款项，与经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定应计提的坏账准备。

确定组合的依据：

| 组合名称 | 计提方法 | 确定组合的依据 |
|-----------------|--------|------------------------------|
| 非关联方组合及非控制关联方组合 | 账龄分析法 | 本公司以及下属子公司对非关联方以及非控制关联方的应收款项 |
| 纳入合并范围内公司组合 | 余额百分比法 | 本公司对下属控股公司以及下属控股公司之间的应收款项 |

(2) 根据信用风险特征组合确定的计提方法

①采用账龄分析法计提坏账准备的

| 账龄 | 应收账款计提比例 (%) | 其他应收款计提比例 (%) |
|---------------|--------------|---------------|
| 1 年以内 (含 1 年) | 10% | 10% |
| 1—2 年 (含 2 年) | 20% | 20% |
| 2—3 年 (含 3 年) | 40% | 40% |
| 3 年以上 | 60% | 60% |

②采用余额百分比法计提坏账准备的

| 组合名称 | 应收账款计提比例(%) | 其他应收款计提比例(%) |
|------------------|-------------|--------------|
| 本公司对下属控股公司的应收款项 | 1% | 1% |
| 本公司下属控股公司之间的应收款项 | 1% | 1% |

3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由为：对于单项金额低于 500 万元的应收款项若按上述类似信用风险特征组合不能合理确定减值损失的，亦应单项进行减值测试。

坏账准备的计提方法为：根据应收款项未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确定减值损失，计提坏账准备。

变更后：

1. 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项的确认标准：单项金额在 500 万元（含 500 万元）以上的应收款项。

单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法：在资产负债表日，本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，经测试发生了减值的，按其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确定减值损失，计提坏账准备。单项测试未发生减值的应收款项，包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中再进行减值测试。

2. 单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单独计提坏账准备的理由为：对单项金额虽不重大，但与债务人存在争议、产生纠纷或涉及仲裁、诉讼的应收款项，以及已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项，亦应单项进行减值测试。

坏账准备的计提方法为：根据应收款项未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确定减值损失，计提坏账准备。单项测试未发生减值的应收款项，包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中再进行减值测试。

3. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

对经单项测试后未发生减值的应收款项，按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定应计提的坏账准备。

| 组合名称 | 计提方法 | 确定组合的依据 |
|------------------------|----------|--------------------------------|
| 组合 1: 合并范围内关联方组合 | 无需计提坏账准备 | 纳入合并范围内的公司之间的应收款项具有类似很低的信用风险特征 |
| 组合 2: 合营、联营企业往来款组合 | 无需计提坏账准备 | 应收合营企业、联营企业款项具有类似很低的信用风险特征 |
| 组合 3: 土地竞买保证金组合 | 无需计提坏账准备 | 应收政府部门土地竞买保证金具有类似很低的信用风险特征 |
| 组合 4: 除组合 1、2、3 外的应收款项 | 账龄分析法 | 相同账龄的应收款项具有类似的信用风险特征 |

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

| 账龄 | 应收账款计提比例 (%) | 其他应收款计提比例 (%) |
|---------------|--------------|---------------|
| 1 年以内 (含 1 年) | 5% | 5% |
| 1—2 年 (含 2 年) | 10% | 10% |
| 2—3 年 (含 3 年) | 40% | 40% |
| 3 年以上 | 60% | 60% |

四、独立董事、监事会的结论性意见

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》的规定和要求，符合中国财政部、中国证券监督管理委员会、上海证券交易所的相关规定，符合公司的实际情况，变更依据真实、可靠，不存在损害公司及股东利益的情形。变更后的会计估计将更加客观、公允的反映公司的财务状况和经营成果。本次会计估计变更的决策程序符合《公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》等法律、法规和规范性文件以及《公司章程》的有关规定。同意公司实施本次会计估计变更。

监事会认为：公司本次会计估计变更符合相关法律法规的规定、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》的规定和要求，变更决策程序符合有关法律法规和《公司章程》的有关规定，不存在损害公司及股东利益的情形，同意本次会计估计变更事项。

五、会计师事务所意见

大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具了《珠海华发实业股份有限公司会计估计变更事项专项说明的审核报告》（大华核字[2017]003745号），发表审

核意见如下：基于我们在本次审核中所实施的审核程序和所获取的相关证据，我们未发现专项说明存在重大的不合理之处。

六、备查文件

- 1、第九届董事局第十八次会议决议；
- 2、第九届监事会第十二次会议决议；
- 3、独立董事关于公司会计估计变更的独立意见；
- 4、大华会计师事务所（特殊普通合伙）关于会计估计变更事项专项说明的审核报告。

特此公告。

珠海华发实业股份有限公司

董事局

二〇一七年十月二十七日