

证券代码：002968

证券简称：新大正

公告编号：2022-024

## 新大正物业集团股份有限公司 关于会计政策和会计估计变更的公告

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

2022年3月25日，新大正物业集团股份有限公司（以下简称“公司”）召开第二届董事会第十一次会议、第二届监事会第十一次会议，审议通过了《关于会计政策和会计估计变更的公告》，本次会计政策和会计估计变更无需提交股东大会审议。现将具体内容公告如下：

### 一、会计政策变更情况概述

#### （一）会计政策变更的原因及内容

1. 财政部于2021年1月26日发布了《企业会计准则解释第14号》（财会〔2021〕1号，以下简称“解释第14号”），自公布之日起施行。

（1）解释第14号对符合“双特征”和“双控制”PPP项目合同的相关会计处理和附注披露进行了明确。解释规定，2020年12月31日前开始实施且至施行日尚未完成的有关PPP项目合同应进行追溯调整，追溯调整不切实可行的，从可追溯调整的最早期间期初开始应用，累计影响数调整施行日当年年初留存收益以及财务报表其他相关项目，对可比期间信息不予调整。

（2）解释第14号对基准利率改革导致金融工具合同和租赁合同相关现金流量的确定基础发生变更的情形作出了简化会计处理规定。解释规定，2020年12月31日前发生的基准利率改革相关业务应当进行追溯调整，追溯调整不切实可行的除外，无需调整前期比较财务报表数据。

2. 财政部于2021年12月30日发布了《企业会计准则解释第15号》（财会〔2021〕35号，以下简称“解释第15号”）。

（1）解释第15号对企业将固定资产达到预定可使用状态前或研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理进行了明确。根据该解释规定：企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售（以

下统称试运行销售)的,对试运行销售相关的收入和成本分别进行会计处理,计入当期损益,不应将试运行销售相关收入抵销相关成本后的净额冲减固定资产成本或者研发支出。试运行产出的有关产品或副产品在对外销售前,符合《企业会计准则第1号——存货》规定的应当确认为存货,符合其他相关企业会计准则中有关资产确认条件的应当确认为相关资产。此项会计政策自2022年1月1日开始实行施行。

(2)解释第15号对资金集中管理的列报和披露进行了明确。企业根据相关法规制度,通过内部结算中心、财务公司等对母公司及成员单位资金实行集中统一管理的,对于成员单位归集至集团母公司账户的资金,成员单位应当在资产负债表“其他应收款”项目中列示,或者根据重要性原则并结合本企业的实际情况,在“其他应收款”项目之上增设“应收资金集中管理款”项目单独列示;母公司应当在资产负债表“其他应付款”项目中列示。对于成员单位从集团母公司账户拆借的资金,成员单位应当在资产负债表“其他应付款”项目中列示;母公司应当在资产负债表“其他应收款”项目中列示。对于成员单位未归集至集团母公司账户而直接存入财务公司的资金,成员单位应当在资产负债表“货币资金”项目中列示,根据重要性原则并结合本企业的实际情况,成员单位还可以在“货币资金”项目之下增设“其中:存放财务公司款项”项目单独列示;财务公司应当在资产负债表“吸收存款”项目中列示。对于成员单位未从集团母公司账户而直接从财务公司拆借的资金,成员单位应当在资产负债表“短期借款”项目中列示;财务公司应当在资产负债表“发放贷款和垫款”项目中列示。此项会计政策自2021年12月31日开始施行,可比期间的财务数据相应调整。

## **(二) 变更前采用的会计政策**

本次会计政策变更前,公司执行财政部发布的《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。

## **(三) 变更后采用的会计政策**

本次会计政策变更后,公司将执行财政部2021年印发的《企业会计准则解释第14号》(财会〔2021〕1号)和《企业会计准则解释第15号》(财会〔2021〕35号)相关规定。其余未变更部分仍执行财政部前期颁布的各项具体准则、企

业会计准则应用指南、企业会计准则解释公告及其他相关规定。

#### （四）本次会计政策变更对公司的影响

根据解释第 14 号和解释第 15 号关于新旧准则衔接的相关规定，本次会计政策变更对公司的经营成果、财务状况和现金流量无影响。本次会计政策变更是公司根据财政部相关规定和要求进行的变更，符合相关法律法规的规定和公司实际情况，不存在损害公司及股东利益的情况。

## 二、会计估计变更情况概述

### （一）会计估计变更的原因

公司的客户主要为资信良好的政府机构、学校及大型企事业单位，应收账款信用期极短，通常为月度、季度或半年结算。根据公司原金融工具减值政策，公司以账龄为依据划分信用风险组合，账龄 1 年以内的应收账款按照 5% 预计信用减值准备。随着公司全国化业务进程加速，业务规模快速扩大，客户结构和物业态进一步多元化，原应收账款坏账准备计提方式不能及时应对客户群体的变化，结合应收账款的信用风险特征，公司对应收账款的信用风险进行了精细化管理，在此基础上有必要同步调整应收账款账龄风险组合。

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》的相关规定及公司实际情况，为了更加准确地对应收账款进行计量，更加客观公允地反映公司的财务状况和经营成果，公司对应收账款计提坏账准备的会计估计进行变更，应收商业承兑汇票的坏账准备计提参照变更后的会计估计执行。

### （二）会计估计变更内容

本次变更后，公司应收账款的坏账损失按照历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收款项账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算应收账款预期信用损失。变更前后账龄组合的应收账款预期信用损失率对照表如下：

账龄	应收账款预期信用损失率(%)	
	变更前	变更后
0-3 月（含 3 月，下同）	5	1
4-6 月	5	3
7-12 月	5	5
1-2 年	10	10

2-3 年	30	30
3-4 年	50	50
4-5 年	80	80
5 年以上	100	100

### （三）变更时间

本次会计估计变更系随着公司业务规模快速扩大，公司的客户结构进一步多样化，公司原来的应收账款坏账准备的计提方式不能及时应对客户群体的变化，从而需要对其进行变更。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，会计估计变更采用未来适用法，自 2022 年 1 月 1 日开始适用。

### （四）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》的相关规定和《上市公司执行企业会计准则监管问题解答》(2011 年第 2 期,总第 6 期)，本次会计估计变更从 2022 年 1 月 1 日开始适用，无需对更早会计期间进行追溯调整，不会对以往各期间财务状况、经营成果和现金流量产生影响。

## 三、董事会关于会计政策变更合理性的说明

公司第二届董事会第十一次会议于 2022 年 3 月 25 日以 8 票赞成、0 票反对、0 票弃权审议通过《关于会计政策和会计估计变更的议案》，同意本次会计政策和会计估计变更。

经审核，董事会认为公司本次执行会计政策和会计估计变更是根据财政部相关文件规定进行，符合相关法律、法规及《企业会计准则》的规定，执行变更后会计政策能够客观、公允地反映公司的财务状况和经营成果，对公司财务状况、经营成果和现金流量不会产生重大影响，不存在损害公司及全体股东尤其是中小股东利益的情况。

## 四、独立董事意见

独立董事认为：本次会计政策和会计估计变更不会对公司的财务状况及经营成果产生重大影响，变更前与会计师事务所进行了充分沟通，决策程序符合有关法律法规、会计准则及《公司章程》的规定，不存在损害本公司及中小股东利益的情况。

## 五、监事会意见

公司第二届监事会第十一次会议于2022年3月25日以3票赞成、0票反对、0票弃权审议通过《关于会计政策和会计估计变更的议案》，同意本次会计政策和会计估计变更。监事会认为：公司根据财政部相关规定和要求以及公司的实际经营情况进行会计政策和会计估计的变更，变更程序符合相关法律、法规及规范性文件的规定，变更后能够更加客观公正地反映公司财务状况和经营成果，为公司股东提供更可靠、更准确的会计信息，不存在损害公司及股东合法权益的情况。综上，监事会同意本次会计政策和会计估计的变更。

## 六、备查文件

- 1、第二届董事会第十一次会议决议；
- 2、第二届监事会第十一次会议决议；
- 2、独立董事关于第二届董事会第十一次会议相关事项的独立意见。

特此公告。

新大正物业集团股份有限公司

董 事 会

2022年3月29日