

## 昆吾九鼎投资控股股份有限公司

Kunwu Jiuding Investment Holdings CO., Ltd

### 关于会计政策变更的公告

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：

- 昆吾九鼎投资控股股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）第七届董事会第二十六次会议和第七届监事第十七次会议审议通过了《关于会计政策变更的议案》，同意变更投资性房地产的后续计量方法，由成本计量模式变更为公允价值计量模式。
- 本次会计政策变更会导致公司所有者权益及净利润等会计指标发生变化，不会产生实际现金流，也不会对公司实际盈利能力产生重大影响。
- 截至 2017 年 12 月 31 日的公司投资性房地产公允价值为 2.12 亿元，经初步测算，本次会计政策变更将导致 2017 年度归属于母公司股东净利润增加 2,100 万元。本次会计政策变更的最终影响以公司 2017 年年度报告记载的金额为准。
- 本次会计政策变更后，若投资性房地产项目所在地的房地产市场出现大幅变动则会导致公允价值变动，可能会增加公司未来年度业绩波动的风险。

#### 一、本次会计政策变更概述

##### 1、变更原因

鉴于公司所持有的投资性房地产位于其所在城市核心区域，该投资性房地产随着其所处区域的开发建设，以及区域内房地产价值的波动，其公允价值也相应发生变动，公允价值计量模式比成本计量模式更能动态反映投资性房地产的价值，亦便于管理层及投资者及时了解公司投资性房地产的公允价值。公司所持有的投

资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场，公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值做出科学合理的估计，投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得。

采用公允价值模式进行后续计量也是目前国际通行的成熟方法，为了更加客观的反映公司持有的投资性房地产的真实价值，增强公司财务信息的准确性，便于公司管理层及投资者及时了解公司真实财务状况及经营成果，公司决定对持有的投资性房地产的后续计量模式进行会计政策变更，即由成本计量模式变更为公允价值计量模式。

为了更加客观地反映投资性房地产的价值，公司聘请了北京国融兴华资产评估有限责任公司（以下简称“评估公司”）对公司现有的投资性房地产价值进行评估，并出具了《昆吾九鼎投资控股股份有限公司拟对投资性房地产公允价值测试评估项目评估咨询报告》（以下简称“评估报告”）。公司根据评估报告确定的相关投资性房地产的评估结果作为投资性房地产的公允价值。

## 2、变更日期

本次会计政策变更的日期为 2017 年 12 月 31 日。

## 3、变更履行的程序

公司于 2018 年 3 月 18 日召开第七届董事会第二十六次会议和第七届监事会第十七次会议，审议通过了《关于会计政策变更的议案》，公司监事会发表了同意的意见、公司独立董事发表了同意的独立意见，会计师事务所发表了专项意见。该事项无需提交股东大会审议。

## 二、本次会计政策变更具体情况及对公司的影响

### 1、变更前采用的会计政策

公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，根据其预计使用年限及残值率使用平均年限法计提折旧。资产负债表日按投资性房地产账面价值与可收回金额孰低计价，可收回金额低于其账面价值的，按两者的差额计提投资性房地产减值准备并计入减值损失，资产减值损失一经确认，以后期间不予转回。

### 2、变更后采用的会计政策

公司对投资性房地产将采用公允价值模式进行后续计量，不计提折旧或摊销，并以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与

原账面价值之间的差额计入当期损益。对于在建投资性房地产，如果其公允价值无法可靠确定但预期该房地产完工后的公允价值能够持续可靠取得的，以成本计量该在建投资性房地产，其公允价值能够可靠计量时或其完工后(两者孰早)，再以公允价值计量。

### 3、变更会计政策对公司的影响

公司根据《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》、《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》要求，本次会计政策变更将对 2015 年度和 2016 年度的财务报表进行追溯调整。

(1) 对公司 2015 年度合并财务报表具体影响如下：

资产负债表项目	2015 年 12 月 31 日			
	变更前	变更后	影响金额	影响比例 (%)
投资性房地产	101,262,638.90	172,088,684.33	70,826,045.43	69.94
递延所得税负债	53,716,461.33	71,422,972.69	17,706,511.36	32.96
盈余公积	53,525,015.45	58,836,968.86	5,311,953.41	9.92
未分配利润	461,568,402.93	509,375,983.59	47,807,580.66	10.36
归属于母公司所有者权益合计	1,156,609,409.71	1,209,728,943.78	53,119,534.07	4.59
所有者权益合计	1,201,705,613.64	1,254,825,147.71	53,119,534.07	4.42
利润表项目	2015 年 1-12 月			
	变更前	变更后	影响金额	影响比例 (%)
营业成本	717,622,925.32	713,476,304.56	-4,146,620.76	-0.58
公允价值变动收益	-	18,103,688.97	18,103,688.97	-
所得税费用	44,509,887.11	50,072,464.54	5,562,577.43	12.50
净利润	285,621,182.81	302,308,915.11	16,687,732.30	5.84
归属于母公司所有者的净利润	286,535,708.62	303,223,440.92	16,687,732.30	5.82

(2) 对公司 2016 年度合并财务报表具体影响如下：

资产负债表项目	2016 年 12 月 31 日			
	变更前	变更后	影响金额	影响比例 (%)
投资性房地产	97,177,357.64	187,862,943.00	90,685,585.36	93.32
递延所得税负债	48,266,706.23	70,938,102.57	22,671,396.34	46.97
盈余公积	56,057,456.01	62,858,874.92	6,801,418.91	12.13
未分配利润	978,594,847.26	1,039,807,617.37	61,212,770.11	6.26
归属于母公司所有者权益合计	1,683,979,561.75	1,751,993,750.77	68,014,189.02	4.04

所有者权益合计	1,738,920,298.94	1,806,934,487.96	68,014,189.02	3.91
利润表项目	2016年1-12月			
	变更前	变更后	影响金额	影响比例
营业成本	244,199,802.22	240,334,039.68	-3,865,762.54	-1.58
公允价值变动收益	-	15,993,777.39	15,993,777.39	-
所得税费用	99,074,647.92	104,039,532.90	4,964,884.98	5.01
净利润	631,957,583.30	646,852,238.25	14,894,654.95	2.36
归属于母公司所有者的净利润	627,944,084.89	642,838,739.84	14,894,654.95	2.37

### (3) 预计对公司 2017 年度合并财务报表的影响

经评估公司初步评估，截至 2017 年 12 月 31 日公司持有投资性房地产的公允价值为 2.12 亿，累计因公允价值变动形成应纳税暂时性差异确认的递延所得税负债约 2,967 万元，其中 2017 年度新增递延所得税负债约 700 万元；增加 2017 年度净利润约 2,100 万元，其中归属母公司所有者的净利润约 2,100 万元。本次会计政策变更对公司财务报表的最终影响以公司 2017 年年度报告记载的金额为准。

### 三、董事会关于会计政策变更的说明

公司董事会认为：对公司所持投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量便于公司管理层及投资者及时了解公司投资性房产的公允价值。采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量具备合理性、可操作性。

公司所持投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场，公司能够从房地产市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值做出科学合理的估计，投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得。

同时，随着所处区域的开发建设，房地产价值产生变动，采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，更能动态反映投资性房地产的公允价值。采用公允价值模式进行后续计量也是目前国际通行的成熟方法，有助于广大投资者更全面地了解公司投资性房地产的公允价值。

基于以上原因，公司董事会同意公司持有的投资性房地产的后续计量由成本计量模式变更为公允价值计量模式。

### 四、独立董事、监事会和会计师事务所的意见

#### (一) 独立董事意见

公司依照《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》、《企业会计准则第 28

号——会计政策、会计估计变更和差错更正》等有关规定和要求，对公司进行会计政策变更，变更后的会计政策符合相关规定，能够更加客观、公允的反映公司的财务状况和经营结果，符合公司和全体股东的利益。经审阅公司聘请的评估公司为此出具的评估报告，我们认为其评估假设、评估过程、市场案例的选取和评估参数的确定以及评估结果是客观、审慎和合理的。

作为公司独立董事，我们认为公司董事会对《关于会计政策变更的议案》审议程序符合有关法律法规和《公司章程》等规定，不存在损害公司及股东利益的情形。我们同意公司本次会计政策变更。

## （二）监事会意见

公司本次会计政策变更，符合《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》、《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》相关规定和公司实际情况，决策程序符合有关法律法规和《公司章程》等规定，不存在损害公司及股东利益的情形，同意公司本次会计政策变更。

## （三）会计师事务所意见

兴华会计师事务所（特殊普通合伙）于 2018 年 3 月 16 日就本次会计政策变更事项出具了《关于昆吾九鼎投资控股股份有限公司会计政策变更情况的专项审计报告》（[2018]京会兴专字第 69000026 号），认为九鼎投资上述会计政策变更在所有重大方面符合企业会计准则的规定。

## 五、备查文件

- 1、公司第七届董事会第二十六次会议决议；
- 2、公司第七届监事会第十七次会议决议；
- 3、公司独立董事发表的独立意见；
- 4、《关于昆吾九鼎投资控股股份有限公司会计政策变更情况的专项审计报告》；
- 5、《昆吾九鼎投资控股股份有限公司拟对投资性房地产公允价值测试评估项目评估咨询报告》

特此公告。

昆吾九鼎投资控股股份有限公司

董 事 会

2018年3月19日