

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

（公司）



北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

BEIJING XINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)



## 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

昆吾九鼎投资控股股份有限公司全体股东：

我们接受委托，对昆吾九鼎投资控股股份有限公司(以下简称“九鼎投资”或“公司”)会计政策中关于投资性房地产后续计量方法的变更情况进行了专项审计。按照《企业会计准则(2006)》、中国证券监督管理委员会和上海证券交易所的相关规定对会计政策变更进行确认、计量和相关信息的披露是九鼎投资的责任。我们的责任是在实施审计工作的基础上对九鼎投资本次会计政策变更的合法性和公允性发表专项审计意见。我们按照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3101 号—历史财务信息审计或审阅以外的鉴证业务》和《上海证券交易所上市公司信息披露业务备忘录第 28 号——会计政策及会计估计变更》的规定执行了审计工作，我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表专项审计意见提供了基础。

#### 一、会计政策变更的情况

##### (一) 变更概述

##### 1、变更内容

根据九鼎投资 2018 年第七届董事会第二十六次会议决议，并经第七届监事会第十七次监事会会议审议通过，对九鼎投资投资性房地产的后续计量方法由成本模式计量变更为公允价值模式计量。

##### 2、变更原因及依据

目前，公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，鉴于公司所持有的投资性房地产随着其所处区域的经济的发展，区域内房地产价值产生变动，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公允价值。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，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。

### 3、变更日期

根据九鼎投资 2018 年第七届董事会第二十六次会议决议批准，确定本次会计政策变更日期为 2017 年 12 月 31 日。

### 4、会计政策变更涉及的投资性房地产范围

截至 2016 年 12 月 31 日，变更前九鼎投资涉及的投资性房地产账面价值 97,177,357.64 元，其中：已建成的房屋建筑物为 97,177,357.64 元，在建投资性房地产 0.00 元。

### 5、变更前后会计政策

#### (1) 变更前会计政策

九鼎投资原对投资性房地产后续计量方法采用成本模式，按平均年限法计提折旧，预计使用年限和预计残值率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	平均年限法	30	0-3	3.23-3.34

资产负债表日按投资性房地产的账面价值与可收回金额孰低计价，可收回金额低于成本的，按两者的差额计提减值准备。如果已经计提减值准备的投资性房地产的价值又得以恢复，前期已计提的减值准备不得转回。

#### (2) 变更后会计政策

根据九鼎投资 2018 年第七届董事会第二十六次会议决议，并经第七届监事会第十七次监事会会议审议通过，对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，不对其计提折旧或进行摊销，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。

## (二) 本次会计政策变更对公司的影响

按照企业会计准则规定，本次会计政策变更对 2015 年 12 月 31 日，2016 年 12 月 31 日财务报表进行追溯调整，上述调整对定期报告报表科目的影响如下：

### 1、对 2015 年 12 月 31 日财务报表对应会计科目的影响

(单位：人民币元)

项目	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
股本	433,540,800.00	433,540,800.00		
资本公积	188,687,292.62	188,687,292.62	-	-
其他综合收益	19,287,898.71	19,287,898.71	-	-
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
少数股东权益	45,096,203.93	45,096,203.93	-	-
所有者权益合计	1,201,705,613.64	1,254,825,147.71	53,119,534.07	4.42
营业成本	717,622,925.32	713,476,304.56	-4,146,620.76	-0.58



# 北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

BEIJING XINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

项目	变更前	变更后	影响金额	影响比例 (%)
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
少数股东损益	-914,525.81	-914,525.81	-	-

## 2、对 2016 年 12 月 31 日财务报表对应会计科目的影响

(单位：人民币元)

项目	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
股本	433,540,800.00	433,540,800.00	-	-
资本公积	188,687,292.62	188,687,292.62	-	-
其他综合收益	27,099,165.86	27,099,165.86	-	-
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
少数股东权益	54,940,737.19	54,940,737.19	-	-
所有者权益合计	1,738,920,298.94	1,806,934,487.96	68,014,189.02	3.91
营业成本	244,199,802.22	240,334,039.68	-3,865,762.54	-1.58



项目	变更前	变更后	影响金额	影响比例 (%)
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
少数股东损益	4,013,498.41	4,013,498.41	-	-

### 3、会计政策变更预计对公司 2017 年年度报告的影响

公司已投入运营的投资性房地产包括江西省南昌市沿江北大道紫金城 A 座对外出租的部分，根据评估公司的预测，其截至 2016 年 12 月 31 日的公允价值为 1.88 亿，截至 2017 年 12 月 31 日的公允价值为 2.12 亿，该会计政策变更因其公允价值变动将预计增加公司递延所得税负债约 700 万元，增加公司 2017 年度净利润约 2100 万元，其中归属母公司所有者的净利润约 2100 万元。

### 4、会计政策变更预计对公司 2017 年度现金流量的影响

本次会计政策变更对公司现金流量预计不会产生影响。

## 二、专项审计意见

我们认为，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。

## 三、其他需要说明的事项

- 1、本次会计政策变更根据九鼎投资 2018 年第七届董事会第二十六次会议决议，并经第七届监事会第十七次监事会会议审议通过。
- 2、九鼎投资按照企业会计准则制定了《投资性房地产公允价值计量管理办法(试行)》。



3、九鼎投资投资性房地产公允价值以北京国融兴华资产评估有限责任公司出具的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为依据确认计量。

4、九鼎投资 2018 年第七届董事会第二十六次会议决议是依据前述《资产评估报告书》提供的评估价值确定本次会计政策变更对公司所有者权益和净利润的影响。

#### 四、审计报告使用范围限制

本专项审计报告是本所根据上海证券交易所的有关规定出具的，是报送有关主管部门使用的，不得用作其它用途。由于使用不当所造成的后果，与执行本业务的注册会计师和会计师事务所无关。



# 北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

BEIJING XINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

(此页为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，报告号[2018]京会兴专字第 69000026 号的签字盖章页，此页无正文)



二〇一八年三月十六日



中国注册会计师: \_\_\_\_\_

刘会林



中国注册会计师: \_\_\_\_\_

叶茜



编号: 103996690



# 营业执照

(副本) 统一社会信用代码 911101020855453270

名称 北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市西城区裕民路18号2206房间

执行事务合伙人 陈胜华

成立日期 2013年11月22日

合伙期限 2013年11月22日至 2063年11月21日

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;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。(企业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;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

仅供报告附件使用

登记机关



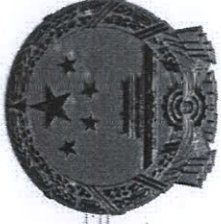
提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

2017

qyxy.baic.gov.cn

企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



仅供报告附件使用

证书序号: 000485

# 会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准  
北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 陈胜华

证书号: 10

发证时间: 二〇一〇年七月

证书有效期至:

二〇一二年七月



证书序号: NO. 019958

### 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, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制

仅供报告附件使用



## 会计师事务所 执业证书

名称: 北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

主任会计师: 陈胜华  
 办公场所: 北京市西城区裕民路18号2206房间

组织形式: 特殊普通合伙  
 会计师事务所编号: 11000010  
 注册资本(出资额): 5280万元  
 批准设立文号: 京财会许可(2013)0060号  
 批准设立日期: 2013-10-10



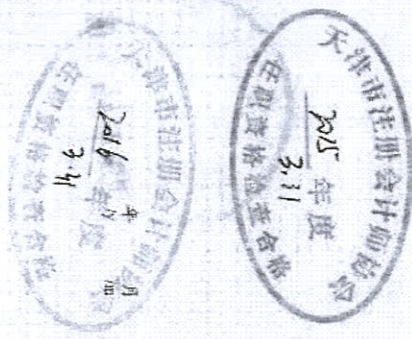


姓名: 刘会林  
 性别: 男  
 出生日期: 1969-04-05  
 工作单位: 北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所  
 身份证号码: 320926196904053573

仅供报告附件使用

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.



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.

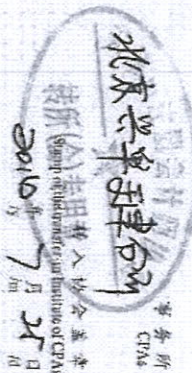


证书编号: 110002400027  
 上海市注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs  
 发证日期: 2002年11月28日  
 Date of Issuance

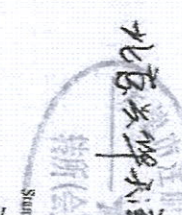
注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA  
 同意调出  
Agree the holder to be transferred from  
 北京兴华上海分所



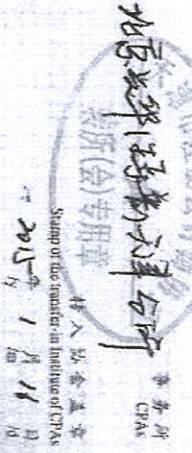
同意调入  
Agree the holder to be transferred to



注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA  
 同意调出  
Agree the holder to be transferred from  
 北京兴华天津分所



同意调入  
Agree the holder to be transferred to



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.





仅供报告附件使用



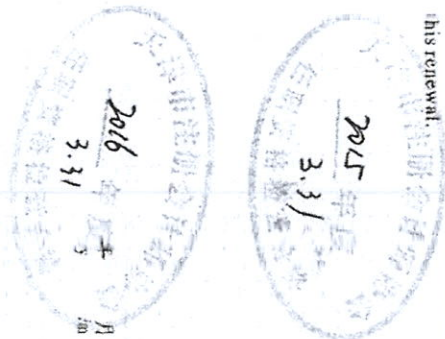
姓名: 叶茜  
 Full name: \_\_\_\_\_  
 性别: 女  
 Sex: \_\_\_\_\_  
 出生日期: 1985-08-13  
 Date of birth: \_\_\_\_\_  
 工作单位: 天津怡通有限责任会计师事务所  
 Working unit: \_\_\_\_\_  
 身份证号码: 120105198508134829  
 Identity card No.: \_\_\_\_\_



注册编号: 120000560421  
 No. of Certificate: \_\_\_\_\_  
 发证日期: 2014 年 07 月 21 日  
 Date of Issue: \_\_\_\_\_

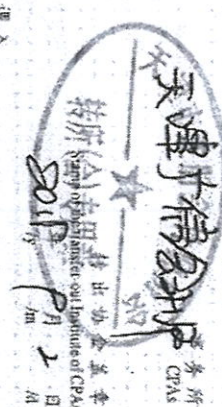
年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

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

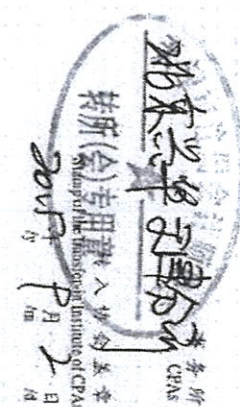


注册会计师工作单位变更事项登记  
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
 Agree the holder to be transferred from

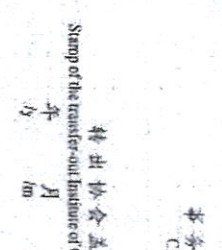


同意调入  
 Agree the holder to be transferred to

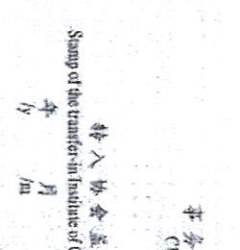


注册会计师工作单位变更事项登记  
 Registration of the Change of Working Unit by a C

同意调出  
 Agree the holder to be transferred from

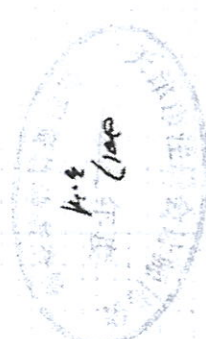


同意调入  
 Agree the holder to be transferred to



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.



年 月 日

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.

年 月 日