

京能置业股份有限公司 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：

- 本次根据财政部《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》进行的会计政策变更，对公司当期及前期的净利润、总资产和净资产不会产生重大影响。
- 本次根据《企业会计准则第 3 号—投资性房地产》进行的会计政策变更，对公司当期损益不会产生重大影响；公司对 2018 年 12 月 31 日报表数进行追溯调整，资产总额调增 4870 万元，净资产调增 3653 万元。

京能置业股份有限公司（以下简称“公司”）于 2019 年 8 月 22 日召开了第八届董事会第十三次临时会议及第七届监事会第八次会议，会议审议通过了《京能置业股份有限公司关于会计政策变更的议案》，现将具体情况公告如下：

一、会计政策变更概述

（一）依据财政部发布通知需遵循的会计政策变更

财政部于 2019 年 4 月 30 日发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号），对一般企业财务报表格

式进行了修订，适用于执行企业会计准则的非金融企业 2019 年度中期财务报表和年度财务报表及以后期间的财务报表。公司属于已执行新金融准则但未执行新收入准则和新租赁准则的企业，应当结合通知附件 1 和附件 2 的要求对财务报表项目进行相应调整。根据该通知的要求，公司对原会计政策进行相应变更，自 2019 年半年度报告起按上述规定的相关要求编制财务报表。

（二）根据经营及市场情况，为更客观公允反映公司资产情况由管理层选择的会计政策变更

近年来随着房地产市场的持续上涨，公司持有的投资性房地产资产价值增加明显，原按照成本模式计量的投资性房地产价值不能客观、公允的反映其价值。为客观、公允的反映公司投资性房地产的真实价值，根据《企业会计准则第 3 号—投资性房地产》的规定：投资性房地产的计量模式有按照成本模式计量和按照公允价值模式，企业只有存在确凿证据表明投资性房地产的公允价值能够持续可靠取得可采用公允价值模式计量。根据以上规定，公司持有的投资性房地产具备公允价值模式计量条件，为客观、公允的反映公司投资性房地产的真实价值，将投资性房地产会计政策由成本模式计量变更为公允价值模式计量。

公允价值的确定通过具备房地产评估资质的评估机构进行评估确认，会计科目的设置及会计处理方式按照《企业会计准则第 3 号—投资性房地产》的规定执行。投资性房地产计量方式的变更需对以前年度的财务报表进行追溯调整。

二、会计政策变更的内容

（一）根据财会[2019]6 号通知的要求，公司对财务报表相关科目进行列报调整，具体变动如下：

（1）将资产负债表原“应收票据及应收账款”项目拆分为“应收

票据”和“应收账款”二个项目；

(2) 将资产负债表原“应付票据及应付账款”项目拆分为“应付票据”和“应付账款”二个项目；

(3) 将利润表“减：资产减值损失”调整为“加：资产减值损失（损失以“-”号填列）”；

(4) 在现金流量表明确了政府补助的填列口径，企业实际收到的政府补助，无论是与资产相关还是与收益相关，均在“收到其他与经营活动有关的现金”项目填列；

(5) 在所有者权益变动表明确了“其他权益工具持有者投入资本”项目的填列口径，“其他权益工具持有者投入资本”项目，反映企业发行的除普通股以外分类为权益工具的金融工具的持有者投入资本的金额。该项目根据金融工具类科目的相关明细科目的发生额分析填列。

(二) 2019年1月1日起执行新金融工具准则修订内容主要包括：金融资产分类变更为“以摊余成本计量的金融资产”、“以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产”及“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”三类。金融资产减值准备计提由“已发生损失法”改为“预期损失法”。

(三) 公司聘请了中资资产评估有限公司对公司现有投资性房地产的房地产市场交易情况进行调查，对公司持有的投资性房地产的公允价值进行合理测算评估，评估基准日为2018年12月31日，并出具了《京能置业股份有限公司拟变更会计政策所涉及的子公司投资性房地产公允价值项目资产评估报告》（中资评报字[2019]第400号），投资性房地产的公允价值系根据上述评估结果参考确定。

三、本次会计政策变更对公司的影响

(一) 根据财会[2019]6号的相关要求，本次会计政策变更，是对

资产负债表、利润表、现金流量表及所有者权益变动表的列报项目及其内容做出的调整，仅对财务报表项目列示产生影响，对公司财务状况、经营成果和现金流量不产生影响。

（二）根据评估结果，后续计量由成本模式变更为公允价值计量模式，对公司财务报表影响如下：

单位：元

项目	2018年12月31日			2017年12月31日		
	变更前	变更后	调整金额	变更前	变更后	调整金额
投资性房地产	84,668,087.77	133,369,700.00	48,701,612.23	82,168,569.30	125,653,200.00	43,484,630.70
递延所得税负债	13,036,527.15	25,211,930.21	12,175,403.06	2,306,293.04	13,177,450.72	10,871,157.68
未分配利润	872,887,451.56	905,583,779.11	32,696,327.55	887,510,247.87	916,862,373.59	29,352,125.72
少数股东权益	1,467,272,197.76	1,470,893,354.38	3,621,156.62	1,239,431,790.38	1,242,693,137.68	3,261,347.30
其他综合收益	6,108,279.11	6,317,004.11	208,725.00			
	2018年度			2018年1-6月		
营业成本	804,068,096.64	801,326,315.11	-2,741,781.53	363,465,924.53	362,095,033.76	-1,370,890.77
公允价值变动损益		2,339,789.14	2,339,789.14			
所得税费用	27,065,632.09	28,336,024.76	1,270,392.67	5,146,622.82	5,489,345.51	342,722.69
归属于母公司股东的净利润	50,346,663.92	53,798,032.60	3,451,368.68	7,661,160.81	8,591,807.98	930,647.17
少数股东损益	-12,809,592.62	-12,449,783.30	359,809.32	7,707,796.30	7,805,317.21	97,520.91

四、独立董事、监事会的结论性意见

公司独立董事认为：本次调整是根据《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6号）的要求及《企业会计准则第3号--投资性房地产》的规定进行的合理变更和调整，能更客观、

公允地反映公司的财务状况、经营成果以及公司投资性房地产的真实价值；相关决策程序符合有关法律法规及《公司章程》等规定，不存在损害公司及股东利益的情形。

监事会认为：本次执行新会计准则是根据《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号）的要求及《企业会计准则第 3 号—投资性房地产》的规定进行的合理变更和调整，能够客观、公允地反映公司的财务状况和经营成果及公司投资性房地产的真实价值，不存在损害公司及中小股东的权益。因此我们同意公司本次会计政策变更事项。

特此公告。

京能置业股份有限公司董事会

2019 年 8 月 24 日