

# 陕西珑溟会计师事务所有限责任公司

陕珑会专字（2019）号

## 专 项 审 计 报 告

西安曲江文化产业投资（集团）有限公司：

### 一、 审计意见

我们审计了后附的贵公司拟收购的西安曲江华平置业有限公司（以下简称“曲江华平”）按照财务报表附注所述编制基础编制的拟收购相关资产财务报表，包括了 2019 年 3 月 31 日的资产负债表，2019 年 1-3 月的利润表及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了曲江华平 2019 年 3 月 31 日的财务状况以及 2019 年 1-3 月的经营成果。

### 二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于曲江华平，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、 管理层和治理层对财务报表的责任

曲江华平管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估曲江华平的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算曲江华平、终止运营或别无其他现实的选择。治理层负责监督曲江华平的财务报告过程。

#### 四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对曲江华平持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大

不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致曲江华平不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容(包括披露)，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

附件：

- 1、西安曲江华平置业有限公司 2019 年 3 月 31 日资产负债表、2019 年 1-3 月利润表及相关财务报表附注；
- 2、陕西珑溟会计师事务所有限责任公司《企业法人营业执照》复印件；
- 3、陕西珑溟会计师事务所有限责任公司执业证书复印件；
- 4、中国注册会计师执业证书复印件。

陕西珑溟会计师事务所有限责任公司

中国注册会计师：李林

中国·西安

中国注册会计师：强毅

二〇一九年八月十日

## 资 产 负 债 表

制表单位: 西安曲江华平置业有限公司

单位: 元

项 目	2019年3月31日	2018年12月31日
<b>流动资产:</b>		
货币资金	3,178,029.40	3,671,262.68
应收票据		
应收账款	2,377,655.66	505,460.54
预付款项	399,980.68	309,136.68
应收利息		
应收股利		
其他应收款	491,249,336.79	491,906,424.51
存货		
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
<b>流动资产合计</b>	<b>497,205,002.53</b>	<b>496,392,284.41</b>
<b>非流动资产:</b>		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资		
投资性房地产	616,627,744.00	616,627,744.00
固定资产	17,068,965.71	17,231,836.46
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
无形资产	135,947.94	146,080.95
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	1,096,789.60	1,096,789.60
其他非流动资产		
<b>非流动资产合计</b>	<b>634,929,447.25</b>	<b>635,102,451.01</b>
<b>资产总计</b>	<b>1,132,134,449.78</b>	<b>1,131,494,735.42</b>

## 资产负债表(续)

制表单位: 西安曲江华平置业有限公司

单位: 元

项 目	2019年3月31日	2018年12月31日
<b>流动负债:</b>		
短期借款		
应付票据		
应付账款	11,857,714.25	10,824,471.17
预收款项	4,997,272.81	3,619,132.92
应付职工薪酬	726,727.06	727,658.02
应交税费	6,310,966.13	6,941,242.80
应付利息	866,666.67	866,666.67
应付股利		
其他应付款	45,137,695.60	38,473,721.56
一年内到期的非流动负债	60,000,000.00	60,000,000.00
其他流动负债		
<b>流动负债合计</b>	<b>129,897,042.52</b>	<b>121,452,893.14</b>
<b>非流动负债:</b>		
长期借款	460,000,000.00	460,000,000.00
长期应付款		
专项应付款		
预计负债	1,099,380.64	1,099,380.64
递延所得税负债	91,748,988.13	91,748,988.13
其他非流动负债		
<b>非流动负债合计</b>	<b>552,848,368.77</b>	<b>552,848,368.77</b>
<b>负债合计</b>	<b>682,745,411.29</b>	<b>674,301,261.91</b>
<b>所有者权益:</b>		
实收资本	342,973,950.46	342,973,950.46
资本公积	3,000,000.00	3,000,000.00
减: 库存股		
其他综合收益		
盈余公积	33,027,943.75	33,027,943.75
未分配利润	70,387,144.28	78,191,579.30
<b>股东权益合计</b>	<b>449,389,038.49</b>	<b>457,193,473.51</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>1,132,134,449.78</b>	<b>1,131,494,735.42</b>

## 利 润 表

制表单位: 西安曲江华平置业有限公司

单位: 元

项目	2019年1-3月	2018年1-3月
<b>一、营业收入</b>	<b>5,901,461.30</b>	<b>8,337,222.96</b>
减: 营业成本	1,085,407.22	866,716.40
税金及附加	810,919.75	927,965.69
销售费用	1,607,870.57	1,439,850.02
管理费用	1,303,190.41	1,244,450.18
财务费用	7,799,803.10	8,124,639.99
资产减值损失		
加: 公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		
投资收益(损失以“-”号填列)		
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		
<b>二、营业利润(亏损以“-”号填列)</b>	<b>-6,705,729.75</b>	<b>-4,286,399.32</b>
加: 营业外收入	675.37	804.00
其中: 非流动资产处置利得		
减: 营业外支出	1,099,380.64	
其中: 非流动资产处置损失		
<b>三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)</b>	<b>-7,804,435.02</b>	<b>-4,285,595.32</b>
减: 所得税费用		
<b>四、净利润(净亏损以“-”号填列)</b>	<b>-7,804,435.02</b>	<b>-4,285,595.32</b>
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>		
(一) 以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4. 现金流量套期损益的有效部分		
5. 外币财务报表折算差额		
6. 其他		
<b>六、综合收益总额</b>	<b>-7,804,435.02</b>	<b>-4,285,595.32</b>

## 财务报表附注

### 一、拟收购公司曲江华平的基本情况

本次西安曲江文化产业投资（集团）有限公司拟收购的资产为西安曲江华平置业有限公司 100% 股权，所涉及曲江华平独立法人持续经营情况假设下的资产、负债及经营情况。

西安曲江华平置业有限公司（以下简称“曲江华平”或“公司”）经国家外汇管理局陕西省分局以（陕）汇资核字第 0610000200800051 号文件批准设立，系由 MYROSE INVESTMENT SRI. 出资组建的外商独资企业，于 2008 年 3 月 11 日取得西安市工商行政管理局核发的 610100400002742 号企业法人营业执照。公司申请登记的注册资本金 4,950 万美元，由全体股东分期于 2010 年 6 月 9 日之前缴足。截至 2008 年 6 月 10 日，首次出资 2,888.999 万美元，由陕西兴华有限责任会计师事务所验资，并出具陕兴验字【2008】2-44 号验资报告。截至 2008 年 12 月 19 日，第二期出资 2061 万美元，由陕西兴华有限责任会计师事务所验资，并出具陕兴验字【2008】2-110 号验资报告。截至 2009 年 1 月 5 日，第三期出资 0.001 万美元，由陕西兴华有限责任会计师事务所验资，并出具陕兴验字【2009】2-04 号验资报告。至此累计出资 4950 万美元，占公司注册资本的 100%。

据陕商发【2010】625 号陕西省商务厅关于同意西安曲江华平置业有限公司股权转让变更为内资企业的批复，2010 年 9 月 29 日公司股东会决议及章程修订案规定，公司股东变更为西安海航曲江购物中心有限公司。按 MYROSE INVESTMENT SRI. 三期出资当时汇率牌价折合人民币 34,297.39 万元，截至 2010 年 11 月 8 日，公司认缴注册资本金为人民币 34,297.39 万元，由西安秦扬联合会计师事务所验资，并出具西秦扬会验字【2010】第 044 号验资报告。

公司法定代表人：郭宇新；注册地址：西安曲江新区雁塔南路 518 号。统一社会信用代码：91610133668687076T。

公司经营范围：一般经营项目：停车场经营；大唐不夜城 A 地块 A5、A6、A7 区物业、商业场地及设施的经营、出租、物业管理及相关配套服务。（以上一般经营项目均不含国家规定的前置许可及专控、禁止项目）

曲江华平现由西安海航曲江购物中心有限公司持有 100% 股权，最终控股股东和实际控制人为海航集团有限公司。

### 二、拟收购公司曲江华平财务报表的编制基础

#### 1. 编制基础

曲江华平财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定，并基于本附注“三、重要会计政策及会计估计”所述会计政策和会计估计编制。

#### 2. 持续经营

公司自本报告期末至少 12 个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

### 三、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示:

公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计包括营业周期、应收款项坏账准备的确认和计量、发出存货计量、固定资产分类及折旧方法、无形资产摊销、收入确认和计量等。

#### 1. 遵循企业会计准则的声明

公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求, 真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果等有关信息。

#### 2. 会计期间

公司的会计期间为公历1月1日至12月31日。

#### 3. 营业周期

公司营业周期为12个月。

#### 4. 记账本位币

公司以人民币为记账本位币。

#### 5. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

公司的合营安排包括共同经营和合营企业。对于共同经营项目, 公司作为共同经营中的合营方确认单独持有的资产和承担的负债, 以及按份额确认持有的资产和承担的负债, 根据相关约定单独或按份额确认相关的收入和费用。与共同经营发生购买、销售不构成业务的资产交易的, 仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。

#### 6. 现金及现金等价物

公司现金流量表之现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金流量表之现金等价物指持有期限不超过3个月、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。

#### 7. 外币业务和外币财务报表折算

##### (1) 外币交易

公司外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币金额。于资产负债表日, 外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币, 所产生的折算差额除了为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额按资本化的原则处理外, 直接计入当期损益。

##### (2) 外币财务报表的折算

外币资产负债表中资产、负债类项目采用资产负债表日的即期汇率折算; 所有者权益类项目除“未分配利润”外, 均按业务发生时的即期汇率折算; 利润表中的收入与费用项目, 采用交易发生日的即期汇率折算。上述折算产生的外币报表折算差额, 在其他综合收益项目中列示。外币现金流量采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额, 在现金流量表中单独列示。

#### 8. 金融资产和金融负债

公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

### (1) 金融资产

#### 1) 金融资产分类、确认依据和计量方法

公司按投资目的和经济实质对拥有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、应收款项及可供出售金融资产。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。公司将满足下列条件之一的金融资产归类为交易性金融资产：取得该金融资产的目的是为了在短期内出售；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。公司将只有符合下列条件之一的金融工具，才可在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：该指定可以消除或明显减少由于该金融工具的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融工具组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。对此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。公允价值变动计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资损益，同时调整公允价值变动损益。

持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。持有至到期投资采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值以及终止确认产生的利得或损失，均计入当期损益。

应收款项，是指在活跃市场中没有报价，回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值以及终止确认产生的利得或损失，均计入当期损益。

可供出售金融资产，是指初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及未被划分为其他类的金融资产。这类资产中，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按成本进行后续计量；其他存在活跃市场报价或虽没有活跃市场报价但公允价值能够可靠计量的，按公允价值计量，公允价值变动计入其他综合收益。对于此类金融资产采用公允价值进行后续计量，除减值损失及外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，可供出售金融资产公允价值变动直接计入股东权益，待该金融资产终止确认时，原直接计入权益的公允价值变动累计额转入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算的利息，以及被投资单位宣告发放的与可供出售权

益工具投资相关的现金股利，作为投资收益计入当期损益。对于在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，按成本计量。

## 2) 金融资产转移的确认依据和计量方法

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产控制的，则按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值，与因转移而收到的对价及原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价及应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和，与分摊的前述账面金额的差额计入当期损益。

## 3) 金融资产减值的测试方法及会计处理方法

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，公司于资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

公司在活跃市场上有报价的股票投资、债券投资等可供出售金融资产，期末按照以活跃市场中的报价确认的公允价值，较成本下跌幅度达到或超过 50%以上；或截至资产负债表日持续下跌时间已经达到或超过 6 个月，公司根据成本与期末公允价值的差额确认累积应计提的减值准备。

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

当可供出售金融资产发生减值，原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值上升直接计入所有者权益。

## (2) 金融负债

### 1) 金融负债分类、确认依据和计量方法

公司的金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

其他金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

## 2) 金融负债终止确认条件

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，终止确认该金融负债或义务已解除的部分。公司与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。公司对现存金融负债全部或部分的合同条款作出实质性修改的，终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

## (3) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公司以主要市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值，不存在主要市场的，以最有利市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值，并且采用当时适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。公允价值计量所使用的输入值分为三个层次，即第一层次输入值是计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重大意义的输入值所属的最低层次决定。

## 9. 应收款项坏账准备

公司将下列情形作为应收款项坏账损失确认标准：债务单位撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足、发生严重自然灾害等导致停产而在可预见的时间内无法偿付债务等；债务单位逾期未履行偿债义务超过 3 年；其他确凿证据表明确实无法收回或收回的可能性不大。

对可能发生的坏账损失采用备抵法核算，期末单独或按组合进行减值测试，计提坏账准备，计入当期损益。对于有确凿证据表明确实无法收回的应收款项，经公司按规定程序批准后作为坏账损失，冲销提取的坏账准备。

### (1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	将单项金额超过 100 万元的应收款项视为重大应收款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，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

确定组合的依据	
账龄组合	以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合
无风险组合	以应收款项的交易对象和款项性质为信用风险特征划分组合
按组合计提坏账准备的计提方法	

账龄组合	按账龄分析法计提坏账准备
无风险组合	不计提坏账准备

1) 采用账龄分析法的应收款项坏账准备计提比例如下:

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内	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

(3) 单项金额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	单项金额不重大且按照信用风险组合计提坏账准备不能反映其风险特征的应收款项
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额, 计提坏账准备

## 10. 存货

公司存货主要包括库存商品、原材料、周转材料(含低值易耗品和包装物)、房地产开发成本、房地产开发产品等。

存货实行永续盘存制, 存货在取得时按实际成本计价; 领用或发出存货, 库存商品及原材料采用先进先出法确定其实际成本, 开发产品发出时采用个别计价法确定其实际成本。低值易耗品和包装物采用五五摊销法进行摊销。

土地、房屋、配套设施的开发成本按实际成本入账。区域内非营业性的文教、卫生、行政管理、市政公用配套设施, 其所需建设费用即公用配套设施费用, 按实际成本计入开发成本。开发项目竣工验收时按实际成本转入开发产品。

期末存货按成本与可变现净值孰低原则计价, 对于存货因遭受毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因, 预计其成本不可收回的部分, 提取存货跌价准备。库存商品及大宗原材料的存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取; 其他数量繁多、单价较低的原辅材料按类别提取存货跌价准备。

库存商品、在产品、房地产开发产品、房地产开发成本和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货, 其可变现净值按该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定; 用于生产而持有的材料存货, 其可变现净值按所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定。

## 11. 划分为持有待售资产

公司将同时满足下列条件的组成部分(或非流动资产)确认为持有待售资产:

(1) 该组成部分必须在其当前状况下仅根据出售此类组成部分的惯常条款即可

立即出售;

(2) 公司已经就处置该组成部分(或非流动资产)作出决议,如按规定需得到股东批准的,已经取得股东大会或相应权力机构的批准;

(3) 公司已与受让方签订了不可撤销的转让协议;

(4) 该项转让将在一年内完成。

## 12. 长期股权投资

公司长期股权投资主要是对子公司的投资、对联营企业的投资和对合营企业的投资。

公司对共同控制的判断依据是所有参与方或参与方组合集体控制该安排,并且该安排相关活动的政策必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。

公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%(含)以上但低于 50%的表决权时,通常认为对被投资单位具有重大影响。持有被投资单位 20%以下表决权的,还需要综合考虑在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表、或参与被投资单位财务和经营政策制定过程、或与被投资单位之间发生重要交易、或向被投资单位派出管理人员、或向被投资单位提供关键技术资料等事实和情况判断对被投资单位具有重大影响。

对被投资单位形成控制的,为公司的子公司。通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资,在合并日按照取得被合并方在最终控制方合并报表中净资产的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。被合并方在合并日的净资产账面价值为负数的,长期股权投资成本按零确定。

通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权,最终形成企业合并,属于一揽子交易的,公司将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于一揽子交易的,在合并日,根据合并后享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额,调整资本公积,资本公积不足冲减的,冲减留存收益。

通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资,以合并成本作为初始投资成本。

通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权,最终形成企业合并,属于一揽子交易的,公司将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于一揽子交易的,按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和,作为改按成本法核算的初始投资成本。购买日之前持有的股权采用权益法核算的,原权益法核算的相关其他综合收益暂不做调整,在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。购买日之前持有的股权在可供出售金融资产中采用公允价值核算的,原计入其他综合收益的累计公允价值变动在合并日转入当期投资损益。

除上述通过企业合并取得的长期股权投资外,以支付现金取得的长期股权投资,按照实际支付的购买价款作为投资成本;以发行权益性证券取得的长期股权投资,按

照发行权益性证券的公允价值作为投资成本；投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为投资成本；公司如有以债务重组、非货币性资产交换等方式取得的长期股权投资，应根据相关企业会计准则的规定并结合公司的实际情况披露确定投资成本的方法。

公司对子公司投资采用成本法核算，对合营企业及联营企业投资采用权益法核算。

后续计量采用成本法核算的长期股权投资，在追加投资时，按照追加投资支付的成本额公允价值及发生的相关交易费用增加长期股权投资成本的账面价值。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，按照应享有的金额确认为当期投资收益。

后续计量采用权益法核算的长期股权投资，随着被投资单位所有者权益的变动相应调整增加或减少长期股权投资的账面价值。其中在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，按照公司的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期投资收益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期投资损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按可供出售金融资产核算，剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

因处置部分长期股权投资丧失了对被投资单位控制的，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按可供出售金融资产的有关规定进行会计处理，处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益，剩余股权在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期投资损益。

公司对于分步处置股权至丧失控股权的各项交易不属于一揽子交易的，对每一项交易分别进行会计处理。属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理，但是，在丧失控制权之前每一次交易处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

### 13. 投资性房地产

公司投资性房地产包括已出租的土地使用权和已出租的房屋建筑物，采用公允价值模式计量的。

公司对投资性房地产不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，同时考虑递延所得税资产或递延所得税负债的影响。采用公允价值模式计量的投资性房地产转换为自用房地产时，以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入所有者权益。已采用公允价值模式计量的投资性房地产，不得从公允价值模式转为成本模式。当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

#### 14. 固定资产

公司固定资产是指同时具有以下特征，即为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年，单位价值超过 2000 元的有形资产。

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入公司、且其成本能够可靠计量时予以确认。公司固定资产包括房屋及建筑物、运输设备、办公设备等。

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外，公司对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法。对单位价值不超过 5000 元的固定资产，在计提折旧时一次性进入当期成本费用，不再分年度计算折旧。公司固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、折旧率如下：

序号	类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
1	房屋建筑物	40	3	2.43
2	运输设备	5	3	19.40
3	电子电器设备	3	3	32.33
4	其他	5	3	19.40

公司于每年年度终了，对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

#### 15. 在建工程

##### (1) 在建工程的类别

在建工程以立项项目分类核算。

##### (2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。

在建工程已达到可使用状态但尚未办理竣工决算的，在交付使用后，按工程预算造价或工程实际成本等估计的价值暂估入账，确认为固定资产；如与竣工决算办理后的实际成本价值有差额，则调整原来的暂估价值。(3) 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见本附注“三、18. 长期资产减

值”。

#### 16. 借款费用

发生的可直接归属于需要经过 1 年以上的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；当购建或生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

专门借款当期实际发生的利息费用，扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

#### 17. 无形资产

公司无形资产包括土地使用权等，按取得时的实际成本计量，其中，购入的无形资产，按实际支付的价款和相关的其他支出作为实际成本；投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本；对非同一控制下合并中取得被购买方拥有的但在其财务报表中未确认的公允价值可以可靠计量、能够从企业中分离或者划分出来，并能单独或者与相关合同、资产、负债一起，用于出售、转移、授予许可、租赁或者交换的无形资产，在对被购买方资产进行初始确认时，按公允价值确认为无形资产。

土地使用权从出让起始日起，按其出让年限平均摊销；其他无形资产按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额按其受益对象计入相关资产成本和当期损益。对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的预计使用寿命进行复核，如有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，则估计其使用寿命并在预计使用寿命内摊销。

#### 18. 长期资产减值

公司于每一资产负债表日对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等项目进行检查，当存在减值迹象时，公司进行减值测试。对商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每期末均进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于公司确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

减值测试后，若该资产的账面价值超过其可收回金额，其差额确认为减值损失，上述资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

#### 19. 长期待摊费用

公司长期待摊费用包括经营租入固定资产改良支出及其他已经支出但应由当期及以后各期承担的摊销期限在 1 年以上(不含 1 年)的各项费用。该等费用在受益期内平均摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

#### 20. 职工薪酬

公司职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期福利。

短期薪酬主要包括职工工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、社会保险费及住房公积金、工会经费和职工教育经费等与获得职工提供的服务相关的支出，在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

离职后福利主要包括基本养老保险费、失业金等，按照公司承担的风险和义务，分类为设定提存计划。对于设定提存计划根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而向单独主体缴存的提存金确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

辞退福利是由于职工内部退休计划产生，在办理内部退休日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

其他长期福利是按照会计准则将超过一年后支付的辞退福利重分类而来。

#### 21. 预计负债

当与对外担保、商业承兑汇票贴现、未决诉讼或仲裁、产品质量保证等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，公司将其确认为负债：该义务是公司承担的现时义务；该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，如有改变则对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

## 22. 收入确认原则和计量方法

公司的营业收入主要包括销售商品收入、提供劳务收入、让渡资产使用权收入，收入确认原则如下：

(1) 公司在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方、公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权、也没有对已售出的商品实施有效控制、收入的金额能够可靠地计量、相关的经济利益很可能流入企业、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售商品收入的实现。

(2) 公司在劳务总收入和总成本能够可靠地计量、与劳务相关的经济利益很可能流入公司、劳务的完成进度能够可靠地确定时，确认劳务收入的实现。在资产负债表日，提供劳务交易的结果能够可靠估计的，按完工百分比法确认相关的劳务收入，完工百分比按已完工作的测量确定；提供劳务交易结果不能够可靠估计、已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按已经发生的能够得到补偿的劳务成本金额确认提供劳务收入，并结转已经发生的劳务成本；提供劳务交易结果不能够可靠估计、已经发生的劳务成本预计全部不能得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

(3) 与交易相关的经济利益很可能流入公司、收入的金额能够可靠地计量时，确认让渡资产使用权收入的实现。

## 23. 政府补助

政府补助在公司能够满足政府补助所附条件以及能够收到时予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量，政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额(1元)计量。

与资产相关的政府补助确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益；用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

与公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质计入其他收益；与公司日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

## 24. 递延所得税资产和递延所得税负债

公司递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，

不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认递延所得税资产。

## 25. 租赁

公司租赁业务为经营租赁。

公司作为经营租赁承租方的租金在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。

## 26. 重要会计政策和会计估计变更

### (1) 重要会计政策变更

#### 1) 因财政部修订会计准则而发生的会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
2018年，财政部发布《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15号），要求执行企业会计准则的非金融企业应当按照企业会计准则和本通知要求编制2018年度及以后期间的财务报表，公司对该项会计政策变更采用追溯调整法。	执行财政部修订的通知要求。	本公司已按照通知执行。

### (2) 重要会计估计变更

公司本期无重要会计估计变更。

## 四、税项

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务	5%、6%、11%、13%、17%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育费附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%
房产税	自用房产原值的80%或租赁房产租赁收入	1.2%、12%

## 五、曲江华平财务报表主要项目注释

下列所披露的财务报表数据，除特别注明之外，“期初”系指2018年12月31日，“期末”系指2019年3月31日，“本期”系指2019年1月1日至3月31日。

### 1. 货币资金

项目	2019年03月31日	2018年12月31日
库存现金	12,191.60	239.30
银行存款	3,165,837.80	3,671,023.38

其他货币资金		
合计	3,178,029.40	3,671,262.68

## 2. 应收账款

## (1) 应收账款分类

类别	2019年3月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	1,353,244.63	24.00	1,353,244.63	100.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	3,225,019.75	57.19	847,364.09	26.27
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	1,061,304.13	18.82	1,061,304.13	100.00
合计	5,639,568.51	100.00	3,261,912.85	—

## 1) 期末单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款

单位名称	账面余额	坏账金额	计提比例(%)	计提原因
陕西秀色餐饮管理有限公司(ML113)	1,353,244.63	1,353,244.63	100.00	预计无法收回
合计	1,353,244.63	1,353,244.63	—	—

注：扣除预收账款后净值。

## 2) 信用风险特征组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

项目	2019年03月31日		
	金额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	2,394,279.90	26,104.24	1.09
1-2年	9,880.00	988.00	10.00
2-3年	840.00	252.00	30.00
3-4年			
4-5年			
5年以上	820,019.85	820,019.85	100.00
合计	3,225,019.75	847,364.09	—

## (2) 本期计提、转回(或收回)的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 0.00 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

## (3) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

本期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 4,259,390.40 元, 占应收账款期末余额合计数的 75.53%。

### 3. 预付款项

#### (1) 预付款项账龄

项目	2019年03月31日		2018年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	372,980.68	93.25	282,136.68	91.27
1-2年	27,000.00	6.75	27,000.00	8.73
2-3年				
3-4年				
4-5年				
5年以上				
合计	399,980.68	100.00	309,136.68	100.00

#### (4) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

本期按预付对象归集的期末余额前五名预付款项汇总金额 399,980.68 元, 占预付款项期末余额合计数的 100.00 %

### 4. 其他应收款

#### (1). 其他应收款分类

类别	2019年3月31日			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例%	金额	比例%
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	492,343,356.29	100	1,094,019.50	0.22
其中: 账龄组合	6,639,479.48	1.35	1,094,019.50	16.4
无风险组合	485,703,876.81	98.65		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合计	492,343,356.29	100	1,094,019.50	0.22%

#### 1) 信用风险特征组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

项目	2019年3月31日		
	金额	坏账准备	计提比例%
1年以内	4,301,284.47	276,369.73	6.43
1-2年	840,007.00	84,000.70	10

项目	2019年3月31日		
	金额	坏账准备	计提比例%
2-3年	727,553.69	218,266.11	30
3-4年	344,727.01	172,363.51	50
4-5年	414,439.31	331,551.45	80
5年以上	11,468.00	11,468.00	
合计	6,639,479.48	1,094,019.50	—

## 2) 信用风险特征组合中, 采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	账面余额	坏账金额
无风险组合	485,703,876.81	0.00
合计	485,703,876.81	0.00

注: 无风险组合款项性质主要为应收关联方款项或期后收回等无回收风险的款项, 因此未计提坏账准备。

(2). 本期计提坏账准备金额 0.00 元; 本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

(3). 其他应收款账面余额按款项性质分类情况

款项性质	2019年03月31日	2018年12月31日
往来款	485,703,876.81	485,134,854.48
其他	6,639,479.48	7,865,589.53
合计	492,343,356.29	493,000,444.01

(4). 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	款项性质	2019年3月31日	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)
西安曲江海航购物中心有限公司	往来款	485,662,302.83	98.64
西安曲江大雁塔景区管理服务有限公司	其他	3,675,004.20	0.75
大唐不夜城(泛光照明)	其他	801,640.00	0.16
大雁塔景区物业(散户区)	其他	605,000.00	0.12
水电费	其他	424,304.93	0.09
合计	—	491,168,251.96	99.76

## 5. 存货

项目	2019年03月31日			2018年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
周转材料	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

项目	2019年03月31日			2018年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

## 6. 投资性房地产

## (1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	
	2019年1-3月	2018年度
一、期初余额	616,627,744.00	539,127,600.00
二、本期变动	0.00	77,500,144.00
加：公允价值变动	0.00	77,500,144.00
三、期末余额	616,627,744.00	616,627,744.00

注：①、经供销大集 2017 年 6 月第八届董事会第三十次会议、2017 年第三次临时股东大会审议通过，公司投资性房地产的计量方式由成本计量模式变更为公允价值计量，计价依据为北京中企华资产评估有限责任公司 2017 年 5 月 21 日出具的“中企华评咨字（2017）第 1139 号”《供销大集集团股份有限公司拟了解及其合并范围内子公司、长春赛德购物中心有限公司投资性房地产的公允价值咨询项目评估报告》，曲江华平自 2017 年 5 月 1 日起变更会计政策，已采用追溯调整法调整会计报表。

②、2018 年度，供销大集集团委托北京天健兴业资产评估有限公司对子公司持有投资性房地产评估，并出具了“天兴咨字（2019）第 0062 号”估值报告。

## 7. 固定资产

项目	房屋建筑物	运输设备	电子设备	其他设备	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	22,206,555.00	253,954.00	847,505.56	545,874.47	23,853,889.03
2. 本期增加金额	-	-	-	-	-
(1) 购置	-	-	-	-	-
(2) 盘盈	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	86,020.00	176,664.44	262,684.44
(1) 处置或报废	-	-	-	-	0.00
(1) 盘亏	-	-	86,020.00	176,664.44	262,684.44
4. 期末余额	22,206,555.00	253,954.00	761,485.56	369,210.03	23,591,204.59
二、累计折旧					
1. 期初余额	5,250,462.42	246,335.38	731,820.77	99,523.52	6,328,142.09
2. 本期增加金额	134,627.25	-	25,184.07	3,059.43	162,870.75
(1) 计提	134,627.25	-	25,184.07	3,059.43	162,870.75
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-
(1) 处置或报废	-	-	-	-	-
(2) 盘亏	-	-	-	-	-
4. 期末余额	5,385,089.67	246,335.38	757,004.84	102,582.95	6,491,012.84
三、减值准备					

1. 期初余额	-	-	-	31,226.04	31,226.04
2. 本期增加金额	-	-	-	-	-
(1) 计提	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	31,226.04	31,226.04
四、账面价值					
1. 期末账面价值	16,821,465.33	7,618.62	4,480.72	235,401.04	17,068,965.71
2. 期初账面价值	16,956,092.58	7,618.62	29,664.79	238,460.47	17,231,836.46

## 8. 在建工程

## (1) 在建工程明细表

项目	2019年03月31日			2018年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
室外改造	-	-	-	-	-	-
合计	-	-	-	-	-	-

## (2) 重大在建工程项目变动情况

工程名称	2018年12月31日	本期增加	本期减少		2019年03月31日
			转入固定资产	其他减少	
室外改造	-	-	-	-	-
合计	-	-	-	-	-

## 9. 无形资产

项目	计算机软件使用权	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	491,072.84	491,072.84
2. 本期增加金额	-	-
3. 本期减少金额	-	-
4. 期末余额	491,072.84	491,072.84
二、累计摊销		
1. 期初余额	344,991.89	344,991.89
2. 本期增加金额	10,133.01	10,133.01
(1) 计提	10,133.01	10,133.01
3. 本期减少金额	-	-
4. 期末余额	355,124.90	355,124.90
三、减值准备		
1. 期初余额	-	-

项目	计算机软件使用权	合计
2. 本期增加金额	-	-
3. 本期减少金额	-	-
4. 期末余额	-	-
四、账面价值		
1. 期末账面价值	135,947.94	135,947.94
2. 期初账面价值	146,080.95	146,080.95

## 10. 递延所得税资产和递延所得税负债

## (1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	2019年03月31日		2018年12月31日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
坏账准备	4,355,932.35	1,088,983.09	4,355,932.35	1,088,983.09
固定资产减值准备	31,226.04	7,806.51	31,226.04	7,806.51
合计	4,387,158.39	1,096,789.60	4,387,158.39	1,096,789.60

## (2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	2019年03月31日		2018年12月31日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值变动	366,995,952.51	91,748,988.13	366,995,952.51	91,748,988.13
合计	366,995,952.51	91,748,988.13	366,995,952.51	91,748,988.13

## 11. 短期借款

## (1) 短期借款分类

借款类别	2019年03月31日	2018年12月31日
抵押借款	0.00	0.00
合计	0.00	0.00

## 12. 应付账款

项目	2019年03月31日	2018年12月31日
应付账款	11,857,714.25	10,824,471.17
合计	11,857,714.25	10,824,471.17

## 13. 预收款项

## (1) 预收款项

项目	2019年03月31日	2018年12月31日
预收账款	4,997,272.81	3,691,132.92
合计	4,997,272.81	3,691,132.92

(2) 期末预收款项中不含预收持公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位的款项。

#### 14. 应付职工薪酬

项目	2018年12月31日	本期增加	本期减少	2019年3月31日
工资、奖金、津贴和补贴	-	1,141,938.81	1,159,085.70	-17,146.89
职工福利费	126,985.81	21,700.00	21,200.00	127,485.81
社会保险费	301,602.26	279,103.58	279,103.58	301,602.26
住房公积金	-	127,904.41	127,904.41	-
工会经费和职工教育经费	299,069.95	22,332.77	6,616.84	314,785.88
合计	727,658.02	1,592,979.57	1,593,910.53	726,727.06

#### 15. 应交税费

项目	2019年03月31日	2018年12月31日
企业所得税	4,522,860.43	4,522,860.43
增值税	119,189.76	643,430.37
房产税	1,393,682.78	1,438,339.77
土地使用税	44,675.66	44,675.66
城市维护建设税	103,154.14	135,203.65
教育费附加	52,431.11	75,323.61
个人所得税	3,901.40	10,333.32
其他	71,070.85	71,075.99
合计	6,310,966.13	6,941,242.80

#### 16. 应付利息

项目	2019年03月31日	2018年12月31日
分期付息到期还本的长期借款利息	866,666.67	866,666.67
短期借款应付利息	0.00	0.00
合计	866,666.67	866,666.67

#### 17. 其他应付款

##### (1) 其他应付款按款项性质分类

款项性质	2019年03月31日	2018年12月31日
往来款	3,595,527.24	2,599,482.10
其他	41,542,168.36	35,874,239.46
合计	45,137,695.60	38,473,721.56

## (2)、其他应付款前 5 名单位情况

单位名称	款项性质	金额
西安曲江文化产业投资(集团)有限公司	其他	36,060,000.00
西安华城置业有限公司	往来款	1,748,235.14
西北海航置业	往来款	1,847,292.10
昆明荣城	其他	401,794.40
杜林	其他	345,586.30
合计	—	40,402,907.94

## 18. 一年内到期的非流动负债

项目	2019年03月31日	2018年12月31日
一年内到期的长期借款	60,000,000.00	60,000,000.00
合计	60,000,000.00	60,000,000.00

## 19. 长期借款

借款类别	2019年03月31日	2018年12月31日
抵押借款	460,000,000.00	460,000,000.00
合计	460,000,000.00	460,000,000.00

## 20. 实收资本

投资者名称	2018年12月31日		本期增加	本期减少	2019年03月31日	
	投资金额	所占比例%			投资金额	所占比例%
西安海航曲江购物中心有限公司	342,973,950.46	100.00	0.00	0.00	342,973,950.46	100.00
合计	342,973,950.46	100.00	0.00	0.00	342,973,950.46	100.00

## 21. 资本公积

项目	2018年12月31日	本期增加	本期减少	2019年03月31日
其他资本公积	3,000,000.00	0.00	0.00	3,000,000.00
合计	3,000,000.00	0.00	0.00	3,000,000.00

## 22. 盈余公积

项目	2018年12月31日	本期增加	本期减少	2019年03月31日
法定盈余公积	33,027,943.75	0.00	0.00	33,027,943.75
合计	33,027,943.75	0.00	0.00	33,027,943.75

## 23. 未分配利润

项目	2019年03月31日
上年年末余额	78,191,579.30
加: 年初未分配利润调整数	0.00
本期期初余额	78,191,579.30
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	-7,804,435.02
减: 提取法定盈余公积	
提取任意盈余公积	
本期期末余额	70,387,144.28

注: 2018年11月26日, 华平置业股东西安曲江海航购物中心有限公司出具股东决定(曲江华平置业股(2018)2号文件), 同意华平置业按照86.11%的比例分红, 分配金额250,000,000元。

## 24. 营业收入、营业成本

项目	本期发生额	
	收入	成本
主营业务	3,165,289.02	37,956.72
其他业务	2,736,172.28	1,047,450.50
合计	5,901,461.30	1,085,407.22

## 25. 税金及附加

项目	本期发生额
房产税	734,955.52
土地使用税	44,675.61
水利基金	3,568.34
城建税	14,958.12
教育费附加	6,410.63
地方性教育费附加	4,273.75
印花税	2,077.78
合计	810,919.75

## 26. 销售费用

项目	本期发生额
水电费	964,018.36
职工薪酬	643,423.21
其他	
折旧费	

项目	本期发生额
无形资产摊销	429.00
合计	1,607,870.57

## 27. 管理费用

项目	本期发生额
职工薪酬	955,610.19
车辆费	25,171.34
折旧	162,870.75
办公及通讯费	8,133.46
保险费	1,047.30
差旅费	61,848.36
无形资产摊销	9,704.01
其他	78,805.00
合计	1,303,190.41

## 28. 财务费用

项目	本期发生额
利息支出	7,800,000.00
减: 利息收入	2,389.60
加: 其他支出	2,192.70
合计	7,799,803.10

## 29. 资产减值损失

项目	本期发生额
坏账损失	0.00
合计	0.00

## 30. 公允价值变动收益

项目	本期发生额
采用公允价值计量的投资性房地产	0.00
合计	0.00

## 31. 营业外收入

项目	本期发生额	计入本期非经常性损益的金额
罚没收入		
其他	675.37	675.37
合计	675.37	675.37

## 32. 营业外支出

项目	本期发生额	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失		
其中: 固定资产处置损失		
其他	1,099,380.64	1,099,380.64
合计	1,099,380.64	1,099,380.64

## 33. 所得税费用

项目	本期发生额
当期所得税	0.00
递延所得税	0.00
合计	0.00

## 六、关联方及关联交易

## (一) 关联方关系

## 1. 控股股东

## (1) 控股股东

公司名称	企业类型	注册地
西安曲江海航购物中心有限公司	商业	西安市

(2) 控股股东注册资本及其变化  
人民币万元

单位:

公司名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
西安曲江海航购物中心有限公司	77,440.00	0.00	0.00	77,440.00

## (3) 控股股权所持股份或权益及其变化

公司名称	持股金额		持股比例 (%)	
	期末余额	期初余额	期末比例	期初比例
西安曲江海航购物中心有限公司	342,973,950.46	342,973,950.46	100.00	100.00

## 2. 其他关联方

关联方名称	关联关系
供销大集集团股份有限公司	受控股股东控制的其他企业
西安华城置业有限公司	受控股股东控制的其他企业
西北海航置业	其他关联关系

## (二) 关联方往来余额

## 1. 关联方其他应收款

关联方(项目)	期末金额
西安曲江海航购物中心有限公司	485,662,302.83
中国集集团有限公司	31,653.47
西安民生百货管理有限公司	9,920.51
合计	485,703,876.81

## 2. 关联方其他应付款

关联方(项目)	期末金额
西安华城置业有限公司	1,748,235.14
西北海航置业	1,847,292.10
合计	3,595,527.24

## 七、或有事项

截至2019年3月31日,公司无需披露的重大或有事项。

## 八、承诺事项

截至2019年3月33日,公司无需披露的重大承诺事项。

## 九、资产负债表日后事项

截止2019年3月31日,公司无需披露的重大资产负债表日后事项。

## 十、其他重要事项

截止2019年3月31日,公司无需披露的其他重大事项。