

西安渭水园温泉度假村有限公司

# 审计报告

希会审字(2020)2129号

# 目 录

一、审计报告	(1-3)
二、财务报表	
(一)资产负债表	(4-5)
(二)利润表	(6)
(三)现金流量表	(7)
(四)所有者权益变动表	(8-9)
三、财务报表附注	(10-39)
四、证书复印件	
(一)注册会计师资质证明	
(二)会计师事务所营业执照	
(三)会计师事务所执业证书	

# 希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)

Xigema Cpas(Special General Partnership)

希会审字(2020)2129号

## 审计报告

西安渭水园温泉度假村有限公司:

### 一、审计意见

我们审计了西安渭水园温泉度假村有限公司(以下简称“贵公司”)财务报表,包括2020年3月31日的资产负债表,2020年1-3月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

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,公允反映了贵公司2020年3月31日的财务状况以及2020年1-3月的经营成果和现金流量。

### 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,我们独立于贵公司,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

贵公司管理层(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,管理层负责评估贵公司的持续经营能力,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贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

#### 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：

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）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，就可能导致对贵公司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贵公司不能持续经营。

(五) 评价财务报表的总体列报、结构和内容，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。

希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)



中国 西安市

中国注册会计师:



中国注册会计师:



2020年4月30日

# 资产负债表

会企01表

编制单位：西安渭水园温泉度假村有限公司

2020年3月31日

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	五、（一）	922,827.72	499,151.10
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五、（二）		
应收款项融资			
预付帐款			
其他应收款	五、（三）	2,000.00	
存货	五、（四）		
合同资产			
持有待售资产			
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>924,827.72</b>	<b>499,151.10</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	五、（五）	19,027,740.65	19,708,566.54
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	五、（六）	27,092,070.20	27,427,370.18
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>46,119,810.85</b>	<b>47,135,936.72</b>
<b>资产总计</b>		<b>47,044,638.57</b>	<b>47,635,087.82</b>

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

# 资产负债表(续)

会企01表

编制单位：西安渭水园温泉度假村有限公司

2020年3月31日

单位：人民币元

项 目	附注	期末金额	年初金额
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五、(七)	130,737.61	130,737.61
预收帐款	五、(八)	889,711.40	868,711.42
合同负债			
应付职工薪酬	五、(九)	857,542.56	881,238.75
应交税费	五、(十)	255,584.01	258,646.59
其他应付款	五、(十一)	5,464,773.75	4,362,013.32
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		7,598,349.33	6,501,347.69
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		7,598,349.33	6,501,347.69
<b>所有者权益：</b>			
实收资本	五、(十二)	86,497,445.18	86,497,445.18
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五、(十三)	4,542,871.23	4,542,871.23
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五、(十四)	199,709.19	199,709.19
未分配利润	五、(十五)	-51,793,736.36	-50,106,285.47
所有者权益合计		39,446,289.24	41,133,740.13
负债和所有者权益总计		47,044,638.57	47,635,087.82

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

# 利润表

会企02表

编制单位：西安渭水园温泉度假村有限公司

2020年1-3月

单位：人民币元

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
<b>一、营业收入</b>	五、(十六)	200,471.68	931,718.37
减：营业成本	五、(十六)		24,156.64
税金及附加	五、(十七)	251,444.77	1,017,655.91
销售费用	五、(十八)	1,294,691.02	5,742,981.52
管理费用	五、(十九)	335,299.98	1,341,749.92
研发费用			
财务费用	五、(二十)	896.04	326.06
其中：利息费用			
利息收入	五、(二十)		1,390.77
加：其他收益			
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			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		-1,681,860.13	-7,195,151.68
加：营业外收入	五、(二十一)		1,781,439.00
减：营业外支出	五、(二十二)	5,590.76	274,982.40
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		-1,687,450.89	-5,688,695.08
减：所得税费用	七、(二十三)		
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		-1,687,450.89	-5,688,695.08
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,687,450.89	-5,688,695.08
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
<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变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益中			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
<b>六、综合收益总额</b>		-1,687,450.89	-5,688,695.08
<b>七、每股收益</b>			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



# 现金流量表

会企03表

编制单位：西安渭水园温泉度假村有限公司

2020年1-3月

单位：人民币元

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		254,696.80	989,713.00
收到的税费返还			
收到的其他与经营活动有关的现金		1,742,927.52	782,829.77
<b>现金流入小计</b>		<b>1,997,624.32</b>	<b>1,772,542.77</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		814,341.80	59,740.32
支付给职工以及为职工支付的现金		482,939.36	1,903,279.36
支付的各项税费		266,535.69	1,039,922.12
支付的其他与经营活动有关的现金		10,130.85	684,943.65
<b>现金流出小计</b>		<b>1,573,947.70</b>	<b>3,687,885.45</b>
<b>经营活动产生现金流量净额</b>		<b>423,676.62</b>	<b>-1,915,342.68</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资所收到的现金			
取得投资收益所收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到的其他与投资活动有关的现金			
<b>现金流入小计</b>			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金			15,900.00
投资所支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付的其他与投资活动有关的现金			
<b>现金流出小计</b>			<b>15,900.00</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>			<b>-15,900.00</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资所收到的现金			
借款所收到的现金			
收到的其他与筹资活动有关的现金			1,870,600.00
<b>现金流入小计</b>			<b>1,870,600.00</b>
偿还债务所支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金			
支付的其他与筹资活动有关的现金			
<b>现金流出小计</b>			
<b>筹资活动产生现金流量净额</b>			<b>1,870,600.00</b>
<b>四、汇率变动对现金的影响额</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>423,676.62</b>	<b>-60,642.68</b>
加：期初现金及现金等价物余额		499,151.10	559,793.78
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>922,827.72</b>	<b>499,151.10</b>

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

## 所有者权益变动表

会企04表

编制单位：西安渭水园温泉度假村有限公司

2020年1-3月

金额单位：元

项 目	本金额										
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
<b>一、上年年末余额</b>	86,497,445.18				4,542,871.23				199,709.19	-50,106,285.47	41,133,740.13
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
<b>二、本年初余额</b>	86,497,445.18				4,542,871.23				199,709.19	-50,106,285.47	41,133,740.13
<b>三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）</b>										-1,687,450.89	-1,687,450.89
（一）综合收益总额										-1,687,450.89	-1,687,450.89
（二）所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
1. 提取盈余公积											
其中：法定公积金											
任意公积金											
#储备基金											
#企业发展基金											
#利润归还投资											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
<b>四、本年年末余额</b>	86,497,445.18				4,542,871.23				199,709.19	-51,793,736.36	39,446,289.24

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

制表人：

## 所有者权益变动表(续)

会企04表

编制单位：西安渭水园温泉度假村有限公司

2020年1-3月

金额单位：元

项 目	上年金额										
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债								
<b>一、上年年末余额</b>	86,497,445.18				4,542,871.23				199,709.19	-44,417,590.39	46,822,435.21
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
<b>二、本年初余额</b>	86,497,445.18				4,542,871.23				199,709.19	-44,417,590.39	46,822,435.21
<b>三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）</b>										-5,688,695.08	-5,688,695.08
（一）综合收益总额										-5,688,695.08	-5,688,695.08
（二）所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
1. 提取盈余公积											
其中：法定公积金											
任意公积金											
#储备基金											
#企业发展基金											
#利润归还投资											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
<b>四、本年年末余额</b>	86,497,445.18				4,542,871.23				199,709.19	-50,106,285.47	41,133,740.13

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

制表人：

## 财务报表附注

### 一、公司基本情况

西安渭水园温泉度假村有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）成立于1996年9月14日，由西安旅游股份有限公司独家出资组建，统一社会信用代码为91610132623912524K。

公司住所：西安市未央区草滩镇草滩农场内

公司法定代表人：穆卫

注册资本：8,649.74万元

实收资本：8,649.74万元

公司类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：许可经营项目：住宿；保龄球、网球；餐饮服务、舞厅、美容美发、洗浴；戏水园、游戏厅、综合娱乐以及配套的种植、养殖，销售本公司产品。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

财务报告批准报出者：西安旅游股份有限公司

财务报告批准报出日：2020年4月30日

### 二、财务报表的编制基础

#### （一）编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

#### （二）持续经营能力评价

本公司不存在导致对报告期末起12个月内的持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况。

### 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：

本公司根据企业会计准则制定了公司的坏账准备、固定资产折旧等重要的会计政策和会计估计。

#### （一）遵循企业会计准则的声明

本公司财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2020年3月31日财务状况以及2020年度1-3月份经营成果和现金流量等有关信息。

#### （二）会计期间

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

#### （三）营业周期

本公司主要业务的营业周期一般不长于12个月。

#### （四）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

#### （五）记账基础及计量原则

以权责发生制为记账基础进行会计确认、计量和报告；计量原则一般采用历史成本，在保证所确定金额能够取得并可靠计量的前提下，可采用重置成本、可变现净值、现值及公允价值；各项资产如发生减值，则按照相关准则要求计提相应减值准备。

#### （六）合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

2. 共同经营参与方的会计处理

合营方应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- （1）确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- （2）确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- （3）确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- （4）按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- （5）确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

3. 合营企业的会计处理

按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》的规定对合营企业的投资进行会计处理。

#### （七）现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

#### （八）外币业务和外币报表折算

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率的近似汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率的近似汇率折算，不改变其人民币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇

率折算，差额计入当期损益或其他综合收益。

### （九）金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

#### 1. 金融资产

##### （1）分类和计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：A. 以摊余成本计量的金融资产；B. 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；C. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

##### ① 债务工具

本公司持有的债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具，分别采用以下三种方式进行计量：

##### A. 以摊余成本计量：

本公司管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本公司对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产主要包括货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资和长期应收款等。本公司将自资产负债表日起一年内(含一年)到期的债权投资和长期应收款，列示为一年内到期的非流动资产；取得时期限在一年内(含一年)的债权投资列示为其他流动资产。

##### B. 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益：

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。此类金融资产主要包括应收款项融资、其他债权投资等。本公司将自资产负债表日起一年内(含一年)到期的其他债权投资，列示为一年内到期的非流动资产；取得时期限在一年内(含一年)的其他债权投资列示为其他流动资产。

C. 以公允价值计量且其变动计入当期损益：

本公司将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，以公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产。自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产。

②权益工具

本公司将对其没有控制、共同控制和重大影响的权益工具投资按照公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产；自资产负债表日起预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产。

此外，本公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，列示为其他权益工具投资。该类金融资产的相关股利收入计入当期损益。

(2) 减值

本公司对于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债务工具投资和财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

于每个资产负债表日，本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本集团按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备。

对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的应收票据、应收账款和应收款项融资，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

组合一	银行承兑汇票
组合二	应收合并范围内公司款项

组合三	应收政府各类款项
组合四	押金、保证金和备用金
组合五	其他各类应收款项

对于划分为组合的因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的应收票据和应收款项融资，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。除此以外的应收票据、应收款项融资和划分为组合的其他应收款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

经过测试，上述其他应收款组合二和组合四一般情况下不计提预期信用损失，组合三根据应收款项性质、逾期时间、实际还款进度等具体情况判断并计提预期损失金额。

本公司将计提或转回的损失准备计入当期损益。对于持有的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，本公司在将减值损失或利得计入当期损益的同时调整其他综合收益。

### (3) 终止确认

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，且本集团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，虽然本集团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。

## 2. 金融负债

金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

本公司的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付账款、其他应付款及借款等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。期限在一年以下(含一年)的，列示为流动负债；期限在一年以上但自资产负债表日起一年内(含一年)到期的，列示为一年内到期的非流动负债；其余列示为非流动负债。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，本公司终止确认该金融负债或义务已解除的部分。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. 金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金



融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

#### （十）应收款项融资

当应收票据和应收账款同时满足以下条件时，本公司将其划分为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，在报表中列示为应收款项融资，相关具体会计处理方式见金融工具：

1. 合同现金流量为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付；
2. 本公司管理应收票据和应收账款的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标。

#### （十一）存货

##### 1. 存货的分类

存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

##### 2. 发出存货的计价方法

发出存货采用先进先出法。

##### 3. 存货可变现净值的确定依据

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以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其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以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其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

##### 4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

##### 5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

###### （1）低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

## (2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

## 6. 房地产开发企业特定存货的核算方法

### (1) 开发用土地的核算方法

尚未开发的土地使用权作为无形资产核算，待该项土地开发时再将其账面价值转入开发成本核算。开发用土地所发生的购买成本、征地拆迁补偿费及基础设施费等，在开发成本中单独核算，并根据开发项目的土地使用情况计入相应的开发产品成本中。

### (2) 公共配套设施费用的核算方法

①不能有偿转让的公共配套设施：其成本由商品房承担，按收益比例分配计入商品房成本；公共配套设施的建设如滞后于商品房建设，在商品房完工时，对公共配套设施的建设成本进行预提。

②能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目独立作为成本核算对象，归集所发生的成本。

③周转房的摊销方法：按房屋建筑物的估计经济使用年限，采用直线法计算。

## (十二) 持有待售资产

公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售的资产：

1. 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

2. 出售极可能发生，即企业已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求企业相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，应当已经获得批准。

确定的购买承诺，是指企业与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。

## (十三) 长期股权投资

### 1. 共同控制、重要影响的判断

按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，认定为共同控制。对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，认定为重大影响。

### 2. 投资成本的确定

(1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或

发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把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，根据合并后应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确定初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，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，调整留存收益。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

公司通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

①在个别财务报表中，按照原持有的股权投资的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。

②在合并财务报表中，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把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，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(3) 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；以债务重组方式取得的，按《企业会计准则第12号——债务重组》确定其初始投资成本；以非货币性资产交换取得的，按《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

### 3. 后续计量及损益确认方法

对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

#### 4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的的处理方法

##### (1) 个别财务报表

对处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。对于剩余股权，对被投资单位仍具有重大影响或者与其他方一起实施共同控制的，转为权益法核算；不能再对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的，确认为金融资产，按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的相关规定进行核算。

##### (2) 合并财务报表

##### ①通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且不属于“一揽子交易”的

在丧失控制权之前，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价），资本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

丧失对原子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

##### ②通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且属于“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处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

#### (十四) 投资性房地产

1. 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

#### (十五) 固定资产

##### 1. 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

## 2. 固定资产的折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	3—52	0—5	33.33—1.83
通用设备	年限平均法	2—22	0—5	50.00—4.32
专用设备	年限平均法	5—20	0—5	20.00—4.75
运输工具	年限平均法	2—12	0—5	50.00—7.92

## 3. 融资租入固定资产的认定依据、计价方法和折旧方法

符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：（1）在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；（2）承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权；（3）即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分[通常占租赁资产使用寿命的75%以上（含75%）]；（4）承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值[90%以上（含90%）]；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值[90%以上（含90%）]；（5）租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值中较低者入账，按自有固定资产的折旧政策计提折旧。

### （十六）在建工程

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

### （十七）借款费用

#### 1. 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

#### 2. 借款费用资本化期间

（1）当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：①资产支出已经发生；②借款费用已经发生；③为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（2）若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，并且中断时间连

续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

(3) 当所购建或者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，借款费用停止资本化。

### 3. 借款费用资本化率以及资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将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，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

## (十八) 无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

2. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项目	摊销年限(年)
土地使用权	权证规定的受益期限
软件	2-10

3. 内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：（1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；（2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；（3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；（4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；（5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

## (十九) 部分长期资产减值

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长期资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，估计其可收回金额。对因企业合并所形成的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，每年都进行减值测试。商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。

若上述长期资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额确认资产减值准备并计入当期损益。

## （二十）长期待摊费用

长期待摊费用核算已经支出，摊销期限在1年以上（不含1年）的各项费用。长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的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。

## （二十一）职工薪酬

1. 职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

2. 短期薪酬的会计处理方法

在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

3. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

（1）在职工为公司提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（2）对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

①根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间。同时，对设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本；

②设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产；

③期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分，其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本，重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

4. 辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：（1）公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；

(2) 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

#### 5. 其他长期职工福利的会计处理方法

向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划的有关规定进行会计处理，为简化相关会计处理，将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

### (二十二) 预计负债

1. 因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，公司将该项义务确认为预计负债。

2. 公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

### (二十三) 股份支付

#### 1. 股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

#### 2. 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

##### (1) 以权益结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应调整资本公积。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应调整资本公积。

换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量的，按照其他方服务在取得日的公允价值计量；如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加所有者权益。

##### (2) 以现金结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在授予日按公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件



才可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按公司承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和相应的负债。

### （3）修改、终止股份支付计划

如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值，公司按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；如果修改增加了所授予的权益工具的数量，公司将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加；如果公司按照有利于职工的方式修改可行权条件，公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

如果修改减少了授予的权益工具的公允价值，公司继续以权益工具在授予日的公允价值为基础，确认取得服务的金额，而不考虑权益工具公允价值的减少；如果修改减少了授予的权益工具的数量，公司将减少部分作为已授予的权益工具的取消来进行处理；如果以不利于职工的方式修改了可行权条件，在处理可行权条件时，不考虑修改后的可行权条件。

如果公司在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具（因未满足可行权条件而被取消的除外），则将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本在剩余等待期内确认的金额。

## （二十四）优先股、永续债等其他金融工具

本公司按照金融工具准则的规定，根据所发行优先股、永续债等金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具：

### 1. 符合下列条件之一，将发行的金融工具分类为金融负债：

- （1）向其他方交付现金或其他金融资产合同义务；
- （2）在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；
- （3）将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具；

（4）将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

### 2. 同时满足下列条件的，将发行的金融工具分类为权益工具：

- （1）该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；
- （2）将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，

不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，企业只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

### 3. 会计处理方法

本公司以所发行金融工具的分类为基础，确定该工具利息支出或股利分配等的会计处理。对于归类为权益工具的金融工具，无论其名称中是否包含“债”，其利息支出或股利分配都作为本公司（发行企业）的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理，手续费、佣金等交易费用从权益中扣除；对于归类为金融负债的金融工具，无论其名称中是否包含“股”，其利息支出或股利分配原则上按照借款费用进行处理，除符合资本化条件的借款费用以外，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益，手续费、佣金等交易费用计入所发行工具的初始计量金额。

## （二十五）收入

### 1. 收入确认原则

#### （1）销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：①将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；②公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；③收入的金额能够可靠地计量；④相关的经济利益很可能流入；⑤相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

#### （2）提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已完工作的测量占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

#### （3）让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

### 2. 收入确认的具体方法

(1) 酒店服务收入确认需满足下列条件:

公司已将与酒店服务相关的主要风险和报酬转移给客户,其主要标志为客户退房;收入的金额能够可靠计量;相关的经济利益很可能流入;相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

客户退房是指:客人入住到期办理完退房手续。

## (二十六) 政府补助

### 1. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助确认为递延收益的,应当在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。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,应当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。

按照名义金额计量的政府补助,直接计入当期损益。政府补助为货币性资产的,应当按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的,应当按照公允价值计量;公允价值不能可靠取得的,按照名义金额计量。

### 2. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。用于补偿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,计入当期损益或冲减相关成本;用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的,直接计入当期损益或冲减相关成本。

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,应当区分不同部分分别进行会计处理;难以区分的,应当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,应当按照经济业务实质,计入其他收益或冲减相关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助,应当计入营业外收入。

## (二十七) 递延所得税资产、递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额(未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的,该计税基础与其账面数之间的差额),按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日,有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的,确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3. 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：（1）企业合并；（2）直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

## （二十八）租赁

### 1. 经营租赁的会计处理方法

公司为承租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金计入相关资产成本或确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

公司为出租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益，发生的初始直接费用，除金额较大的予以资本化并分期计入损益外，均直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

### 2. 融资租赁的会计处理方法

公司为承租人时，在租赁期开始日，公司以租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值中两者较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额为未确认融资费用，发生的初始直接费用，计入租赁资产价值。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资费用。

公司为出租人时，在租赁期开始日，公司以租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

## （二十九）重要会计政策和会计估计变更的说明

### 1. 会计政策变更

本报告期公司会计政策未发生变更。

### 2. 会计估计变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

## 四、主要税种和税率

税 种	计税依据	税 率
增值税	应税收入	6%、13%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 20%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	1.2%、12%

税 种	计税依据	税 率
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%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

## 五、财务报表项目注释

以下注释中若无特别指明，货币单位：人民币元。

### (一) 货币资金

项 目	2020-3-31 余额	2019-12-31 余额
库存现金	11,935.01	12,045.93
银行存款	910,892.71	487,105.17
其他货币资金		
合 计	922,827.72	499,151.10

### (二) 应收账款

#### 1. 应收账款分类披露

类 别	2020-3-31 余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	102,056.26	100.00	102,056.26	100.00	
合 计	102,056.26	100.00	102,056.26	100.00	

(续上表)

类别	2019-12-31 余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	102,056.26	100.00	102,056.26	100.00	
合 计	102,056.26	100.00	102,056.26	100.00	

#### 2. 应收账款按账龄披露

账 龄	2020-3-31 余额
1 年以内	
1-2 年	
2-3 年	
3-4 年	
4-5 年	
5 年以上	102,056.26
小 计	102,056.26

## 3. 本期计提、收回或转回坏账准备的情况:

类别	2019-12-31 余额	追溯调整金额	2020-1-1 余额
单项计提			
组合中的其他各类应收款项	102,056.26		102,056.26
合计	102,056.26		102,056.26

(续上表)

类别	2020-1-1 余额	本期变动金额			2020-3-31 余额
		计提	收回或转回	核销	
单项计提					
组合中的其他各类应收款项	102,056.26				102,056.26
合计	102,056.26				102,056.26

4. 公司本期无核销的应收账款。

## 5. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	2020-3-31 余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
工业化款	102,056.26	100.00	102,056.26
合计	102,056.26	100.00	102,056.26

6. 公司本期无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

7. 本期无因转移应收账款且继续涉入形成的资产或负债情况。

## (三) 其他应收款

项目	2020-3-31 余额	2019-12-31 余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	2,000.00	
合计	2,000.00	

## 1. 期末其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	2020-3-31 账面余额	2019-12-31 账面余额
押金保证金		
应收暂付款		
往来款项		
其他	32,111.87	
合计	32,111.87	

## 2. 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020年1月1日余额			30,111.87	30,111.87
2020年1月1日余额在本期				

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合 计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提				
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2020年3月31日余额			30,111.87	30,111.87

## 3. 其他应收款按账龄披露

账 龄	2020-3-31 余额
1 年以内	2,000.00
1-2 年	
2-3 年	
3-4 年	
4-5 年	
5 年以上	30,111.87
小 计	32,111.87

4. 本期无计提、收回或转回的坏账准备情况

5. 计提本期无收回或转回的其他应收款坏账准备。

6. 本期无核销的其他应收款。

7. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况。

单位名称	款项性质	2020-3-31 余额	账龄	占其他应收款余额的比例(%)	2020-3-31 余额
冯刚	非关联方	18,528.00	5年以上	61.53	18,528.00
市电信局外用电话公司	非关联方	4,000.00	5年以上	13.28	4,000.00
杨淑娟	非关联方	3,183.87	5年以上	10.57	3,183.87
市文化市场管理服务处	非关联方	2,000.00	5年以上	6.64	2,000.00
西安玫瑰园饮用水有限公司	非关联方	1,000.00	5年以上	3.32	1,000.00
合 计		28,711.87		95.34	28,711.87

8. 公司本期无涉及政府补助的其他应收款。

9. 公司本期无因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

10. 公司本期无因转移其他应收款且继续涉入形成的资产或负债。

## (四) 存货

## 1. 存货分类

项 目	2020-3-31 余额			2019-12-31 余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	346,187.13	346,187.13		346,187.13	346,187.13	
合 计	346,187.13	346,187.13		346,187.13	346,187.13	

## 2. 存货跌价准备

项目	2019-12-31 余额	本期增加金额		本期减少金额		2020-3-31 余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
原材料	346,187.13					346,187.13	
合 计	346,187.13					346,187.13	

3. 期末存货余额中无借款费用资本化情况。

4. 期末存货不存在使用受限的情况。

## (五) 固定资产

项 目	2020-3-31 余额	2019-12-31 余额
固定资产	19,027,740.65	19,708,566.54
固定资产清理		
合 计	19,027,740.65	19,708,566.54

## 1. 固定资产情况

项 目	房屋及建筑物	通用设备	运输工具	其他设备	合计
一、账面原值					
1. 2019-12-31 余额	36,872,761.27	10,013,902.86	287,422.56	23,650,538.59	70,824,625.28
2. 本期增加金额					
(1) 购置					
(2) 资产类别变动					
3. 本期减少金额			55,907.56		55,907.56
(1) 处置或报废			55,907.56		55,907.56
(2) 资产类别变动					
(3) 其他					
4. 2020-3-31 余额	36,872,761.27	10,013,902.56	231,515.00	23,650,538.59	70,768,717.72
二、累计折旧					
1. 2019-12-31 余额	25,929,515.36	9,466,828.26	258,680.30	15,106,738.12	50,761,762.04
2. 本期增加金额	448,314.72	1,266.83		225,653.58	675,235.13
(1) 计提	448,314.72	1,266.83		225,653.58	675,235.13
(2) 资产类别变动					
3. 本期减少金额			50,316.80		50,316.80



项 目	房屋及建筑物	通用设备	运输工具	其他设备	合计
(1) 处置或报废			50,316.80		50,316.80
(2) 资产类别变动					
(3) 其他					
4. 2020-3-31 余额	26,377,830.08	9,468,095.09	208,363.50	15,332,391.70	51,386,680.37
三、减值准备					
1. 2019-12-31 余额		354,296.70			354,296.70
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 2020-3-31 余额		354,296.70			354,296.70
四、账面价值					
1. 2020-3-31 账面价值	10,494,931.19	191,511.07	23,151.50	8,318,146.89	19,027,740.65
2. 2019-12-31 账面价值	10,943,245.91	192,777.90	28,742.26	8,543,800.47	19,708,566.54

2. 本期无暂时闲置的固定资产情况；

3. 无未办妥产权证书的固定资产；

4. 公司本期无通过融资租赁租入的固定资产情况；

5. 本公司期末固定资产可变现净值不存在低于账面价值的情况，故未计提固定资产减值准备。

## (六) 无形资产

### 1. 明细情况

项 目	土地使用权	软件	合计
一、账面原值			
1. 2019-12-31 余额	44,144,244.48	35,000.00	44,179,244.48
2. 本期增加金额			
(1) 购置			
(2) 内部研发			
(3) 企业合并增加			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他			
4. 2020-3-31 余额	44,144,244.48	35,000.00	44,179,244.48
二、累计摊销			
1. 2019-12-31 余额	16,721,250.00	30,624.30	16,751,874.30

项 目	土地使用权	软件	合计
2. 本期增加金额	334,425.00	874.98	335,299.98
(1) 计提	334,425.00	874.98	335,299.98
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他			
4. 2020-3-31 余额	17,055,675.00	31,499.28	17,087,174.28
三、减值准备			
1. 2019-12-31 余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 2020-3-31 余额			
四、账面价值			
1. 2020-3-31 账面价值	27,088,569.48	3,500.72	27,092,070.20
2. 2019-12-31 账面价值	27,422,994.48	4,375.70	27,427,370.18

2. 公司期末无未办妥产权证书的土地使用权。

### (七) 应付账款

#### 1. 应付账款列示

项 目	2020-3-31 余额	2019-12-31 余额
应付经营性款项	130,737.61	130,737.61
应付长期资产购建款		
合 计	130,737.61	130,737.61

#### 2. 期末账龄超过一年的重要应付账款

项 目	2020-3-31 余额	未偿还或结转的原因
赵保疆	31,942.96	结算尾款
陕西省烟草公司西安市公司	24,582.00	结算尾款
西安布草人酒店服务有限公司	14,467.00	结算尾款
陕西成城裕朗实业有限公司	14,320.00	结算尾款
合 计	85,331.96	

### (八) 预收款项

#### 1. 明细情况

项 目	2020-3-31 余额	2019-12-31 余额
预收货款	889,711.40	868,711.42
合 计	889,711.40	868,711.42

2. 预收款项中无预收持有本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位及关联方款项的情况。

### (九) 应付职工薪酬

## 1. 应付职工薪酬列示

项 目	2019-12-31 余额	本期增加	本期减少	2020-3-31 余额
一、短期薪酬	401,238.75	421,220.71	453,316.90	369,142.56
二、离职后福利—设定提存计划		42,395.35	33,995.35	8,400.00
三、辞退福利	480,000.00			480,000.00
四、一年内到期的其他福利				
合 计	881,238.75	463,616.06	487,312.25	857,542.56

## 2. 短期薪酬明细情况

项 目	2019-12-31 余额	本期增加	本期减少	2020-3-31 余额
1. 工资、奖金、津贴和补贴	393,107.90	348,882.55	388,644.55	393,107.90
2. 职工福利费		27,606.70	27,606.70	
3. 社会保险费		23,779.80	19,679.80	4,100.00
其中：医疗保险费		23,245.00	19,245.00	4,000.00
工伤保险费		534.80	434.80	100.00
生育保险费				
4. 住房公积金		13,974.00	9,255.00	4,719.00
5. 工会经费和职工教育经费	8,130.85	6,977.66	8,130.85	6,977.66
6. 短期带薪缺勤				
7. 短期利润分享计划				
小 计	401,238.75	421,220.71	453,316.90	369,142.56

## 3. 设定提存计划明细情况

项 目	2019-12-31 余额	本期增加	本期减少	2020-3-31 余额
1. 基本养老保险		40,419.52	32,419.52	8,000.00
2. 失业保险费		1,975.83	1,575.83	400.00
3. 企业年金缴费				
小 计		42,395.35	33,995.35	8,400.00

## 4. 辞退福利明细情况

项 目	2019-12-31 余额	本期增加	本期减少	2020-03-31 余额
辞退福利	480,000.00			480,000.00
小 计	480,000.00			480,000.00

## (十) 应交税费

项 目	2020-3-31 余额	2019-12-31 余额
增值税	1,458.15	1,890.46
城市维护建设税	367.93	398.18
房产税	67,425.19	70,425.18
土地使用税	182,982.87	182,982.86
个人所得税	53.92	117.62
教育费附加	1,020.36	801.28

项 目	2020-3-31 余额	2019-12-31 余额
地方教育附加	680.23	534.18
印花税	20.10	21.80
水利基金	1,575.26	1,475.03
合 计	255,584.01	258,646.59

**(十一) 其他应付款**

项 目	2020-3-31 余额	2019-12-31 余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	5,464,773.75	4,362,013.32
合 计	5,464,773.75	4,362,013.32

## 1. 按款项性质列示的其他应付款

项 目	2020-3-31 余额	2019-12-31 余额
押金保证金	112,132.00	553,610.19
往来款项	507,246.56	969,188.05
应付暂收款	383,874.66	836,940.81
内部往来	4,069,567.61	1,870,600.00
其他	391,952.92	131,674.27
合 计	5,464,773.75	4,362,013.32

## 2. 账龄一年以上重要的其他应付款

项 目	2020-3-31 余额	未偿还或结转原因
西安现代农业综合开发总公司	190,254.08	未结算
西安嘉丽实业有限公司	300,000.00	押金
西安市节约用水办公室	283,686.00	未结算
西安祥龙水利建筑工程有限公司	69,000.00	未结算
小 计	842,940.08	

**(十二) 实收资本**

投资者名称	2019-12-31 余额		本期增加	本期减少	2020-3-31 余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
西安旅游股份有限公司	86,497,445.18	100.00			86,497,445.18	100.00
合计	86,497,445.18	100.00			86,497,445.18	100.00

**(十三) 资本公积**

项 目	2019-12-31 余额	本期增加	本期减少	2020-3-31 余额
资本溢价 (股本溢价)				
其他资本公积	4,542,871.23			4,542,871.23
合 计	4,542,871.23			4,542,871.23

**(十四) 盈余公积**

项 目	2019-12-31 余额	本期增加	本期减少	2020-3-31 余额
法定盈余公积	199,709.19			199,709.19
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合 计	199,709.19			199,709.19

**(十五) 未分配利润**

项 目	2020年1-3月金额	2019年金额
调整前上期末未分配利润	-50,106,285.47	-44,417,590.39
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)		
调整后期初未分配利润	-50,106,285.47	-44,417,590.39
加: 本年净利润转入	-1,687,450.89	-5,688,695.08
减: 提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	-51,793,736.36	-50,106,285.47

**(十六) 营业收入/营业成本**

项 目	2020年1-3月金额		2019年金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	200,471.68		931,718.37	24,156.64
其他业务				
合 计	200,471.68		931,718.37	24,156.64

**(十七) 税金及附加**

项 目	2020年1-3月金额	2019年金额
城市维护建设税	511.18	1,606.74
教育费附加	219.08	688.64
地方教育附加	146.05	459.08
房产税	67,425.09	281,700.36
土地使用税	182,982.84	731,931.36
印花税	60.30	280.00
资源税	100.23	509.73
合 计	251,444.77	1,017,655.91

**(十八) 销售费用**

项 目	2020年1-3月金额	2019年金额
职工薪酬	463,616.06	1,971,513.37
办公费		36,997.70
车辆费	18,300.00	82,646.94

项 目	2020年1-3月金额	2019年金额
折旧及摊销	675,235.13	2,945,330.52
租赁费	75,228.50	301,914.00
劳动保护费	10,800.00	74,817.30
修理费	189.00	20,976.00
水电费	37,403.20	163,727.40
其他	15,919.13	145,058.29
合 计	1,294,691.02	5,742,981.52

**(十九) 管理费用**

项 目	2020年1-3月金额	2019年金额
无形资产摊销	335,299.98	1,341,199.92
其他费用		550.00
合 计	335,299.98	1,341,749.92

**(二十) 财务费用**

项 目	2020年1-3月金额	2019年金额
利息费用		
减：利息收入		1,390.77
汇兑损益		
手续费支出	896.04	1,716.83
其他		
合 计	896.04	326.06

**(二十一) 营业外收入**

项 目	2020年1-3月金额	2019年金额	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产报废清理利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助			
其他		1,781,439.00	
合 计		1,781,439.00	

**(二十二) 营业外支出**

项 目	2020年1-3月金额	2019年金额	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产报废清理损失	5,590.76	1,982.40	5,590.76
对外捐赠			
其他		273,000.00	
合 计	5,590.76	274,982.40	5,590.76

**(二十三) 所得税费用**

## 1. 所得税费用表

项 目	2020年1-3月金额	2019年金额
当期所得税费用		
递延所得税费用		
合计		

## 2. 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	2020年1-3月金额	2019年金额
利润总额	-1,687,450.89	-5,688,695.08
按法定税率计算的所得税费用	-421,862.72	-1,422,173.77
子公司适用不同税率的影响		
调整以前期间所得税的影响		
非应税收入的影响		
不可抵扣的成本、费用和损失的影响		
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响		
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	421,862.72	1,422,173.77
所得税费用		

## (二十四) 现金流量表补充资料

## 1. 将净利润调节为经营活动现金流量:

项 目	2020年1-3月金额	2019年金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	-1,687,450.89	-5,688,695.08
加: 资产减值准备		
信用减值损失		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	675,235.13	2,945,330.52
无形资产摊销	335,299.98	1,341,199.92
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)		
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		1,982.40
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)		
投资损失(收益以“-”号填列)		
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)		
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)		
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-20,999.98	-515,160.44
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	1,120,696.34	
其他		

项 目	2020年1-3月金额	2019年金额
经营活动产生的现金流量净额	423,676.62	-1,915,342.68
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	922,827.72	499,151.10
减: 现金的年初余额	499,151.10	559,793.78
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	423,676.62	-60,642.68

## 4. 现金和现金等价物的构成

项 目	2020年1-3月金额	2019年金额
一、现金	922,827.72	499,151.10
其中: 库存现金	11,935.01	12,045.93
可随时用于支付的银行存款	910,892.71	487,105.17
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中: 三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	922,827.72	499,151.10

## 六、关联方及关联交易

## (一) 本公司的母公司情况

## 1. 本公司的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本公司的持股比例 (%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
西安旅游股份有限公司	西安	旅游产品开发、销售; 旅游景区、景点开发	236,747,901.00	100.00	100.00

2. 本公司最终控制方是西安曲江新区管理委员会。

## (二) 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
西安福迎门大香港酒楼有限公司	受同一最终控制方控制

## (三) 关联交易情况

## 1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2020年1-3月金额	2019年金额
西安福迎门大香港酒楼有限公司	采购食品	市场价格		27,297.00



**(四) 关联方应收应付款项**

1. 本公司与关联方无应收项目款项；

2. 应付项目

项目名称	关联方	2020-3-31 余额	2019-12-31 余额
其他应付款	西安旅游股份有限公司	4,069,567.61	2,376,967.61

**(五) 关联方承诺**

公司本期无需要披露的关联方承诺事项。

**七、重要资产转让及其出售的说明**

本公司无需要披露的重要资产转让及出售事项。

**八、企业合并、分立等事项说明**

本公司无需要披露的企业新设、收购、兼并、破产、转让等重大资产重组事项。

**九、非货币性资产交换和债务重组的说明**

本公司无需要披露的非货币性资产交换、债务重组事项。

**十、其他需说明的重大事项**

本公司无其他需说明的重大事项。

西安渭水园温泉度假村有限公司