

供销大集集团股份有限公司
投资性房地产会计政策变更专项说明
审计报告

索引	页码
专项审计报告	
关于会计政策变更的专项说明	1-5



信永中和会计师事务所

ShineWing
certified public accountants

北京市东城区朝阳门北大街
8号富华大厦A座9层

9/F, Block A, Fu Hua Mansion,
No.8, Chaoyangmen Beidajie,
Dongcheng District, Beijing,
100027, P.R.China

联系电话: +86(010)6554 2288
telephone: +86(010)6554 2288

传真: +86(010)6554 7190
facsimile: +86(010)6554 7190

供销大集集团股份有限公司
投资性房地产会计政策变更专项说明
审计报告



XYZH/2017XAA20241

供销大集集团股份有限公司:

我们接受委托,审计了后附的供销大集集团股份有限公司(以下简称“贵公司”)编制的投资性房地产会计政策变更专项说明。

一、管理层对财务报表的责任

贵公司管理层责任为根据《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》的要求,并按照《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》的规定编制后附的投资性房地产会计政策变更的专项说明,并负责设计、执行和维护必要的内部控制,保证其内容真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

二、注册会计师的责任

我们的责任是按照中国注册会计师审计准则的规定执行审计工作,在执行审计工作的基础上对该投资性房地产会计政策变更的专项说明发表审计意见。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德守则,计划和执行审计工作以对该会计政策变更说明是否不存在重大错报获取合理保证。审计工作涉及实施审计程序,以获取有关该会计政策变更事项确认、计量的审计证据。

三、审计意见

我们认为,后附的贵公司管理层编制的投资性房地产会计政策变更的专项说明在所有重大方面如实反映了本次会计政策变更的情况,相关会计处理符合《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》的规定。

本专项审计报告仅供贵公司提请股东大会审议关于此次投资性房地产会计政策变更事项相关议案之目的使用，未经本事务所书面同意，不得用于其他任何目的。因使用不当造成的后果，与本事务所及执行本次审计业务的注册会计师无关。



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国 北京

二〇一七年六月三十日

供销大集集团股份有限公司 关于投资性房地产会计政策变更的专项说明

一、 公司基本情况

供销大集集团股份有限公司(以下简称本公司,在包含子公司时统称本集团),其前身是成立于1959年的西安市民生百货商店,1992年5月8日,经陕西省西安市经济体制改革委员会【市体改字(1992)033号】批准,由西安市民生百货商店和西安市民生百货商店劳动服务公司经销部作为发起人,采用募集设立方式成立股份公司,于1992年8月8日,在陕西省西安市工商行政管理局登记注册成立。截至2017年4月30日注册资本为600,782.82万元,注册地址为陕西省西安市解放路103号,营业执照统一社会信用代码:91610102220603356T。

本集团主要经营业务板块包括批发零售及连锁经营、房地产开发、典当及小贷金融类业务。

2017年2月,本公司名称由西安民生集团股份有限公司更名为供销大集集团股份有限公司。

二、 会计政策变更的原因

1. 会计政策变更原因

目前本公司对投资性房地产的计量方法为成本计量模式,随着公司发展,本公司所持投资性房地产价值不断提升,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,本公司决定将投资性房地产的计量方法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公允价值,本公司聘请了具有证券业务从业资格的北京中企华资产评估有限责任公司对本集团投资性房地产进行了评估,并出具了编号分别为“中企华评咨字(2017)第1136号”、“中企华评咨字(2017)第1137号”、“中企华评咨字(2017)第1138号”、“中企华评咨字(2017)第1139号”的评估报告。

本集团以其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. 会计政策变更日期

本次会计政策变更的日期为2017年5月1日。

供销大集集团股份有限公司
关于投资性房地产会计政策变更的专项说明
(本专项说明除特别说明外,均以人民币元列示)

3. 变更前后会计政策

(1) 变更前会计政策

本集团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。采用成本模式计量。

本集团投资性房地产按照资产的使用寿命,采用平均年限法计提折旧或摊销。

(2) 变更后会计政策

本集团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,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。

三、 会计政策变更对公司财务报表的影响

本集团根据《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,本次会计政策变更需要对2017年4月30日、2016年12月31日资产负债表及2017年1-4月、2016年度利润表进行追溯调整。追溯调整产生的累计影响数详见下表:

1. 上述会计政策变更对股东权益项目的累积影响数:

2017年4月30日			
项目	追溯调整后	追溯调整前	影响
股本	6,007,828,231.00	6,007,828,231.00	0.00
资本公积	24,984,485,482.53	24,984,485,482.53	0.00
盈余公积	113,278,060.98	108,478,139.56	4,799,921.42
未分配利润	-1,140,252,112.88	-3,053,043,841.59	1,912,791,728.71
归属于母公司股东权益	29,965,339,661.63	28,047,748,011.50	1,917,591,650.13

供销大集集团股份有限公司
关于投资性房地产会计政策变更的专项说明
(本专项说明除特别说明外,均以人民币元列示)

2017年4月30日			
项目	追溯调整后	追溯调整前	影响
少数股东权益	625,649,578.71	601,182,087.95	24,467,490.76
股东权益合计	30,590,989,240.34	28,648,930,099.45	1,942,059,140.89

(续)

2016年12月31日			
项目	追溯调整后	追溯调整前	影响
股本	6,007,828,231.00	6,007,828,231.00	0.00
资本公积	24,984,485,482.53	24,984,485,482.53	0.00
盈余公积	113,278,060.98	108,478,139.56	4,799,921.42
未分配利润	-1,474,189,462.93	-3,202,914,282.54	1,728,724,819.61
归属于母公司股东权益	29,631,402,311.58	27,897,877,570.55	1,733,524,741.03
少数股东权益	618,284,611.49	596,262,143.46	22,022,468.03
股东权益合计	30,249,686,923.07	28,494,139,714.01	1,755,547,209.06

2. 上述会计政策变更对合并利润表项目的影响:

2017年1-4月			
项目	追溯调整后	追溯调整前	影响
营业收入	7,940,219,080.94	7,940,219,080.94	0.00
营业成本	6,804,130,687.17	6,914,986,556.62	-110,855,869.45
公允价值变动损益	100,956,269.84	0.00	100,956,269.84
利润总额	385,374,492.51	173,562,353.22	211,812,139.29
所得税费用	44,072,175.23	18,771,967.77	25,300,207.46
净利润	341,302,317.28	154,790,385.45	186,511,931.83
归属于母公司所有者的净利润	333,937,350.06	149,870,440.96	184,066,909.10
少数股东损益	7,364,967.22	4,919,944.49	2,445,022.73

(续)

2016年度			
项目	追溯调整后	追溯调整前	影响
营业收入	13,424,741,468.55	13,424,741,468.55	0.00

供销大集集团股份有限公司
关于投资性房地产会计政策变更的专项说明
(本专项说明除特别说明外,均以人民币元列示)

2016 年度			
项目	追溯调整后	追溯调整前	影响
营业成本	10,120,430,882.12	10,289,825,638.27	-169,394,756.15
公允价值变动损益	195,458,680.08	0.00	195,458,680.08
利润总额	876,754,034.12	511,900,597.89	364,853,436.23
所得税费用	134,398,849.53	87,218,409.50	47,180,440.03
净利润	742,355,184.59	424,682,188.39	317,672,996.20
归属于母公司所有者的净利润	712,317,573.40	401,401,074.60	310,916,498.80
少数股东损益	30,037,611.19	23,281,113.79	6,756,497.40

3. 上述会计政策变更对合并资产负债表中主要资产负债的影响:

2017 年 4 月 30 日			
项目	追溯调整后	追溯调整前	影响
资产总计	50,418,458,747.96	48,023,041,648.16	2,395,417,099.80
其中: 货币资金	13,796,852,402.97	13,796,852,402.97	0.00
投资性房地产	10,567,931,648.50	8,172,514,548.70	2,395,417,099.80
固定资产	4,040,120,210.14	4,040,120,210.14	0.00
无形资产	1,657,764,396.66	1,657,764,396.66	0.00
负债总计	19,827,469,507.62	19,374,111,548.71	453,357,958.91
其中: 应付账款	2,164,024,481.95	2,164,024,481.95	0.00
其他应付款	2,673,795,400.55	2,673,795,400.55	0.00
递延所得税负债	2,225,180,216.25	1,771,822,257.34	453,357,958.91

(续)

2016 年 12 月 31 日			
项目	追溯调整后	追溯调整前	影响
资产总计	47,384,052,960.83	45,200,448,000.32	2,183,604,960.51
其中: 货币资金	12,832,631,228.48	12,832,631,228.48	0.00
投资性房地产	10,519,856,520.00	8,336,251,559.49	2,183,604,960.51
固定资产	4,097,554,957.78	4,097,554,957.78	0.00
无形资产	1,675,288,026.57	1,675,288,026.57	0.00
负债总计	17,134,366,037.76	16,706,308,286.31	428,057,751.45

供销大集集团股份有限公司
关于投资性房地产会计政策变更的专项说明
(本专项说明除特别说明外,均以人民币元列示)

2016年12月31日			
项目	追溯调整后	追溯调整前	影响
其中:应付账款	2,276,254,945.40	2,276,254,945.40	0.00
其他应付款	1,675,824,297.37	1,675,824,297.37	0.00
递延所得税负债	2,219,467,615.14	1,791,409,863.69	428,057,751.45

四、 审批程序

2017年6月30日本公司第八届董事会第三十次会议审议通过了《关于同意公司会计政策变更的议案》,此议案尚需提交本公司2017年第三次临时股东大会审议。

供销大集集团股份有限公司
二〇一七年六月二十日





营业执照

(副本) (3-1)

统一社会信用代码 91110101592354581W

名称 信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座8层

执行事务合伙人 李晓英, 张克, 叶韶勋

成立日期 2012年03月02日

合伙期限 2012年03月02日 至 2042年03月01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。)



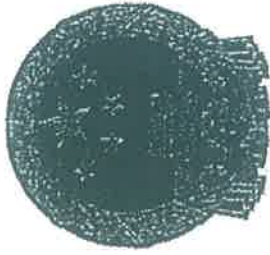
在线扫码获取详细信息

登记机关



2017 年 03 月 29 日

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。



会计师事务所 执业证书

名称：信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

主任会计师：叶韶勋

办公场所：北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座8层

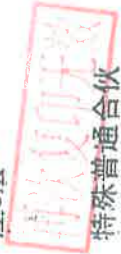
组织形式：特殊普通合伙

会计师事务所编号：11010136

注册资本(出资额)：3580万元

批准设立文号：京财会计许可[2011]0056号

批准设立日期：2011-07-07



证书序号: NO. 019886

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》。



发证机关：北京市财政局
二〇一一年四月四日

中华人民共和国财政部制



证书序号: 000170

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
信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）
执行证券、期货相关业务。



首席合伙人: 张克



证书号: 16 发证时间: 二〇一五年十月二十九日

证书有效期至: 二〇一七年十月二十九日

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



10

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
/ /

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
/ /

11



姓名 汪洋
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1970年04月21日
Date of birth
工作单位 信永中和会计师事务所
Working unit
身份证号 140103197004215138
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 110001570001
No. of Certificate

批准注册协会: 北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPA: Beijing Institute of CPAs
发证日期: 2001年04月28日
Date of Issue



2008年3月20日

2009年3月30日

12

13



姓名: 张东鹤
 Full name: 张东鹤
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1978-12-23
 Date of birth: 1978-12-23
 工作单位: 深圳九博会计师事务所有限公司
 Working unit: 深圳九博会计师事务所有限公司
 身份证号码: 610121197812236119
 Identity card No.: 610121197812236119

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: 张东鹤
 Agree the holder to be transferred from

信永中和会计师事务所
 (特殊普通合伙) 西安分所
 事务所 CPAs
 转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 2012年12月31日
 /y /m /d

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs

转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 年 月 日
 /y /m /d

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

深圳九博会计师事务所有限公司
 转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 2007年10月22日
 /y /m /d

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

信永中和会计师事务所
 转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 2007年10月22日
 /y /m /d



陕西省注册会计师协会
 年度检验登记
 Annual Renewal Registration
 合格专用章
 2017年03月20日

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

再次复印无效

证书编号: 474700590004
 No. of Certificate

批准注册协会: 深圳市注册会计师协
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2006年8月28日
 Date of Issuance

陕西省注册会计师协会
 CPA任职资格检查
 合格专用章
 2011年5月18日