



00002016090007819886
报告文号: XYZH[2016]NJA10194

江苏中航地产有限公司
2016 年 1-7 月、2015 年度、2014 年度
审计报告

索引	页码
审计报告	
公司财务报告	
— 资产负债表	1-2
— 利润表	3
— 现金流量表	4
— 所有者权益变动表	5-7
— 财务报表附注	8-50



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

审计报告



XYZH/2016NJA10194

江苏中航地产有限公司全体股东:

我们审计了后附的江苏中航地产有限公司(以下简称江苏中航)*财务报表,包括2016年7月31日、2015年12月31日、2014年12月31日的资产负债表,2016年1-7月、2015年度、2014年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是江苏中航管理层的责任,这种责任包括:(1)按照企业会计准则的规定编制财务报表,并使其实现公允反映;(2)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。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。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。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财务报表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,以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断,包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时,注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制,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。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性,以及评价财务报表的总体列报。

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、审计意见

我们认为，江苏中航财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了江苏中航 2016 年 7 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日的财务状况以及 2016 年 1-7 月、2015 年度、2014 年度的经营成果和现金流量。

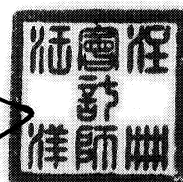
四、其他事项

本报告仅供中航地产股份有限公司出售江苏中航股权而使用，未经本事务所书面同意，不应用于其他任何目的。本段内容不影响已发表的审计意见。



中国注册会计师：

冯静



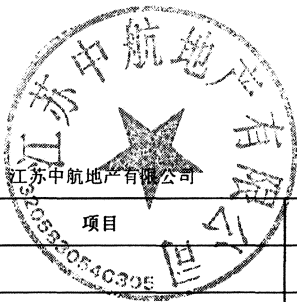
中国注册会计师：

沙曙东



中国 北京

二〇一六年十一月十八日



资产负债表

编制单位：江苏中航地产有限公司

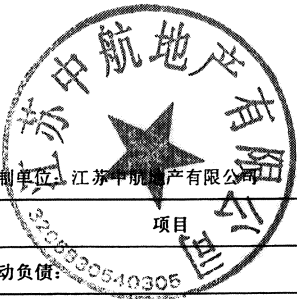
单位：人民币元

项目	附注	2016年7月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
流动资产：				
货币资金	五、1	154,778,019.43	116,563,629.63	34,780,071.79
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	五、2	18,893,322.00	19,704,322.00	1,088,500.00
预付款项	五、3	8,220,786.17	16,337,126.30	19,969,368.64
应收利息				
应收股利				
其他应收款	五、4	184,206,955.50	160,641,323.95	45,002,838.23
存货	五、5	640,608,345.65	419,988,676.16	269,288,365.57
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	五、6	27,400,029.19	7,264,693.40	7,885,662.11
流动资产合计		1,034,107,457.94	740,499,771.44	378,014,806.34
非流动资产：				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	五、7	205,587.39	194,529.80	325,844.90
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产				
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				
非流动资产合计		205,587.39	194,529.80	325,844.90
资产总计		1,034,313,045.33	740,694,301.24	378,340,651.24

公司法定代表人： 

主管会计工作负责人： 

会计机构负责人： 



资产负债表(续)

编制单位: 江苏中航地产有限公司

单位: 人民币元

项目	附注	2016年7月31日	2015年12月31日	2014年12月31日
流动负债:				
短期借款				
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款	五、8	58,998,185.20	41,848,189.97	94,495,111.62
预收款项	五、9	552,728,719.00	221,487,646.00	1,023,114.00
应付职工薪酬	五、10			
应交税费	五、11	22,096,945.76	30,425,328.16	31,638,413.28
应付利息				
应付股利				
其他应付款	五、12	2,062,300.47	1,528,090.48	2,465,401.30
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
流动负债合计		635,886,150.43	295,289,254.61	129,622,040.20
非流动负债:				
长期借款	五、13	149,000,000.00	180,000,000.00	-
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
预计负债				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计		149,000,000.00	180,000,000.00	-
负债合计		784,886,150.43	475,289,254.61	129,622,040.20
股东权益:				
股本	五、14	185,950,000.00	185,950,000.00	185,950,000.00
资本公积	五、15	57,300,000.00	57,300,000.00	57,300,000.00
减: 库存股				
专项储备				
盈余公积	五、16	9,110,143.55	9,110,143.55	7,660,709.87
未分配利润	五、17	-2,933,248.65	13,044,903.08	-2,192,098.83
股东权益合计		249,426,894.90	265,405,046.63	248,718,611.04
负债和股东权益总计		1,034,313,045.33	740,694,301.24	378,340,651.24

公司法定代表人:



主管会计工作负责人:

Handwritten signature of the accounting supervisor.

会计机构负责人:

Handwritten signature of the accounting officer.



利润表

编制单位：江苏中航地产有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2016年1-7月	2015年度	2014年度
一、营业收入	五、18	4,108,349.00	43,250,602.00	18,643,728.00
减：营业成本	五、18	3,031,005.92	17,420,419.27	12,910,484.28
营业税金及附加	五、19	422,913.23	3,752,659.48	1,893,314.26
销售费用	五、20	1,829,703.83	260,171.88	646,005.74
管理费用	五、21	1,615,283.47	271,681.62	4,941,299.00
财务费用		-	-	-
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				
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-2,790,557.45	21,545,669.75	-1,747,375.28
加：营业外收入		-	-	-
减：营业外支出	五、22	142,691.20	6,800.50	444,723.55
其中：非流动资产处置损失			6,800.50	7,712.55
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-2,933,248.65	21,538,869.25	-2,192,098.83
减：所得税费用	五、23	-	4,852,433.66	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-2,933,248.65	16,686,435.59	-2,192,098.83
五、每股收益：				
（一）基本每股收益				
（二）稀释每股收益				
六、其他综合收益				
七、综合收益总额		-2,933,248.65	16,686,435.59	-2,192,098.83

公司法定代表人：



主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

编制单位：江苏中航地产有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2016年1-7月	2015年度	2014年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金		336,672,633.70	245,028,373.93	35,942,039.35
收到的税费返还			-	-
收到其他与经营活动有关的现金	五、24	48,891,985.40	91,997,531.27	198,000,000.00
经营活动现金流入小计		385,564,619.10	337,025,905.20	233,942,039.35
购买商品、接受劳务支付的现金		192,521,529.93	204,207,907.49	55,285,477.77
支付给职工以及为职工支付的现金		16,176,394.06	6,249,581.86	5,275,357.39
支付的各项税费		31,271,189.38	9,464,734.63	12,473,393.44
支付其他与经营活动有关的现金	五、24	59,998,135.51	221,961,318.60	30,765,796.67
经营活动现金流出小计		299,967,248.88	441,883,542.58	103,800,025.27
经营活动产生的现金流量净额		85,597,370.22	-104,857,637.38	130,142,014.08
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额				
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计				
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		30,098.00	27,488.00	
投资支付的现金				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计		30,098.00	27,488.00	
投资活动产生的现金流量净额		-30,098.00	-27,488.00	
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金				
取得借款收到的现金			200,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计			200,000,000.00	
偿还债务支付的现金		31,000,000.00	20,000,000.00	100,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		17,015,903.09	7,261,781.55	47,814,264.67
支付其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流出小计		48,015,903.09	27,261,781.55	147,814,264.67
筹资活动产生的现金流量净额		-48,015,903.09	172,738,218.45	-147,814,264.67
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额		37,551,369.13	67,853,093.07	-17,672,250.59
加：期初现金及现金等价物余额		74,296,316.80	6,443,223.73	24,115,474.32
六、期末现金及现金等价物余额		111,847,685.93	74,296,316.80	6,443,223.73

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表
2016年1-7月

单位：人民币元

项 目		本年						所有者权益合计	
		股本	其他权益工具			资本公积	盈余公积		未分配利润
			优先股	永续债	其他				
一、上年年末余额		185,950,000.00	-	-	-	57,300,000.00	9,110,143.55	13,044,903.08	265,405,046.63
加：会计政策变更									-
前期差错更正									-
其他									-
二、本年初余额		185,950,000.00	-	-	-	57,300,000.00	9,110,143.55	13,044,903.08	265,405,046.63
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		-	-	-	-	-	-	-15,978,151.73	-15,978,151.73
（一）综合收益总额								-2,933,248.65	-2,933,248.65
（二）股东投入和减少资本		-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入普通股									-
2. 其他权益工具持有者投入资本									-
3. 股份支付计入股东权益的金额									-
4. 其他									-
（三）利润分配		-	-	-	-	-	-	-13,044,903.08	-13,044,903.08
1. 提取盈余公积								-	-
2. 对股东的分配								-13,044,903.08	-13,044,903.08
3. 其他									-
（四）股东权益内部结转		-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本									-
2. 盈余公积转增股本									-
3. 盈余公积弥补亏损									-
4. 其他									-
（五）专项储备		-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取									-
2. 本年使用									-
（六）其他									-
四、本年年末余额		185,950,000.00	-	-	-	57,300,000.00	9,110,143.55	-2,933,248.65	249,426,894.90

单位：人民币元

编制单位：江苏中航地产有限公司

公司法定代表人：

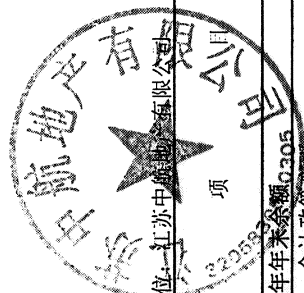
吴欧印阳
3205830540309

主管会计工作负责人：

王峰

会计机构负责人：

王峰



所有者权益变动表
2015年度

单位：人民币元

项	本年						所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	盈余公积		未分配利润
		优先股	永续债	其他				
一、上年年末余额	185,950,000.00	-	-	-	57,300,000.00	7,660,709.87	-2,192,098.83	248,718,611.04
加：会计政策变更								-
前期差错更正								-
其他								-
二、本年初余额	185,950,000.00	-	-	-	57,300,000.00	7,660,709.87	-2,192,098.83	248,718,611.04
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	1,449,433.68	15,237,001.91	16,686,435.59
（一）综合收益总额							16,686,435.59	16,686,435.59
（二）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入普通股							-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本							-	-
3. 股份支付计入股东权益的金额							-	-
4. 其他								
（三）利润分配	-	-	-	-	-	1,449,433.68	-1,449,433.68	-
1. 提取盈余公积						1,449,433.68	-1,449,433.68	-
2. 对股东的分配							-	-
3. 其他								-
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本								-
2. 盈余公积转增股本								-
3. 盈余公积弥补亏损								-
4. 其他								-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取								-
2. 本年使用								-
（六）其他								-
四、本年年末余额	185,950,000.00	-	-	-	57,300,000.00	9,110,143.55	13,044,903.08	265,405,046.63

公司法定代表人：

吴欧印

主管会计工作负责人：

张

会计机构负责人：

李政

所有者权益变动表
2014年度

单位：人民币元

编制单位：江苏中航地产有限公司										单位：人民币元	
项	本年								所有者权益合计		
	股本	其他权益工具			资本公积	盈余公积	未分配利润				
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	185,950,000.00	-	-	-	57,300,000.00	7,660,709.87	45,204,358.42	296,115,068.29	-		
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	185,950,000.00	-	-	-	57,300,000.00	7,660,709.87	45,204,358.42	296,115,068.29	-		
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-47,396,457.25	-47,396,457.25	-		
（一）综合收益总额							-2,192,098.83	-2,192,098.83	-		
（二）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
1. 股东投入普通股									-		
2. 其他权益工具持有者投入资本									-		
3. 股份支付计入股东权益的金额									-		
4. 其他									-		
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-45,204,358.42	-45,204,358.42	-		
1. 提取盈余公积							-	-	-		
2. 对股东的分配							-45,204,358.42	-45,204,358.42	-		
3. 其他									-		
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
1. 资本公积转增股本									-		
2. 盈余公积转增股本									-		
3. 盈余公积弥补亏损									-		
4. 其他									-		
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
1. 本年提取									-		
2. 本年使用									-		
（六）其他									-		
四、本年年末余额	185,950,000.00	-	-	-	57,300,000.00	7,660,709.87	2,192,098.83	248,718,611.04	-		

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



昊欧印

王明

李双

江苏中航地产有限公司财务报表附注

2014 年 1 月 1 日至 2016 年 7 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外, 均以人民币元列示)

一、公司基本情况

江苏中航地产有限公司(以下简称“本公司”或“公司”), 成立于 2009 年 12 月 24 日, 系由深圳中航地产股份有限公司(2010 年 3 月 3 日“深圳中航地产股份有限公司”更名为“中航地产股份有限公司”)和昆山市中航地产有限公司共同出资组建, 领取了注册号为 320583000340592 的企业法人营业执照。本公司注册资本为人民币 100,000,000.00 元。其中, 深圳中航地产股份有限公司出资 90,000,000.00 元, 占 90%的股份, 昆山市中航地产有限公司出资 10,000,000.00 元, 占 10%的股份。

根据中航地产股份有限公司(以下简称“中航地产”)于 2011 年 4 月 27 日颁发的司发字【2011】56 号文件, 决定中航地产以现金人民币 1,000 万元受让全资子公司昆山市中航地产有限公司(以下简称“昆山中航”, 昆山中航系中航地产的全资子公司)持有的 10%的本公司股权。2011 年 5 月 4 日于苏州市昆山工商行政管理局完成以上股权转让的工商变更手续。本次股权转让完成后, 中航地产对本公司的持股比例由原 90%增至 100%。本公司的注册资本仍为 10,000 万元。

根据中航地产、昆山中航、江苏中航、西安国际信托有限公司(以下简称“西安信托”)于 2011 年签订的增资协议及合作协议, 约定展开江苏中航股权层面合作。西安信托以 14,325 万元对江苏中航增资, 增资款中的 8,595 万元(按 1 元增资款计入 0.6 元实收资本折算)计入江苏中航的实收资本, 其余 5,730 万元计入江苏中航的资本公积。增资完成后, 西安信托将持有江苏中航 46.22%的股权, 中航地产持有江苏中航的股权由原 100%降至 53.78%, 江苏中航注册资本由原来的人民币 10,000 万元变更为人民币 18,595 万元。

根据中航地产 2013 年 1 月 7 日第六届董事会第五十四次会议审议, 通过《关于公司收购江苏中航地产有限公司 46.22%股权的议案》。中航地产以人民币 17,226.375 万元收购西安国际信托股份有限公司持有本公司 46.22%股权计 8,595 万元, 收购完成后, 中航地产持有本公司 100%的股权。中航地产累计出资额为 27,226.375 万元。

本公司主要经营范围为取得土地使用权范围内的房地产开发经营。一般经营项目: 自有物业租赁、管理; 物业管理; 国内贸易(不含专营、专控、专卖商品); 自营和代理货物及技术的进出口业务。

二、财务报表的编制基础

(1) 编制基础

本财务报表系为本公司之母公司中航地产股份有限公司出售本公司 51%股权之目的而编制。资产负债表项目披露一年一期数据, 权益及损益、现金流项目披露两年一期数据。

江苏中航地产有限公司财务报表附注

2014 年 1 月 1 日至 2016 年 7 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

本公司财务报表以持续经营假设为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部发布的《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

本公司自报告期末起 12 个月不存在对本公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

三、重要会计政策和会计估计

1、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本公司 2016 年 7 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日的财务状况及 2016 年 1-7 月、2015 年度、2014 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

2、会计期间

本公司的会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

3、营业周期

本公司以 12 个月为一个营业周期。

4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短(一般为从购买日起,三个月内到期)、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

6、金融工具

在本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。金融资产和金融负债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和金融负债,相关的交易费用直接计入损益,对于其他类别的金融资产和金融负债,相关交易费用计入初始确认金额。

(1) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值,是指市场参与者在计量日发生的有序交易中,出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的,本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格,且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的,本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

(2) 金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产,按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分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、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

①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。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产: A. 取得该金融资产的目的,主要是为了近期内出售; B. 属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分,且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理; C. 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。

符合下述条件之一的金融资产,在初始确认时可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: A. 该指定可以消除或明显减少由于该金融资产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; B. 本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明,对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债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。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用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等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

②持有至到期投资

是指到期日固定、回收金额固定或可确定,且本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,按摊余成本进行后续计量,在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失,计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债(含一组金融资产或金融负债)的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期

间或适用的更短期间内的未来现金流量,折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时,本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量(不考虑未来的信用损失),同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

③贷款和应收款项

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。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法,按摊余成本进行后续计量,在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失,计入当期损益。

④可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产,以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照摊余成本法确定,即初始确认金额扣除已偿还的本金,加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额,并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量,公允价值变动形成的利得或损失,除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外,确认为其他综合收益,在该金融资产终止确认时转出,计入当期损益。但是,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,按照成本进行后续计量。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利,计入投资收益。

(3) 金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外,本公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查,有客观证据表明金融资产发生减值的,计提减值准备。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试;对单项金额不重大的金融资产,单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产(包括单项金额重大和不重大的金融资产),包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产,不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

①持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如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，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

②可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。其中“严重下跌”是指公允价值下跌幅度累计超过20%；“非暂时性下跌”是指公允价值连续下跌时间超过12个月。

可供出售金融资产发生减值时，将原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如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，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

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，或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的减值损失，不予转回。

(4) 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，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，但是放弃了对该金融资产的控制。

若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的控制的，则按照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。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

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及因转移而收到的对价与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，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与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之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产, 或将持有的金融资产背书转让, 需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的, 终止确认该金融资产; 保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的, 不终止确认该金融资产; 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的, 则继续判断企业是否对该资产保留了控制, 并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

(5) 金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分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。初始确认金融负债, 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负债, 相关的交易费用直接计入当期损益, 对于其他金融负债, 相关交易费用计入初始确认金额。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债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负债的条件与分类为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的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量, 公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

②其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债, 按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法, 按摊余成本进行后续计量, 终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

③财务担保合同及贷款承诺

不属于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的财务担保合同, 或没有指定为以公允价值计量且其变动计入损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺, 以公允价值进行初始确认, 在初始确认后按照《企业会计准则第 13 号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

(6) 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的, 才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司(债务人)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。

金融负债全部或部分终止确认的, 将终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额, 计入当期损益。

(7) 衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量, 并以公允价值进行后续计量。衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具, 如未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或金融负债, 嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系, 且与嵌入衍生工具条件相同, 单独存在的工具符合衍生工具定义的, 嵌入衍生工具从混合工具中分拆, 作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量, 则将混合工具整体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或金融负债。

(8) 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利, 且目前可执行该种法定权利, 同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时, 金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外, 金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示, 不予相互抵销。

(9) 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行(含再融资)、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本公司对权益工具持有方的各种分配(不包括股票股利), 减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

7、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

(1) 坏账准备的确认标准

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查, 对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的, 计提减值准备: ①因债务人破产或者死亡, 以其破产财产或者遗产清偿后仍无法收回。②债务人逾期未履行其清偿义务, 超过 3 年且有确凿证据表明不能收回的应收款项。

(2) 坏账准备的计提方法

①单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

本公司将金额为人民币 500 万元以上的应收款项, 1000 万元以上其他应收款项确认为单项

江苏中航地产有限公司财务报表附注

2014 年 1 月 1 日至 2016 年 7 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外, 均以人民币元列示)

金额重大的应收款项。

本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试, 按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备, 计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项, 将其归入相应组合计提坏账准备。

② 按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

A. 信用风险特征组合的确定依据

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项, 按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力, 并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据:

项目	确定组合的依据
不计提坏账组合	对于经分析期末能全部收回的应收款项单独作为一个组合, 不计提坏账准备, 除此之外的应收款项以账龄作为信用风险组合的划分依据。
账龄分析法组合	除不计提坏账准备的其他组合

B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

按组合方式实施减值测试时, 坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征(债务人根据合同条款偿还欠款的能力)按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

不同组合计提坏账准备的计提方法:

项 目	计提方法
不计提坏账组合	不计提坏账准备
账龄分析法组合	按账龄分析法计提坏账准备

a. 组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

账 龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年, 下同)	3%	3%
1-2 年	10%	10%
2-3 年	20%	20%
3-4 年	30%	30%
4-5 年	30%	30%
5 年以上	100%	100%

b. 组合中, 不计提坏账准备的计提方法说明

不计提坏账准备的应收款项组合: 员工备用金、押金、各类保证金、应收政府款项、商品

江苏中航地产有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2016年7月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

房销售款、关联方款项等一般不计提坏账准备,除有客观证据表明其发生了减值的按公司既定的坏账政策计提坏账准备。

③ 单项金额虽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:有客观证据表明可能发生了减值,如债务人出现撤销、破产或死亡,以其破产财产或遗产清偿后,仍不能收回、现金流量严重不足等情况的。

坏账准备的计提方法:对有客观证据表明可能发生了减值的应收款项,按账龄分析法计提的坏账准备不能反映实际情况,将其从相关组合中分离出来,单独进行减值测试,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。

对预付账款,如有确凿证据表明其不符合预付账款的性质,或者因供货单位破产、撤销等原因已无法再收到所购货物的,按上述原则计提坏账准备。

对持有未到期的应收票据,如有确凿证据表明其不能收回或收回的可能性不大时,则将账面余额转入应收账款,并按上述原则计提坏账准备。

(3) 坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复,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。但是,该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

8、存货

(1) 存货的分类

存货是指本公司通过房地产开发活动持有以备出售的产品等。主要包括开发成本、开发产品等。

(2) 存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价。存货在发出时按个别认定法计价。

(3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

开发产品、开发成本期末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的,减记的金额予以恢复,并在原已计提的存货跌价准备金额内转回,转回的金额计入当期损益。

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 开发用土地的核算方法

江苏中航地产有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2016年7月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

纯土地开发项目,其费用支出单独构成土地开发成本;连同房产整体开发的项目,其费用可分清负担对象的,一般按实际面积分摊计入商品房成本。开发用土地在“开发成本-土地”中核算,项目分期开发时,将分期开发用地部分转入开发成本,后期开发土地仍在“开发成本-土地”中核算。

(6) 公共配套设施费用的核算方法

不拥有收益权的公共配套设施:按项目的可售建筑面积分摊计入商品房成本;拥有收益权的公共配套设施:以各配套设施项目作为成本核算对象,归集所发生的实际成本,完工时单独计入开发产品。

(7) 维修基金的核算方法

房地产项目根据开发项目所在地的有关规定,维修基金在开发产品销售(预售)时,向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本,并统一上缴维修基金管理部门。物业管理业务所收到业主委托代为管理的公共维修基金,计入“长期应付款-维修基金”,专项用于住宅共同施设和物业管理区域公共施设的维修、更新。

(8) 质量保证金的核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费,冲减质量保证金;在开发产品约定的保修期届满,质量保证金余额退还施工单位。

(9) 为政府代建项目的核算方法

公司代垫资金为政府代建项目的核算:由于此类代建项目的开发主体是政府,此类代建项目的合同签订及工程付款均是由政府相关部门控制,故本公司对于此类代建项目不作为公司存货核算。本公司为政府代建项目的代垫资金本金列入“其他应收款-政府相关部门”核算,对于可按公司代垫资金本金一定比例收取的投资回报则作为公司“营业收入”核算。

9、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值,或两者兼有而持有的房地产。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、已出租的建筑物等。

本公司的投资性房地产按其成本作为入账价值,外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出;自行建造投资性房地产的成本,由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

本公司采用公允价值模式对于投资性房地产进行后续计量。选择公允价值模式计量的依据:

(1) 认定投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场的依据

本公司采用公允价值模式计量投资性房地产,应当同时满足以下两个条件:

①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场;所在地,通常是指投资性房地产所在的城市。对于大中型城市,应当为投资性房地产所在的城区。

②公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息,从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

(2) 对投资性房地产的公允价值进行估计时涉及的关键假设和主要不确定因素

①投资性房地产公允价值确定原则

公司采用审慎、稳健的原则进行投资性房地产公允价值估价,并针对不同物业市场交易情况,采用以下不同的估价方法:

A. 公司投资性房地产本身有交易价格时,以公司投资性房地产管理部门商业物业经营部提供的同期成交价格或报价为基础,确定其公允价值。

B. 公司投资性房地产本身无交易价格时,由公司投资性房地产管理部门商业物业经营部进行市场调研,并出具市场调研报告,以市场调研报告的估价结论确定其公允价值。必要时,公司聘请信誉良好的资产评估机构对公司期末投资性房地产公允价值做出合理的估计。

C. 公司估价时,应从投资性房地产所在城市的政府房地产管理部门、权威机构,或信誉良好的房地产中介服务机构获取同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息,从而对投资性房地产的公允价值做出合理的估计。

D. 对本身无交易价格的投资性房地产,参照市场上至少三个以上类似可比项目物业的交易价格,并按照影响标的物业价值的相关因素进行价格修正,以此为基础,最终确定标的物业的公允价值。公司对可比项目估价时应编制调整因素标准表,根据投资性房地产的类型,分别商圈位置、周边交通便捷度、商业繁华度、房屋状况、设备及装修、交易时间、交易方式、所在楼层、地理位置、人文价值、周边环境等确定调整系数范围。

(3) 投资性房地产公允价值确定方法

①本公司以公允价值计量相关投资性房地产,使用的估值技术主要包括市场法、收益法、成本法。公司应当使用与其中一种或多种估值技术相一致的方法计量公允价值。公司使用多种估值技术计量公允价值的,应当考虑各估值结果的合理性,选取在当前情况下最能代表公允价值的金额作为公允价值。公司采用公允价值计量使用的估值技术一经确定,不得随意变更,但变更估值技术或其应用能使计量结果在当前情况下同样或者更能代表公允价值的情况除外。

②估值方法的选取:

A. 有条件选用市场比较法进行估价的,应以市场比较法为主要方法,但有长期租约的除外。对于签有长期租约的投资性房地产,需采用收益法进行估值。

B. 收益性房产的估价, 应采用收益法。

C. 公司自建投资性房地产, 在达到可使用状态前, 适用成本法。

(4) 对投资性房地产的公允价值的期末确认及会计核算处理程序

①投资性房地产的公允价值可能发生大幅变动认定如下:

A. 单项投资性房地产的期末公允价值与期初公允价值相比, 变动幅度大于 5%时;

B. 其他情况。如投资性房地产的建筑实体已经发生严重损坏; 投资性房地产 30%以上面积的空置期达到 6 个月以上; 其他表明投资性房地产的公允价值可能发生了大幅变动的迹象。

②对投资性房地产的公允价值的期末会计核算处理程序

A. 投资性房地产公允价值的首次确认: 对于公司自行建造、外购、自用房地产等首次转换为投资性房产的, 在首次转换日按投资性房地产公允价值与账面价值的差额进行会计处理。

B. 转换日后投资性房地产公允价值的后续计量: 如公司通过估价认定投资性房地产公允价值期末与期初相比发生大幅变动时, 公司财务部门根据市场调研报告的估价结论进行会计处理。如公司通过估价认定公司投资性房地产公允价值期末与期初相比未发生大幅变动时, 公司财务部门不进行会计处理。

对于报告期新增的投资性房产, 如单项投资性房地产的年末公允价值与该项投资性房地产在转换日的公允价值相比, 变动幅度不大于 5%时, 公司财务部门不进行会计处理。采用公允价值模式计量的, 不对投资性房地产计提折旧或进行摊销。公司以单项投资性房地产为基础估计其期末公允价值。对于单项投资性房地产的期末公允价值发生大幅变动时, 以资产负债表日单项投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值, 单项投资性房地产的期末公允价值与期初公允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。

(5) 自建投资性房地产的会计核算

对于自建投资性房地产, 需在建造阶段就由公司董事会作出决议确认该项资产系以赚取租金或资本增值, 或两者兼有而持有的房地产, 才能作为自建投资性房地产进行会计核算。

公司自行建造的投资性房地产会计核算方法如下:

①对于会计核算时能直接分清成本核算对象的自行建造投资性房地产, 直接通过“投资性房地产—成本”科目归集投资性房地产自行建造过程中发生的实际成本。

②对于会计核算时不能直接分清成本核算对象的自行建造投资性房地产(指因出售房产与出租房产在同一个立项项目下进行开发而导致在建造阶段无法分清出售房产与出租房产各自成本的), 先以“开发成本”科目归集所有房地产的开发成本, 在投资性房产达到可使用状态时, 再按一定方法在出售房产与投资性房地产之间分配各自应承担的成本。将投资性房地产实际发生的成本(达到预定可使用状态前所发生的必要支出)从“开发成本”科目结转至“投资性房地产—成本”科目。

江苏中航地产有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2016年7月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

③对于自建投资性房地产,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完工后(两者孰早),再以公允价值计量。

④对于自建投资性房地产,其达到预定可使用状态时的公允价值与达到预定可使用状态前所发生的必要支出的差额计入当期损益(公允价值变动损益)。

⑤投资性房地产初始计量后,对于投资性房地产达到可使用状态前根据相关合同预估所发生的必要支出与竣工结算价之间差异,在竣工决算完毕后进行调整。对于投资性房地产的预估成本与实际成本的差异在报告期调整“公允价值变动损益”科目。

(6) 投资性房地产的处置

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。

10、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,使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司,且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

(2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起,采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下:

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	直线法	20-50	10	4.5--1.8
机器设备	直线法	10	10	9
电子设备	直线法	5	10	18
运输设备	直线法	5	10	18
其他设备	直线法	5	10	18

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态,本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

(3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注三、15“长期资产减值”。

(4) 融资租入固定资产的认定依据及计价方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

- ①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司；
- ②本公司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本公司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；
- ④本公司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；
- ⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提融资租入固定资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

(5) 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、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的差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、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。

11、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可

江苏中航地产有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2016年7月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注三、15“长期资产减值”。

12、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用,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;构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时,停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用,减去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的加权平均利率计算确定。借款存在折价或者溢价的,按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额,调整每期利息金额。

资本化期间内,外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化;外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的,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;该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序,则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益,直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

13、无形资产

(1) 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出,如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量,则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出,在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物,相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物,则

江苏中航地产有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2016年7月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配,难以合理分配的,全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起,对其原值减去已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

①使用寿命有限的无形资产预计寿命及依据如下:

项 目	预计使用寿命
土地使用权	土地使用年限
企业管理软件	5 年

期末,对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核,如发生变更则作为会计估计变更处理。此外,还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核,如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的,则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

②使用寿命不确定的无形资产

无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的,视为使用寿命不确定的无形资产。对于使用寿命不确定的无形资产,在持有期间内不摊销,每期末对无形资产的寿命进行复核。如果期末重新复核后仍为不确定的,在每个会计期间继续进行减值测试。

(2) 研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出,于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的,确认为无形资产,不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益:

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,能够证明其有用性;

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。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的,将发生的研发支出全部计入当期损益。

(3) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注三、15“长期资产减值”。

14、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司的长期待摊费用主要包括装修工程及其他。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。明确受益期限的按受益期平均摊销；无明确受益期限的按5年平均摊销。如果某项费用不能使以后会计期间受益的，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

15、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为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的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果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确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

16、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司

江苏中航地产有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2016年7月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后,提供的各种形式的报酬和福利,短期薪酬和辞退福利除外。离职后福利主要包括设定提存计划及设定受益计划。其中设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险等,在职工为本公司提供服务的会计期间,将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。本公司按照国家规定的标准和年金计划定期缴付上述款项后,不再有其他的支付义务。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系,或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议,在本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,和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日,确认辞退福利产生的职工薪酬负债,并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的,按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等,在符合预计负债确认条件时,计入当期损益(辞退福利)。

本公司向职工提供的其他长期职工福利,符合设定提存计划的,按照设定提存计划进行会计处理,除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

17、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件,确认为预计负债:(1)该义务是本公司承担的现时义务;(2)履行该义务很可能导致经济利益流出;(3)该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日,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,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计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的,补偿金额在基本确定能够收到时,作为资产单独确认,且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

18、收入

(1) 商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方,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,确认商品销售收入的实现。

房地产销售除符合商品销售收入确认条件外,以竣工验收合格并签订了不可逆转的销售合

同、买方累计付款超过销售价格的 50%以上或已办妥按揭作为确认收入的时点。

(2) 提供劳务收入

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

(3) 公司代垫资金为政府代建的基础设施项目收入的确认条件：

参照劳务收入的确认依据。具体条件为：公司代建服务已提供；代建服务的收入与成本能够可靠地计量；公司与 政府部门定期结算各代建的基础设施项目服务，并收到代建服务价款或取得收取代建服务 价款的权利时作为确认收入的时点。取得收取代建服务价款的权利依据为收到政府部门出具 的各代建项目服务的确认函。

(4) 建造合同收入

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。合同完工进度依据已完工作的测量确定。建造合同的结果能够可靠估计是指同时满足：①合同总收入能够可靠地计量；②与合同相关的经济利益很可能流入企业；③实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；④合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

如建造合同的结果不能可靠地估计，但合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。使建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在的，按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。

合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)之和超过已结算

江苏中航地产有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2016年7月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

价款的部分作为存货列示;在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利(亏损)之和的部分作为预收款项列示。

(5) 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。

19、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产,不包括政府作为所有者投入的资本。对于政府文件未明确补助对象的政府补助,公司根据实际补助对象划分为与资产相关的政府补助或与收益相关的政府补助,相关判断依据说明详见本财务报表附注递延收益/营业外收入项目注释。

与资产相关的政府补助,是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助,是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

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;公允价值不能够可靠取得的,按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助,直接计入当期损益。

本公司对于政府补助通常在实际收到时,按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金,按照应收的金额计量。

与资产相关的政府补助,确认为递延收益,并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助,用于补偿以后期间的相关费用和损失的,确认为递延收益,并在确认相关费用的期间计入当期损益;用于补偿已经发生的相关费用和损失的,直接计入当期损益。

已确认的政府补助需要返还时,存在相关递延收益余额的,冲减相关递延收益账面余额,超出部分计入当期损益;不存在相关递延收益的,直接计入当期损益。

20、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 当期所得税

资产负债表日,对于当期和以前期间形成的当期所得税负债(或资产),以按照税法规定计算的预期应交纳(或返还)的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

(2) 递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额,以及未作为资产和负债确认但

江苏中航地产有限公司财务报表附注

2014 年 1 月 1 日至 2016 年 7 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异,采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关,以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异,不予确认有关的递延所得税负债。此外,对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异,如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间,而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回,也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况,本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异,不予确认有关的递延所得税资产。此外,对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异,如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回,或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额,不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况,本公司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,确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减,以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限,确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日,对于递延所得税资产和递延所得税负债,根据税法规定,按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日,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,减记的金额予以转回。

(3) 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益,以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外,其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

21、租赁

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁,其所有权最终可能转移,也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

(1) 本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出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。初始

直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时,公司将该部分费用从租金总额中扣除,按扣除后的租金费用在租赁期内分摊,计入当期费用。

(2) 本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在不扣除免租期的整个租赁期内按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化,在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益;其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时,公司将该部分费用从租金收入总额中扣除,按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

(3) 本公司作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日,将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中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,其差额作为未确认融资费用。此外,在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的,可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(4) 本公司作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日,将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。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

22、重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中,由于经营活动内在的不确定性,本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验,并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而,这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异,进而造成对未来受影响的资产或

负债的账面金额进行重大调整。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

(1) 坏账准备计提

本公司根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收账款减值是基于评估应收账款的可收回性。鉴定应收账款减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收账款的账面价值及应收账款坏账准备的计提或转回。

(2) 存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

(3) 可供出售金融资产减值

本公司确定可供出售金融资产是否减值在很大程度上依赖于管理层的判断和假设，以确定是否需要在利润表中确认其减值损失。在进行判断和作出假设的过程中，本公司需评估该项投资的公允价值低于成本的程度和持续期间，以及被投资对象的财务状况和短期业务展望，包括行业状况、技术变革、信用评级、违约率和对手方的风险。

(4) 折旧和摊销

本公司对固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

(5) 递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

江苏中航地产有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2016年7月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(6) 所得税

本公司在正常的经营活动中,有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异,则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

(7) 公允价值计量

本公司的某些资产和负债在财务报表中按公允价值计量。公司投资性房地产本身无交易价格时,由公司投资性房地产管理部门进行市场调研,并出具市场调研报告,以市场调研报告的估价结论确定其公允价值。必要时,公司聘请信誉良好的资产评估机构对公司期末投资性房地产公允价值做出合理的估计。

公司投资性房地产管理部门分析表明公司投资性房地产公允价值可能发生大幅变动时,应对投资性房地产的公允价值进行估价,并出具市场调研报告,经公司董事会批准后,公司财务管理部根据市场调研报告的估价结论进行会计处理。分析报告表明公司投资性房地产公允价值未发生大幅变动时,公司投资性房地产管理部门可以不对投资性房地产的公允价值进行估价,经公司董事会批准后,公司财务管理部可不进行会计处理。对当年首次新增投入使用的投资性房地产,应以正式投入使用日为基准日进行估价,聘请信誉良好的资产评估机构对该投资性房地产公允价值做出合理的估计,出具评估报告,经公司董事会批准后,公司财务管理部根据报告的估价结论在征得公司外部审计机构同意后会计处理。

四、税项

1. 主要税种及税率

税种	具体税率情况
营业税	按应税营业额的5%计缴营业税。
增值税	2016年5月1日按营业额的5%计提增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴。
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额25%。
土地增值税	按土地增值额30%-60%超率累进税率。

2. 税收优惠及批文

本报告期未发生税收优惠。

江苏中航地产有限公司财务报表附注
2014 年 1 月 1 日至 2016 年 7 月 31 日
(本财务报表附注除特别注明外, 均以人民币元列示)

五、财务报表项目注释

以下注释项目除非特别指出, 期初指 2016 年 1 月 1 日, 期末指 2016 年 7 月 31 日; 上期指 2015 年度, 本期指 2016 年 1-7 月。

1. 货币资金

项目	2016 年 7 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
现金	1,541.38	646.98
银行存款	111,846,144.55	74,295,669.82
其他货币资金	42,930,333.50	42,267,312.83
合计	154,778,019.43	116,563,629.63

其中: 受限货币资金情况

项目	2016 年 7 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
商品房按揭保证金	3,696,376.99	3,093,119.74
履约保证金	39,233,956.51	39,174,193.09
合计	42,930,333.50	42,267,312.83
其中: 存放在境外的款项总额		

注: 履约保证金系政府要求缴存的施工保证金。

2. 应收账款

(1) 应收账款分类

类别	2016 年 7 月 31 日				2015 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	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								
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	18,893,322.00	100.00			19,704,322.00	100.00		
组合 1 按账龄分析法计提坏账准备								

江苏中航地产有限公司财务报表附注

2014 年 1 月 1 日至 2016 年 7 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外, 均以人民币元列示)

类别	2016 年 7 月 31 日				2015 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
的应收账款								
组合 2 不计提坏账准备的应收账款	18,893,322.00	100.00			19,704,322.00	100.00		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款								
合计	18,893,322.00	100.00			19,704,322.00	100.00		

注: 公司应收账款为应收销售房款。

①组合中, 不计提坏账准备的应收账款

类别	2016 年 7 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	不计提理由
应收销售房款	18,893,322.00	19,704,322.00	系应收多个购房客户的销房款, 能全部收回, 不计提坏账准备
合计	18,893,322.00	19,704,322.00	

(2) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	坏账准备余额
昆山市玉山镇人民政府	客户	18,893,322.00	1 年以内	-
合计		18,893,322.00		-

注: 本公司与昆山市玉山镇人民政府于 2013 年 9 月签订《昆山九方城还迁住宅及商铺代建协议》, 约定将 A7 地块部分商铺及住宅作为代建还迁用房, 并于交房前 30 天内支付代建房款总额的 51%及维修基金, 剩余 49%代建房款于交房后 1 年内付清。该代建房屋在本期交付, 应收账款余额 18,893,322.00 元为剩余房款。

江苏中航地产有限公司财务报表附注

2014 年 1 月 1 日至 2016 年 7 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外, 均以人民币元列示)

3. 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

项目	2016 年 7 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	2,702,271.10	32.87	618,611.23	3.79
1—2 年	200,000.00	2.43	3,526,188.07	21.58
2—3 年	794,188.07	9.66	4,260,180.00	26.08
3 年以上	4,524,327.00	55.04	7,932,147.00	48.55
合计	8,220,786.17	100.00	16,337,126.30	100.00

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	未结算原因
昆山国土局	供应商	4,500,000.00	3 年以上	土地款押金
昆山自来水工程有限公司	供应商	1,986,893.18	1 年以内	押金
昆山市供电公司	供应商	774,311.59	2 年以内	押金
意盟建筑设计(上海)有限公司	供应商	400,000.00	1—2 年	未到结算时间
昆山市城建项目管理有限公司	供应商	266,000.00	1 年以上	押金
合计		7,927,204.77		

(3) 账龄超过 1 年以上的大额预付账款

单位名称	2016 年 7 月 31 日	账龄	未结算原因
昆山国土局	4,500,000.00	3 年以上	土地款押金
合计	4,500,000.00		

4. 其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

类别	2016 年 7 月 31 日				2015 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计								

江苏中航地产有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2016年7月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

类别	2016年7月31日				2015年12月31日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
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	184,206,955.50	100.00			160,641,323.95	100.00		
组合1 按账龄分析法提坏账准备的其他应收款								
组合2 不计提坏账准备的其他应收款	184,206,955.50	100.00			160,641,323.95	100.00		
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	184,206,955.50	100.00			160,641,323.95	100.00		

注: 公司其他应收款 2016 年 7 月 31 日余额为 184,206,955.50 元, 较 2015 年 12 月 31 日增加 23,565,631.55 元, 主要系与本公司母公司中航地产股份有限公司的往来款增加 16,000,000.00 元。

①组合中, 不计提坏账准备的其他应收款

单位名称	2016年7月31日金额	不计提理由
往来款	171,725,972.59	关联方往来款, 预计可收回, 不计提坏账
押金及保证金	11,979,900.00	预计可收回, 不计提坏账
开发商代付的维修基金	130,467.82	预计可收回, 不计提坏账

江苏中航地产有限公司财务报表附注

2014 年 1 月 1 日至 2016 年 7 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外, 均以人民币元列示)

单位名称	2016 年 7 月 31 日金额	不计提理由
代付款项	320,615.09	预计可收回, 不计提坏账
备用金	50,000.00	预计可收回, 不计提坏账
合计	184,206,955.50	

(2) 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	2016 年 7 月 31 日 金额	账龄	占其他应收 账款总额的 比例 (%)
中航地产股份有限公司	内部借款	171,656,362.50	1 年以内	93.19
苏州市住房置业担保有限公司 昆山分公司	公积金保证 金	11,539,900.00	3 年以上	6.26
昆山市供电公司	设备押金	350,000.00	1-2 年	0.19
中建三局第一建设工程有限责 任公司	代垫水电费	44,551.72	1 年以内	0.02
中航物业管理有限公司昆山分 公司	代垫水电费	45,043.91	1 年以内	0.02
合计		183,635,858.13		99.69

5. 存货

(1) 存货分类

项目	2016 年 7 月 31 日余额			
	账面余额	其中借款费用资本化 金额	跌价准备	账面价值
开发成本	603,302,867.56	23,666,754.27		603,302,867.56
开发产品	37,305,478.09	1,447,696.18		37,305,478.09
合计	640,608,345.65	25,114,450.45		640,608,345.65

(续)

项目	2015 年 12 月 31 日余额			
	账面余额	其中借款费用资本化 金额	跌价准备	账面价值
开发成本	377,857,003.12	18,449,803.12		377,857,003.12
开发产品	42,131,673.04	1,691,869.23		42,131,673.04
合计	419,988,676.16	20,141,672.35		419,988,676.16

江苏中航地产有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2016年7月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(2) 开发成本明细情况

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(亿元)	2015年12月31日	2016年7月31日
江苏九方城 A7 地块	2011 年 1 月	2017 年 12 月	23.62	377,857,003.12	603,302,867.56
合计				377,857,003.12	603,302,867.56

(3) 开发产品明细情况

项目名称	竣工时间	2015年12月31日	增加金额	减少金额	2016年7月31日
江苏九方城 A7 地块	2013 年 9 月	42,131,673.04	-1,795,189.03	3,031,005.92	37,305,478.09
合计		42,131,673.04	-1,795,189.03	3,031,005.92	37,305,478.09

(4) 存货期末余额中含有借款费用资本化金额情况如下:

项目名称	2015 年 12 月 31 日余额	本期增加	本期减少		2016 年 7 月 31 日余额	本期确认资本化金额的资本化率(%)
			出售减少	其他减少		
江苏九方城 A7 地块	18,449,803.12	5,216,951.15			23,666,754.27	5.32
江苏九方城 A7 地块住宅一期	1,691,869.23		244,173.05		1,447,696.18	
合计	20,141,672.35	5,216,951.15	244,173.05		25,114,450.45	

6. 其他流动资产

项目	2016年7月31日金额	2015年12月31日金额	性质
预缴营业税	17,233,867.65	3,790,349.40	房地产企业预缴各项税款
预缴所得税	6,376,416.48	3,019,502.00	房地产企业预缴各项税款
预缴城建税	1,310,780.24	265,324.50	房地产企业预缴各项税款
预缴教育税及附加	936,271.61	189,517.50	房地产企业预缴各项税款
预缴增值税	1,492,383.82		房地产企业预缴各项税款
预缴印花税	50,309.39		房地产企业预缴各项税款
合计	27,400,029.19	7,264,693.40	

注: 公司将预缴的各项税费重分类至其他流动资产中列示。

江苏中航地产有限公司财务报表附注

2014 年 1 月 1 日至 2016 年 7 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外, 均以人民币元列示)

7. 固定资产

项目	运输设备	电子设备	办公设备	其它设备	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	1,173,475.00	106,150.00		184,250.00	1,463,875.00
2. 本期增加金额		22,598.00	7,500.00		30,098.00
(1) 购置		22,598.00	7,500.00		30,098.00
3. 本期减少金额					
4. 期末余额	1,173,475.00	128,748.00	7,500.00	184,250.00	1,493,973.00
二、累计折旧					
1. 期初余额	1,046,592.11	61,716.09		161,037.00	1,269,345.20
2. 本期增加金额	9,535.39	8,906.52		598.50	19,040.41
(1) 计提	9,535.39	8,906.52		598.50	19,040.41
3. 本期减少金额					
4. 期末余额	1,056,127.50	70,622.61			1,288,385.61
三、减值准备					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	117,347.50	58,125.39	7,500.00	22,614.50	205,587.39
2. 期初账面价值	126,882.89	44,433.91		23,213.00	194,529.80

8. 应付账款

(1) 应付账款按账龄列示

项目	2016 年 7 月 31 日余额	2015 年 12 月 31 日余额
合计	58,998,185.20	41,848,189.97
其中: 1 年以上	5,676,724.79	2,931,536.84

(2) 应付账款按款项性质列示

项目	2016 年 7 月 31 日余额	2015 年 12 月 31 日余额
应付工程款项	58,998,185.20	41,848,189.97
合计	58,998,185.20	41,848,189.97

(3) 账龄超过 1 年的重要应付账款

项目	2016 年 7 月 31 日余额	未偿还或结转的原因
中国建筑第六工程局有限公司	4,216,573.78	工程尚未结算
合计	4,216,573.78	

江苏中航地产有限公司财务报表附注

2014 年 1 月 1 日至 2016 年 7 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外, 均以人民币元列示)

9. 预收款项

(1) 预收款项按账龄列示

项目	2016 年 7 月 31 日余额	2015 年 12 月 31 日余额
合计	552,728,719.00	221,487,646.00
其中: 1 年以上	453,782.00	453,782.00

(2) 预收款项按性质列示

项目	2016 年 7 月 31 日余额	2015 年 12 月 31 日余额
预收购房款	552,728,719.00	221,487,646.00
合计	552,728,719.00	221,487,646.00

(3) 预收房款明细表

项目	2016 年 7 月 31 日余额	2015 年 12 月 31 日余额	预计竣工时间
江苏九方城 A7 地块住宅一期	3,055,103.00	1,293,782.00	2013 年 9 月
江苏九方城 A8 地块住宅二期	291,360,073.00	114,867,135.00	2016 年 12 月
江苏九方城 A7 地块公建一期	258,313,543.00	105,326,729.00	2016 年 12 月
合计	552,728,719.00	221,487,646.00	

10. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	2015 年 12 月 31 日余额	本年增加	本年减少	2016 年 7 月 31 日余额
短期薪酬		17,154,957.73	17,154,957.73	
离职后福利-设定提存计划		613,617.13	613,617.13	
辞退福利		29,418.00	29,418.00	
一年内到期的其他福利				
合计		17,797,992.86	17,797,992.86	

(2) 短期薪酬列示

项目	2015 年 12 月 31 日余额	本年增加	本年减少	2016 年 7 月 31 日余额
工资、奖金、津贴和补贴		15,609,357.84	15,609,357.84	
职工福利费		661,078.45	661,078.45	
社会保险费		301,701.20	301,701.20	

江苏中航地产有限公司财务报表附注

2014 年 1 月 1 日至 2016 年 7 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外, 均以人民币元列示)

项目	2015 年 12 月 31 日余额	本年增加	本年减少	2016 年 7 月 31 日余额
其中: 医疗保险费		262,886.20	262,886.20	
工伤保险费		18,722.11	18,722.11	
生育保险费		20,092.89	20,092.89	
住房公积金		500,278.24	500,278.24	
工会经费和职工教育经费		82,542.00	82,542.00	
短期带薪缺勤				
短期利润分享计划				
合计		17,154,957.73	17,154,957.73	

(3) 设定提存计划列示

项目	2015 年 12 月 31 日余额	本年增加	本年减少	2016 年 7 月 31 日余额
基本养老保险		600,776.10	600,776.10	
失业保险费		12,841.03	12,841.03	
企业年金缴费				
其他				
合计		613,617.13	613,617.13	

11. 应交税费

项目	2016 年 7 月 31 日余额	2015 年 12 月 31 日余额
个人所得税	52,779.63	16,547.46
土地增值税	22,036,047.94	30,381,383.60
其他税费	8,118.19	27,397.10
合计	22,096,945.76	30,425,328.16

12. 其他应付款

(1) 其他应付款明细情况

项目	2016 年 7 月 31 日余额	2015 年 12 月 31 日余额
1 年以内	842,365.81	483,672.30
1 至 2 年	1,219,934.66	1,044,418.18
2 至 3 年		
3 年以上		
合计	2,062,300.47	1,528,090.48

江苏中航地产有限公司财务报表附注

2014 年 1 月 1 日至 2016 年 7 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外, 均以人民币元列示)

(2) 按款项性质列示其他应付款

项目	2016 年 7 月 31 日余额	2015 年 12 月 31 日余额
代收代付款	378,192.86	553,956.18
购房意向金	557,500.00	316,500.00
押金及保证金	592,000.00	350,000.00
面积调差款	116,377.00	114,462.00
其他	418,230.61	193,172.30
合计	2,062,300.47	1,528,090.48

13. 长期借款

(1) 长期借款分类

项目	2016 年 7 月 31 日余额	2015 年 12 月 31 日余额
抵押借款	149,000,000.00	180,000,000.00
减: 一年内到期的长期借款		
合计	149,000,000.00	180,000,000.00

(2) 长期借款明细

贷款单位	借款起止日	借款终止日	利率	期末数	期初数
富邦华-银行有限公司深圳分行	2015-5-14	2017-4-28	6.05%	100,000,000.00	100,000,000.00
富邦华-银行有限公司深圳分行	2015-5-5	2017-4-28	6.33%	9,000,000.00	40,000,000.00
富邦华-银行有限公司深圳分行	2015-7-21	2017-4-28	5.78%	4,000,000.00	4,000,000.00
富邦华-银行有限公司深圳分行	2015-8-28	2017-4-28	5.50%	36,000,000.00	36,000,000.00
合计				149,000,000.00	180,000,000.00

注: 公司与富邦华一银行于 2015 年 4 月签订综合授信额度合同, 总贷款金额为 2 亿, 供江苏中航地产有限公司用于房地产开发项目。抵押物为编号为昆国用(2011)第 12011100130 号土地使用权, 担保人为本公司母公司中航地产股份有限公司。

14. 实收资本

投资者名称	2014 年 12 月 31 日 余额	本期 增加	本期 减少	2015 年 12 月 31 日 余额	本期 增加	本期 减少	2016 年 7 月 31 日余额	持股比 例
中航地产股份有限公司	185,950,000.00			185,950,000.00			185,950,000.00	100.00%
合计	185,950,000.00			185,950,000.00			185,950,000.00	100.00%

江苏中航地产有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2016年7月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

15. 资本公积

项 目	2014年12月31 日余额	本期增加	本期 减少	2015年12月31 日余额	本期 增加	本期 减少	2016年7月31 日余额
股本溢价	57,300,000.00			57,300,000.00			57,300,000.00
合 计	57,300,000.00			57,300,000.00			57,300,000.00

注: 资本溢价形成原因详见附注一、公司基本情况。

16. 盈余公积

项 目	2014年12月 31日余额	本期增加	本期 减少	2015年12月31 日余额	本期 增加	本期 减少	2016年7月 31日余额
法定盈余公积	7,660,709.87	1,449,433.68		9,110,143.55			9,110,143.55
任意盈余公积							
合计	7,660,709.87	1,449,433.68		9,110,143.55			9,110,143.55

注: 根据公司法、章程的规定, 本公司按净利润的 10%提取法定盈余公积金。法定盈余公积累计额为本公司注册资本 50%以上的, 可不再提取。

本公司在提取法定盈余公积金后, 可提取任意盈余公积金。经批准, 任意盈余公积金可用于弥补以前年度亏损或增加股本。

17. 未分配利润

项目	2016年7月31日 余额	2015年12月31日 余额	2014年12月31日 余额
上年年末金额	13,044,903.08	-2,192,098.83	45,204,358.42
加: 年初未分配利润调整数			
其中: 《企业会计准则》新规定追溯调整			
会计政策变更			
重要前期差错更正			
同一控制合并范围变更			
其他调整因素			
本年年初金额	13,044,903.08	-2,192,098.83	45,204,358.42
加: 本年归属于母公司股东的净利润	-2,933,248.65	16,686,435.59	-2,192,098.83
减: 提取法定盈余公积		1,449,433.68	
提取任意盈余公积			
提取一般风险准备			
应付普通股股利	13,044,903.08		45,204,358.42
转作股本的普通股股利			
本年年末金额	-2,933,248.65	13,044,903.08	-2,192,098.83

江苏中航地产有限公司财务报表附注

2014 年 1 月 1 日至 2016 年 7 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外, 均以人民币元列示)

18. 营业收入和营业成本

(1) 营业收入、营业成本

项目	2016 年 1-7 月		2015 年度		2014 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务	4,108,349.00	3,031,005.92	43,250,602.00	17,420,419.27	18,643,728.00	12,910,484.28
其他业务						
合计	4,108,349.00	3,031,005.92	43,250,602.00	17,420,419.27	18,643,728.00	12,910,484.28

(2) 主营业务 (分业务类型)

业务名称	2016 年 1-7 月		2015 年度		2014 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房产销售	4,108,349.00	3,031,005.92	43,250,602.00	17,420,419.27	18,643,728.00	12,910,484.28
合计	4,108,349.00	3,031,005.92	43,250,602.00	17,420,419.27	18,643,728.00	12,910,484.28

19. 营业税金及附加

项目	2016 年 1-7 月	2015 年度	2014 年度
土地增值税	192,845.69	1,330,625.77	849,265.49
营业税	205,417.45	2,162,530.10	932,186.40
城市维护建设税	14,379.22	151,377.11	65,253.04
教育费附加	10,270.87	108,126.50	46,609.33
合计	422,913.23	3,752,659.48	1,893,314.26

注: 各项营业税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

20. 销售费用

项目	2016 年 1-7 月	2015 年度	2014 年度
广告费	607,495.00	54,400.00	62,478.00
物业管理费	57,559.83		
营销推广费	187,349.00	181,845.88	27,875.00
销售代理费	977,300.00	23,926.00	547,523.74
办公费			8,129.00
合计	1,829,703.83	260,171.88	646,005.74

21. 管理费用

项目	2016 年 1-7 月	2015 年度	2014 年度
职工薪酬	774,420.92		
税费	759,646.16	266,402.85	37,965.58
水电物业管理费	81,216.39		4,841,416.92

江苏中航地产有限公司财务报表附注

2014 年 1 月 1 日至 2016 年 7 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外, 均以人民币元列示)

项目	2016 年 1-7 月	2015 年度	2014 年度
职工薪酬	774,420.92		
其他		5,278.77	61,916.50
合计	1,615,283.47	271,681.62	4,941,299.00

22. 营业外支出

项目	2016 年 1-7 月	2015 年度	2014 年度	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失		6,800.50	7,712.55	
其中: 固定资产处置损失		6,800.50	7,712.55	
其他罚款	142,691.20			142,691.20
其他支出			437,011.00	
合计	142,691.20	6,800.50	444,723.55	142,691.20

23. 所得税费用

(1) 所得税费用表

项目	2016 年 1-7 月	2015 年度	2014 年度
当期所得税费用		4,852,433.66	
递延所得税费用			
合计		4,852,433.66	

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	2016 年 1-7 月	2015 年度	2014 年度
利润总额	-2,933,248.65	21,538,869.25	-2,192,098.83
按法定/适用税率计算的所得税费用	-733,312.16	5,384,717.31	-548,024.71
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		15,741.05	56,809.55
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响		-548,024.70	
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵	733,312.16		491,215.16

江苏中航地产有限公司财务报表附注

2014 年 1 月 1 日至 2016 年 7 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外, 均以人民币元列示)

扣亏损的影响			
税率调整导致期初递延所得			
税资产/负债余额的变化			
所得税费用	0.00	4,852,433.66	0.00

24. 现金流量表项目

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项目	2016 年 1-7 月	2015 年度	2014 年度
公司往来款	39,538,534.48	91,997,531.27	198,000,000.00
投标、质量保证金	8,113,605.24		
其他	1,239,845.68		
合计	48,891,985.40	91,997,531.27	198,000,000.00

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项目	2016 年 1-7 月	2015 年度	2014 年度
管理费用	488,027.10	5,278.77	4,622,643.08
往来款	52,263,435.52	208,000,000.00	25,258,865.38
销售费用	1,829,703.83		646,005.74
投标、质量保证金	4,358,700.00		-4,931,500.00
备用金	50,000.00		2,531,417.70
营业外支出	142,691.20		
其他	865,577.86	13,956,039.83	2,638,364.77
合计	59,998,135.51	221,961,318.60	30,765,796.67

25. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

项目	2016 年 1-7 月	2015 年度	2014 年度
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:			
净利润	-2,933,248.65	16,686,435.59	-2,192,098.83
加: 资产减值准备			
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	19,040.41	152,002.60	276,709.62
无形资产摊销			
长期待摊费用摊销			

江苏中航地产有限公司财务报表附注

2014 年 1 月 1 日至 2016 年 7 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

项目	2016 年 1-7 月	2015 年度	2014 年度
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”填列）			
固定资产报废损失（收益以“-”填列）		6,800.50	7,712.55
公允价值变动损益（收益以“-”填列）			
财务费用（收益以“-”填列）			
投资损失（收益以“-”填列）			
递延所得税资产的减少（增加以“-”填列）			
递延所得税负债的增加（减少以“-”填列）			
存货的减少（增加以“-”填列）	-221,542,834.10	-143,438,529.04	-10,963,150.49
经营性应收项目的减少（增加以“-”填列）	-33,850,462.60	-144,552,530.15	199,221,513.30
经营性应付项目的增加（减少以“-”填列）	343,904,875.16	166,288,183.12	-56,208,672.07
其他			
经营活动产生的现金流量净额	85,597,370.22	-104,857,637.38	130,142,014.08
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	111,847,685.93	74,296,316.80	6,443,223.73
减：现金的年初余额	74,296,316.80	6,443,223.73	24,115,474.32
加：现金等价物的期末余额			

江苏中航地产有限公司财务报表附注

2014 年 1 月 1 日至 2016 年 7 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	2016 年 1-7 月	2015 年度	2014 年度
减: 现金等价物的期初余额			
现金及现金等价物净增加额	37,551,369.13	67,853,093.07	-17,672,250.59

(2) 现金及现金等价物的构成

项目	2016 年 1-7 月	2015 年度	2014 年度
现金	111,847,685.93	74,296,316.80	6,443,223.73
其中: 库存现金	1,541.38	646.98	494.43
可随时用于支付的银行存款	111,846,144.55	74,295,669.82	6,442,729.30
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			
现金等价物			
其中: 三个月内到期的债券投资			
期末现金及现金等价物余额	111,847,685.93	74,296,316.80	6,443,223.73
其中: 母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物			

注: 现金和现金等价物不含公司使用受限制的现金和现金等价物。

26. 所有权或使用权受限制的资产

项目	2016 年 7 月 31 日账面价值	受限原因
货币资金	42,930,333.50	按揭保证金
合计	42,930,333.50	

江苏中航地产有限公司财务报表附注

2014 年 1 月 1 日至 2016 年 7 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外, 均以人民币元列示)

六、关联方及关联交易

1. 控股股东及最终控制方

控股股东及最终控制方 名称	注册地	业务性质	注册资本	对本公司的持 股比例 (%)	对本公司的表 决权比例 (%)
中航地产股份有限公司	深圳市	综合	6.67 亿元	100.00	100.00

注: 本公司的最终控制方是中国航空工业集团公司。

2. 关联方交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

①采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	2016 年 1-7 月	2015 年度	2014 年度
中航物业管理有限公司昆山分公司	物业服务及水电费	52,674.14	3,290,390.05	
深圳中航幕墙工程有限公司	工程支出		929,314.31	
深圳市中航楼宇科技有限公司	工程支出		890,324.20	
合计		52,674.14	5,110,028.56	

(2) 关联担保情况

本公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已 履行完毕
中航地产股份有限公司	180,000,000.00	2015-5-6	2017-5-6	否
合计	180,000,000.00			

3. 关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	关联方	2016 年 7 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	中航地产股份有限公司	171,656,362.50		155,656,362.50	

江苏中航地产有限公司财务报表附注

2014 年 1 月 1 日至 2016 年 7 月 31 日

(本财务报表附注除特别注明外, 均以人民币元列示)

项目名称	关联方	2016 年 7 月 31 日		2015 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	中航城置业(昆山)有限公司	69,610.09			

(2) 应付项目

项目名称	关联方	2016 年 7 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
应付账款	深圳中航幕墙工程有限公司	140,000.00	750,000.00
应付账款	深圳市中航楼宇科技有限公司	576,293.74	

七、承诺及或有事项

1. 重大承诺事项

截至 2016 年 7 月 31 日, 本公司无需要披露的重大承诺事项。

2. 或有事项

根据房地产经营惯例, 本公司为商品房承购人提供抵押贷款担保, 担保期限从《楼宇按揭合同》生效之日起, 至贷款银行为购房人办妥正式产权证, 并移交贷款行保管之日止(或与各贷款银行约定的其他担保期限)。

截至 2016 年 7 月 31 日, 本公司为商品房承购人提供抵押贷款担保的未还贷款余额为 96,659,000.00 元。由于借款人将以房产抵押给借款银行, 因此本公司认为该担保事项对本公司财务状况影响较小。

八、资产负债表日后事项

截至本报告日, 本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

九、财务报表补充资料

1、非经常性损益表

按照中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号—非经常性损益(2008)》的规定, 本公司非经常性损益如下:

项目	2016 年 1-7 月	2015 年	2014 年
非流动资产处置损益			
越权审批或无正式批准文件或偶发性的税收返还、			

江苏中航地产有限公司财务报表附注

2014年1月1日至2016年7月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	2016年1-7月	2015年	2014年
减免			
计入当期损益的政府补助			
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益			
非货币性资产交换损益			
委托他人投资或管理资产的损益			
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备			
债务重组损益			
企业重组费用			
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益			
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益			
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益			
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益			
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回			
对外委托贷款取得的损益			
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益			
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响			
受托经营取得的托管费收入			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-142,691.20	-6,800.50	-444,723.00
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-	
小计	-142,691.20	-6,800.50	-452,435.00
所得税影响额	-35,672.80	-1,700.13	-113,108.75
合计	-107,018.40	-5,100.38	-339,326.25

江苏中航地产有限公司

二〇一六年十月十八日



营业执照

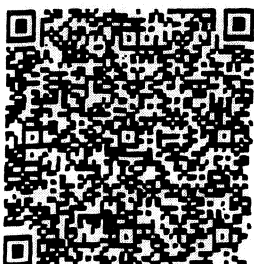
(副本)⁽³⁻¹⁾

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 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

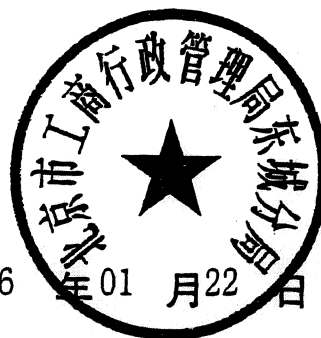


经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）



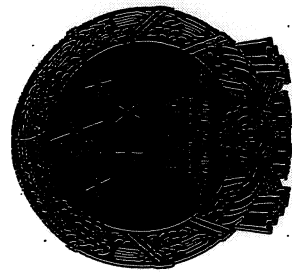
在线扫码获取详细信息

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。

2016 年 01 月 22 日



证书序号: NO. 019726

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》。

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

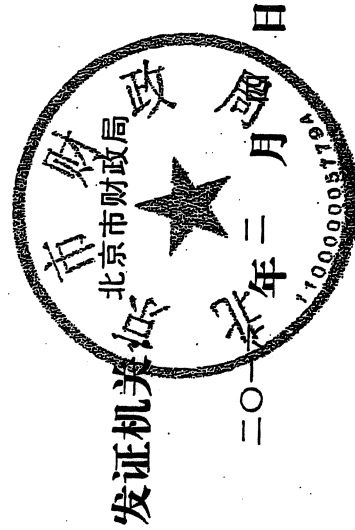
组织形式: 特殊普通合伙

会计师事务所编号: 11010136

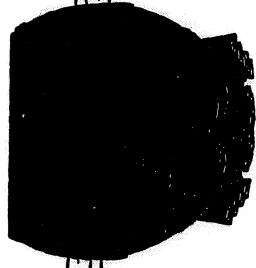
注册资本(出资额): 3583.2万元

批准设立文号: 京财会许可[2011]0056号

批准设立日期: 2011-07-07



中华人民共和国财政部制

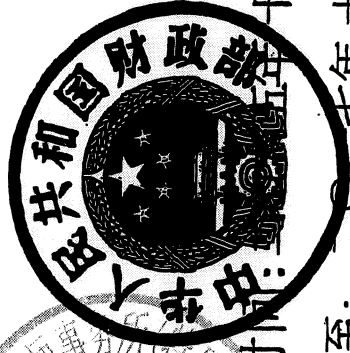


证书序号: 000170

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。

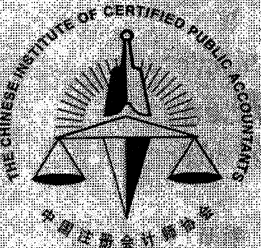
首席合伙人: 张克



证书号: 16

发证时间: 二〇一七年十月

证书有效期至: 二〇一九年十月



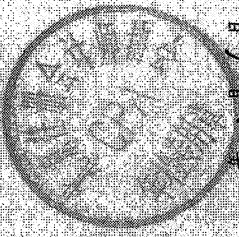
THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



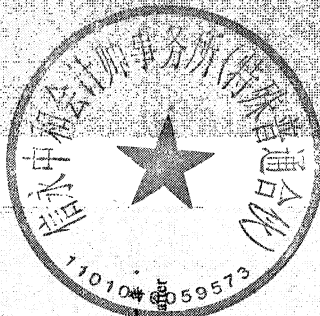
姓名	汪洋
Sex	男
出生日期	1970年04月21日
工作单位	信永中和会计师事务所
身份证号码	140103197004215138

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.



2002年2月6日



证书编号: 110001570001

北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2001年04月28日

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

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2014年1月4日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2014年1月4日

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

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2014年1月4日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2014年1月4日



姓名 沙璐东
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1971-01-06
Date of birth
工作单位 江苏天华太彭会计师事务所
Working unit
身份证号码 321020710106032
Identity card No.



年度检验登记

本证书在有效期内，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
expiry, if renewed.

证书编号: 32100010012
No. of Certificate

批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1995 年 11 月 18 日
Date of Issuance

2007.11.2

注册会计师工作单位变更事项登记

同意调出
Agree the holder to be transferred from

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2015 年 1 月 8 日

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2015 年 1 月 8 日

注册会计师工作单位变更事项登记

同意调出
Agree the holder to be transferred from

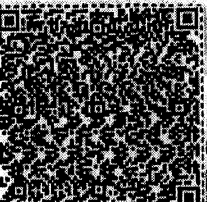
同意调入
Agree the holder to be transferred to

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2015 年 1 月 8 日

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2015 年 1 月 8 日

年度检验登记

本证书在有效期内，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
expiry, if renewed.



沙璐东 (321 20001 0012)
您已通过 2015 年年检
江苏省注册会计师协会

年度检验登记

本证书在有效期内，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
expiry, if renewed.



沙璐东 (321 20001 0012)
您已通过 2015 年年检
江苏省注册会计师协会

2015 年 1 月 8 日