

岳阳建桥投资置业有限公司
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	8-48



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/2016CSA20657

岳阳建桥投资置业有限公司:

我们审计了后附的岳阳建桥投资置业有限公司(以下简称岳阳建桥公司)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岳阳建桥公司管理层的责任,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

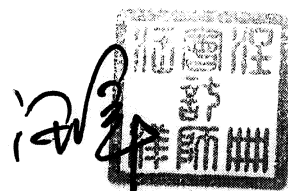
我们认为，岳阳建桥公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了岳阳建桥公司 2016 年 7 月 31 日、2015 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日的财务状况以及 2016 年 1-7 月、2015 年度、2014 年度的经营成果和现金流量。

四、 审计报告用途

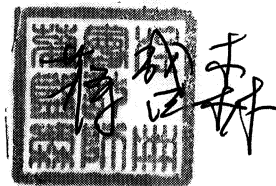
本报告仅供中航地产股份有限公司出售岳阳建桥公司股权而使用，未经本事务所书面同意，不应用于其他任何目的。本段内容不影响已发表的审计意见。



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国 北京

二〇一六年十一月十八日



资产负债表

编制单位：岳阳建桥投资置业有限公司

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	六、1	60,590,145.85	51,694,749.17	34,876,765.85
结算备付金				
拆出资金				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款	六、2	970,000.00	2,090,000.00	12,447,884.00
预付款项		-	-	-
应收保费				
应收分保账款				
应收分保准备金				
应收利息				
应收股利				
其他应收款	六、3	3,453,504.61	6,558,924.62	1,309,381.06
买入返售金融资产				
存货	六、4	512,822,790.50	939,476,899.45	860,594,963.36
划分为持有待售的资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	六、5	9,517,455.88	23,047,730.58	10,464,790.27
流动资产合计		587,353,896.84	1,022,868,303.82	919,693,784.54
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
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	六、6	143,292.70	184,036.98	264,854.58
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		143,292.70	184,036.98	264,854.58
资产总计		587,497,189.54	1,023,052,340.80	919,958,639.12

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: 岳阳建桥投资置业有限公司

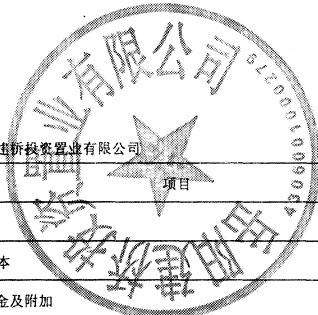
单位: 人民币元

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				
向中央银行借款				
吸收存款及同业存放				
拆入资金				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
衍生金融负债				
应付票据				
应付账款	六、7	117,923,899.09	143,036,509.31	263,433,061.92
预收款项	六、8	51,327,485.00	480,713,435.63	181,697,171.00
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	六、9			
应交税费	六、10	3,975,715.33	3,585,620.21	2,214,150.94
应付利息				
应付股利				
其他应付款	六、11	82,546,628.22	6,198,309.74	26,559,899.11
应付分保账款				
保险合同准备金				
代理买卖证券款				
代理承销证券款				
划分为持有待售的负债				
一年内到期的非流动负债	六、12	70,000,000.00	165,700,000.00	100,000,000.00
其他流动负债				
流动负债合计		325,773,757.64	799,233,874.89	573,904,282.97
非流动负债:				
长期借款				140,000,000.00
应付债券				
其中: 优先股				
永续债				
长期应付款				
长期应付职工薪酬				
专项应付款				
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		-	-	140,000,000.00
负债合计		325,773,757.64	799,233,874.89	713,904,282.97
股东权益:				
实收资本	六、13	146,667,000.00	146,667,000.00	146,667,000.00
其他权益工具				
其中: 优先股				
永续债				
资本公积	六、14	63,333,000.00	63,333,000.00	63,333,000.00
减: 库存股				
其他综合收益				
专项储备				
盈余公积	六、15	1,636,421.17	1,636,421.17	282,860.64
一般风险准备				
未分配利润	六、16	50,087,010.73	12,182,044.74	-4,228,504.49
归属于母公司股东权益合计		261,723,431.90	223,818,465.91	206,054,356.15
少数股东权益				
股东权益合计		261,723,431.90	223,818,465.91	206,054,356.15
负债和股东权益总计		587,497,189.54	1,023,052,340.80	919,958,639.12

公司法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



利润表

编制单位：岳阳建新投资置业有限公司

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	六、17	609,195,190.80	88,831,015.00	66,375,323.00
减：营业成本	六、17	500,786,673.96	48,256,487.67	33,810,090.90
营业税金及附加	六、18	35,653,129.64	12,099,570.13	8,914,658.79
销售费用	六、19	4,113,462.82	8,363,141.25	9,583,416.88
管理费用	六、20	1,148,867.80	1,721,643.57	1,505,014.96
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）		66,893,456.58	18,390,172.38	12,562,171.47
加：营业外收入	六、21	82,746.60	4,075,805.80	
其中：非流动资产处置利得				
减：营业外支出	六、22	156,987.00	190,000.00	796.84
其中：非流动资产处置损失				
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		66,819,216.18	22,275,978.18	12,561,374.63
减：所得税费用	六、23	16,732,205.45	4,511,868.42	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		50,087,010.73	17,764,109.76	12,561,374.63
五、其他综合收益的税后净额		50,087,010.73	17,764,109.76	12,561,374.63
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益				
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动				
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额				
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益				
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额				
2.可供出售金融资产公允价值变动损益				
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
4.现金流量套期损益的有效部分				
5.外币财务报表折算差额				
6.其他				
六、综合收益总额		100,174,021.47	35,528,219.52	25,122,749.26

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

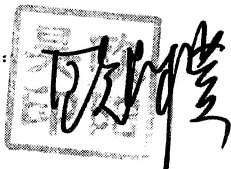
现金流量表

编制单位：岳阳建桥投资置业有限公司

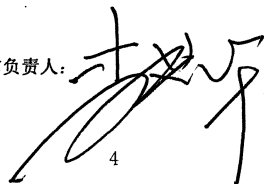
单位：人民币元

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		179,161,098.09	399,549,738.63	227,473,011.00
收到的税费返还		-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	六、24	17,813,363.33	15,418,062.74	23,124,818.58
经营活动现金流入小计		196,974,461.42	414,967,801.37	250,597,829.58
购买商品、接受劳务支付的现金		78,177,774.62	197,901,559.41	206,116,571.43
支付给职工以及为职工支付的现金		8,071,095.26	14,509,019.98	8,583,431.97
支付的各项税费		40,446,026.68	28,166,677.66	18,336,252.54
支付其他与经营活动有关的现金	六、24	20,856,601.68	42,745,230.73	18,998,983.81
经营活动现金流出小计		147,551,498.24	283,322,487.78	252,035,239.75
经营活动产生的现金流量净额		49,422,963.18	131,645,313.59	-1,437,410.17
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		-	7,530.00	122,614.00
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		-	7,530.00	122,614.00
投资活动产生的现金流量净额		-	-7,530.00	-122,614.00
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金		-	-	40,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	-	-
取得借款收到的现金		-	60,000,000.00	240,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	六、24	83,000,000.00	370,000,000.00	133,000,000.00
筹资活动现金流入小计		83,000,000.00	430,000,000.00	413,000,000.00
偿还债务支付的现金		95,700,000.00	134,300,000.00	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		17,052,493.10	16,597,828.63	9,717,563.75
支付其他与筹资活动有关的现金	六、24	10,777,635.55	395,464,013.00	368,958,147.13
筹资活动现金流出小计		123,530,128.65	546,361,841.63	378,675,710.88
筹资活动产生的现金流量净额		-40,530,128.65	-116,361,841.63	34,324,289.12
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		8,892,834.53	15,275,941.96	32,764,264.95
加：期初现金及现金等价物余额		50,152,707.81	34,876,765.85	2,112,500.90
六、期末现金及现金等价物余额		59,045,542.34	50,152,707.81	34,876,765.85

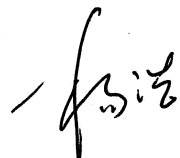
公司法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



所有者权益变动表

编制单位：岳阳建桥投资置业有限公司

单位：人民币元

项 目	实收资本	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							
一、上年年末余额	146,667,000.00	-	-	-	63,333,000.00	-	-	-	1,636,421.17	12,182,044.74	223,818,465.91
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	146,667,000.00	-	-	-	63,333,000.00	-	-	-	1,636,421.17	12,182,044.74	223,818,465.91
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-								-	37,904,965.99	37,904,965.99
（一）综合收益总额										50,087,010.73	50,087,010.73
（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										-12,182,044.74	-12,182,044.74
1. 提取盈余公积											
2. 对股东的分配										-12,182,044.74	-12,182,044.74
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	146,667,000.00	-	-	-	63,333,000.00	-	-	-	1,636,421.17	50,087,010.73	261,723,431.90

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（续）

单位：人民币元

编制单位：岳阳建桥投资置业有限公司

项 目	实收资本	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							
一、上年年末余额	146,667,000.00	-	-	-	63,333,000.00	-	-	-	282,860.64	-4,228,504.49	206,054,356.15
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	146,667,000.00	-	-	-	63,333,000.00	-	-	-	282,860.64	-4,228,504.49	206,054,356.15
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-								1,353,560.53	16,410,549.23	17,764,109.76
（一）综合收益总额										17,764,109.76	17,764,109.76
（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									1,353,560.53	-1,353,560.53	-
1. 提取盈余公积									1,353,560.53	-1,353,560.53	-
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	146,667,000.00	-	-	-	63,333,000.00	-	-	-	1,636,421.17	12,182,044.74	223,818,465.91

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（续）

单位：人民币元

编制单位：岳阳建桥投资置业有限公司

项 目	2014年						
	实收资本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备
		优先股	永续债	其他			
一、上年年末余额	106,667,000.00				63,333,000.00	-	-
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年初余额	106,667,000.00	-	-	-	63,333,000.00	-	-
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	40,000,000.00						
（一）综合收益总额							
（二）股东投入和减少资本	40,000,000.00						
1. 股东投入普通股	40,000,000.00						
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. 提取盈余公积							
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	146,667,000.00	-	-	-	63,333,000.00	-	-
						282,860.64	-4,228,504.49
							206,054,356.15

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

一、 公司的基本情况

岳阳建桥投资置业有限公司(以下简称“本公司”或“公司”),由自然人徐忠良和徐振夫发起设立,于2007年1月31日在岳阳市工商行政管理局取得企业法人营业执照,成立时注册资本800万元;经过历次变更,于2012年3月11日公司成为中航地产股份有限公司的全资子公司,截止2016年7月31日,注册资本为14,666.70万元。

公司统一社会信用代码:9143060079688893XD;注册地址:岳阳经济技术开发区通海南路宜家花都小区B栋四楼;法定代表人:欧阳昊。

公司属房地产开发行业,主要从事商品房开发销售业务,经营范围主要包括:凭资质证书从事房地产开发经营;建筑材料、装饰材料的销售;旅游产品开发。

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公司出售本公司股权之目的而编制。

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

(2) 持续经营

本公司管理层综合考虑了宏观政策风险、市场经营风险、公司目前和长期的盈利能力、偿债能力、财务弹性以及管理层改变经营政策的意向等因素,认为本公司自报告期末起12个月内不存在影响持续经营能力的事项。

三、 重要会计政策及会计估计

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

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

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

6. 外币交易折算

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

7. 金融资产和金融负债

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。

(1) 金融资产

1) 金融资产分类、确认依据和计量方法

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。本公司将满足下列条件之一的金融资产归类为交易性金融资产：取得该金融资产的目的是为了在短期内出售；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。本公司将只有符合下列条件之一的金融工具，才可在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：该指定可以消除或明显减少由于该金融工具的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；公司风险管理或投资策略的

正式书面文件已载明,该金融工具组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告;包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具,除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变,或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆;包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。公允价值变动计入公允价值变动损益;在资产持有期间所取得的利息或现金股利,确认为投资收益;处置时,其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资损益,同时调整公允价值变动损益。

持有至到期投资,是指到期日固定、回收金额固定或可确定,且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,按照摊余成本进行后续计量,其摊销或减值以及终止确认产生的利得或损失,均计入当期损益。

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

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

2) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

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

3) 金融资产减值的测试方法及会计处理方法

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外,本公司于资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查,如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的,计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响,且本公司能够对该影响进行可靠计量的事项。

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

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

(2) 金融负债

1) 金融负债分类、确认依据和计量方法

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

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

其他金融负债采用实际利率法,按照摊余成本进行后续计量。

2) 金融负债终止确认条件

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

(3) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

8. 应收款项坏账准备

(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) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	本公司将金额为人民币 500 万元以上的应收款项，1,000 万元以上其他应收款项确认为单项金额重大的应收款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	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。

(3) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

按组合计提坏账准备的计提方法

账龄分析法组合	按账龄分析法计提坏账准备
不计提坏账组合	不计提坏账准备

1) 采用账龄分析法的应收款项坏账准备计提比例如下:

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1年以内 (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%

2) 不计提坏账准备组合说明

商品房销售款、物业管理费、关联方款项、员工备用金、押金、各类保证金、应收政府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。

(4) 单项金额不重大但单独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。

9. 存货

本公司存货主要包括原材料、低值易耗品、包装物、库存商品、开发产品、开发成本、周转材料等。

(1) 存货取得和发出的计价方法

①非房地产类存货

存货实行永续盘存制,存货在取得时按实际成本计价;领用或发出存货,采用加权平均法确定其实际成本。

②房地产类存货

存货实行永续盘存制,存货按成本进行初始计量。存货主要包括库存材料、在建开发产品(开发成本)、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。存货发出时,采用个别计价法确定其实际成本。

(2) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

①房地产类存货

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。

②非房地产类存货

可变现净值是指在日常活动中,存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时,以取得的确凿证据为基础,同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日,存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时,提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

计提存货跌价准备后,如果以前减记存货价值的影响因素已经消失,导致存货的可变现净值高于其账面价值的,在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回,转回的金额计入当期损益。

(3) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销;包装物于领用时按一次摊销法摊销。

(4) 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。

(5) 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。物业管理部门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”,专项用于住宅共同设施和物业管理区域公共设施的维修、更新。

(6) 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。

(7) 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一定比例收取的投资回报则作为公司“营业收入”核算。

10. 投资性房地产

本公司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、已出租的建筑物等。采用公允价值模式计量。

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) 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产,会计政策选择的依据为:

①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

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。

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。

自用房地产或存货转换为投资性房地产时,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,其差额确认为其他综合收益。投资性房地产转换为自用房地产时,以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。

(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。

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。

11. 固定资产

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

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

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外,本公司对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法。本公司固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、折旧率如下:

序号	类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
1	房屋及建筑物	20-50	10	4.5--1.8
2	机器设备	10	10	9
3	电子设备	5	10	18
4	运输设备	5	10	18
5	其他设备	5	10	18

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

(1) 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。

(2) 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。

12. 在建工程

在建工程在达到预定可使用状态之日起, 根据工程预算、造价或工程实际成本等, 按估计的价值结转固定资产, 次月起开始计提折旧, 待办理了竣工决算手续后再对固定资产原值差异进行调整。

13. 借款费用

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

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

14. 无形资产

本公司无形资产包括土地使用权、软件等, 按取得时的实际成本计量, 其中, 购入的无形资产, 按实际支付的价款和相关的其他支出作为实际成本; 投资者投入的无形资产, 按投资合同或协议约定的价值确定实际成本, 但合同或协议约定价值不公允的, 按公允价值确定实际成本。

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。

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。

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。

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。

15. 长期资产减值

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

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

16. 长期待摊费用

本公司的长期待摊费用包括装修工程及其他。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,如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益,则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

17. 职工薪酬

本公司职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期福利。

短期薪酬主要包括职工工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、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提供服务的会计期间,将实际发生的短期薪酬确认为负债,并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。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费、失业保险费等,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,并按照受益对象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的给予补偿的建议,在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划裁减建议所提供的辞退福利时,本公司确认与泄及支付辞退福利的重姐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,除此之外按照设定提存受益计划进行会计处理。

18. 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的计量。

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。

19. 收入确认原则和计量方法

本公司的营业收入主要包括销售商品收入、让渡资产使用权收入、提供劳务收入、公司代垫资金为政府代建的基础设施项目收入、物业管理收入、建造合同收入、使用费收入、利息收入,收入确认政策如下:

(1) 开发产品

已经完工并验收合格,签订了销售合同并履行了合同规定的义务,即开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方;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;收入的金额能够可靠地计量;相关的经济利益很可能流入;并且该项目已发生或将发生的成本能够可靠地计量时,确认销售收入的实现。

房地产销售除符合上述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) 出租物业收入确认方法

按与承租方签订的合同或协议规定,按直线法确认房屋出租收入的实现。

(3) 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。

(4) 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:

岳阳建桥投资置业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)

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。

(5) 物业管理收入: 公司在物业管理服务已经提供, 与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业, 与物业管理服务相关的成本能够可靠计量时, 确认物业管理收入的实现;

(6) 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。

(7) 使用费收入

根据有关合同或协议, 按权责发生制确认收入。

(8) 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。

20. 政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得包括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和与收益相关的政府补助,相关判断依据说明详见本公司财务报表附注递延收益/营业外收入的项目注释。

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,按照实际收到或应收的金额计量;政府补助为非货币性资产的,按照公允价值计量,公允价值不能可靠取得的,按照名义金额(1元)计量。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。

已确认的政府补助需要返还时,存在相关递延收益余额时,冲减相应递延收益账面余额,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。

21. 递延所得税资产和递延所得税负债

(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

22. 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。

四、 重要会计政策和会计估计变更

无。

五、 税项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税营业额	简易征收 5%
营业税	应纳税营业额	5%
城市维护建设税	应纳税流转税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税	转让国有土地使用权、地上的建筑物的增值额	按增值额 30%~60%超率累进税率

2. 税收优惠:

无。

岳阳建桥投资置业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、 财务报表主要项目注释

下列所披露的财务报表数据,特别注明之外,“期末”系指本报告期末,即2016年7月31日,“本期”系指2016年1月1日至7月31日。

1. 货币资金

项目	2016年7月31日余额	2015年12月31日余额
库存现金	213,391.00	14,094.00
银行存款	58,832,151.34	50,138,613.81
其他货币资金	1,544,603.51	1,542,041.36
合计	60,590,145.85	51,694,749.17

其中:受限货币资金情况

项目	2016年7月31日余额	2015年12月31日余额
商品房按揭保证金	1,544,603.51	1,542,041.36
合计	1,544,603.51	1,542,041.36

2. 应收账款

(1) 应收账款分类

类别	2016年7月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	970,000.00	100.00			970,000.00
组合1:不计提坏账组合	970,000.00	100.00			970,000.00
合计	970,000.00	100.00			970,000.00

续上表:

类别	2015年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	2,090,000.00	100.00			2,090,000.00

岳阳建桥投资置业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	2015年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
组合1: 不计提坏账组合	2,090,000.00	100.00			2,090,000.00
合计	2,090,000.00	100.00			2,090,000.00

1) 组合中, 不计提坏账准备的应收账款

组合名称	2016年7月31日		2015年12月31日	
	账面余额	不计提理由	账面余额	不计提理由
应收商品房销售款	970,000.00	无回收风险	2,090,000.00	无回收风险
合计	970,000.00		2,090,000.00	

(2) 本报告期无计提、转回(或收回)的坏账准备情况。

(3) 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	期末余额	账龄	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
李生辉	220,000.00	1年以内	22.68	
廖荣亮	140,000.00	1年以内	14.43	
颜平平	110,000.00	1年以内	11.34	
叶明	100,000.00	1年以内	10.31	
綦莺	100,000.00	1年以内	10.31	
合计	670,000.00		69.07	

(4) 无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

3. 其他应收款

(1) 其他应收款分类

岳阳建桥投资置业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说明外,均以人民币元列示)

类别	2016年7月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	3,453,504.61	100.00			3,453,504.61
组合 1: 不计提坏账组合	3,453,504.61	100.00			3,453,504.61
合计	3,453,504.61	100.00			3,453,504.61

续上表:

类别	2015年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	6,558,924.62	100.00			6,558,924.62
组合 1: 不计提坏账组合	6,558,924.62	100.00			6,558,924.62
合计	6,558,924.62	100.00			6,558,924.62

1) 组合中, 不计提坏账准备的其他应收款

项目	2016年7月31日		2015年12月31日	
	账面余额	不计提理由	账面余额	不计提理由
关联方往来	3,200,000.00	无回收风险	6,150,000.00	无回收风险
职工借款	252,004.61	无回收风险	274,579.83	无回收风险
其他	1,500.00	无回收风险	134,344.79	无回收风险
合计	3,453,504.61		6,558,924.62	

(2) 本年度无计提、转回(或收回)坏账准备情况。

(3) 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	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
中航建筑工程有限公司	安全文明保障金	3,200,000.00	1年以内	92.66	
职员:骆松	备用金	182,962.61	1年以内	5.30	
职员:汪林刚	备用金	30,000.00	1年以内	0.87	

岳阳建桥投资置业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	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额 合计数的比例(%)	坏账准备 期末余额
职员:孔徐	备用金	20,000.00	1年以内	0.58	
职员:蔡江烨	备用金	19,042.00	1年以内	0.55	
合计		3,452,004.61		99.96	

4. 存货

(1) 存货分类

项目	2016年7月31日			
	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	230,907,884.91	8,207,187.49		230,907,884.91
开发产品	281,914,905.59	20,035,835.09		281,914,905.59
合计	512,822,790.50	28,243,022.58		512,822,790.50

续上表:

项目	2015年12月31日			
	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	160,428,823.51	2,464,013.02		160,428,823.51
开发产品	779,048,393.55	53,894,071.12		779,048,393.55
合计	939,476,899.45	56,358,084.14		939,476,899.45

(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日余额	2016年7月31 日余额
中航翡翠湾二期	2014-7-30	2017-9-30	15.60	160,428,823.51	230,907,884.91
合计				160,428,823.51	230,907,884.91

(3) 开发产品明细情况

项目名称	竣工时间	2015年12月 31日余额	本期 增加	本期减少	2016年7月31 日余额
中航翡翠湾一期	2015-12-22	779,048,393.55		497,133,487.96	281,914,905.59
合计		779,048,393.55		497,133,487.96	281,914,905.59

岳阳建桥投资置业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)

(4) 存货期末余额中含有借款费用资本化金额的说明

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		
中航翡翠湾一期	53,894,071.12		33,858,236.03		20,035,835.09	7.23%
中航翡翠湾二期	2,464,013.02	5,743,174.47			8,207,187.49	8.60%
合计	56,358,084.14	5,743,174.47	33,858,236.03		28,243,022.58	

5. 其他流动资产

项目	2016 年 7 月 31 日余额	2015 年 12 月 31 日余额	性质
企业所得税	9,232,542.73	1,662,188.19	预缴税金
营业税		19,093,831.10	预缴税金
城市建设维护税		1,336,568.16	预缴税金
教育费附加		572,814.76	预缴税金
地方教育费附加		381,876.50	预缴税金
其他税金	284,913.15	451.87	预缴税金
合计	9,517,455.88	23,047,730.58	

岳阳建桥投资置业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. 固定资产

项目	房屋建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	办公设备	其他设备	合计
一、账面原值							
1.2015年12月31日余额			101,000.00	288,915.00	66,950.00		456,865.00
2.本期增加金额							
3.本期减少金额							
4.2016年7月31日余额			101,000.00	288,915.00	66,950.00		456,865.00
二、累计折旧							
1.2015年12月31日余额			57,765.00	174,927.97	40,135.05	-	272,828.02
2.本期增加金额			4,935.00	29,379.53	6,429.75	-	40,744.28
(1) 计提			4,935.00	29,379.53	6,429.75	-	40,744.28
3.本期减少金额							
4.2016年7月31日余额			62,700.00	204,307.50	46,564.80		313,572.30
三、减值准备							
1.2015年12月31日余额							
2.本期增加金额							
3.本期减少金额							
4.2016年7月31日余额							
四、账面价值							
1.2016年7月31日账面价值			38,300.00	84,607.50	20,385.20	-	143,292.70
2.2015年12月31日账面价值			43,235.00	113,987.03	26,814.95	-	184,036.98

岳阳建桥投资置业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说明外,均以人民币元列示)

7. 应付账款

(1) 应付账款

项目	2016年7月31日余额	2015年12月31日余额
应付工程款	117,923,899.09	143,036,509.31
合计	117,923,899.09	143,036,509.31

(2) 期末无账龄超过1年的重要应付账款。

8. 预收款项

(1) 预收款项

项目	2016年7月31日余额	2015年12月31日余额
预收购房款	51,327,485.00	480,713,435.63
合计	51,327,485.00	480,713,435.63
其中:一年以上	5,526,809.00	172,611,021.00

(2) 期末账龄超过1年的重要预收款项

单位名称	2016年7月31日余额	未偿还或结转的原因
李容,周音孜	1,374,916.00	尚未满足收入确认原则
李娟	1,203,126.00	尚未满足收入确认原则
合计	2,578,042.00	—

(3) 预收房款明细表

项目名称	2016年7月31日余额	2015年12月31日余额	竣工时间
中航翡翠湾一期	19,229,939.76	480,713,435.63	2015/12/22 已竣工
中航翡翠湾二期	32,097,545.24		预计 2017/9/10 竣工
合计	51,327,485.00	480,713,435.63	

9. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬分类

岳阳建桥投资置业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	本期增加	本期减少	2016年7月31日余额
短期薪酬		8,780,069.90	8,780,069.90	
离职后福利-设定提存计划		314,741.08	314,741.08	
合计		9,094,810.98	9,094,810.98	

(2) 短期薪酬

项目	2015年12月31日余额	本期增加	本期减少	2016年7月31日余额
工资、奖金、津贴和补贴		7,747,351.77	7,747,351.77	
职工福利费		387,838.30	387,838.30	
社会保险费		200,365.16	200,365.16	
其中:基本医疗保险费		179,040.44	179,040.44	
工伤保险费		10,319.75	10,319.75	
生育保险费		11,004.97	11,004.97	
住房公积金		321,713.76	321,713.76	
工会经费和职工教育经费		116,228.91	116,228.91	
其他短期薪酬		6,572.00	6,572.00	
合计		8,780,069.90	8,780,069.90	

(3) 设定提存计划

项目	2015年12月31日余额	本期增加	本期减少	2016年7月31日余额
基本养老保险		309,345.55	309,345.55	
失业保险费		5,395.53	5,395.53	
合计		314,741.08	314,741.08	

10. 应交税费

项目	2015年12月31日余额	本期应交	本期已交	2016年7月31日余额
增值税	-	2,209,780.34	1,488,969.80	720,810.54
营业税		27,085,479.40	27,077,048.30	8,431.10
企业所得税		15,012,267.75	15,012,267.75	
个人所得税	81,363.17	655,353.74	720,044.27	16,672.64
土地增值税	3,504,257.04	3,668,649.93	4,025,140.77	3,147,766.20

岳阳建桥投资置业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	本期应交	本期已交	2016年7月31日余额
城市维护建设税		2,071,917.69	2,024,046.68	47,871.01
土地使用税		861,146.16	861,146.16	
教育费附加		1,479,941.46	1,445,747.62	34,193.84
其他税费		323,359.10	323,359.10	
合计	3,585,620.21	53,367,895.57	52,977,770.45	3,975,745.33

11. 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	80,086,686.22	5,817,118.74
1至2年	2,459,942.00	381,191.00
合计	82,546,628.22	6,198,309.74

(2) 其他应付款按款项性质分类

款项性质	2016年7月31日余额	2015年12月31日余额
内部往来借款	68,050,000.00	
其他内部往来	51,896.00	685,534.00
押金及保证金	199,000.00	395,000.00
购房意向金	4,638,000.00	3,570,000.00
代收维修基金及契税	9,373,158.36	1,520,521.36
其他	234,573.86	27,254.38
合计	82,546,628.22	6,198,309.74

12. 一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债情况

项目	2016年7月31日余额	2015年12月31日余额
一年内到期的长期借款	70,000,000.00	165,700,000.00
合计	70,000,000.00	165,700,000.00

(2) 一年内到期的长期借款

岳阳建桥投资置业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7月31日余额	2015年12月31日余额
抵押借款	70,000,000.00	165,700,000.00
合计	70,000,000.00	165,700,000.00

(3) 一年内到期的长期借款明细

贷款单位	借款起止日	借款终止日	币种	利率	期末数	借款种类
中国农业银行 深圳中心支行	2014/3/29	2017/3/28	人民币	7.38%	70,000,000.00	抵押借款

13. 实收资本

股东名称	2015年12月31日余额	2016年1-7月变动增减(+、-)					2016年7月31日余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
中航地产股份有限公司	146,667,000.00						146,667,000.00

续上表:

股东名称	2014年12月31日余额	2015年度变动增减(+、-)					2015年12月31日余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
中航地产股份有限公司	146,667,000.00						146,667,000.00

14. 资本公积

项目	2015年12月31日余额	2016年1-7月增加	2016年1-7月减少	2016年7月31日余额
资本溢价	63,333,000.00			63,333,000.00
合计	63,333,000.00			63,333,000.00

续上表:

项目	2014年12月31日余额	2015年1-12月增加	2015年1-12月减少	2015年12月31日余额
资本溢价	63,333,000.00			63,333,000.00
合计	63,333,000.00			63,333,000.00

15. 盈余公积

岳阳建桥投资置业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说明外,均以人民币元列示)

项目	2015年12月31 日余额	2016年1-7月 增加	2016年1-7月 减少	2016年7月31 日余额
法定盈余公积	1,636,421.17			1,636,421.17
合计	1,636,421.17			1,636,421.17

续上表:

项目	2014年12月 31日余额	2015年度增 加	2015年度减少	2015年12月 31日余额
法定盈余公积	282,860.64	1,353,560.53		1,636,421.17
合计	282,860.64	1,353,560.53		1,636,421.17

16. 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
上年年末余额	12,182,044.74	-4,228,504.49	-16,789,879.12
加: 期初未分配利润调整数			
期初余额	12,182,044.74	-4,228,504.49	-16,789,879.12
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	50,087,010.73	17,764,109.76	12,561,374.63
减: 提取法定盈余公积		1,353,560.53	
应付普通股股利	12,182,044.74		
期末余额	50,087,010.73	12,182,044.74	-4,228,504.49

17. 营业收入、营业成本

(1) 营业收入、营业成本

岳阳建桥投资置业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	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务	609,184,340.80	500,786,673.96	88,831,015.00	48,256,487.67	66,375,323.00	33,810,000.90
其他业务	10,850.00					
合计	609,195,190.80	500,786,673.96	88,831,015.00	48,256,487.67	66,375,323.00	33,810,000.90

(2) 主营业务收入、主营业务成本(分行业)

行业名称	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
房地产开发业务	609,184,340.80	500,786,673.96	88,831,015.00	48,256,487.67	66,375,323.00	33,810,000.90
合计	609,184,340.80	500,786,673.96	88,831,015.00	48,256,487.67	66,375,323.00	33,810,000.90

(3) 本期前五名客户的营业收入情况

项目	营业收入	占全部营业收入的比例(%)
潘锡辉	1,428,556.00	0.23
高睿康	1,409,366.00	0.23
邓鹏举	1,387,387.14	0.23
李跃竹	1,373,688.57	0.23
程琳	1,348,369.52	0.22
合计	6,947,367.23	1.14

岳阳建桥投资置业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说明外, 均以人民币元列示)

18. 营业税金及附加

项目	2016 年 1-7 月	2015 年度	2014 年度
营业税	28,329,233.70	4,441,550.75	3,318,766.15
城市维护建设税	2,132,226.85	310,908.56	232,313.63
教育费附加	1,523,019.16	222,077.54	165,938.30
土地增值税	3,668,649.93	7,125,033.28	5,197,640.71
合计	35,653,129.64	12,099,570.13	8,914,658.79

19. 销售费用

项目	2016 年 1-7 月	2015 年度	2014 年度
广告宣传费	1,686,965.00	2,856,663.94	2,540,320.00
水电气、能源动力费			11,550.20
中介代理费	1,775,791.71	2,349,437.57	967,000.37
营销活动费	950,306.11	3,157,039.74	6,064,576.31
合计	4,413,062.82	8,363,141.25	9,583,446.88

20. 管理费用

项目	2016 年 1-7 月	2015 年度	2014 年度
职工薪酬	1,369,509.55	1,579,347.57	1,382,305.46
固定资产折旧	194.25	222.00	
差旅费	24,607.00	39,958.00	72,099.50
业务招待费	29,973.00	18,422.00	
办公费	9,584.00	16,194.00	
中介服务费	15,000.00	43,600.00	
其他		23,900.00	50,640.00
合计	1,448,867.80	1,721,643.57	1,505,044.96

21. 营业外收入

项目	2016 年 1-7 月	2015 年度	2014 年度
违约赔偿收入	82,746.60	75,805.80	
其他		4,000,000.00	
合计	82,746.60	4,075,805.80	

岳阳建桥投资置业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)

注: 2015 年度营业外收入-其他系 2010 年中航地产股份有限公司收购本公司股权时应补缴之土地增值税 582.59 万元, 当地税务机关在 2013 年税务稽查时要求公司补缴该笔税金并已确认当期损益, 2015 年公司收到原股权出让人交回之 400 万元。

22. 营业外支出

项目	2016 年 1-7 月	2015 年度	2014 年度
对外捐赠	10,000.00	50,000.00	300.00
罚款及滞纳金支出或违约金	146,987.00	140,000.00	496.84
合计	156,987.00	190,000.00	796.84

23. 所得税费用

(1) 所得税费用

项目	2016 年 1-7 月	2015 年度	2014 年度
当年所得税费用	16,732,205.45	4,511,868.42	
递延所得税费用			
合计	16,732,205.45	4,511,868.42	

(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
本报告期利润总额	66,819,216.18	22,275,978.18	12,561,374.63
按法定/适用税率计算的所得税费用	16,704,804.05	5,568,994.55	3,140,343.65
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	27,401.40	79,202.34	109,830.65
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响		1,136,328.48	3,250,174.30
本报告期末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			
所得税费用	16,732,205.45	4,511,868.42	

24. 现金流量表项目

岳阳建桥投资置业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)

(1) 收到/支付的其他与经营/投资/筹资活动有关的现金

1) 收到的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
往来款		3,000,000.00	11,035,384.38
投标、质量保证金		355,000.00	350,000.00
利息收入	99,426.69	193,281.94	119,927.19
备用金	1,564.00	174,867.00	
营业外收入	82,746.60	4,075,805.80	
代收房屋维修基金及契税	14,879,930.07	5,665,277.47	10,142,250.00
其他	2,749,695.97	1,953,830.53	1,477,257.01
合计	17,813,363.33	15,418,062.74	23,124,818.58

2) 支付的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	1,167,129.33	1,800,682.25	1,958,321.23
往来款	8,174,899.58	25,934,069.00	161,532.90
销售费用	7,712,618.72	10,858,087.08	13,878,470.06
投标、质量保证金	380,000.00	360,000.00	110,000.00
备用金	1,519,871.25	1,553,198.04	549,693.71
受限资金	2,562.15	1,542,041.36	
银行手续费	12,278.45	24,535.00	61,619.02
营业外支出	156,987.00	190,000.00	796.84
其他	1,730,255.20	482,618.00	2,278,550.05
合计	20,856,601.68	42,745,230.73	18,998,983.81

3) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	2016 年 1-7 月	2015 年度	2014 年度
内部拆借	83,000,000.00	370,000,000.00	133,000,000.00
合计	83,000,000.00	370,000,000.00	133,000,000.00

4) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	2016 年 1-7 月	2015 年度	2014 年度
内部拆借	10,777,635.55	392,464,013.00	368,958,147.13

岳阳建桥投资置业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说明外, 均以人民币元列示)

项目	2016年1-7月	2015年度	2014年度
融资费用		3,000,000.00	
合计	10,777,635.55	395,464,013.00	368,958,147.13

(2) 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	50,087,010.73	17,764,109.76	12,561,374.63
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	40,744.28	88,347.60	76,362.48
无形资产摊销			
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“-”填列)			
固定资产报废损失(收益以“-”填列)			
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)	426,654,108.95	-78,881,936.09	-427,315,641.34
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	4,225,420.01	5,108,340.44	-13,670,172.36
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	-431,584,320.79	187,566,451.88	426,910,666.42
其他			
经营活动产生的现金流量净额	49,422,963.18	131,645,313.59	-1,437,410.17
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	59,045,542.34	50,152,707.81	34,876,765.85

岳阳建桥投资置业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: 现金的期初余额	50,152,707.81	34,876,765.85	2,112,500.90
加: 现金等价物的期末余额			
减: 现金等价物的期初余额			
现金及现金等价物净增加额	8,892,834.53	15,275,941.96	32,764,264.95

(3) 现金和现金等价物

项目	2016年1-7月	2015年度	2014年度
现金	59,045,542.34	50,152,707.81	32,764,264.95
其中: 库存现金	213,391.00	14,094.00	25,279.00
可随时用于支付的银行存款	58,832,151.34	50,138,613.81	34,851,486.85
可随时用于支付的其他货币资金			
现金等价物			
其中: 三个月内到期的债券投资			
期末现金和现金等价物余额	59,045,542.34	50,152,707.81	32,764,264.95

七、 关联方及关联交易

(一) 关联方关系

1. 控股股东及最终控制方

(1) 控股股东及最终控制方

控股股东名称	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为中国航空工业集团有限公司。

(2) 控股股东的所持股份或权益及其变化

控股股东	持股金额		持股比例(%)	
	2016年7月31日	2015年12月31日	期末比例	年初比例
中航地产股份有限公司	146,667,000.00	146,667,000.00	100.00	100.00

岳阳建桥投资置业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. 其他关联方

其他关联方名称	与本公司关系
中航建筑工程有限公司	同一最终控制方
深圳市中航楼宇科技有限公司	同一控股股东
中航物业管理有限公司岳阳分公司	同一控股股东
深圳中航幕墙工程有限公司	同一最终控制方

(二) 关联交易

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

关联方	关联交易内容	2016年1-7月	2015年度	2014年度
中航建筑工程有限公司	接受劳务	43,121,328.45	137,540,829.03	156,777,673.22
深圳市中航楼宇科技有限公司	接受劳务	2,382,832.10	966,733.63	76,760.70
中航物业管理有限公司岳阳分公司	接受劳务	1,766,903.33	4,426,696.56	2,882,423.19
深圳中航幕墙工程有限公司	接受劳务			272,000.00
合计		47,271,063.88	142,934,259.22	160,008,857.11

2. 关联担保情况

担保方名称	被担保方名称	担保金额	起始日	到期日	担保是否已经履行完毕
中航地产股份有限公司	岳阳建桥投资置业有限公司	300,000,000.00	2014-2-20	2017-2-19	否
合计		300,000,000.00			

注: 截止 2016 年 7 月 31 日以上被担保方的借款余额为 7,000.00 万元。

(三) 关联方往来余额

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			4,950,000.00	
其他应收款	中航建筑工程有限公司	3,200,000.00		1,200,000.00	

岳阳建桥投资置业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. 应付项目

项目名称	关联方	2016-7-31	2015-12-31
应付账款	深圳市中航楼宇科技有限公司	900,806.23	38,946.21
其他应付款	中航地产股份有限公司	68,050,000.00	
其他应付款	中航建筑工程有限公司	51,896.00	665,534.00

八、或有事项

(1) 对外提供债务担保形成的或有事项及其财务影响

根据房地产经营惯例,房地产公司为商品房承购人提供抵押贷款担保,担保期限一般为从《楼宇按揭合同》生效之日起,至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,公司为地产项目的商品房承购人提供抵押贷款担保的未还贷款余额31,294万元;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。

(2) 截至2016年7月31日止,除上述事项外,本公司无需要披露的重大或有事项。

九、承诺事项

截至2016年7月31日止,本公司无需要披露的重大承诺事项。

十、资产负债表日后事项

截至本报告日止,本公司无重大资产负债表日后事项。

岳阳建桥投资置业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)

财务报表补充资料

1. 本期非经常性损益明细表

(1) 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2014年1月1日至2016年7月31日非经常性损益如下所示:

项目	2016年1-7月	2015年度	2014年度	说明
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、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年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				

岳阳建桥投资置业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	说明
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	-74,240.40	3,885,805.80	-796.84	
其他符合非经常性损益定义的损益项目				
小计	-74,240.40	3,885,805.80	-796.84	
所得税影响额	-18,560.10	971,451.45		
合计	-55,680.30	2,914,354.35	-796.84	

岳阳建桥投资置业有限公司

二〇一六年十一月十八日



编号: 101762056



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

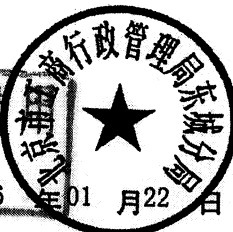
合伙期限 2012年03月02日至 2042年03月01日

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

此文件仅供当次使用
再次复印无效



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。

企业信用信息公示系统网址: qyxy.haic.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

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

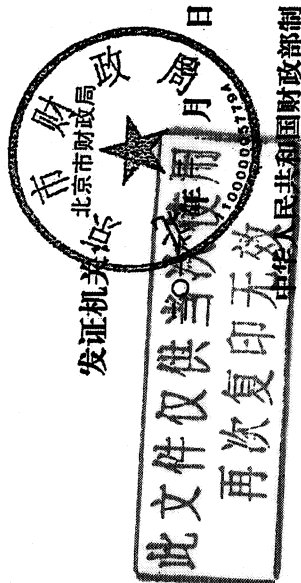
组织形式: 特殊普通合伙

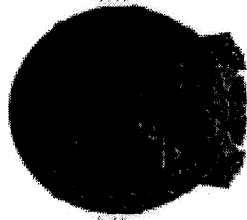
会计师事务所编号: 11010136

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



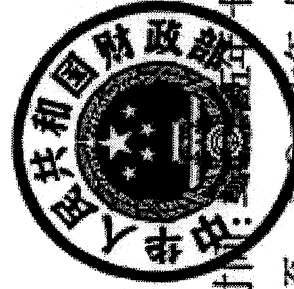


证书序号: 000170

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。

前度合伙人: 张克
再次复印无效



证书号: 16

发证时间: 二〇一七年十月

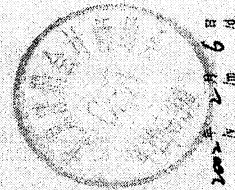
证书有效期至: 二〇一七年十月二十九日



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	
身份证号码	140103197004215138
Identity card No.	

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



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
 Date of Issuance

此文件仅供当次使用
再次复印无效

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

事務所
CPA's

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

同意调入 Agree the holder to be transferred to

事務所
CPA

特入協会蓋章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
午 時 分

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

同意調出
Agree the holder to be transferred from

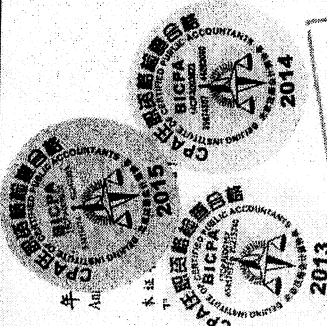


同意调入
Agree the holder to be transferred to



CPA 中国注册会计师
CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
CHINA
INSTITUTE OF
COSTING ACCOUNTS
记 训

2016 合結：雜誌有效一年。
This issue is valid for another year after this renewal.



1008 年 3 月 20 日

2009年3月30日

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.



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.



注册会计师工作单位变更事项登记
Registrations of the Change of Working Unit of CPAs

同意调出
Agree the holder to be transferred from

天职国际会计师事务所
Tianzhi International Accounting Firm

2011年8月19日
2011.8.19

转出注册会计师
Transferee CPA

2011年8月19日
2011.8.19

同意调入
Agree the holder to be transferred to

位元中元会计师事务所
Weiyuanzhongyuan Accounting Firm

2011年8月19日
2011.8.19

转入注册会计师
Transferee CPA

2011年8月19日
2011.8.19

注册会计师工作单位变更事项登记
Registrations of the Change of Working Unit of CPAs

同意调出
Agree the holder to be transferred from

天职国际会计师事务所
Tianzhi International Accounting Firm

2012年7月19日
2012.7.19

转出注册会计师
Transferee CPA

2012年7月19日
2012.7.19

同意调入
Agree the holder to be transferred to

位元中元会计师事务所
Weiyuanzhongyuan Accounting Firm

2012年7月19日
2012.7.19

转入注册会计师
Transferee CPA

2012年7月19日
2012.7.19

此文件仅供当次使用
再次复印无效

姓名 蒋森森
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1981-11-05
Date of birth
工作单位 天职国际会计师事务所
Working unit
身份证号码 350104198111053656
Identity card No.



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.



证书编号: 110002400352
No. of certificate

批准注册协会: 湖南省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2010年11月17日
Date of issuance