

九江中航城地产开发有限公司

2016 年 1-7 月、2015 年度

备考审计报告

索引	页码
备考模拟财务报表审计报告	
备考模拟财务报表	
— 备考模拟资产负债表	1-2
— 备考模拟利润表	3
— 备考模拟财务报表附注	4-42

审计报告



XYZH/2016CSA10252

九江中航城地产开发有限公司全体股东:

我们审计了后附的九江中航城地产开发有限公司(以下简称“九江中航城公司”)编制的备考模拟财务报表,包括2016年7月31日、2015年12月31日的备考模拟资产负债表,2016年1-7月、2015年度的备考模拟利润表以及备考模拟财务报表附注(以下统称“备考模拟财务报表”)。

一、管理层对备考模拟财务报表的责任

管理层负责按照备考模拟财务报表附注三所述的编制基础编制备考模拟财务报表,并负责设计、执行和维护必要的内部控制,以使备考模拟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备考模拟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备考模拟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,以获取有关备考模拟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备考模拟财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时,注册会计师考虑与备考模拟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,以及评价备考模拟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

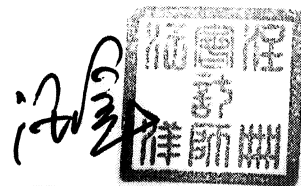
我们认为,九江中航城公司备考模拟财务报表已经按照本备考模拟财务报表附注三所述的编制基础编制,在所有重大方面公允反映了九江中航城公司 2016 年 7 月 31 日、2015 年 12 月 31 日的备考模拟财务状况以及 2016 年 1-7 月、2015 年度的备考模拟经营成果。

四、编制基础以及使用限制

我们提醒备考模拟财务报表使用者关注,本报告所附备考模拟财务报表是根据本备考模拟财务报表附注三所述的编制基础编制,该报表所列数据和信息不构成本次中航地产股份有限公司出售九江中航城公司股权交易完成后的实际财务报表比较财务数据和信息。本报告仅专门就该等备考模拟财务报表而出具,仅限于中航地产股份有限公司出售九江中航城公司股权之用途使用,不适用于其他用途。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



备考模拟资产负债表

编制单位：九江中航城地产开发有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2016年7月31日	2015年12月31日
流动资产：			
货币资金	六、1	53,257,028.83	44,854,316.73
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	六、2	35,282,383.94	31,323,913.20
预付款项	六、3	40,000.00	-
应收利息			
应收股利			
其他应收款	六、4	954,554,188.73	949,307,323.53
存货	六、5	1,351,847,763.26	1,253,721,448.29
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、6	44,897,245.96	19,629,347.24
流动资产合计		2,439,878,610.72	2,298,836,348.99
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	六、7	963,833.36	1,229,064.26
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	六、8	401,368.90	505,381.69
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,365,202.26	1,734,445.95
资产总计		2,441,243,812.98	2,300,570,794.94

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

王瑞



备考模拟资产负债表（续）

编制单位：九江中航城地产开发有限公司

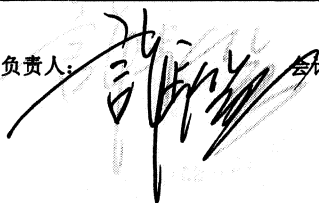
单位：人民币元

项目	附注	2016年7月31日	2015年12月31日
流动负债：			
短期借款	六、9	-	40,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	六、10	182,968,226.58	246,710,187.59
预收款项	六、11	364,595,069.00	120,297,048.00
应付职工薪酬	六、12	-	-
应交税费	六、13	488,111.05	2,472,414.00
应付利息	六、14	2,994,444.44	-
应付股利			
其他应付款	六、15	636,040,360.23	416,654,280.06
一年内到期的非流动负债	六、16	290,000,000.00	325,400,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		1,477,086,211.30	1,151,533,929.65
非流动负债：			
长期借款	六、17	550,000,000.00	695,000,000.00
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		550,000,000.00	695,000,000.00
负债合计		2,027,086,211.30	1,846,533,929.65
所有者权益：			
所有者权益合计		414,157,601.68	454,036,865.29
其中：实收资本	六、18	304,440,000.00	304,440,000.00
负债和所有者权益总计		2,441,243,812.98	2,300,570,794.94

公司法定代表人：

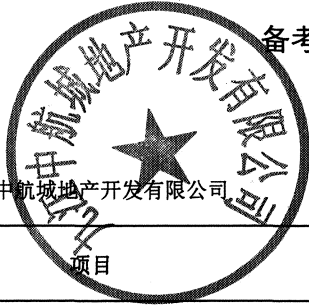


主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

王瑞



备考模拟利润表

编制单位：九江中航城地产开发有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2016年1-7月	2015年度
一、营业收入	六、19	72,201,318.39	728,440,068.47
减：营业成本	六、19	59,804,698.03	668,698,665.00
营业税金及附加	六、20	4,373,592.93	49,876,606.60
销售费用	六、21	19,780,789.83	8,899,902.58
管理费用	六、22	164,855.26	-
财务费用	六、23	9,163,272.30	17,625,254.69
资产减值损失	六、24	18,833,373.65	-
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）		-39,919,263.61	-16,660,360.40
加：营业外收入	六、25	40,000.00	107,286.00
减：营业外支出	六、26		1,920,950.25
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-39,879,263.61	-18,474,024.65
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-39,879,263.61	-18,474,024.65
五、其他综合收益			
六、综合收益总额		-39,879,263.61	-18,474,024.65

公司法定代表人：

昊欧

主管会计工作负责人：

王瑞

会计机构负责人：

王瑞

九江中航城地产开发有限公司备考模拟财务报表附注

2015 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、 公司的基本情况

九江中航城地产开发有限公司(以下简称“本公司或九江中航城地产”)由中航地产股份有限公司独资组建,于 2011 年 11 月取得九江市工商行政管理局颁发的 360400210028047 号《企业法人营业执照》。公司注册资本人民币 1000 万元,并经九江中审会计师事务所有限责任公司浔中审验字(2011)第 380 号验资报告予以验证。

2012 年 11 月 28 日,本公司母公司中航地产股份有限公司第六届董事会第五十次会议通过了《关于向九江中航城地产开发有限公司增资的议案》,中航地产股份有限公司董事会同意向公司现金增资 9,000 万元人民币,增资后公司注册资本由人民币 1,000.00 万元增至 10,000.00 万元,此次增资由九江中审会计师事务所有限责任公司浔中审验字(2012)第 291 号验资报告予以验证。

2013 年 2 月 1 日,中航地产股份有限公司第六届董事会第五十六次会议审议通过了《关于公司与渤海国际信托有限公司共同对九江中航城地产开发有限公司增资的议案》。中航地产股份有限公司拟与渤海国际信托有限公司共同对本公司增资人民币 34,550 万元,认缴新增注册资本 20,444 万元,余下的 14,106 万元作为股本溢价。具体方案为:由渤海国际信托有限公司以现金形式向本公司增资 24,550 万元,其中 14,527 万元作为实收资本,10,023 万元作为股本溢价;由中航地产股份有限公司以现金形式向本公司增资 10,000 万元,其中 5,917 万元作为实收资本,4,083 万元作为股本溢价。增资完成后,渤海国际信托有限公司持有本公司 47.72%股权,中航地产股份有限公司持有本公司的股权由原 100%降至 52.28%。此次增资由九江中审会计师事务所有限责任公司浔中审验字(2013)第 029 号验资报告予以验证。出资后各股东出资情况如下表:

投资主体	渤海国际信托增资前各股东出资		渤海国际信托增资后各股东出资	
	出资金额	出资比例	出资金额	出资比例
中航地产股份有限公司	100,000,000.00	100.00%	159,170,000.00	52.28%
渤海国际信托有限公司	---	---	145,270,000.00	47.72%
合计	100,000,000.00	100.00%	304,440,000.00	100.00%

2014 年 7 月 30 日,中航地产股份有限公司第七届董事会第十八次会议审议通过了《关于收购九江中航城地产开发有限公司 47.72%股权的议案》,中航地产股份有限公司拟以人民币 28,552.161 万元收购渤海国际信托有限公司所持有的九江中航 47.72%股权。本次收购完成后,本公司成为中航地产股份有限公司全资子公司,股本不变。公司于 2014 年 8 月 21 日取得注册号为 440301103009475 的新营业执照。

公司住所:江西省九江市经济技术开发区长江大道柴桑春天二区二十七幢 2-103 室;法定代表人:欧阳昊。

九江中航城地产开发有限公司备考模拟财务报表附注

2015 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)

公司经营范围:项目投资;房地产开发、经营;咨询服务;房屋租赁、物业服务、停车场服务;日用百货、纺织品、针织品、服装、文化体育用品、仪器仪表、交电、家具、日用陶瓷、工艺美术品、摄影艺术品、金银首饰销售;五金零售(依法须经批准的项目经相关部门批准后方可开展经营活动)。

二、 本备考模拟财务报表编制前提

中航地产股份有限公司(以下简称“中航地产”)2016 年 8 月 26 日第八届董事会第二次会议审议通过了《关于九江中航城地产开发有限公司以资产出资设立全资子公司并对其进行内部转让的议案》。议案决定,本公司拟以持有的经营型商业资产-九江九方购物中心之相关的净资产作价人民币 93,184.2281 万元出资设立九江中航九方商业有限公司(暂定名,最终以工商登记机关核定为准,以下简称“九江中航九方”);并在九江中航九方成立后,本公司将其 100%股权按设立时的净资产账面原值转让给中航地产。前述事项完成后,九江中航九方将成为中航地产的全资子公司。

参照中国证券监督管理委员会颁布的《上市公司重大资产重组管理办法》、《公开发行证券公司信息披露内容与格式准则第 26 号-上市公司重大资产重组申请文件》等相关规定和要求,为使交易各方更好地了解本公司及本公司的备考模拟财务状况及备考模拟经营成果,本公司特编制本备考模拟财务报告。

三、 备考模拟财务报表的编制基础、方法和假设

1、本备考模拟财务报表系为中航地产购买九江中航九方 100%股权的交易以及中航地产拟出售本公司股权之目的而编制。

2、本备考模拟财务报表假设九江中航九方在 2015 年 1 月 1 日前已经由本公司出资设立,并已以 93,184.2281 万元之价格转让给中航地产,转让股权款项在其他应收款列示。

3、就编制本备考模拟财务报表而言,根据本附注所述的编制方法编制的备考模拟资产负债表和备考模拟利润表之间不存在相互勾稽关系,因此未编制备考模拟所有者权益变动表。并且本公司管理当局认为,相关期间的备考模拟现金流量对作为特定用途的本备考模拟财务报表的使用者无实质意义,因此,本备考模拟财务报表也未编制备考模拟现金流量表。

4、除上述假设前提外,本备考模拟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“四、重要会计政策及会计估计”所述会计政策和会计估计编制。

九江中航城地产开发有限公司备考模拟财务报表附注

2015 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)

四、重要会计政策及会计估计

本公司根据实际生产经营特点以及“本附注三、备考模拟财务报表的编制基础、方法和假设”所述事项制定的具体会计政策和会计估计包括营业周期、应收款项坏账准备的确认和计量、发出存货计量、固定资产分类及折旧方法、无形资产摊销、收入确认和计量等。

1. 会计期间

本公司的会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

2. 营业周期

公司以 12 个月为一个营业周期。

3. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

4. 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。

5. 外币业务和外币财务报表折算

(1) 外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时,按交易日的即期汇率折算为记账本位币金额,但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项,按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

(2) 对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日,对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算,由此产生的汇兑差额,除:①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理;②可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外,均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目,仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目,采用公允价值确定日的即期汇率

九江中航城地产开发有限公司备考模拟财务报表附注

2015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)

折算,折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额,作为公允价值变动(含汇率变动)处理,计入当期损益或确认为其他综合收益。

(3) 外币财务报表的折算方法

编制财务报表涉及境外经营的,如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目,因汇率变动而产生的汇兑差额,作为“外币报表折算差额”确认为其他综合收益;处置境外经营时,计入处置当期损益。

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表:资产负债表中的资产和负债项目,采用资产负债表日的即期汇率折算;股东权益类项目除“未分配利润”项目外,其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目,采用交易发生日的当期平均汇率折算。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润;年末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示;折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额,作为外币报表折算差额,确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时,将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额,全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量,采用现金流量发生日的当期平均汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目,在现金流量表中单独列报。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

在处置本公司在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时,将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额,全部转入处置当期损益。

在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时,与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益,不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时,与该境外经营相关的外币报表折算差额,按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

6. 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。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。

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。

本公司以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产均为交易性金融资产。

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或回购; 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。

交易性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其摊余成本法确定,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。

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。

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。

(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) 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。

(8) 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. 应收款项坏账准备

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

九江中航城地产开发有限公司备考模拟财务报表附注

2015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)

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
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，1000 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。

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
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

a. 组合，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

计提坏账准备的应收款项组合：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。

九江中航城地产开发有限公司备考模拟财务报表附注

2015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 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。

项目	计提方法
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

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

九江中航城地产开发有限公司备考模拟财务报表附注

2015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)

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”,专项用于住宅共同施设和物业管理区域公共施设的维修、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。

9. 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

九江中航城地产开发有限公司备考模拟财务报表附注

2015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)

序号	类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
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。

10. 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。

11. 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。

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。

12. 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。

13. 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。

说明减值测试具体方法。

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。

14. 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。

15. 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。

离职后福利主要包括设定提存计划。设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。本公司聘请独立精算师根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的归属期间。于资产负债表日，本公司将设定受益计划所产生的义务按现值列示，并将当期服务成本计入当期损益。

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。

16. 预计负债

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

说明各类预计负债的计量方法。

17. 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：

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。

18. 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。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

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。

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。

19. 递延所得税资产和递延所得税负债

本公司递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

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

五、 税项

1. 主要税种及税率

九江中航城地产开发有限公司备考模拟财务报表附注

2015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)

税种	计税依据	税率
增值税	按应税收入	17%、13%的税率计算销项税,并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
营业税	按应税营业额	5%
城市维护建设税	应纳流转税税额	7%
教育费附加	应纳流转税税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税税额	2%
企业所得税	按应纳税所得额	25%
房产税	从价计征或从租计征	1.2%、12%
土地增值税	按土地增值额	30%-60%超率累进税率

2. 税收优惠

无。

六、 备考模拟财务报表主要项目注释

1. 货币资金

项目	2016-7-31	2015-12-31
库存现金	0.00	0.00
银行存款	45,263,282.79	36,896,587.74
其他货币资金	7,993,746.04	7,957,728.99
合计	53,257,028.83	44,854,316.73

其中:受限货币资金情况

项 目	2016-7-31	2015-12-31
其他货币资金:商品房按揭保证金	7,993,746.04	7,957,728.99
合 计	7,993,746.04	7,957,728.99

2. 应收账款

(1) 应收账款分类

类别	2016-7-31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	

九江中航城地产开发有限公司备考模拟财务报表附注

2015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	2016-7-31				
	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	35,282,383.94	100.00	0.00	0.00	35,282,383.94
组合 1: 不计提坏账准备的应收账款	35,282,383.94	100.00	0.00	0.00	35,282,383.94
合计	35,282,383.94	100.00	0.00	0.00	35,282,383.94

(续上表)

类别	2015-12-31				
	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	31,323,913.20	100.00	0.00	0.00	31,323,913.20
组合 1: 不计提坏账准备的应收账款	31,323,913.20	100.00	0.00	0.00	31,323,913.20
合计	31,323,913.20	100.00	0.00	0.00	31,323,913.20

1) 组合中, 不计提坏账准备的应收账款

组合名称	2016-7-31		2015-12-31	
	账面余额	不计提理由	账面余额	不计提理由
商品房销售款	35,282,383.94	商品房销售款, 预计能够收回	31,323,913.20	商品房销售款, 预计能够收回
合计	35,282,383.94	—	31,323,913.20	—

(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	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
九江市铝榕混凝土有限公司	9,640,000.00	一年以内	25.75	0.00
九江市鼎梁建筑设备有限公司	5,798,653.13	一年以内	15.49	0.00
姜睿	4,539,560.64	一年以内	12.12	0.00
王剑鑫	3,690,000.00	一年以内	9.86	0.00

九江中航城地产开发有限公司备考模拟财务报表附注

2015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	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
深圳中天精装股份有 限公司	1,773,486.56	一年以内	4.74	0.00
合计	25,441,700.33	—	67.96	0.00

3. 预付款项

项目	2016-7-31		2015-12-31	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	40,000.00	100.00%	0.00	0.00
合计	40,000.00	100.00%	0.00	0.00

4. 其他应收款

(1) 其他应收款分类

类别	2016-7-31				
	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	954,554,188.73	100.00	0.00	0.00%	954,554,188.73
组合 1: 不计提坏账 准备的其他应收款	954,554,188.73	100.00	0.00	0.00%	954,554,188.73
合计	954,554,188.73	100.00	0.00	0.00%	954,554,188.73

(续上表)

类别	2015-12-31				
	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	949,307,323.53	100.00%	0.00	0.00	949,307,323.53
组合 1: 不计提坏账 准备的其他应收款	949,307,323.53	100.00%	0.00	0.00	949,307,323.53
合计	949,307,323.53	100.00%	0.00	0.00	949,307,323.53

1) 组合中, 不计提坏账准备的其他应收款

九江中航城地产开发有限公司备考模拟财务报表附注

2015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)

组合名称	2016-7-31		2015-12-31	
	账面余额	不计提理由	账面余额	不计提理由
非关联方	17,310,132.97	押金、质保金可收回	16,211,982.52	押金、质保金可收回
关联方往来	937,244,055.76	内部往来可收回	933,095,341.01	内部往来可收回
合计	954,554,188.73	—	949,307,323.53	—

(2) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	2016-7-31	2015-12-31
员工借款	63,712.00	0.00
押金及保证金	14,887,520.00	9,504,220.00
代垫款项、往来款	939,602,956.73	939,803,103.53
合计	954,554,188.73	949,307,323.53

(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
中航地产股份有限公司	往来款	931,842,281.00	1年以内	97.36	0.00
中国农业银行八里湖支行	公积金贷款保证金	7,860,600.00	4年以内	0.82	0.00
中国银行九江甘棠湖支行	公积金贷款保证金	2,714,900.00	4年以内	0.28	0.00
中航建筑工程有限公司	其他(供应商)	2,654,674.17	3年以内	0.28	0.00
九江中航九方商业有限公司	往来款	2,531,367.70	1年以内	0.26	0.00
合计	—	947,603,822.87	—	99.00	0.00

根据本“附注三”及“四”所述,期末应收中航地产股份有限公司款项主要包括模拟应收本公司转让九江中航九方之股权款 93,184.2281 万元。

5. 存货

(1) 存货分类

项目	2016-7-31			
	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	1,084,852,778.46	163,702,804.15	4,290,951.46	1,080,561,827.00
开发产品	285,828,358.45	5,566,997.54	14,542,422.19	271,285,936.26

九江中航城地产开发有限公司备考模拟财务报表附注

2015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	2016-7-31			
	账面余额	其中借款费用资本化金额	跌价准备	账面价值
合计	1,370,681,136.91	169,269,801.69	18,833,373.65	1,351,847,763.26

(续上表)

项目	2015-12-31			
	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	1,156,607,711.08	122,267,100.21	0.00	1,156,607,711.08
开发产品	97,113,737.21	9,805,132.94	0.00	97,113,737.21
合计	1,253,721,448.29	132,072,233.15	0.00	1,253,721,448.29

(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)	2015-12-31	2016-7-31
九江中航城	2012年3月	2017年12月	46.28	1,156,607,711.08	1,084,852,778.46
合计	—	—	46.28	1,156,607,711.08	1,084,852,778.46

(3) 开发产品明细情况

项目名称	竣工时间	2015-12-31	本报告期增加	本报告期减少	2016-7-31
中航城一期	2015年8月	97,113,737.21	23,111,974.50	22,790,360.17	97,435,351.54
中航城二期	2015年12月	-	238,966,489.65	50,573,482.74	188,393,006.91
合计	—	97,113,737.21	262,078,464.15	73,363,842.91	285,828,358.45

(4) 存货跌价准备

项目	2015-12-31	本报告期增加		本报告期减少		2016-7-31
		计提	其他	转回或转销	其他转出	
开发成本	0.00	4,290,951.46	0.00	0.00	0.00	4,290,951.46
开发产品	0.00	14,542,422.19	0.00	0.00	0.00	14,542,422.19
合计	0.00	18,833,373.65	0.00	0.00	0.00	18,833,373.65

(5) 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	2015-12-31	本报告期增加	本报告期减少		2016-7-31	本报告期确认资本化金额的资本化率%
			出售减少	其他减少		
九江中航城	132,072,233.15	42,764,566.08	5,566,997.54	0.00-	169,269,801.69	5.67

九江中航城地产开发有限公司备考模拟财务报表附注

2015 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)

合计	132,072,233.15	42,764,566.08	5,566,997.54	0.00	169,269,801.69	5.67%
----	----------------	---------------	--------------	------	----------------	-------

6. 其他流动资产

项目	2016-7-31	2015-12-31	性质
预交的各项税费	44,897,245.96	19,629,347.24	税费
合计	44,897,245.96	19,629,347.24	—

7. 固定资产

(1) 固定资产明细表

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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2015-12-31余额	0.00	0.00	1,416,530.96	740,848.00	426,994.00	0.00	2,584,372.96
2.本期增加金额	0.00	0.00	0.00	6,500.00	0.00	0.00	6,500.00
(1) 购置	0.00	0.00	0.00	6,500.00	0.00	0.00	6,500.00
(2) 在建工程转入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(3) 企业增加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(4) 其他转入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.本期减少金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 处置或报废	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(2) 其他转出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.2016-7-31余额	0.00	0.00	1,416,530.96	747,348.00	426,994.00	0.00	2,590,872.96
二、累计折旧	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2015-12-31余额	0.00	0.00	815,407.98	356,614.14	183,286.58	0.00	1,355,308.70
2.本期增加金额	0.00	0.00	149,031.47	77,867.02	44,832.41	0.00	271,730.90
(1) 计提	0.00	0.00	149,031.47	77,867.02	44,832.41	0.00	271,730.90
(2) 直接转入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(3) 企业增加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

九江中航城地产开发有限公司备考模拟财务报表附注

2015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,均以人民币列示)

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
(4) 其他转入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.本期减少金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 处置或报废	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(2) 其他转出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 2016-7-31余额	0.00	0.00	964,439.45	434,481.16	228,118.99	0.00	1,627,039.60
三、减值准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 2015-12-31余额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.本期增加金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 计提	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(2) 直接转入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(3) 企业增加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(4) 其他转入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.本期减少金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 处置或报废	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(2) 其他转出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 2016-7-31余额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、账面价值	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 2016-7-31账面价值	0.00	0.00	452,091.51	312,866.84	198,875.01	0.00	963,833.36
2. 2015-12-31账面价值	0.00	0.00	601,122.98	384,233.86	243,707.42	0.00	1,229,064.26

九江中航城地产开发有限公司备考模拟财务报表附注

2015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,均以人民币列示)

8. 长期待摊费用

项目	2015-12-31	本期增加	本期摊销	本期其他减少	2016-7-31	其他减少原因
办公室装修工程	489,035.17	0.00	99,486.10	0.00	389,549.07	—
软件	16,346.52	0.00	4,526.69	0.00	11,819.83	—
合计	505,381.69	0.00	104,012.79	0.00	401,368.90	—

9. 短期借款

(1) 短期借款分类

借款类别	2016-7-31	2015-12-31
信用借款	0.00	40,000,000.00
合计	0.00	40,000,000.00

10. 应付账款

(1) 应付账款

项目	2016-7-31	2015-12-31
合计	182,968,226.58	246,710,187.59
其中: 1年以上	137,100,542.41	179,174,032.39

(2) 账龄超过1年的重要应付账款

单位名称	2016-7-31	未偿还或结转的原因
中建三局第一建设工程有限责任公司	41,466,453.04	未结算
浙江城建建设集团有限公司	23,455,671.29	未结算
深圳中天精装股份有限公司	14,383,456.97	未结算
深圳市中航楼宇科技有限公司	7,723,449.41	未结算
湖南建工集团装饰工程有限公司	5,117,211.19	未结算
合计	92,146,241.90	—

11. 预收款项

(1) 预收款项

项目	2016-7-31	2015-12-31
----	-----------	------------

九江中航城地产开发有限公司备考模拟财务报表附注

2015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,均以人民币列示)

项目	2016-7-31	2015-12-31
预收购房款	364,595,069.00	120,297,048.00
合计	364,595,069.00	120,297,048.00

(2) 预收房款明细表

项目名称	2016-7-31	2015-12-31	预计竣工时间
九江中航城一期	333,889.00	7,080,187.00	2015年8月
九江中航城二期	5,684,653.00	37,507,895.00	2015年12月
九江中航城三期	358,576,527.00	75,708,966.00	2017年3月
合计	364,595,069.00	120,297,048.00	—

12. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬分类

项目	2015-12-31	本期增加	本期减少	2016-7-31
短期薪酬	0.00	11,662,686.66	11,662,686.66	0.00
离职后福利-设定提存计划	0.00	636,914.30	636,914.30	0.00
合计	0.00	12,299,600.96	12,299,600.96	0.00

(2) 短期薪酬

项目	2015-12-31	本期增加	本期减少	2016-7-31
工资、奖金、津贴和补贴	0.00	10,708,809.48	10,708,809.48	0.00
职工福利费	0.00	712,955.60	712,955.60	0.00
社会保险费	0.00	309,816.60	309,816.60	0.00
其中:基本医疗保险费	0.00	270,312.56	270,312.56	0.00
补充医疗保险费	0.00	0.00	0.00	0.00
工伤保险费	0.00	23,747.19	23,747.19	0.00
生育保险费	0.00	15,756.85	15,756.85	0.00
住房公积金	0.00	495,770.44	495,770.44	0.00
工会经费和职工教育经费	0.00	148,290.14	148,290.14	0.00
合计	0.00	12,375,642.26	12,375,642.26	0.00

(3) 设定提存计划

项目	2015-12-31	本期增加	本期减少	2016-7-31
基本养老保险	0.00	621,448.17	621,448.17	0.00
失业保险费	0.00	15,466.13	15,466.13	0.00
合计	0.00	636,914.30	636,914.30	0.00

九江中航城地产开发有限公司备考模拟财务报表附注

2015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, 均以人民币列示)

13. 应交税费

项目	2015-12-31	本期增加	本期减少	2016-7-31
增值税	0.00	2,166,805.81	1,800,364.76	366,441.05
营业税	1,942,660.47	3,036,481.91	4,909,759.28	69,383.10
个人所得税	43,732.86	843,726.94	843,498.87	43,960.93
土地增值税	0.00	952,285.07	952,285.07	0.00
城市维护建设税	135,986.69	224,481.79	355,611.67	4,856.81
房产税	0.00	13,869.96	13,869.96	0.00
土地使用税	252,900.99	453,380.66	706,281.65	0.00
教育费附加	97,132.99	160,344.16	254,007.99	3,469.16
其他税费	0.00	1,659,270.76	1,659,270.76	0.00
合计	2,472,414.00	9,510,647.06	11,494,950.01	488,111.05

14. 应付利息

(1) 应付利息分类

项目	2016-7-31	2015-12-31
长期借款应付利息	2,994,444.44	0.00
合计	2,994,444.44	0.00

15. 其他应付款

(1) 其他应付款明细情况

项目	2016-7-31	2015-12-31
1年以内	599,715,151.22	251,667,098.64
1至2年	36,325,209.01	164,987,181.42
合计	636,040,360.23	416,654,280.06

(2) 其他应付款按款项性质分类

款项性质	2016-7-31	2015-12-31
往来款	618,173,512.99	392,160,754.32
代收代付款	12,384,909.33	15,377,814.60
押金及保证金	827,572.00	695,524.00
产权代办费	201,859.00	182,273.00
购房意向金	200,000.00	0.00
面积调差款	435,191.32	863,541.38

九江中航城地产开发有限公司备考模拟财务报表附注

2015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,均以人民币列示)

款项性质	2016-7-31	2015-12-31
其他	3,817,315.59	7,374,372.76
合计	636,040,360.23	416,654,280.06

(3) 账龄超过1年的重要其他应付款

单位名称	2016-7-31	账龄	未偿还或结转的原因
中航地产股份有限公司	29,161,352.81	1-2年	未到偿还期
锦江麦德龙现购自运有限公司-麦德龙-B101	500,000.00	1-2年	押金及保证金
中影影院投资有限公司-中影国际影城-L421	500,000.00	1-2年	押金及保证金
合计	30,161,352.81	—	—

16. 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	2016-7-31	2015-12-31
一年内到期的长期借款	290,000,000.00	325,400,000.00
合计	290,000,000.00	325,400,000.00

(2) 一年内到期的长期借款

项目	2016-7-31	2015-12-31
抵押借款	290,000,000.00	325,400,000.00
合计	290,000,000.00	325,400,000.00

(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
九江银行营业部	2015/6/24	2017/5/27	RMB	6%-7%	290,000,000.00	抵押借款

17. 长期借款

(1) 长期借款分类

借款类别	2016-7-31	2015-12-31	利率区间
抵押借款	550,000,000.00	695,000,000.00	4.9%
合计	550,000,000.00	695,000,000.00	—

九江中航城地产开发有限公司备考模拟财务报表附注

2015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,均以人民币列示)

(2) 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	期初数	借款种类	备注(担保人或抵押物)
农行九江支行	2014/2/20	2017/2/19	RMB	6%-7%	0.00	10,000,000.00	固定资产借款	九江中航城一期
农行九江支行	2014/2/25	2017/2/24	RMB	6%-7%	0.00	50,000,000.00	固定资产借款	九江中航城一期
农行九江支行	2014/2/28	2017/2/27	RMB	6%-7%	0.00	40,000,000.00	固定资产借款	九江中航城一期
九江银行	2015/5/27	2017/5/27	RMB	6%-7%	0.00	100,000,000.00	固定资产借款	三期土地使用权
九江银行	2015/6/24	2017/5/27	RMB	6%-7%	0.00	495,000,000.00	固定资产借款	三期土地使用权
中国银行九江市常兴支行	2016/3/30	2026/3/30	RMB	4.9%-5%	550,000,000.00	0.00	固定资产借款	二期土地九方商场
合计	—	—	—	—	550,000,000.00	695,000,000.00	—	—

九江中航城地产开发有限公司备考模拟财务报表附注

2015年1月1日至2016年7月31日

(本财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币列示)

18. 实收资本

项目	2015-12-31	本期增加	本期减少	2016-7-31
中航地产股份有限公司	304,440,000.00	0.00	0.00	304,440,000.00
合计	304,440,000.00	0.00	0.00	304,440,000.00

19. 营业收入、营业成本

(1) 营业收入、营业成本

项目	2016年1-7月		2015年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	72,201,318.39	59,804,698.03	728,440,068.47	668,698,665.00
合计	72,201,318.39	59,804,698.03	728,440,068.47	668,698,665.00

(2) 营业收入、营业成本

行业名称	2016年1-7月		2015年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
1、房地产销售	72,201,318.39	59,804,698.03	728,440,068.47	668,698,665.00
合计	72,201,318.39	59,804,698.03	728,440,068.47	668,698,665.00

20. 营业税金及附加

项目	2016年1-7月	2015年度
营业税	3,036,481.91	36,460,013.22
城市维护建设税	224,481.79	2,552,200.93
教育费附加	160,344.16	1,823,000.67
土地增值税	952,285.07	9,041,391.78
合计	4,373,592.93	49,876,606.60

21. 销售费用

项目	2016年1-7月	2015年度
职工薪酬	6,147,695.82	0.00
固定资产折旧	271,730.90	0.00
长期待摊费用摊销	104,012.79	0.00
广告宣传费	5,307,203.74	5,617,639.61
水电气、能源动力费	128,344.98	0.00
固定资产维修费用	78,519.50	0.00

九江中航城地产开发有限公司备考模拟财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 7 月 31 日

(本财务报表补充资料除特别注明外, 均以人民币列示)

项目	2016 年 1-7 月	2015 年度
差旅费	891,117.20	0.00
办公费	760,897.30	0.00
通讯费	209,387.00	0.00
保险费	20,497.45	0.00
中介代理费	1,039,988.25	1,922,193.97
业务招待费	220,057.88	0.00
销售服务费	2,290,290.60	1,242,675.00
劳务费	311,634.60	0.00
包装费	0.00	5,500.00
其它	1,999,411.82	111,894.00
合计	19,780,789.83	8,899,902.58

22. 管理费用

项目	2016 年 1-7 月	2015 年度
其他税费	164,855.26	0.00
合计	164,855.26	0.00

23. 财务费用

项目	2016 年 1-7 月	2015 年度
利息支出	9,163,272.30	17,625,254.69
减: 利息收入	0.00	0.00
加: 汇兑损失	0.00	0.00
加: 其他支出	0.00	0.00
合计	9,163,272.30	17,625,254.69

24. 资产减值损失

项目	2016 年 1-7 月	2015 年度	2014 年度
存货跌价准备	18,833,373.65	0.00	0.00
合计	18,833,373.65	0.00	0.00

25. 营业外收入

(1) 营业外收入明细

项目	2016 年 1-7 月	2015 年度
非流动资产处置利得	0.00	0.00
债务重组利得	0.00	0.00

九江中航城地产开发有限公司备考模拟财务报表附注

2015年1月1日至2016年7月31日

(本财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币列示)

项目	2016年1-7月	2015年度
政府补助	40,000.00	100,000.00
盘盈利得	0.00	0.00
违约赔偿收入	0.00	7,286.00
合计	40,000.00	107,286.00

(2) 政府补助明细

项目	2016年1-7月	2015年度	来源和依据	与资产相关/ 与收益相关
纳税大户奖	40,000.00	100,000.00	—	与收益相关
合计	40,000.00	100,000.00	—	—

26. 营业外支出

项目	2016年1-7月	2015年度
非流动资产处置损失	0.00	1,950.25
其中: 固定资产处置损失	0.00	1,950.25
无形资产处置损失	0.00	0.00
债务重组损失	0.00	0.00
非货币性资产交换损失	0.00	0.00
对外捐赠	0.00	1,915,000.00
罚款及滞纳金支出或违约金	0.00	4,000.00
合计	0.00	1,920,950.25

27. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	2016-7-31	受限原因
货币资金	7,993,746.04	保证金
存货	616,904,813.51	开发成本-土地使用权用于借款抵押
合计	624,898,559.55	—

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

九江中航城地产开发有限公司备考模拟财务报表附注

2015年1月1日至2016年7月31日

(本财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币列示)

控股股东及最终控制方名称	注册地	业务性质	注册资本 (亿元)	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	100.00	100.00

2. 其他关联方

其他关联方名称	与本公司关系
中航物业管理有限公司九江分公司	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
中航建筑工程有限公司	同一最终控制方
深圳市亨吉利世界名表中心有限公司	同一最终控制方
中航思嘉菲尔(深圳)服饰有限公司	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

(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
中航物业管理有限公司九江分公司	物业服务	1,341,449.43	3,175,614.56
深圳市中航楼宇科技有限公司	工程支出	8,864,353.56	15,719,395.00
深圳中航幕墙工程有限公司	工程支出	7,378,177.34	1,911,880.00
中航建筑工程有限公司	工程支出	5,927,713.00	94,744,800.00

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	九江中航城地产开发有限公司	425,400,000.00	2013-7-1	2016-9-9	否
中航地产股份有限公司	九江中航城地产开发有限公司	595,000,000.00	2015-5-25	2017-5-27	否
合计	—	1,020,400,000.00	—	—	—

3. 关联方资金拆借

关联方名称	拆入/拆出	拆借金额	起始日	备注
-------	-------	------	-----	----

九江中航城地产开发有限公司备考模拟财务报表附注

2015年1月1日至2016年7月31日

(本财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币列示)

关联方名称	拆入/拆出	拆借金额	起始日	备注
中航地产股份有限公司	拆入	618,088,646.34	2011-12	—
合计	—	618,088,646.34	—	—

(三) 关联方往来余额

1. 应收项目

项目名称	关联方	2016-7-31		2015-12-31	
		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	931,842,281.00	0.00	931,842,281.00	0.00
其他应收款	九江中航九方商业有限公司	2,531,367.70	0.00	1,253,060.00	0.00
其他应收款	深圳市中航楼宇科技有限公司	1,745.28	0.00	1,745.28	0.00
其他应收款	中航物业管理有限公司九江分公司	213,987.61	0.00	194,966.92	0.00
其他应收款	中航建筑工程有限公司	2,654,674.17	0.00	2,654,674.17	0.00

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	7,447,702.56	360.00
应付账款	中航物业管理有限公司九江分公司	164,391.59	0.00
应付账款	深圳中航幕墙工程有限公司	7,519,309.90	141,132.56
应付账款	中航建筑工程有限公司	0.00	5,807,713.00
其他应付款	中航地产股份有限公司	620,679,526.13	393,413,814.33

八、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)。

九江中航城地产开发有限公司备考模拟财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 7 月 31 日

(本财务报表补充资料除特别注明外, 均以人民币列示)

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 312,881,266.04 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。

九、 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。

十、 资产负债表日后事项

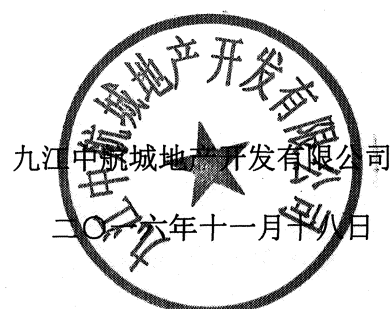
截至报告报出日, 本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

财务报表补充资料

1. 本报告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 2015 年度、2016 年 1-7 月非经常性损益如下:

项目	2016 年 1-7 月	2015 年度	说明
非流动资产处置损益		-1,950.25	
计入当期损益的政府补助	40,000.00	100,000.00	纳税大户奖
其他符合非经常性损益定义的损益项目	38,893.84	-1,888,226.32	
小计	78,893.84	-1,790,176.57	
所得税影响额			
少数股东权益影响额 (税后)			
合计	78,893.84	-1,790,176.57	



编号: 101762056



营业执照

(副本)⁽³⁻¹⁾

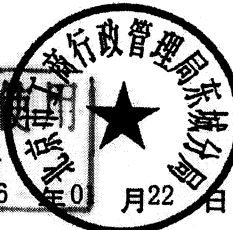
统一社会信用代码 91110101592354581W

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

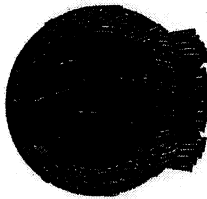
此文件仅供档案使用
再次复印无效



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.baic.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

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

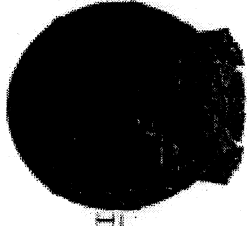
批准设立日期: 2011-07-07

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》。

北京市财政局
发证机关
此文件仅供当次使用
再次复印无效
中华人民共和国财政部制

年月日



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。

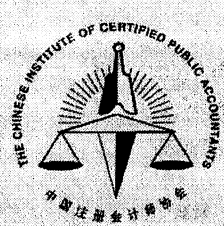
首席合伙人 张宁
此文件仅供当次使用
再次复印无效

证书号: 16

发证时间: 二〇一七年十月

证书有效期至: 二〇一七年十月三十一日





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



姓名 汪洋
Full name

性别 男
Sex

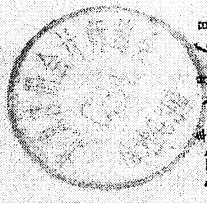
出生日期 1970年04月21日
Date of birth

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

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



2007年2月6日

注册编号: 110001570001
Issued by Certificate

批准注册协会: 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 the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

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

年 月 日
/ /

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

年 月 日
/ /

2016年
2016

注册会计师协会
Institution

合格，继续有效一年。
is valid for another year after this renewal.

2015年
2015

注册会计师协会
Institution

2014年
2014

注册会计师协会
Institution

2013年
2013

注册会计师协会
Institution

2012年
2012

注册会计师协会
Institution

2009年3月30日

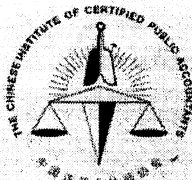
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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.



姓名 陈朝文
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1984-03-11
Date of birth
工作单位 德永中和会计师事务所
Working unit 德永中和会计师事务所长沙分所
身份证号码
Identity card No. 430111198403111719

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 11000157947
No. of certificate
注册注册会计师 湖南省注册会计师协会
Registered CPA Hunan Provincial CPA Association
发证日期 2011年1月21日
Date of issuance

此文件仅供当次使用
再涂复印无效

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

原工作单位
Former working unit

现工作单位
Current working unit

变更理由
Reason for change

变更日期
Date of change

变更人
Person making the change

变更单位
Unit making the change

变更人
Person making the change

变更单位
Unit making the change

变更人
Person making the change

变更单位
Unit making the change

变更人
Person making the change

变更单位
Unit making the change

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

原工作单位
Former working unit

现工作单位
Current working unit

变更理由
Reason for change

变更日期
Date of change

变更人
Person making the change

变更单位
Unit making the change

变更人
Person making the change

变更单位
Unit making the change

变更人
Person making the change

变更单位
Unit making the change

变更人
Person making the change

变更单位
Unit making the change