

赣州中航房地产发展有限公司
2016 年 1-7 月、2015 年度、2014 年度
备考审计报告

索引	页码
备考模拟财务报表审计报告	
公司备考模拟财务报告	
— 备考模拟合并资产负债表	1-2
— 备考模拟合并利润表	3
— 备考模拟财务报表附注	4-40

信永中和
ShineWing

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

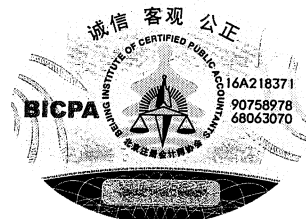
联系电话
telephone:

传真
facsimile:

+86(010)6554221
+86(010)6554221

+86(010)6554711
+86(010)6554711

审计报告



XYZH/2016CSA10238

赣州中航房地产发展有限公司全体股东：

我们审计了后附的赣州中航房地产发展有限公司（以下简称“赣州中航房地产公司”）编制的备考模拟财务报表，包括 2016 年 7 月 31 日、2015 年 12 月 31 日的备考模拟合并资产负债表，2016 年 1-7 月、2015 年度的备考模拟合并利润表、备考模拟合并财务报表附注（以下统称“备考模拟财务报表”）。

一、管理层对财务报表的责任

赣州中航房地产公司管理层负责按照备考模拟合并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，赣州中航房地产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赣州中航房地产公司 2016 年 7 月 31 日、2015 年 12 月 31 日的备考模拟合并财务状况以及 2016 年 1-7 月、2015 年度的备考模拟合并经营成果。

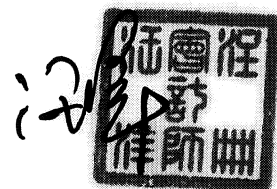
四、编制基础以及使用限制

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深圳市中航城投资有限公司出售赣州中航房地产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，仅限于本次深圳市中航城投资有限公司出售赣州中航房地产公司股权之用途使用，不适于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。

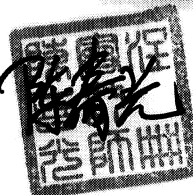


中国 北京

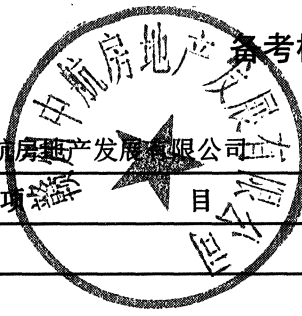
中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一六年十一月十八日



备考模拟合并资产负债表

编制单位：赣州中航房地产发展有限公司

单位：人民币元

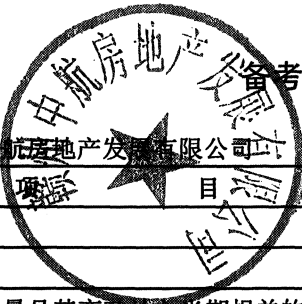
项目	附注	2016年7月31日	2015年12月31日
流动资产：			
货币资金	七、1	39,675,448.87	93,523,420.82
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项	七、2	6,711.12	
应收利息			
应收股利			
其他应收款	七、3	273,778,541.71	269,002,570.16
存货	七、4	1,634,729,702.41	601,830,757.02
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、5	31,178,434.13	8,899,596.73
流动资产合计		1,979,368,838.24	973,256,344.73
非流动资产：			
可供出售金融资产	七、6	50,000,000.00	50,000,000.00
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	七、7	5,219,801.16	5,374,796.15
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	七、8	368,960.59	590,595.15
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		55,588,761.75	55,965,391.30
资产总计		2,034,957,599.99	1,029,221,736.03

法定代表人：

主管会计工作负责人：

1

会计机构负责人：



备考模拟合并资产负债表(续)

编制单位: 赣州中航房地产发展股份有限公司

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			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
应付票据			
应付账款	七、9	691,463,799.63	31,013,831.64
预收款项	七、10	542,426,120.00	159,013,862.00
应付职工薪酬	七、11	460,519.57	14,009.66
应交税费	七、12	5,457,048.85	5,603,558.47
应付利息	七、13	1,175,412.32	
应付股利			
其他应付款	七、14	607,877,872.95	415,882,321.53
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		1,848,860,773.32	611,527,583.30
非流动负债:			
长期借款	七、15	113,777,105.70	320,076,634.61
应付债券			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
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		113,777,105.70	320,076,634.61
负 债 合 计		1,962,637,879.02	931,604,217.91
所有者权益:			
归属于母公司所有者权益合计		66,707,177.21	97,617,518.12
其中: 实收资本	七、16	83,000,000.00	83,000,000.00
少数股东权益		5,612,543.76	-
所有者权益合计		72,319,720.97	97,617,518.12
负债和所有者权益总计		2,034,957,599.99	1,029,221,736.03

法定代表人:

吴欧

主管会计工作负责人:

石磊

会计机构负责人:

欧美飞



备考模拟合并利润表

编制单位：赣州中航房地产发展有限公司

单位：人民币元

	附注	2016年1-7月	2015年度
一、营业总收入		33,410.68	1,590,000.00
其中：营业收入	七、17	33,410.68	1,590,000.00
二、营业总成本		48,748,016.50	17,974,565.41
其中：营业成本	七、17		492,672.14
营业税金及附加	七、18	11,316.75	10,152,445.09
销售费用	七、19	27,585,852.67	5,713,878.42
管理费用	七、20	1,550,677.76	1,615,569.76
财务费用	七、21	19,600,169.32	-
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）	七、22	12,867,801.13	45,303,990.07
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-35,846,804.69	28,919,424.66
加：营业外收入	七、23	-	35,000.00
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出	七、24	15,929.00	45,000.00
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-35,862,733.69	28,909,424.66
减：所得税费用			
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-35,862,733.69	28,909,424.66
归属于母公司股东的净利润		-35,521,597.89	28,909,424.66
少数股东损益		-341,135.80	
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（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			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-35,862,733.69	28,909,424.66
归属于母公司股东的综合收益总额		-35,521,597.89	28,909,424.66
归属于少数股东的综合收益总额		-341,135.80	

法定代表人：

吴欧

主管会计工作负责人：

石玉红

会计机构负责人：

欧如美

一、 公司的基本情况

赣州中航房地产发展有限公司(以下简称“本公司”、包含子公司时统称“本集团”)系由深圳市中航城投资有限公司(以下简称深圳中航)于 2007 年 9 月 10 日投资设立的有限责任公司。赣州市工商行政管理局换发本公司的统一社会信用代码为 913607006647947399。截止 2016 年 7 月 31 日,本公司的注册资本为捌仟叁佰万元,实收资本捌仟叁佰万元。

公司法定代表人:欧阳昊。注册地址为:江西省赣州市章贡区长征大道 1 号赣州中航城办公 7B-10 至 7B-19。企业性质:有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)。经营主要经营范围为房地产开发、房屋销售以及物业管理。

本公司为中航地产股份有限公司(以下简称“中航地产”)全资孙公司,负责开发建设赣州中航城及赣州中航云府两个项目。其中:赣州中航城项目为城市综合体项目,住宅、商业、公寓、写字楼均已售罄,赣州九方购物中心(持有经营型商业资产)已于 2011 年 11 月开业并在 2014 年 12 月完成了资产分立至赣州中航九方商业有限公司。现本公司还持有中航城幼儿园和赣州格兰云天国际酒店(以下分别简称“幼儿园”和“酒店”),幼儿园已于 2010 年 7 月对外出租投入使用,酒店资产也已由赣州格兰云天国际酒店有限公司承租经营并于 2012 年 6 月开业。

二、 合并财务报表范围

本集团合并财务报表范围包括本公司、赣州中航海宇置业有限公司(以下简称赣州海宇)两家公司。本集团于 2016 年 2 月 1 日开始合并赣州海宇。

详见本附注“八、合并范围的变化”及本附注“九、在其他主体中的权益”相关内容。

三、 本备考模拟财务报表的编制前提

(一) 编制基础

中航地产于 2016 年 8 月 26 日公司第八届董事会第二次会议审议通过了《关于赣州中航房地产发展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,本公司以持有的幼儿园、酒店对应之净资产合计作价人民币 26,527.06692 万元出资设立赣州中航资产管理有限公司(暂定名,最终以工商登记机关核定为准,以下简称“赣州中航资产管理公司”);并在赣州中航资产管理公司成立后,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,赣州中航资产管理公司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,为使交易各方及投资人更好地了解本公司及本集团的备考模拟合并财务状况及备考模拟合并经营成果,本公司特编制本备考模拟财务报告。

四、 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赣州中航资产管理公司 100%股权的交易以及深圳市中航城投资有限公司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赣州中航资产管理公司于 2015 年 1 月 1 日已由本公司出资设立，并已转让给中航地产，股权转让价款在其他应收款列示。

本公司自 2015 年 1 月 1 日起，将与酒店、幼儿园有关的债权、长期资产价值、折旧、摊销、收入、税费等形成的净资产模拟剥离，剥离产生差异统一在净资产中列示。

4. 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合并资产负债表和备考模拟合并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并未编制备考模拟现金流量表。

5. 除上述假设前提外，本合并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“五、重要会计政策及会计估计”所述会计政策和会计估计编制。

五、 重要会计政策及会计估计

本集团根据实际生产经营特点以及“本附注四、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。遵循企业会计准则的声明

(一) 会计期间

本集团的会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

(二) 营业周期

公司以 12 个月为一个营业周期。

(三) 记账本位币

本集团以人民币为记账本位币。

(四) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

本集团作为合并方,在同一控制下企业合并中取得的资产和负债,在合并日按被合并方在最终控制方合并报表中的账面价值计量。取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额,调整资本公积;资本公积不足冲减的,调整留存收益。

在非同一控制下企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。合并成本为本集团在购买日为取得对被购买方的控制权而支付的现金或非现金资产、发行或承担的负债、发行的权益性证券等的公允价值以及在企业合并中发生的各项直接相关费用之和(通过多次交易分步实现的企业合并,其合并成本为每一单项交易的成本之和)。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额,确认为商誉;合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的,首先对合并中取得的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值、以及合并对价的非现金资产或发行的权益性证券等的公允价值进行复核,经复核后,合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的,将其差额计入合并当期营业外收入。

(五) 合并财务报表的编制方法

本集团将所有控制的子公司及结构化主体纳入合并财务报表范围。

在编制合并财务报表时,子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的,按照本公司的会计政策或会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。

合并范围内的所有重大内部交易、往来余额及未实现利润在合并报表编制时予以抵销。子公司的所有者权益中不属于母公司的份额以及当期净损益、其他综合收益及综合收益总额中属于少数股东权益的份额,分别在合并财务报表“少数股东权益、少数股东损益、归属于少数股东的其他综合收益及归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

对于同一控制下企业合并取得的子公司,其经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时,对上年财务报表的相关项目进行调整,视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权,最终形成企业合并的,应在取得控制权的报告期,补充披露在合并财务报表中的处理方法。例如:通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权,最终形成企业合并,编制合并报表时,视同在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整,在编制比较报表时,以不早于本集团和被合并方同处于最终控制方的控制之下的时点为限,将被合并方的有关资产、负债并入本集团合并财务报表的比较报表中,并将合并而增加的净资产在比较报表中调整所有者权益项下的相关项目。为避免对被合并方净资产的价值进行重复计算,本集团在达到合并之前持有的长期股权投资,在取得原股权

之日与本集团和被合并方处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他净资产变动,应分别冲减比较报表期间的期初留存收益和当期损益。

对于非同一控制下企业合并取得子公司,经营成果和现金流量自本集团取得控制权之日起纳入合并财务报表。在编制合并财务报表时,以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权,最终形成企业合并的,应在取得控制权的报告期,补充披露在合并财务报表中的处理方法。例如:通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权,最终形成企业合并,编制合并报表时,对于购买日之前持有的被购买方的股权,按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量,公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益;与其相关的购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配外的其他所有者权益变动,在购买日所属当期转为投资损益,由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

本集团在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资,在合并财务报表中,处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额,调整资本溢价或股本溢价,资本公积不足冲减的,调整留存收益。

本集团因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的,在编制合并财务报表时,对于剩余股权,按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和,减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额,计入丧失控制权当期的投资损益,同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等,在丧失控制权时转为当期投资损益。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的,如果处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的,应当将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理;但是,在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额,在合并财务报表中确认为其他综合收益,在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的投资损益。

(六) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

本集团的合营安排包括共同经营和合营企业。对于共同经营项目,本集团作为共同经营中的合营方确认单独持有的资产和承担的负债,以及按份额确认持有的资产和承担的负债,根据相关约定单独或按份额确认相关的收入和费用。与共同经营发生购买、销售不构成业务的资产交易的,仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。

赣州中航房地产发展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)

(七) 现金及现金等价物

本集团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。

(八) 应收款项坏账准备

本集团将下列情形作为应收款项坏账损失确认标准：债务单位撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足、发生严重自然灾害等导致停产而在可预见的时间内无法偿付债务等；债务单位逾期未履行偿债义务超过 5 年；其他确凿证据表明确实无法收回或收回的可能性不大。

对可能发生的坏账损失采用备抵法核算，年末单独或按组合进行减值测试，计提坏账准备，计入当期损益。对于有确凿证据表明确实无法收回的应收款项，经本集团按规定程序批准后作为坏账损失，冲销提取的坏账准备。

(1) 坏账准备的确认标准

本集团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。

单项金额重大的判断依据或金额标准	本集团将金额为人民币 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	本集团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%

赣州中航房地产发展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)

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
4-5 年	30%	30%
5 年以上	100%	100%

2) 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) 存货

本集团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

本集团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,故本集团对于此类代建项目不作为公司存货核算。本集团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。

(十) 长期股权投资

本集团长期股权投资主要是对子公司的投资、对联营企业的投资和对合营企业的投资。

本集团对共同控制的判断依据是所有参与方或参与方组合集体控制该安排,并且该安排相关活动的政策必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。

本集团直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20% (含) 以上但低于 50% 的表决权时,通常认为对被投资单位具有重大影响。持有被投资单位 20% 以下表决权的,还需要综合考虑在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表、或参与被投资单位财务和经营政策制定过

程、或与被投资单位之间发生重要交易、或向被投资单位派出管理人员、或向被投资单位提供关键技术资料等事实和情况判断对被投资单位具有重大影响。

对被投资单位形成控制的，为本集团的子公司。通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方在最终控制方合并报表中净资产的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。被合并方在合并日的净资产账面价值为负数的，长期股权投资成本按零确定。

通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并的，应在取得控制权的报告期，补充披露在母公司财务报表中的长期股权投资的处理方法。例如：通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，属于一揽子交易的，本集团将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于一揽子交易的，在合并日，根据合并后享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，冲减留存收益。

通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以合并成本作为初始投资成本。

通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并的，应在取得控制权的报告期，补充披露在母公司财务报表中的长期股权投资成本处理方法。例如：通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，属于一揽子交易的，本集团将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于一揽子交易的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。购买日之前持有的股权采用权益法核算的，原权益法核算的相关其他综合收益暂不做调整，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。购买日之前持有的股权在可供出售金融资产中采用公允价值核算的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在合并日转入当期投资损益。

除上述通过企业合并取得的长期股权投资外，以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为投资成本；以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为投资成本；投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为投资成本；[公司如有以债务重组、非货币性资产交换等方式取得的长期股权投资，应根据相关企业会计准则的规定并结合公司的实际情况披露确定投资成本的方法。

本集团对子公司投资采用成本法核算，对合营企业及联营企业投资采用权益法核算。

后续计量采用成本法核算的长期股权投资，在追加投资时，按照追加投资支付的成本额公允价值及发生的相关交易费用增加长期股权投资成本的账面价值。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，按照应享有的金额确认为当期投资收益。

后续计量采用权益法核算的长期股权投资,随着被他投资单位所有者权益的变动相应调整增加或减少长期股权投资的账面价值。其中在确认应享有被投资单位净损益的份额时,以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础,按照本集团的会计政策及会计期间,并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分,对被投资单位的净利润进行调整后确认。

处置长期股权投资,其账面价值与实际取得价款的差额,计入当期投资收益。采用权益法核算的长期股权投资,因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的,处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期投资损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的,处置后的剩余股权改按可供出售金融资产核算,剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益,在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

因处置部分长期股权投资丧失了对被投资单位控制的,处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的,改按权益法核算,处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益,并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整;处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的,改按可供出售金融资产的有关规定进行会计处理,处置股权账面价值和处置对价的差额计入投资收益,剩余股权在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期投资损益。

本集团对于分步处置股权至丧失控股股权的各项交易不属于一揽子交易的,对每一项交易分别进行会计处理。属于“一揽子交易”的,将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理,但是,在丧失控制权之前每一次交易处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额,确认为其他综合收益,到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

(十一) 投资性房地产

本集团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。

本集团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本集团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。

赣州中航房地产发展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)

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。

(十二) 固定资产

本集团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集团、且其成本能够可靠计量时予以确认。本集团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,本集团对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法。本集团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

赣州中航房地产发展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(%)
5	其他设备	5	10	18

本集团于每年年度终了,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

当本集团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集团;
- ②本集团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集团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本集团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,只有本集团才能使用。

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。

本集团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。

(十三) 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。

(十四) 长期资产减值

本集团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、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,本集团进行减值测试。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。并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。

(十五) 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本集团的长期待摊费用包括装修费用和改造支出。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。

(十六) 职工薪酬

本集团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等,在职工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。

离职后福利主要包括基本养老保险费等,按照公司承担的风险和义务,分类为设定提存计划、设定受益计划。对于设定提存计划在根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服

务而向单独主体缴存的提存金确认为负债,并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。如果公司存在设定受益计划,应说明具体会计处理方法。

(十七) 收入确认原则和计量方法

本集团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。

本集团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

按照他人使用本集团货币资金的时间和实际利率计算确定。

(十八) 政府补助

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

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

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

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

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

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

(十九) 递延所得税资产和递延所得税负债

本集团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)的非企业合并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。

本集团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。

(二十) 其他重要的会计政策和会计估计

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

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

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

(1) 坏账准备计提

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

(2) 存货跌价准备

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

(3) 可供出售金融资产减值

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

(4) 折旧和摊销

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

(5) 递延所得税资产

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

(6) 所得税

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

(7) 公允价值计量

本集团的某些资产和负债在财务报表中按公允价值计量。本集团投资性房地产本身无交易价格时,由本集团投资性房地产管理部门进行市场调研,并出具市场调研报告,以市场调研报告的估价结论确定其公允价值。必要时,本集团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。

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

六、 税项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入按11%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;属于老项目部分,选择简易方式征收的,应税收入按5%征收率缴纳增值税。	11%、5%
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。	7%
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。	25%
土地增值税	按土地增值额的30%-60%的超额累进税率计缴。	30%-60%的超额累进税率

七、 合并财务报表主要项目注释

1. 货币资金

项目	2016-7-31	2015-12-31
银行存款	36,896,827.39	90,676,840.50
其他货币资金	2,778,621.48	2,846,580.32
合计	39,675,448.87	93,523,420.82
其中:存放在境外的款项总额		

赣州中航房地产发展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)

其中：受限货币资金情况：

项 目	2016-7-31	2015-12-31
商品房按揭保证金	2,778,621.48	2,846,580.32
合计	2,778,621.48	2,846,580.32

2. 预付款项

(1) 预付款项账龄

项目	2016-7-31		2015-12-31	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	6,711.12	100.00		
1-2 年 (含 2 年)				
2-3 年 (含 3 年)				
合计	6,711.12	100.00		

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

本报告期按预付对象归集的期末余额前五名预付款项汇总金额 6,711.12 元，占预付款项期末余额合计数的比例 100.00%。

3. 其他应收款

(1) 其他应收款分类

类别	2016-7-31				2015-12-31			
	账面余额		坏账准备		账面价值		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	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	273,778,541.71	100.00			273,778,541.71	100.00		
组合1: 不计提坏账准备的其他应收款	273,778,541.71	100.00			273,778,541.71	100.00		
合计	273,778,541.71	100.00			273,778,541.71	100.00		

赣州中航房地产发展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)

1) 组合中，不计提坏账准备的其他应收款

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
组合 1: 关联方往来	268,700,606.94	关联方往来	265,270,669.20	关联方往来
组合 2: 员工借支	80,000.00	可收回		
组合 3: 押金及保证金、代付款项等	4,997,934.77	可收回	3,731,900.96	可收回
合计	273,778,541.71		269,002,570.16	

(1) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	2016-7-31	2015-12-31
关联方往来	268,700,606.94	265,270,669.20
员工借支	80,000.00	
押金及保证金、代付款项等	4,997,934.77	3,731,900.96
合计	273,778,541.71	269,002,570.16

(2) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

单位名称	款项性质	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	应收关联方购买股权款	258,895,669.20	1 年以内	94.56%	
赣州格兰云天国际酒店		4,436,500.29	1-2 年	1.62%	
赣州市人力资源和社会保障局	农民工工资保障金	2,956,000.00	1-2 年	1.08	
赣州市住房公积金管理中心直属办事处	保证金	1,196,295.71	1 年以内	0.44	
国网江西省电力公司赣州供电分公司	保证金	277,200.00	2-3 年	0.10	
合计		269,853,164.91		97.80	

根据本“附注三”及“四”所述，期末其他应收中航地产股份有限公司款项主要为模拟应收本公司转让赣州中航资产管理有限公司之股权款 25,889.07 万元。

其他应收款-格兰云天国际酒店款项系根据本附注四编制备考报表模拟剥离酒店、幼儿园资产、损益等时形成代垫代付款 443.00 万元。

赣州中航房地产发展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)

4. 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	1,634,605,190.93	6,134,657.24		1,634,605,190.93
开发产品	124,511.48			124,511.48
合计	1,634,729,702.41	6,134,657.24		1,634,729,702.41

(续表)

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	601,706,245.54	38,689,951.60		601,706,245.54
开发产品	124,511.48			124,511.48
合计	601,830,757.02	38,689,951.60		601,830,757.02

(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
赣州中航-云府E9地块	2014/10/1	2016年12月底	11.0216	601,706,245.54	881,248,847.82
赣州中航-E8地块	2016/6/3	2017年12月底	10.0708		365,814,466.62
赣州中航-E24地块					387,541,876.49
合计				601,706,245.54	1,634,605,190.93

(3) 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		
赣州中航-云府E9地块	58,774,293.04	1,381,583.35			60,155,876.39	6.83
赣州中航-E8地块		3,407,240.38			3,407,240.38	5.63
赣州中航-E24地块		1,345,833.51			1,345,833.51	5.63
合计	58,774,293.04	6,134,657.24			64,908,950.28	

赣州中航房地产发展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)

5. 其他流动资产

项目	2016-7-31	2015-12-31	性质
预交税金	31,178,434.13	8,899,596.73	预交营业税、增值税、土地增值税等
合计	31,178,434.13	8,899,596.73	

6. 可供出售金融资产

项目	2016-7-31			2015-12-31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具	50,000,000.00		50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00
按成本计量的:	50,000,000.00		50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00
合计	50,000,000.00		50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00

注:可供出售金融资产为本公司对赣州中航置业有限公司之股权投资,持股比例为20.83%,本公司对其不具有重大影响。

7. 固定资产

(1) 固定资产明细表

项目	房屋建筑物	运输设备	电子设备	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	5,187,182.01	2,381,403.56	1,560,130.70	9,128,716.27
2. 本期增加金额			53,261.55	53,261.55
(1) 购置			53,261.55	53,261.55
3. 本期减少金额				
4. 期末余额	5,187,182.01	2,381,403.56	1,613,392.25	9,181,977.82
二、累计折旧				
1. 期初余额	373,476.96	2,038,066.46	1,342,376.70	3,753,920.12
2. 本期增加金额				
(1) 计提	54,465.39	130,078.92	23,712.23	208,256.54
3. 本期减少金额				
4. 期末余额	427,942.35	2,168,145.38	1,366,088.93	3,962,176.66
三、减值准备				
1. 期初余额				

赣州中航房地产发展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	房屋建筑物	运输设备	电子设备	合计
2. 本增加金额				
3. 本期减少金额				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期初账面价值	4,813,705.05	343,337.10	217,754.00	5,374,796.15
2. 期末账面价值	4,759,239.66	213,258.18	247,303.32	5,219,801.16

(2) 暂时闲置的固定资产

本集团无暂时闲置的固定资产。

(3) 通过融资租赁租入的固定资产

本集团无通过融资租赁租入的固定资产。

(4) 通过经营租赁租出的固定资产

本集团无经营租赁租出的固定资产。

(5) 未办妥产权证书的固定资产

本集团无未办妥产权证书的固定资产。

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
写字楼装修	512,833.31		211,166.62		301,666.69	
其他改造支出	77,761.84		10,467.94		67,293.90	
合计	590,595.15		221,634.56		368,960.59	

9. 应付账款

项目	2016-7-31	2015-12-31
工程、货款款项	199,068,547.14	30,984,982.56
费用款项	91,128.17	28,849.08
未付土地款项及契税款项	492,304,124.32	
合计	691,463,799.63	31,013,831.64

赣州中航房地产发展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)

10. 预收款项

(1) 预收款项

项目	2016-7-31	2015-12-31
预收购房款项	542,426,120.00	159,013,862.00
合计	542,426,120.00	159,013,862.00

(2) 预收房款明细表

项目名称	2016-7-31	2015-12-31	预计竣工时间
赣州中航云府项目	542,426,120.00	159,013,862.00	2016年12月
合 计	542,426,120.00	159,013,862.00	

11. 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	14,009.66	7,227,931.74	6,781,421.83	460,519.57
离职后福利-设定提存计划		381,271.60	381,271.60	
合计	14,009.66	7,609,203.34	7,162,693.43	460,519.57

(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		6,394,234.33	6,026,234.33	368,000.00
职工福利费		403,119.10	403,119.10	
社会保险费		74,718.31	74,718.31	
其中:基本医疗保险费		66,548.99	66,548.99	
工伤保险费		3,623.23	3,623.23	
生育保险费		4,546.09	4,546.09	
住房公积金		228,498.84	228,498.84	
工会经费和职工教育经费	14,009.66	116,997.16	38,487.25	92,519.57
其他短期薪酬		10,364.00	10,364.00	
合计	14,009.66	7,227,931.74	6,781,421.83	460,519.57

(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		374,051.27	374,051.27	

赣州中航房地产发展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	2015-12-31	本期增加	本期减少	2016-7-31
失业保险费		7,220.33	7,220.33	
合计		381,271.60	381,271.60	

12. 应交税费

项目	2015-12-31	本期增加	本期减少	2016-7-31
增值税		94,306.23	45,972.90	48,333.33
营业税	208,638.96	258,333.32	466,972.28	
企业所得税	5,334,209.40			5,334,209.40
个人所得税	20,734.58	715,179.56	672,142.52	63,771.62
城市维护建设税	14,604.71	24,684.75	35,906.14	3,383.32
土地使用税	10,269.84	176,388.61	183,235.19	3,423.26
教育费附加	10,928.22	17,632.00	25,647.28	2,912.94
其他税费	4,172.76	33,645.37	36,803.15	1,014.98
合计	5,603,558.47	1,320,169.84	1,466,679.46	5,457,048.85

13. 应付利息

项目	2016-7-31	2015-12-31
长期借款应付利息	1,175,412.32	
合计	1,175,412.32	

14. 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(含1年)	199,000,020.30	251,752,771.88
1至2年(含2年)	251,336,000.00	164,129,549.65
2至3年(含3年)	157,541,852.65	
合计	607,877,872.95	415,882,321.53

(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	604,948,576.65	414,279,983.96
代收代付款	5,122.75	
购房意向金	192,973.00	
押金及保证金	2,459,012.77	10,000.00

赣州中航房地产发展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)

款项性质	2016-7-31	2015-12-31
代缴社会保险和公积金	22,211.86	
其他	249,975.92	1,592,337.57
合计	607,877,872.95	415,882,321.53

(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
赣州康源置业有限公司	63,430,136.00	2-3 年	垫付购地保证金，地价尚未付清
中航地产股份有限公司	251,300,000.00	1-2 年	内部借款
	92,949,790.00	2-3 年	内部借款
合计	407,679,926.00		

赣州中航房地产发展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)

15. 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	113,777,105.70	320,076,634.61	提款日基准利率上浮15%
合计	113,777,105.70	320,076,634.61	

(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)
华侨永亨银行(中国)有限公司深圳华强支行	2013/1/14	2023/1/14	RMB	在基准利率上上浮15%	113,777,105.70	120,576,634.61	抵押	赣州格兰云天酒店3-5.11-25层;酒店对应之赣江新区D4地块土地使用权
中信银行赣州分行	2015/6/23	2018/6/23	RMB	在基准利率上上浮20%		199,500,000.00	担保与抵押 贷款	土地使用权及在建项目抵押、中航地产股份有限公司担保

16. 实收资本

投资者名称	年初余额		本年 增加	本年 减少	年末余额	
	投资金额	所占比例(%)			投资金额	所占比例(%)
深圳市中航城投资有限公司	83,000,000.00	100.00			83,000,000.00	100.00
合计	83,000,000.00	100.00			83,000,000.00	100.00

赣州中航房地产发展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)

17. 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	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务	33,410.68		1,590,000.00	492,672.14
合计	33,410.68		1,590,000.00	492,672.14

(2) 营业收入、营业成本 (分行业)

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
房地产销售			1,590,000.00	492,672.14
其他	33,410.68			
合计	33,410.68		1,590,000.00	492,672.14

18. 营业税金及附加

项目	2016 年 1-7 月	2015 年度
营业税	10,104.24	79,500.00
城市维护建设税	707.30	5,564.96
教育费附加	505.21	3,975.04
土地增值税		10,063,405.09
合计	11,316.75	10,152,445.09

19. 销售费用

项目	2016 年 1-7 月	2015 年度
广告宣传费	2,995,967.56	3,963,810.00
样板房及营销中心物业服务费	1,620,886.81	
临时营销设施建造费	18,077,814.95	
中介代理费	3,298,536.64	378,272.12
销售服务费	907,700.81	1,339,275.30
其它	684,945.90	32,521.00
合计	27,585,852.67	5,713,878.42

赣州中航房地产发展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)

20. 管理费用

项目	2016 年 1-7 月	2015 年度
职工薪酬	874,377.34	1,284,786.92
运输费用	26,734.96	5,780.00
固定资产维修费用	206,927.84	
审计评估费	6,690.00	
其他税费	220,041.72	41,088.41
差旅费	13,783.54	36,992.00
办公费	7,708.52	4,098.80
保险费	37,920.00	37,920.00
业务招待费	113,659.50	61,252.00
其他	42,834.34	143,651.63
合计	1,550,677.76	1,615,569.76

21. 财务费用

项目	2016 年 1-7 月	2015 年度
利息支出	19,600,169.32	
减：利息收入		
加：汇兑损失		
加：其他支出		
合计	19,600,169.32	

22. 投资收益

(1) 投资收益明细表

项目	2016 年 1-7 月	2015 年度
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	12,867,801.13	45,303,990.07
合计	12,867,801.13	45,303,990.07

(2) 可供出售金融资产在持有期间的投资收益

项目	2016 年 1-7 月	2015 年度
合计	12,867,801.13	45,303,990.07
其中：赣州中航置业有限公司	12,867,801.13	45,303,990.07

赣州中航房地产发展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)

23. 营业外收入

项目	2016 年 1-7 月	2015 年度
其他		35,000.00
合计		35,000.00

24. 营业外支出

项目	2016 年 1-7 月	2015 年度
对外捐赠		45,000.00
其他	15,929.00	
合计	15,929.00	45,000.00

八、 合并范围的变化

1. 本报告期发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
赣州中航海宇置业有限公司	2016/2/1	6,375,000.00	51.00	收购	2016/2/1	赣州 E8 地块项目合作开发协议书		696,195.50

九、 在其他主体中的权益

1、企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
赣州中航海宇置业有限公司	赣州	赣州	房地产开发销售	51.00		收购

2、重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例 (%)	本报告期归属于少数股东的损益	本报告期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
赣州中航海宇置业有限公司	49.00	-341,135.80		5,612,543.76

赣州中航房地产发展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)

(1) 重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	2016-7-31				
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债
赣州中航海宇置业有限公司	371,900,030.67	12,281.55	371,912,312.22	360,458,141.27	360,458,141.27
(续表)					
子公司名称	2016 年 1-7 月				经营活动现金流量
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	
赣州中航海宇置业有限公司		-693,135.50		-2,689,009.11	

十、 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

控股股东及最终控制方名称	注册地	业务性质	注册资本	对本公司的持股比例(%)	对本公司的表决权比例(%)
深圳市中航城投资有限公司	深圳市	综合	15000 万	100.00	100.00

控股股东的注册资本及其变化: 单位: 万元

控股股东	2014-1-1	本期增加	本期减少	2014-12-31
深圳市中航城投资有限公司	25,000.00		16,700.00	8,300.00

控股股东的注册资本及其变化-续

控股股东	2014-12-31	本期增加	本期减少	2015-12-31
深圳市中航城投资有限公司	8,300.00			8,300.00

控股股东的注册资本及其变化-续

控股股东	2015-12-31	本期增加	本期减少	2016-7-31
深圳市中航城投资有限公司	8,300.00			8,300.00

2. 子公司

子公司情况详见本附注“九、1. (1) 企业集团的构成”相关内容。

3. 其他关联方

其他关联方名称	与本公司关系
深圳中航幕墙工程有限公司	同一最终控制
深圳市中航楼宇科技有限公司	同一最终控制
赣州中航九方商业有限公司	同一最终控制
赣州格兰云天国际酒店有限公司	同一最终控制
中航地产股份有限公司	同一最终控制

赣州中航房地产发展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,均以人民币元列示)

(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
深圳市中航保安服务有限公司	保安费	2,265,365.36	
深圳市中航楼宇科技有限公司	施工合同进度款	345,914.92	1,119,071.49
深圳中航幕墙工程有限公司	施工合同进度款	597,410.83	891,910.13
赣州中航九方商业有限公司	水电费	22,485.74	196,881.14
中航地产股份有限公司	利息费用	18,883,400.08	33,013,974.03

2. 关联方资金拆借

关联方名称	拆入/拆出	2016年1-7月	2015年度	备注
中航地产股份有限公司	拆入	105,000,000.00	58,979,790.00	内部借款

3. 关联方资产转让、债务重组情况

本公司本报告期无关联方资产转让、债务重组情况。

4. 关联担保情况

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	是否履行完毕
中航地产股份有限公司	430,000,000.00	2015-6-30	2018-6-29	未履行完毕
合计	430,000,000.00			

说明:截止2016年7月31日,以上担保对应的未结清借款余额为11,377.71万元。

(三) 关联方往来余额

1. 应收款项

账面余额	2016-7-31	2015-12-31
其他应收款:		
中航地产股份有限公司	265,270,669.20	265,270,669.20

赣州中航房地产发展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, 均以人民币元列示)

2. 应付项目

账面余额	2016-7-31	2015-12-31
应付款项:		
深圳市中航保安服务有限公司	890,644.44	
深圳市中航楼宇科技有限公司	125,859.46	253,835.42
深圳中航幕墙工程有限公司	122,485.10	132,826.95
深圳市中航保安服务公司	36,479.00	
赣州中航九方商业有限公司		28,849.08
其他应付款:		
中航地产股份有限公司	522,229,970.91	414,279,983.96
深圳粤航装饰工程有限公司	2,000.00	22,000.00

十一、或有事项

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

截至 2016 年 7 月 31 日, 本公司为商品房承购人提供抵押贷款担保的未还贷款余额为 45,295.81 万元。由于借款人将以房产抵押给借款银行, 本公司认为该担保事项对本公司财务状况影响较小。

十二、承诺事项

截止 2016 年 7 月 31 日, 本公司无重大承诺事项。

十三、资产负债表日后事项

根据中航地产股份有限公司(以下简称中航地产)发布《关于赣州中航海宇置业有限公司相关事项的公告》, 显示中航地产于 2016 年 11 月 8 日召开第八届董事会第七次会议审议通过了《关于赣州中航海宇置业有限公司相关事项的议案》, 拟签订《〈赣州 E8 地块项目合作开发协议书〉解除协议》。该协议主要内容为赣州中航房地产发展有限公司、赣州康源置业有限公司、深圳汇尚合融科技服务有限公司同意解除 2016 年 1 月 22 日签署的《赣州 E8 地块项目合作开发协议书》, 赣州中航地产退出赣州中航海宇置业有限公司。

赣州中航房地产发展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

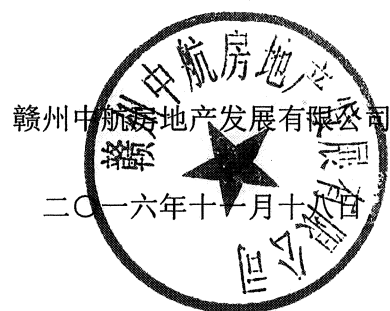
(本财务报表补充资料除特别注明外, 均以人民币元列示)

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
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-15,929.00	-10,000.00	
小计	-15,929.00	-10,000.00	
所得税影响额			
少数股东权益影响额（税后）			
合计	-15,929.00	-10,000.00	



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

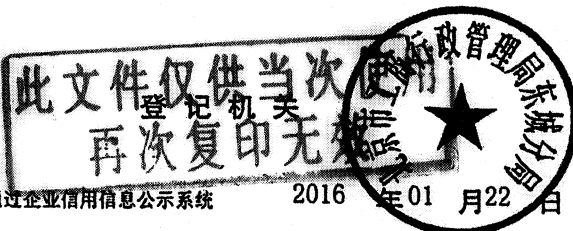
成立日期 2012年03月02日

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



提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

2016 年 01 月 22 日

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

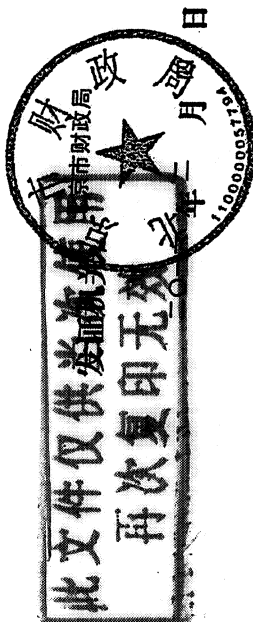
组织形式: 特殊普通合伙

会计师事务所编号: 11010136

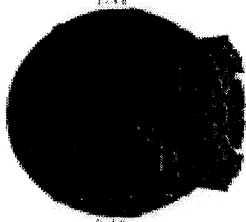
注册资本(出资额): 3583.2万元

批准设立文号: 京财会许可[2011]0056号

批准设立日期: 2011-07-07



中华人民共和国财政部制

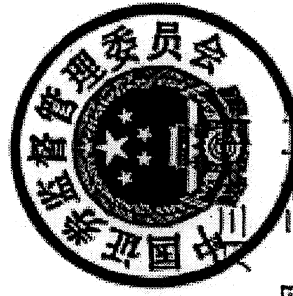


证书序号: 000170

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准
信永中和会计师事务所 (特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 张克



证书号: 16

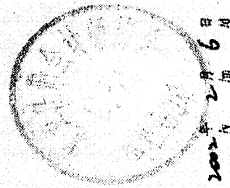
发证时间: 二〇一七年十月

证书有效期至: 二〇一七年十月



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 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.

证书编号: 110001570001
No. of Certificate

批准注册协会: 北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs: Beijing Institute of Certified Public Accountants
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
/ /

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
This certificate is valid for another year after this renewal.



2015
This certificate is valid for another year after this renewal.



2014



2013

2009年3月30日
/ /

2008年3月20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.

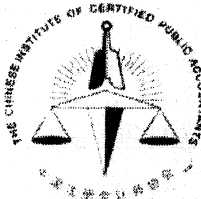


年度检验登记
Annual Renewal Registration

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: 陈春光
Full name: 陈春光
性别: 男
Sex: 男
出生日期: 1984-03-11
Date of birth: 1984-03-11
工作单位: 信永中和会计师事务所长沙分所
Working unit: 信永中和会计师事务所长沙分所
身份证号码: 430111198403111716
Identity card No.: 430111198403111716



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.



此文件仅供当次使用
行次复印无效

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

信永中和会计师事务所有限公司
2012.7.19日更名为信永中和会计师事务所
2012.7.19日更名为信永中和会计师事务所



同意调入
Agree the holder to be transferred to

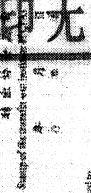
事务所
(CPA)

转入、转出、调入、调出
Transfer in, Transfer out, Transfer in, Transfer out

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

信永中和会计师事务所有限公司
2012.7.19日更名为信永中和会计师事务所
2012.7.19日更名为信永中和会计师事务所



同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
(CPA)

转入、转出、调入、调出
Transfer in, Transfer out, Transfer in, Transfer out

身份证号: 110001570417

注册地: 湖南省注册会计师协会

注册日期: 2011年1月21日