

**中航地产股份有限公司**  
**2016 年 1-7 月、2015 年度**  
**审阅报告**

| <b>索引</b>      | <b>页码</b> |
|----------------|-----------|
| 备考模拟财务报表审阅报告   |           |
| 备考模拟财务报表       |           |
| — 备考模拟合并资产负债表  | 1-2       |
| — 备考模拟合并利润表    | 3         |
| — 备考模拟合并财务报表附注 | 4-110     |



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

## 审阅报告



XYZH/2016SZA10262

中航地产股份有限公司全体股东:

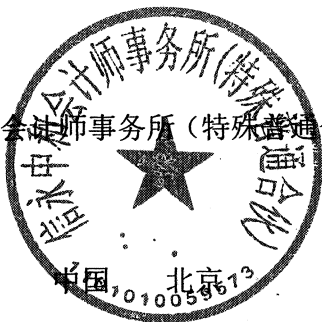
我们审阅了后附的中航地产股份有限公司(以下简称中航地产公司)编制的备考模拟财务报表,包括2016年7月31日、2015年12月31日的备考模拟合并资产负债表,2016年1-7月、2015年度备考模拟合并利润表以及备考模拟合并财务报表附注(以下统称备考财务报表)。这些备考财务报表的编制和公允列报是中航地产公司管理层的责任,我们的责任是在执行审阅工作的基础上对这些备考模拟财务报表出具审阅报告。

我们按照《中国注册会计师审阅准则第2101号——财务报表审阅》的规定执行了审阅业务。该准则要求我们计划和实施审阅工作,以对财务报表是否不存在重大错报获取有限保证。审阅主要限于询问公司有关人员和对财务数据实施分析程序,提供的保证程度低于审计。我们没有实施审计,因而不发表审计意见。

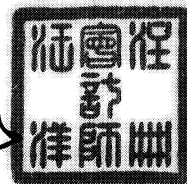
根据我们的审阅,我们没有注意到任何事项使我们相信备考模拟财务报表在所有重大方面没有按照企业会计准则以及后附本备考财务报表附注四的规定编制,未能公允反映中航地产公司2015年12月31日、2016年7月31日的备考模拟财务状况以及2015年度、2016年1-7月备考模拟经营成果。

我们提醒备考模拟财务报表使用者关注,本报告所附备考财务报表是根据本备考模拟财务报表附注四所述的编制基础编制,该报表所列数据和信息不构成中航地产公司本次重大资产重组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,仅限于中航地产公司本次重大资产重组之用途使用,不适用于其他用途。本段内容不影响已发表的审阅意见。

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇一六年十一月二十四日

备考模拟合并资产负债表

编制单位：中航地产股份有限公司

单位：人民币元

| 项                      | 附注   | 2016年7月31日               | 2015年12月31日              |
|------------------------|------|--------------------------|--------------------------|
| <b>流动资产：</b>           |      |                          |                          |
| 货币资金                   | 七、1  | 1,125,302,594.38         | 952,594,714.09           |
| 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                   | 七、2  |                          | 949,000.00               |
| 应收账款                   | 七、3  | 524,874,070.21           | 332,302,141.90           |
| 预付款项                   | 七、4  | 101,806,918.96           | 112,319,423.24           |
| 应收利息                   |      |                          |                          |
| 应收股利                   |      |                          |                          |
| 其他应收款                  | 七、5  | 4,722,532,583.70         | 3,912,162,848.76         |
| 存货                     | 七、6  | 6,857,044,625.09         | 6,581,934,807.81         |
| 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、7  | 221,881,734.54           | 169,345,677.92           |
| <b>流动资产合计</b>          |      | <b>13,553,442,526.88</b> | <b>12,061,608,613.72</b> |
| <b>非流动资产：</b>          |      |                          |                          |
| 可供出售金融资产               | 七、8  |                          |                          |
| 持有至到期投资                |      |                          |                          |
| 长期应收款                  |      |                          |                          |
| 长期股权投资                 | 七、9  | 155,878,484.90           | 146,480,026.82           |
| 投资性房地产                 | 七、10 | 8,148,160,017.75         | 8,557,299,872.89         |
| 固定资产                   | 七、11 | 115,686,479.73           | 132,215,228.09           |
| 在建工程                   | 七、12 | 319,673,949.12           | 283,979,497.53           |
| 工程物资                   |      |                          |                          |
| 固定资产清理                 |      |                          |                          |
| 无形资产                   | 七、13 | 11,812,540.96            | 11,917,719.12            |
| 开发支出                   |      |                          |                          |
| 商誉                     |      |                          |                          |
| 长期待摊费用                 | 七、14 | 58,874,044.08            | 76,176,090.58            |
| 递延所得税资产                | 七、15 | 12,392,114.85            | 12,392,114.84            |
| 其他非流动资产                |      |                          |                          |
| <b>非流动资产合计</b>         |      | <b>8,822,477,631.39</b>  | <b>9,220,460,549.87</b>  |
| <b>资产总计</b>            |      | <b>22,375,920,158.27</b> | <b>21,282,069,163.59</b> |

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



备考模拟合并资产负债表（续）

编制单位：中航地产股份有限公司

单位：人民币元

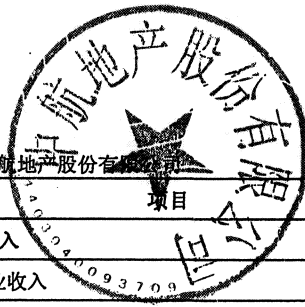
| 项目                     | 附注   | 2016年7月31日        | 2015年12月31日       |
|------------------------|------|-------------------|-------------------|
| 流动负债：                  |      |                   |                   |
| 短期借款                   | 七、16 | 2,020,000,000.00  | 2,674,440,000.00  |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 |      |                   |                   |
| 应付票据                   | 七、17 | 19,298,000.00     | 19,298,000.00     |
| 应付账款                   | 七、18 | 923,555,064.17    | 1,026,088,049.05  |
| 预收款项                   | 七、19 | 2,514,613,505.01  | 1,636,682,060.67  |
| 应付职工薪酬                 | 七、20 | 198,870,854.99    | 212,308,165.33    |
| 应交税费                   | 七、21 | 230,224,686.90    | 263,052,324.95    |
| 应付利息                   | 七、22 | 40,662,464.88     | 13,068,888.89     |
| 应付股利                   | 七、23 | 28,064,062.52     | 11,343,009.52     |
| 其他应付款                  | 七、24 | 3,604,263,597.53  | 3,278,900,737.81  |
| 划分为持有待售的负债             |      |                   |                   |
| 一年内到期的非流动负债            | 七、25 | 1,976,151,700.00  | 1,487,066,934.00  |
| 其他流动负债                 |      |                   |                   |
| 流动负债合计                 |      | 11,555,703,936.00 | 10,622,248,170.22 |
| 非流动负债：                 |      |                   |                   |
| 长期借款                   | 七、26 | 3,885,697,330.00  | 5,177,699,900.00  |
| 应付债券                   | 七、27 | 1,510,782,383.35  | -                 |
| 其中：优先股                 |      |                   |                   |
| 永续债                    |      |                   |                   |
| 长期应付款                  | 七、28 | 33,406,247.90     | 33,044,823.38     |
| 长期应付职工薪酬               |      |                   |                   |
| 专项应付款                  |      |                   |                   |
| 预计负债                   | 七、29 | 51,942,429.00     |                   |
| 递延收益                   | 七、30 | 58,186,350.39     | 59,666,350.39     |
| 递延所得税负债                | 七、15 | 603,966,906.25    | 607,227,047.84    |
| 其他非流动负债                |      |                   |                   |
| 非流动负债合计                |      | 6,143,981,646.89  | 5,877,638,121.61  |
| 负债合计                   |      | 17,699,685,582.89 | 16,499,886,291.83 |
| 所有者权益：                 |      |                   |                   |
| 所有者权益合计                |      | 4,676,234,575.38  | 4,782,182,871.76  |
| 其中：股本                  | 七、31 | 666,961,416.00    | 666,961,416.00    |
|                        |      |                   |                   |
| 负债和股东权益总计              |      | 22,375,920,158.27 | 21,282,069,163.59 |

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





备考模拟合并利润表

编制单位：中航油股份有限公司

单位：人民币元

| 项目                                  | 附注   | 2016年1-7月        | 2015年度           |
|-------------------------------------|------|------------------|------------------|
| 一、营业总收入                             |      | 2,436,077,353.91 | 4,139,593,011.99 |
| 其中：营业收入                             | 七、32 | 2,436,077,353.91 | 4,139,593,011.99 |
| 二、营业总成本                             |      | 2,505,712,968.64 | 4,252,942,176.76 |
| 其中：营业成本                             | 七、32 | 1,833,794,408.48 | 3,101,561,293.72 |
| 营业税金及附加                             | 七、33 | 143,268,032.77   | 317,388,369.18   |
| 销售费用                                | 七、34 | 110,736,770.43   | 168,365,201.51   |
| 管理费用                                | 七、35 | 198,383,354.72   | 331,084,523.85   |
| 财务费用                                | 七、36 | 217,914,653.04   | 333,293,172.37   |
| 资产减值损失                              | 七、37 | 1,615,749.20     | 1,249,616.13     |
| 加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）               | 七、38 |                  | 390,098,910.50   |
| 投资收益（损失以“-”号填列）                     | 七、39 | 111,469,321.14   | 201,474,054.96   |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益                  |      | 493,718.46       | 196,461,486.45   |
| 三、营业利润（亏损以“-”号填列）                   |      | 41,833,706.41    | 478,223,800.69   |
| 加：营业外收入                             | 七、40 | 4,292,991.13     | 43,974,905.17    |
| 其中：非流动资产处置利得                        |      | 1.80             | 72,498.30        |
| 减：营业外支出                             | 七、41 | 5,555,242.77     | 7,217,332.44     |
| 其中：非流动资产处置损失                        |      | 168,386.71       | 292,780.98       |
| 四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）                 |      | 40,571,454.77    | 514,981,373.42   |
| 减：所得税费用                             | 七、42 | 67,884,517.46    | 197,784,027.38   |
| 五、净利润（净亏损以“-”号填列）                   |      | -27,313,062.69   | 317,197,346.04   |
| 归属于母公司股东的净利润                        |      | -5,011,311.38    | 348,171,005.33   |
| 少数股东损益                              |      | -22,301,751.31   | -30,973,659.29   |
| 六、其他综合收益的税后净额                       |      | 8,904,739.62     | 120,386,718.08   |
| 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额                |      | 8,904,739.62     | 120,386,718.08   |
| （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                 |      | 8,904,739.62     | 120,386,718.08   |
| 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 |      | 8,904,739.62     | 1,321,013.95     |
| 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                               |      |                  | 119,065,704.13   |
| 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                            |      | -18,408,323.07   | 437,584,064.12   |
| 归属于母公司股东的综合收益总额                     |      | 3,893,428.24     | 468,557,723.41   |
| 归属于少数股东的综合收益总额                      |      | -22,301,751.31   | -30,973,659.29   |
| 八、每股收益：                             |      |                  |                  |
| （一）基本每股收益                           |      | -0.008           | 0.522            |
| （二）稀释每股收益                           |      | -0.008           | 0.522            |

法定代表人：



主管会计工作负责人：

3



会计机构负责人：



## 中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 7 月 31 日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外, 均以人民币元列示)

### 一、 公司的基本情况

#### (一) 公司历史沿革

中航地产股份有限公司(以下简称“本公司”或“公司”, 在包含子公司时统称“本集团”)于 1994 年 3 月 30 日经深圳市人民政府以深府函(1994)13 号文批准设立。公司前身原名“深圳南光联合发展公司”, 系 1985 年 5 月 29 日于深圳注册成立的全民所有制企业, 经深府函(1994)13 号文批准原“深圳南光联合发展公司”改组为“深圳南光(集团)股份有限公司”。经深圳市证券管理办公室以深证办复(1994)第 142 号文批准, 向社会公开发行人民币普通股 9,100 万股。深圳证券交易所以深证市字(1994)第 23 号文批准公司股票于 1994 年 9 月 28 日上市交易。公司股改上市时注册资本为人民币 91,000,000.00 元。根据公司股东大会“关于一九九四年度分红派息的决议”及深证办复[1995]27 号文批准, 以 9,100 万股为基数, 向全体股东每 10 股送 3 股红股, 合计送股 2,730 万股。该次送股后公司的注册资本由原 91,000,000.00 元增至 118,300,000.00 元。

根据 1996 年度公司股东大会分红派息方案及深证办复[1997]81 号文批准, 以 11,830 万股为基数, 向全体股东每 10 股送 1 股红股, 合计送股 1,183 万股。该次送股增加公司股本 11,830,000.00 元。

根据 1997 年度公司临时股东大会决议、深证办字[1997]027 号文及证监上字[1997]64 号文批准, 向全体股东实际配股 9,195,472 股。该次配股增加公司股本 9,195,472.00 元。

1997 年的送股及配股共计增加公司股本 21,025,472.00 元。该次送股及配股后公司的注册资本由原 118,300,000.00 元增至 139,325,472.00 元。

2005 年 1 月 20 日, 深圳中航集团股份有限公司分别与中国新时代控股(集团)公司、黄石市协力经济合作公司、北京展览馆、新疆生产建设兵团农业建设第十师等四家单位签订了《股权转让协议》, 深圳中航集团股份有限公司合计受让 1,680.36 万股本公司的法人股。

2006 年 4 月 4 日, 上述股权转让事宜完成过户手续。通过本次股权转让, 中国航空技术深圳有限公司直接、间接持有本公司股份比例增至 44.90%。

2006 年 4 月, 本公司完成股权分置改革, 流通股股东每持有 10 股流通股股份获得非流通股股东支付的 3 股的对价安排。股权分置改革方案实施后, 所有股份均为流通股, 公司总股本 13,932.5472 万股。其中, 有限售条件的流通股股份为 8,969.8659 万股, 占公司总股本的 64.38%; 无限售条件的流通股股份增加到 4,962.6813 万股, 占总股

## 中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 7 月 31 日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

本的 35.62%。股权分置改革完成后,中国航空技术深圳有限公司直接、间接持有本公司股份为 39.82%,仍为本公司第一大股东。

2007 年 8 月 24 日至 2007 年 9 月 11 日,公司非公开发行股份 8,299.5 万股,其中公司向大股东及其关联方实际定向增发 5,600 万股,向机构投资者实际定向增发 2,699.5 万股。

公司 2007 年第二次临时股东大会同意公司注册资本由人民币 139,325,472.00 元增至人民币 222,320,472.00 元。该次临时股东大会还决定公司将原用名“深圳市南光(集团)股份有限公司”变更为“深圳中航地产股份有限公司”。

公司 2007 年 11 月完成定向增发后,中国航空技术深圳有限公司直接、间接持有公司股份由 39.82%(持股数为 55,473,686 股)增至 50.14%(持股数为 111,473,686 股)。

公司 2010 年第一次临时股东大会决定公司将原用名“深圳中航地产股份有限公司”变更为“中航地产股份有限公司”。

公司 2010 年度股东大会于 2011 年 4 月审议通过公司以总股本 222,320,472 股为基数,以资本公积向全体股东每 10 股转增 5 股,合计送股 111,160,236 股。该次送股后公司的注册资本由原 222,320,472.00 元增至 333,480,708.00 元。

公司 2011 年度股东大会于 2012 年 3 月 30 日审议通过了第六届董事会第三十四次会议通过的《公司 2011 年度利润分配预案》,同意公司以总股本 333,480,708 股为基数,以资本公积向全体股东每 10 股转增 10 股,合计送股 333,480,708 股。中国证券登记结算公司深圳分公司于 2012 年 5 月 17 日完成以上送股的股权登记手续。2012 年 5 月 18 日,大华会计师事务所有限公司以大华验字[2012]042 号验资报告对以上资本公积转增的注册资本 333,480,708.00 元予以验证。2012 年 6 月 27 日取得深圳市市场监督管理局颁发的增资后的注册号为 440301103009475 的企业法人营业执照。该次送股后公司的注册资本由原 333,480,708.00 元增至 666,961,416.00 元。

截至 2016 年 7 月 31 日,公司股本情况为:累计发行股本总数为 666,961,416 股,公司注册资本为 666,961,416.00 元。公司控股股东中国航空技术深圳有限公司直接和间接合计持有公司股份为 50.14%,持股数为 334,421,060 股。

公司住所:深圳市福田区振华路 163 号飞亚达大厦六楼。法定代表人:肖临骏。

### (二)经营范围及主要经营活动

公司经营范围为:房地产开发、经营;从事各类投资,开办商场、宾馆服务配套设施(具体项目另发执照);国内商业、物资供销业(不含专营、专控、专卖商品);自

## 中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 7 月 31 日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外, 均以人民币元列示)

有物业管理、经营、举办各种产品展销、开展科技交流活动、举办科技学术交流会议；劳务派遣。

本集团系房地产行业为主的综合类经营，主要产品、劳务包括：以商品住宅及商铺的开发和销售为主；工业地产开发；与房地产开发相关的建筑施工；自有物业出租；物业管理与经营服务等业务。

### 二、 备考模拟合并财务报表范围

本集团备考模拟合并财务报表范围包括中航地产股份有限公司、深圳市中航九方资产管理有限公司、岳阳中航地产有限公司、深圳中航观澜地产发展有限公司、深圳市老大昌酒楼有限公司、深圳市中航房地产发展有限公司、深圳市观澜格兰云天大酒店投资有限公司、深圳市中航工业地产投资发展有限公司、惠州市中航工业地产投资发展有限公司、惠州市谟岭新型产业园开发建设有限公司、深圳市中航城投资有限公司、成都市中航地产发展有限公司、中航城置业（上海）有限公司、赣州中航九方商业有限公司、中航物业管理有限公司、深圳市正章干洗有限公司、西安正章干洗有限公司、中航城置业（昆山）有限公司、深圳市中航楼宇科技有限公司、深圳市中航南光电梯工程有限公司、深圳市南光物业管理有限公司、深圳市中航物业资产管理有限公司、厦门中航物业管理有限公司、山东中航物业管理有限公司、天津中航物业服务有限公司、湖南中航物业管理服务有限公司、上海中航物业管理有限公司、四川中航物业服务有限公司、深圳市中航保安服务有限公司、昆山市中航地产有限公司、江西中航地产有限责任公司、衡阳中航地产有限公司、天津格兰云天投资发展有限公司、龙岩紫金中航房地产开发有限公司、九江中航地产九方商业有限公司、赣州中航地产资产管理有限公司、惠东县康宏发展有限公司、惠州市中航华南国际帆船运动俱乐部有限公司、惠东县屿海物业经营管理有限公司、贵阳中航房地产开发有限公司等 40 家公司。

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编制背景

2016 年 9 月 29 日，公司第八届董事会第五次会议审议通过了《关于〈中航地产股份有限公司重大资产出售预案〉的议案》等重大资产重组相关议案，公司拟出售房地产开发业务相关的资产与负债（以下统称标的资产）。

截止本报告日，本公司最终确定之出售标的资产具体范围为（1）公司直接持有的成都航逸科技有限公司 100.00%股权、成都航逸置业有限公司 100.00%股权、江苏中航地产有限公司 100.00%股权、九江中航城地产开发有限公司 100.00%股权、新疆中航投资有限公司 100.00%股权、岳阳建桥投资置业有限公司 100.00%股权、赣州中航置业有限公司 79.17%股权；（2）子公司深圳市中航城投资有限公司直接持有的赣州中航房地产发展有

## 中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 7 月 31 日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

限公司 100.00%股权; (3) 子公司江西中航地产有限公司持有的南昌中航国际广场二期项目。

经评估机构天健兴业资产评估有限公司评估,以 2016 年 7 月 31 日为评估基准日,上述标的资产的评估值合计为 202,963.07 万元。

根据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,为使交易各方及投资人更好地了解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. 本备考模拟合并财务报表系为公司拟向保利房地产(集团)股份有限公司出售房地产开发业务相关的资产与负债的交易之目的而编制。

2. 本备考模拟财务报表假设公司出售房地产开发业务相关的资产与负债的交易已于 2015 年初完成;本次重组的交易对价在其他应收款列示。

3. 因本公司下属子公司九江中航城房地产开发有限公司拥有之九江九方购物中心资产(持有经营型商业资产)不在本次出售转让范围内,本公司于 2016 年 8 月 26 日董事会决议通过九江中航城房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,九江中航城地产开发有限公司拟以其拥有的九江九方购物中心资产作价 93,184.2281 万元出资设立子公司九江中航地产九方商业有限公司(暂定名),并在该子公司成立之后将其 100%股权按设立时的净资产账面原值转让给本公司。

本备考模拟财务报表假设九江中航地产九方商业有限公司在 2015 年 1 月 1 日已经由九江中航城房地产开发有限公司出资设立,并已以 93,184.2281 万元之价格转让给本公司,受让股权款项在其他应付款列示;模拟九江中航地产九方商业有限公司于 2015 年 1 月 1 日受让起持续经营的财务状况及经营成果,纳入本备考模拟财务报表合并范围。

4. 因本公司下属子公司赣州中航房地产发展有限公司拥有之的幼儿园、酒店两项资产不在本次转让范围内,本公司于 2016 年 8 月 26 日董事会决议通过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,赣州中航房地产发展有限公司拟以拥有的幼儿园、酒店两项资产合计作价 26,527.06692 万元出资设立子公司赣州中航地产资产管理有限公司(暂定名),并在该子公司成立之后将其 100%股权按设立时的净资产账面原值转让给本公司。

本备考模拟财务报表假设赣州中航地产资产管理有限公司在 2015 年 1 月 1 日已经由赣州中航房地产发展有限公司出资设立,并已以 26,527.06692 万元之价格转让给本公

## 中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 7 月 31 日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

司, 受让股权款项在其他应付款列示; 模拟赣州中航地产资产管理有限公司于 2015 年 1 月 1 日受让起持续经营的财务状况及经营成果, 纳入本备考模拟财务报表合并范围。

5. 本公司下属子公司江西中航地产有限公司拟出售其持有的南昌中航国际广场二期项目于 2015 年末及 2016 年 7 月 31 日尚处于在建状态, 在编制本备考模拟财务报表时, 假设该项目在形成资产时即已达到评估基准日的状态, 并于形成资产时既已按照评估基准日之评估价值完成资产出售交易, 处置损益列入 2015 年度备考模拟财务报表净资产, 2016 年 1-7 月南昌中航国际广场二期项目增加之投入相应调整 2016 年 1-7 月净资产。

6. 本公司下属子公司成都航逸科技有限公司于 2015 年 11 月由本公司出资设立, 注册资本于同月缴足, 在编制本备考模拟财务报表时, 假设该公司于设立后即已按照评估基准日之评估价值完成股权处置交易, 相关处置损益计入 2015 年度备考模拟财务报表净资产, 成都航逸科技有限公司 2016 年 1-7 月净资产变化相应调整 2016 年度备考模拟报表净资产。

7. 本公司下属子公司成都航逸置业有限公司于 2015 年 11 月由本公司出资设立, 注册资本于 2016 年 2 月缴足, 在编制本备考模拟财务报表时, 假设该公司设立后即已按照评估基准日之评估价值完成股权处置交易, 处置损益计入 2015 年度备考模拟财务报表净资产, 成都航逸置业有限公司 2016 年 1-7 月净资产变化相应调整 2016 年度备考模拟报表净资产。

8. 因本备考模拟财务报表是在假定本公司的备考模拟合并架构于 2015 年 1 月 1 日已经形成并独立存在的基础上, 根据本附注所述的方法编制, 因此难以取得和确定编制备考模拟现金流量表的数据。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。

9. 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, 也未编制备考模拟所有者权益变动表。

10. 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“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, 依据相关企业会计准则的规定, 对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计, 详见本附注五、23 “收入”各项描述。

## 中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 7 月 31 日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

---

关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明,请参阅附注五、27“重大会计判断和估计”。

### 1、会计期间

本集团的会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

### 2、营业周期

本集团营业周期为 12 个月。

### 3、记账本位币

人民币为本集团经营所处的主要经济环境中的货币,本集团以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

### 4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并,是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

#### (1) 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制,且该控制并非暂时性的,为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并,在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方,参与合并的其他企业为被合并方。合并日,是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值(或发行股份面值总额)的差额,调整资本公积(股本溢价);资本公积(股本溢价)不足以冲减的,调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用,于发生时计入当期损益。

#### (2) 非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的,为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并,在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方,参与合并的其他企业为被购买方。购买日,是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并,合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值,为企业合并

## 中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015年1月1日至2016年7月31日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用,计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本,购买日后12个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的,相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日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,首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核,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,其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异,在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的,在购买日后12个月内,如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在,预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的,则确认相关的递延所得税资产,同时减少商誉,商誉不足冲减的,差额部分确认为当期损益;除上述情况以外,确认与企业合并相关的递延所得税资产的,计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并,根据《财政部关于印发企业会计准则解释第5号的通知》(财会〔2012〕19号)和《企业会计准则第33号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准(参见本附注五、5),判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的,参考本部分前面各段描述及本附注五、13“长期股权投资”进行会计处理;不属于“一揽子交易”的,区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理:

在个别财务报表中,以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和,作为该项投资的初始投资成本;购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的,在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理(即,除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外,其余转入当期投资收益)。

在合并财务报表中,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;购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的,与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理(即,除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外,其余转为购买日所属当期投资收益)。

## 5、合并财务报表的编制方法

### (1) 合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力,通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报,并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司,是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化,本公司将进行重新评估。

### (2) 合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起,本公司开始将其纳入合并范围;从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司,处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中;当期处置的子公司,不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司,其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中,且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方,其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中,并且同时调整合并财务报表的对比数。

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和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司,以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额,在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额,仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时,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收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益,在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进

## 中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015年1月1日至2016年7月31日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

行会计处理(即,除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外,其余一并转为当期投资收益)。其后,对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量,详见本附注五、13“长期股权投资”或本附注五、9“金融工具”。

本公司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,需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况,通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理:①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的;②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果;③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生;④一项交易单独看是不经济的,但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的,对其中的每一项交易视情况分别按照“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”(详见本附注五、13、(2)④)和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”(详见前段)适用的原则进行会计处理。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,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损益。

### 6、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排,是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本集团根据在合营安排中享有的权利和承担的义务,将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营,是指本集团享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业,是指本集团仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本集团对合营企业的投资采用权益法核算,按照本附注五、13(2)②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本集团作为合营方对共同经营,确认本集团单独持有的资产、单独所承担的负债,以及按本集团份额确认共同持有的资产和共同承担的负债;确认出售本集团享有的共同经营产出份额所产生的收入;按本集团份额确认共同经营因出售产出所产生的收入;确认本集团单独所发生的费用,以及按本集团份额确认共同经营发生的费用。

当本集团作为合营方向共同经营投出或出售资产(该资产不构成业务,下同)、或者自共同经营购买资产时,在该等资产出售给第三方之前,本集团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。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的,对于由本集团向共同经营投出或出售资产的情况,本集团全额确认该损失;对于本集团自共同经营购买资产的情况,本集团按承担的份额确认该损失。

## 中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015年1月1日至2016年7月31日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

### 7、现金及现金等价物的确定标准

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

### 8、外币业务和外币报表折算

#### (1) 外币交易的折算方法

本集团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。

编制合并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,计入其他综合收益;处置境外经营时,转入处置当期损益。

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

编制合并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

## 中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015年1月1日至2016年7月31日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

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。

## 9、金融工具

在本集团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,本集团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,本集团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

## 中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015年1月1日至2016年7月31日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外，均以人民币元列示)

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集团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. 本集团风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

### ②持有至到期投资

是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本集团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，本集团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。本集团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。

## 中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015年1月1日至2016年7月31日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

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

### ④可供出售金融资产

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

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

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量,公允价值变动形成的利得或损失,除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外,确认为其他综合收益,在该金融资产终止确认时转出,计入当期损益。但是,在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资,以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产,按照成本进行后续计量。

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

### (3) 金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外,本集团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。

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

#### ①持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值,减记金额确认为减值损失,计入当期损益。金融资产在确认减值损失后,如有客观证据表明该金融资产价值已恢复,且客观上与确认该损失后发生的事项有关,原确认的减值损

## 中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 7 月 31 日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

失予以转回,金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

### ②可供出售金融资产减值

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

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

在确认减值损失后,期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复,且客观上与确认该损失后发生的事项有关,原确认的减值损失予以转回,可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益,可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资,或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产的减值损失,不予转回。

### (4) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬,且未放弃对该金融资产的控制的,则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产,并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度,是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

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

金融资产部分转移满足终止确认条件的,将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊,并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本集团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

## 中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 7 月 31 日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

几乎所有的风险和报酬转移给转入方的,终止确认该金融资产;保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,不终止确认该金融资产;既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,则继续判断企业是否对该资产保留了控制,并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

### (5) 金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。初始确认金融负债,以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,相关的交易费用直接计入当期损益,对于其他金融负债,相关交易费用计入初始确认金额。

#### ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的条件一致。

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

#### ②其他金融负债

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

#### ③财务担保合同及贷款承诺

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

### (6) 金融负债的终止确认

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

## 中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 7 月 31 日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外, 均以人民币元列示)

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

### (7) 衍生工具及嵌入衍生工具

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

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

### (8) 金融资产和金融负债的抵销

当本集团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, 同时本集团计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时, 金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外, 金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示, 不予相互抵销。

### (9) 权益工具

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

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

## 10、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

### (1) 坏账准备的确认标准

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

## 中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 7 月 31 日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外, 均以人民币元列示)

### (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。

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

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

不同组合的确定依据:

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

##### B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

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

不同组合计提坏账准备的计提方法:

| 项目      | 计提方法         |
|---------|--------------|
| 不计提坏账组合 | 不计提坏账准备      |
| 账龄分析法组合 | 按账龄分析法计提坏账准备 |

##### a. 组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

| 账龄               | 应收账款计提比例(%) | 其他应收款计提比例(%) |
|------------------|-------------|--------------|
| 1 年以内(含 1 年, 下同) | 3%          | 3%           |
| 1-2 年            | 10%         | 10%          |

## 中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015年1月1日至2016年7月31日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外,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 (%) |
|-------|--------------|---------------|
| 2-3 年 | 20%          | 20%           |
| 3-4 年 | 30%          | 30%           |
| 4-5 年 | 30%          | 30%           |
| 5 年以上 | 100%         | 100%          |

### b. 组合中, 不计提坏账准备的计提方法说明

不计提坏账准备的应收款项组合: 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。

### ③ 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

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

坏账准备的计提方法: 对有客观证据表明可能发生了减值的应收款项, 按账龄分析法计提的坏账准备不能反映实际情况, 将其从相关组合中分离出来, 单独进行减值测试, 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

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

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

### (3) 坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复, 且客观上与确认该损失后发生的事项有关, 原确认的减值损失予以转回, 计入当期损益。但是, 该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

## 11、存货

### (1) 存货的分类

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。

### (2) 存货取得和发出的计价方法

#### ① 非房地产类存货

## 中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 7 月 31 日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

---

存货在取得时按实际成本计价, 存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。存货发出时材料按加权平均成本法计价。

### ②房地产类存货

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。

### (3) 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。

### (4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

### (5) 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。

### (6) 公共配套设施费用的核算方法

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

### (7) 维修基金的核算方法

## 中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015年1月1日至2016年7月31日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

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。

### (8) 质量保证金的核算方法

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

### (9) 为政府代建项目的核算方法

公司代垫资金为政府代建项目的核算:由于此类代建项目的开发主体是政府,此类代建项目的合同签订及工程付款均是由政府相关部门控制,故本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。

## 12、划分为持有待售资产

若某项非流动资产在其当前状况下仅根据出售此类资产的惯常条款即可立即出售,本集团已就处置该项非流动资产作出决议,如按规定需得到股东批准的,已经取得股东大会或相应权力机构的批准,已经与受让方签订了不可撤销的转让协议,且该项转让将在一年内完成,则该非流动资产作为持有待售非流动资产核算,自划分为持有待售之日起不计提折旧或进行摊销,按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低计量。持有待售的非流动资产包括单项资产和处置组。如果处置组是一个《企业会计准则第8号——资产减值》所定义的资产组,并且按照该准则的规定将企业合并中取得的商誉分摊至该资产组,或者该处置组是资产组中的一项经营,则该处置组包括企业合并中所形成的商誉。

被划分为持有待售的单项非流动资产和处置组中的资产,在资产负债表的流动资产部分单独列报;被划分为持有待售的处置组中的与转让资产相关的负债,在资产负债表的流动负债部分单独列报。

某项资产或处置组被划归为持有待售,但后来不再满足持有待售的非流动资产的确认真条件,本集团停止将其划归为持有待售,并按照下列两项金额中较低者进行计量:

(1) 该资产或处置组被划归为持有待售之前的账面价值,按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额;(2) 决定不再出售之日的可收回金额。

### 13、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本集团对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本集团对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资,作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算,其会计政策详见附注五、9“金融工具”。

共同控制,是指本集团按照相关约定对某项安排所共有的控制,并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响,是指本集团对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力,但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

#### (1) 投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资,在合并日按照被合并方所有者权益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。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额,调整资本公积;资本公积不足冲减的,调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的,在合并日按照被合并方所有者权益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,按照发行股份的面值总额作为股本,长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额,调整资本公积;资本公积不足冲减的,调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权,最终形成同一控制下企业合并的,应分别是否属于“一揽子交易”进行处理:属于“一揽子交易”的,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,在合并日按照应享有被合并方所有者权益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,长期股权投资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,调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益,暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资,在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本,合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权,最终形成非同一控制下的企业合并的,应分别是否属于“一揽子交易”进行处理:属于“一揽子交易”的,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,按照原持有被购买方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长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的,相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的,其公允价值与账面价值之间的差额,以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

## 中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 7 月 31 日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用,于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资,按成本进行初始计量,该成本视长期股权投资取得方式的不同,分别按照本集团实际支付的现金购买价款、本集团发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的,长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

### (2) 后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制(构成共同经营者除外)或重大影响的长期股权投资,采用权益法核算。此外,公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

#### ① 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时,长期股权投资按初始投资成本计价,追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外,当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

#### ② 权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时,长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的,不调整长期股权投资的初始投资成本;初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的,其差额计入当期损益,同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时,按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额,分别确认投资收益和其他综合收益,同时调整长期股权投资的账面价值;按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分,相应减少长期股权投资的账面价值;对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动,调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。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,对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的,按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整,并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易,投出或

## 中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015年1月1日至2016年7月31日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

出售的资产不构成业务的,未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销,在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失,属于所转让资产减值损失的,不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的,投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的,以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本,初始投资成本与投出业务的账面价值之差,全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的,取得的对价与业务的账面价值之差,全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的,按《企业会计准则第20号——企业合并》的规定进行会计处理,全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时,以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外,如本集团对被投资单位负有承担额外损失的义务,则按预计承担的义务确认预计负债,计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的,本集团在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后,恢复确认收益分享额。

对于本公司首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资,如存在与该投资相关的股权投资借方差额,按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

### ③收购少数股权

在编制合并财务报表时,因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算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,调整资本公积,资本公积不足冲减的,调整留存收益。

### ④处置长期股权投资

在合并财务报表中,母公司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,处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益;母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的,按本附注五、5、(2)“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置,对于处置的股权,其账面价值与实际取得价款的差额,计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资,处置后的剩余股权仍采用权益法核算的,在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例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。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益,按比例结转入当期损益。

## 中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015年1月1日至2016年7月31日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

采用成本法核算的长期股权投资,处置后剩余股权仍采用成本法核算的,其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益,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,并按比例结转当期损益;因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的,在编制个别财务报表时,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,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,改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理,其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前,因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益,在丧失对被投资单位控制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,因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中,处置后的剩余股权采用权益法核算的,其他综合收益和其他所有者权益按比例结转;处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的,其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资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金融工具确认和计量准则核算,其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,因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益,在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本公司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,如果上述交易属于一揽子交易的,将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理,在丧失控制权之前每一次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,先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。

### 14、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值,或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出,如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量,则计入投资性房地产成本。其他后续支出,在发生时计入当期损益。

## 中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015年1月1日至2016年7月31日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

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

## 中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 7 月 31 日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外, 均以人民币元列示)

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。

## 中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015年1月1日至2016年7月31日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

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。

## 中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015年1月1日至2016年7月31日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

### 15、固定资产

#### (1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的,使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本集团,且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

#### (2) 各类固定资产的折旧方法

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

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

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

#### (3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注五、20“长期资产减值”。

#### (4) 融资租入固定资产的认定依据及计价方法

当本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。

## 中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015年1月1日至2016年7月31日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

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。

### (5) 其他说明

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

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时,终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本集团至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核,如发生改变则作为会计估计变更处理。

## 16、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定,包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注五、20“长期资产减值”。

## 17、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

## 中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015年1月1日至2016年7月31日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

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。

### 18、无形资产

#### (1) 无形资产

无形资产是指本集团拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物,相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物,则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配,难以合理分配的,全部作为固定资产处理。

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

#### ① 使用寿命有限的无形资产预计寿命及依据如下:

| 项目     | 预计使用寿命 |
|--------|--------|
| 土地使用权  | 土地使用年限 |
| 企业管理软件 | 5年     |

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

#### ②使用寿命不确定的无形资产

## 中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015年1月1日至2016年7月31日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

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

### (2) 研究与开发支出

本集团内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出,于发生时计入当期损益。

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

- ① 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性;
- ② 具有完成该无形资产并使用或出售的意图;
- ③ 无形资产产生经济利益的方式,包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场,无形资产将在内部使用的,能够证明其有用性;
- ④ 有足够的技术、财务资源和其他资源支持,以完成该无形资产的开发,并有能力使用或出售该无形资产;
- ⑤ 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的,将发生的研发支出全部计入当期损益。

### (3) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注五、20“长期资产减值”。

## 19、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主要包括装修工程及其他。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。明确受益期限的按受益期平均摊销;无明确受益期限的按5年平均摊销。如果某项费用不能使以后会计期间受益的,则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

## 20、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产,本集团于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的,则估计其可收回金额,进行

## 中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015年1月1日至2016年7月31日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产,无论是否存在减值迹象,每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的,按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定;不存在销售协议但存在资产活跃市场的,公允价值按照该资产的买方出价确定;不存在销售协议和资产活跃市场的,则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值,按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量,选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认,如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的,以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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

上述资产减值损失一经确认,以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

### 21、职工薪酬

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

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本集团在职工为本集团提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利是指本集团为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后,提供的各种形式的报酬和福利,短期薪酬和辞退福利除外。离职后福利主要包括设定提存计划及设定受益计划。其中设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险等,在职工为本集团提供服务的会计期间,将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。本集团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。

## 中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015年1月1日至2016年7月31日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

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,在本集团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,和本集团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。本集团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)。

本集团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。

### 22、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)该义务是本集团承担的现时义务;(2)履行该义务很可能导致经济利益流出;(3)该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日,考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素,按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

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

### 23、收入

#### (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。

## 中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015年1月1日至2016年7月31日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)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。

## 24、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。

## 25、递延所得税资产/递延所得税负债

### (1) 当期所得税

## 中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015年1月1日至2016年7月31日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

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,如果本集团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,本集团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,本集团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。

## 26、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) 本集团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) 本集团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) 本集团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) 本集团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。

## 27、重大会计判断和估计

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

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核,会计估计的变更仅影响变更当期的,其影响数在变更当期予以确认;既影响变更当期又影响未来期间的,其影响数在变更当期和未来期间予以确认。于资产负债表日,本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下:

### (1) 坏账准备计提

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

### (2) 存货跌价准备

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

### (3) 可供出售金融资产减值

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

### (4) 折旧和摊销

本公司对固定资产和无形资产在考虑其残值后,在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命,以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使

## 中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015年1月1日至2016年7月31日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化,则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

### (5) 递延所得税资产

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

### (6) 所得税

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

### (7) 公允价值计量

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

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

## 六、 税项

### 1、主要税种及税率

| 税种      | 具体税率情况                                                       |
|---------|--------------------------------------------------------------|
| 增值税     | 应税收入按17%、13%、11%、6%、5%、3% 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     | 按应税营业额的3%-5%计缴营业税。                                           |
| 城市维护建设税 | 按实际缴纳的流转税的1%、5%、7%计缴。                                        |

## 中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015年1月1日至2016年7月31日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

| 税种      | 具体税率情况                                        |
|---------|-----------------------------------------------|
| 教育费附加   | 按实际缴纳的流转税的3%计缴。                               |
| 地方教育费附加 | 按实际缴纳的流转税的2%计缴。                               |
| 企业所得税   | 深圳市中航楼宇科技有限公司按应纳税所得额15%计缴,其他纳税主体按应纳税所得额25%计缴。 |
| 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、税收优惠及批文

根据深圳市科技创新委员会、深圳市财政委员会、深圳市国家税务局、深圳市地方税务局颁发的高新技术企业证书,证书编号 GF201544200090,本公司下属公司深圳市中航楼宇科技有限公司自2015年起至2018年按照15%税率征收企业所得税。

## 七、合并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       | 2015年12月31日    |
|--------|------------------|----------------|
| 库存现金   | 382,270.62       | 501,996.32     |
| 银行存款   | 1,048,439,915.42 | 886,780,334.32 |
| 其他货币资金 | 76,480,408.34    | 65,312,383.45  |
| 合计     | 1,125,302,594.38 | 952,594,714.09 |

其中:受限货币资金情况

| 项目        | 2016年7月31日    | 2015年12月31日   |
|-----------|---------------|---------------|
| 商品房按揭保证金  | 15,112,509.77 | 3,885,284.88  |
| 履约保证金     | 10,578,498.57 | 10,637,698.57 |
| 用于担保的定期存款 | 45,000,000.00 | 45,000,000.00 |
| 银行承兑汇票保证金 | 5,789,400.00  | 5,789,400.00  |
| 合计        | 76,480,408.34 | 65,312,383.45 |

### 2. 应收票据

| 项目     | 2016年7月31日 | 2015年12月31日 |
|--------|------------|-------------|
| 银行承兑汇票 |            | 949,000.00  |
| 合计     |            | 949,000.00  |

中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 7 月 31 日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外, 均以人民币元列示)

3. 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          |        |
|                        | 金额              | 比例 (%) | 金额            | 比例 (%) |
| 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款   |                 |        |               |        |
| 按组合计提坏账准备的应收账款         | 530,905,562.08  | 98.92  | 7,225,600.68  | 1.36   |
| 组合 1 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款 | 111,690,815.86  | 20.81  | 7,225,600.68  | 6.47   |
| 组合 2 不计提坏账准备的应收账款      | 419,214,746.22  | 78.11  |               |        |
| 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款 | 5,802,221.43    | 1.08   | 4,608,112.62  | 79.42  |
| 合计                     | 536,707,783.51  | 100.00 | 11,833,713.30 | 2.20   |

(续上表)

| 类别                     | 2015 年 12 月 31 日 |        |               |        |
|------------------------|------------------|--------|---------------|--------|
|                        | 账面余额             |        | 坏账准备          |        |
|                        | 金额               | 比例 (%) | 金额            | 比例 (%) |
| 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款   |                  |        |               |        |
| 按组合计提坏账准备的应收账款         | 336,004,864.74   | 98.03  | 5,767,811.84  | 1.72   |
| 组合 1 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款 | 89,288,994.98    | 26.05  | 5,767,811.84  | 6.46   |
| 组合 2 不计提坏账准备的应收账款      | 246,715,869.76   | 71.98  |               |        |
| 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款 | 6,747,158.82     | 1.97   | 4,682,069.82  | 69.39  |
| 合计                     | 342,752,023.56   | 100.00 | 10,449,881.66 | 3.05   |

1) 组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

| 账龄    | 2016 年 7 月 31 日 |              |          |
|-------|-----------------|--------------|----------|
|       | 金额              | 坏账准备         | 计提比例 (%) |
| 1 年以内 | 86,477,975.98   | 2,594,339.28 | 3.00     |
| 1—2 年 | 12,898,598.10   | 1,289,859.81 | 10.00    |
| 2—3 年 | 7,931,563.16    | 1,586,312.63 | 20.00    |
| 3—4 年 | 2,388,112.78    | 716,433.83   | 30.00    |
| 4—5 年 | 1,365,586.73    | 409,676.02   | 30.00    |
| 5 年以上 | 628,979.11      | 628,979.11   | 100.00   |
| 合计    | 111,690,815.86  | 7,225,600.68 | 6.47     |

中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 7 月 31 日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外, 均以人民币元列示)

(续上表)

| 账龄    | 2015 年 12 月 31 日 |              |        |
|-------|------------------|--------------|--------|
|       | 金额               | 坏账准备         | 比例%    |
| 1 年以内 | 66,105,136.59    | 1,925,398.44 | 2.91   |
| 1—2 年 | 16,674,647.52    | 1,667,464.76 | 10.00  |
| 2—3 年 | 2,426,909.88     | 485,381.96   | 20.00  |
| 3—4 年 | 2,573,261.50     | 771,978.46   | 30.00  |
| 4—5 年 | 844,930.38       | 253,479.11   | 30.00  |
| 5 年以上 | 664,109.11       | 664,109.11   | 100.00 |
| 合计    | 89,288,994.98    | 5,767,811.84 | 6.46   |

2) 组合中, 不计提坏账准备的应收账款

| 类别              | 2016 年 7 月 31 日 |       |
|-----------------|-----------------|-------|
|                 | 账面余额            | 不计提理由 |
| 应收商品房销售款        | 31,591,182.80   | 预计可收回 |
| 应收物业管理费及其他关联方款项 | 385,950,331.17  | 预计可收回 |
| 其他              | 1,673,232.25    | 预计可收回 |
| 合计              | 419,214,746.22  |       |

3) 2016 年 7 月 31 日单项金额虽不重大但单独进行减值测试的应收账款

| 项目      | 账面余额         | 坏账金额         | 计提比例 (%) | 计提原因        |
|---------|--------------|--------------|----------|-------------|
| 应收物业管理费 | 2,808,543.89 | 2,113,419.91 | 75.25    | 按预计可收回性计提坏账 |
| 应收租户租金  | 2,993,677.54 | 2,494,692.71 | 83.33    | 按预计可收回性计提坏账 |
| 合计      | 5,802,221.43 | 4,608,112.62 |          |             |

(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                  | 2016 年 7 月 31 日 | 账龄    | 占应收账款期末余额合计数的比例 (%) |
|-----------------------|-----------------|-------|---------------------|
| 深圳市中航城置业发展有限公司        | 11,398,016.58   | 4 年以内 | 2.12                |
| 中国铁塔股份有限公司广州分公司       | 8,602,680.28    | 1 年以内 | 1.60                |
| 天津泰港实业有限公司            | 8,482,208.32    | 1 年以内 | 1.58                |
| 中建三局第一建设工程有限责任公司深圳分公司 | 8,254,442.90    | 1 年以内 | 1.54                |
| 深圳市腾讯计算机系统有限公司        | 8,057,088.24    | 1 年以内 | 1.50                |
| 合计                    | 44,794,436.32   |       | 8.35                |

4. 预付款项

(1) 预付款项账龄

中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 7 月 31 日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外, 均以人民币元列示)

| 项目    | 2016 年 7 月 31 日 |        | 2015 年 12 月 31 日 |        |
|-------|-----------------|--------|------------------|--------|
|       | 金额              | 比例 (%) | 金额               | 比例 (%) |
| 1 年以内 | 21,690,573.90   | 21.31  | 27,098,332.77    | 24.13  |
| 1—2 年 | 2,810,716.74    | 2.76   | 84,874,856.47    | 75.57  |
| 2—3 年 | 77,201,328.32   | 75.83  | 346,234.00       | 0.30   |
| 3 年以上 | 104,300.00      | 0.10   |                  |        |
| 合计    | 101,806,918.96  | 100.00 | 112,319,423.24   | 100.00 |

注: 账龄超过 1 年且金额重要的预付款项主要系预付深圳市福田区住房和建设局的企业人才配售房款以及预付工程款和电费。

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

| 单位名称           | 与本集团关系 | 2016 年 7 月 31 日 | 账龄    | 占预付款项期末合计数的比例 (%) |
|----------------|--------|-----------------|-------|-------------------|
| 贵阳市财政局         | 非关联方   | 71,615,732.17   | 2-3 年 | 70.34             |
| 江苏省电力公司昆山市供电公司 | 供应商    | 5,025,760.12    | 2 年以内 | 4.94              |
| 深圳市福田区住房和建设局   | 供应商    | 3,756,666.00    | 3 年以内 | 3.69              |
| 深圳市日立电梯销售有限公司  | 供应商    | 3,437,440.00    | 1 年以内 | 3.38              |
| 成都高新电力公司       | 供应商    | 1,723,737.19    | 2 年以内 | 1.69              |
| 合计             |        | 85,559,335.48   |       | 84.04             |

5. 其他应收款

(1) 其他应收款分类

| 类别                      | 2016年7月31日       |        |                |        |
|-------------------------|------------------|--------|----------------|--------|
|                         | 账面余额             |        | 坏账准备           |        |
|                         | 金额               | 比例 (%) | 金额             | 比例 (%) |
| 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款   | 194,599,300.43   | 3.92   | 185,340,653.96 | 95.24  |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款:  | 4,714,342,637.27 | 94.88  | 1,844,150.17   | 0.04   |
| 组合1: 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款 | 21,267,900.65    | 0.43   | 1,844,150.17   | 8.67   |
| 组合2: 不提坏账准备的其他应收款       | 4,693,074,736.62 | 94.45  |                |        |
| 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款 | 59,378,011.14    | 1.20   | 58,602,561.01  | 98.69  |
| 合计                      | 4,968,319,948.84 | 100.00 | 245,787,365.14 | 4.95   |

中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015年1月1日至2016年7月31日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

(续上表)

| 类别                      | 2015年12月31日      |        |                |       |
|-------------------------|------------------|--------|----------------|-------|
|                         | 账面余额             |        | 坏账准备           |       |
|                         | 金额               | 比例(%)  | 金额             | 比例(%) |
| 单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款   | 222,594,183.23   | 5.35   | 185,550,653.96 | 83.36 |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款:  | 3,876,731,388.60 | 93.24  | 1,612,069.11   | 0.04  |
| 组合1: 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款 | 20,797,778.71    | 0.50   | 1,612,069.11   | 7.75  |
| 组合2: 不提坏账准备的其他应收款       | 3,855,933,609.89 | 92.74  |                |       |
| 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款 | 58,602,561.01    | 1.41   | 58,602,561.01  | 1.00  |
| 合计                      | 4,157,928,132.84 | 100.00 | 245,765,284.08 | 5.91  |

1) 2016年7月31日单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

| 单位名称             | 2016年7月31日     |                |         |                      |
|------------------|----------------|----------------|---------|----------------------|
|                  | 其他应收款          | 坏账准备           | 计提比例(%) | 计提理由                 |
| 北京市格兰云天大酒店有限责任公司 | 35,862,822.16  | 35,862,822.16  | 100.00  | 以前年度遗留问题,难以收回,全额计提坏账 |
| 深圳市南光捷佳电器有限公司    | 27,075,018.93  | 27,075,018.93  | 100.00  | 以前年度遗留问题,难以收回,全额计提坏账 |
| 中山市南光捷佳电器有限公司    | 25,296,559.73  | 25,296,559.73  | 100.00  | 以前年度遗留问题,难以收回,全额计提坏账 |
| 广州市南光房地产发展有限公司   | 19,027,493.38  | 19,027,493.38  | 100.00  | 以前年度遗留问题,难以收回,全额计提坏账 |
| 深圳市金诚印刷有限公司      | 32,087,000.00  | 32,087,000.00  | 100.00  | 尚未收回的股权转款等,全额计提坏账    |
| 惠东县沙田镇政府         | 11,852,799.34  | 11,852,799.34  | 100.00  | 难以收回,全额计提坏账          |
| 惠东县财政局           | 8,945,401.89   | 3,758,098.92   | 42.01   | 按预计可收回性计提坏账          |
| 惠东县白花镇政府         | 5,816,205.00   | 1,744,861.50   | 30.00   | 按预计可收回性计提坏账          |
| 深圳市南光工贸发展有限公司    | 28,636,000.00  | 28,636,000.00  | 100.00  | 以前年度遗留问题,难以收回,全额计提坏账 |
| 合计               | 194,599,300.43 | 185,340,653.96 |         |                      |

2) 组合中,按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015年1月1日至2016年7月31日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

| 账龄   | 2016年7月31日    |              |         |
|------|---------------|--------------|---------|
|      | 其他应收款         | 坏账准备         | 计提比例(%) |
| 1年以内 | 13,644,450.35 | 409,333.52   | 3.00    |
| 1-2年 | 5,272,721.48  | 527,272.15   | 10.00   |
| 2-3年 | 1,080,009.84  | 216,001.97   | 20.00   |
| 3-4年 | 121,408.86    | 36,422.66    | 30.00   |
| 4-5年 | 705,986.07    | 211,795.82   | 30.00   |
| 5年以上 | 443,324.05    | 443,324.05   | 100.00  |
| 合计   | 21,267,900.65 | 1,844,150.17 |         |

(续上表)

| 账龄   | 2015年12月31日   |              |         |
|------|---------------|--------------|---------|
|      | 其他应收款         | 坏账准备         | 计提比例(%) |
| 1年以内 | 14,564,318.07 | 438,234.53   | 3.00    |
| 1-2年 | 4,546,563.60  | 454,656.36   | 10.00   |
| 2-3年 | 484,977.92    | 96,995.58    | 20.00   |
| 3-4年 | 705,986.07    | 211,795.82   | 30.00   |
| 4-5年 | 122,208.90    | 36,662.67    | 30.00   |
| 5年以上 | 373,724.15    | 373,724.15   | 100.00  |
| 合计   | 20,797,778.71 | 1,612,069.11 |         |

3) 组合中,不计提坏账准备的其他应收款

| 类别                      | 2016年7月31日       | 不计提理由 |
|-------------------------|------------------|-------|
| 员工借款                    | 12,206,150.63    | 预计可收回 |
| 押金及保证金                  | 75,375,321.87    | 预计可收回 |
| 应收原合并报表范围内之子公司往来款及其他往来款 | 2,015,797,078.27 | 预计可收回 |
| 备考重组资产出让款               | 2,029,630,659.82 | 预计可收回 |
| 代垫款项                    | 23,339,444.44    | 预计可收回 |
| 其他                      | 536,726,081.59   | 预计可收回 |
| 合计                      | 4,693,074,736.62 |       |

4) 2016年7月31日单项金额虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款

| 单位名称       | 2016年7月31日   |              |         |             |
|------------|--------------|--------------|---------|-------------|
|            | 账面余额         | 坏账准备         | 计提比例(%) | 计提理由        |
| 赛世特电子有限公司  | 9,522,045.37 | 9,522,045.37 | 100.00  | 难以收回,全额计提坏账 |
| 北海南光集团有限公司 | 6,868,163.06 | 6,868,163.06 | 100.00  | 难以收回,全额计提坏账 |
| 周子骞        | 6,438,200.00 | 6,438,200.00 | 100.00  | 难以收回,全额计提坏账 |

中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 7 月 31 日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外, 均以人民币元列示)

| 单位名称           | 2016 年 7 月 31 日 |               |          |              |
|----------------|-----------------|---------------|----------|--------------|
|                | 账面余额            | 坏账准备          | 计提比例 (%) | 计提理由         |
| 陕西华侨旅游有限公司     | 5,520,000.00    | 5,520,000.00  | 100.00   | 难以收回, 全额计提坏账 |
| 深圳市亘隆投资发展有限公司  | 5,358,523.51    | 5,358,523.51  | 100.00   | 难以收回, 全额计提坏账 |
| 齐军             | 3,704,899.25    | 3,704,899.25  | 100.00   | 难以收回, 全额计提坏账 |
| 鑫聚纸品有限公司       | 2,500,000.00    | 2,500,000.00  | 100.00   | 难以收回, 全额计提坏账 |
| 深圳保安自行车有限公司    | 2,157,924.01    | 2,157,924.01  | 100.00   | 难以收回, 全额计提坏账 |
| 维美康            | 2,125,079.96    | 2,125,079.96  | 100.00   | 难以收回, 全额计提坏账 |
| 广州安华公司         | 2,000,000.00    | 2,000,000.00  | 100.00   | 难以收回, 全额计提坏账 |
| 海南南光房地产开发公司    | 1,771,939.53    | 1,771,939.53  | 100.00   | 难以收回, 全额计提坏账 |
| 富隆特公司          | 1,518,096.04    | 1,518,096.04  | 100.00   | 难以收回, 全额计提坏账 |
| 世特网络           | 1,498,000.00    | 1,498,000.00  | 100.00   | 难以收回, 全额计提坏账 |
| 太仓城厢工商公司       | 1,075,000.00    | 1,075,000.00  | 100.00   | 难以收回, 全额计提坏账 |
| 西安农机厂          | 900,000.00      | 900,000.00    | 100.00   | 难以收回, 全额计提坏账 |
| 深圳市德瑞特投资发展有限公司 | 800,000.00      | 800,000.00    | 100.00   | 难以收回, 全额计提坏账 |
| 南光捷佳商贸公司       | 787,090.42      | 787,090.42    | 100.00   | 难以收回, 全额计提坏账 |
| 海南南光房地产开发公司    | 1,264,248.54    | 1,264,248.54  | 100.00   | 难以收回, 全额计提坏账 |
| 德瑞特投资          | 1,100,000.00    | 1,100,000.00  | 100.00   | 难以收回, 全额计提坏账 |
| 名士苑退赔款         | 401,059.87      | 401,059.87    | 100.00   | 难以收回, 全额计提坏账 |
| 郑传建            | 1,546,602.27    | 771,152.14    | 49.86    | 按预计可收回计提坏账准备 |
| 其他             | 521,139.31      | 521,139.31    | 100.00   | 难以收回, 全额计提坏账 |
| 合计             | 59,378,011.14   | 58,602,561.01 |          |              |

(2) 其他应收款按款项性质分类情况

| 款项性质   | 2016 年 7 月 31 日  | 2015 年 12 月 31 日 |
|--------|------------------|------------------|
| 往来款    | 4,197,656,829.79 | 3,456,959,034.47 |
| 员工借款   | 12,651,938.23    | 27,817,440.64    |
| 押金及保证金 | 91,026,441.81    | 66,844,627.29    |

中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 7 月 31 日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外, 均以人民币元列示)

| 款项性质      | 2016 年 7 月 31 日      | 2015 年 12 月 31 日     |
|-----------|----------------------|----------------------|
| 代垫款项      | 101, 441, 734. 49    | 50, 540, 907. 64     |
| 政府代建      | 476, 480, 978. 00    | 467, 428, 258. 90    |
| 土地开发履约保证金 | 67, 890, 000. 00     | 67, 920, 124. 02     |
| 其他        | 21, 172, 026. 52     | 20, 417, 739. 88     |
| 合计        | 4, 968, 319, 948. 84 | 4, 157, 928, 132. 84 |

注: 本期期末其他应收款-往来款中, 主要包括应收本公司模拟出售之子公司往来款余额为 19.66 亿元, 应收本公司关联方往来款余额为 1.61 亿元。以及根据本备考财务报告附注三、附注四所述应收与本次重大资产重组出售股权款及出售资产款项余额为 20.30 亿元。

(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   | 2016 年 7 月 31 日      | 账龄    | 占其他应收款<br>期末余额合计<br>数的比例 (%) |
|-----------------|--------|----------------------|-------|------------------------------|
| 保利房地产(集团)股份有限公司 | 应收重组对价 | 2, 029, 630, 659. 82 | 1 年以内 | 40. 85                       |
| 九江中航城地产开发有限公司   | 往来款    | 620, 679, 526. 13    | 1 年以内 | 12. 49                       |
| 赣州中航房地产发展有限公司   | 往来款    | 522, 229, 970. 91    | 1 年以内 | 10. 51                       |
| 成都航逸置业有限公司      | 往来款    | 377, 839, 277. 78    | 1 年以内 | 7. 60                        |
| 新疆中航投资有限公司      | 往来款    | 321, 834, 890. 28    | 1 年以内 | 6. 48                        |
| 合计              |        | 3, 872, 214, 324. 92 |       | 77. 93                       |

6. 存货

(1) 存货分类

| 项目    | 2016 年 7 月 31 日      |              |                      |
|-------|----------------------|--------------|----------------------|
|       | 账面余额                 | 跌价准备         | 账面价值                 |
| 原材料   | 4, 556, 923. 94      |              | 4, 556, 923. 94      |
| 库存商品  | 1, 957, 935. 32      | 657, 090. 76 | 1, 300, 844. 56      |
| 低值易耗品 | 254, 891. 30         |              | 254, 891. 30         |
| 开发成本  | 5, 704, 793, 725. 11 |              | 5, 704, 793, 725. 11 |
| 开发产品  | 1, 146, 138, 240. 18 |              | 1, 146, 138, 240. 18 |
| 合计    | 6, 857, 701, 715. 85 | 657, 090. 76 | 6, 857, 044, 625. 09 |

(续上表)

| 项目  | 2015 年 12 月 31 日 |      |                 |
|-----|------------------|------|-----------------|
|     | 账面余额             | 跌价准备 | 账面价值            |
| 原材料 | 4, 194, 356. 80  |      | 4, 194, 356. 80 |

# 中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 7 月 31 日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外, 均以人民币元列示)

| 项目    | 2015 年 12 月 31 日     |              |                      |
|-------|----------------------|--------------|----------------------|
|       | 账面余额                 | 跌价准备         | 账面价值                 |
| 库存商品  | 2, 494, 378. 20      | 657, 090. 76 | 1, 837, 287. 44      |
| 低值易耗品 | 415, 041. 31         |              | 415, 041. 31         |
| 开发成本  | 5, 239, 136, 419. 96 |              | 5, 239, 136, 419. 96 |
| 开发产品  | 1, 336, 351, 702. 30 |              | 1, 336, 351, 702. 30 |
| 合计    | 6, 582, 591, 898. 57 | 657, 090. 76 | 6, 581, 934, 807. 81 |

## (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) | 2016 年 7 月 31 日      | 2015 年 12 月 31 日     |
|-------------|----------|----------|-----------|----------------------|----------------------|
| 昆山九方城 A6    | 2012. 12 | 2016. 12 | 41. 00    | 214, 881, 661. 35    | 204, 061, 641. 17    |
| 坪地项目        | 2018. 9  | 未定       | 4. 30     | 72, 817, 005. 18     | 72, 817, 005. 18     |
| 昆山中航城酒店     | 2013. 7  | 2016. 1  | 4. 57     | 1, 222, 971. 94      |                      |
| 中航幕墙工业园更新单元 | 未定       | 未定       | 未定        | 3, 863, 527. 24      |                      |
| 衡阳项目后期      | 未定       | 2030 年   | 50. 00    | 612, 782, 079. 30    | 597, 680, 675. 56    |
| 龙岩中航紫金云熙    | 2014. 4  | 2017. 12 | 28. 31    | 1, 956, 005, 800. 85 | 1, 707, 833, 957. 39 |
| 天津九方城市广场    | 2011. 6  | 未定       | 13. 40    | 377, 859, 791. 14    | 376, 484, 430. 89    |
| 贵阳中航城项目     | 2013. 3  | 2020. 12 | 75. 00    | 1, 623, 079, 657. 70 | 1, 676, 105, 004. 38 |
| 惠东巽寮湾花园项目一期 | 2012. 4  | 2016. 9  | 30. 39    | 405, 134, 379. 64    | 393, 327, 821. 19    |
| 惠东巽寮湾花园项目跨期 | 2014. 10 | 2021. 10 | 18. 00    | 437, 146, 850. 77    | 210, 825, 884. 20    |
| 合计          |          |          |           | 5, 704, 793, 725. 11 | 5, 239, 136, 419. 96 |

## (3) 开发产品明细情况

| 项目名称       | 竣工时间     | 2015年12月31日       | 本期增加             | 本期减少              | 2016 年 7 月 31 日   |
|------------|----------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| 昆山九方城 A6   | 2015. 12 | 204, 095, 637. 71 | 59, 219, 005. 99 | 249, 413, 085. 17 | 13, 901, 558. 53  |
| 名仕苑住宅      | 2000. 7  | 1, 057, 493. 13   |                  | 41, 223. 07       | 1, 016, 270. 06   |
| 名仕苑车库      | 2000. 7  | 2, 892, 608. 73   |                  |                   | 2, 892, 608. 73   |
| 紫荆苑车库      | 2002. 11 | 6, 484, 800. 17   |                  | 82, 153. 26       | 6, 402, 646. 91   |
| 捷佳大厦车库     | 2005. 12 | 15, 953, 515. 61  |                  | 219, 040. 78      | 15, 734, 474. 83  |
| 鼎尚华庭车库     | 2008. 12 | 16, 430, 640. 43  |                  | 194, 719. 77      | 16, 235, 920. 66  |
| 昆山中航城      | 2011. 10 | 40, 212, 621. 58  |                  | 3, 686, 634. 57   | 36, 525, 987. 01  |
| 成都中航国际广场   | 2013. 12 | 63, 280, 833. 59  | 944, 592. 51     | 689, 832. 02      | 63, 535, 594. 08  |
| 上海杨浦中航天盛广场 | 2015. 5  | 113, 598, 811. 58 | 998, 977. 99     | 168, 273. 63      | 114, 429, 515. 94 |
| 中航格澜阳光花园一期 | 2006. 11 | 1, 311, 223. 92   |                  |                   | 1, 311, 223. 92   |
| 中航格澜阳光花园二期 | 2007. 12 | 70, 769, 906. 92  |                  |                   | 70, 769, 906. 92  |
| 惠东中航城      | 2010. 12 | 6, 959, 048. 05   |                  |                   | 6, 959, 048. 05   |

# 中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 7 月 31 日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外, 均以人民币元列示)

| 项目名称         | 竣工时间    | 2015年12月31日      | 本期增加           | 本期减少           | 2016年7月31日       |
|--------------|---------|------------------|----------------|----------------|------------------|
| 衡阳中航城市花园     | 2014.12 | 562,991,168.11   |                | 37,420,122.32  | 525,571,045.79   |
| 贵阳中航城项目一期一标段 | 2015.9  | 63,600,753.24    | 254,582,404.78 | 165,344,842.49 | 152,838,315.53   |
| 惠东巽寮湾花园项目一期  | 2014.6  | 166,712,639.53   |                | 48,698,516.31  | 118,014,123.22   |
| 合计           |         | 1,336,351,702.30 | 315,744,981.27 | 505,958,443.39 | 1,146,138,240.18 |

## (4) 存货跌价准备

| 项目   | 2015年12月31日 | 本期增加 |    | 本期减少  |      | 2016年7月31日 |
|------|-------------|------|----|-------|------|------------|
|      |             | 计提   | 其他 | 转回或转销 | 其他转出 |            |
| 库存商品 | 657,090.76  |      |    |       |      | 657,090.76 |
| 开发成本 |             |      |    |       |      |            |
| 开发产品 |             |      |    |       |      |            |
| 合计   | 657,090.76  |      |    |       |      | 657,090.76 |

## (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年12月31日    | 本期增加           | 本期减少          |               | 2016年7月31日     |
|-------------|----------------|----------------|---------------|---------------|----------------|
|             |                |                | 出售减少          | 其他减少          |                |
| 昆山九方城 A6    | 31,202,593.43  | 21,814,845.06  | 7,445,977.44  | 442,500.00    | 45,128,961.05  |
| 昆山中航城       | 628,760.35     |                | 179,405.25    |               | 449,355.10     |
| 南昌中航国际广场二期  | 9,296,631.42   | 15,138,634.82  |               |               | 24,435,266.24  |
| 坪地项目        | 29,663,450.10  |                |               |               | 29,663,450.10  |
| 成都中航国际广场    | 9,200,606.87   |                | 59,775.93     |               | 9,140,830.94   |
| 上海杨浦中航天盛广场  | 8,308,883.34   |                |               |               | 8,308,883.34   |
| 中航格澜阳光花园一期  | 196,545.17     |                |               |               | 196,545.17     |
| 中航格澜阳光花园二期  | 1,840,073.18   |                |               |               | 1,840,073.18   |
| 衡阳中航城市花园一期  | 49,152,487.72  |                | 1,612,902.79  |               | 47,539,584.93  |
| 龙岩中航紫金云熙    | 253,207,351.76 | 38,048,858.43  |               |               | 291,256,210.19 |
| 天津九方城市广场    | 25,550,314.57  |                |               | 10,974,032.96 | 14,576,281.61  |
| 贵阳中航城项目     | 248,263,430.14 | 62,277,690.73  | 10,010,157.30 | 44,259,770.65 | 256,271,192.92 |
| 惠东巽寮湾花园项目一期 | 26,562,024.14  | 5,134,710.39   | 6,381,382.57  |               | 25,315,351.96  |
| 惠东巽寮湾花园项目跨期 |                | 5,396,066.82   |               |               | 5,396,066.82   |
| 合计          | 693,073,152.19 | 147,815,056.75 | 25,689,601.28 | 55,676,303.61 | 759,518,053.55 |

## 7. 其他流动资产

| 项目 | 2016年7月31日 | 2015年12月31日 |
|----|------------|-------------|
|----|------------|-------------|

中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 7 月 31 日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外, 均以人民币元列示)

| 项目   | 2016 年 7 月 31 日 | 2015 年 12 月 31 日 |
|------|-----------------|------------------|
| 预缴税金 | 221,881,734.54  | 129,345,677.92   |
| 委托贷款 |                 | 40,000,000.00    |
| 合计   | 221,881,734.54  | 169,345,677.92   |

8. 可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

| 项目             | 2016 年 7 月 31 日 |              |      |
|----------------|-----------------|--------------|------|
|                | 账面余额            | 减值准备         | 账面价值 |
| 按成本计量的可供出售权益工具 | 9,300,000.00    | 9,300,000.00 |      |
| 合计             | 9,300,000.00    | 9,300,000.00 |      |

(续上表)

| 项目             | 2015 年 12 月 31 日 |              |      |
|----------------|------------------|--------------|------|
|                | 账面余额             | 减值准备         | 账面价值 |
| 按成本计量的可供出售权益工具 | 9,300,000.00     | 9,300,000.00 |      |
| 合计             | 9,300,000.00     | 9,300,000.00 |      |

(2) 2016 年 7 月 31 日按成本计量的可供出售金融资产

| 被投资单位             | 账面余额             |      |      |                 |
|-------------------|------------------|------|------|-----------------|
|                   | 2015 年 12 月 31 日 | 本期增加 | 本期减少 | 2016 年 7 月 31 日 |
| 中航文化传播公司股权款       | 300,000.00       |      |      | 300,000.00      |
| 上海交行股票            | 1,000,000.00     |      |      | 1,000,000.00    |
| 河源达康法人股           | 2,000,000.00     |      |      | 2,000,000.00    |
| 海南银通兴海国际公司法人股     | 2,000,000.00     |      |      | 2,000,000.00    |
| 海南泛华高速公路股份有限公司股权款 | 4,000,000.00     |      |      | 4,000,000.00    |
| 合计                | 9,300,000.00     |      |      | 9,300,000.00    |

(续上表)

| 被投资单位             | 减值准备             |      |      |                 | 本年现金红利 |
|-------------------|------------------|------|------|-----------------|--------|
|                   | 2015 年 12 月 31 日 | 本期增加 | 本期减少 | 2016 年 7 月 31 日 |        |
| 中航文化传播公司股权款       | 300,000.00       |      |      | 300,000.00      |        |
| 上海交行股票            | 1,000,000.00     |      |      | 1,000,000.00    |        |
| 河源达康法人股           | 2,000,000.00     |      |      | 2,000,000.00    |        |
| 海南银通兴海国际公司法人股     | 2,000,000.00     |      |      | 2,000,000.00    |        |
| 海南泛华高速公路股份有限公司股权款 | 4,000,000.00     |      |      | 4,000,000.00    |        |
| 合计                | 9,300,000.00     |      |      | 9,300,000.00    |        |

中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 7 月 31 日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外, 均以人民币元列示)

(3) 本期可供出售金融资产减值的变动情况

| 可供出售金融资产分类     | 可供出售权益工具     | 可供出售债务工具 | 现金流量套期工具 | 合计           |
|----------------|--------------|----------|----------|--------------|
| 年初已计提减值余额      | 9,300,000.00 |          |          | 9,300,000.00 |
| 本年计提           |              |          |          |              |
| 其中: 从其他综合收益转入  |              |          |          |              |
| 本年减少           |              |          |          |              |
| 其中: 期后公允价值回升转回 |              |          |          |              |
| 年末已计提减值余额      | 9,300,000.00 |          |          | 9,300,000.00 |

注: 本集团以前年度全额计提减值的可供出售金融资产, 均是处于清理、难以收回的投资。



中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 7 月 31 日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外，均以人民币元列示)

10. 投资性房地产

(1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

| 项目            | 房屋、建筑物           | 合计               |
|---------------|------------------|------------------|
| 一、2015年12月31日 | 8,557,299,872.89 | 8,557,299,872.89 |
| 二、本年变动        | -409,139,855.14  | -409,139,855.14  |
| 加：外购          |                  |                  |
| 存货            |                  |                  |
| 自建投资性房产增加     | 76,020,405.86    | 76,020,405.86    |
| 减：处置          |                  |                  |
| 其他转出（注）       | 485,160,261.00   | 485,160,261.00   |
| 公允价值变动        |                  |                  |
| 三、2016年7月31日  | 8,148,160,017.75 | 8,148,160,017.75 |

注：其他转出的投资性房地产主要为因转让下属子公司深圳市观澜格兰云天大酒店投资有限公司股权导致合并范围发生变化而减少“观澜格兰云天国际酒店房产”的金额。

中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 7 月 31 日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

(2) 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产明细情况

| 项目                           | 期初 (2015 年 12 月 31 日)<br>公允价值 | 本期增加         |                | 本期减少 | 期末 (2016 年 7 月 31 日)<br>公允价值 |
|------------------------------|-------------------------------|--------------|----------------|------|------------------------------|
|                              |                               | 自建投资性房地产增加   | 其他转出           |      |                              |
| 航空大厦 1 栋部分楼层                 | 420,972,714.60                |              |                |      | 420,972,714.60               |
| 航空大厦 1 栋部分楼层                 | 51,540,320.00                 |              |                |      | 51,540,320.00                |
| 南光大厦 1-13 层部分楼层、地下室          | 270,794,920.00                |              |                |      | 270,794,920.00               |
| 南光捷佳大厦一至四层商场及部分房间            | 178,416,372.00                |              |                |      | 178,416,372.00               |
| 中航格澜阳光花园 A 栋 1-4 层、B 栋一层七套房  | 182,436,906.00                |              |                |      | 182,436,906.00               |
| 航苑大厦西座 7 套房                  | 17,093,666.00                 |              |                |      | 17,093,666.00                |
| 航都大厦 9J                      | 2,454,790.00                  |              |                |      | 2,454,790.00                 |
| 长沙芙蓉南路 368 号波波天下城 9 套房       | 11,391,630.00                 |              |                |      | 11,391,630.00                |
| 南昌中航国际广场 1 至 5 层、26 至 38 层   | 290,281,582.00                |              |                |      | 290,281,582.00               |
| 上海天盛广场                       | 1,699,003,918.00              |              |                |      | 1,699,003,918.00             |
| 存货及固定资产转入小计                  | 3,124,386,818.60              |              |                |      | 3,124,386,818.60             |
| 岳阳中航国际广场 1 至 27 层、裙楼 1 至 5 层 | 334,408,098.00                |              |                |      | 334,408,098.00               |
| 观澜格兰云天国际酒店                   | 485,160,261.00                |              | 485,160,261.00 |      |                              |
| 赣州中航城九方购物中心房产                | 714,766,172.00                |              |                |      | 714,766,172.00               |
| 赣州格兰云天酒店                     | 261,116,209.20                |              |                |      | 261,116,209.20               |
| 成都-九方购物中心-3 至 7 层            | 770,709,036.00                |              |                |      | 770,709,036.00               |
| 昆山中航城花园 42 号楼                | 201,870,501.00                |              |                |      | 201,870,501.00               |
| 赣州中航城幼儿园房产                   | 4,154,460.00                  |              |                |      | 4,154,460.00                 |
| 九江中航城购物中心                    | 931,842,281.00                |              |                |      | 931,842,281.00               |
| 昆山中航城酒店                      | 175,561,699.14                | 7,482,100.79 |                |      | 183,043,799.93               |

中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015年1月1日至2016年7月31日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

| 项目          | 期初 (2015年12月31日)<br>公允价值 | 本期增加          |  | 本期减少<br>其他转出   | 期末 (2016年7月31日)<br>公允价值 |
|-------------|--------------------------|---------------|--|----------------|-------------------------|
|             |                          | 自建投资性房地产增加    |  |                |                         |
| 昆山九方购物中心    | 1,360,220,554.00         |               |  |                | 1,360,220,554.00        |
| 中航翼宸花园商铺    | 60,929,759.00            |               |  |                | 60,929,759.00           |
| 贵阳中航城九方购物中心 | 125,450,488.00           | 63,217,236.07 |  |                | 188,667,724.07          |
| 贵阳中航城幼儿园    | 6,723,535.95             | 5,321,069.00  |  |                | 12,044,604.95           |
| 自建投资性房地产小计  | 5,432,913,054.29         | 76,020,405.86 |  | 485,160,261.00 | 5,023,773,199.15        |
| 合计          | 8,557,299,872.89         | 76,020,405.86 |  | 485,160,261.00 | 8,148,160,017.75        |

(3) 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产在本期确认公允价值变动的明细情况

| 项目                     | 转换时间        | 转换时账面原值或<br>自建预估成本 | 期初<br>(2015/12/31)<br>公允价值 | 期末 (2016/7/31)<br>入账的公允价值 | 公允价值累计变动<br>(账面确认数) |
|------------------------|-------------|--------------------|----------------------------|---------------------------|---------------------|
| 航空大厦1栋部分楼层             | 2009年/2011年 | 46,090,891.61      | 420,972,714.60             | 420,972,714.60            | 374,881,822.99      |
| 航空大厦1栋部分顶层             | 2011年       | 31,622,605.94      | 51,540,320.00              | 51,540,320.00             | 19,917,714.06       |
| 南光大厦1-13层部分楼层、地下室      | 2009年       | 39,520,115.68      | 270,794,920.00             | 270,794,920.00            | 231,274,804.32      |
| 南光捷佳大厦一至四层商场及部分房产      | 2009年       | 81,723,151.52      | 178,416,372.00             | 178,416,372.00            | 96,693,220.48       |
| 中航格澜阳光花园A栋1-4层、B栋一层七套房 | 2009年       | 94,119,786.18      | 182,436,906.00             | 182,436,906.00            | 88,317,119.82       |
| 航苑大厦西座7套房              | 2009年       | 2,440,050.24       | 17,093,666.00              | 17,093,666.00             | 14,653,615.76       |
| 航都大厦9J                 | 2009年       | 455,171.09         | 2,454,790.00               | 2,454,790.00              | 1,999,618.91        |
| 观澜格兰云天国际酒店             | 2011年       | 466,016,292.43     | 485,160,261.00             |                           |                     |
| 长沙芙蓉南路368号波波天下城9套房     | 2011年       | 5,402,968.54       | 11,391,630.00              | 11,391,630.00             | 5,988,661.46        |
| 岳阳中航国际广场1至27层、裙楼1至5层   | 2011年       | 375,604,367.35     | 334,408,098.00             | 334,408,098.00            | -41,196,269.35      |
| 赣州中航城九方购物中心房产          | 2011年       | 461,247,030.21     | 714,766,172.00             | 714,766,172.00            | 253,519,141.79      |
| 成都-九方购物中心-3至7层         | 2012年       | 588,810,942.97     | 770,709,036.00             | 770,709,036.00            | 181,898,093.03      |

中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 7 月 31 日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外, 均以人民币元列示)

| 项目                     | 转换时间   | 转换时账面原值或<br>自建预估成本  | 期初<br>(2015/12/31)<br>公允价值 | 期末 (2016/7/31)<br>入账的公允价值 | 公允价值累计变动<br>(账面确认数) |
|------------------------|--------|---------------------|----------------------------|---------------------------|---------------------|
| 昆山九方购物中心               | 2015 年 | 959, 143, 897.00    | 1, 360, 220, 554.00        | 1, 360, 220, 554.00       | 401, 076, 657.00    |
| 上海天盛广场                 | 2015 年 | 1, 543, 348, 521.14 | 1, 699, 003, 918.00        | 1, 699, 003, 918.00       | 155, 655, 396.86    |
| 昆山中航城花园 42 号楼          | 2012 年 | 117, 578, 852.42    | 201, 870, 501.00           | 201, 870, 501.00          | 84, 291, 648.58     |
| 昆山中航城酒店                | 2015 年 | 175, 561, 699.14    | 175, 561, 699.14           | 183, 043, 799.93          |                     |
| 南昌中航国际广场 1-5 层、26-38 层 | 2011 年 | 252, 292, 714.94    | 290, 281, 582.00           | 290, 281, 582.00          | 37, 988, 867.06     |
| 九江九方购物中心               | 2014 年 | 864, 260, 260.49    | 931, 842, 281.00           | 931, 842, 281.00          | 67, 582, 020.51     |
| 赣州中航城幼儿园房产             | 2011 年 | 4, 498, 948.58      | 4, 154, 460.00             | 4, 154, 460.00            | -344, 488.58        |
| 赣州格兰云天酒店               | 2012 年 | 265, 775, 135.63    | 261, 116, 209.20           | 261, 116, 209.20          | -4, 658, 926.43     |
| 中航巽寮花园商铺               | 2014 年 | 56, 736, 924.74     | 60, 929, 759.00            | 60, 929, 759.00           | 4, 192, 834.26      |
| 贵阳中航城九方购物中心            | 2015 年 | 125, 450, 488.00    | 125, 450, 488.00           | 188, 667, 724.07          |                     |
| 贵阳中航城幼儿园               | 2015 年 | 6, 723, 535.95      | 6, 723, 535.95             | 12, 044, 604.95           |                     |
| 合计                     |        | 6, 564, 424, 351.79 | 8, 557, 299, 872.89        | 8, 148, 160, 017.75       | 1, 973, 731, 552.53 |

11. 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            | 其他设备            | 合计               |
|---------------------|-----------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|
| 一、账面原值              |                 |                  |                 |                 |                 |                  |
| 1. 2015 年 12 月 31 日 | 75, 038, 325.25 | 100, 657, 970.91 | 43, 200, 620.76 | 24, 555, 501.26 | 38, 938, 860.79 | 282, 391, 278.97 |
| 2. 本期增加金额           |                 | 284, 202.00      | 715, 802.47     | 480, 141.49     | 3, 797, 305.06  | 5, 277, 451.02   |
| (1) 购置              |                 | 284, 202.00      | 715, 802.47     | 480, 141.49     | 3, 692, 987.06  | 5, 173, 133.02   |
| (2) 在建工程转入          |                 |                  |                 |                 |                 |                  |

中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015年1月1日至2016年7月31日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外, 均以人民币元列示)

| 项目             | 房屋建筑物         | 机器设备          | 运输设备          | 电子设备          | 其他设备          | 合计             |
|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| (3) 企业合并增加     |               |               |               |               |               |                |
| (4) 其他转入       |               |               |               |               | 104,318.00    | 104,318.00     |
| 3. 本期减少金额      |               | 13,316,603.57 | 2,055,594.00  | 1,628,661.70  | 529,426.95    | 17,530,286.22  |
| (1) 处置或报废      |               |               | 921,646.00    | 439,384.60    | 476,246.95    | 1,837,277.55   |
| (2) 其他转出       |               | 13,316,603.57 | 1,133,948.00  | 1,189,277.10  | 53,180.00     | 15,693,008.67  |
| 4. 2016年7月31日  | 75,038,325.25 | 87,625,569.34 | 41,860,829.23 | 23,406,981.05 | 42,206,738.90 | 270,138,443.77 |
| 二、累计折旧         |               |               |               |               |               |                |
| 1. 2015年12月31日 | 23,461,591.12 | 58,290,414.81 | 31,135,859.07 | 15,474,487.79 | 21,813,698.09 | 150,176,050.88 |
| 2. 本期增加金额      | 875,087.15    | 5,411,942.88  | 2,476,285.61  | 1,742,361.85  | 2,555,317.64  | 13,060,995.13  |
| (1) 本期计提       | 875,087.15    | 5,411,942.88  | 2,476,285.61  | 1,742,361.85  | 2,483,357.36  | 12,989,034.85  |
| (2) 直接转入       |               |               |               |               | 20,626.35     | 20,626.35      |
| (3) 企业合并增加     |               |               |               |               |               |                |
| (4) 其他转入       |               |               |               |               | 51,333.93     | 51,333.93      |
| 3. 本期减少金额      |               | 5,300,486.28  | 1,730,936.22  | 1,350,571.86  | 403,087.61    | 8,785,081.97   |
| (1) 处置或报废      |               |               | 812,438.40    | 394,672.44    | 384,919.31    | 1,592,030.15   |
| (2) 其他转出       |               | 5,300,486.28  | 918,497.82    | 955,899.42    | 18,168.30     | 7,193,051.82   |
| 4. 2016年7月31日  | 24,336,678.27 | 58,401,871.41 | 31,881,208.46 | 15,866,277.78 | 23,965,928.12 | 154,451,964.04 |
| 三、减值准备         |               |               |               |               |               |                |
| 1. 2015年12月31日 |               |               |               |               |               |                |
| 2. 本期增加金额      |               |               |               |               |               |                |
| (1) 计提         |               |               |               |               |               |                |
| (2) 直接转入       |               |               |               |               |               |                |
| (3) 企业合并增加     |               |               |               |               |               |                |

中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015年1月1日至2016年7月31日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

| 项目            | 房屋建筑物         | 机器设备          | 运输设备          | 电子设备         | 其他设备          | 合计             |
|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|---------------|----------------|
| (4) 其他转入      |               |               |               |              |               |                |
| 3. 本期减少金额     |               |               |               |              |               |                |
| (1) 处置报废      |               |               |               |              |               |                |
| (2) 其他转出      |               |               |               |              |               |                |
| 4. 2016年7月31日 |               |               |               |              |               |                |
| 四、账面价值        |               |               |               |              |               |                |
| 1、2016年7月31日  | 50,701,646.98 | 29,223,697.93 | 9,979,620.77  | 7,540,703.27 | 18,240,810.78 | 115,686,479.73 |
| 2、2015年12月31日 | 51,576,734.13 | 42,367,556.10 | 12,064,761.69 | 9,081,013.47 | 17,125,162.70 | 132,215,228.09 |

注：其他转出的固定资产主要为因转让下属子公司深圳市观澜格兰云天大酒店投资有限公司股权导致合并范围发生变化而减少的金额。

# 中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015年1月1日至2016年7月31日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

## 12. 在建工程

### (1) 在建工程明细表

| 项目           | 2016年7月31日     |      |                | 2015年12月31日    |      |                |
|--------------|----------------|------|----------------|----------------|------|----------------|
|              | 账面余额           | 减值准备 | 账面价值           | 账面余额           | 减值准备 | 账面价值           |
| 昆山 A6 皇冠假日酒店 | 274,402,229.09 |      | 274,402,229.09 | 252,380,000.00 |      | 252,380,000.00 |
| 贵阳中航城酒店      | 32,416,976.59  |      | 32,416,976.59  | 18,880,591.41  |      | 18,880,591.41  |
| 帆船码头建设一期     | 12,854,743.44  |      | 12,854,743.44  | 12,718,906.12  |      | 12,718,906.12  |
| 合计           | 319,673,949.12 |      | 319,673,949.12 | 283,979,497.53 |      | 283,979,497.53 |

### (2) 在建工程项目变动情况

| 工程名称         | 2015年12月31日    | 本期增加          | 本期减少   |      | 2016年7月31日     |
|--------------|----------------|---------------|--------|------|----------------|
|              |                |               | 转入固定资产 | 其他减少 |                |
| 昆山 A6 皇冠假日酒店 | 252,380,000.00 | 22,022,229.09 |        |      | 274,402,229.09 |
| 贵阳中航城酒店      | 18,880,591.41  | 13,536,385.18 |        |      | 32,416,976.59  |
| 帆船码头建设一期     | 12,718,906.12  | 135,837.32    |        |      | 12,854,743.44  |
| 合计           | 283,979,497.53 | 35,694,451.59 |        |      | 319,673,949.12 |

## 13. 无形资产

| 项目             | 土地使用权         | 软件系统       | 合计            |
|----------------|---------------|------------|---------------|
| 一、账面原值         |               |            |               |
| 1. 2015年12月31日 | 17,210,276.36 | 100,600.00 | 17,310,876.36 |
| 2. 本期增加金额      |               | 360,000.00 |               |
| (1) 购置         |               | 360,000.00 | 360,000.00    |
| (2) 内部研发       |               |            |               |
| (3) 企业合并增加     |               |            |               |
| 3. 本期减少金额      |               |            |               |
| (1) 处置或报废      |               |            |               |
| (2) 其他转出       |               |            |               |
| 4. 2016年7月31日  | 17,210,276.36 | 460,600.00 | 17,670,876.36 |
| 二、累计摊销         |               |            |               |
| 1. 2015年12月31日 | 5,356,922.24  | 36,235.00  | 5,393,157.24  |
| 2. 本期增加金额      | 189,439.16    | 275,739.00 | 465,178.16    |
| (1) 本期摊销       | 189,439.16    | 275,739.00 | 465,178.16    |
| (2) 直接转入       |               |            |               |

中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 7 月 31 日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外, 均以人民币元列示)

| 项目                  | 土地使用权         | 软件系统       | 合计            |
|---------------------|---------------|------------|---------------|
| (3) 企业合并增加          |               |            |               |
| 3. 本期减少金额           |               |            |               |
| (1) 处置或报废           |               |            |               |
| (2) 其他转出            |               |            |               |
| 4. 2016 年 7 月 31 日  | 5,546,361.40  | 311,974.00 | 5,858,335.40  |
| 三、减值准备              |               |            |               |
| 1. 2015 年 12 月 31 日 |               |            |               |
| 2. 本增加金额            |               |            |               |
| (1) 计提              |               |            |               |
| (2) 直接转入            |               |            |               |
| (3) 企业合并增加          |               |            |               |
| 3. 本期减少金额           |               |            |               |
| (1) 处置或报废           |               |            |               |
| (2) 其他转出            |               |            |               |
| 4. 2016 年 7 月 31 日  |               |            |               |
| 四、账面价值              |               |            |               |
| 2016 年 7 月 31 日     | 11,663,914.96 | 148,626.00 | 11,812,540.96 |
| 2015 年 12 月 31 日    | 11,853,354.12 | 64,365.00  | 11,917,719.12 |

14. 长期待摊费用

| 项目  | 2015 年 12 月 31 日 | 本期增加         | 本期摊销          | 本期其他减少       | 2016 年 7 月 31 日 |
|-----|------------------|--------------|---------------|--------------|-----------------|
| 装修费 | 68,617,241.83    | 5,152,480.65 | 13,741,564.52 | 5,636,360.70 | 54,391,797.26   |
| 其他  | 7,558,848.75     | 162,827.50   | 3,239,429.43  |              | 4,482,246.82    |
| 合计  | 76,176,090.58    | 5,315,308.15 | 16,980,993.95 | 5,636,360.70 | 58,874,044.08   |

注: 本年因转让下属子公司深圳市观澜格兰云天大酒店投资有限公司股权导致合并范围发生变化, 以致长期待摊费用其他减少 5,636,360.70 元。

15. 递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

| 项目     | 2016 年 7 月 31 日 |               | 2015 年 12 月 31 日 |               |
|--------|-----------------|---------------|------------------|---------------|
|        | 可抵扣暂时性差异        | 递延所得税资产       | 可抵扣暂时性差异         | 递延所得税资产       |
| 资产减值准备 | 36,560,194.16   | 9,036,832.35  | 36,560,194.16    | 9,036,832.34  |
| 递延收益   | 13,421,130.00   | 3,355,282.50  | 13,421,130.00    | 3,355,282.50  |
| 合计     | 49,981,324.16   | 12,392,114.85 | 49,981,324.16    | 12,392,114.84 |

(2) 未经抵销的递延所得税负债

中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015年1月1日至2016年7月31日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

| 项目                      | 2016年7月31日       |                | 2015年12月31日      |                |
|-------------------------|------------------|----------------|------------------|----------------|
|                         | 应纳税暂时性差异         | 递延所得税负债        | 应纳税暂时性差异         | 递延所得税负债        |
| 投资性房地产公允价值变动金额          | 1,955,192,392.32 | 488,798,098.19 | 1,955,192,392.32 | 488,798,098.20 |
| 投资性房地产税前可抵扣的折旧影响金额      | 264,836,904.60   | 66,209,226.15  | 262,974,134.79   | 65,743,533.71  |
| 收购企业时购买日公允价值大于账面价值的差额变动 | 195,838,327.63   | 48,959,581.91  | 210,741,663.73   | 52,685,415.93  |
| 合计                      | 2,415,867,624.55 | 603,966,906.25 | 2,428,908,190.84 | 607,227,047.84 |

(3) 未确认递延所得税资产明细

| 项目       | 2016年7月31日       | 2015年12月31日    |
|----------|------------------|----------------|
| 可抵扣暂时性差异 | 195,583,802.80   | 193,965,035.06 |
| 可抵扣亏损    | 1,398,190,531.39 | 693,159,879.90 |
| 合计       | 1,593,774,334.19 | 887,124,914.96 |

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

| 年份    | 2016年7月31日       | 2015年12月31日    |
|-------|------------------|----------------|
| 2016年 | 82,115,294.02    | 88,933,413.39  |
| 2017年 | 169,393,111.12   | 191,568,052.65 |
| 2018年 | 88,208,122.78    | 93,880,609.93  |
| 2019年 | 70,432,228.18    | 81,157,570.76  |
| 2020年 | 200,536,276.46   | 237,620,233.17 |
| 2021年 | 787,476,628.83   |                |
| 合计    | 1,398,161,661.39 | 693,159,879.90 |

16. 短期借款

(1) 短期借款分类

| 借款类别 | 2016年7月31日       | 2015年12月31日      |
|------|------------------|------------------|
| 保证借款 | 350,000,000.00   | 350,000,000.00   |
| 信用借款 | 1,670,000,000.00 | 2,324,440,000.00 |
| 合计   | 2,020,000,000.00 | 2,674,440,000.00 |

(2) 短期借款明细

| 贷款单位     | 借款类别 | 2016年7月31日     | 担保人/抵押物    |
|----------|------|----------------|------------|
| 招商银行福田支行 | 保证借款 | 50,000,000.00  | 中航地产股份有限公司 |
| 农行城市绿洲支行 | 信用借款 | 270,000,000.00 |            |

# 中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 7 月 31 日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

| 贷款单位        | 借款类别 | 2016 年 7 月 31 日  | 担保人/抵押物      |
|-------------|------|------------------|--------------|
| 平安银行深圳分行营业部 | 信用借款 | 1,400,000,000.00 |              |
| 东亚银行深圳龙华支行  | 保证借款 | 300,000,000.00   | 中国航空技术深圳有限公司 |
| 合计          |      | 2,020,000,000.00 |              |

## 17. 应付票据

| 票据种类   | 2016 年 7 月 31 日 | 2015 年 12 月 31 日 |
|--------|-----------------|------------------|
| 银行承兑汇票 | 19,298,000.00   | 19,298,000.00    |
| 合计     | 19,298,000.00   | 19,298,000.00    |

## 18. 应付账款

### (1) 应付账款

| 项目        | 2016 年 7 月 31 日 | 2015 年 12 月 31 日 |
|-----------|-----------------|------------------|
| 合计        | 923,555,064.17  | 1,026,088,049.05 |
| 其中: 1 年以上 | 323,092,392.21  | 137,430,267.19   |

### (2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

| 单位名称                | 2016 年 7 月 31 日 | 未偿还或结转的原因 |
|---------------------|-----------------|-----------|
| 湖南省第六工程有限公司         | 36,870,623.31   | 工程尚未结算    |
| 中建三局第一建设工程有限责任公司    | 32,318,186.91   | 工程尚未结算    |
| 苏州市藏书园林绿化建设有限公司     | 8,893,563.87    | 工程尚未结算    |
| 北京中山消防保安技术有限公司苏州分公司 | 5,739,289.13    | 工程尚未结算    |
| 江苏金土木建设集团华科幕墙装饰有限公司 | 5,343,470.07    | 工程尚未结算    |
| 中国华西企业有限公司          | 3,964,386.10    | 未到支付节点    |
| 天合建设集团有限公司          | 3,922,188.90    | 工程尚未结算    |
| 中建六局第三建筑工程有限公司      | 3,301,454.59    | 工程尚未结算    |
| 常泰建筑装璜工程有限公司        | 3,300,417.29    | 工程尚未结算    |
| 贵阳市筑水建筑安装工程有限责任公司   | 2,750,000.00    | 工程尚未结算    |
| 合计                  | 106,403,580.17  |           |

## 19. 预收款项

### (1) 预收款项

| 项目          | 2016 年 7 月 31 日  | 2015 年 12 月 31 日 |
|-------------|------------------|------------------|
| 预收购房款       | 2,328,426,366.11 | 1,445,478,353.87 |
| 洗衣券预收款      | 108,255,354.82   | 128,221,705.34   |
| 物业及其他服务预收款等 | 77,037,489.04    | 57,064,483.99    |

中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015年1月1日至2016年7月31日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外, 均以人民币元列示)

| 项目       | 2016年7月31日       | 2015年12月31日      |
|----------|------------------|------------------|
| 预收工程款    | 894,295.04       | 5,917,517.47     |
| 合计       | 2,514,613,505.01 | 1,636,682,060.67 |
| 其中: 1年以上 | 814,559,407.44   | 204,751,356.18   |

(2) 账龄超过1年的重要预收款项

| 单位名称   | 2016年7月31日     | 未偿还或结转的原因 |
|--------|----------------|-----------|
| 洗衣券预收款 | 84,384,319.97  | 尚未消费之洗衣券  |
| 预收购房款  | 728,901,865.00 | 未到结算期     |
| 合计     | 813,286,184.97 |           |

(3) 预收房款明细表

| 项目名称     | 2016年7月31日       | 2015年12月31日      | 预计竣工时间   |
|----------|------------------|------------------|----------|
| 昆山九方城 A6 | 235,800,343.00   | 361,811,238.00   | 2016年12月 |
| 昆山中航城    | 4,864,727.00     | 1,481,500.00     | 已竣工      |
| 龙岩中航紫金云熙 | 755,549,051.00   | 420,495,875.00   | 2017年12月 |
| 巽寮湾花园一期  | 406,745,423.88   | 188,357,377.87   | 2016年9月  |
| 贵阳中航城    | 925,466,821.23   | 473,332,363.00   | 2020年12月 |
| 合计       | 2,328,426,366.11 | 1,445,478,353.87 |          |

20. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬分类

| 项目           | 2015年12月31日    | 本期增加           | 本期减少           | 2016年7月31日     |
|--------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 短期薪酬         | 210,947,533.88 | 805,030,046.89 | 819,541,803.15 | 196,435,777.62 |
| 离职后福利-设定提存计划 | 1,360,631.45   | 55,286,518.82  | 54,212,072.90  | 2,435,077.37   |
| 辞退福利         |                | 1,073,017.25   | 1,073,017.25   |                |
| 合计           | 212,308,165.33 | 861,389,582.96 | 874,826,893.30 | 198,870,854.99 |

(2) 短期薪酬

| 项目          | 2015年12月31日    | 本期增加           | 本期减少           | 2016年7月31日     |
|-------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 工资、奖金、津贴和补贴 | 200,928,229.71 | 706,848,011.41 | 723,168,018.13 | 184,608,222.99 |
| 职工福利费       |                | 45,042,390.26  | 45,042,683.27  | -293.01        |
| 社会保险费       | 742,270.73     | 22,728,591.15  | 22,380,826.62  | 1,090,035.26   |
| 其中: 基本医疗保险费 | 286,727.71     | 19,721,605.06  | 19,419,870.61  | 588,462.16     |
| 补充医疗保险费     | 399,888.53     | 214,956.01     | 216,471.16     | 398,373.38     |
| 工伤保险费       | 15,978.11      | 1,087,696.74   | 1,070,763.86   | 32,910.99      |
| 生育保险费       | 39,676.38      | 1,704,333.34   | 1,673,720.99   | 70,288.73      |

中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015年1月1日至2016年7月31日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

| 项目          | 2015年12月31日    | 本期增加           | 本期减少           | 2016年7月31日     |
|-------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 住房公积金       | 1,238,619.27   | 13,430,798.45  | 13,366,221.16  | 1,303,196.56   |
| 工会经费和职工教育经费 | 7,240,766.44   | 11,351,776.08  | 9,870,227.21   | 8,722,315.31   |
| 其他短期薪酬      | 797,647.73     | 5,628,479.54   | 5,713,826.76   | 712,300.51     |
| 合计          | 210,947,533.88 | 805,030,046.89 | 819,541,803.15 | 196,435,777.62 |

(3) 设定提存计划

| 项目     | 2015年12月31日  | 本期增加          | 本期减少          | 2016年7月31日   |
|--------|--------------|---------------|---------------|--------------|
| 基本养老保险 | 1,336,212.68 | 53,055,085.49 | 52,035,476.08 | 2,355,822.09 |
| 失业保险费  | 24,418.77    | 2,231,433.33  | 2,176,596.82  | 79,255.28    |
| 合计     | 1,360,631.45 | 55,286,518.82 | 54,212,072.90 | 2,435,077.37 |

21. 应交税费

| 项目      | 2016年7月31日     | 2015年12月31日    |
|---------|----------------|----------------|
| 增值税     | 18,791,290.64  | 1,692,757.35   |
| 营业税     | 490,986.04     | 18,296,963.82  |
| 企业所得税   | 3,913,870.06   | 51,249,534.11  |
| 个人所得税   | 1,388,189.39   | 1,786,393.21   |
| 土地增值税   | 200,314,519.02 | 178,954,917.57 |
| 城市维护建设税 | 407,151.38     | 1,471,607.68   |
| 教育费附加   | 654,243.96     | 943,489.61     |
| 房产税     | 2,977,916.26   | 7,046,019.56   |
| 土地使用税   | 79,364.23      | 467,588.85     |
| 其他税费    | 1,207,155.92   | 1,143,053.19   |
| 合计      | 230,224,686.90 | 263,052,324.95 |

22. 应付利息

(1) 应付利息分类

| 项目              | 2016年7月31日    | 2015年12月31日   |
|-----------------|---------------|---------------|
| 分期付息到期还本的长期借款利息 | 40,662,464.88 | 13,068,888.89 |
| 合计              | 40,662,464.88 | 13,068,888.89 |

23. 应付股利

| 项目              | 2016年7月31日    | 2015年12月31日   |
|-----------------|---------------|---------------|
| 中国航空技术深圳有限公司    | 6,875,269.10  |               |
| 深圳中航城发展有限公司     | 2,391,392.90  |               |
| 中国航空技术国际控股有限公司  | 7,454,391.00  |               |
| 衡阳白沙洲开发建设投资有限公司 | 11,343,009.52 | 11,343,009.52 |
| 合计              | 28,064,062.52 | 11,343,009.52 |

中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015年1月1日至2016年7月31日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外, 均以人民币元列示)

24. 其他应付款

(1) 其他应付款按款项性质分类

| 款项性质   | 2016年7月31日       | 2015年12月31日      |
|--------|------------------|------------------|
| 往来款    | 3,095,318,066.01 | 2,848,901,226.15 |
| 押金及保证金 | 238,312,825.87   | 182,822,567.85   |
| 代收代付款  | 118,541,914.66   | 108,978,048.40   |
| 购房意向金  | 44,982,208.22    | 32,388,708.04    |
| 面积调差款  | 319,104.97       | 217,353.97       |
| 其他     | 106,789,477.80   | 105,592,833.40   |
| 合计     | 3,604,263,597.53 | 3,278,900,737.81 |

注: 本期期末其他应付款-往来款中, 主要包括应付本公司模拟出售之子公司往来款余额为 4.54 亿元, 应付本公司关联方往来款余额为 9.64 亿元。以及根据本备考财务报表附注四所述应付九江与赣州两家子公司股权收购款 11.97 亿元。

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

| 单位名称        | 2016年7月31日    | 账龄    | 未偿还或结转的原因 |
|-------------|---------------|-------|-----------|
| 深圳市恒英投资有限公司 | 43,487,200.00 | 1 年以上 | 尚未结算      |
| 合计          | 43,487,200.00 |       |           |

25. 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       | 2015年12月31日      |
|------------|------------------|------------------|
| 一年内到期的长期借款 | 1,976,151,700.00 | 1,487,066,934.00 |
| 合计         | 1,976,151,700.00 | 1,487,066,934.00 |

(2) 一年内到期的长期借款

| 项目   | 2016年7月31日       | 2015年12月31日      |
|------|------------------|------------------|
| 质押借款 | 20,200,000.00    | 20,200,000.00    |
| 抵押借款 | 580,951,700.00   | 1,144,866,934.00 |
| 保证借款 | 1,375,000,000.00 | 322,000,000.00   |
| 合计   | 1,976,151,700.00 | 1,487,066,934.00 |

(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 |
|----------|------------|-----------|-----|-------|--------------|------|
| 华夏银行深圳分行 | 2011-10-14 | 2017-4-14 | 人民币 | 5%-6% | 4,038,000.00 | 抵押借款 |
| 华夏银行深圳分行 | 2011-10-20 | 2017-4-14 | 人民币 | 5%-6% | 6,962,000.00 | 抵押借款 |

# 中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015年1月1日至2016年7月31日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

| 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 |
|-------------------|------------|------------|-----|-------|------------------|------|
| 华夏银行深圳分行          | 2011-10-14 | 2016-10-14 | 人民币 | 5%-6% | 4,038,000.00     | 抵押借款 |
| 华夏银行深圳分行          | 2011-10-20 | 2016-10-14 | 人民币 | 5%-6% | 6,962,000.00     | 抵押借款 |
| 上海浦东发展银行深圳分行中心区支行 | 2015-11-10 | 2017-2-10  | 人民币 | 5%-6% | 1,000,000.00     | 抵押借款 |
| 上海浦东发展银行深圳分行中心区支行 | 2015-11-10 | 2016-8-10  | 人民币 | 5%-6% | 1,000,000.00     | 抵押借款 |
| 上海浦东发展银行深圳分行中心区支行 | 2015-11-10 | 2016-11-10 | 人民币 | 5%-6% | 1,000,000.00     | 抵押借款 |
| 上海浦东发展银行深圳分行中心区支行 | 2015-11-10 | 2017-5-10  | 人民币 | 5%-6% | 1,000,000.00     | 抵押借款 |
| 恒生银行深圳分行          | 2016-1-29  | 2016-8-29  | 人民币 | 5%-6% | 508,475.00       | 抵押借款 |
| 恒生银行深圳分行          | 2016-1-29  | 2016-9-29  | 人民币 | 5%-6% | 508,475.00       | 抵押借款 |
| 恒生银行深圳分行          | 2016-1-29  | 2016-10-29 | 人民币 | 5%-6% | 508,475.00       | 抵押借款 |
| 恒生银行深圳分行          | 2016-1-29  | 2016-11-29 | 人民币 | 5%-6% | 508,475.00       | 抵押借款 |
| 恒生银行深圳分行          | 2016-1-29  | 2016-12-29 | 人民币 | 5%-6% | 508,475.00       | 抵押借款 |
| 恒生银行深圳分行          | 2016-1-29  | 2017-1-29  | 人民币 | 5%-6% | 508,475.00       | 抵押借款 |
| 恒生银行深圳分行          | 2016-1-29  | 2017-2-29  | 人民币 | 5%-6% | 508,475.00       | 抵押借款 |
| 恒生银行深圳分行          | 2016-1-29  | 2017-3-29  | 人民币 | 5%-6% | 508,475.00       | 抵押借款 |
| 恒生银行深圳分行          | 2016-1-29  | 2017-4-29  | 人民币 | 5%-6% | 508,475.00       | 抵押借款 |
| 恒生银行深圳分行          | 2016-1-29  | 2017-5-29  | 人民币 | 5%-6% | 508,475.00       | 抵押借款 |
| 恒生银行深圳分行          | 2016-1-29  | 2017-6-29  | 人民币 | 5%-6% | 1,016,950.00     | 抵押借款 |
| 建行深圳分行            | 2015-4-20  | 2017-4-20  | 人民币 | 5%-6% | 15,000,000.00    | 保证借款 |
| 建行深圳分行            | 2015-4-20  | 2016-7-20  | 人民币 | 5%-6% | 15,000,000.00    | 保证借款 |
| 建行深圳分行            | 2015-4-20  | 2016-10-20 | 人民币 | 5%-6% | 15,000,000.00    | 保证借款 |
| 建行深圳分行            | 2015-4-20  | 2017-1-20  | 人民币 | 5%-6% | 15,000,000.00    | 保证借款 |
| 光大永明资产管理有限公司      | 2014-3-17  | 2017-3-16  | 人民币 | 8%-9% | 400,000,000.00   | 保证借款 |
| 光大永明资产管理有限公司      | 2014-4-1   | 2017-3-31  | 人民币 | 8%-9% | 200,000,000.00   | 保证借款 |
| 光大永明资产管理有限公司      | 2014-4-8   | 2017-3-31  | 人民币 | 8%-9% | 200,000,000.00   | 保证借款 |
| 光大永明资产管理有限公司      | 2014-4-16  | 2017-3-31  | 人民币 | 8%-9% | 40,000,000.00    | 保证借款 |
| 光大永明资产管理有限公司      | 2014-5-8   | 2017-3-31  | 人民币 | 8%-9% | 200,000,000.00   | 保证借款 |
| 光大永明资产管理有限公司      | 2014-5-16  | 2017-3-31  | 人民币 | 8%-9% | 260,000,000.00   | 保证借款 |
| 厦门国际银行珠海南屏支行      | 2015-12-17 | 2016-12-16 | 人民币 | 5%-6% | 7,500,000.00     | 保证借款 |
| 厦门国际银行珠海南屏支行      | 2015-12-17 | 2017-6-16  | 人民币 | 5%-6% | 7,500,000.00     | 保证借款 |
| 民生银行赣州分行          | 2015-3-24  | 2016-9-20  | 人民币 | 5%-6% | 200,000.00       | 质押借款 |
| 民生银行赣州分行          | 2015-4-23  | 2016-12-20 | 人民币 | 5%-6% | 20,000,000.00    | 质押借款 |
| 中国建设银行北门分理处       | 2014-6-27  | 2017-6-26  | 人民币 | 6%-7% | 118,850,000.00   | 抵押借款 |
| 建设银行上海分行          | 2013-8-28  | 2016-8-27  | 人民币 | 5%-6% | 400,000,000.00   | 抵押借款 |
| 永亨银行深圳分行          | 2010-2-10  | 2020-2-9   | 人民币 | 5%-6% | 10,000,000.00    | 抵押借款 |
| 九江银行南昌分行          | 2016-2-1   | 2019-2-1   | 人民币 | 5%-6% | 20,000,000.00    | 抵押借款 |
| 合计                |            |            |     |       | 1,976,151,700.00 |      |

中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 7 月 31 日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外, 均以人民币元列示)

26. 长期借款

(1) 长期借款分类

| 借款类别 | 2016 年 7 月 31 日  | 2015 年 12 月 31 日 | 利率区间  |
|------|------------------|------------------|-------|
| 质押借款 | 42,350,000.00    | 42,450,000.00    | 5%-6% |
| 抵押借款 | 1,390,847,330.00 | 1,645,249,900.00 | 4%-7% |
| 保证借款 | 2,452,500,000.00 | 3,490,000,000.00 | 4%-9% |
| 合计   | 3,885,697,330.00 | 5,177,699,900.00 |       |

中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 7 月 31 日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

(2) 长期借款明细

| 贷款单位                  | 借款<br>起止日  | 借款终止日      | 币种  | 利率    | 2016 年<br>7 月 31 日 | 2015 年<br>12 月 31 日 | 借款种类 | 备注 (担保人或抵押物)                           |
|-----------------------|------------|------------|-----|-------|--------------------|---------------------|------|----------------------------------------|
| 华夏银行深圳分行              | 2011-10-14 | 2021-10-14 | 人民币 | 5%-6% | 35,607,400.00      | 39,645,400.00       | 抵押借款 | 抵押物:南光捷佳大厦                             |
| 华夏银行深圳分行              | 2011-10-20 | 2021-10-14 | 人民币 | 5%-6% | 61,392,480.00      | 68,354,500.00       | 抵押借款 | 抵押物:南光捷佳大厦                             |
| 上海浦东发展银行深圳分行中<br>心区支行 | 2015-11-11 | 2023-11-10 | 人民币 | 5%-6% | 164,000,000.00     | 180,000,000.00      | 抵押借款 | 抵押物:观澜房产 (观澜天虹)                        |
| 恒生银行深圳分行              | 2016-1-29  | 2021-1-28  | 人民币 | 5%-6% | 120,847,450.00     |                     | 抵押借款 | 抵押物:昆山 42#楼                            |
| 建设银行深圳分行              | 2015-4-20  | 2018-4-20  | 人民币 | 5%-6% | 115,000,000.00     | 160,000,000.00      | 保证借款 | 保证人:中国航空技术深圳有限公司                       |
| 太平洋资产管理有限责任公司         | 2015-8-14  | 2018-8-14  | 人民币 | 6%-7% | 910,000,000.00     | 910,000,000.00      | 保证借款 | 保证人:中国航空技术深圳有限公司                       |
| 太平洋资产管理有限责任公司         | 2015-10-28 | 2018-8-14  | 人民币 | 6%-7% | 690,000,000.00     | 690,000,000.00      | 保证借款 | 保证人:中国航空技术深圳有限公司                       |
| 光大永明资产管理公司            | 2014-3-17  | 2017-3-16  | 人民币 | 8%-9% |                    | 400,000,000.00      | 保证借款 | 保证人:中国航空技术深圳有限公司                       |
| 光大永明资产管理公司            | 2014-4-1   | 2017-3-31  | 人民币 | 8%-9% |                    | 200,000,000.00      | 保证借款 | 保证人:中国航空技术深圳有限公司                       |
| 光大永明资产管理公司            | 2014-4-8   | 2017-3-31  | 人民币 | 8%-9% |                    | 200,000,000.00      | 保证借款 | 保证人:中国航空技术深圳有限公司                       |
| 光大永明资产管理公司            | 2014-4-16  | 2017-3-31  | 人民币 | 8%-9% |                    | 40,000,000.00       | 保证借款 | 保证人:中国航空技术深圳有限公司                       |
| 光大永明资产管理公司            | 2014-5-8   | 2017-3-31  | 人民币 | 8%-9% |                    | 200,000,000.00      | 保证借款 | 保证人:中国航空技术深圳有限公司                       |
| 光大永明资产管理公司            | 2014-5-16  | 2017-3-31  | 人民币 | 8%-9% |                    | 260,000,000.00      | 保证借款 | 保证人:中国航空技术深圳有限公司                       |
| 光大永明资产管理公司            | 2015-12-17 | 2017-12-16 | 人民币 | 5%-6% | 127,500,000.00     | 150,000,000.00      | 保证借款 | 保证人:中国航空技术深圳有限公司                       |
| 厦门国际银行珠海南屏支行          | 2016-6-13  | 2019-6-12  | 人民币 | 4%-5% | 350,000,000.00     |                     | 保证借款 | 保证人:中国航空技术深圳有限公司                       |
| 永亨银行深圳分行              | 2010-2-9   | 2019-2-8   | 人民币 | 4%-5% | 80,000,000.00      | 145,400,000.00      | 抵押借款 | 岳阳中航国际广场裙楼抵押、中航地产<br>股份有限公司担保          |
| 民生银行赣州分行              | 2015-3-28  | 2025-3-28  | 人民币 | 5%-6% | 42,350,000.00      | 42,450,000.00       | 质押借款 | 质押物为本公司单位定期存款                          |
| 民生银行赣州分行              | 2015-3-28  | 2025-3-28  | 人民币 | 5%-6% | 510,000,000.00     | 520,000,000.00      | 抵押借款 | 抵押物为房产及土地,质押物为应收账款<br>款,担保人为中航地产股份有限公司 |
| 中诚国际信托有限公司            | 2015-2-12  | 2018-2-12  | 人民币 | 6%-7% | 260,000,000.00     | 280,000,000.00      | 保证借款 | 中航地产股份有限公司                             |

中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015年1月1日至2016年7月31日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

| 贷款单位            | 借款<br>起止日 | 借款终止日     | 币种  | 利率    | 2016年<br>7月31日   | 2015年<br>12月31日  | 借款种类 | 备注(担保人或抵押物)                     |
|-----------------|-----------|-----------|-----|-------|------------------|------------------|------|---------------------------------|
| 中国建设银行昆山北门路分理处  | 2014-9-5  | 2017-6-26 | 人民币 | 6%-7% |                  | 233,850,000.00   | 抵押借款 | 昆山A6土地抵押                        |
| 中信银行深圳城市广场旗舰店支行 | 2015-5-27 | 2018-5-27 | 人民币 | 6%-7% |                  | 159,000,000.00   | 抵押借款 | 中航地产股份有限公司担保/观澜格兰云天大酒店房地产抵押     |
| 九江银行南昌分行        | 2016-2-1  | 2019-9-21 | 人民币 | 5%-6% | 270,000,000.00   |                  | 抵押借款 | 九江土地抵押、中航地产股份有限公司担保             |
| 中国银行龙岩登高支行      | 2015-7-31 | 2018-4-15 | 人民币 | 4%-5% | 50,000,000.00    | 50,000,000.00    | 抵押借款 | 龙岩紫金中航房地产开发有限公司的土地使用权及在建工程抵押担保。 |
| 中国银行龙岩登高支行      | 2015-4-15 | 2018-4-15 | 人民币 | 4%-5% | 99,000,000.00    | 249,000,000.00   | 抵押借款 | 龙岩紫金中航房地产开发有限公司的土地使用权及在建工程抵押担保。 |
| 合计              |           |           |     |       | 3,885,697,330.00 | 5,177,699,900.00 |      | -                               |

中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015年1月1日至2016年7月31日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

27. 应付债券

(1) 应付债券分类

| 项目   | 2016年7月31日       | 2015年12月31日 |
|------|------------------|-------------|
| 公司债券 | 1,510,782,383.35 |             |
| 合计   | 1,510,782,383.35 |             |

(2) 应付债券的增减变动

| 债券名称   | 面值总额             | 发行日期     | 债券期限  | 发行金额             |
|--------|------------------|----------|-------|------------------|
| 16 中航城 | 1,500,000,000.00 | 2016-3-1 | 3+2 年 | 1,500,000,000.00 |
| 合计     |                  |          |       | 1,500,000,000.00 |

(续上表)

| 债券名称   | 2015年<br>12月31日 | 本期发行             | 按面值计提<br>利息   | 溢折价<br>摊销    | 本期<br>偿还 | 2016年7月31日       |
|--------|-----------------|------------------|---------------|--------------|----------|------------------|
| 16 中航城 |                 | 1,500,000,000.00 | 20,562,500.00 | 9,780,116.65 |          | 1,510,782,383.35 |
| 合计     |                 | 1,500,000,000.00 | 20,562,500.00 | 9,780,116.65 |          | 1,510,782,383.35 |

28. 长期应付款

(1) 长期应付款按款项性质分类

| 款项性质     | 2016年7月31日    | 2015年12月31日   |
|----------|---------------|---------------|
| 维修基金     | 23,864,382.35 | 23,502,957.83 |
| 国土局地价款余款 | 9,541,865.55  | 9,541,865.55  |
| 合计       | 33,406,247.90 | 33,044,823.38 |

注 1: 维修基金系子公司中航物业管理有限公司代收业主的本期维修基金及空调维保费用。

注 2: 因本公司航空大厦用地系国家划拨土地, 长期应付款 9,541,865.55 元系本公司 1994 年上市时作资产评估后应补缴的地价款余款。

29. 预计负债

| 项目   | 2015年12月31日 | 本期增加          | 本期减少 | 2016年7月31日    | 形成原因 |
|------|-------------|---------------|------|---------------|------|
| 用地补偿 |             | 51,942,429.00 |      | 51,942,429.00 |      |
| 合计   |             | 51,942,429.00 |      | 51,942,429.00 |      |

注: 因屿海项目的旅游特性, 子公司惠东康宏发展有限公司在建设使用了用地红线外许再新先生的农地约 173.91 亩, 用于建设项目所需配套, 根据《关于屿海项目与合作方签署补充协议的决议》, 预计应补偿许再新先生的金额为 51,942,429.00 元。

# 中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 7 月 31 日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外, 均以人民币元列示)

## 30. 递延收益

### (1) 递延收益分类

| 项目   | 2015 年 12 月 31 日 | 本期增加 | 本期减少         | 2016 年 7 月 31 日 |
|------|------------------|------|--------------|-----------------|
| 政府补助 | 59,666,350.39    |      | 1,480,000.00 | 58,186,350.39   |
| 合计   | 59,666,350.39    |      | 1,480,000.00 | 58,186,350.39   |

### (2) 政府补助项目

| 项目           | 2015 年<br>12 月 31 日 | 本期新增<br>补助金额 | 本期计入营<br>业外收入<br>金额 | 其他变动         | 2016 年<br>7 月 31 日 | 与资产相关/<br>与收益相关 |
|--------------|---------------------|--------------|---------------------|--------------|--------------------|-----------------|
| 政府节能奖励       | 1,200,000.00        |              |                     | 1,200,000.00 |                    | 与资产相关           |
| 九方持有型物业改造补贴  | 6,866,350.39        |              | 280,000.00          |              | 6,586,350.39       | 与资产相关           |
| 政府补助-土地出让金返还 | 51,600,000.00       |              |                     |              | 51,600,000.00      | 与资产相关           |
| 合计           | 59,666,350.39       |              | 280,000.00          | 1,200,000.00 | 58,186,350.39      |                 |

注 1: 其他变动: 本年因转让下属子公司深圳市观澜格兰云天大酒店投资有限公司股权导致合并范围发生变化, 以致子公司深圳市观澜格兰云天大酒店投资有限公司 2013 年收到深圳市发展和改革委员会拨付的节能减排资助余额 120 万元于本期减少。

注 2: 九方持有型物业改造补贴说明: 本公司全资孙公司成都中航地产发展有限公司根据成财外【2012】332 号《成都市财政局、成都市商务局关于从市级服务业发展引导专项资金专户中拨付 2012 年度市服务业重大项目资金的通知》, 按照《成都市服务业发展引导专项资金管理使用暂行办法》和《市级服务业发展引导专项资金拨付内部管理办法》, 公司于 2013 年收到成都高新区经贸发展局奖励 800 万元人民币, 用于公司持有的成都高新区天府大道中段 88 号持有型物业的改造。本期根据实际支出金额计入营业外收入 28 万元, 累计支出 141.36 万元。

注 3: 本公司的子公司天津格兰云天投资发展有限公司(以下简称为“天津地产”)因在天津滨海新区响螺湾开发中航九方城市广场项目。2012 年、2013 年、2014 年当地政府分别给予天津地产奖励扶持基金 13,600,000.00 元、8,000,000.00 元、30,000,000.00 元, 共计 51,600,000.00 元。该项政府补贴系与土地资产相关的政府补助, 计入递延收益, 待项目完工并开始销售房产后, 按销售进度进行分摊。

## 31. 股本

| 项目 | 2015 年<br>12 月 31 日 | 本报告期变动增减(+、-) |    |           |    |    | 2016 年 7 月 31 日 |
|----|---------------------|---------------|----|-----------|----|----|-----------------|
|    |                     | 发行<br>新股      | 送股 | 公积金<br>转股 | 其他 | 小计 |                 |

# 中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015年1月1日至2016年7月31日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

| 项目                 | 2015年<br>12月31日 | 本报告期变动增减(+、-) |    |           |    |    | 2016年7月31日     |
|--------------------|-----------------|---------------|----|-----------|----|----|----------------|
|                    |                 | 发行<br>新股      | 送股 | 公积金<br>转股 | 其他 | 小计 |                |
| 中国航空技术深圳<br>有限公司   | 137,505,382.00  |               |    |           |    |    | 137,505,382.00 |
| 深圳中航城发展有<br>限公司    | 47,827,858.00   |               |    |           |    |    | 47,827,858.00  |
| 中国航空技术国际<br>控股有限公司 | 149,087,820.00  |               |    |           |    |    | 149,087,820.00 |
| 其他股东(流通<br>股)      | 332,540,356.00  |               |    |           |    |    | 332,540,356.00 |
| 合计                 | 666,961,416.00  |               |    |           |    |    | 666,961,416.00 |

## 32. 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           |
|--------|------------------|------------------|
| 主营业务收入 | 2,436,077,353.91 | 4,139,593,011.99 |
| 营业收入合计 | 2,436,077,353.91 | 4,139,593,011.99 |
| 主营业务成本 | 1,833,794,408.48 | 3,101,561,293.72 |
| 营业成本合计 | 1,833,794,408.48 | 3,101,561,293.72 |

### (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             |
| 建筑业收入     | 70,216,414.51    | 56,568,278.89    | 82,901,353.39    | 50,071,357.54    |
| 其中:楼宇工程   | 70,216,414.51    | 56,568,278.89    | 82,901,353.39    | 50,071,357.54    |
| 地产板块      | 1,103,644,269.17 | 687,926,785.92   | 2,141,794,027.60 | 1,428,800,121.15 |
| 其中:房产销售   | 854,927,461.14   | 597,283,490.38   | 1,718,245,954.51 | 1,299,239,985.39 |
| 房地产出租     | 177,316,820.37   | 59,283,267.90    | 294,841,869.55   | 92,134,139.56    |
| 技术服务      |                  |                  | 12,000,000.00    |                  |
| 代建政府项目    | 10,576,583.24    |                  | 28,179,200.06    |                  |
| 其他        | 60,823,404.42    | 31,360,027.64    | 88,527,003.48    | 37,425,996.20    |
| 物业板块      | 1,196,448,630.20 | 1,055,898,613.70 | 1,814,278,324.13 | 1,573,801,761.18 |
| 其中:物业管理   | 1,176,793,824.82 | 1,047,711,467.71 | 1,803,736,214.01 | 1,572,773,882.38 |
| 房产出租      |                  |                  | 1,883,786.45     | 4,458.00         |
| 其他收入      | 19,654,805.38    | 8,187,145.99     | 8,658,323.67     | 1,023,420.80     |
| 服务及其他业务收入 | 65,768,040.03    | 33,400,729.97    | 100,619,306.87   | 48,888,053.85    |
| 其中:正章干洗业务 | 32,393,478.82    | 17,376,742.51    | 52,954,689.06    | 31,790,644.35    |
| 餐饮及其他业务   | 33,374,561.21    | 16,023,987.46    | 47,664,617.81    | 17,097,409.50    |
| 合计        | 2,436,077,353.91 | 1,833,794,408.48 | 4,139,593,011.99 | 3,101,561,293.72 |

# 中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 7 月 31 日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外, 均以人民币元列示)

## 33. 营业税金及附加

| 项目      | 2016 年 1-7 月   | 2015 年度        |
|---------|----------------|----------------|
| 营业税     | 81,806,022.75  | 208,365,425.34 |
| 城市维护建设税 | 7,740,203.40   | 14,529,524.66  |
| 教育费附加   | 5,833,467.73   | 15,463,082.45  |
| 土地增值税   | 46,922,242.22  | 75,972,597.83  |
| 堤围防护费   | 115,041.49     | 206,900.55     |
| 其他      | 851,055.18     | 2,850,838.35   |
| 合计      | 143,268,032.77 | 317,388,369.18 |

## 34. 销售费用

| 项目         | 2016 年 1-7 月   | 2015 年度        |
|------------|----------------|----------------|
| 职工薪酬       | 17,677,919.35  | 21,410,940.48  |
| 广告费        | 21,466,352.17  | 57,061,286.12  |
| 营销推广费      | 1,312,745.00   | 6,057,016.94   |
| 销售代理费      | 44,007,224.07  | 50,712,091.47  |
| 长期待摊费用摊销   |                | 254,167.00     |
| 运输费        | 4,063,276.32   | 7,808,989.13   |
| 差旅费        | 1,430,293.58   | 2,778,556.89   |
| 咨询、顾问、评估费用 | 600,412.18     | 1,158,220.82   |
| 物料消耗       | 191,707.67     | 538,721.61     |
| 其他         | 19,986,840.09  | 20,585,211.05  |
| 合计         | 110,736,770.43 | 168,365,201.51 |

## 35. 管理费用

| 项目         | 2016 年 1-7 月   | 2015 年度        |
|------------|----------------|----------------|
| 职工薪酬       | 123,420,549.22 | 194,448,657.53 |
| 税费         | 18,003,415.33  | 31,796,499.27  |
| 业务招待费      | 5,013,687.63   | 8,693,731.02   |
| 差旅费        | 4,114,618.35   | 6,873,963.75   |
| 咨询、顾问、评估费用 | 6,328,745.94   | 10,257,263.77  |
| 长期待摊费用摊销   | 2,297,430.28   | 4,490,005.67   |
| 折旧费        | 6,426,328.39   | 5,812,310.70   |
| 办公费        | 5,377,223.28   | 8,954,127.63   |
| 租赁费        | 6,188,634.99   | 10,267,955.90  |
| 运输费        | 1,815,386.66   | 4,657,928.41   |
| 通讯费        | 1,568,598.78   | 2,365,091.86   |
| 其他         | 17,828,735.87  | 42,466,988.34  |
| 合计         | 198,383,354.72 | 331,084,523.85 |

中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015年1月1日至2016年7月31日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外, 均以人民币元列示)

36. 财务费用

| 项目          | 2016年1-7月      | 2015年度         |
|-------------|----------------|----------------|
| 利息支出        | 200,479,265.65 | 334,888,480.34 |
| 减: 利息收入     | 3,119,006.72   | 12,360,470.68  |
| 加: 汇兑损失     | 30,305.67      | 29,666.27      |
| 加: 银行手续费及其他 | 20,524,088.44  | 10,735,496.44  |
| 合计          | 217,914,653.04 | 333,293,172.37 |

37. 资产减值损失

| 项目   | 2016年1-7月    | 2015年度       |
|------|--------------|--------------|
| 坏账损失 | 1,615,749.20 | 1,249,616.13 |
| 合计   | 1,615,749.20 | 1,249,616.13 |

38. 公允价值变动损益

| 项目              | 2016年1-7月 | 2015年度         |
|-----------------|-----------|----------------|
| 采用公允价值计量的投资性房地产 |           | 390,098,910.50 |
| 合计              |           | 390,098,910.50 |

39. 投资收益

(1) 投资收益明细表

| 项目              | 2016年1-7月      | 2015年度         |
|-----------------|----------------|----------------|
| 权益法核算的长期股权投资收益  | 493,718.46     | 196,461,486.45 |
| 处置长期股权投资产生的投资收益 | 110,975,602.68 | 5,012,568.51   |
| 合计              | 111,469,321.14 | 201,474,054.96 |

(2) 按权益法核算的投资收益

| 被投资单位名称        | 2016年1-7月  | 2015年度         |
|----------------|------------|----------------|
| 厦门紫金中航置业有限公司   | 187,389.81 | 196,452,790.01 |
| 深圳市深越联合投资有限公司  |            | -28,944.93     |
| 南京金城中航物业管理有限公司 | 306,328.65 | 37,641.37      |
| 合计             | 493,718.46 | 196,461,486.45 |

(3) 处置长期股权投资产生的投资收益

| 被投资单位名称                | 2016年1-7月      | 2015年度       |
|------------------------|----------------|--------------|
| 深圳市观澜格兰云天大酒店投资有限公司     | 110,975,602.68 |              |
| 海南南光房地产开发公司            |                | -2,995.96    |
| 深圳市新型自行车产业集聚基地投资开发有限公司 |                | 1,596,808.95 |
| 衡阳电镀中心                 |                | 1,630,682.13 |

中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 7 月 31 日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外, 均以人民币元列示)

| 被投资单位名称         | 2016 年 1-7 月   | 2015 年度      |
|-----------------|----------------|--------------|
| 中和中（北京）光电科技有限公司 |                | 1,788,073.39 |
| 合计              | 110,975,602.68 | 5,012,568.51 |

40. 营业外收入

(1) 营业外收入明细

| 项目             | 2016 年 1-7 月 | 2015 年度       | 计入本期非经常性损益的金额 |
|----------------|--------------|---------------|---------------|
| 非流动资产处置利得      | 1.80         | 72,498.30     | 1.80          |
| 其中：固定资产处置利得    | 1.80         | 72,498.30     | 1.80          |
| 政府补助           | 1,084,635.90 | 28,551,625.55 | 1,084,635.90  |
| 违约赔偿收入         | 194,142.09   | 670,169.92    | 194,142.09    |
| 税费返还           | 164,648.29   | 5,000.00      | 164,648.29    |
| 资产评估增值部分计提折旧转入 | 2,425,677.50 | 4,543,478.60  | 2,425,677.50  |
| 无需支付的款项        |              | 2,206,372.55  |               |
| 其它             | 423,885.55   | 7,925,760.25  | 423,885.55    |
| 合计             | 4,292,991.13 | 43,974,905.17 | 4,292,991.13  |

(2) 政府补助明细

| 项目                                   | 2016 年 1-7 月 | 2015 年度       | 与资产相关/与收益相关 |
|--------------------------------------|--------------|---------------|-------------|
| 九方持有型物业改造补贴                          | 280,000.00   |               | 与资产相关       |
| “入规上户”一次性奖励资金                        | 50,000.00    |               | 与收益相关       |
| 产业发展专项资金                             | 500,000.00   |               | 与收益相关       |
| 残疾人就业补助金                             | 3,147.63     |               | 与收益相关       |
| 就业中心社保补贴                             | 251,488.27   |               | 与收益相关       |
| 政府节能奖励                               |              | 600,000.00    | 与资产相关       |
| 九方持有型物业改造补贴                          |              | 1,133,649.61  | 与收益相关       |
| 上海市杨浦区契税返还款                          |              | 24,382,000.00 | 与收益相关       |
| 上海静安区白领食堂政府补贴                        |              | 190,000.00    | 与收益相关       |
| 政府专项资金补贴                             |              | 550,000.00    | 与收益相关       |
| 济南市人力资源和社会保障局毕业生就业见习补贴               |              | 33,600.00     | 与收益相关       |
| 顺天财富楼宇奖金                             |              | 60,000.00     | 与收益相关       |
| 现代城楼宇奖金                              |              | 50,000.00     | 与收益相关       |
| 深圳市中小企业服务署 2015 年专项资金信息化建设项目资助（智慧物业） |              | 510,000.00    | 与收益相关       |
| 深圳市福田区财政局区产业发展专项资金                   |              | 70,000.00     | 与收益相关       |
| 厦门市湖里区就业中心劳务协作奖励                     |              | 49,207.61     | 与收益相关       |

# 中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015年1月1日至2016年7月31日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

| 项目                        | 2016年1-7月    | 2015年度        | 与资产相关/与收益相关 |
|---------------------------|--------------|---------------|-------------|
| 统计报表补贴                    |              | 1,000.00      | 与收益相关       |
| 福田区产业发展专项资金               |              | 400,000.00    | 与收益相关       |
| 残疾人劳动就业补助金                |              | 8,617.96      | 与收益相关       |
| 厦门政府社保补贴                  |              | 443,550.37    | 与收益相关       |
| 天心区工业和信息化战略项目补助经费         |              | 30,000.00     | 与收益相关       |
| 长沙市质量技术监督局天心分局支付标准化战略项目资金 |              | 40,000.00     | 与收益相关       |
| 合计                        | 1,084,635.90 | 28,551,625.55 |             |

## 41. 营业外支出

| 项目          | 2016年1-7月    | 2015年度       | 计入本期非经常性损益的金额 |
|-------------|--------------|--------------|---------------|
| 非流动资产处置损失   | 168,386.71   | 292,780.98   | 168,386.71    |
| 其中:固定资产处置损失 | 168,386.71   | 292,780.98   | 168,386.71    |
| 对外捐赠支出      | 300,500.00   | 1,236,325.00 | 300,500.00    |
| 赔偿支出        | 417,810.21   | 1,799,299.79 | 417,810.21    |
| 违约金及罚款等     | 3,955,967.65 | 1,003,925.36 | 3,955,967.65  |
| 其它          | 712,578.20   | 2,885,001.31 | 712,578.20    |
| 合计          | 5,555,242.77 | 7,217,332.44 | 5,555,242.77  |

## 42. 所得税费用

### (1) 所得税费用

| 项目      | 2016年1-7月     | 2015年度         |
|---------|---------------|----------------|
| 当年所得税费用 | 56,936,958.11 | 82,817,123.94  |
| 递延所得税费用 | 10,947,559.35 | 114,966,903.44 |
| 合计      | 67,884,517.46 | 197,784,027.38 |

### (2) 会计利润与所得税费用调整过程

| 项目                               | 2016年1-7月     |
|----------------------------------|---------------|
| 本报告期合并利润总额                       | 40,571,454.77 |
| 按法定/适用税率计算的所得税费用                 | 10,142,863.69 |
| 子公司适用不同税率的影响                     | 85,022.52     |
| 调整以前期间所得税的影响                     | 8,732,134.11  |
| 非应税收入的影响                         | -123,429.62   |
| 不可抵扣的成本、费用和损失的影响                 | 2,538,903.34  |
| 使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响          | -7,164,092.44 |
| 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 | 43,198,391.70 |

中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015年1月1日至2016年7月31日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

| 项目    | 2016年1-7月     |
|-------|---------------|
| 其他    | 10,474,724.16 |
| 所得税费用 | 67,884,517.46 |

43. 所有权或使用权受到限制的资产

| 项目     | 2016年7月31日       | 受限原因                     |
|--------|------------------|--------------------------|
| 货币资金   | 76,480,408.34    | 按揭保证金、履约保证金及质押的定期存单等受限资金 |
| 存货     | 1,402,147,842.95 | 用于抵押借款                   |
| 投资性房地产 | 3,310,901,967.00 | 用于抵押借款                   |
| 合计     | 4,789,530,218.29 |                          |

八、 合并范围的变化

1. 处置子公司

| 子公司名称              | 股权处置价款         | 股权处置比例 | 股权处置方式 | 丧失控制权的时点    | 丧失控制权时点的确定依据 |
|--------------------|----------------|--------|--------|-------------|--------------|
| 衡阳中航电镀中心有限公司       | 27,500,000.00  | 55%    | 协议转让   | 2015年11月30日 | 股权交割日        |
| 深圳市观澜格兰云天大酒店投资有限公司 | 213,838,200.00 | 100%   | 出售     | 2016年6月29日  | 股权交割日        |

(续上表)

| 处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额 | 丧失控制权之日剩余股权的账面价值 | 丧失控制权之日剩余股权的公允价值 | 按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失 | 丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设 | 与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资收益的金额 |
|------------------------------------|------------------|------------------|------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| 1,630,682.13                       |                  |                  |                        |                           |                             |
| 110,975,602.68                     | -                | -                | -                      | -                         | -                           |

九、 在其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

(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     |      |
| 深圳市中航城投资有限公司  | 深圳    | 深圳  | 房地产  | 100.00  |        | 投资设立 |
| 成都市中航地产发展有限公司 | 成都    | 成都  | 房地产  |         | 100.00 | 投资设立 |
| 赣州中航九方商业有限公司  | 赣州    | 赣州  | 房产出租 |         | 100.00 | 分立   |
| 中航城置业(上海)有限公司 | 上海    | 上海  | 房地产  | 2.30    | 97.70  | 投资设立 |

# 中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015年1月1日至2016年7月31日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

| 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     |        |
| 中航城置业(昆山)有限公司        | 昆山    | 昆山  | 房地产  | 100.00  |        | 投资设立   |
| 深圳市中航主题地产有限公司        | 深圳    | 深圳  | 房地产  | 100.00  |        | 投资设立   |
| 深圳市中航工业地产投资发展有限公司    | 深圳    | 深圳  | 房地产  | 100.00  |        | 投资设立   |
| 惠州市中航工业地产投资发展有限公司    | 惠州    | 惠州  | 房地产  |         | 85.00  | 投资设立   |
| 惠州市谟岭新型产业园开发建设有限公司   | 惠州    | 惠州  | 房地产  |         | 80.00  | 投资设立   |
| 深圳中航观澜地产发展有限公司       | 深圳    | 深圳  | 房地产  | 51.00   |        | 投资设立   |
| 岳阳中航地产有限公司           | 岳阳    | 岳阳  | 房地产  | 100.00  |        | 投资设立   |
| 深圳市中航九方资产管理有限公司      | 深圳    | 深圳  | 商业运营 | 100.00  |        | 投资设立   |
| 中航物业管理有限公司           | 深圳    | 深圳  | 物业服务 | 100.00  |        | 投资设立   |
| 深圳市中航物业资产管理有限公司      | 深圳    | 深圳  | 服务业  |         | 100.00 | 投资设立   |
| 深圳市中航楼宇科技有限公司        | 深圳    | 深圳  | 服务业  |         | 100.00 | 投资设立   |
| 深圳中航南光电梯工程有限公司       | 深圳    | 深圳  | 服务业  |         | 100.00 | 投资设立   |
| 深圳市南光物业管理有限公司        | 深圳    | 深圳  | 服务业  |         | 100.00 | 投资设立   |
| 山东中航物业管理有限公司         | 济南    | 济南  | 物业服务 |         | 100.00 | 投资设立   |
| 天津中航物业服务有限公司         | 天津    | 天津  | 物业服务 |         | 100.00 | 投资设立   |
| 上海中航物业管理有限公司         | 上海    | 上海  | 物业服务 |         | 100.00 | 投资设立   |
| 深圳市中航楼宇科技有限公司        | 深圳    | 深圳  | 服务业  |         | 100.00 | 投资设立   |
| 深圳中航南光电梯工程有限公司       | 深圳    | 深圳  | 服务业  |         | 100.00 | 投资设立   |
| 深圳市南光物业管理有限公司        | 深圳    | 深圳  | 服务业  |         | 100.00 | 投资设立   |
| 深圳市老大昌酒楼有限公司         | 深圳    | 深圳  | 酒店服务 | 51.00   |        | 投资设立   |
| 深圳市正章干洗有限公司          | 深圳    | 深圳  | 洗衣服务 | 51.00   |        | 投资设立   |
| 西安正章干洗有限公司           | 西安    | 西安  | 洗衣服务 |         | 60.00  | 投资设立   |
| 深圳市中航保安服务有限公司        | 深圳    | 深圳  | 服务业  |         | 70.03  | 投资设立   |
| 昆山市中航地产有限公司          | 昆山    | 昆山  | 房地产  | 97.73   | 2.27   | 投资设立   |
| 江西中航地产有限责任公司         | 南昌    | 南昌  | 房地产  | 100.00  |        | 同一控制合并 |
| 衡阳中航地产有限公司           | 衡阳    | 衡阳  | 房地产  |         | 60.00  | 投资设立   |
| 天津格兰云天投资发展有限公司       | 天津    | 天津  | 房地产  | 100.00  |        | 投资设立   |
| 龙岩紫金中航房地产开发有限公司      | 龙岩    | 龙岩  | 房地产  |         | 51.00  | 收购     |
| 九江市九方商业管理有限公司        | 九江    | 九江  | 房地产  |         | 100.00 | 收购     |
| 赣州市航逸酒店管理有限公司        | 赣州    | 赣州  | 房地产  |         | 100.00 | 收购     |
| 惠东县康宏发展有限公司          | 惠东    | 惠东  | 房地产  | 51.00   |        | 收购     |
| 惠州市中航华南国际帆船运动俱乐部有限公司 | 惠东    | 惠东  | 服务业  |         | 51.00  | 投资设立   |

中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 7 月 31 日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外, 均以人民币元列示)

| 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    |      |
| 惠东县屿海物业经营管理有限公司 | 惠东    | 惠东  | 服务业  |          | 51.00 | 投资设立 |
| 贵阳中航房地产开发有限公司   | 贵阳    | 贵阳  | 房地产  | 70.00    |       | 投资设立 |

(2) 重要的非全资子公司

| 子公司名称           | 少数股东持股比例 (%) | 本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     |
|-----------------|--------------|----------------|------------------|----------------|
| 衡阳中航地产有限公司      | 40.00        | -9,446,096.76  |                  | 171,513,361.89 |
| 龙岩紫金中航房地产开发有限公司 | 49.00        | -3,392,089.07  |                  | 140,365,170.83 |
| 惠东县康宏发展有限公司     | 49.00        | -4,729,825.04  | 5,000,000.00     | 198,292,892.17 |
| 贵阳中航房地产开发有限公司   | 30.00        | -7,984,109.13  |                  | 76,529,719.35  |
| 合计              |              | -25,552,120.00 | 5,000,000.00     | 586,701,144.24 |

中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 7 月 31 日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外, 均以人民币元列示)

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息 (单位: 人民币万元)

| 子公司名称           | 2016 年 7 月 31 日 |           |            |            |           |            | 2015 年 12 月 31 日 |           |            |            |           |            |
|-----------------|-----------------|-----------|------------|------------|-----------|------------|------------------|-----------|------------|------------|-----------|------------|
|                 | 流动资产            | 非流动资产     | 资产合计       | 流动负债       | 非流动负债     | 负债合计       | 流动资产             | 非流动资产     | 资产合计       | 流动负债       | 非流动负债     | 负债合计       |
| 衡阳中航地产有限公司      | 161,446.93      | 45.08     | 161,492.01 | 118,643.67 |           | 118,643.67 | 162,342.44       | 58.57     | 162,401.01 | 117,191.15 |           | 117,191.15 |
| 龙岩紫金中航房地产开发有限公司 | 216,324.72      | 197.95    | 216,522.68 | 172,976.73 | 14,900.00 | 187,876.73 | 187,347.55       | 226.64    | 187,574.19 | 128,335.98 | 23,900.00 | 158,235.98 |
| 惠东县康宏发展有限公司     | 97,378.80       | 8,333.84  | 105,712.64 | 75,800.90  | 5,332.37  | 81,133.27  | 70,188.22        | 8,688.24  | 78,886.46  | 53,382.26  | 138.12    | 53,520.38  |
| 贵阳中航房地产开发有限公司   | 229,167.05      | 23,498.23 | 252,665.34 | 227,155.43 |           | 227,155.43 | 207,774.30       | 15,324.67 | 223,098.97 | 194,927.70 |           | 194,927.70 |

(续上表)

| 子公司名称           | 2016 年 1-7 月 |           |        |           | 2015 年度   |           |        |           |
|-----------------|--------------|-----------|--------|-----------|-----------|-----------|--------|-----------|
|                 | 营业收入         | 净利润       | 其他综合收益 | 综合收益总额    | 营业收入      | 净利润       | 其他综合收益 | 综合收益总额    |
| 衡阳中航地产有限公司      | 2,630.93     | -2,361.52 |        | -2,361.52 | 10,229.10 | -3,039.49 |        | -3,039.49 |
| 龙岩紫金中航房地产开发有限公司 |              | -692.26   |        | -692.26   |           | -1,327.09 |        | -1,327.09 |
| 惠东县康宏发展有限公司     | 24,885.66    | 233.70    |        | 233.70    | 33,659.60 | 981.75    |        | 981.75    |
| 贵阳中航房地产开发有限公司   | 16,184.53    | -2,661.37 |        | -2,661.37 | 44,196.22 | -8,054.58 |        | -8,054.58 |

## 中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 7 月 31 日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外, 均以人民币元列示)

### 2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的情况

#### (1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况

2016 年 3 月 22 日, 公司第七届董事会第四十三次会议审议通过《关于公司收购江西中航地产有限责任公司 25%股权的议案》的决议。江西中航地产有限责任公司(以下简称“江西中航地产”)是公司的控股子公司, 注册资本为人民币 10,000 万元, 其中公司持股 75%, 江西省南昌滕王阁房地产开发有限公司(以下简称“滕王阁房地产”)持股 25%。目前, 江西中航地产正在进行南昌中航国际广场项目二期的开发建设。为了加强公司对该项目的管理工作, 提升经营管理效率, 增强盈利能力和竞争能力, 公司拟收购滕王阁房地产所持有的江西中航地产 25%的股权, 收购价格为人民币 4,883.20 万元。完成本次收购后, 江西中航地产将成为公司的全资子公司。滕王阁房地产的股东是江西江南投资有限责任公司, 江西江南投资有限责任公司是公司控股股东中国航空技术深圳有限公司的控股子公司, 因此本次交易构成了公司的关联交易。江西中航地产有限责任公司已于 2016 年 4 月 13 日完成工商变更登记手续。《关于公司收购江西中航地产有限责任公司 25%股权的公告》已与 2016 年 3 月 23 日刊登在《证券时报》和巨潮资讯网上, 公告编号为 2016-23。

#### (2) 在子公司所有者权益份额发生变化对权益的影响

| 项目                        | 江西中航地产        |
|---------------------------|---------------|
| 现金                        | 48,832,000.00 |
| 非现金资产的公允价值                |               |
| 购买成本/处置对价合计               | 48,832,000.00 |
| 减: 按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额 | 39,380,485.14 |
| 差额                        | 9,451,514.86  |
| 其中: 调整资本公积                | 9,451,514.86  |

### 3、在合营企业或联营企业中的权益

#### (1) 重要的合营企业或联营企业

| 合营企业或联营企业名称    | 主要经营地 | 注册地 | 业务性质 | 持股比例(%) |       | 对合营企业或联营企业投资的会计处理方法 |
|----------------|-------|-----|------|---------|-------|---------------------|
|                |       |     |      | 直接      | 间接    |                     |
| 深圳市深越联合投资有限公司  | 越南    | 深圳  | 投资   |         | 27.00 | 权益法                 |
| 厦门紫金中航置业有限公司   | 厦门    | 厦门  | 房地产  | 35.00   |       | 权益法                 |
| 南京金城中航物业管理有限公司 | 南京    | 南京  | 物业服务 |         | 49.00 | 权益法                 |

# 中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015年1月1日至2016年7月31日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

## (2) 重要的合营企业的主要财务信息

| 深圳市深越联合投资有限公司        | 2016年7月31日     | 2015年12月31日    |
|----------------------|----------------|----------------|
| 流动资产:                | 399,130,311.80 | 399,130,311.80 |
| 其中: 现金和现金等价物         | 4,841,083.50   | 4,841,083.50   |
| 非流动资产                | 10,530,521.86  | 10,530,521.86  |
| 资产合计                 | 409,660,833.67 | 409,660,833.67 |
| 流动负债:                | 149,488,553.93 | 149,488,553.93 |
| 非流动负债                | 164,603,669.28 | 164,603,669.28 |
| 负债合计                 | 314,092,223.21 | 314,092,223.21 |
| 少数股东权益               | 14,939,879.02  | 14,939,879.02  |
| 归属于母公司股东权益           | 80,628,731.44  | 80,628,731.44  |
| 按持股比例计算的净资产份额        | 21,769,757.49  | 21,769,757.49  |
| 调整事项                 |                |                |
| —商誉                  |                |                |
| —内部交易未实现利润           |                |                |
| —其他                  |                |                |
| 对联营企业权益投资的账面价值       | 21,769,757.49  | 21,769,757.49  |
| 存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值 |                |                |
| 营业收入                 |                |                |
| 财务费用                 |                |                |
| 所得税费用                |                |                |
| 净利润                  |                |                |
| 终止经营的净利润             |                |                |
| 其他综合收益               |                |                |
| 综合收益总额               |                |                |
| 本报告期收到的来自合营企业的股利     |                |                |

## (3) 重要的联营企业的主要财务信息

| 项目           | 2016年7月31日     |                |
|--------------|----------------|----------------|
|              | 厦门紫金中航置业有限公司   | 南京金城中航物业管理有限公司 |
| 流动资产:        | 531,434,465.55 | 10,647,785.58  |
| 其中: 现金和现金等价物 | 336,248,092.48 | 8,418,790.73   |
| 非流动资产        | 152,156,372.57 | 74,632.80      |
| 资产合计         | 683,590,838.12 | 10,722,418.38  |
| 流动负债:        | 301,325,112.60 | 4,020,371.51   |
| 非流动负债        | 8,480,704.40   |                |

中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015年1月1日至2016年7月31日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

| 项目                   | 2016年7月31日     |                |
|----------------------|----------------|----------------|
|                      | 厦门紫金中航置业有限公司   | 南京金城中航物业管理有限公司 |
| 负债合计                 | 309,805,817.00 | 4,020,371.51   |
| 少数股东权益               |                |                |
| 归属于母公司股东权益           | 373,785,021.12 | 6,702,046.87   |
| 按持股比例计算的净资产份额        | 130,824,757.39 | 3,284,002.97   |
| 调整事项                 |                |                |
| --商誉                 |                |                |
| --内部交易未实现利润          |                |                |
| --其他                 |                |                |
| 对联营企业权益投资的账面价值       | 130,824,757.39 | 3,284,002.97   |
| 存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值 |                |                |
| 营业收入                 | 59,316,893.89  | 8,695,222.69   |
| 财务费用                 | -3,153,397.98  | -33,742.72     |
| 所得税费用                | 10,165,660.50  | 221,626.34     |
| 净利润                  | 535,399.47     | 625,160.52     |
| 终止经营的净利润             |                |                |
| 其他综合收益               |                |                |
| 综合收益总额               | 535,399.47     | 625,160.52     |
| 本报告期收到的来自合营企业的股利     |                |                |

(续上表)

| 项目            | 2015年12月31日    |                |
|---------------|----------------|----------------|
|               | 厦门紫金中航置业有限公司   | 南京金城中航物业管理有限公司 |
| 流动资产:         | 897,730,029.27 | 6,415,216.76   |
| 其中: 现金和现金等价物  | 552,496,088.37 | 5,611,800.24   |
| 非流动资产         | 619,934.68     | 54,632.95      |
| 资产合计          | 898,349,963.95 | 6,469,849.71   |
| 流动负债:         | 550,542,455.49 | 392,963.36     |
| 非流动负债         |                |                |
| 负债合计          | 550,542,455.49 | 392,963.36     |
| 少数股东权益        |                |                |
| 归属于母公司股东权益    | 347,807,508.46 | 6,076,886.35   |
| 按持股比例计算的净资产份额 | 121,732,627.96 | 2,977,674.31   |
| 调整事项          |                |                |
| --商誉          |                |                |
| --内部交易未实现利润   |                |                |

# 中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015年1月1日至2016年7月31日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

| 项目                   | 2015年12月31日      |                |
|----------------------|------------------|----------------|
|                      | 厦门紫金中航置业有限公司     | 南京金城中航物业管理有限公司 |
| 一其他                  |                  |                |
| 对联营企业权益投资的账面价值       | 121,732,627.96   | 2,977,674.31   |
| 存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值 |                  |                |
| 营业收入                 | 1,916,615,793.00 | 3,334,359.24   |
| 财务费用                 | -4,560,209.99    | -23,038.34     |
| 所得税费用                | 183,959,107.68   | 25,696.00      |
| 净利润                  | 561,293,714.34   | 76,819.13      |
| 终止经营的净利润             |                  |                |
| 其他综合收益               |                  |                |
| 综合收益总额               | 561,293,714.34   | 76,819.13      |
| 本报告期收到的来自合营企业的股利     | 147,500,000.00   |                |

## 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(%) |
|--------------|-----|------|-------|--------------|---------------|
| 中国航空技术深圳有限公司 | 深圳市 | 综合   | 10 亿元 | 20.62        | 50.14         |

注 1: 中国航空技术深圳有限公司直接持有本公司的股份为 20.62%。中国航空技术深圳有限公司的控股子公司中航国际控股股份有限公司持有本公司的股份为 22.35%, 中国航空技术深圳有限公司的全资子公司深圳中航城发展有限公司持有本公司的股份为 7.17%, 故中国航空技术深圳有限公司合计直接、间接持有本公司 50.14%的股份, 为本公司控股股东。

注 2: 本公司最终控制方为中国航空工业集团公司。

#### 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. 合营企业及联营企业

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“九、3. (1) 重要的合营企业或联营企业”相关内容。

## 中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015年1月1日至2016年7月31日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

### 3. 合营企业及联营企业

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“九、3. (1) 重要的合营企业或联营企业”相关内容。

### 4. 其他关联方

| 其他关联方名称          | 与本公司关系  |
|------------------|---------|
| 北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司 | 同一控股股东  |
| 北京千秋营宸房地产开发有限公司  | 同一控股股东  |
| 北京时尚天虹百货有限公司     | 同一控股股东  |
| 北京伊格莱特航空技术发展有限公司 | 同一最终控制方 |
| 成都天马微电子有限公司      | 同一控股股东  |
| 飞亚达(集团)股份有限公司    | 同一控股股东  |
| 飞亚达销售有限公司        | 同一控股股东  |
| 赣州格兰云天国际酒店有限公司   | 同一控股股东  |
| 赣州市天虹百货实业有限公司    | 同一控股股东  |
| 广东国际大厦实业有限公司     | 同一控股股东  |
| 嘉浩(庐山)房地产开发有限公司  | 同一控股股东  |
| 江西鼎诚实业投资有限公司     | 同一控股股东  |
| 江西共青城中航迎宾馆有限公司   | 同一控股股东  |
| 江西洪都航空工业集团有限责任公司 | 同一最终控制方 |
| 南昌格兰云天国际酒店有限公司   | 同一控股股东  |
| 南京恒发房地产开发有限公司    | 同一最终控制方 |
| 南京峻景房地产开发有限公司    | 同一最终控制方 |
| 厦门富铭九天湖置业有限公司    | 同一最终控制方 |
| 厦门富铭杏博置业有限公司     | 同一最终控制方 |
| 厦门天马微电子有限公司      | 同一控股股东  |
| 厦门中航技医疗器械有限公司    | 同一控股股东  |
| 厦门紫金中航置业有限公司     | 其他关联方   |
| 上海天马微电子有限公司      | 同一控股股东  |
| 上海中航房地产开发公司      | 同一最终控制方 |
| 上海中航光电子有限公司      | 同一控股股东  |
| 深圳格兰云天酒店管理有限公司   | 同一控股股东  |
| 深圳观澜格兰云天国际酒店有限公司 | 同一控股股东  |
| 深圳和记黄埔中航地产有限公司   | 其他关联方   |
| 深圳亨吉利世界名表中心有限公司  | 同一控股股东  |
| 深圳华新金属结构工程有限公司   | 同一控股股东  |
| 深圳上海宾馆           | 同一控股股东  |
| 深圳市艾米龙時計有限公司     | 同一控股股东  |

# 中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015年1月1日至2016年7月31日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

| 其他关联方名称           | 与本公司关系  |
|-------------------|---------|
| 深圳市飞亚达精密计时制造有限公司  | 同一控股股东  |
| 深圳市飞亚达科技发展有限公司    | 同一控股股东  |
| 深圳市亨吉利世界名表中心有限公司  | 同一控股股东  |
| 深圳市花园格兰云天大酒店有限公司  | 同一控股股东  |
| 深圳市君尚百货有限公司       | 同一控股股东  |
| 深圳市深越联合投资有限公司     | 其他关联方   |
| 深圳市翔集商贸有限公司       | 同一控股股东  |
| 深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司 | 同一控股股东  |
| 深圳市中航城停车场管理有限公司   | 同一控股股东  |
| 深圳市中航城置业发展有限公司    | 同一控股股东  |
| 深圳市中航华城置业发展有限公司   | 同一控股股东  |
| 深圳市中航长泰投资发展有限公司   | 同一控股股东  |
| 深圳中航城发展有限公司       | 同一控股股东  |
| 深圳中航幕墙工程有限公司      | 同一控股股东  |
| 深圳中航商贸有限公司        | 同一控股股东  |
| 深圳中航资源有限公司        | 同一控股股东  |
| 天虹商场股份有限公司        | 同一控股股东  |
| 天津直升机有限责任公司       | 同一最终控制方 |
| 天马微电子股份有限公司       | 同一控股股东  |
| 岳阳格兰云天大酒店有限公司     | 同一控股股东  |
| 岳阳市天虹百货有限公司       | 同一控股股东  |
| 云南尚居地产有限公司        | 同一最终控制方 |
| 长沙市天虹百货有限公司       | 同一控股股东  |
| 中航金鼎黄金有限公司        | 同一最终控制方 |
| 中国航空技术北京有限公司      | 同一控股股东  |
| 中国航空技术国际控股有限公司    | 同一最终控制方 |
| 中国航空技术厦门有限公司      | 同一控股股东  |
| 中国航空技术上海有限公司      | 同一最终控制方 |
| 中国航空技术深圳有限公司      | 同一控股股东  |
| 中国直升机设计研究院        | 同一最终控制方 |
| 中航工业南充可再生能源有限公司   | 同一最终控制方 |
| 中航工业无锡发动机控制科技有限公司 | 同一最终控制方 |
| 中航国际成套设备有限公司      | 同一最终控制方 |
| 中航国际航空发展有限公司      | 同一最终控制方 |
| 中航国际投资有限公司        | 同一最终控制方 |
| 中航国际租赁有限公司        | 同一最终控制方 |
| 中航技国际储运有限责任公司     | 同一最终控制方 |
| 中航技国际经贸发展有限公司     | 同一控股股东  |

# 中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 7 月 31 日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外, 均以人民币元列示)

| 其他关联方名称            | 与本公司关系  |
|--------------------|---------|
| 中航技进出口有限责任公司       | 同一最终控制方 |
| 中航技易发投资有限公司        | 同一最终控制方 |
| 中航建筑工程有限公司         | 同一控股股东  |
| 中航里城有限公司           | 同一最终控制方 |
| 中航期货有限公司           | 同一最终控制方 |
| 中航思嘉菲尔(深圳)服饰有限公司   | 同一控股股东  |
| 中航信托股份有限公司         | 同一最终控制方 |
| 中航证券有限公司           | 同一最终控制方 |
| 中航直升机有限责任公司        | 同一最终控制方 |
| 中联(庐山)国际商务会议中心有限公司 | 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        |
|-------------------|--------|----------------|----------------|
| 北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司  | 酒店消费   | 199,520.74     | 15,911.00      |
| 南昌格兰云天国际酒店有限公司    | 酒店消费   |                | 5,564.00       |
| 深圳观澜格兰云天国际酒店有限公司  | 酒店消费   |                | 562.00         |
| 深圳上海宾馆            | 酒店消费   | 96,063.30      | 114,699.00     |
| 深圳市花园格兰云天大酒店有限公司  | 酒店消费   | 73,294.00      | 28,146.00      |
| 深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司 | 酒店消费   | 7,108.00       | 27,139.00      |
| 北京时尚天虹百货有限公司      | 购买商品   | 194,500.00     | 82,000.00      |
| 赣州市天虹百货实业有限公司     | 购买商品   | 26,084.20      | 90,663.70      |
| 天虹商场股份有限公司        | 购买商品   | 1,226,414.31   | 2,570,017.07   |
| 长沙市天虹百货有限公司       | 购买商品   |                | 323,400.00     |
| 中航建筑工程有限公司        | 工程施工   | 133,545,278.36 | 140,385,382.65 |
| 中航社区健康服务中心        | 服务费    |                | 62,819.00      |
| 深圳中航幕墙工程有限公司      | 幕墙工程   | 5,056,212.21   | 24,202,247.15  |
| 深圳中航集团培训中心        | 培训费    |                | 1,100.00       |
| 深圳格兰云天酒店管理有限公司    | 咨询费    |                | 500,000.00     |
| 中航技国际经贸发展有限公司     | 咨询费    |                | 615,210.74     |
| 中航证券有限公司          | 财务费用   | 11,300,000.00  |                |
| 合计                |        | 151,724,475.12 | 169,024,861.31 |

# 中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015年1月1日至2016年7月31日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

## (2) 销售商品/提供劳务

| 关联方               | 关联交易内容 | 2016年1-7月     | 2015年度        |
|-------------------|--------|---------------|---------------|
| 深圳市中航城置业发展有限公司    | 物业管理收入 | 15,803,173.50 | 13,685,939.69 |
| 深圳市中航华城置业发展有限公司   | 物业管理收入 | 9,216,939.73  | 1,029,956.94  |
| 中航技易发投资有限公司       | 物业管理收入 | 6,894,345.83  | 6,061,718.86  |
| 中国航空技术北京有限公司      | 物业管理收入 | 5,283,050.15  | 4,200,663.89  |
| 广东国际大厦实业有限公司      | 物业管理收入 | 4,712,830.20  | 8,480,000.00  |
| 天虹商场股份有限公司        | 物业管理收入 | 4,662,403.50  | 9,615,279.91  |
| 厦门紫金中航置业有限公司      | 物业管理收入 | 4,485,281.68  | 6,803,103.51  |
| 南京峻景房地产开发有限公司     | 物业管理收入 | 4,466,144.44  | 13,426,277.46 |
| 江西洪都航空工业集团有限责任公司  | 物业管理收入 | 4,453,680.98  | 7,266,415.71  |
| 长沙市天虹百货有限公司       | 物业管理收入 | 3,751,206.58  | 3,251,079.69  |
| 天马微电子股份有限公司       | 物业管理收入 | 3,418,164.33  | 6,503,855.00  |
| 中国航空技术国际控股有限公司    | 物业管理收入 | 3,270,324.87  | 5,759,909.97  |
| 上海中航光电子有限公司       | 物业管理收入 | 3,214,116.97  | 6,301,756.00  |
| 上海天马微电子有限公司       | 物业管理收入 | 3,169,299.99  | 6,234,815.00  |
| 云南尚居地产有限公司        | 物业管理收入 | 2,971,386.56  | 12,563,306.41 |
| 深圳市中航城停车场管理有限公司   | 物业管理收入 | 2,787,106.21  |               |
| 中航直升机有限责任公司       | 物业管理收入 | 2,448,098.68  | 4,431,411.91  |
| 中航技进出口有限责任公司      | 物业管理收入 | 2,392,293.71  | 3,900,399.83  |
| 南京恒发房地产开发有限公司     | 物业管理收入 | 2,255,577.65  | 1,607,233.58  |
| 北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司  | 物业管理收入 | 2,213,359.39  | 2,217,708.96  |
| 中国航空技术深圳有限公司      | 物业管理收入 | 1,937,125.89  | 3,582,475.21  |
| 晋江中航里城置业有限公司      | 物业管理收入 | 1,922,675.11  | 5,744,856.78  |
| 中航技国际工贸有限公司       | 物业管理收入 | 1,888,307.06  | 3,144,819.74  |
| 中国直升机设计研究院        | 物业管理收入 | 1,815,223.52  | 3,019,776.35  |
| 厦门富铭杏博置业有限公司      | 物业管理收入 | 1,804,520.99  | 3,736,984.89  |
| 江西鼎诚实业投资有限公司      | 物业管理收入 | 1,327,627.36  | 1,996,500.00  |
| 深圳市中航长泰投资发展有限公司   | 物业管理收入 | 1,192,524.87  | 5,685,049.79  |
| 深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司 | 物业管理收入 | 1,102,098.29  | 1,920,368.52  |
| 飞亚达(集团)股份有限公司     | 物业管理收入 | 1,001,413.81  | 2,100,457.13  |
| 岳阳格兰云天大酒店有限公司     | 物业管理收入 | 996,924.66    | 1,375,597.00  |
| 中航工业无锡发动机控制科技有限公司 | 物业管理收入 | 920,367.92    | 1,583,403.00  |
| 中航证券有限公司          | 物业管理收入 | 856,422.42    | 1,661,445.57  |
| 中国航空技术上海有限公司      | 物业管理收入 | 822,512.82    | 1,650,110.61  |
| 中航国际租赁有限公司        | 物业管理收入 | 724,793.90    | 1,253,429.76  |
| 北京千秋营宸房地产开发有限公司   | 物业管理收入 | 648,274.85    | 1,005,327.18  |
| 南昌格兰云天国际酒店有限公司    | 物业管理收入 | 642,524.45    | 1,172,570.08  |

中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015年1月1日至2016年7月31日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

| 关联方                   | 关联交易内容 | 2016年1-7月  | 2015年度        |
|-----------------------|--------|------------|---------------|
| 嘉浩(庐山)房地产开发有限公司       | 物业管理收入 | 526,182.59 | 1,070,976.72  |
| 深圳市亨吉利世界名表中心有限公司      | 物业管理收入 | 400,200.19 | 682,330.77    |
| 深圳华新金属结构工程有限公司        | 物业管理收入 | 339,319.30 |               |
| 深圳市飞亚达精密计时制造有限公司      | 物业管理收入 | 337,541.03 | 586,730.19    |
| 深圳中航城发展有限公司(本部)       | 物业管理收入 | 303,539.88 | 1,307,251.09  |
| 中航国际投资有限公司            | 物业管理收入 | 217,787.57 | 378,288.38    |
| 深圳格兰云天酒店管理有限公司        | 物业管理收入 | 185,205.14 | 322,713.60    |
| 天津直升机有限责任公司           | 物业管理收入 | 175,003.10 | 307,464.00    |
| 中航思嘉菲尔(深圳)服饰有限公司      | 物业管理收入 | 125,509.52 | 100,084.64    |
| 中航国际成套设备有限公司          | 物业管理收入 | 122,428.00 | 198,406.00    |
| 北京飞翔家航空文化有限公司         | 物业管理收入 | 117,315.10 |               |
| 赣州格兰云天国际酒店有限公司        | 物业管理收入 | 114,960.19 | 305,237.00    |
| 中航信托股份有限公司            | 物业管理收入 | 82,924.68  | 149,614.77    |
| 深圳市艾米龙時計有限公司          | 物业管理收入 | 79,190.44  | 136,168.90    |
| 深圳中航资源有限公司            | 物业管理收入 | 68,275.77  | 133,879.99    |
| 厦门富铭九天湖置业有限公司         | 物业管理收入 | 33,000.00  | 13,611,497.07 |
| 中航里程有限公司              | 物业管理收入 | 28,923.24  | 473,275.04    |
| 深圳市深越联合投资有限公司         | 物业管理收入 | 23,280.94  | 40,566.24     |
| 中国航空技术厦门有限公司          | 物业管理收入 | 22,713.29  | 57,379.76     |
| 赣州市天虹百货实业有限公司         | 物业管理收入 | 21,121.90  | 74,570.50     |
| 中航建筑工程有限公司            | 物业管理收入 | 15,100.00  | 61,200.00     |
| 航发投资管理有限公司            | 物业管理收入 | 12,815.53  |               |
| 中航技国际储运有限责任公司         | 物业管理收入 | 7,249.64   | 11,795.21     |
| 北京伊格莱特航空技术发展有限公司      | 物业管理收入 | 6,702.70   | 12,000.00     |
| 厦门中航技医疗器械有限公司         | 物业管理收入 | 12.50      | 4,634.00      |
| 博玉东方有限公司              | 物业管理收入 |            | 61,274.02     |
| 江南期货经纪有限公司            | 物业管理收入 |            | 252,553.71    |
| 江阴云龙置业有限公司            | 物业管理收入 |            | 36,557.96     |
| 厦门天马微电子有限公司           | 物业管理收入 |            | 7,012,413.60  |
| 上海中航房地产开发公司           | 物业管理收入 |            | 269,822.00    |
| 深圳上海宾馆                | 物业管理收入 |            | 20,999.75     |
| 深圳市亨吉利名表中心有限公司成都高新分公司 | 物业管理收入 |            | 93,892.05     |
| 深圳市深南电路有限公司           | 物业管理收入 |            | 81,268.00     |
| 深圳市中航城停车场管理有限公司       | 物业管理收入 |            | 434,542.75    |
| 天津航空机电有限公司            | 物业管理收入 |            | 313,572.00    |
| 天津天利电力成套设备有限公司        | 物业管理收入 |            | 12,000.00     |
| 天津天利航空机电有限公司          | 物业管理收入 |            | 23,400.00     |

# 中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015年1月1日至2016年7月31日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

| 关联方                | 关联交易内容   | 2016年1-7月      | 2015年度         |
|--------------------|----------|----------------|----------------|
| 中国航空技术国际工程有限公司     | 物业管理收入   |                | 3,244.67       |
| 中航鼎衡造船有限公司         | 物业管理收入   |                | 90,244.20      |
| 中航技国际经贸发展有限公司      | 物业管理收入   |                | 10,756.56      |
| 中航技机票代理有限责任公司      | 物业管理收入   |                | 1,847.18       |
| 中航技投资有限责任公司        | 物业管理收入   |                | 6,000.00       |
| 中航金网(北京)电子商务有限公司   | 物业管理收入   |                | 1,110.00       |
|                    | 物业管理收入合计 | 114,838,425.11 | 192,725,566.25 |
| 中联(庐山)国际商务会议中心有限公司 | 工程、维保    | 23,000,383.32  | 3,955,469.10   |
| 厦门紫金中航置业有限公司       | 工程、维保    | 12,048,258.59  | 14,689,256.57  |
| 深圳市中航城置业发展有限公司     | 工程、维保    | 7,596,513.39   | 37,929,633.51  |
| 中国航空技术深圳有限公司       | 工程、维保    | 1,939,760.42   |                |
| 深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司  | 工程、维保    | 1,566,037.60   | 49,502.00      |
| 九江中航城地产开发有限公司      | 工程、维保    | 750,219.15     |                |
| 飞亚达(集团)股份有限公司      | 工程、维保    | 725,797.62     | 270,083.04     |
| 惠东县康宏发展有限公司        | 工程、维保    | 504,449.13     | 797,260.96     |
| 深圳和记黄埔中航地产有限公司     | 工程、维保    | 426,324.52     |                |
| 广东国际大厦实业有限公司       | 工程、维保    | 395,126.22     | 1,375,923.57   |
| 深圳市中航华城置业发展有限公司    | 工程、维保    | 289,868.75     | 11,737,380.39  |
| 深圳市中航长泰投资发展有限公司    | 工程、维保    | 254,491.80     | 11,392,799.46  |
| 江西中航地产有限责任公司       | 工程、维保    | 231,485.91     |                |
| 深圳市花园格兰云天大酒店有限公司   | 工程、维保    | 227,557.09     | 263,169.70     |
| 深圳中航城发展有限公司(本部)    | 工程、维保    | 113,787.58     | 2,800.00       |
| 深圳格兰云天酒店管理有限公司     | 工程、维保    | 97,279.13      |                |
| 天马微电子股份有限公司        | 工程、维保    | 91,823.57      | 173,400.00     |
| 江西共青城中航迎宾馆有限公司     | 工程、维保    | 80,022.00      |                |
| 龙岩紫金房地产开发有限公司      | 工程、维保    | 79,851.02      |                |
| 深圳上海宾馆             | 工程、维保    | 38,828.29      | 110,982.15     |
| 深圳观澜格兰云天国际酒店有限公司   | 工程、维保    | 37,716.98      | 97,888.00      |
| 中航期货有限公司           | 工程、维保    | 23,018.00      | 618,963.79     |
| 深圳市格兰云天大酒店有限公司     | 工程、维保    | 16,078.51      |                |
| 深圳市君尚百货有限公司        | 工程、维保    | 11,340.00      | 14,280.00      |
| 北京时尚天虹百货有限公司       | 工程、维保    |                | 199,490.50     |
| 东莞市天虹工贸有限公司        | 工程、维保    |                | 11,623.93      |
| 贵阳中航房地产开发有限公司      | 工程、维保    |                |                |
| 江阴云龙置业有限公司         | 工程、维保    |                | 415,245.66     |
| 南昌格兰云天国际酒店有限公司     | 工程、维保    |                | 667,173.72     |
| 南昌市天虹商场有限公司        | 工程、维保    |                | 784,042.74     |
| 深圳中航城发展有限公司        | 工程、维保    |                | 174,757.49     |

# 中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015年1月1日至2016年7月31日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

| 关联方                   | 关联交易内容    | 2016年1-7月      | 2015年度         |
|-----------------------|-----------|----------------|----------------|
| 天虹商场股份有限公司            | 工程、维保     |                | 297,150.00     |
| 长沙市天虹百货有限公司           | 工程、维保     |                | 31,623.92      |
| 中航国际控股股份有限公司          | 工程、维保     |                | 293,882.42     |
| 中航证券有限公司              | 工程、维保     |                | 115.00         |
|                       | 工程、维保收入合计 | 50,546,018.59  | 86,353,897.62  |
| 深圳市中航城置业发展有限公司        | 技术服务收入    | 4,972,790.96   | 5,824,655.13   |
| 深圳市中航长泰投资发展有限公司       | 技术服务收入    | 2,373,922.34   | 3,596,592.99   |
| 深圳市中航华城置业发展有限公司       | 技术服务收入    | 1,419,062.28   | 137,803.01     |
| 深圳华新金属结构工程有限公司        | 技术服务收入    | 311,320.75     |                |
| 深圳中航城发展有限公司(本部)       | 技术服务收入    | 311,320.75     |                |
| 中国航空技术北京有限公司          | 技术服务收入    |                | 12,000,000.00  |
| 中国航空技术国际工程有限公司        | 技术服务收入    |                | 6,000,000.00   |
| 北京飞翔家航空文化有限公司         | 其他        | 78,210.06      |                |
| 中航思嘉菲尔(深圳)服饰有限公司      | 其他        | 3,908.80       | 619.35         |
| 深圳市亨吉利世界名表中心有限公司      | 其他        | 2,049.06       | 619.35         |
| 博玉东方有限公司              | 其他        |                | 11,563.90      |
| 深圳市亨吉利名表中心有限公司成都高新分公司 | 其他        |                | 10,723.84      |
|                       | 其他收入合计    | 9,472,585.00   | 27,582,577.57  |
| 合计                    |           | 174,857,028.70 | 306,662,041.44 |

## 2. 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

### (1) 受托管理/承包情况

| 委托方/出包方名称       | 受托方/承包方名称    | 受托/承包资产类型 | 受托/承包起始日   | 受托/承包终止日 | 托管收益/承包收益定价依据 | 本期确认的托管收益/承包收益 |
|-----------------|--------------|-----------|------------|----------|---------------|----------------|
| 江阴云龙置业有限公司      | 深圳市中航城投资有限公司 | 经营管理托管    | 2016年4月21日 | 参见说明1    | 按合同约定         | 参见说明1          |
| 南充航庆置业有限公司      | 深圳市中航城投资有限公司 | 经营管理托管    | 2016年4月21日 | 参见说明2    | 按合同约定         | 参见说明2          |
| 中国航空技术国际控股有限公司  | 中航地产股份有限公司   | 经营管理托管    | 2012年5月29日 | 参见说明3    | 按合同约定         | 参见说明3          |
| 中国航空技术北京有限公司    | 中航地产股份有限公司   | 经营管理托管    | 2013年1月15日 | 参见说明4    | 按合同约定         | 参见说明4          |
| 深圳市中航长泰投资发展有限公司 | 中航地产股份有限公司   | 经营管理托管    | 2010年11月1日 | 参见说明5    | 按合同约定         | 参见说明5          |
| 深圳市中航华城置业发展有限公司 | 中航地产股份有限公司   | 经营管理托管    | 2009年7月1日  | 参见说明6    | 按合同约定         | 参见说明6          |

# 中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 7 月 31 日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外, 均以人民币元列示)

| 委托方/出包方名称       | 受托方/承包方名称  | 受托/承包资产类型 | 受托/承包起始日       | 受托/承包终止日 | 托管收益/承包收益定价依据 | 本期确认的托管收益/承包收益 |
|-----------------|------------|-----------|----------------|----------|---------------|----------------|
| 深圳市中航城置业发展有限公司  | 中航地产股份有限公司 | 经营管理托管    | 2009 年 7 月 1 日 | 参见说明 6   | 按合同约定         | 参见说明 6         |
| 深圳市中航商用置业有限公司   | 中航地产股份有限公司 | 经营管理托管    | 2009 年 7 月 1 日 | 参见说明 6   | 托管协议          | 参见说明 6         |
| 深圳市中航置地开发有限公司   | 中航地产股份有限公司 | 经营管理托管    | 2009 年 7 月 1 日 | 参见说明 6   | 按合同约定         | 参见说明 6         |
| 北京千秋营宸房地产开发有限公司 | 中航地产股份有限公司 | 经营管理托管    | 2009 年 7 月 1 日 | 参见说明 6   | 按合同约定         | 参见说明 6         |

1、江阴云龙置业有限公司（以下简称“江阴云龙”）已在江苏省江阴市获取一块宗地编号为澄地 2014-C-8 的地块（以下简称“江阴九方广场项目”）。该项目位于江阴市核心城区澄江街道，总占地面积为 57,801.6 平方米，拟建设为城市综合体，建成物业部分销售、部分持有。经公司全资子公司深圳市中航城投资有限公司（以下简称“中航城投资”）与江阴云龙协商，双方拟签订《江阴九方广场项目委托管理协议》，由江阴云龙委托中航城投资进行江阴九方广场项目的开发工作，并支付相应的委托管理费。委托管理费的收取标准为：项目销售部分委托管理费由日常经营管理费及按照业绩计提的奖金构成；项目持有部分委托管理费由基本管理费与变动管理费构成。其中销售部分的日常经营管理费按销售收入（销售前两年按签约金额，第三年起按回款额）的 2.5%计提，持有物业的基本管理费按照持有型物业部分总建安成本（除土地成本、资本化利息及委托管理费之外的开发成本）的 7%计提，这两部分费用预计约人民币 7,300 万元，为委托管理费收入的主要部分；此外，销售部分的奖金与持有部分的变动管理费用需依据各年度经营计划完成情况以及持有物业开业后的息税前投资回报率来计提。报告期内未确认收入。

2、南充航庆置业有限公司（以下简称“航庆置业”）已在四川省南充市获取宗地编号为 511300-2013-B-32、511300-2013-B-43 的地块（以下简称“南充清泉坝项目”）。该项目位于南充市顺庆区清泉坝上，项目总占地面积 231,461 平方米，产品规划为高层住宅、公寓及裙楼商业等。经公司全资子公司深圳市中航城投资有限公司（以下简称“中航城投资”）与航庆置业协商，双方拟签订《南充清泉坝项目委托经营管理协议》，由航庆置业委托中航城投资进行南充清泉坝项目的开发工作，并支付相应的委托管理费。委托管理费的收取标准为：项目委托管理费由日常经营管理费及按照业绩计提的奖金构成。其中日常经营管理费按照销售收入（销售第一年按签约金额，第二年起按回款额）的 2.5%计提，预计约人民币 12,322 万元，为委托管理费收入的主要部分；奖金部分需依据各年度经营计划完成情况计提。报告期内未确认收入。

## 中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015年1月1日至2016年7月31日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

3、中国航空技术国际控股有限公司拟获取北京市奥体南区内 06 号地块 3 号楼用地,开发建设甲级写字楼,作为其总部大楼自用。该项目建设用地面积约为 0.5 公顷,地上规划建筑面积约为 2.9 万平方米。项目目前正在办理土地出让协议等相关手续。2012 年 5 月 29 日,本公司与中航国际就前述奥体南楼项目签订了《中航国际奥体南楼项目委托管理协议》,由中航国际委托公司办理土地获取手续等前期工作,并待中航国际取得上述地块后委托公司建设北京奥体南楼项目,委托管理费为项目建设总成本(仅不含地价及土地获取相关费用,以奥体南楼项目建设委员会审批通过后的开发纲要上的成本为准)的 5%,预计约人民币 1,700 万元。报告期内未确认收入。

4、中国航空技术北京有限公司于 2011 年 8 月获得北京经济技术开发区核心区 57# 街区 57C1、57F1、57F4 地块,用来开发建设“中航国际北京航空城”项目。该项目建设用地面积约为 5.3 公顷,地上规划建筑面积约为 11.26 万平方米。2013 年 1 月 15 日,本公司与中国航空技术北京有限公司签订了《“中航国际北京航空城”项目委托管理协议》,由中国航空技术北京有限公司委托公司负责管理开发“中航国际北京航空城”项目。基本管理费为开发成本(仅不含地价及土地获取相关费用,以中航国际北京航空城项目建设委员会审批通过后的开发纲要上的成本为准)的 5%,预计管理费用金额不超过 4300 万元。报告期内未确认收入。

5、深圳市中航长泰投资发展有限公司于 2008 年 11 月获得深圳龙华扩展区 2008-01L-0021 号地块,用来开发建设“中航天逸”项目。该项目建设用地面积约为 53568.6 m<sup>2</sup>,计容积率减值面积为 246683 m<sup>2</sup>。2010 年 11 月 1 日,本公司与深圳市中航长泰投资发展有限公司签订了《“中航天逸”项目项目开发专业技术服务》合同,由中航长泰委托公司负责管理开发“中航国际北京航空城”项目。服务费根据检查物业的销售或留存定位策略采取不同的方式计算服务费。定位用于销售的按照当年销售回款额的 4.2%计算;定位用于留存的,按预计新增投资的 90%按项目建设周期平均分摊到每季度,以每季度均摊额的 6%提取服务费,每年计算一次,项目结算按新增投资总额 6%对未结算部分清算。报告期内未确认收入。

6、2009 年 9 月 21 日,本公司与中国航空技术深圳有限公司(以下简称“深圳中航”)和深圳中航城发展有限公司(以下简称“中航城公司”)三方签署了《关于若干地产项目的委托经营管理协议》,由本公司受托开发和经营管理深圳中航直接持有及其全资子公司中航城公司持有的多项与房地产开发业务相关的项目,并根据建成物业的销售或留存策略采取不同的方式按比例收取项目托管费用,其中销售部分按照销售回款额的 4.2%收取,留存部分以所对应物业的新增投资总额为基数按 6%收取。委托经营管理的资产为深圳中航和中航城公司对外投资所拥有的以下资产:中航苑 G/M 地块(动力中心/花园)项目、中航苑 H 地块(航城大厦)项目、中航苑 D1 地块(鼎诚二期西)项目、中航苑 D2 地块(鼎诚二期东)项目、航苑中航苑 O 地块(北苑改造)项目、中 A 地块(中航公寓)项目、北京四合院项目等。由于上述地产项目均为中国航空技术深圳有限公司及其子公司所持有,因此构成了本公司的重大关联交易,本公司 2009 年第二次临时

# 中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 7 月 31 日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外, 均以人民币元列示)

股东大会于 2009 年 6 月 26 日审议通过了公司第五届董事会第二十八次会议通过的《关于受托经营管理中国航空技术深圳有限公司若干地产项目的议案》, 同意本公司受托以上 7 个关联地产托管项目。报告期内未确认收入。

## 3. 关联出租情况

### (1) 出租情况

| 承租方名称             | 租赁资产种类                                            | 2016 年 1-7 月     | 2015 年度           |
|-------------------|---------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| 深圳市中航长泰投资发展有限公司   | 南光大厦 0403                                         | 141, 714. 29     | 368, 800. 00      |
| 深圳市中航城停车场管理有限公司   | 南光大厦 1118                                         | 127, 419. 05     | 198, 428. 65      |
| 中航技国际经贸发展有限公司     | 南光大厦 0301                                         | 154, 264. 99     | 117, 077. 10      |
| 深圳格兰云天酒店管理有限公司    | 航空大厦 2701                                         | 60, 973. 71      | 102, 144. 00      |
| 深圳市深越联合投资有限公司     | 航空大厦 3201                                         | 76, 580. 64      | 129, 932. 69      |
| 深圳中航商贸有限公司        | 南光大厦 0511                                         | 62, 449. 10      | 188, 674. 11      |
| 天虹商场股份有限公司        | 中航格澜阳光花园 A 栋 A-19 至 22                            | 6, 475, 808. 15  | 12, 778, 204. 45  |
| 深圳观澜格兰云天国际酒店有限公司  | 观澜酒店                                              | 10, 569, 523. 72 | 28, 880, 307. 96  |
| 南昌格兰云天国际酒店有限公司    | 南昌市赣江北大道 1 号中航国际广场 1-5 层、26-38 层                  | 6, 624, 674. 59  | 16, 999, 427. 82  |
| 中航信托股份有限公司        | 南昌市赣江北大道 1 号中航国际广场 1 层                            | 47, 509. 14      | 92, 378. 88       |
| 岳阳格兰云天大酒店有限公司     | 岳阳中航国际广场塔楼                                        | 3, 980, 158. 66  | 8, 600, 000. 00   |
| 岳阳市天虹百货有限公司       | 岳阳中航国际广场裙楼-1 至 4 层                                | 4, 798, 054. 29  | 8, 241, 182. 93   |
| 深圳市亨吉利世界名表中心有限公司  | 成都九方购物中心 L121、L122                                |                  | -106, 425. 92     |
| 博玉东方有限公司          | 成都九方购物中心 L103                                     |                  | 316, 220. 20      |
| 深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司 | 航空大厦                                              | 7, 787, 301. 52  | 18, 303, 328. 34  |
| 长沙市天虹百货有限公司       | 芙蓉南路 368 号 CTA 财富中心 10001、10002、10003、10006、10007 |                  | 374, 975. 64      |
| 赣州市天虹百货实业有限公司     | 赣州九方购物中心 L101/L201/L301/L401                      | 5, 966, 886. 10  | 10, 277, 908. 92  |
| 深圳市亨吉利世界名表中心有限公司  | 赣州九方购物中心 L156                                     | 486, 859. 89     | 816, 955. 10      |
| 赣州格兰云天国际酒店有限公司    | 赣州中航城酒店 1-5、11-25 层                               | 7, 012, 698. 41  | 18, 381, 112. 46  |
| 深圳市亨吉利世界名表中心有限公司  | 九江九方购物中心                                          | 169, 312. 22     | 177, 239. 08      |
| 中航思嘉菲尔(深圳)服饰有限公司  | 九江九方购物中心                                          | 107, 278. 11     | 28, 207. 93       |
| 中航建筑工程有限公司        | 南昌中航国际广场 3 层                                      |                  | 41, 354. 25       |
| 深圳市亨吉利世界名表中心有限公司  | 昆山九方购物中心 1-001                                    |                  | 14, 436. 18       |
| 中航国际钢铁贸易(上海)有限公司  | 上海天盛广场 B 座 8 层 2 单元                               |                  | 441, 045. 32      |
| 合计                |                                                   | 54, 649, 466. 58 | 125, 762, 916. 09 |

## 中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 7 月 31 日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外, 均以人民币元列示)

### (2) 承租情况

| 出租方名称         | 承租方名称           | 租赁资产种类 | 2016 年 1-7 月<br>确认的租赁费 | 2015 年度确<br>认的租赁费 |
|---------------|-----------------|--------|------------------------|-------------------|
| 飞亚达(集团)股份有限公司 | 深圳市中航城投资有限公司    | 办公用房   | 854,415.99             | 950,861.29        |
| 飞亚达(集团)股份有限公司 | 深圳市中航九方资产管理有限公司 | 办公用房   | 178,932.00             | 363,636.00        |
| 飞亚达(集团)股份有限公司 | 深圳市中航主题地产有限公司   | 办公用房   | 28,000.00              |                   |
| 飞亚达(集团)股份有限公司 | 深圳中航观澜地产发展有限公司  | 办公用房   | 56,436.39              | 92,887.74         |
| 飞亚达(集团)股份有限公司 | 中航地产股份有限公司      | 办公用房   | 1,127,467.34           | 1,891,150.84      |
| 飞亚达(集团)股份有限公司 | 中航物业管理有限公司      | 办公用房   | 1,281,552.09           | 1,825,555.19      |
| 上海中航房地产开发公司   | 中航物业管理有限公司      | 食堂用房   | 700,000.00             | 1,200,000.00      |
| 厦门房产服务有限公司    | 厦门中航物业管理有限公司    | 办公用房   | 60,099.29              | 103,552.80        |
| 深圳上海宾馆        | 深圳市正章干洗有限公司     | 门店用房   | 73,872.81              | 134,400.00        |
| 合计            |                 |        | 4,360,775.91           | 6,562,043.86      |

### 4. 关联担保情况

本公司作为被担保方

| 担保方          | 担保金额             | 担保起始日      | 担保到期日      | 担保是否已<br>经履行完毕 |
|--------------|------------------|------------|------------|----------------|
| 中国航空技术深圳有限公司 | 1,300,000,000.00 | 2014-3-17  | 2019-3-17  | 否              |
| 中国航空技术深圳有限公司 | 90,000,000.00    | 2015-8-17  | 2016-8-17  | 否              |
| 中国航空技术深圳有限公司 | 175,000,000.00   | 2015-4-20  | 2018-4-20  | 否              |
| 中国航空技术深圳有限公司 | 1,600,000,000.00 | 2015-8-14  | 2018-8-14  | 否              |
| 中国航空技术深圳有限公司 | 210,000,000.00   | 2015-8-7   | 2016-8-7   | 否              |
| 中国航空技术深圳有限公司 | 142,500,000.00   | 2015-12-17 | 2017-12-17 | 否              |
| 中国航空技术深圳有限公司 | 1,500,000,000.00 | 2016-3-1   | 2019-3-1   | 否              |
| 中国航空技术深圳有限公司 | 350,000,000.00   | 2016-6-13  | 2019-6-13  | 否              |
| 合计           | 5,367,500,000.00 |            |            |                |

注 1: 公司于 2016 年 3 月发行公司债 1,500,000,000 元, 本次债券为 5 年期, 附第 3 年末上调票面利率选择权和投资者回售选择权, 中国航空技术深圳有限公司(以下简称“深圳中航技”)为此借款提供了融资担保。报告期内, 公司向深圳中航技缴纳融资担保费 6,000,000.00 元。

注 2: 2016 年 6 月向厦门国际银行借款 350,000,000 元, 期限 3 年, 深圳中航技为此借款提供了融资担保。报告期内, 公司向深圳中航技缴纳融资担保费 1,050,000.00 元。

## 中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 7 月 31 日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外, 均以人民币元列示)

### 5. 关联方资金拆借

| 关联方            | 拆入/拆出 | 拆借金额             | 起始日       | 到期日       | 说明                        |
|----------------|-------|------------------|-----------|-----------|---------------------------|
| 中国航空技术深圳有限公司   | 拆入    | 950,000,000.00   | 根据各借款合同约定 | 根据各借款合同约定 |                           |
| 中国航空技术国际控股有限公司 | 拆入    | 1,400,000,000.00 | 根据各借款合同约定 | 根据各借款合同约定 | 通过平安银行营业部借款               |
| 深圳格兰云天酒店管理有限公司 | 拆入    | 65,000,000.00    | 2015-7-28 | 2016-6-17 | 已归还, 通过中国银行股份有限公司深圳上步支行借款 |
| 中航金鼎黄金有限公司     | 拆入    | 270,000,000.00   | 2015-1-30 | 2016-1-29 | 通过中国农业银行深圳中心区支行借款         |
| 中航金鼎黄金有限公司     | 拆入    | 270,000,000.00   | 2016-1-29 | 2017-1-29 | 通过中国农业银行深圳中心区支行借款         |

#### 1、向中国航空技术深圳有限公司借款:

2016 年 3 月 28 日, 公司 2015 年度股东大会审议通过了第七届董事会第四十二次会议通过的《关于公司继续向中国航空技术深圳有限公司借款的议案》, 同意公司继续向中国航空技术深圳有限公司 (以下简称“深圳中航”) 借款, 最高余额不超过人民币 25 亿元, 期限 2 年, 每年支付的财务费用不超过人民币 1.8 亿元。

深圳中航为公司控股股东, 因此上述借款事项构成公司关联交易。报告期内, 公司发生利息费用 3,239.50 万元。

#### 2、向中航航空技术国际控股有限公司委托贷款:

2016 年 3 月 28 日, 公司 2015 年度股东大会审议通过了第七届董事会第四十二次会议通过的《关于公司向中航航空技术国际控股有限公司新增借款的议案》, 同意公司向中航航空技术国际控股有限公司 (以下简称“中航国际”) 新增借款不超过 40 亿元, 期限 1 年, 期限内支付的财务费用不超过人民币 3 亿元, 并将已有的 20 亿元借款期限延长至新增借款到期日, 借款期限延续期间支付的财务费用不超过人民币 0.84 亿元。

中航国际为公司实际控制人, 因此上述借款事项构成公司关联交易。报告期内, 公司发生利息费用 6,096.87 万元。

#### 3、深圳格兰云天酒店管理有限公司委托贷款:

2015 年 7 月 10 日, 公司第七届董事会第三十次会议审议通过了《关于公司向深圳格兰云天酒店管理有限公司借款的议案》, 同意公司通过银行向深圳格兰云天酒店管理有限公司 (以下简称“酒店管理公司”) 借款不超过人民币陆仟伍佰万元整 (¥65,000,000.00), 期限不超过 1 年, 借款利息不超过人民币 422.5 万元。2015 年 7

## 中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 7 月 31 日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

月 15 日,公司与银行、酒店管理公司三方签订《人民币委托贷款合同》。根据该合同酒店管理公司委托中行实际向本公司提供陆仟伍佰万元借款,借款期限 1 年(2015 年 7 月 28 日至 2016 年 7 月 28 日),年利率为 6.5%。该笔借款已经在 6 月 17 日提前归还。

酒店管理公司为公司控股股东中国航空技术深圳有限公司的全资子公司,因此上述借款事项构成公司关联交易。报告期内,公司发生利息支出 210.08 万元。

### 4、向中航金鼎黄金有限公司委托贷款:

2015 年 1 月 20 日,公司第七届董事会第二十四次会议审议通过了《关于公司向肇庆市矿冶工业有限公司借款的议案》,同意继续通过中国农业银行深圳中心区支行向肇庆市矿冶工业有限公司(2015 年更名为中航金鼎黄金有限公司,以下简称“中航金鼎”)借款不超过人民币贰亿柒仟万元整(¥270,000,000.00),期限不超过 1 年,借款利息不超过人民币 2,000 万元整。2015 年 1 月 30 日,公司与中国农业银行深圳中心区支行、肇庆矿冶公司三方签订了《一般委托贷款合同》。根据该合同肇庆矿冶公司委托农行实际向本公司提供贰亿柒仟万元借款,借款期限 1 年(2015 年 1 月 30 日至 2016 年 1 月 29 日),年利率为 7.2%。2016 年 1 月 28 日,公司第七届董事会第四十一次会议审议通过了《关于公司向中航金鼎黄金有限公司借款的议案》,同意公司通过中国农业银行深圳中心区支行继续向中航金鼎公司借款不超过人民币贰亿柒仟万元整(¥270,000,000.00),期限不超过 1 年,借款利息不超过人民币 1,600 万元整。

中航金鼎的控股股东中国航空技术国际控股有限公司为公司实际控制人,因此上述借款事项构成公司关联交易。报告期内,公司发生利息支出 957.85 万元。

### 6. 关联方资产转让、债务重组情况

| 关联方            | 关联交易内容            | 本期发生额          | 上期发生额 |
|----------------|-------------------|----------------|-------|
| 深圳格兰云天酒店管理有限公司 | 出售观澜酒店投资公司 100%股权 | 213,838,200.00 |       |
| 合计             |                   | 213,838,200.00 |       |

2016 年 6 月 27 日,公司 2016 年第三次临时股东大会审议通过了第七届董事会第四十八次会议通过的《关于转让深圳市观澜格兰云天大酒店投资有限公司 100%股权的议案》。深圳市观澜格兰云天大酒店投资有限公司(以下简称“观澜酒店投资公司”)为公司全资子公司,注册资本为人民币 14,500 万元。股东大会同意公司将观澜酒店投资公司 100%股权转让给深圳格兰云天酒店管理有限公司(以下简称“酒店管理公司”),转让价格为人民币 21,383.82 万元。

2016 年 6 月 22 日,公司与酒店管理公司签署了《关于深圳市观澜格兰云天大酒店投资有限公司 100%股权之股权转让合同》。2016 年 6 月 28 日,公司收到酒店管理公司支付的股权转让款人民币 21,383.82 万元;2016 年 6 月 28 日、29 日,公司收到观澜酒

# 中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 7 月 31 日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外, 均以人民币元列示)

店投资公司偿还的全部借款人民币 379,820,599.43 元。相关工商变更手续已办理完毕。

《关于转让下属企业股权的关联交易进展公告》已于 2016 年 7 月 1 日刊登在巨潮资讯网和《证券时报》上, 公告编号为 2016-61。

观澜酒店投资公司为公司全资子公司, 酒店管理公司为公司控股股东中国航空技术深圳有限公司的全资子公司, 因此本次股权转让事项构成公司的关联交易。

## (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 |
| 应收账款 | 深圳市中航城停车场管理有限公司  | 743,870.43      |      | 271,156.78       |      |
| 应收账款 | 北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司 | 1,168,049.80    |      | 694,845.25       |      |
| 应收账款 | 北京千秋营宸房地产开发有限公司  | 830,704.22      |      | 166,560.66       |      |
| 应收账款 | 飞亚达(集团)股份有限公司    |                 |      | 5,604.40         |      |
| 应收账款 | 赣州格兰云天国际酒店有限公司   | 457,340.29      |      | 448,235.08       |      |
| 应收账款 | 赣州市天虹百货实业有限公司    | 298,819.01      |      | 228,034.49       |      |
| 应收账款 | 广东国际大厦实业有限公司     | 2,950,872.86    |      | 2,976,777.10     |      |
| 应收账款 | 嘉浩(庐山)房地产开发有限公司  | 542,916.00      |      | 169,877.92       |      |
| 应收账款 | 江西鼎诚实业投资有限公司     | 1,346,139.00    |      | 264,900.00       |      |
| 应收账款 | 江西洪都航空工业集团有限责任公司 | 2,691,187.17    |      | 1,775,352.69     |      |
| 应收账款 | 晋江中航里城置业有限公司     |                 |      | 1,287,679.78     |      |
| 应收账款 | 南昌格兰云天国际酒店有限公司   | 94,071.26       |      | 2,390,499.05     |      |
| 应收账款 | 南京恒发房地产开发有限公司    | 377,835.20      |      | 326,962.57       |      |
| 应收账款 | 南京峻景房地产开发有限公司    | 2,928,150.97    |      | 743,727.00       |      |
| 应收账款 | 厦门富铭九天湖置业有限公司    | 31,792.00       |      | 1,185,586.38     |      |
| 应收账款 | 厦门富铭杏博置业有限公司     | 1,716,152.86    |      | 406,665.75       |      |
| 应收账款 | 厦门中航技医疗器械有限公司    | 646.50          |      |                  |      |
| 应收账款 | 厦门紫金中航置业有限公司     |                 |      | 850,592.25       |      |

# 中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 7 月 31 日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别说明外, 均以人民币元列示)

| 项目名称 | 关联方               | 2016 年 7 月 31 日 |  | 2015 年 12 月 31 日 |  |
|------|-------------------|-----------------|--|------------------|--|
| 应收账款 | 上海天马微电子有限公司       | 896,614.50      |  | 4,000.50         |  |
| 应收账款 | 上海中航光电子有限公司       | 905,964.00      |  |                  |  |
| 应收账款 | 深圳格兰云天酒店管理有限公司    | 75,680.40       |  | 33,170.23        |  |
| 应收账款 | 深圳市亨吉利世界名表中心有限公司  | 8,031.06        |  | 9,112.15         |  |
| 应收账款 | 深圳市深越联合投资有限公司     | 149,551.17      |  | 44,763.75        |  |
| 应收账款 | 深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司 | 3,909,966.93    |  | 5,047,478.20     |  |
| 应收账款 | 深圳市中航城置业发展有限公司    | 7,102,582.58    |  | 9,124,869.16     |  |
| 应收账款 | 深圳市中航华城置业发展有限公司   | 4,834,744.28    |  | 3,934,503.07     |  |
| 应收账款 | 深圳市中航长泰投资发展有限公司   | 153,675.00      |  | 670,433.04       |  |
| 应收账款 | 天津直升机有限责任公司       | 25,622.00       |  |                  |  |
| 应收账款 | 天马微电子股份有限公司       | 510,000.00      |  | 561,833.40       |  |
| 应收账款 | 翔安天马项目            | 1,274,461.00    |  | 565,094.60       |  |
| 应收账款 | 岳阳格兰云天大酒店有限公司     | 1,586,537.03    |  | 2,305,223.97     |  |
| 应收账款 | 岳阳市达美思贸易有限公司      | 3,600.00        |  | 3,600.00         |  |
| 应收账款 | 岳阳市天虹百货有限公司       | 3,498,581.25    |  | 3,457,291.00     |  |
| 应收账款 | 长沙市天虹百货有限公司       | 2,847,194.53    |  | 894,499.35       |  |
| 应收账款 | 中国航空技术北京有限公司      | 1,453,045.23    |  | 256,028.82       |  |
| 应收账款 | 中国航空技术国际控股有限公司    | 2,134,550.42    |  | 339,224.69       |  |
| 应收账款 | 中国航空技术厦门有限公司      | 56,074.40       |  |                  |  |
| 应收账款 | 中国航空技术上海有限公司      | 163,619.24      |  | 155,087.42       |  |
| 应收账款 | 中国航空技术深圳有限公司      | 118,677.52      |  | 191,253.91       |  |
| 应收账款 | 中国直升机设计研究院        | 265,764.79      |  |                  |  |
| 应收账款 | 中航工业无锡发动机控制科技有限公司 | 169,323.00      |  | 34,573.00        |  |
| 应收账款 | 中航国际成套设备有限公司      | 25,596.00       |  |                  |  |
| 应收账款 | 中航国际投资有限公司        | 32,238.84       |  | 92.00            |  |
| 应收账款 | 中航国际租赁有限公司        | 221,949.96      |  |                  |  |

中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015年1月1日至2016年7月31日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外, 均以人民币元列示)

| 项目名称  | 关联方              | 2016年7月31日    |               | 2015年12月31日   |               |
|-------|------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 应收账款  | 中航技国际储运有限责任公司    | 1,061.09      |               | 567.12        |               |
| 应收账款  | 中航技国际工贸有限公司      | 318,249.47    |               | 5,467.33      |               |
| 应收账款  | 中航技进出口有限责任公司     | 479,957.60    |               | 148,119.79    |               |
| 应收账款  | 中航技易发投资有限公司      | 3,908,791.00  |               |               |               |
| 应收账款  | 中航思嘉菲尔(深圳)服饰有限公司 | 3,507.50      |               | 9,962.80      |               |
| 应收账款  | 中航信托股份有限公司       | 18,506.54     |               |               |               |
| 应收账款  | 中航直升机有限责任公司      | 358,423.28    |               | 358,423.27    |               |
| 其他应收款 | 北京市格兰云天大酒店有限责任公司 | 35,862,822.16 | 35,862,822.16 | 35,862,822.16 | 35,862,822.16 |
| 其他应收款 | 深圳市富隆特实业有限公司     | 1,518,096.04  | 1,518,096.04  | 1,518,096.04  | 1,518,096.04  |
| 其他应收款 | 北海南光企业集团公司       | 6,868,163.06  | 6,868,163.06  | 6,868,163.06  | 6,868,163.06  |
| 其他应收款 | 深圳市南光捷佳电器有限公司    | 27,075,018.93 | 27,075,018.93 | 27,075,018.93 | 27,075,018.93 |
| 其他应收款 | 中山市南光捷佳电器有限公司    | 25,296,559.73 | 25,296,559.73 | 25,296,559.73 | 25,296,559.73 |
| 其他应收款 | 广州市南光房地产发展有限公司   | 19,027,493.38 | 19,027,493.38 | 19,027,493.38 | 19,027,493.38 |
| 其他应收款 | 深圳市亘隆投资发展有限公司    | 5,358,523.51  | 5,358,523.51  | 5,358,523.51  | 5,358,523.51  |
| 其他应收款 | 深圳市南光工贸发展有限公司    | 28,636,000.00 | 28,636,000.00 | 28,636,000.00 | 28,636,000.00 |
| 其他应收款 | 北京千秋营宸房地产开发有限公司  | 2,100,000.00  |               | 2,100,000.00  |               |
| 其他应收款 | 成都天马微电子有限公司      | 697,500.00    |               | 682,755.00    |               |
| 其他应收款 | 飞亚达(集团)股份有限公司    | 729,474.00    |               | 729,474.00    |               |
| 其他应收款 | 嘉浩(庐山)房地产开发有限公司  | 3,321,421.02  |               | 3,321,421.02  |               |
| 其他应收款 | 深圳华新金属结构工程有限公司   | 330,000.00    |               |               |               |
| 其他应收款 | 深圳上海宾馆           | 20,000.00     |               | 20,000.00     |               |
| 其他应收款 | 深圳中航城发展有限公司      | 83,482.44     |               |               |               |
| 其他应收款 | 中航工业南充可再生能源有限公司  | 320,590.00    |               | 534,960.00    |               |
| 其他应收款 | 北京千秋营宸房地产开发有限公司  | 2,100,000.00  |               | 2,100,000.00  |               |
| 其他应收款 | 成都天马微电子有限公司      | 697,500.00    |               | 682,755.00    |               |
| 其他应收款 | 飞亚达(集团)股份有限公司    | 729,474.00    |               | 729,474.00    |               |

# 中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015年1月1日至2016年7月31日

(本备考模拟合并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

| 项目名称  | 关联方                   | 2016年7月31日     | 2015年12月31日      |
|-------|-----------------------|----------------|------------------|
| 应付账款  | 深圳中航幕墙工程有限公司          | 918,317.52     | 11,669,887.70    |
| 应付账款  | 中航建筑工程有限公司            | 83,765,351.84  | 31,245,154.01    |
| 其他应付款 | 北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司      | 39,361.70      | 25,891.41        |
| 其他应付款 | 博玉东方有限公司              | 1,450.00       | 68,428.40        |
| 其他应付款 | 赣州市天虹百货实业有限公司         | 1,700,000.00   | 1,700,000.00     |
| 其他应付款 | 上海中航房地产开发公司           | 1,552,086.30   | 1,249,826.00     |
| 其他应付款 | 深圳市亨吉利名表中心有限公司成都高新分公司 | 950.00         | 116,566.40       |
| 其他应付款 | 深圳市亨吉利世界名表中心有限公司      | 122,665.60     | 122,665.60       |
| 其他应付款 | 深圳中航城发展有限公司           |                | 1,112,926.97     |
| 其他应付款 | 深圳中航幕墙工程有限公司          | 50,000.00      |                  |
| 其他应付款 | 天虹商场股份有限公司            | 1,698,088.97   | 1,200,842.20     |
| 其他应付款 | 岳阳市天虹百货有限公司           | 1,339,716.00   | 1,339,716.00     |
| 其他应付款 | 中国航空技术国际控股有限公司        | 1,475,177.26   | 1,275,177.26     |
| 其他应付款 | 中国航空技术上海有限公司          | 1,138,848.06   | 1,138,848.06     |
| 其他应付款 | 中国航空技术深圳有限公司          | 954,389,729.16 | 1,151,045,146.54 |
| 其他应付款 | 中航信托股份有限公司            | 5,460.00       | 5,460.00         |
| 预收账款  | 北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司      | 3,000.00       | 3,000.00         |
| 预收账款  | 北京伊格莱特航空技术发展有限公司      | 5,000.00       |                  |
| 预收账款  | 飞亚达(集团)股份有限公司         | 318,600.00     |                  |
| 预收账款  | 厦门紫金中航置业有限公司          | 15,040.00      | 15,040.00        |
| 预收账款  | 深圳市中航长泰投资发展有限公司       | 2,046.10       | 2,046.10         |
| 预收账款  | 中国航空技术北京有限公司          | 716,575.33     | 368,686.56       |
| 预收账款  | 中国航空技术国际控股有限公司        | 668,155.93     | 668,155.93       |
| 预收账款  | 中国航空技术厦门有限公司          |                | 22,187.30        |
| 预收账款  | 中国航空技术上海有限公司          |                | 798,394.00       |
| 预收账款  | 中航国际成套设备有限公司          | 37,500.00      |                  |
| 预收账款  | 中航国际钢铁贸易(上海)有限公司      |                | 110,261.33       |
| 预收账款  | 中航国际投资有限公司            | 75.00          | 75.00            |
| 预收账款  | 中航技国际工贸有限公司           | 105,800.00     | 329,828.33       |
| 预收账款  | 中航技进出口有限责任公司          | 86,833.49      | 317,494.24       |

## 十一、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

中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 7 月 31 日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外，均以人民币元列示)

---

根据房地产经营惯例，本集团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，本集团为商品房承购人提供抵押贷款担保的未还贷款余额为 103,108.33 万元。由于借款人将以房产抵押给借款银行，因此本集团认为该担保事项对本集团财务状况影响较小。

(2) 关于公司对已转让子公司承担的遗留担保事项说明

截至 2016 年 7 月 31 日，本公司为通过本次交易已转让的子公司提供担保情况如下：

# 中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015年1月1日至2016年7月31日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

| 担保对象名称        | 担保额度相关公告披露日期 | 担保额度(万元)  | 实际发生日期(协议签署日) | 实际担保金额(万元) | 担保类型   | 担保期 | 是否履行完毕 | 是否为关联方担保(是或否) |
|---------------|--------------|-----------|---------------|------------|--------|-----|--------|---------------|
| 赣州中航房地产发展有限公司 | 2013年1月9日    | 15,000.00 | 2013年2月27日    | 11,377.70  | 连带责任保证 | 10年 | 否      | 否             |
| 岳阳建桥投资置业有限公司  | 2013年8月23日   | 35,000.00 | 2014年3月12日    | 7,000.00   | 连带责任保证 | 3年  | 否      | 否             |
| 江苏中航地产有限公司    | 2014年8月16日   | 30,000.00 | 2015年5月6日     | 14,900.00  | 连带责任保证 | 2年  | 否      | 否             |
| 九江中航城地产开发有限公司 | 2015年4月30日   | 60,000.00 | 2015年5月27日    | 29,000.00  | 连带责任保证 | 2年  | 否      | 否             |
| 九江中航城地产开发有限公司 | 2015年7月11日   | 60,000.00 | 2016年4月21日    | 55,000.00  | 连带责任保证 | 10年 | 否      | 否             |
| 江苏中航地产有限公司    | 2015年7月11日   | 20,000.00 | 尚未签署协议        |            |        |     |        |               |
| 合计            |              |           |               | 117,277.70 |        |     |        |               |

## (3) 其他或有事项

截至2016年7月31日,本公司为子公司提供的担保情况如下表:

| 担保对象名称        | 担保额度相关公告披露日期 | 担保额度(万元)  | 实际发生日期(协议签署日) | 实际担保金额(万元) | 担保类型   | 担保期 | 是否履行完毕 | 是否为关联方担保(是或否) |
|---------------|--------------|-----------|---------------|------------|--------|-----|--------|---------------|
| 岳阳中航地产有限公司    | 2009年12月3日   | 14,000.00 | 2009年12月31日   | 9,000.00   | 连带责任保证 | 10年 | 否      | 否             |
| 中航城置业(昆山)有限公司 | 2014年5月30日   | 40,000.00 | 2014年6月27日    | 11,885.00  | 连带责任保证 | 3年  | 否      | 否             |
| 中航物业管理有限公司    | 2014年8月16日   | 30,000.00 | 2015年2月12日    | 26,000.00  | 连带责任保证 | 3年  | 否      | 否             |
| 赣州九方商业有限公司    | 2015年3月31日   | 55,000.00 | 2015年3月28日    | 53,000.00  | 连带责任保证 | 2年  | 否      | 否             |
| 中航物业管理有限公司    | 2015年7月11日   | 10,000.00 | 2015年11月6日    | 5,000.00   | 连带责任保证 | 1年  | 否      | 否             |
| 江西中航地产有限责任公司  | 2015年7月11日   | 40,000.00 | 2016年2月1日     | 29,000.00  | 连带责任保证 | 3年  | 否      | 否             |
| 中航物业管理有限公司    | 2015年3月31日   | 10,000.00 | 尚未签署协议        |            |        |     |        |               |
| 深圳市中航城投资有限公司  | 2015年3月31日   | 33,000.00 | 尚未签署协议        |            |        |     |        |               |
| 中航城置业(昆山)有限公司 | 2015年7月11日   | 60,000.00 | 尚未签署协议        |            |        |     |        |               |

中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 7 月 31 日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外, 均以人民币元列示)

| 担保对象名称        | 担保额度相关公告披露日期    | 担保额度(万元)  | 实际发生日期(协议签署日) | 实际担保金额(万元) | 担保类型 | 担保期 | 是否履行完毕 | 是否为关联方担保(是或否) |
|---------------|-----------------|-----------|---------------|------------|------|-----|--------|---------------|
| 昆山市中航地产有限公司   | 2015 年 7 月 11 日 | 15,000.00 | 尚未签署协议        |            |      |     |        |               |
| 贵阳中航房地产开发有限公司 | 2015 年 7 月 11 日 | 60,000.00 | 尚未签署协议        |            |      |     |        |               |
| 合计            |                 |           |               | 133,885.00 |      |     |        |               |

(4) 除上述事项外, 截至 2016 年 7 月 31 日, 本公司无其他需披露的重大或有事项。

## 中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015年1月1日至2016年7月31日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

### 十二、 承诺事项

截至2016年7月31日,本公司无需披露的重大承诺事项。

### 十三、 资产负债表日后事项

截至本报告对外报出日,本公司需披露的重大资产负债表日后事项如下:

1、2016年8月26日,公司董事会审议通过了《关于2016年二季度投资性房地产公允价值处理的议案》。截止到2016年二季度末,公司投资性房地产公允价值总体变动幅度为0.58%,各项资产公允价值变动幅度均未超过5%,其房地产价格波动对公司的投资性房地产价值的影响不大。根据《投资性房地产公允价值计量管理办法(修订)》规定,单项资产公允价值变动幅度未超过5%的,不进行公允价值变动会计处理,因此董事会同意公司2016年二季度不确认投资性房地产公允价值变动收益。

2、2016年8月26日,公司董事会决议通过九江中航城房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,九江中航城地产开发有限公司拟以其拥有的九江九方购物中心资产(持有经营型商业资产)作价人民币93,184.23万元出资设立子公司九江中航地产九方商业有限公司(暂定名),并在该子公司成立之后将其100%股权按设立时的净资产账面原值转让给公司。于2016年9月14日该子公司注册设立,公司注册名称九江市九方商业管理有限公司。截至本报告报出日,公司对九江市九方商业管理有限公司的股权收购尚未完成。

3、2016年8月26日,公司董事会决议通过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,赣州中航房地产发展有限公司拟以拥有的幼儿园、酒店两项资产合计作价人民币26,527.07万元出资设立子公司赣州中航地产资产管理有限公司(暂定名),并在该子公司成立之后将其100%股权按设立时的净资产账面原值转让给公司。于2016年10月9日该子公司注册设立,公司注册名赣州市航逸酒店管理有限公司。截至本报告报出日,公司对赣州市航逸酒店管理有限公司的股权收购尚未完成。

4、2016年9月29日,公司第八届董事会第五次会议审议通过了《关于<中航地产股份有限公司重大资产出售预案>的议案》等与本次重大资产重组相关的议案,并披露了《中航地产股份有限公司重大资产出售预案》及其他相关公告。

2016年10月13日,公司收到深圳证券交易所发出的非许可类重组问询函[2016]第18号《关于对中航地产股份有限公司的重组问询函》(以下简称“问询函”)。公司积极组织相关各方及中介机构就问询函所提问题进行了回复,对《重大资产出售预案》等重组相关文件进行了修改、补充。《关于对深圳证券交易所重组问询函的回复公告》(公告编号为:2016-95)、《关于公司重大资产出售预案的修订说明公告》(公告编

## 中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015年1月1日至2016年7月31日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外,均以人民币元列示)

号:2016-96)、《重大资产重组复牌公告》(公告编号:2016-97)、《重大资产出售预案(修订稿)》等相关文件于2016年10月21日刊登在巨潮资讯网上。根据相关规定,经公司向深圳证券交易所申请,公司股票于2016年10月21日开市起复牌。

5、2016年10月27日,公司第八届董事会第六次会议以通讯表决方式审议通过了《关于挂牌转让深圳市正章干洗有限公司51%股权的议案》。深圳市正章干洗有限公司(以下简称“正章干洗”)为公司控股子公司,公司持有其51%股权,深圳上海宾馆持有其20%股权,上海正章实业有限公司持有其29%股权。为进一步聚焦公司发展战略,公司拟联合深圳上海宾馆、上海正章实业有限公司共同将三方持有的正章干洗100%股权在北京产权交易所挂牌转让,首次挂牌价将不低于评估价。正章干洗股权在评估基准日2015年12月31日的评估值为7,008.56万元,其中公司持有的正章干洗51%股权评估值为3,574.36万元。

6、2016年11月17日,公司第八届董事会第七次会议审议通过了《关于惠州工业地产投资发展有限公司减少注册资本的议案》。惠州市中航工业地产投资发展有限公司(以下简称“惠州中航地产”)是公司的控股孙公司,注册资本为人民币3,000万元。公司全资子公司深圳市中航工业地产投资有限公司和深圳市中航城投资有限公司,以及惠州大亚湾环亚实业有限公司分别持有惠州中航地产51%、34%、15%股权。惠州中航地产所负责的惠州中航城项目开发业务已完成。根据公司发展战略,惠州中航地产将不再获取新的房地产项目或拓展新的业务,日常经营所需资金较少。为提高资金使用效率,董事会同意惠州中航地产减少注册资本至人民币100万元,各股东按持股比例减资。

## 十四、 补充资料

### 1、非经常性损益明细表

| 项目                                                         | 2016年1-7月份     | 2015年度         | 说明  |
|------------------------------------------------------------|----------------|----------------|-----|
| 非流动性资产处置损益                                                 | 110,807,217.77 | 4,792,285.83   | 说明1 |
| 越权审批,或无正式批准文件,或偶发的税收返还、减免                                  |                | 24,382,000.00  | 说明2 |
| 计入当期损益的政府补助,但与企业正常经营业务密切相关,符合国家政策规定,按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外 | 1,084,635.90   | 4,169,625.55   |     |
| 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费                                      | 66,319,385.50  | 103,752,839.65 | 说明3 |
| 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,如安置职工的支出、整合费用等                                      |                |                |     |

中航地产股份有限公司备考模拟合并财务报表附注

2015 年 1 月 1 日至 2016 年 7 月 31 日

(本备考模拟合并财务报表补充资料除特别注明外，均以人民币元列示)

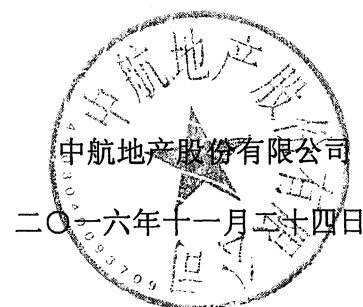
| 项目                                                                                      | 2016 年 1-7 月份  | 2015 年度        | 说明   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|------|
| 交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益                                                               |                |                |      |
| 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                                                                             | 143,998.40     | 2,775,969.15   | 说明 4 |
| 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                                                        |                | 390,098,910.50 |      |
| 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                                                                      | -2,178,502.63  | 8,426,229.86   |      |
| 其他符合非经常性损益定义的损益项目                                                                       |                |                |      |
| 小计                                                                                      | 176,176,734.94 | 538,397,860.54 |      |
| 所得税影响额                                                                                  | 30,677.58      | 114,119,349.59 |      |
| 少数股东权益影响额（税后）                                                                           | -1,034,262.68  | 11,176,506.87  |      |
| 合计                                                                                      | 177,180,320.03 | 413,102,004.08 |      |

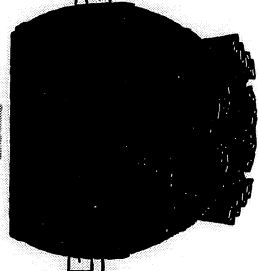
说明 1：本期主要系处置子公司深圳市观澜格兰云天大酒店投资有限公司 100%股权产生的投资收益 110,975,602.68 元。

说明 2：主要系公司下属中航城置业（上海）有限公司收到政府的契税。

说明 3：主要系对拟出售子公司收取的资金占用费。

说明 4：主要系子公司深圳市正章干洗有限公司委托中国农业银行股份有限公司深圳中心区支行向九江中航城地产开发有限公司提供借款收取的利息。





证书序号: 000170

# 会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

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

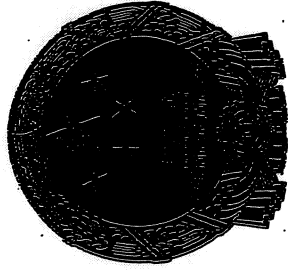
首席合伙人: 张克



证书号: 16

发证时间: 二〇一七年十月

证书有效期至: 二〇一九年十月



# 会计师事务所 执业证书

## 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》。

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

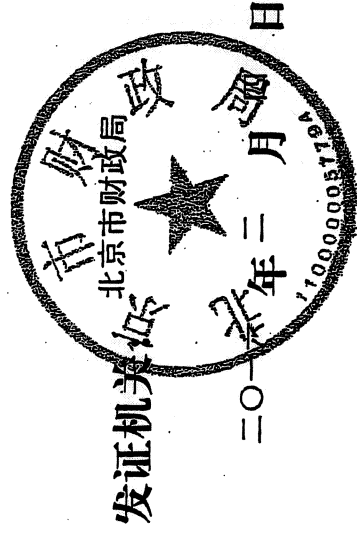
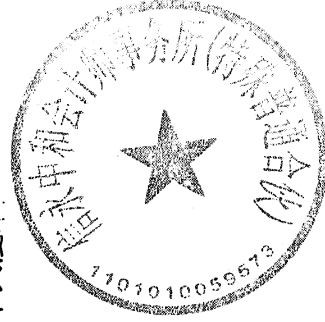
组织形式：特殊普通合伙

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



二〇一一年二月 日

中华人民共和国财政部制



# 营业执照

(副本)<sup>(3-1)</sup>

统一社会信用代码 91110101592354581W

名称 信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

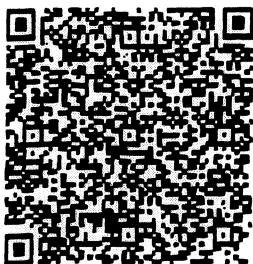
主要经营场所 北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座8层

执行事务合伙人 叶韶勋

成立日期 2012年03月02日

合伙期限 2012年03月02日至 2042年03月01日

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



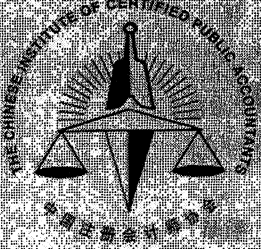
在线扫码获取详细信息

登记机关



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

2016 年 01 月 22 日



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



姓名: 汪洋  
Full Name: 汪洋

性别: 男  
Sex: 男

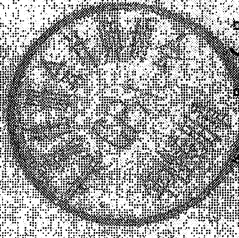
出生日期: 1970年04月21日  
Date of Birth: 1970年04月21日

工作单位: 信永中和会计师事务所  
Working unit: 信永中和会计师事务所

身份证号码: 140103197004215138  
Identity card No: 140103197004215138

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书继续有效一年  
This certificate is valid for another year after this renewal



2005年2月6日  
2005年2月6日

信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)  
信永中和会计师事务所

11001570001

北京注册会计师协会  
Beijing Institute of CPAs

2001年04月28日  
2001年04月28日

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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

事务所 CPAs

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

年 月 日  
y m d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs

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

年 月 日  
y m d

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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

事务所 CPAs

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

年 月 日  
y m d

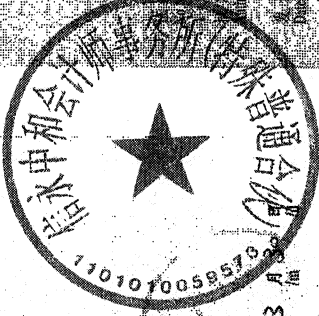
同意调入  
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs

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

年 月 日  
y m d

2016 合格·继续有效一年  
2016 is valid for another year after this renewal.



2009年3月30日  
2009年3月30日

2015 合格·继续有效一年  
2015 is valid for another year after this renewal.



2009年3月30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.

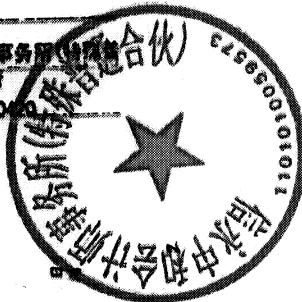


年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

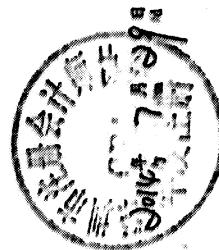


姓名 张妍  
Full name  
性别 女  
Sex  
出生日期 1983-03-20  
Date of birth  
工作单位 信永中和会计师事务所(普通合伙)  
Working unit  
身份证号码 39253219830320042  
Identity card No.



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: 110001570-480  
No. of Certificate  
批准注册协会: 深圳市注册会计师协会  
Authorized Institute of CPA  
发证日期: 2012 年 07 月 04 日  
Date of Issuance