



中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
UNION POWER CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
(SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

西安兆庆置业有限公司
审 计 报 告
2017 年 11 月 30 日

目 录

一、审计报告

二、已审财务报表

1、资产负债表	1
2、利润表	3
3、现金流量表	4
4、所有者权益变动表.....	5
5、财务报表附注.....	7



中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

UNION POWER CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

(SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

地址：武汉市武昌区东湖路 169 号众环海华大厦 2-9 层

邮编：430077 电话：027 86770549 传真：027 85424329

审计报告

众环审字（2018）020093 号

中航飞机股份有限公司、西安兆庆置业有限公司：

我们接受中航飞机股份有限公司的委托，对西安兆庆置业有限公司（以下简称“兆庆置业”）财务报表进行了审计，包括 2017 年 11 月 30 日、2016 年 12 月 31 日的资产负债表，2017 年 1-11 月、2016 年度利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是兆庆置业管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，上述财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了兆庆置业 2017 年 11 月 30 日、2016 年 12 月 31 日的财务状况以及 2017 年 1-11 月、2016 年度的经营成果和现金流量。

四、编制基础及分发与使用

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注二编制基础所述，兆庆置业财务报表是为了满足国有资产评估之特定用途，因此兆庆置业财务报表仅供与本次国有资产评估相关的单位使用，可能不适用于其他用途，不应被分发给其他单位和人员，因使用不当造成的后果与本会计师事务所无关。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

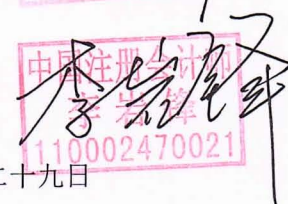


中国·武汉

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一八年一月二十九日

资产负债表

编制单位：西安兆庆置业有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2017年11月30日	2016年12月31日
流动资产：			
货币资金	七、1	158,698.21	144,036.60
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项	七、2	995,900.00	819,776.60
应收利息			
应收股利			
其他应收款	七、3	10,668,611.60	11,733,778.17
存货	七、4	36,613,494.75	8,109,999.50
其中：原材料			
库存商品(产成品)			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、5	954,323.78	26,418.67
流动资产合计		49,391,028.34	20,834,009.54
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产原价	七、6	69,949.00	69,949.00
减：累计折旧	七、6	25,419.14	13,262.16
固定资产净值	七、6	44,529.86	56,686.84
减：固定资产减值准备			
固定资产净额	七、6	44,529.86	56,686.84
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
其中：特准储备物资			
非流动资产合计		44,529.86	56,686.84
资 产 总 计		49,435,558.20	20,890,696.38

资产负债表(续)

编制单位: 西安兆庆置业有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	注释	2017年11月30日	2016年12月31日
流动负债:			
短期借款			
应付票据			
应付账款	七、7	76,750.60	96,550.60
预收款项			
应付职工薪酬	七、8		
其中: 应付工资			
应付福利费			
其中: 职工奖励及福利基金			
应交税费	七、9	13,486.13	18,305.98
其中: 应交税金	七、9	13,486.13	18,305.98
应付利息			
应付股利			
其他应付款	七、10	749,461.30	732,976.99
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		839,698.03	847,833.57
非流动负债:			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
其中: 特种储备基金			
非流动负债合计		-	-
负 债 合 计		839,698.03	847,833.57
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(股本)	七、11	49,800,000.00	25,401,800.00
国有资本		24,398,200.00	
其中: 国有法人资本			
集体资本			
民营资本		25,401,800.00	25,401,800.00
其中: 个人资本			
外商资本			
减: 已归还投资			
实收资本(或股本)净额	七、11	49,800,000.00	25,401,800.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	七、12	4,936,380.00	
减: 库存股			
其他综合收益			
其中: 外币报表折算差额			
专项储备			
盈余公积			
其中: 法定公积金			
任意公积金			
一般风险准备			
未分配利润	七、13	-6,140,519.83	-5,358,937.19
归属于母公司所有者权益合计		48,595,860.17	20,042,862.81
少数股东权益			
所有者权益合计		48,595,860.17	20,042,862.81
负债和股东权益总计		49,435,558.20	20,890,696.38

所附财务报表附注为本财务报表的组成部分

单位负责人:

刘琳

主管会计工作负责人:

张磊

会计机构负责人:

李强

利润表

编制单位：西安兆庆置业有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2017年1-11月	2016年度
一、营业总收入		-	-
其中：营业收入			
二、营业总成本		781,582.64	3,633,740.89
其中：营业成本			
利息支出			
手续费及佣金支出			
税金及附加	七、14	12,299.10	
销售费用	七、15	445,777.20	2,251,394.87
管理费用	七、15	299,001.15	1,359,457.90
其中：研究与开发费			
财务费用	七、15	1,216.22	-916.65
其中：利息支出			
利息收入	七、15	13.78	1,754.65
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）			
资产减值损失	七、16	23,288.97	23,804.77
其他			
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-781,582.64	-3,633,740.89
加：营业外收入			
其中：非流动资产处置利得			
非货币性资产交换利得			
政府补助			
债务重组利得			
减：营业外支出			
其中：非流动资产处置损失			
非货币性资产交换损失			
债务重组损失			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-781,582.64	-3,633,740.89
减：所得税费用			
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-781,582.64	-3,633,740.89
归属于母公司所有者的净利润		-781,582.64	-3,633,740.89
少数股东损益			
六、其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
其中：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			
其中：1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
七、综合收益总额		-781,582.64	-3,633,740.89
归属于母公司所有者的综合收益总额		-781,582.64	-3,633,740.89
归属于少数股东的综合收益总额			

所附财务报表附注为本财务报表的组成部分

单位负责人：



主管会计工作负责人：

张磊

会计机构负责人：江华

江华

现金流量表

编制单位：西安兆庆置业有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注 释	2017年1-11月	2016年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到的其他与经营活动有关的现金		1,450,592.49	18,651,796.60
经营活动现金流入小计		1,450,592.49	18,651,796.60
购买商品、接受劳务支付的现金		100,996.68	6,227,669.30
支付给职工以及为职工支付的现金		449,269.05	456,986.58
支付的各项税费		31,988.74	1,040,715.60
支付的其他与经营活动有关的现金		853,676.41	10,886,611.42
经营活动现金流出小计		1,435,930.88	18,611,982.90
经营活动产生的现金流量净额	七、17	14,661.61	39,813.70
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额			
收到的其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付的其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			
投资活动产生的现金流量净额			
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付的其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		14,661.61	39,813.70
加：期初现金及现金等价物余额		144,036.60	104,222.90
六、期末现金及现金等价物余额		158,698.21	144,036.60

所附财务报表附注为本财务报表的组成部分

单位负责人：



主管会计工作负责人：

张磊

会计机构负责人：李琳

li/mf

所有者权益变动表

编制单位：西安兆庆置业有限公司

项 目	2017年11月30日											少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益												
	实收资本 (或股本)	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
一、上年年末余额	25,401,800.00								-5,358,937.19		20,042,862.81		20,042,862.81
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年初余额	25,401,800.00								-5,358,937.19		20,042,862.81		20,042,862.81
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	24,398,200.00		4,936,380.00						-781,582.64		28,552,997.36		28,552,997.36
（一）综合收益总额									-781,582.64		-781,582.64		-781,582.64
（二）所有者投入和减少资本	24,398,200.00		4,936,380.00								29,334,580.00		29,334,580.00
1.所有者投入的普通股													
2.其他权益工具持有者投入资本													
3.股份支付计入所有者权益的金额													
4.其他			4,936,380.00								4,936,380.00		4,936,380.00
（三）专项储备提取和使用													
1.提取专项储备													
2.使用专项储备													
（四）利润分配													
1.提取盈余公积													
其中：法定公积金													
任意公积金													
储备基金													
企业发展基金													
利润归还投资													
2.提取一般风险准备													
3.对所有者（或股东）的分配													
4.其他													
（五）所有者权益内部结转													
1.资本公积转增资本（或股本）													
2.盈余公积转增资本（或股本）													
3.盈余公积弥补亏损													
4.结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动													
5.其他													
四、本年年末余额	49,800,000.00		4,936,380.00						-6,140,519.83		48,595,860.17		48,595,860.17

所有者权益变动表（续）

编制单位：西安兆庆置业有限公司

金额单位：人民币元

项 目	2016年12月31日											少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益												
	实收资本 (或股本)	其他权益工 具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
一、上年年末余额	25,401,800.00								-1,425,196.30		23,976,603.70		23,976,603.70
加：会计政策变更													
前期差错更正									-300,000.00		-300,000.00		-300,000.00
其他													
二、本年初余额	25,401,800.00								-1,725,196.30		23,676,603.70		23,676,603.70
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）									-3,633,740.89		-3,633,740.89		-3,633,740.89
（一）综合收益总额									-3,633,740.89		-3,633,740.89		-3,633,740.89
（二）所有者投入和减少资本													
1.所有者投入的普通股													
2.其他权益工具持有者投入资本													
3.股份支付计入所有者权益的金额													
4.其他													
（三）专项储备提取和使用													
1.提取专项储备													
2.使用专项储备													
（四）利润分配													
1.提取盈余公积													
其中：法定公积金													
任意公积金													
储备基金													
企业发展基金													
利润归还投资													
2.提取一般风险准备													
3.对所有者（或股东）的分配													
4.其他													
（五）所有者权益内部结转													
1.资本公积转增资本（或股本）													
2.盈余公积转增资本（或股本）													
3.盈余公积弥补亏损													
4.结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动													
5.其他													
四、本年年末余额	25,401,800.00								-5,358,937.19		20,042,862.81		20,042,862.81

所附财务报表附注为本财务报表的组成部分

单位负责人：



Li Lin

主管会计工作负责人：

Li Lin

会计机构负责人：

Li Lin

会

西安兆庆置业有限公司

2017 年 1-11 月、2016 年度

财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

西安兆庆置业有限公司(以下简称“本公司”)成立于2013年11月06日,在西安市工商行政管理局注册登记并颁发企业法人营业执照,统一社会信用代码91610133081009591F。企业类型:其他有限责任公司。企业注册地:西安市经济技术开发区凤城一路19号7幢1单元10103室。注册资本:肆仟玖佰捌拾万元人民币。法定代表人:刘琳。一般经营项目:房地产开发及销售;房屋租赁;物业管理(依法经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营)。营业期限为长期。

二、财务报表的编制基础

本财务报表是为了满足国有资产评估之特定用途,按照财政部于2006年2月15日及以后期间颁布的《企业会计准则——基本准则》、各项具体会计准则及相关规定(以下合称“企业会计准则”)编制。

三、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本公司的财务状况及经营成果和现金流量等有关信息。

四、主要会计政策和会计估计

1、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期,会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度,即每年自1月1日起至12月31日止。

2、记账本位币

人民币为本公司境内机构经营所处的主要经济环境中的货币,本公司境内机构以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表所采用的货币为人民币。

3、记账基础和计价原则

根据企业会计准则的相关规定,本公司会计核算以权责发生制为基础。资产如果发生减值,则按照相关规定计提相应的减值准备。

4、现金及现金等价物的确定标准

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

5、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债务人发生严重的财务困难;②债务人违反合同条款(如偿付利息或本金发生违约或逾期等);③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组;④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

(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

对于单项金额重大的应收款项,单独进行减值测试。当存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回款项时,计提坏账准备。

单项金额重大的判断标准为:单项金额超过 100,000.00 元。

单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法为:本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试,根据应收款项的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。单独测试未发生减值的应收款项,包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项,不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

② 按信用风险组合计提坏账准备的应收款项

A. 信用风险特征组合的确定依据

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项,按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组,根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础,结合现时情况确定应计提的坏账准备。

不同组合的确定依据:

项目	确定组合的依据
关联方组合	与关联方发生交易产生的应收款项及其他往来款项
备用金、保证金、押金组合	公司内有关部门或内部职工借用的备用金、押金、客户合同签署的保证金或质保金等
账龄组合	上述之外的其他应收款项

B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

项目	计提方法
关联方组合	一般不计提坏账准备
备用金、保证金、押金组合	一般不计提坏账准备
账龄组合	账龄分析法

a. 组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提比例

账 龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收计提比例 (%)
6 个月以内 (含 6 个月)	0	0
6 个月—1 年	5	5
1-2 年	10	10
2-3 年	30	30
3-4 年	50	50
4-5 年	80	80
5 年以上	100	100

b. 组合中, 采用其他方法计提坏账准备的计提比例说明

组合名称	应收账款计提比例 (%)	其他应收计提比例 (%)
关联方组合	0	0
备用金、保证金、押金组合	0	0

③ 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

本公司对于单项金额虽不重大但存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回款项的应收款项, 单独进行减值测试, 有客观证据表明其发生了减值的, 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额, 确认减值损失, 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。

本公司向金融机构以不附追索权方式转让应收款项的, 按交易款项扣除已转销应收账款的账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

6、存货

(1) 存货的分类

存货主要包括库存材料、在建开发产品 (开发成本)、已完工开发产品等。

(2) 存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价, 存货按成本进行初始计量。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。领用和发出时按加权平均法。

(3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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。

7、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。

(2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产按成本初始计量。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	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
办公设备	5	5	19.00

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

(3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、10“非流动非金融资产减值”。

(4) 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。

固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

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

8、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

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

均利率计算确定。

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

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

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

9、长期待摊费用

长期待摊费用包括经营租入固定资产改良及其他已经发生但应由本期和以后各期负担的、分摊期限在一年以上的各项费用，按预计受益期间分期平均摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

10、非流动非金融资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产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。

11、职工薪酬

职工薪酬是本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿，包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利等。

(1) 短期薪酬

短期薪酬包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、工伤保险费、生育保险费、住房公积金、工会和教育经费、短期带薪缺勤、短期利润分享计划、非货币性福利等。本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中，非货币性福利按照公允价值计量。

(2) 离职后福利

本公司将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。设定提存计划是本公司向独立的基金缴存固定费用后，不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划是除设定提存计划以外的离职后福利计划。于报告期内，本公司主要存在如下离职后福利：

① 基本养老保险

本公司职工参加了由当地劳动和社会保障部门组织实施的社会基本养老保险，该类离职后福利属于设定提存计划。本公司以当地规定的社会基本养老保险缴纳基数和比例，按月向当地社会基本养老保险经办机构缴纳养老保险费。职工退休后，当地劳动及社会保障部门有责任向已退休员工支付社会基本养老金。本公司在职工提供服务的会计期间，将根据上述社保规定计算应缴纳的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

② 企业年金计划

本公司依据国家企业年金制度的相关政策建立企业年金计划，该类离职后福利属于设定提存计划，本公司员工可以自愿参加该年金计划。本公司按员工工资总额的一定比例计提年金并向年金计划缴款，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

(3) 辞退福利

本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系、或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿，在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

内退福利：本公司向接受内部退休安排的职工提供内退福利。内退福利是指，向未达到国家规定的退休年龄、经本公司管理层批准自愿退出工作岗位的职工支付的工资及为其缴纳的社会保险费等。本公司自内部退休安排开始之日起至职工达到正常退休年龄止，向内退职工支付内部退养福利。对于内退福利，本公司比照辞退福利进行会计处理，在符合辞退福利相关确认条件时，将自职工停止提供服务日至正常退休日期间拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等，确认为负债，一次性计入当期损益。内退福利的精算假设变化及福利标准调整引起的差异于发生时计入当期损益。

预期在资产负债表日起一年内需支付的辞退福利，列示为流动负债。

(4) 其他长期职工福利

其他长期职工福利指除短期薪酬、离职后福利和辞退福利以外的其他所有职工福利。本公司其他长期职工福利包括长期带薪缺勤、其他长期服务福利、长期残疾福利、长期利润分享计划和长期奖金计划等。其他长期职工福利符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理；符合设定受益计划条件的，按照设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产，计划相关的职工薪酬成本（包括当期服务成本、过去服务成本、利息净额和重新计量变动）计入当期损益或相关资产成本。

12、收入

收入的金额按照本公司在日常经营活动中销售商品和提供劳务时，已收或应收合同或协议价款的

公允价值确定。收入按扣除销售折让及销售退回的净额列示。

（1）商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

（2）提供劳务收入

在提供劳务交易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提供的劳务收入。劳务交易的完工进度已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

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

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

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

（3）让渡资产使用权

利息收入按照其他方使用本公司货币资金的时间，采用实际利率计算确定。

经营租赁收入按照直线法在租赁期内确认。

13、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指企业取得的、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。

政府补助在本公司能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

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

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

14、递延所得税资产/递延所得税负债

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

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,确认递延所得税负债,除非本公司能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。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,当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时,确认递延所得税资产。

递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。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。

五、会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

1、重要会计政策变更

本公司无应披露的重要会计政策变更事项。

2、会计估计变更

本公司无应披露的会计估计变更事项。

3、重大前期差错更正

本公司 2013 年将 300,000.00 元(其中 100,000.00 元的策划推广费, 200,000.00 咨询费)计入递延资产,不符合会计政策,将其调整至利润分配-未分配利润科目。

六、税项

(1) 主要税种及税率

税种	计税依据	具体税率情况
企业所得税	应纳税所得额	25%
增值税	应纳税营业额	11%
城市维护建设税	缴纳的增值税、营业税税额	7%
教育费附加	缴纳的增值税、营业税税额	3%
地方教育费附加	缴纳的增值税、营业税税额	2%

(2) 营业税税率为营业收入的 5%

根据财政部与国家税务总局联合发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），自2016年5月1日起，本公司提供建筑服务业务由原缴纳营业税（税率5%），改为缴纳增值税（销项税率11%）。

七、财务报表重要项目的说明

1. 货币资金

项 目	2017 年 11 月 30 日	2016 年 12 月 31 日
库存现金	149,619.53	141,882.03
银行存款	9,078.68	2,154.57
其中：人民币	9,078.68	2,154.57
合 计	158,698.21	144,036.60

2. 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账 龄	2017 年 11 月 30 日		2016 年 12 月 31 日	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1 年以内	305,150.00	30.64	129,026.60	15.74
1 至 2 年			690,750.00	84.26
2 至 3 年	690,750.00	69.36		
3 至 4 年				
4 至 5 年				
合 计	995,900.00	100.00	819,776.60	100.00

(2) 账龄超过一年的大额预付款项情况

债权单位	债务单位	2017 年 11 月 30	账龄	未结算原因
西安兆庆置业有限公司	陕西尚雅建筑装饰装修工程有限公司	600,000.00	2-3 年	未开发票
西安兆庆置业有限公司	西安东昇空调工程有限公司	84,000.00	2-3 年	未开发票
合 计		684,000.00		

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的预付款项情况

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例（%）
陕西尚雅建筑装饰装修工程有限公司	600,000.00	60.25
西安市城市规划设计研究院	305,150.00	30.64
西安东昇空调工程有限公司	84,000.00	8.43
西安沁润环保科技有限公司	6,750.00	0.68

3.其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

种 类	2017 年 11 月 30 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				
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	10,715,705.34	100	47,093.74	12.56
其中：关联方组合	10,340,652.76	96.50		
账龄组合	375,052.58	3.50	47,093.74	12.56
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合 计	10,715,705.34	100	47,093.74	12.56

(续)

种 类	2016 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				
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	11,757,582.94	100	23,804.77	0.1
其中：关联方组合	11,387,667.36	96.85		
账龄组合	369,915.58	3.15	23,804.77	0.1
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合 计	11,757,582.94	100	23,804.77	0.1

① 组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	2017 年 11 月 30 日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
关联方组合	10,340,652.76		
合 计	10,340,652.76		

(续)

组合名称	2016 年 12 月 31 日		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
关联方组合	11,387,667.36		
合 计	11,387,667.36		

②组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

项 目	2017 年 11 月 30 日		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)	
0-6 月	650.00	0.17	
7-12 月	4,487.00	1.20	224.35
1 至 2 年	344,185.00	91.77	34,418.50
2 至 3 年	2,072.00	0.55	621.60
3 至 4 年	23,658.58	6.31	11,829.29
4 至 5 年			
合 计	375,052.58	100.00	47,093.74

(续)

项 目	2016 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)	
0-6 月	14,185.00	3.83	
7-12 月	330,000.00	89.21	16,500.00
1 至 2 年	2,072.00	0.56	207.20
2 至 3 年	23,658.58	6.40	7,097.57
3 至 4 年			
4 至 5 年			
合 计	369,915.58	100.00	23,804.77

(2) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

债务人名称	款项性质	账面金额
陕西福源置业有限公司	借款	10,339,176.76
陕西尚雅建筑装饰装修有限公司	工程款	280,000.00
西安东晟空调工程有限公司	工程款	50,000.00
陕西省供电公司	预交电费	30,217.58
李峰峰	员工借款	14,185.00
陕西兆庆置业有限公司	代付电费	1,476.00
合 计		10,715,055.34

4. 存货

项 目	2017 年 11 月 30 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料			
自制半成品及在产品			
库存商品（产成品）			
开发成本	36,613,494.75		36,613,494.75
合 计	36,613,494.75		36,613,494.75

(续)

项 目	2016 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料			
自制半成品及在产品			
库存商品（产成品）			
开发成本	8,109,999.50		8,109,999.50
合 计	8,109,999.50		8,109,999.50

5. 其他流动资产

项 目	2017 年 11 月 30 日	2016 年 12 月 31 日
增值税留抵税项	954,323.78	26,418.67
合 计	954,323.78	26,418.67

6. 固定资产

项 目	2016 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2017 年 11 月 30 日
一、账面原值合计	69,949.00			69,949.00
办公设备	69,949.00			69,949.00
二、累计折旧合计	13,262.16	12,156.98		25,419.14
办公设备	13,262.16	12,156.98		25,419.14
三、固定资产账面净值合计	56,686.84			44,529.86
办公设备	56,686.84			44,529.86
四、减值准备合计				
办公设备				
五、账面价值合计	56,686.84			44,529.86
办公设备	56,686.84			44,529.86

7.应付账款**(1) 应付账款账龄情况**

账龄	2017 年 11 月 30 日	2016 年 12 月 31 日
1 年以内（含 1 年）		89,800.60
1-2 年（含 2 年）	70,000.60	6,750.00
2-3 年（含 3 年）	6,750.00	
3 年以上		
合 计	76,750.60	96,550.60

(2) 期末账龄超过一年的大额应付账款情况。

债权人单位	金额
西安聚兴建筑工程有限公司	50,000.00
陕西新天地固体废物综合处置有限公司	20,000.00
合 计	70,000.00

8.应付职工薪酬

项 目	2016 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2017 年 11 月 30 日
应付短期薪酬		453,028.33	453,028.33	
应付设定提存计划		8,970.74	8,970.74	
合 计		461,999.07	461,999.07	

(1) 应付短期薪酬

项 目	2016 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2017 年 11 月 30 日
一、工资、奖金、津贴和补贴		449,269.05	449,269.05	
二、职工福利费				
三、社会保险费		3,759.28	3,759.28	
其中：				
1. 医疗保险		3,500.98	3,500.98	
2. 工伤保险		136.46	136.46	
3. 生育保险		121.84	121.84	
四、住房公积金				
五、工会经费和职工教育经费				
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他				
合 计		453,028.33	453,028.33	

(2) 应付设定提存计划

项 目	2016 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2017 年 11 月 30 日
基本养老保险		8,629.60	8,629.60	
失业保险费		341.14	341.14	
企业年金缴费				
合 计		8,970.74	8,970.74	

9. 应交税费

项 目	2016 年 12 月 31 日	本期应交	本期已交	2017 年 11 月 30 日
增值税				
城市维护建设税				
个人所得税	18,305.98	14,869.79	31,888.74	1,287.03
教育费附加				
其他税费		12,299.10	100.00	12,199.10
合 计	18,305.98	27,068.89	31,888.74	13,486.13

10. 其他应付款

项 目	2017 年 11 月 30 日	2016 年 12 月 31 日
应付保证金	300,000.00	300,000.00
应付广告费	251,100.00	251,100.00
会员卡费	36,100.00	36,100.00
其他	162,261.30	145,776.99
合 计	749,461.30	732,976.99

11. 实收资本

投资者名称	2016 年 12 月 31 日		本期增加	本期减少	2017 年 11 月 30 日	
	投资金额	比例%			投资金额	比例%
合计	25,401,800.00	100.0000	24,398,200.00		49,800,000.00	100.0000
中航飞机股份有限公司			24,398,200.00		24,398,200.00	48.9924
陕西福源置业有限公司	25,401,800.00	100.0000			25,401,800.00	51.0076

注：1. 公司实收资本 25,401,800.00 元已经由陕西新北方会计师事务所出具的陕新北会验资字（2013）009 号报告予以确认。

2. 根据 2013 年 10 月 29 日公司章程规定陕西福源置业有限公司出资 25,401,800.00 元，已全部到位；中航飞机股份有限公司出资 24,398,200.00 元，以土地出资，投资土地 2017 年 8 月 5 日经陕西金成大地不动产评估咨询有限公司出具陕金成大地（2017）（估）字第 027 号评估，评估价值为 29,334,580.00 元。2017 年 8 月 16 日土地使用权证变更至西安兆庆置业有限公司名下。

12. 资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）		4,936,380.00		4,936,380.00
其他资本公积				
合 计		4,936,380.00		4,936,380.00
其中：国有独享资本公积				

本期增加的资本公积为中航飞机股份有限公司投资入股的土地使用权评估增值部分。

13. 未分配利润

项 目	2017 年 1-11 月	2016 年度
调整前上年末未分配利润	-5,358,937.19	-1,425,196.30
调整期初未分配利润合计数		-300,000.00
调整后期初未分配利润	-5,358,937.19	-1,725,196.30
本期增加额	-781,582.64	-3,633,740.89
其中：本期净利润转入	-781,582.64	-3,633,740.89
其他调整因素		
本期减少额		
其中：本期提取盈余公积数		
本期分配现金股利数		
转增资本		
其他减少		
本期期末余额	-6,140,519.83	-5,358,937.19

14. 税金及附加

项 目	2017 年 1-11 月	2016 年度
印花税	12,299.10	
合 计	12,299.10	

15. 销售费用、管理费用、财务费用**(1) 销售费用**

项 目	2017 年 1-11 月	2016 年度
广告费	121,723.21	1,371,172.90
办公费	17,094.02	2,804.20
推广费	57,669.90	92,637.70
工资	217,079.07	218,190.77
代理费		500,000.00

水电费	1,356.70	10,000.00
物业费		56,481.30
通讯费	30,854.30	108.00
合 计	445,777.20	2,251,394.87

(2) 管理费用

工资	219,459.94	197,234.31
社保	12,730.02	
办公费	1,910.00	27,959.00
通讯费	2,590.71	11,312.81
交通费	316.50	
招待费	28,555.00	
印花税		14,667.29
水电费	1,282.00	8,974.00
咨询费		60,000.00
折旧	12,156.98	13,262.16
土地使用税		1,026,048.33
其他	20,000.00	
合 计	299,001.15	1,359,457.90

(3) 财务费用

项 目	2017 年 1-11 月	2016 年度
利息支出	1,230.00	838.00
减：利息收入	13.78	1,754.65
减：利息资本化金额		
汇兑损益		
减：汇兑损益资本化金额		
其他		
合 计	1,216.22	-916.65

16. 资产减值损失

项 目	2017 年 1-11 月	2016 年度
坏账损失	23,288.97	23,804.77
存货跌价损失		
无形资产减值准备		
合 计	23,288.97	23,804.77

17. 现金流量表

(1) 将净利润调节为经营活动现金流量的信息

项 目	2017 年 1-11 月	2016 年度
①将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-781,582.64	-3,633,740.89
加：资产减值准备	23,288.97	23,804.77
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	12,156.98	13,262.16
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）		
投资损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	81,196.68	-6,844,529.50
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-392,216.80	2,261,742.46
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,071,818.42	8,219,274.70
其他		
经营活动产生的现金流量净额	14,661.61	39,813.70
②不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
③现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	158,698.21	144,036.60
减：现金的期初余额	144,036.60	104,222.90
加：现金等价物的期末余额		-
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	14,661.61	39,813.70

(2) 现金和现金等价物的构成

项 目	2017 年 11 月 30 日	2016 年 12 月 31 日
①现金	158,698.21	144,036.60
其中：库存现金	149,619.53	141,882.03
可随时用于支付的银行存款	9,078.68	2,154.57
可随时用于支付的其他货币资金		
②现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
③期末现金及现金等价物余额	158,698.21	144,036.60
其中：持有但不能由公司或公司内其他子公司使用的大额现金和现金等价物金额		

八、或有事项

截止报告出具日，本公司无需要披露或有事项。

九、资产负债表日后事项

截至财务报表批准报出日，本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

十、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
陕西福源置业有限公司	陕西西安	房地产开发、销售	20,000,000.00	51.01	51.01

注：最终控制方为中国航空工业（集团）公司

2、本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系
陕西福源置业有限公司	母子公司
陕西兆庆置业有限公司	同一控制
中航飞机股份有限公司	法人股东

3、关联方应收应付款项

关联方其他应付、其他应收款项

项目名称	2017 年 11 月 30 日	2016 年 12 月 31 日
其他应收款：		
陕西福源置业有限公司	10,339,176.75	11,386,191.36

陕西兆庆置业有限公司	1,476.00	1,476.00
合 计	10,340,652.75	11,387,667.36

十一、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

无。

十二、财务报表的批准

本财务报表已于 2018 年 1 月 29 日经本公司总经理办公会批准。

