

中航善达股份有限公司
二〇一八年度
审计报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

目 录

审计报告	1-6
合并资产负债表	7-8
合并利润表	9
合并现金流量表	10
合并股东权益变动表	11-12
公司资产负债表	13-14
公司利润表	15
公司现金流量表	16
公司股东权益变动表	17-18
财务报表附注	19-179

审计报告

致同审字（2019）第 110ZA3368 号

中航善达股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了中航善达股份有限公司（以下简称中航善达公司）财务报表，包括 2018 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2018 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了中航善达公司 2018 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2018 年度的合并及公司的经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于中航善达公司，并履行了职业道德方面的其他责任。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、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

（一） 存货可变现净值的确定

相关信息披露详见财务报表附注五、5 存货。

1、 事项描述

截至 2018 年 12 月 31 日，中航善达已完工开发产品、开发成本（以下统称“存货”）的账面余额 238,569.02 万元，计提的存货跌价准备为 61,388.02 万元，在 2018 年合并利润表中确认了 30,286.27 万元的存货跌价损失。

存货按照成本与可变现净值孰低计量，在确定存货可变现净值过程中，管理层需要估计存货项目达到完工状态时将要发生的建造成本和未来净售价，该过程涉及重大的管理层判断和估计。公司聘请了外部独立评估机构出具评估报告以支持管理层的相关估计。

由于存货对公司资产的重要性，且估计存货项目达到完工状态时将要发生的建造成本和未来净售价存在固有风险，因此我们将存货可变现净值的评估作为关键审计事项。

2、审计应对

我们对存货可变现净值的评估实施的审计程序主要包括：

（1）评价并测试了管理层与编制和监督预算及预测各存货项目的建造成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

（2）在抽样的基础上对存货项目进行实地观察，询问项目的进度和总开发成本预算；

（3）评价管理层所采用的估值方法，将估值中采用的关键估计和假设，与市场可获取数据和销售预算计划进行比较，对于 2018 年 12 月 31 日后已销售的部分存货，我们进行了抽样，将实际售价与预计售价进行了比较；

（4）将各存货项目的估计建造成本与最新预算进行比较，并通过比较分析历史同类在产品至完工时仍需发生的成本，对管理层估计的合理性进行了评估；

（5）获取存货跌价准备计算表，执行存货减值测试，检查是否按照公司相关会计政策执行，检查以前年度计提的存货跌价本期的变化情况等，分析存货跌价准备计提是否充分；

（6）与管理层沟通评估技术，查看评估报告，评估评估师选取未来预计售价的相关性和合理性。

基于我们已执行的审计程序，管理层关于存货减值测试的判断及估计是可接受的。

（二）投资性房地产公允价值计量

相关信息披露详见财务报表附注五、10 投资性房地产。

1、事项描述

截至 2018 年 12 月 31 日，中航善达以公允价值计量的投资性房地产余额为 691,865.04 万元，并在 2018 年合并利润表中确认了 1,182.55 万元的公允价值变动损益。估计公司投资性房地产的公允价值需要管理层作出重大判断，需考虑折现率和市场租金等关键假设。公司聘请了外部独立评估机构出具评估报告以支持管理层的相关估计。

鉴于该事项涉及金额较大且需要管理层作出重大判断，因此我们将投资性房地产公允价值计量作为关键审计事项。

2、审计应对

我们对投资性房地产的估值实施的审计程序主要包括：

（1）评估和测试了与以公允价值计量的投资性房地产估值流程相关的关键内部控制设计和运行的有效性；

（2）对外部独立评估机构的胜任能力、专业素质和客观性进行了评估；

（3）与管理层沟通评估技术，查看评估报告，评估评估师选取的估值技术的相关性和合理性；

（4）抽样选取部分评估值执行检查程序，检查所使用数据的合理性和适当性。

基于我们已执行的审计程序，考虑到估值过程所涉及的固有不不确定性，管理层对以公允价值计量的投资性房地产所采用的估值模型及假设是可接受的。

（三）股权处置重大交易的确认

相关信息披露详见财务报表附注请参阅财务报表附注五、9 长期股权投资及财务报表附注五、6 持有待售资产、持有待售负债以及财务报表附注五、43 投资收益。

1、事项描述

2018年，中航善达完成处置持有的下属公司惠东县康宏发展有限公司51%股权，贵阳中航房地产开发有限公司70%股权、中航城置业（上海）有限公司100%股权，并在2018年合并利润表中确认了12.43亿元的股权处置收益。该投资收益对财务报表影响重大；处置交易对合并财务报表具有重大的财务影响，且该处置交易的复杂性需要管理层在确定会计处理的恰当性时作出重大判断，因此我们将此项股权重大交易的确认作为关键审计事项。

2、审计应对

（1）通过检查相关支持性文件，评价在此次处置交易完成后是否已丧失对子公司的控制权，并确定丧失控制权日；

（2）评价对处置收益的确认是否符合企业会计准则的要求；

（3）重新计算投资收益，并与管理层的计算进行了核对；

（4）考虑在财务报表中有关此次处置交易的披露是否符合企业会计准则的要求。

四、其他信息

中航善达公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括中航善达公司2018年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

中航善达公司管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、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。

在编制财务报表时，管理层负责评估中航善达公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算中航善达公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督中航善达公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对中航善达公司的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计

报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致中航善达公司不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(6) 就中航善达公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。



致同会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国·北京

中国注册会计师
(项目合伙人)





中国注册会计师





二〇一九年三月十一日

合并资产负债表

2018年12月31日

编制单位：中航善达股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	期末数	期初数
流动资产：			
货币资金	五、1	2,206,597,349.13	2,070,669,048.72
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	五、2	611,469,041.37	512,280,067.79
其中：应收票据	五、2（1）	5,988,127.87	1,377,000.00
应收账款	五、2（2）	605,480,913.50	510,903,067.79
预付款项	五、3	25,261,505.59	111,758,469.38
其他应收款	五、4	427,423,149.53	700,022,892.58
其中：应收利息			
应收股利			
存货	五、5	1,778,834,927.71	5,127,980,374.95
持有待售资产	五、6		2,289,177,548.51
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、7	162,738,243.57	289,434,311.31
流动资产合计		5,212,324,216.90	11,101,322,713.24
非流动资产：			
可供出售金融资产	五、8	5,000,000.00	5,000,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
设定受益计划净资产			
长期股权投资	五、9	163,916,923.90	167,196,664.29
投资性房地产	五、10	6,918,650,449.25	7,105,144,615.46
固定资产	五、11	600,986,968.99	629,658,099.25
在建工程	五、12		24,301,585.55
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	五、13	10,838,022.36	11,176,466.28
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五、14	102,596,825.80	57,552,051.44
递延所得税资产	五、15	21,332,673.07	12,745,459.98
其他非流动资产	五、16	200,000,000.00	
非流动资产合计		8,023,321,863.37	8,012,774,942.25
资产总计		13,235,646,080.27	19,114,097,655.49

合并资产负债表(续)

2018年12月31日

编制单位：中航善达股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	期末数	期初数
流动负债：			
短期借款	五、17	545,000,000.00	430,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款	五、18	643,630,569.03	901,090,359.79
预收款项	五、19	273,499,112.49	2,535,197,367.99
应付职工薪酬	五、20	319,368,466.65	306,221,757.59
应交税费	五、21	482,787,614.90	299,196,914.52
其他应付款	五、22	992,693,492.32	1,653,949,993.57
其中：应付利息	五、22(1)		19,151,111.08
应付股利	五、22(2)	31,274,645.73	41,343,248.75
持有待售负债	五、6		1,256,400,501.50
一年内到期的非流动负债	五、23	171,351,700.00	2,216,101,700.00
其他流动负债	五、24	19,136,655.64	14,513,207.94
流动负债合计		3,447,467,611.03	9,612,671,802.90
非流动负债：			
长期借款	五、25	2,573,851,675.00	2,591,203,375.00
应付债券	五、26	1,539,565,993.43	1,535,915,805.89
长期应付款	五、27	42,492,382.10	34,201,801.87
长期应付职工薪酬			
预计负债	五、28	3,920,000.00	
递延收益	五、29	51,600,000.00	51,600,000.00
递延所得税负债	五、15	691,459,543.63	689,940,488.77
其他非流动负债			
非流动负债合计		4,902,889,594.16	4,902,861,471.53
负债合计		8,350,357,205.19	14,515,533,274.43
所有者权益：			
股本	五、30	666,961,416.00	666,961,416.00
其他权益工具			
资本公积	五、31	421,311,384.34	544,920,567.08
减：库存股			
其他综合收益	五、32		2,725,173.49
专项储备			
盈余公积	五、33	372,147,340.20	309,215,539.48
未分配利润	五、34	3,381,605,258.30	2,654,619,833.16
归属于母公司股东权益合计		4,842,025,398.84	4,178,442,529.21
少数股东权益		43,263,476.24	420,121,851.85
股东权益合计		4,885,288,875.08	4,598,564,381.06
负债和股东权益总计		13,235,646,080.27	19,114,097,655.49

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

合并利润表

2018 年度

编制单位：中航善达股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	五、35	6,655,646,451.69	5,893,271,016.29
减：营业成本	五、35	5,348,442,301.77	4,642,370,157.00
税金及附加	五、36	239,980,150.68	201,643,328.20
销售费用	五、37	111,028,394.18	139,771,022.81
管理费用	五、38	383,604,534.88	423,839,632.50
研发费用	五、39	14,622,697.37	9,995,818.29
财务费用	五、40	279,734,292.69	374,742,578.28
其中：利息费用		316,016,142.33	386,475,566.35
利息收入		-42,099,015.73	-20,236,134.93
资产减值损失	五、41	325,230,943.40	551,943,927.59
加：其他收益	五、42	5,836,148.05	11,256,461.98
投资收益(损失以“-”号填列)	五、43	1,249,521,950.58	31,329,614.76
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		6,688,330.40	31,329,614.76
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	五、44	11,825,547.49	709,931,216.76
资产处置收益(损失以“-”号填列)	五、45	-342,263.22	-284,055.96
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		1,219,844,519.62	301,197,789.16
加：营业外收入	五、46	11,951,732.19	8,471,630.06
减：营业外支出	五、47	6,481,000.95	49,797,473.81
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		1,225,315,250.86	259,871,945.41
减：所得税费用	五、48	401,333,352.00	294,600,034.00
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		823,981,898.86	-34,728,088.59
(一) 按经营持续性分类：			
其中：持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-186,225,214.29	-615,078,078.12
终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)	十三、1	1,010,207,113.15	580,349,989.53
(二) 按所有权归属分类：			
其中：少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		-32,631,468.60	-185,315,843.59
归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)		856,613,367.46	150,587,755.00
五、其他综合收益的税后净额	五、32	-2,725,173.49	-2,940,697.60
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额	五、32	-2,725,173.49	-2,940,697.60
(一) 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变动额			
2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
3、其他			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	五、32	-2,725,173.49	-2,940,697.60
1、权益法下可转损益的其他综合收益	五、32	-2,725,173.49	-2,940,697.60
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、自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分			
7、多次交易分步处置子公司股权构成一揽子交易的，丧失控制权之前各次交易处置价款与对应净资产账面价值份额的差额			
8、其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额		821,256,725.37	-37,668,786.19
归属于母公司股东的综合收益总额		853,888,193.97	147,647,057.40
归属于少数股东的综合收益总额		-32,631,468.60	-185,315,843.59
七、每股收益			
(一) 基本每股收益	十五、2	1.2844	0.2258
(二) 稀释每股收益	十五、2	1.2844	0.2258

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

合并现金流量表

2018 年度

编制单位：中航善达股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
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		5,432,737,591.57	6,255,893,564.89
收到的税费返还		53,063.70	
收到其他与经营活动有关的现金	五、49（1）	2,270,205,523.62	2,599,288,880.98
经营活动现金流入小计		7,702,996,178.89	8,855,182,445.87
购买商品、接受劳务支付的现金		2,959,209,792.40	2,340,096,264.68
支付给职工以及为职工支付的现金		1,658,425,670.34	1,563,398,885.88
支付的各项税费		530,954,637.47	559,641,757.60
支付其他与经营活动有关的现金	五、49（2）	1,273,344,523.24	1,829,527,257.72
经营活动现金流出小计		6,421,934,623.45	6,292,664,165.88
经营活动产生的现金流量净额		1,281,061,555.44	2,562,518,279.99
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		27,000,000.00	
取得投资收益收到的现金		1,063,331.17	439,454.17
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		902,297.94	14,840,543.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	五、49（3）	1,493,332,700.10	839,844,700.00
收到其他与投资活动有关的现金			531,911,882.17
投资活动现金流入小计		1,522,298,329.21	1,387,036,579.34
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		143,430,760.39	344,184,938.58
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	五、49（4）	372,500.00	
投资活动现金流出小计		143,803,260.39	344,184,938.58
投资活动产生的现金流量净额		1,378,495,068.82	1,042,851,640.76
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			10,500,000.00
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金			10,500,000.00
取得借款收到的现金		1,415,500,000.00	2,080,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	五、49（5）	45,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		1,460,500,000.00	2,090,500,000.00
偿还债务支付的现金		3,422,601,700.00	4,970,051,580.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		510,271,500.26	599,539,729.77
其中：子公司支付少数股东的现金股利		25,406,202.04	11,923,621.44
支付其他与筹资活动有关的现金	五、49（6）	1,393,203.39	5,920,000.00
其中：子公司减资支付给少数股东的现金			4,350,000.00
筹资活动现金流出小计		3,934,266,403.65	5,575,511,309.77
筹资活动产生的现金流量净额		-2,473,766,403.65	-3,485,011,309.77
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		185,790,220.61	120,358,610.98
加：期初现金及现金等价物余额	五、50（3）	1,995,956,298.23	1,875,597,687.25
六、期末现金及现金等价物余额	五、50（3）	2,181,746,518.84	1,995,956,298.23

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

合并股东权益变动表（一）

2018年度

编制单位：中航善达股份有限公司

单位：人民币元

项 目	本期金额												
	归属于母公司股东权益										少数股东权益	股东权益合计	
	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
	优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	666,961,416.00				544,920,567.08		2,725,173.49		309,215,539.48		2,654,619,833.16	420,121,851.85	4,598,564,381.06
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年初余额	666,961,416.00				544,920,567.08		2,725,173.49		309,215,539.48		2,654,619,833.16	420,121,851.85	4,598,564,381.06
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-123,609,182.74		-2,725,173.49		62,931,800.72		726,985,425.14	-376,858,375.61	286,724,494.02
（一）综合收益总额							-2,725,173.49				856,613,367.46	-32,631,468.60	821,256,725.37
（二）股东投入和减少资本					-123,609,182.74							-328,889,307.99	-452,498,490.73
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入股东权益的金额													
4. 其他					-123,609,182.74							-328,889,307.99	-452,498,490.73
（三）利润分配									62,931,800.72		-129,627,942.32	-15,337,599.02	-82,033,740.62
1. 提取盈余公积									62,931,800.72		-62,931,800.72		
2. 对股东的分配											-66,696,141.60	-15,337,599.02	-82,033,740.62
3. 其他													
（四）股东权益内部结转													
1. 资本公积转增资本													
2. 盈余公积转增资本													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本期期末余额	666,961,416.00				421,311,384.34				372,147,340.20		3,381,605,258.30	43,263,476.24	4,885,288,875.08

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并股东权益变动表（二）

2018年度

编制单位：中航善达股份有限公司

单位：人民币元

项 目	上期金额												
	归属于母公司股东权益										少数股东权益	股东权益合计	
	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
	优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	666,961,416.00				549,964,045.68		5,665,871.09		308,679,415.27		2,551,309,829.20	645,231,336.63	4,727,811,913.87
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年初余额	666,961,416.00				549,964,045.68		5,665,871.09		308,679,415.27		2,551,309,829.20	645,231,336.63	4,727,811,913.87
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-5,043,478.60		-2,940,697.60		536,124.21		103,310,003.96	-225,109,484.78	-129,247,532.81
（一）综合收益总额							-2,940,697.60				150,587,755.00	-185,315,843.59	-37,668,786.19
（二）股东投入和减少资本					-5,043,478.60							6,150,000.00	1,106,521.40
1. 股东投入的普通股												6,150,000.00	6,150,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入股东权益的金额													
4. 其他					-5,043,478.60								-5,043,478.60
（三）利润分配									536,124.21		-47,277,751.04	-45,943,641.19	-92,685,268.02
1. 提取盈余公积									536,124.21		-536,124.21		
2. 对股东的分配											-47,080,626.83	-45,943,641.19	-93,024,268.02
3. 其他											339,000.00		339,000.00
（四）股东权益内部结转													
1. 资本公积转增资本													
2. 盈余公积转增资本													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本期期末余额	666,961,416.00				544,920,567.08		2,725,173.49		309,215,539.48		2,654,619,833.16	420,121,851.85	4,598,564,381.06

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

公司资产负债表

2018年12月31日

编制单位：中航善达股份有限公司

单位：人民币元

	附注	期末数	期初数
流动资产：			
货币资金		1,537,269,072.47	930,127,025.47
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款			
其中：应收票据			
应收账款			240,000.00
预付款项			
其他应收款	十四、1	3,588,257,805.68	4,761,871,422.35
其中：应收利息			
应收股利	十四、1(1)	385,436.60	41,075,900.04
存货			
持有待售资产			424,275,607.37
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			465,006.92
流动资产合计		5,125,526,878.15	6,116,979,062.11
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			
设定受益计划净资产			
长期股权投资	十四、2	3,842,819,762.33	3,539,570,108.24
投资性房地产		673,311,163.55	571,289,640.00
固定资产		14,554,739.83	13,849,867.57
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		1,659,412.76	1,755,250.28
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		400,243.87	831,377.50
递延所得税资产		8,861,079.30	
其他非流动资产		200,000,000.00	
非流动资产合计		4,741,606,401.64	4,127,296,243.59
资产总计		9,867,133,279.79	10,244,275,305.70

公司资产负债表(续)

2018年12月31日

编制单位: 中航善达股份有限公司

单位: 人民币元

项 目	附注	期末数	期初数
流动负债:			
短期借款		200,000,000.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款		1,086,795.06	
预收款项		102,929.13	191,153.55
应付职工薪酬		35,569,540.34	30,088.91
应交税费		268,975,971.38	1,371,755.37
其他应付款		1,201,358,972.40	2,052,684,242.77
其中: 应付利息			19,151,111.08
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		40,101,700.00	1,775,101,700.00
其他流动负债			
流动负债合计		1,747,195,908.31	3,829,378,940.60
非流动负债:			
长期借款		1,145,101,675.00	1,447,703,375.00
应付债券		1,539,565,993.43	1,535,915,805.89
长期应付款		5,786,419.38	5,786,419.38
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		157,278,469.26	133,082,379.66
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,847,732,557.07	3,122,487,979.93
负债合计		4,594,928,465.38	6,951,866,920.53
股东权益:			
股本		666,961,416.00	666,961,416.00
其他权益工具			
资本公积		1,692,744,548.32	889,652,605.52
减: 库存股			
其他综合收益			8,904,739.62
专项储备			
盈余公积		333,480,708.00	270,548,907.28
未分配利润		2,579,018,142.09	1,456,340,716.75
股东权益合计		5,272,204,814.41	3,292,408,385.17
负债和股东权益总计		9,867,133,279.79	10,244,275,305.70

公司法定代表人:

主管会计工作的公司负责人:

公司会计机构负责人:

公 司 利 润 表

2018 年度

编制单位：中航善达股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十四、3	35,427,221.56	31,033,985.78
减：营业成本	十四、3	3,062,858.49	2,286,714.43
税金及附加		2,378,400.44	1,921,886.85
销售费用			
管理费用		110,341,931.63	64,707,150.27
研发费用			
财务费用		-21,279,483.80	94,838,768.32
其中：利息费用		10,500,387.00	105,287,151.86
利息收入		-33,172,653.88	-16,652,357.33
资产减值损失		39,187,720.32	18,353,439.00
加：其他收益		455,119.39	
投资收益(损失以“-”号填列)	十四、4	1,537,757,574.81	170,272,254.91
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		4,634,030.71	32,619,853.00
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		94,434,936.00	35,691,558.00
资产处置收益(损失以“-”号填列)		-96,662.09	-123,217.02
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		1,534,286,762.59	54,766,622.80
加：营业外收入		3,383,826.41	2,808,433.62
减：营业外支出		13,800.00	42,770,075.00
三、利润总额(亏损以“-”号填列)		1,537,656,789.00	14,804,981.42
减：所得税费用		285,351,421.34	9,443,739.30
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		1,252,305,367.66	5,361,242.12
(一)持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		1,252,305,367.66	5,361,242.12
(二)终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
五、其他综合收益的税后净额		-8,904,739.62	
(一)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变动额			
2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
3、其他			
(二)将重分类进损益的其他综合收益		-8,904,739.62	
1、权益法下可转损益的其他综合收益		-8,904,739.62	
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、自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分			
7、多次交易分步处置子公司股权构成一揽子交易的，丧失控制权之前各次交易处置价款与对应净资产账面价值份额的差额			
8、其他			
六、综合收益总额		1,243,400,628.04	5,361,242.12

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

公司现金流量表

2018年度

编制单位：中航善达股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
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		34,884,549.67	29,039,969.77
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,436,206,924.77	3,014,038,269.06
经营活动现金流入小计		1,471,091,474.44	3,043,078,238.83
购买商品、接受劳务支付的现金		3,972,526.34	465,957.23
支付给职工以及为职工支付的现金		49,608,100.67	36,633,117.92
支付的各项税费		4,250,775.05	4,436,174.47
支付其他与经营活动有关的现金		595,929,946.22	283,025,567.27
经营活动现金流出小计		653,761,348.28	324,560,816.89
经营活动产生的现金流量净额		817,330,126.16	2,718,517,421.94
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		1,880,231,882.16	
取得投资收益收到的现金		43,523,187.14	128,072,479.92
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金			151,100.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			745,734,800.00
收到其他与投资活动有关的现金			531,911,882.17
投资活动现金流入小计		1,923,755,069.30	1,405,870,262.09
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		6,386,587.55	68,299.00
投资支付的现金			1,000,002.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		372,500.00	
投资活动现金流出小计		6,759,087.55	1,068,301.00
投资活动产生的现金流量净额		1,916,995,981.75	1,404,801,961.09
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		200,000,000.00	1,130,000,000.00
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		200,000,000.00	1,130,000,000.00
偿还债务支付的现金		2,037,601,700.00	4,473,101,580.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		282,460,757.52	414,024,085.14
支付其他与筹资活动有关的现金		1,332,203.39	1,470,000.00
筹资活动现金流出小计		2,321,394,660.91	4,888,595,665.14
筹资活动产生的现金流量净额		-2,121,394,660.91	-3,758,595,665.14
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		612,931,447.00	364,723,717.89
加：期初现金及现金等价物余额		924,337,625.47	559,613,907.58
六、期末现金及现金等价物余额		1,537,269,072.47	924,337,625.47

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

公司股东权益变动表（一）

2018年度

编制单位：中航善达股份有限公司

单位：人民币元

项 目	本期金额											
	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	股东权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	666,961,416.00				889,652,605.52		8,904,739.62		270,548,907.28		1,456,340,716.75	3,292,408,385.17
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额	666,961,416.00				889,652,605.52		8,904,739.62		270,548,907.28		1,456,340,716.75	3,292,408,385.17
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					803,091,942.80		-8,904,739.62		62,931,800.72		1,122,677,425.34	1,979,796,429.24
（一）综合收益总额							-8,904,739.62				1,252,305,367.66	1,243,400,628.04
（二）股东投入和减少资本					803,091,942.80							803,091,942.80
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入股东权益的金额												
4. 其他					803,091,942.80							803,091,942.80
（三）利润分配									62,931,800.72		-129,627,942.32	-66,696,141.60
1. 提取盈余公积									62,931,800.72		-62,931,800.72	
2. 对股东的分配											-66,696,141.60	-66,696,141.60
3. 其他												
（四）股东权益内部结转												
1. 资本公积转增资本												
2. 盈余公积转增资本												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
四、本年年末余额	666,961,416.00				1,692,744,548.32				333,480,708.00		2,579,018,142.09	5,272,204,814.41

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

公司股东权益变动表（二）

2018年度

编制单位：中航善达股份有限公司

单位：人民币元

项 目	上期金额											
	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	股东权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	666,961,416.00				478,073,218.35		8,904,739.62		270,012,783.07		1,498,202,897.96	2,922,155,055.00
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额	666,961,416.00				478,073,218.35		8,904,739.62		270,012,783.07		1,498,202,897.96	2,922,155,055.00
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					411,579,387.17			536,124.21		-41,862,181.21	370,253,330.17	
（一）综合收益总额										5,361,242.12	5,361,242.12	
（二）股东投入和减少资本					411,579,387.17							411,579,387.17
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入股东权益的金额												
4. 其他					411,579,387.17							411,579,387.17
（三）利润分配								536,124.21		-47,223,423.33	-46,687,299.12	
1. 提取盈余公积								536,124.21		-536,124.21		
2. 对股东的分配										-46,687,299.12	-46,687,299.12	
3. 其他												
（四）股东权益内部结转												
1. 资本公积转增资本												
2. 盈余公积转增资本												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	666,961,416.00				889,652,605.52		8,904,739.62		270,548,907.28		1,456,340,716.75	3,292,408,385.17

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

财务报表附注

一、公司基本情况

1、公司概况

中航善达股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）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。

公司控股股东中国航空技术深圳有限公司直接持有公司股份 137,505,382 股，占公司总股本的 20.62%；其通过控股子公司中航国际控股股份有限公司间接持有公司股份 149,087,820 股，占公司总股本的 22.35%；其通过全资子公司深圳中航城发展有限公司间接持有公司股份 47,827,858 股，占公司总股本的 7.17%。根据中国航空技术深圳有限公司于 2016 年 12 月 29 日与保利房地产(集团)股份有限公司的全资子公司广州金地房地产开发有限公司签署的《股权转让协议》，中国航空技术深圳有限公司拟通过协议方式将其持有的深圳中航城发展有限公司 100%股权转让给广州金地，从而导致其间接持有公司的权益减少 47,827,858 股，占公司总股本的 7.17%，双方于 2017 年 3 月 10 日办理完毕工商变更程序。本次权益变动完成前，中国航空技术深圳有限公司直接及间接合计持有公司 50.14%的股份。本次权益变动完成后，中国航空技术深圳有限公司直接持有公司 20.62%的股份，通过其控股子公司中航国际控股股份有限公司持有公司 22.35%的股份，其直接及间接合计持有公司 42.97%的股份，仍为公司的控股股东；中国航空技术国际控股有限公司通过中航国际深圳、中航国际股份合计控制公司 42.97%的股份，仍为公司的实际控制人；广州金地通过全资子公司深圳中航城间接持有公司 7.17%的股份。

2018 年 5 月 29 日，公司 2018 年第一次临时股东大会决定公司将原用名“中航地产股份有限公司”变更为“中航善达股份有限公司”。

截至 2018 年 12 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 42.97%，持股数为 286,593,202 股。

本公司建立了股东大会、董事会、监事会的法人治理结构，目前设战略规划部、财务管理部、行政人力部、纪检监察审计部、证券与法律事务部、党群文化部、项目与资产管

理部。

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：石正林。

本公司及下属子公司（以下简称“本公司”）业务性质和主要经营活动：物业资产管理（物业管理、设备设施管理、资产经营及服务外包等）；商业物业资产的投资与经营；项目开发服务（项目咨询、开发服务）；房地产开发、经营；创新项目孵化。

本财务报表及财务报表附注业经本公司第八届董事会第三十八次会议于 2019 年 3 月 11 日批准。

2、合并财务报表范围

本公司 2018 年度纳入合并范围的子公司共 36 户，详见本附注七“在其他主体中的权益”。本公司本年度合并范围比上年度减少 5 户，详见本附注六“合并范围的变更”。

二、财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。此外，本公司还按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》（2014 年修订）披露有关财务信息。

本财务报表以持续经营为基础列报。

本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。持有待售的非流动资产，按公允价值减去预计出售费用后的金额，以及符合持有待售条件时的原账面价值，取两者孰低计价。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、重要会计政策及会计估计

本公司根据自身生产经营特点，确定固定资产折旧、无形资产摊销、研发费用资本化条件以及收入确认政策，具体会计政策见附注三、17、附注三、20、附注三、21 和附注三、26。

1、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 2018 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2018 年度的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量等有关信息。

2、会计期间

本公司会计期间采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、营业周期

本公司的营业周期为 12 个月。本公司房地产开发板块正常营业周期超过 1 年。

4、记账本位币

本公司及境内子公司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。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1）同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。合并对价的账面价值（或发行股份面值总额）与合并中取得的净资产账面价值的差额调整资本公积（股本溢价），资本公积（股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并

在个别财务报表中，以合并日持股比例计算的合并日应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为该项投资的初始投资成本；初始投资成本与合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

在合并财务报表中，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

（2）非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买日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。在购买日，取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，按成本扣除累计减值准备进行后续计量；对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差额，经复核后计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并

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。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，购买日对这部分其他综合收益不作处理，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；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，在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。购买日之前持有的股权投资采用公允价值计

量的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

在合并财务报表中，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。对于购买日之前已经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之间的差额计入当期收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（3）企业合并中有关交易费用的处理

为进行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。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。

6、合并财务报表编制方法

（1）合并范围

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单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分、结构化主体等）。

（2）合并财务报表的编制方法

合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司编制。在编制合并财务报表时，本公司和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。

在报告期内因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表。

子公司的股东权益中不属于本公司所拥有的部分，作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示；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所有者权益中所享有的份额，其余仍冲减少数股东权益。

（3）购买子公司少数股东股权

因购买少数股权新取得的长期股权投资成本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，以及在不丧失控制权的情况下

因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

（4）丧失子公司控制权的处理

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，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账面价值的份额与商誉之和，形成的差额计入丧失控制权当期的投资收益。

与原有子公司的股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转入当期损益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

7、合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

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。本公司合营安排分为共同经营和合营企业。

（1）共同经营

共同经营是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- A、确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- B、确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- C、确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- D、按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- E、确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

（2）合营企业

合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

8、现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

9、外币业务和外币报表折算

（1）外币业务

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

资产负债表日，对外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益；对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；对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，计入当期损益。

（2）外币财务报表的折算

资产负债表日，对境外子公司外币财务报表进行折算时，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，股东权益项目除“未分配利润”外，其他项目采用发生日的即期汇率折算。

利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

现金流量表所有项目均按照现金流量发生日的即期汇率折算。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示“汇率变动对现金及现金等价物的影响”项目反映。

由于财务报表折算而产生的差额，在资产负债表股东权益项目下的“其他综合收益”项目反映。

处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

10、金融工具

金融工具是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

（1）金融工具的确认和终止确认

本公司于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。

金融资产满足下列条件之一的，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，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

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。

（2）金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、应收款项、可供出售金融资产。

金融资产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，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和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。对于此类金融资产，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。

持有至到期投资

持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。持有至到期投资采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失，均计入当期损益。

应收款项

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，包括应收票据、应收账款和其他应收款等（附注三、12）。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。

可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除上述金融资产类别以外的金融资产。可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，其折溢价采用实际利率法摊销并确认为利息收入。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，可供出售金融资产的公允价值变动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。与可供出售金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

对于在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按成本计量。

因持有意图或能力发生改变，或公允价值不再能够可靠计量，或持有至到期投资重分类为可供出售金融资产后持有期限已超过两个完整的会计年度，使金融资产不再适合按照公允价值计量时，本公司将可供出售金融资产改按成本或摊余成本计量。成本或摊余成本为重分类日该金融资产的公允价值或账面价值。

该金融资产有固定到期日的，与该金融资产相关、原直接计入其他综合收益的利得或损失，在该金融资产的剩余期限内，采用实际利率法摊销，计入当期损益；该金融资产的摊余成本与到期日金额之间的差额，在该金融资产的剩余期限内，采用实际利率法摊销，计入当期损益。该金融资产没有固定到期日的，与该金融资产相关、原直接计入其他综合收益的利得或损失仍保留在股东权益中，在该金融资产被处置时转出，计入当期损益。

（3）金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债。对于未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的，相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

其他金融负债

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。

金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

- ① 向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务。
- ② 在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。
- ③ 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。
- ④ 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。

如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本公司的金融负债；如果是后者，该工具是本公司的权益工具。

（4）金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注三、11。

（5）金融资产减值

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

金融资产发生减值的客观证据，包括下列可观察到的情形：

- ①发行方或债务人发生严重财务困难；
- ②债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- ③本公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- ④债务人很可能倒闭或者进行其他财务重组；
- ⑤因发行方发生重大财务困难，导致金融资产无法在活跃市场继续交易；
- ⑥无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，包括：
 - 该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化；
 - 债务人所在国家或地区经济出现了可能导致该组金融资产无法支付的状况；
- ⑦债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- ⑧权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌，如权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其初始投资成本超过50%（含50%）或低于其初始投资成本持续时间超过12个月（含12个月）。

低于其初始投资成本持续时间超过12个月（含12个月）是指，权益工具投资公允价值月度均值连续12个月均低于其初始投资成本。

- ⑨其他表明金融资产发生减值的客观证据。

以摊余成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，则将该金融资产的账面价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值，减记金额计入当期损益。预计未来现金流量现值，按照该金融资产原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益；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。

本公司对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，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金融资产在转回日的摊余成本。

可供出售金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，原直接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，计入当期损益。该转出的累计损失，为可供出售金融资产的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。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

以成本计量的金融资产

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发生减值时，将该金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。发生的减值损失一经确认，不得转回。

（6）金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本公司已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。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

（7）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产

和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

11、公允价值计量

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。

本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本公司在计量日能够进入的交易市场。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

12、应收款项

应收款项包括应收票据、应收账款、其他应收款等。

（1）单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准：期末余额达到人民币 500 万元以上的应收款项，1000 万元以上其他应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：对于单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，有客观证据表明发生了减值，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。

单项金额重大经单独测试未发生减值的应收款项，再按组合计提坏账准备。

(2) 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) 按组合计提坏账准备的应收款项

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

不同组合的确定依据：

组合类型	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

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：

组合类型	按组合计提坏账准备的计提方法
账龄分析法组合	账龄分析法
不计提坏账组合	以历史损失率为基础估计未来现金流量

A、对账龄分析法组合，采用账龄分析法计提坏账准备的比例如下：

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

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。

(4) 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。

13、存货

(1) 存货的分类

本公司存货分为原材料、低值易耗品、库存商品、开发产品、开发成本、周转材料等。

(2) 发出存货的计价方法

①非房地产类存货

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定依据及存货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

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

（5）低值易耗品和包装物的摊销方法

本公司低值易耗品领用时采用一次转销法摊销。

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

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，故本公司对于此类代建项目不作为公司存货核算。本公司为政府代建项目的代垫资金列入“其他应收款-政府相关部门”核算，对于可按公司代垫资金一定比例收取的投资回报则作为公司“营业收入”核算。

14、持有待售和终止经营

（1）持有待售的非流动资产或处置组的分类与计量

本公司主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值时，该非流动资产或处置组被划分为持有待售类别。

上述非流动资产不包括采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产、采用公允价值减去出售费用后的净额计量的生物资产、职工薪酬形成的资产、金融资产、递延所得税资产及保险合同产生的权利。

处置组，是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。在特定情况下，处置组包括企业合并中取得的商誉等。

同时满足下列条件的非流动资产或处置组被划分为持有待售类别：根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，该非流动资产或处置组在当前状况下即可立即出售；出售极可能发生，即已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。因出售对子公司的投资等原因导致丧失对子公司控制权的，无论出售后本公司是否保留部分权益性投资，在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在个别财务报表中将子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，账面价值高于公允价值减去出售费用后净额的差额确认为资产减值损失。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产或处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值不得转回。

持有待售的非流动资产和持有待售的处置组中的资产不计提折旧或进行摊销；持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。被划分为持有待售的联营企业或合营企业的全部或部分投资，对于划分为持有待售的部分停止权益法核算，保留的部分（未被划分为持有待售类别）则继续采用权益法核算；当本公司因出售丧失对联营企业和合营企业的重大影响时，停止使用权益法。

某项非流动资产或处置组被划分为持有待售类别，但后来不再满足持有待售类别划分条件的，本公司停止将其划分为持有待售类别，并按照下列两项金额中较低者计量：

①该资产或处置组被划分为持有待售类别之前的账面价值，按照其假定在没有被划分为持有待售类别的情况下本应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；

②可收回金额。

（2）终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的已被本公司处置或被本公司划分为持有待售类别的、能够单独区分的组成部分：

- ①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区。
- ②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分。
- ③该组成部分是专为转售而取得的子公司。

（3）列报

本公司在资产负债表中将持有待售的非流动资产或持有待售的处置组中的资产列报于“持有待售资产”，将持有待售的处置组中的负债列报于“持有待售负债”。

本公司在利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益。不符合终止经营定义的持有待售的非流动资产或处置组，其减值损失和转回金额及处置损益作为持续经营损益列报。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报。

拟结束使用而非出售且满足终止经营定义中有关组成部分的条件的处置组，自其停止使用日起作为终止经营列报。

对于当期列报的终止经营，在当期财务报表中，原来作为持续经营损益列报的信息被重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。终止经营不再满足持有待售类别划分条件的，在当期财务报表中，原来作为终止经营损益列报的信息被重新作为可比会计期间的持续经营损益列报。

15、长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，为本公司的联营企业。

（1）初始投资成本确定

形成企业合并的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

对于其他方式取得的长期股权投资：支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

（2）后续计量及损益确认方法

对子公司的投资，采用成本法核算，除非投资符合持有待售的条件；对联营企业和合营企业的投资，采用权益法核算。

采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，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，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

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；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（其他资本公积）。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，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，在转换日，按照原股权的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原股权于转换日的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改按权益法核算的当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日改按《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》进行会计处理，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；原股权投资相关的其他所有者权益变动转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，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《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》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。

因其他投资方增资而导致本公司持股比例下降、从而丧失控制权但能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，按照新的持股比例确认本公司应享有的被投资单位因增资扩股而增加净资产的份额，与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在抵销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。

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指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。在判断是否存在共同控制时，首先判断是否由所有参与方或参与方组合集体控制该安排，其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排；如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指投资方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。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含 20%）以上但低于 50%的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响；本公司拥有被投资单位 20%（不含）以下的表决权股份时，一般不认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下能够参与被投资单位的生产经营决策，形成重大影响。

（4）持有待售的权益性投资

对联营企业或合营企业的权益性投资全部或部分分类为持有待售资产的，相关会计处理见附注三、14。

对于未划分为持有待售资产的剩余权益性投资，采用权益法进行会计处理。

已划分为持有待售的对联营企业或合营企业的权益性投资，不再符合持有待售资产分类条件的，从被分类为持有待售资产之日起采用权益法进行追溯调整。

（5）减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，计提资产减值的方法见附注三、22。

16、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。本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

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。

本公司采用公允价值模式对于投资性房地产进行后续计量。选择公允价值模式计量的依

据：

(1) 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，会计政策选择的依据为：

① 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

② 公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

(2) 对投资性房地产的公允价值进行估计时涉及的关键假设和主要不确定因素。

投资性房地产公允价值确定原则

公司采用审慎、稳健的原则进行投资性房地产公允价值估价，并针对不同物业市场交易情况，采用以下不同的估价方法：

A. 公司投资性房地产本身有交易价格时，以公司投资性房地产管理部门商业物业经营部提供的同期成交价格或报价为基础，确定其公允价值。

B. 公司投资性房地产本身无交易价格时，由公司投资性房地产管理部门商业物业经营部进行市场调研，并出具市场调研报告，以市场调研报告的估价结论确定其公允价值。必要时，公司聘请信誉良好的资产评估机构对公司期末投资性房地产公允价值做出合理的估计。

C. 公司估价时，应从投资性房地产所在城市的政府房地产管理部门、权威机构，或信誉良好的房地产中介服务机构获取同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值做出合理的估计。

D. 对本身无交易价格的投资性房地产，参照市场上至少三个以上类似可比项目物业的交易价格，并按照影响标的物业价值的相关因素进行价格修正，以此为基础，最终确定标的物业的公允价值。公司对可比项目估价时应编制调整因素标准表，根据投资性房地产的类型，分别商圈位置、周边交通便捷度、商业繁华度、房屋状况、设备及装修、交易时间、交易方式、所在楼层、地理位置、人文价值、周边环境等确定调整系数范围。

(3) 投资性房地产公允价值确定方法

① 本公司以公允价值计量相关投资性房地产，使用的估值技术主要包括市场法、收益法、成本法。公司应当使用与其中一种或多种估值技术相一致的方法计量公允价值。公司使用多种估值技术计量公允价值的，应当考虑各估值结果的合理性，选取在当前情况下最能代表公允价值的金额作为公允价值。公司采用公允价值计量使用的估值技术一经确定，不得随意变更，但变更估值技术或其应用能使计量结果在当前情况下同样或者更能代表公允价值的情况除外。

② 估值方法的选取：

A. 有条件选用市场比较法进行估价的，应以市场比较法为主要方法，但有长期租约的除外。对于签有长期租约的投资性房地产，需采用收益法进行估值。

B.收益性房产的估价，应采用收益法。

C.公司自建投资性房地产，在达到可使用状态前，适用成本法。

(4) 对投资性房地产的公允价值的期末确认及会计核算处理程序

①投资性房地产的公允价值可能发生大幅变动认定如下：

A.单项投资性房地产的期末公允价值与期初公允价值相比，变动幅度大于5%时；

B.其他情况。如投资性房地产的建筑实体已经发生严重损坏；投资性房地产30%以上面积的空置期达到6个月以上；其他表明投资性房地产的公允价值可能发生了大幅变动的迹象。

②对投资性房地产的公允价值的期末会计核算处理程序

A.投资性房地产公允价值的首次确认：对于公司自行建造、外购、自用房地产等首次转换为投资性房产的，在首次转换日按投资性房地产公允价值与账面价值的差额进行会计处理。

B.转换日后投资性房地产公允价值的后续计量：如公司通过估价认定投资性房地产公允价值期末与期初相比发生大幅变动时，公司财务部门根据市场调研报告的估价结论进行会计处理。如公司通过估价认定公司投资性房地产公允价值期末与期初相比未发生大幅变动时，公司财务部门不进行会计处理。

对于报告期新增的投资性房产，如单项投资性房地产的年末公允价值与该项投资性房地产在转换日的公允价值相比，变动幅度不大于5%时，公司财务部门不进行会计处理。

采用公允价值模式计量的，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销。公司以单项投资性房地产为基础估计其期末公允价值。对于单项投资性房地产的期末公允价值发生大幅变动时，以资产负债表日单项投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，单项投资性房地产的期末公允价值与期初公允价值之间的差额计入当期损益，同时考虑递延所得税资产或递延所得税负债的影响。

自用房地产或存货转换为投资性房地产时，按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额确认为其他综合收益。投资性房地产转换为自用房地产时，以转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。

(5) 自建投资性房地产的会计核算

对于自建投资性房地产，需在建造阶段就由公司董事会作出决议确认该项资产系以赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，才能作为自建投资性房地产进行会计核算。

公司自行建造的投资性房地产会计核算方法如下：

①对于会计核算时能直接分清成本核算对象的自行建造投资性房地产，直接通过“投资

性房地产—成本”科目归集投资性房地产自行建造过程中发生的实际成本。

②对于会计核算时不能直接分清成本核算对象的自行建造投资性房地产(指因出售房产与出租房产在同一个立项项目下进行开发而导致在建造阶段无法分清出售房产与出租房产各自成本的),先以“开发成本”科目归集所有房地产的开发成本,在投资性房产达到可使用状态时,再按一定方法在出售房产与投资性房地产之间分配各自应承担的成本。将投资性房地产实际发生的成本(达到预定可使用状态前所发生的必要支出)从“开发成本”科目结转至“投资性房地产—成本”科目。

③对于自建投资性房地产,如果其公允价值无法可靠确定但预期该房地产完工后的公允价值能够持续可靠取得的,以成本计量该在建投资性房地产,其公允价值能够可靠计量时或完工后(两者孰早),再以公允价值计量。

④对于自建投资性房地产,其达到预定可使用状态时的公允价值与达到预定可使用状态前所发生的必要支出的差额计入当期损益(公允价值变动损益)。

⑤投资性房地产初始计量后,对于投资性房地产达到可使用状态前根据相关合同预估所发生的必要支出与竣工结算价之间差异,在竣工决算完毕后进行调整。对于投资性房地产的预估成本与实际成本的差异在报告期调整“公允价值变动损益”科目。

(6) 投资性房地产的处置

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时,终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

17、固定资产

(1) 固定资产确认条件

本公司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。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业,并且该固定资产的成本能够可靠地计量时,固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

(2) 各类固定资产的折旧方法

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧,终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下,按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值,本公司确定各类固定资产的年折旧率如下:

类别	使用年限(年)	残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物	20-50	10	4.5--1.8

类别	使用年限（年）	残值率%	年折旧率%
机器设备	10	10	9
电子设备	5	10	18
运输设备	5	10	18
其他	5	10	18

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注三、22。

(4) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法和折旧方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

- ①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。
- ②本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。
- ③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。
- ④本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。
- ⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

融资租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；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尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

(5) 每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

(6) 大修理费用

本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认

条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

18、在建工程

本公司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必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予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时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注三、22。

19、借款费用

（1）借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

- ① 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- ② 借款费用已经发生；
- ③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（2）借款费用资本化期间

本公司购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化；正常中断期间的借款费用继续资本化。

（3）借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

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。

20、无形资产

本公司无形资产包括土地使用权等。

无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

类别	使用寿命	摊销方法
土地使用权	土地使用年限	直线法

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

资产负债表日预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

无形资产计提资产减值方法见附注三、22。

21、研究开发支出

本公司将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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，才能予以资本化，即：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；具有完成该无形资产并使用或出售的意图；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；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；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。不满足上述条件的开发支出计入当期损益。

本公司研究开发项目在满足上述条件，通过技术可行性及经济可行性研究，形成项目立项后，进入开发阶段。

已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定用途之日转为无形资产。

22、资产减值

对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生产性生物资产、无形资产、商誉、探明石油天然气矿区权益和井及相关设施等（存货、按公允价值模式计量的投资性房地产、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估

计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、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，每年都进行减值测试。

可收回金额根据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较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；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为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

23、长期待摊费用

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销。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。

24、职工薪酬

（1）职工薪酬的范围

职工薪酬，是指企业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。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

根据流动性，职工薪酬分别列示于资产负债表的“应付职工薪酬”项目和“长期应付职工薪酬”项目。

（2）短期薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

（3）离职后福利

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业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，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险等。

在职工提供服务的会计期间，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。

设定受益计划

对于设定受益计划，在年度资产负债表日由独立精算师进行精算估值，以预期累积福利单位法确定提供福利的成本。本公司设定受益计划导致的职工薪酬成本包括下列组成部分：

①服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中，当期服务成本，是指职工当期提供服务所导致的设定受益计划义务现值的增加额；过去服务成本，是指设定受益计划修改所导致的与以前期间职工服务相关的设定受益计划义务现值的增加或减少。

②设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。

③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，本公司将上述第①和②项计入当期损益；第③项计入其他综合收益且不会在后续会计期间转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

（4）辞退福利

本公司向职工提供辞退福利的，在下列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：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

实行职工内部退休计划的，在正式退休日之前的经济补偿，属于辞退福利，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一次性计入当期损益。正式退休日期之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。

（5）其他长期福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述关于设定提存计划的有关规定进行处理。符合设定受益计划的，按照上述关于设定受益计划的有

关规定进行处理，但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

25、预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- （1）该义务是本公司承担的现时义务；
- （2）该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；
- （3）该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合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。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。本公司于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

26、收入

（1）一般原则

①销售商品

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，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

对在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，本公司于资产负债表日按完工百分比法确认收入。

劳务交易的完工进度按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：A、收入的金额能够可靠地计量；B、相关的经济利益很可能流入企业；C、交易的完工程度能够可靠地确定；D、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。

③让渡资产使用权

与资产使用权让渡相关的经济利益能够流入及收入的金额能够可靠地计量时，本公司确认收入。

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

（2）收入确认的具体方法

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、已向购买方发出书面交房通知书作为确认收入的时点。

②出租物业收入

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公司代垫资金为政府代建的基础设施项目收入

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。

④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。

⑤使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

⑥利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

27、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。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/其他收益项目注释。

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

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，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 1 元计量。

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

对于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值，或者确认为递延收益在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。与收益相关的政府补助，用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，则计入递延收益，于相关成本费用或损失确认期间计入当期损益或冲减相关成本。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。本公司对相同或类似的政府补助业务，采用一致的方法处理。

与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；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；属于其他情况的，直接计入当期损益。

28、递延所得税资产及递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差

异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：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。

于资产负债表日，本公司对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，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间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，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。

29、经营租赁与融资租赁

本公司将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确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

（1）本公司作为出租人

融资租赁中，在租赁期开始日本公司按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。未实现融资收益在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的初始直接费用，计入当期损益。

（2）本公司作为承租人

融资租赁中，在租赁期开始日本公司将租赁资产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。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计算确认当期的融资费用。本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。

经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益。

30、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。

31、重要会计政策、会计估计的变更

（1）重要会计政策变更

①根据财政部《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号），经第八届董事会第三十二次会议审议通过，本公司对财务报表格式进行了以下修订：

A、资产负债表

将原“应收票据”及“应收账款”行项目整合为“应收票据及应收账款”；

将原“应收利息”及“应收股利”行项目归并至“其他应收款”；

将原“固定资产清理”行项目归并至“固定资产”；

将原“工程物资”行项目归并至“在建工程”；

将原“应付票据”及“应付账款”行项目整合为“应付票据及应付账款”项目；

将原“应付利息”及“应付股利”行项目归并至“其他应付款”；

将原“专项应付款”行项目归并至“长期应付款”。

B、利润表

从原“管理费用”中分拆出“研发费用”；

在“财务费用”行项目下分别列示“利息费用”和“利息收入”明细项目；

C、股东权益变动表

在“股东权益内部结转”行项目下，将原“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”改为“设定受益计划变动额结转留存收益”。

本公司对可比期间的比较数据按照财会[2018]15号文进行调整。

财务报表格式的修订对本公司的资产总额、负债总额、净利润、其他综合收益等无影响。

②根据财政部《关于2018年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》，本公司作为个人所得税的扣缴义务人，根据《中华人民共和国个人所得税法》收到的扣缴税款手续费在“其他收益”中填列，对可比期间的比较数据进行调整，调增2017年度其他收益232,579.76元，调减2017年度营业收入223,021.64元、营业外收入9,558.12元。

(2) 重要会计估计变更

本公司2018年度无应披露的会计估计变更事项。

四、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	法定税率
增值税	应税收入	见下表
城市维护建设税	实际缴纳的流转税额	1%、5%、7%
教育费附加	实际缴纳的流转税额	3%
地方教育费附加	实际缴纳的流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	见下表
房产税	从价计征或从租计征	1.2%、12%
土地增值税	土地增值额	30%-60%超率累进税率

本公司和子公司从事物业管理、房地产开发等业务。根据《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）等相关规定，自2018年5月1日起本公司及子公司增值税应税项目及税率如下表所示：

收入类型	计税方式	适用税率或征收率
房产销售收入	简易征收、一般征收	5%、10%

收入类型	计税方式	适用税率或征收率
楼宇工程收入	简易征收、一般征收	3%、10%
不动产出租收入	简易征收、一般征收	5%、10%
物业管理收入	一般征收	6%
餐饮收入	一般征收	6%
利息收入	一般征收	6%
水费	简易征收、一般征收	3%、13%
电费、商品销售	一般征收	16%
干洗收入	一般征收	6%

纳税主体名称	所得税税率
深圳市中航楼宇科技有限公司	15%
其他纳税主体	25%

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 GF201844201738，本公司下属公司深圳市中航楼宇科技有限公司自 2018 年至 2021 年按照 15% 税率征收企业所得税。

五、合并财务报表项目注释

1、货币资金

项目	期末数	期初数
库存现金	231,345.79	935,964.32
银行存款	2,181,515,173.05	1,958,942,037.26
其他货币资金	24,850,830.29	110,791,047.14
合计	2,206,597,349.13	2,070,669,048.72
其中：存放在境外的款项总额		
银行存款中：财务公司存款	1,398,560,413.26	699,214,352.36

注：截至 2018 年 12 月 31 日，其他货币资金包含所有权受到限制的货币资金人民币 24,850,830.29 元。

其中所有权受到限制的货币资金明细如下：

项 目	期末数	期初数
商品房按揭保证金	4,697,463.33	26,754,972.22
银行承兑汇票保证金		5,789,400.00
履约保证金	20,153,366.96	3,242,852.08
用于担保的定期存款		45,000,000.00
合 计	24,850,830.29	80,787,224.30

2、应收票据及应收账款

项 目	期末数	期初数
应收票据	5,988,127.87	1,377,000.00
应收账款	605,480,913.50	510,903,067.79
合 计	611,469,041.37	512,280,067.79

(1) 应收票据

种 类	期末数	期初数
银行承兑汇票		
商业承兑汇票	5,988,127.87	1,377,000.00
合 计	5,988,127.87	1,377,000.00

①期末本公司已背书或贴现但尚未到期的应收票据

种 类	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑汇票		
商业承兑汇票	1,214,644.28	
合 计	1,214,644.28	

(2) 应收账款

① 应收账款按种类披露

种类	期末数				
	金额	比例%	坏账准备	计提比例%	净额
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	608,808,897.33	98.90	5,997,838.20	0.99	602,811,059.13
组合 1 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款	128,056,953.32	20.79	5,997,838.20	4.68	122,059,115.12
组合 2 不计提坏账准备的应收账款	480,751,944.01	78.11			480,751,944.01
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	6,763,780.92	1.10	4,093,926.55	60.53	2,669,854.37
合计	615,572,678.25	100.00	10,091,764.75	1.64	605,480,913.50

应收账款按种类披露（续）

种类	期初数				
	金额	比例%	坏账准备	计提比例%	净额
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	514,990,446.72	98.42	7,734,867.37	1.50	507,255,579.35
组合 1 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款	147,200,078.11	28.13	7,734,867.37	5.25	139,465,210.74
组合 2 不计提坏账准备的应收账款	367,790,368.61	70.29			367,790,368.61
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	8,283,579.47	1.58	4,636,091.03	55.97	3,647,488.44
合计	523,274,026.19	100.00	12,370,958.40	2.36	510,903,067.79

A、组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末数				
	金额	比例%	坏账准备	计提比例%	净额
1年以内	113,694,454.64	88.78	3,410,886.55	3.00	110,283,568.09
1至2年	7,003,213.33	5.47	700,321.33	10.00	6,302,892.00
2至3年	4,824,907.09	3.77	964,981.42	20.00	3,859,925.67
3至4年	1,329,913.82	1.04	398,974.16	30.00	930,939.66
4至5年	973,985.29	0.76	292,195.59	30.00	681,789.70
5年以上	230,479.15	0.18	230,479.15	100.00	
合计	128,056,953.32	100.00	5,997,838.20	4.68	122,059,115.12

账龄	期初数				
	金额	比例%	坏账准备	计提比例%	净额
1年以内	129,725,917.47	88.13	3,891,777.53	3.00	125,834,139.94
1至2年	10,801,718.41	7.34	1,080,171.85	10.00	9,721,546.56
2至3年	2,931,474.92	1.99	586,294.98	20.00	2,345,179.94
3至4年	1,582,889.91	1.08	474,866.98	30.00	1,108,022.93
4至5年	651,887.69	0.44	195,566.32	30.00	456,321.37
5年以上	1,506,189.71	1.02	1,506,189.71	100.00	
合计	147,200,078.11	100.00	7,734,867.37	5.25	139,465,210.74

B、组合中，不计提坏账准备的应收账款：

类别	期末余额	
	账面余额	不计提理由
应收商品房销售款	2,737,930.49	系应收多个购房客户的销房款等，预计能全部收回
应收物业管理费及其他关联方款项	454,083,099.59	系应收多个客户的物业管理费及关联方款项，预计能全部收回
应收关联方投资性房地产租金	21,399,043.43	正常的关联方交易，预计能收回
其他	2,531,870.50	其他系老大昌及其他服务业应收账款，预计能收回
合计	480,751,944.01	

②本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 866,605.99 元；本期收回或转回坏账准备金额 2,169,476.67 元；核销坏账准备金额 931,050.24 元，其他减少坏账准备金额 45,272.73 元系本期处置下属子公司惠东县康宏发展有限公司所致。

③本期实际核销的应收账款情况

单位名称	核销金额
浙江吉迈克商业管理有限公司	930,744.00
云南尚居地产有限公司	306.24
合计	931,050.24

④按欠款方归集的应收账款期末余额前五名单位情况

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例%	坏账准备期末余额
广州白云国际机场股份有限公司	21,000,387.09	3.41	
中山大学	13,528,263.00	2.20	
国家电网山东省电力公司济南供电公司	9,489,904.96	1.54	5,706.67
中国建设银行股份有限公司	9,332,981.02	1.52	
北京航投置业有限公司	9,070,000.00	1.47	
合计	62,421,536.07	10.14	5,706.67

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄披露

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例%	金额	比例%
1年以内	22,713,245.43	89.91	30,792,439.58	27.55
1至2年	1,319,969.80	5.23	6,973,823.20	6.24
2至3年	904,892.65	3.58	1,585,504.01	1.42
3年以上	323,397.71	1.28	72,406,702.59	64.79
合计	25,261,505.59	100.00	111,758,469.38	100.00

注：本公司预付账款期末数较期初数减少 8,649.70 万元，减幅 77.40%，主要系本期公司将下属子公司惠东县康宏发展有限公司、贵阳中航房地产开发有限公司股权转让，导致合并范围变化所致。

(2) 按预付对象归集的预付款项期末余额前五名单位情况

单位名称	预付账款期末余额	占预付账款期末余额合计数的比例%
国网四川省电力公司成都供电公司	2,985,055.57	11.82
国网山东省电力公司济南供电站	1,578,972.53	6.25
昆山供电局	942,142.36	3.73
山东鲁秦节能环保工程有限公司	905,660.36	3.59
贵州美奥电梯有限公司	755,316.57	2.99
合计	7,167,147.39	28.38

4、其他应收款

项目	期末数	期初数
应收利息		
应收股利		
其他应收款	427,423,149.53	700,022,892.58
合计	427,423,149.53	700,022,892.58

(1) 其他应收款

①其他应收款按种类披露

种类	期末数				
	金额	比例%	坏账准备	计提比例%	净额
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	236,125,853.12	32.31	227,892,728.30	96.51	8,233,124.82
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	422,418,816.05	57.80	3,248,791.34	0.77	419,170,024.71
组合 1 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	23,084,187.59	3.16	3,248,791.34	14.07	19,835,396.25
组合 2 不计提坏账准备的其他应收款	399,334,628.46	54.64			399,334,628.46
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	72,305,610.15	9.89	72,285,610.15	99.97	20,000.00
合计	730,850,279.32	100.00	303,427,129.79	41.52	427,423,149.53

中航善达股份有限公司
 财务报表附注
 2018年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

种 类			期初数		净额
	金额	比例%	坏账准备	计提比例%	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	224,746,568.64	22.94	216,513,443.82	96.34	8,233,124.82
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	694,737,728.24	70.91	2,947,960.48	0.42	691,789,767.76
组合 1 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	27,808,761.59	2.84	2,947,960.48	10.60	24,860,801.11
组合 2 不计提坏账准备的其他应收款	666,928,966.65	68.07			666,928,966.65
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	60,294,637.19	6.15	60,294,637.19	100.00	
合 计	979,778,934.07	100.00	279,756,041.49	28.55	700,022,892.58

A、期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款（按单位）	账面余额	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
深圳市金城印刷有限公司	32,087,000.00	32,087,000.00	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
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
新疆中航投资有限公司	18,353,439.00	18,353,439.00	100.00	关联往来，预计无法收回，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
惠东谟岭项目代垫款	11,761,606.89	3,528,482.07	30.00	按预计可收回性计提坏账
夏小龙	14,793,829.21	14,793,829.21	100.00	代客户偿还按揭贷款，预计无法收回
黄玉宾	11,379,284.48	11,379,284.48	100.00	代客户偿还按揭贷款，预计无法收回
合 计	236,125,853.12	227,892,728.30		

B、组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末数				
	金额	比例%	坏账准备	计提比例%	净额
1年以内	11,997,632.48	51.98	359,928.97	3.00	11,637,703.50
1至2年	4,594,582.16	19.90	459,458.22	10.00	4,135,123.94
2至3年	2,246,286.97	9.73	449,257.39	20.00	1,797,029.58
3至4年	2,852,019.39	12.35	855,605.82	30.00	1,996,413.57
4至5年	384,465.21	1.67	115,339.56	30.00	269,125.65
5年以上	1,009,201.38	4.37	1,009,201.38	100.00	
合计	23,084,187.59	100.00	3,248,791.34	14.07	19,835,396.24

账龄	期初数				
	金额	比例%	坏账准备	计提比例%	净额
1年以内	16,245,385.07	58.42	487,361.55	3.00	15,758,023.52
1至2年	7,064,229.32	25.40	706,422.94	10.00	6,357,806.38
2至3年	3,079,109.72	11.07	615,821.94	20.00	2,463,287.78
3至4年	386,168.21	1.39	115,850.46	30.00	270,317.75
4至5年	16,236.68	0.06	4,871.00	30.00	11,365.68
5年以上	1,017,632.59	3.66	1,017,632.59	100.00	
合计	27,808,761.59	100.00	2,947,960.48	10.60	24,860,801.11

C、不计提坏账准备的其他应收款：

类别	期末余额	
	账面余额	不计提理由
押金及保证金	91,851,484.14	押金保证金，预计可收回
政府代建	251,311,555.51	政府代建款项，预计可收回
关联往来	15,459,516.87	预计可收回，不计提坏账
代垫款项、往来款	7,763,925.98	代收代垫款项，预计可收回
员工借款	3,610,558.23	预计可收回，不计提坏账
其他	29,337,587.73	预计可收回，不计提坏账
合计	399,334,628.46	

②本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 23,802,434.92 元；本期收回或转回坏账准备金额 131,346.62 元。

③其他应收款按款项性质披露

项目	期末余额	期初余额
关联往来	183,455,632.68	165,071,022.18
员工借款	4,751,058.46	5,797,874.38
押金及保证金	93,755,363.82	118,407,314.34
代垫款项、往来款	120,329,627.02	147,379,893.39
开发商代付的本期维修基金		788,946.77
政府代建	274,925,961.74	297,448,060.53
土地开发履约保证金		34,390,000.00
财务资助款		142,042,414.41
其他	53,632,635.60	68,453,408.07
合计	730,850,279.32	979,778,934.07

④按欠款方归集的其他应收款期末余额前五名单位情况

单位名称	款项性质	其他应收款期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
衡阳深圳工业园管理委员会	政府代建	251,311,555.51	5年以内 93,643,868.96元，5年以上 157,667,686.55元	34.39	
北京市格兰云天大酒店有限责任公司	往来款	35,862,822.16	5年以上	4.91	35,862,822.16
深圳市金城印刷有限公司	往来款	32,087,000.00	5年以上	4.39	32,087,000.00
深圳市南光工贸发展有限公司	关联往来	28,636,000.00	3-4年	3.92	28,636,000.00
深圳市南光捷佳电器有限公司	往来款	27,075,018.93	5年以上	3.70	27,075,018.93
合计		374,972,396.60		51.31	123,660,841.09

5、存货

(1) 存货分类

存货种类	期末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	4,888,544.34		4,888,544.34
发出商品			
库存商品	2,530,996.51	410,255.32	2,120,741.19
低值易耗品	15,719.70		15,719.70
开发成本	1,083,106,945.74	256,424,871.37	826,682,074.37
开发产品	1,302,583,208.04	357,455,359.93	945,127,848.11
合计	2,393,125,414.33	614,290,486.62	1,778,834,927.71

存货种类	期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	3,082,411.72		3,082,411.72
发出商品			
库存商品	3,038,107.06	410,255.32	2,627,851.74
低值易耗品	20,408.00		20,408.00
开发成本	3,962,415,188.79	342,406,393.52	3,620,008,795.27
开发产品	1,758,143,448.22	255,902,540.00	1,502,240,908.22
合计	5,726,699,563.79	598,719,188.84	5,127,980,374.95

注：本公司存货账面期末余额较期初余额减少 333,357.41 万元，减幅 58.21%，主要系本期出售下属子公司惠东县康宏发展有限公司、贵阳中航房地产开发有限公司股权导致合并范围变化，存货账面期末余额其他减少 165,977.33 万元；下属子公司龙岩紫金中航房地产开发有限公司龙岩中航紫金云熙项目商业部分本期转入投资性房地产，存货账面余额其他减少 53,183.12 万元所致。

(2) 存货跌价准备

存货种类	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料						
发出商品						
库存商品	410,255.32					410,255.32
低值易耗品						
开发成本	342,406,393.52	201,309,905.85			287,291,428.00	256,424,871.37
开发产品	255,902,540.00	101,552,819.93				357,455,359.93
合计	598,719,188.84	302,862,725.78			287,291,428.00	614,290,486.62

存货跌价准备（续）

存货种类	确定可变现净值的具体依据	本期转回或转销存货跌价准备的原因
库存商品	部分库存商品发生毁损	
开发成本	预计总成本超出预计售价	
开发产品	总成本超出预计售价	

注：本期存货跌价准备-开发成本其他减少 28,729.14 万元系下属子公司龙岩紫金中航房地产开发有限公司龙岩中航紫金云熙项目商业部分本期转入投资性房地产所致。

(3) 存货期末余额中含有借款费用资本化金额的说明：

中航善达股份有限公司
 财务报表附注
 2018年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额	本期确认 资本化金 额的资本 化率(%)
			出售减少	其他减少		
坪地项目	29,663,450.10				29,663,450.10	
衡阳中航城市花园	49,975,056.54		23,510,043.52		26,465,013.02	
衡阳项目后期	106,139,762.58				106,139,762.58	
昆山中航城	39,262.14				39,262.14	
昆山九方城 A6 地块	5,527,547.95		168,625.44		5,358,922.51	
成都中航国际广场	2,498,626.15		432,740.75		2,065,885.40	
天津九方城市广场	25,550,314.57				25,550,314.57	
惠东巽寮湾花园项目	7,456,042.62	2,867,540.61	6,158,948.05	4,164,635.18		6.55
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	
贵阳中航城项目	188,091,392.89	17,215,593.85	32,873,886.30	172,433,100.44		6.42
龙岩中航紫金云熙	255,774,851.76	28,137,451.82	208,376,259.77	37,167,938.31	38,368,105.50	5.23
合计	672,752,925.65	48,220,586.28	271,717,049.00	213,765,673.93	235,490,789.00	

(4) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (亿元)	期初数	本期转入开发产品	本期其他减少
坪地项目	2008年9月	未定	4.30	73,431,805.85		
衡阳项目后期	未定	未定	50.00	628,219,024.60		
天津九方城市广场	2011年6月	2020年7月	13.40	380,486,906.66		
惠东巽寮湾花园项目	2012年4月	2021年10月	48.39	331,216,219.67		420,964,961.43
贵阳中航城项目	2013年3月	2019年4月	70.00	1,133,096,265.92	395,935,681.92	866,647,767.35
龙岩中航紫金云熙	2014年4月	2018年12月	28.31	1,414,995,757.46	1,210,157,335.69	531,831,224.00
中航幕墙工业园更新单元	2016年5月	未定		969,208.63		
合计				3,962,415,188.79	1,606,093,017.61	1,819,443,952.78

(续)

中航善达股份有限公司
 财务报表附注
 2018年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	本期增加	期末余额	利息资本化累 计金额	其中：本期利 息资本化金额	资金来 源	存货跌价准备
坪地项目		73,431,805.85	29,663,450.10		借款	
衡阳项目后期		628,219,024.60	106,139,762.58		借款	
天津九方城市 广场		380,486,906.66	25,550,314.57		借款	256,424,871.37
惠东巽寮湾花 园项目	89,748,741.76			2,867,540.61	借款	
贵阳中航城项 目	129,487,183.35			17,215,593.85	借款	
龙岩中航紫金 云熙	326,992,802.23				借款	
中航幕墙工业 园更新单元		969,208.63				
合计	546,228,727.34	1,083,106,945.74	161,353,527.25	20,083,134.46		256,424,871.37

(5) 开发产品

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少
成都中航国际广场	2013年12月	60,915,460.13	694,430.72	2,431,942.11
中航格澜阳光花园一期	2006年11月	1,311,223.92		1,311,223.92
中航格澜阳光花园二期	2007年12月	70,769,906.92		38,614.00
惠东中航城	2010年12月	4,288,509.19		195,936.95
昆山中航城	2011年10月	23,145,202.80		2,825,841.60
名士苑	2000年7月	3,808,765.62		70,668.12
捷佳大厦停车场	2002年11月	15,202,518.65		375,498.48
紫荆苑停车场	2005年12月	6,203,131.85		140,834.16
鼎尚华庭停车场	2008年12月	15,763,029.79		333,805.32
衡阳中航城市花园	2014年12月	403,408,198.69		79,102,828.51
龙岩中航紫金云熙	2017年12月	591,742,943.32	1,210,157,335.69	1,112,800,122.82
惠东巽寮湾花园项目	2017年12月	188,516,422.63		188,516,422.63
贵阳中航城一期	2016年9月	258,795,098.20		258,795,098.20
贵阳中航城三期	2017年8月	7,683,172.57	395,935,681.92	403,618,854.49
昆山九方城A6地块	2016年12月	106,589,863.94		11,789,997.19
合计		1,758,143,448.22	1,606,787,448.33	2,062,347,688.50

(续)

中航善达股份有限公司
 财务报表附注
 2018年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	期末数	期末跌价准备	利息资本化累 计金额	其中：本期利 息资本化金额
成都中航国际广场	59,177,948.74		2,065,885.40	
中航格澜阳光花园一期				
中航格澜阳光花园二期	70,731,292.92		1,840,073.18	
惠东中航城	4,092,572.24			
昆山中航城	20,319,361.20		39,262.14	
名士苑	3,738,097.50			
捷佳大厦停车场	14,827,020.17			
紫荆苑停车场	6,062,297.69			
鼎尚华庭停车场	15,429,224.47			
衡阳中航城市花园	324,305,370.18	23,936,863.93	26,465,013.02	
龙岩中航紫金云熙	689,100,156.19	333,518,496.00	38,368,105.50	28,137,451.82
惠东巽寮湾花园项目				
贵阳中航城一期				
贵阳中航城三期				
昆山九方城A6地块	94,799,866.75		5,358,922.51	
合计	1,302,583,208.05	357,455,359.93	74,137,261.75	28,137,451.82

(6) 存货受限情况

项目名称	期末余额	期初余额	受限原因
龙岩中航紫金云熙		800,623,499.66	用于抵押借款
合计		800,623,499.66	

6、持有待售资产和持有待售负债

(1) 持有待售资产

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
(一) 持有待售非流动资产				17,954,461.78		17,954,461.78
其中：长期股权投资				17,954,461.78		17,954,461.78
(二) 持有待售处置组中的资产				2,271,223,086.73		2,271,223,086.73
其中：中航城置业（上海）有限公司				2,271,223,086.73		2,271,223,086.73
合计				2,289,177,548.51		2,289,177,548.51

(2) 持有待售负债

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
(一) 持有待售处置组中的负债				1,256,400,501.50		1,256,400,501.50
其中：中航城置业（上海）有限公司				1,256,400,501.50		1,256,400,501.50
合计				1,256,400,501.50		1,256,400,501.50

7、其他流动资产

项目	期末数	期初数
留抵增值税进项税额	53,556,440.98	103,663,152.92
预缴增值税	129,742.35	20,319,106.14
预缴土地增值税	13,020,987.49	34,371,701.41
预缴所得税	90,525,411.59	103,783,647.39
预缴其他税费	5,505,661.16	27,296,703.45
合计	162,738,243.57	289,434,311.31

注：本公司其他流动资产期末数较期初数减少 12,669.61 万元，减幅 43.77%，主要系本期出售下属子公司贵阳中航房地产开发有限公司股权导致合并范围变化，其他流动资产期末余额减少 5,575.48 万元以及下属子公司龙岩紫金中航房地产开发有限公司龙岩中航紫金云熙项目本期集中交付高层部分确认收入对应结转预缴各项税费 5,551.95 万元所致。

8、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

项 目	期 末 数			期 初 数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具						
可供出售权益工具	14,300,000.00	9,300,000.00	5,000,000.00	14,300,000.00	9,300,000.00	5,000,000.00
其中：按公允价值计 量						
按成本计量	14,300,000.00	9,300,000.00	5,000,000.00	14,300,000.00	9,300,000.00	5,000,000.00
其他						
合 计	14,300,000.00	9,300,000.00	5,000,000.00	14,300,000.00	9,300,000.00	5,000,000.00

(2) 采用成本计量的可供出售权益工具

被投资单位	账面余额				减值准备			在被投资单位持股比例	
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少		期末
中航文化传播公司股权款	300,000.00			300,000.00	300,000.00			300,000.00	
上海交行股票	1,000,000.00			1,000,000.00	1,000,000.00			1,000,000.00	
河源达康法人股	2,000,000.00			2,000,000.00	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	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	4,000,000.00			4,000,000.00	
樟树市凯凯创新股权投资管理中心（有限合伙）	5,000,000.00			5,000,000.00					23.28%
合计	14,300,000.00			14,300,000.00	9,300,000.00			9,300,000.00	

(3) 报告期内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	合计
期初已计提减值金额	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			
期末已计提减值金额	9,300,000.00		9,300,000.00

中航善达股份有限公司
 财务报表附注
 2018年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

9、长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备 期末余额	
		追加 投资	减少 投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合收益调 整	其他权 益变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减 值准备			其他
联营企业											
厦门紫金中航置 业有限公司	163,026,356.96			4,634,030.71	-8,904,739.62					158,755,648.05	
南京金城中航物 业管理有限公司	4,170,307.33			2,054,299.69			1,063,331.17			5,161,275.85	
小计	167,196,664.29			6,688,330.40	-8,904,739.62		1,063,331.17			163,916,923.90	
合计	167,196,664.29			6,688,330.40	-8,904,739.62		1,063,331.17			163,916,923.90	

注：本期因厦门紫金中航置业有限公司出售其持有投资性房地产，转出前期增值确认的其他综合收益 25,442,113.19 元，公司按 35%持股比例确认对厦门紫金中航置业有限公司的长期股权投资其他综合收益调整-8,904,739.62 元。

10、投资性房地产

(1) 按公允价值计量的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、期初余额	7,105,144,615.46			7,105,144,615.46
二、本期变动	-186,494,166.21			-186,494,166.21
加：外购	7,586,587.55			7,586,587.55
自建增加	314,864,023.44			314,864,023.44
企业合并增加				
减：处置				
其他转出	520,770,324.69			520,770,324.69
公允价值变动	11,825,547.49			11,825,547.49
三、期末余额	6,918,650,449.25			6,918,650,449.25

(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	期初公允价值	本期自建投资性房地产增加	本期外购增加	其他增加		本期公允价值变动		其他减少	期末公允价值
				决算成本与预估成本之差	本期确认的公允价值变动收益	因决算成本与预估成本之差而调整的公允价值变动	本期公允价值变动小计	转出	
航空大厦1栋部分楼层	472,371,476.00								472,371,476.00
航空大厦1栋部分顶层	56,991,700.00		4,876,587.55						61,868,287.55
南光大厦1-13层部分楼层、地下室	403,730,872.00		2,710,000.00		94,434,936.00		94,434,936.00		500,875,808.00
南光捷佳大厦一至四层商场及部分房产	265,840,242.00				2,488,835.00		2,488,835.00		268,329,077.00
中航格澜阳光花园A栋1-4层、B栋一层七套房	273,591,559.00								273,591,559.00
航苑大厦西座7套房	31,043,887.00								31,043,887.00
航都大厦9J	2,668,250.00								2,668,250.00
长沙芙蓉南路368号波波天下城9套房	11,391,630.00				769,709.00		769,709.00		12,161,339.00
南昌中航国际广场1至5层、26至38层	290,281,582.00								290,281,582.00
龙岩中航紫金云熙		244,539,796.00			-38,977,866.00		-38,977,866.00		205,561,930.00
存货及固定资产转入小计	1,807,911,198.00	244,539,796.00	7,586,587.55		58,715,614.00		58,715,614.00		2,118,753,195.55

中航善达股份有限公司

财务报表附注

2018年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	期初公允价值	本期自建投资性 房地产增加	本期外购增 加	其他增加		本期公允价值变动		其他减少		期末公允价值
				决算成本 与预估成 本之差	本期确认的公 允价值变动收 益	因决算成本与 预估成本之差 而调整的公允 价值变动	本期公允价值 变动小计	转出		
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
赣州中航城九方购物中 心房产及幼儿园	718,920,632.00									718,920,632.00
赣州格兰云天酒店	279,767,367.00									279,767,367.00
成都-九方购物中心-3至 7层	815,257,421.51				-46,890,066.51		-46,890,066.51			768,367,355.00
昆山中航城花园42号楼	201,870,501.00									201,870,501.00
惠东中航巽寮湾花园商 铺	60,929,759.00							60,929,759.00		
九江中航城购物中心	931,842,281.00									931,842,281.00
贵阳中航城九方购物中 心及幼儿园	393,600,779.04	66,239,786.65						459,840,565.69		
昆山中航城酒店	200,416,024.91	4,084,440.79								204,500,465.70
昆山九方购物中心	1,360,220,554.00									1,360,220,554.00
自建投资性房地产小计	5,297,233,417.46	70,324,227.44			-46,890,066.51		-46,890,066.51	520,770,324.69		4,799,897,253.70
合计	7,105,144,615.46	314,864,023.44	7,586,587.55		11,825,547.49		11,825,547.49	520,770,324.69		6,918,650,449.25

(3) 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	转换时间	转换时账面原 值	期初公允价值	期末估计的公允 价值金额	按期末 估价计 算的增 值率	期末公允价值变 动调账金额	期末入账的公允 价值	公允价值累计变 动（账面确认 数）	其他减少	本年外购增加 金额
航空大厦1栋部分楼 层	2009年、 2011年	46,090,891.61	472,371,476.00	476,800,788.00	0.94%		472,371,476.00	426,280,584.39		
航空大厦1栋部分顶 层	2011年	31,622,605.94	56,991,700.00	61,312,320.00	-0.98%		61,868,287.55	25,369,094.06		4,876,587.55
南光大厦1-13层部分 楼层、地下室	2009年	39,520,115.68	403,730,872.00	500,875,808.00	23.39%	94,434,936.00	500,875,808.00	458,645,692.32		2,710,000.00
南光捷佳大厦一至四 层商场及部分房产	2009年	81,723,151.52	265,840,242.00	268,329,077.00	0.94%	2,488,835.00	268,329,077.00	186,605,925.48		
中航格澜阳光花园A 栋1-4层	2009年	91,796,054.30	273,591,559.00	275,835,844.00	0.82%		273,591,559.00	181,725,792.78		
航苑大厦西座7套房	2009年	2,440,050.24	31,043,887.00	31,043,887.00			31,043,887.00	28,603,836.76		
航都大厦9J	2009年	455,171.09	2,668,250.00	2,668,250.00			2,668,250.00	2,213,078.91		
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	12,161,339.00	6.76%	769,709.00	12,161,339.00	6,758,370.46		
南昌中航国际广场1 至5层、26至38层	2011年	269,850,085.41	290,281,582.00	287,272,629.00	-1.04%		290,281,582.00	30,984,700.39		

中航善达股份有限公司

财务报表附注

2018年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	转换时间	转换时账面原 值	期初公允价值	期末估计的公允 价值金额	按期末 估价计 算的增 值率	期末公允价值变 动调账金额	期末入账的公允 价值	公允价值累计变 动（账面确认 数）	其他减少	本年增加金额
岳阳中航国际广场1 至27层、裙楼1至5层	2011年	381,459,916.45	334,408,098.00	346,341,800.00	3.57%		334,408,098.00	-41,196,269.35		
赣州中航城九方购物 中心房产及幼儿园	2011年	455,987,327.44	718,920,632.00	727,641,991.00	1.21%		719,059,114.00	253,174,653.21		
赣州格兰云天酒店	2012年	257,695,332.69	279,767,367.00	279,767,367.00			279,767,367.00	13,992,231.37		
成都-九方购物中心- 3至7层	2012年	633,359,328.48	815,257,421.51	768,367,355.00	-5.75%	-46,890,066.51	768,367,355.00	156,335,364.65		
昆山中航城花园 42 号楼	2012年	121,136,760.45	201,870,501.00	200,656,566.00	-0.60%		201,870,501.00	84,291,648.58		
惠东中航巽寮湾花园 商铺	2014年	56,736,924.74	60,929,759.00					4,192,834.26	60,929,759.00	
九江中航城购物中心	2014年	864,260,260.49	931,842,281.00	964,721,324.74	3.53%		931,703,799.00	67,582,020.51		
贵阳中航城九方购物 中心及幼儿园	2015年	132,174,023.95	393,600,779.04						459,840,565.69	66,239,786.65
昆山中航城酒店	2015年	175,561,699.14	200,416,024.91	200,656,566.00	0.12%		204,500,465.70			4,084,440.79
昆山九方购物中心	2015年	959,143,897.00	1,360,220,554.00	1,391,437,454.00	2.29%		1,360,220,554.00	401,076,657.00		
龙岩中航紫金云熙	2018年	244,539,796.00		205,561,930.00	-15.94%	-38,977,866.00	205,561,930.00	-38,977,866.00		244,539,796.00
合计		4,850,956,361.16	7,105,144,615.46	7,001,452,295.74		11,825,547.49	6,918,650,449.25	2,247,658,349.78	520,770,324.69	322,450,610.99

注 1: 2015 年 9 月 24 日，公司第七届董事会第三十三次会议审议通过了《关于确认公司若干房产为以出租为目的持有型物业的议案》。会议审议同意昆山中航城酒店为以出租为目的的持有型物业，按其应承担的成本从“开发成本”科目调整至“投资性房地产—成本”科目后按账面成本计量，昆山中航城酒店自建投资性房地产仍在建设中。

注 2: 本期新增外购投资性房地产系公司公开竞拍购入航空大厦 1 栋 24 层 16-18 室及南光大厦 10-7 室，成交价格为 7,450,000.00 元。

注 3: 2018 年 8 月 22 日，公司第八届董事会第三十一次会议审议通过了《关于确认龙岩中航紫金云熙项目商业部分为以出租为目的持有型物业的议案》。会议审议同意确认龙岩中航紫金云熙项目商业部分为以出租为目的的持有型物业。根据《企业会计准则第 3 号—投资性房地产》的相关规定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，即当期计入公允价值变动收益的金额为 -38,977,866.00 元，转换日该投资性房地产公允价值经过中联资产评估集团有限公司出具的中联评报字【2018】第 1724 号资产评估报告验证。

注 4: 根据公司的会计政策，对于单项投资性房地产的期末公允价值与期初公允价值相比，变动幅度小于 5% 时，公司不进行会计处理。公司本期原有的南昌国际广场、航空大厦等 16 项投资性房地产的期末与期初公允价值相比，变动幅度小于 5%，对于这 16 项投资性房地产，公司认定其公允价值未发生大幅变动，公司期末不进行会计调账处理。南光大厦 1-13 层部分楼层、地下室、长沙芙蓉南路 368 号波波天下城 9 套房、成都-九方购物中心-3 至 7 层以及南光捷佳大厦部分房间的单身公寓 4 项投资性房地产评估的公允价值变动幅度大于 5%。中联资产评估集团有限公司出具的中联评报字【2019】第 138 号资产评估报告对本公司截止 2018 年 12 月 31 日的所有投资性房地产市场价值进行了评估。根据评估报告结论，2018 年对上述公允价值变动幅度大于 5% 的 4 项投资性房地产期末公允价值进行调账，计入当期损益金额为 50,803,413.49 元。

综上所述，2018 年度公司及其下属企业所持有的投资性房地产本期确认公允价值变动收益共计 11,825,547.49 元。

注 5: 本期减少两项投资性房地产，其中：惠东中航巽寮湾花园商铺、贵阳中航城九方购物中心及幼儿园，主要系本期公司将下属子公司惠东县康宏发展有限公司、贵阳中航房地产开发有限公司股权转让导致合并范围变化所致。

(4) 未办妥产权证书的情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
龙岩九方购物中心	205,561,930.00	正在办理，预计2019年3月办理完毕
昆山中航城酒店	204,500,465.70	工程尚未竣工

11、固定资产

项 目	期末数	期初数
固定资产	600,986,968.99	629,658,099.25
固定资产清理		
合 计	600,986,968.99	629,658,099.25

(1) 固定资产

① 固定资产情况

中航善达股份有限公司
 财务报表附注
 2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	其他	合 计
一、账面原值						
1、期初余额	603,204,472.35	65,068,500.91	45,804,071.34	47,266,259.03	49,774,488.34	811,117,791.97
2、本期增加金额	380,882.00	783,844.67	1,469,013.85	1,547,369.80	12,227,108.31	16,408,218.63
(1) 购置	380,882.00	783,844.67	1,469,013.85	1,547,369.80	12,227,108.31	16,408,218.63
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加						
(4) 其他						
3、本期减少金额	13,079,743.44	1,106,596.29	10,499,087.08	4,060,870.54	22,524,378.39	51,270,675.74
(1) 处置或报废		885,300.29	5,526,206.46	962,658.95	2,632,902.72	10,007,068.42
(2) 其他减少	13,079,743.44	221,296.00	4,972,880.62	3,098,211.59	19,891,475.67	41,263,607.32
4、期末余额	590,505,610.91	64,745,749.29	36,773,998.11	44,752,758.29	39,477,218.26	776,255,334.86
二、累计折旧						
1、期初余额	41,668,670.04	45,543,746.62	33,660,155.31	28,414,832.24	32,172,288.51	181,459,692.72
2、本期增加金额	16,222,679.71	2,548,486.67	2,825,792.18	1,807,834.22	6,761,144.81	30,165,937.59
(1) 计提	16,222,679.71	2,548,486.67	2,825,792.18	1,807,834.22	6,761,144.81	30,165,937.59
(2) 直接转入						
(3) 企业合并增加						
3、本期减少金额	4,120,766.13	885,695.40	8,716,718.63	3,415,100.84	19,218,983.44	36,357,264.44
(1) 处置或报废		783,775.50	4,919,169.36	846,450.62	1,924,105.15	8,473,500.63
(2) 其他减少	4,120,766.13	101,919.90	3,797,549.27	2,568,650.22	17,294,878.29	27,883,763.81
4、期末余额	53,770,583.62	47,206,537.89	27,769,228.86	26,807,565.62	19,714,449.88	175,268,365.87
三、减值准备						
1、期初余额						
2、本期增加金额						
(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、期末余额						
四、账面价值						
1、期初账面价值	561,535,802.31	19,524,754.29	12,143,916.03	18,851,426.79	17,602,199.83	629,658,099.25
2、期末账面价值	536,735,027.29	17,539,211.40	9,004,769.25	17,945,192.67	19,762,768.38	600,986,968.99

注：本期本公司将下属子公司惠东县康宏发展有限公司、贵阳中航房地产开发有限公司股权转让导致合并范围发生变化，以致固定资产原值其他减少 4,126.36 万元，累计折旧其他减少 2,788.38 万元。

②暂时闲置的固定资产情况

无

③通过融资租赁租入的固定资产情况

无

④通过经营租赁租出的固定资产

无

⑤未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
深圳市中航楼宇科技有限公司人才安居房	3,527,176.50	人才安居房无法办理产权证
合计	3,527,176.50	

12、在建工程

项目	期末数	期初数
在建工程		24,301,585.55
工程物资		
合计		24,301,585.55

(1) 在建工程明细

①在建工程明细

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
贵阳中航城酒店项目				24,301,585.55		24,301,585.55
合计				24,301,585.55		24,301,585.55

②重要在建工程项目变动情况

工程名称	期初数	本期增加	转入 固定 资产	其他减少	利息资本化累 计金额	其中：本期 利息资本化 金额
贵阳中航城 酒店项目	24,301,585.55	454,527.23		24,756,112.77	3,122,013.10	383,309.23
合计	24,301,585.55	454,527.23		24,756,112.77	3,122,013.10	383,309.23

（续）：

工程名称	期末数	预算数	工程累计投入占 预算比例%	工程进 度%	资金来 源
贵阳中航城酒 店项目		418,000,000.00	5.92	5.92	自筹
合计		418,000,000.00			

注：本期在建工程其他减少 2,475.61 万元系本公司处置贵阳中航房地产开发有限公司导致合并范围变化所致。

13、无形资产

项目	土地使用权	软件	合计
一、账面原值			
1.期初余额	17,210,276.36		17,210,276.36
2.本期增加金额			
(1) 购置			
(2) 内部研发			
(3) 企业合并增加			
(4) 其他增加			
3.本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他减少			
4.期末余额	17,210,276.36		17,210,276.36
二、累计摊销			
1.期初余额	6,033,810.08		6,033,810.08
2.本期增加金额	338,443.92		338,443.92
(1) 计提	338,443.92		338,443.92
(2) 其他增加			
3.本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他减少			
4.期末余额	6,372,254.00		6,372,254.00
三、减值准备			
1.期初余额			
2.本期增加金额			
(1) 计提			
(2) 其他增加			
3.本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他减少			
4.期末余额			
四、账面价值			
1.期末账面价值	10,838,022.36		10,838,022.36
2.期初账面价值	11,176,466.28		11,176,466.28

14、长期待摊费用

项目	期初数	本期增加	本期减少		期末数
			本期摊销	其他减少	
装修费	37,004,994.08	14,009,268.09	7,558,916.08	117,916.67	43,337,429.42
其他	20,547,057.36	47,774,394.30	9,050,354.28	11,701.00	59,259,396.38
合计	57,552,051.44	61,783,662.39	16,609,270.36	129,617.67	102,596,825.80

注 1: 本期长期待摊费用增加 6,178.37 万元，主要系下属子公司中航物业管理有限公司新增智慧物业平台服务费、办公室工程改造费等所致。

注 2: 本期长期待摊费用其他减少 129,617.67 元系本公司处置惠东县康宏发展有限公司、贵阳中航房地产开发有限公司导致合并范围变化所致。

15、递延所得税资产与递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产和递延所得税负债

项目	期末数		期初数	
	递延所得税资产/ 负债	可抵扣/应纳税暂 时性差异	递延所得税资产/ 负债	可抵扣/应纳税暂 时性差异
递延所得税资产:				
资产减值准备	9,116,311.27	36,714,210.62	9,390,177.48	37,790,327.80
递延收益	3,355,282.50	13,600,000.00	3,355,282.50	13,600,000.00
应付职工薪酬	8,861,079.30	35,444,317.20		
小计	21,332,673.07	85,758,527.82	12,745,459.98	51,390,327.80
递延所得税负债:				
投资性房地产公允价值 变动金额	561,529,197.52	2,246,116,789.21	549,876,552.72	2,199,506,210.00
投资性房地产税前可抵 扣的折旧影响金额	128,171,403.74	512,685,614.99	101,439,231.87	405,756,927.49
收购企业时购买日公允 价值大于账面价值的差 额变动			37,157,456.00	148,629,824.00
固定资产加速折旧	1,758,942.37	7,035,769.47	1,467,248.18	5,868,992.71
小计	691,459,543.63	2,765,838,173.67	689,940,488.77	2,759,761,954.20

注 1: 本期公司针对已计提尚未发放的辞退福利部分确认递延所得税资产 8,861,079.30 元。

注 2: 2011 年公司收购惠东县康宏发展有限公司时，收购时购买日公允价值大于账面价值的差额为 278,277,704.57 元。在编制合并报表时，根据 25%的预计所得税率所确认的递延所得税负债，确认递延所得税负债 69,569,426.14 元。期末按子公司本期确认收入结转

的面积比例结转相应的收购溢价成本，至报告期末累计结转减少递延所得税负债 33,474,993.06 元，其中本期结转 1,063,022.92 元。本期因转让惠东县康宏发展有限公司股权导致合并范围变化以致递延所得税负债-收购企业时购买日公允价值大于账面价值差额变动其他减少 36,094,433.08 元。

注 3: 根据《财政部、国家税务总局关于完善固定资产加速折旧企业所得税政策的通知》（财税〔2014〕75 号）及《国家税务总局关于发布《中华人民共和国企业所得税年度纳税申报表(A 类, 2014 年版)》的公告》（国家税务总局公告 2014 年第 63 号），企业持有的固定资产，单位价值不超过 5,000 元的，可以一次性在计算应纳税所得额时扣除。本公司下属子公司中航物业管理有限公司将单位价值不超过 5,000 元的固定资产折余价值部分作纳税调整减少，同时确认递延所得税负债 1,758,942.37 元。

(2) 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损明细

项目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异	900,666,886.44	862,355,860.93
可抵扣亏损	897,129,067.84	934,189,793.38
合计	1,797,795,954.28	1,796,545,654.31

(3) 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	期末数	期初数	备注
2018年	—	47,689,072.53	
2019年	60,776,690.70	37,115,886.08	
2020年	96,278,175.35	173,626,902.79	
2021年	130,891,656.49	194,263,337.22	
2022年	386,743,928.33	481,494,594.76	
2023年	222,438,616.97	—	
合计	897,129,067.84	934,189,793.38	

16、其他非流动资产

项目	期末数	期初数
项目投资履约诚意金	200,000,000.00	
合计	200,000,000.00	

注：本期公司新增其他非流动资产 2 亿元，系本公司根据与上海杨浦科技创新集团（有限公司）签订的《项目合作协议书》支付的项目投资履约诚意金。

17、短期借款

(1) 短期借款分类

项目	期末数	期初数
质押借款		
抵押借款		
保证借款	200,000,000.00	
信用借款	345,000,000.00	430,000,000.00
合计	545,000,000.00	430,000,000.00

(2) 短期借款明细

贷款单位	借款类别	期末余额	担保人/抵押物
中国农业银行深圳中心区支行	保证借款	200,000,000.00	中国航空技术深圳有限公司
中国银行股份有限公司深圳竹子林支行	信用借款	115,000,000.00	
中国银行股份有限公司深圳竹子林支行	信用借款	80,000,000.00	
广发银行股份有限公司深圳华富支行	信用借款	150,000,000.00	
合计		545,000,000.00	

18、应付票据及应付账款

项目	期末数	期初数
应付票据		
应付账款	643,630,569.03	901,090,359.79
合计	643,630,569.03	901,090,359.79

(1) 应付账款

A、应付账款按账龄列示

项目	期末数	期初数
1年以内	490,743,913.38	589,170,488.69
1至2年	33,522,748.56	252,585,002.26
2至3年	103,206,843.88	37,247,293.08
3年以上	16,157,063.21	22,087,575.76
合计	643,630,569.03	901,090,359.79

B、应付账款按款项性质列示

项目	期末数	期初数
采购材料及产品生产设备款项	255,708,672.68	169,332,676.36
应付工程款项	361,852,996.98	693,444,965.51
应付费用款项	24,578,845.84	29,810,396.69
其他	1,490,053.53	8,502,321.23
合计	643,630,569.03	901,090,359.79

其中，账龄超过1年的重要应付账款

项目	期末数	未偿还或未结转的原因
湖南省第六工程有限公司	8,475,717.47	尚未结算完毕
深圳易才人力资源顾问有限公司	8,016,964.28	尚未结算完毕
成都嘉福恒装饰工程有限公司	2,750,986.88	尚未结算完毕
中建三局第一建设工程有限责任公司	2,570,441.00	尚未结算完毕
浙江城建建设集团有限公司	1,917,574.73	尚未结算完毕
合计	23,731,684.36	

19、预收款项

(1) 预收账款按账龄列示

项目	期末数	期初数
1年以内	173,040,648.55	1,398,095,089.06
1至2年	54,764,828.39	910,979,796.46
2至3年	19,550,347.24	193,101,046.17
3年以上	26,143,288.31	33,021,436.30
合计	273,499,112.49	2,535,197,367.99

注：本公司预收账款期末数较期初数减少 226,169.83 万元，减幅 89.21%，主要系本期本公司将下属子公司惠东县康宏发展有限公司、贵阳中航房地产开发有限公司股权转让导致合并范围发生变化以及下属子公司龙岩紫金中航房地产开发有限公司本期结利确认收入，结转预收购房款所致。

(2) 预收账款按款项性质列示

项目	期末数	期初数
预收购房款	38,291,957.05	2,297,628,744.47
出售洗衣券预收款	134,705,572.90	134,026,215.68
物业及酒店服务预收款等	100,501,582.54	103,542,407.84
合计	273,499,112.49	2,535,197,367.99

(3) 预收房款按项目列示

项目	期末数	期初数	预计竣工时间	预售比例
昆山中航城	1,482,599.99	85,000.00	已竣工	11.11%
衡阳中航城市花园	34,004,579.01	19,481,436.43	已竣工	29.95%
惠东巽寮湾花园项目		99,765,979.65	2021年10月	
昆山九方城A6地块	87,619.05	354,613.05	已竣工	
贵阳中航城项目		1,055,928,594.34	2019年4月	
龙岩中航紫金云熙	2,717,159.00	1,122,013,121.00	已竣工	1.39%
合计	38,291,957.05	2,297,628,744.47		

中航善达股份有限公司
 财务报表附注
 2018年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

20、应付职工薪酬

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	304,582,372.22	1,519,221,550.97	1,541,323,683.02	282,480,240.17
离职后福利- 设定提存计划	784,780.01	131,773,492.44	131,367,140.73	1,191,131.72
辞退福利	854,605.36	44,800,635.10	9,958,145.70	35,697,094.76
一年内到期的 其他福利				
合计	306,221,757.59	1,695,795,678.51	1,682,648,969.45	319,368,466.65

(1) 短期薪酬

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和 补贴	290,765,699.91	1,355,375,963.14	1,376,355,733.76	269,785,929.29
职工福利费		30,275,926.55	30,275,926.55	
社会保险费	640,303.48	59,507,537.65	59,252,663.32	895,177.81
其中：1. 医疗保险费	597,662.85	52,442,054.35	52,211,787.59	827,929.61
2. 工伤保险费		2,302,673.30	2,280,707.36	21,965.94
3. 生育保险费	42,640.63	4,762,810.00	4,760,168.37	45,282.26
住房公积金	1,224,296.72	33,048,460.42	33,108,633.90	1,164,123.24
工会经费和职工教育 经费	11,738,102.61	22,354,118.81	23,655,280.69	10,436,940.73
短期带薪缺勤				
短期利润分享计划				
非货币性福利		2,824,391.60	2,824,391.60	
其他短期薪酬	213,969.50	15,835,152.80	15,851,053.20	198,069.10
辞退福利				
一年内到期的其他福 利				
合计	304,582,372.22	1,519,221,550.97	1,541,323,683.02	282,480,240.17

(2) 设定提存计划

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
离职后福利	784,780.01	131,773,492.44	131,367,140.73	1,191,131.72
其中：1. 基本养老保险费	765,048.56	127,819,701.28	127,424,218.61	1,160,531.23
2. 失业保险费	19,731.45	3,953,791.16	3,942,922.12	30,600.49
3. 企业年金缴费				
4. 其他				
合计	784,780.01	131,773,492.44	131,367,140.73	1,191,131.72

21、应交税费

项目	期末数	期初数
增值税	37,308,179.90	31,465,562.03
企业所得税	286,053,314.85	20,142,670.23
房产税	7,120,929.27	6,788,375.34
土地使用税	167,147.66	364,034.25
土地增值税	145,860,063.75	226,140,544.22
个人所得税	1,181,827.28	8,639,488.76
城市维护建设税	2,396,003.71	2,171,840.97
教育费附加	1,870,937.95	2,185,146.20
其他税费	829,210.53	1,299,252.52
合计	482,787,614.90	299,196,914.52

注：本公司应交税费期末数较期初数增加 18,359.07 万元，增幅 61.36%，主要系本期本公司将下属子公司惠东县康宏发展有限公司、贵阳中航房地产开发有限公司、中航城置业（上海）有限公司股权转让，确认转让所得税费用所致。

22、其他应付款

项目	期末数	期初数
应付利息		19,151,111.08
应付股利	31,274,645.73	41,343,248.75
其他应付款	961,418,846.59	1,593,455,633.74
合计	992,693,492.32	1,653,949,993.57

(1) 应付利息

项目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息		19,151,111.08
合计		19,151,111.08

(2) 应付股利

单位名称	期末数	期初数
衡阳白沙洲开发建设投资有限公司		11,343,009.52
深圳市中航城发展有限公司	29,878,900.04	29,878,900.04
惠州市大亚湾环亚实业有限公司		121,339.19
上海正章实业有限公司	1,395,745.69	
合计	31,274,645.73	41,343,248.75

重要的超过 1 年未支付的应付股利：

单位名称	应付股利金额	未支付原因
深圳市中航城发展有限公司	29,878,900.04	未领取
合计	29,878,900.04	

注 1：2016 年 12 月 29 日，深圳中航观澜地产发展有限公司董事会做出决议，对公司截止 2016 年 12 月 29 日的剩余未分配利润 60,977,347.03 元予以分配，向股东深圳中航城发展有限公司分配 29,878,900.04 元。

注 2：2018 年 7 月 12 日，深圳市正章干洗有限公司董事会做出决议，对公司截止 2017 年度净利润 4,812,916.17 元予以分配，向股东上海正章实业有限公司分配 1,395,745.69 元。

(3) 其他应付款

①其他应付款按账龄列示

项目	期末数	期初数
1年以内	439,833,652.40	898,085,234.06
1至2年	49,276,179.63	508,843,562.19
2至3年	406,733,187.58	75,628,738.64
3年以上	65,575,826.98	110,898,098.85
合计	961,418,846.59	1,593,455,633.74

注：本公司其他应付款期末数较期初数减少 63,203.68 万元，减幅 39.66%，主要系本期完成中航城置业（上海）有限公司股权转让减少预收股权转让款余额所致。

②其他应付款按款项性质列示

项目	期末数	期初数
往来款	492,861,740.32	514,122,598.96
押金及保证金	182,421,806.40	182,312,670.95
购房意向金	8,022,600.65	68,417,243.58
面积调差款	295,163.97	2,165,579.09
代收款项	42,771,611.71	109,222,974.33
预收股权转让款		531,911,882.17
其他	235,045,923.54	185,302,684.66
合计	961,418,846.59	1,593,455,633.74

其中，账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	金额	未偿还或未结转的原因
紫金矿业集团股份有限公司	424,879,187.90	未到结算期
深圳市恒英投资有限公司	59,760,090.60	未到结算期
合计	484,639,278.50	

23、一年内到期的非流动负债

项目	期末数	期初数
一年内到期的长期借款	171,351,700.00	2,216,101,700.00
一年内到期的应付债券		
一年内到期的长期应付款		
一年内到期的预计负债		
合计	171,351,700.00	2,216,101,700.00

(1) 一年内到期的长期借款

项目	期末数	期初数
质押借款		42,000,000.00
抵押借款	171,351,700.00	219,101,700.00
保证借款		1,735,000,000.00
信用借款		220,000,000.00
合计	171,351,700.00	2,216,101,700.00

中航善达股份有限公司
 财务报表附注
 2018年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 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
招行深圳宝安支行	2016-8-16	2019-6-16	人民币	4%-5%	15,000,000.00	抵押借款
招行深圳宝安支行	2016-8-16	2019-12-16	人民币	4%-5%	15,000,000.00	抵押借款
浦发银行深圳中心区支行	2015-11-11	2019-2-11	人民币	5%-6%	1,000,000.00	抵押借款
浦发银行深圳中心区支行	2015-11-11	2019-5-11	人民币	5%-6%	1,000,000.00	抵押借款
浦发银行深圳中心区支行	2015-11-11	2019-8-11	人民币	5%-6%	1,000,000.00	抵押借款
浦发银行深圳中心区支行	2015-11-11	2019-11-11	人民币	5%-6%	1,000,000.00	抵押借款
恒生银行深圳分行	2016-1-29	2019-1-29	人民币	5%-6%	508,475.00	抵押借款
恒生银行深圳分行	2016-1-29	2019-2-28	人民币	5%-6%	508,475.00	抵押借款
恒生银行深圳分行	2016-1-29	2019-3-29	人民币	5%-6%	508,475.00	抵押借款
恒生银行深圳分行	2016-1-29	2019-4-29	人民币	5%-6%	508,475.00	抵押借款
恒生银行深圳分行	2016-1-29	2019-5-29	人民币	5%-6%	508,475.00	抵押借款
恒生银行深圳分行	2016-1-29	2019-6-29	人民币	5%-6%	508,475.00	抵押借款
恒生银行深圳分行	2016-1-29	2019-7-29	人民币	5%-6%	508,475.00	抵押借款
恒生银行深圳分行	2016-1-29	2019-8-29	人民币	5%-6%	508,475.00	抵押借款
恒生银行深圳分行	2016-1-29	2019-9-29	人民币	5%-6%	508,475.00	抵押借款
恒生银行深圳分行	2016-1-29	2019-10-29	人民币	5%-6%	508,475.00	抵押借款
恒生银行深圳分行	2016-1-29	2019-11-29	人民币	5%-6%	508,475.00	抵押借款
恒生银行深圳分行	2016-1-29	2019-12-29	人民币	5%-6%	508,475.00	抵押借款
中国建设银行股份有限公司昆山分行	2018-6-29	2019-5-20	人民币	5%-6%	24,500,000.00	抵押借款
中国建设银行股份有限公司昆山分行	2018-6-29	2019-11-20	人民币	5%-6%	24,500,000.00	抵押借款
中国银行股份有限公司九江市濂溪区支行	2017-7-26	2019-5-15	人民币	5%-6%	10,000,000.00	抵押借款
中国银行股份有限公司九江市濂溪区支行	2017-7-26	2019-11-15	人民币	4%-5%	10,000,000.00	抵押借款
招商银行赣州分行	2017-3-27	2019-3-20	人民币	5%-6%	1,000,000.00	抵押借款
招商银行赣州分行	2017-3-27	2019-9-20	人民币	5%-6%	1,000,000.00	抵押借款
招商银行赣州分行	2017-4-19	2019-3-20	人民币	5%-6%	3,000,000.00	抵押借款
招商银行赣州分行	2017-4-19	2019-9-20	人民币	5%-6%	3,000,000.00	抵押借款
中国农业银行股份有限公司深圳中航城支行	2017-9-12	2019-12-20	人民币	5%-6%	4,250,000.00	抵押借款
民生银行赣州分行	2015-3-28	2019-9-20	人民币	5%-6%	17,500,000.00	抵押借款
民生银行赣州分行	2015-3-28	2019-3-20	人民币	5%-6%	17,500,000.00	抵押借款
民生银行赣州分行	2015-3-28	2019-3-20	人民币	5%-6%	15,000,000.00	抵押借款
合 计					171,351,700.00	

24、其他流动负债

项 目	期末数	期初数
待转销项税额	19,136,655.64	14,513,207.94
合 计	19,136,655.64	14,513,207.94

注：本公司其他流动负债期末暂估增值税销项税额 1,913.67 万元，系本期下属子公司中航物业管理有限公司期末应交税费待转销项税额余额重分类所致。

25、长期借款

(1) 长期借款分类

项 目	期末数	期初数
质押借款		42,000,000.00
抵押借款	2,255,203,375.00	2,057,805,075.00
保证借款	490,000,000.00	2,487,500,000.00
信用借款		220,000,000.00
小 计	2,745,203,375.00	4,807,305,075.00
减：一年内到期的长期借款	171,351,700.00	2,216,101,700.00
合 计	2,573,851,675.00	2,591,203,375.00

(2) 长期借款明细

中航善达股份有限公司
 财务报表附注
 2018年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

贷款单位	借款起止日	借款终止日	币种	利率	期末数	期初数	借款种类	备注（担保人或抵押物）
招行深圳宝安支行	2016-8-16	2026-8-16	人民币	4%-5%	155,000,000.00	185,000,000.00	抵押借款	抵押物为航空大厦及南光大厦
招行深圳宝安支行	2016-9-2	2026-7-20	人民币	4%-5%	240,000,000.00	240,000,000.00	抵押借款	抵押物为航空大厦及南光大厦
浦发银行深圳中心区支行	2015-11-11	2023-11-10	人民币	5%-6%	154,000,000.00	158,000,000.00	抵押借款	抵押物为观澜天虹房产
恒生银行深圳分行	2016-1-29	2021-1-28	人民币	5%-6%	106,101,675.00	112,203,375.00	抵押借款	抵押物为昆山42#楼
厦门国际银行珠海南屏支行	2016-6-13	2018-10-22	人民币	4%-5%		262,500,000.00	保证借款	担保人为中国航空技术深圳有限公司
华鑫国际信托有限公司	2017-3-7	2020-3-7	人民币	5%-6%	490,000,000.00	490,000,000.00	保证借款	担保人为中国航空技术深圳有限公司
永亨银行深圳分行	2010-2-19	2018-9-28	人民币	5%-6%		60,000,000.00	抵押借款	抵押物为岳阳中航国际购物广场裙楼，担保人为中航善达股份有限公司
北京银行南昌分行营业部	2016-7-25	2018-12-10	人民币	5%-6%		138,000,000.00	抵押借款	抵押物为中航国际广场1期
中国建设银行股份有限公司昆山分行	2018-6-29	2028-6-27	人民币	5%-6%	416,500,000.00		抵押借款	抵押物为昆山九方购物中心
中国银行股份有限公司九江市濂溪区支行	2017-7-26	2027-7-26	人民币	4%-5%	10,000,000.00	30,000,000.00	抵押借款	抵押物为九江九方购物中心
中国银行股份有限公司九江市濂溪区支行	2017-7-31	2027-7-31	人民币	4%-5%	150,000,000.00	150,000,000.00	抵押借款	抵押物为九江九方购物中心
中国银行股份有限公司九江市濂溪区支行	2017-9-22	2027-9-22	人民币	4%-5%	140,000,000.00	140,000,000.00	抵押借款	抵押物为九江九方购物中心
中国银行股份有限公司九江市濂溪区支行	2018-2-7	2028-2-7	人民币	4%-5%	50,000,000.00		抵押借款	抵押物为九江九方购物中心
中国银行股份有限公司九江市濂溪区支行	2018-2-8	2028-2-8	人民币	4%-5%	20,000,000.00		抵押借款	抵押物为九江九方购物中心
中国银行股份有限公司九江市濂溪区支行	2018-2-14	2028-2-9	人民币	4%-5%	80,000,000.00		抵押借款	抵押物为九江九方购物中心
招商银行赣州分行	2017-4-19	2025-12-30	人民币	4%-5%	45,000,000.00	51,000,000.00	抵押借款	抵押物为格兰云天酒店1-25层；质押物为应收账款
招商银行赣州分行	2017-3-27	2025-12-30	人民币	4%-5%	15,000,000.00	17,000,000.00	抵押借款	抵押物为格兰云天酒店1-25层；质押物为应收账款
中国农业银行股份有限公司深圳中航城支行	2017-9-12	2027-9-12	人民币	5%-6%	94,750,000.00	100,000,000.00	抵押借款	抵押物为南光捷佳大厦一层等14套房产
民生银行赣州分行	2015-3-25	2026-3-24	人民币	5%-6%	407,500,000.00	457,500,000.00	抵押借款	抵押物为赣州九方购物中心；担保人为中航善达股份有限公司；质押物为应收账款
总计					2,573,851,675.00	2,591,203,375.00		

26、应付债券

项 目	期末数	期初数
16中航城	1,539,565,993.43	1,535,915,805.89
合 计	1,539,565,993.43	1,535,915,805.89

(1) 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
16中航城	1,500,000,000.00	2016年3月1日	3+2年	1,500,000,000.00
小 计	1,500,000,000.00			1,500,000,000.00

应付债券（续）

债券名称	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
16中航城	1,535,915,805.89		49,350,000.00	-3,647,720.04	49,347,532.50	1,539,565,993.43
小 计	1,535,915,805.89		49,350,000.00	-3,647,720.04	49,347,532.50	1,539,565,993.43
减：一年 内到期的 应付债券						
合 计	1,535,915,805.89		49,350,000.00	-3,647,720.04	49,347,532.50	1,539,565,993.43

注：2015 年 11 月 30 日，公司 2015 年第五次临时股东大会审议同意公司向合格投资者发行公司债券，发行规模为人民币 15 亿元（含 15 亿元），期限不超过 5 年（含 5 年），附第三年末上调票面利率选择权和回售选择权。公司已于 2016 年 2 月 22 日收到中国证券监督管理委员会于 2016 年 2 月 17 号刊发的“证监许可[2016]277 号”文，核准本次公司债券发行事项。本次债券的发行方式为面向合格投资者网下公开发售，发行时间自 2016 年 3 月 1 日至 2016 年 3 月 3 日，最终网下实际发行数量为 15 亿元，票面利率 3.29%。本次债券募集资金用于偿还公司借款和补充流动资金。经深交所深证上[2016]200 号文同意，本次债券已于 2016 年 4 月 15 日起在深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台双边挂牌交易/综合协议交易平台进行转让，证券简称为“16 中航城”。

27、长期应付款

项 目	期末数	期初数
长期应付款	42,492,382.10	34,201,801.87
专项应付款		
合 计	42,492,382.10	34,201,801.87

(1) 长期应付款

项 目	期末数	期初数
本体维修基金	32,950,516.55	24,659,936.32
国土局地价款余款	9,541,865.55	9,541,865.55
小计	42,492,382.10	34,201,801.87
减：一年内到期长期应付款		
合 计	42,492,382.10	34,201,801.87

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

注 2：长期应付款系本公司 1994 年上市时作资产评估后应补缴的航空大厦用地地价款余款。

28、预计负债

项 目	期末数	期初数	形成原因
其他	3,920,000.00		土地延期竣工违约金
合 计	3,920,000.00		

29、递延收益

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
政府补助	51,600,000.00			51,600,000.00
合 计	51,600,000.00			51,600,000.00

中航善达股份有限公司
 财务报表附注
 2018年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

其中，涉及政府补助的项目：

项目	期初余额	本期新增政府补助金额	本期计入损益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/收益相关
土地出让金返还款	51,600,000.00				51,600,000.00	与资产相关
合计	51,600,000.00				51,600,000.00	

注：本公司的子公司天津格兰云天置业有限公司（以下简称为“天津置业”）因在天津滨海新区响螺湾开发中航九方城市广场项目。当地政府给予天津地产奖励扶持基金5,160万元。该项政府补贴系与土地资产相关的政府补助，先计入递延收益，待项目完工并开始确认收入后，再按规定进行分摊。

30、股本

项目	期初数	本期增减（+、-）					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	666,961,416.00						666,961,416.00
合计	666,961,416.00						666,961,416.00

31、资本公积

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	259,119,866.05			259,119,866.05
其他资本公积	285,800,701.03		123,609,182.74	162,191,518.29
合计	544,920,567.08		123,609,182.74	421,311,384.34

注1：资本公积—其他资本公积本期减少119,065,704.14元，系本期公司完成对中航城置业（上海）有限公司的股权转让，转回其以前年度因首次存货转投资性房地产确认评估增值计入资本公积119,065,704.14元。

注2：资本公积--其他资本公积本期减少4,543,478.60元，系公司上市改组时资产评估增值，依据财政部(1998)16号文件将股份评估增值部份的折旧逐年转入营业外收入。本期调减资本公积并转入营业外收入的金额为4,543,478.60元。

32、其他综合收益

项目	期初数	本期发生金额			期末数
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益					
1.重新计算设定受益计划净负债和净资产的变动					
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	2,725,173.49		2,725,173.49		-2,725,173.49
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	2,725,173.49		2,725,173.49		-2,725,173.49
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					
其他综合收益合计	2,725,173.49		2,725,173.49		-2,725,173.49

注 1：本期联营企业厦门紫金中航置业有限公司出售其持有投资性房地产，转出前期增值确认的其他综合收益 25,442,113.19 元，公司按 35%持股比例确认前期计入其他综合收益当期转入损益金额 8,904,739.62 元。

注 2：本期公司完成深圳市深越联合投资有限公司 27%股权转让，确认前期因外币报表折算差额计入其他综合收益本期转入损益金额-6,179,566.13 元。

33、盈余公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	309,215,539.48	62,931,800.72		372,147,340.20
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
合 计	309,215,539.48	62,931,800.72		372,147,340.20

注：根据公司法、章程的规定，本公司按净利润的 10%提取法定盈余公积金。法定盈余公积累计额为本公司注册资本 50%以上的，可不再提取。

本公司在提取法定盈余公积金后，可提取任意盈余公积金。经批准，任意盈余公积金可用于弥补以前年度亏损或增加股本。

34、未分配利润

项 目	本期发生额	上期发生额	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	2,654,619,833.16	2,551,309,829.20	
调整期初未分配利润合计数 (调增+, 调减-)			
调整后期初未分配利润	2,654,619,833.16	2,551,309,829.20	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	856,613,367.46	150,587,755.00	
减：提取法定盈余公积	62,931,800.72	536,124.21	
提取任意盈余公积			
提取一般风险准备			
应付普通股股利	66,696,141.60	46,687,299.12	
应付其他权益持有者的股利		393,327.71	
其他减少		-339,000.00	
期末未分配利润	3,381,605,258.30	2,654,619,833.16	

注：本公司 2017 年度股东大会于 2018 年 4 月 17 日审议通过了《关于 2017 年度利润分配预

案的议案》，同意公司以 2017 年末总股本 666,961,416 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.00 元（含税）。本次合计分配现金 66,696,141.60 元。

35、营业收入和营业成本

（1）营业收入、营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	6,655,646,451.69	5,348,442,301.77	5,893,271,016.29	4,642,370,157.00
其他业务				
合 计	6,655,646,451.69	5,348,442,301.77	5,893,271,016.29	4,642,370,157.00

（2）公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入总额	占全公司营业收入比例
深圳大学	59,011,996.75	0.89%
广州白云国际机场股份有限公司	58,630,597.41	0.88%
中山大学	42,329,912.94	0.64%
中国移动通信集团广东有限公司	40,673,373.20	0.61%
深圳信息职业技术学院	29,962,173.52	0.45%
合 计	230,608,053.82	3.47%

36、税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
营业税	14,214,010.18	33,613,034.63
城市维护建设税	17,836,748.68	18,240,596.05
教育费附加	12,835,635.13	13,286,738.26
土地增值税	127,128,351.42	69,513,472.21
房产税	59,540,209.73	60,192,172.28
土地使用税	5,640,665.37	4,329,467.44
车船使用税	10,088.92	23,767.54
印花税	2,202,241.20	1,520,060.26
其他	572,200.05	924,019.53
合计	239,980,150.68	201,643,328.20

注 1：各项税金及附加的计缴标准详见附注四、税项。

注 2：本期营业税发生额系确认营改增前预收房款收入，对应结转相应税金所致。

37、销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	26,794,383.65	27,645,647.22
广告费	26,022,593.23	28,238,143.07
销售代理费	18,547,738.12	38,401,483.38
营销推广费	5,857,109.88	9,992,136.23
运输费	2,463,887.69	2,379,225.41
长期待摊费用摊销	1,229,836.18	2,523,348.74
差旅费	1,146,817.93	858,918.09
物料消耗	631,279.20	807,381.23
咨询、顾问、评估费用		3,278,526.95
其他	28,334,748.30	25,646,212.49
合计	111,028,394.18	139,771,022.81

38、管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	232,467,172.18	258,804,246.77
折旧费	18,552,324.49	17,900,296.24
办公费	15,716,847.25	15,088,606.31
酒店服务费	15,503,936.16	8,911,984.90
咨询、顾问、评估费用	14,467,294.13	29,134,237.37
租赁费	12,666,583.59	12,234,744.93
差旅费	9,654,305.23	8,270,732.56
业务招待费	8,459,464.59	9,518,588.17
水电费	6,634,191.74	6,387,925.14
长期待摊费用摊销	4,906,598.22	4,762,616.92
低值易耗品	1,006,064.16	16,732,011.22
其他	43,569,753.14	36,093,641.97
合 计	383,604,534.88	423,839,632.50

39、研发费用

项 目	本期发生额	上期发生额
人工费	9,695,013.15	2,612,505.93
委托外部研究开发费	1,356,963.61	1,788,493.55
材料费	1,275,421.07	3,998,557.93
长期待摊费用摊销	893,829.19	277,845.24
差旅费	605,325.34	110,082.23
咨询中介费	96,480.65	
餐费	89,315.00	
办公费	74,574.67	497,001.14
折旧费	51,508.77	5,837.19
交通费	8,132.75	3,550.00
其他	476,133.17	701,945.08
合 计	14,622,697.37	9,995,818.29

40、财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息费用	316,016,142.33	386,475,566.35
减：利息收入	42,099,015.73	20,236,134.93
汇兑损益	8,964.47	-15,642.92
手续费及其他	5,808,201.62	8,518,789.78
合 计	279,734,292.69	374,742,578.28

41、资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	22,368,217.62	37,321,716.02
存货跌价损失	302,862,725.78	514,622,211.57
合 计	325,230,943.40	551,943,927.59

注：本公司本期存货跌价损失主要系下属子公司天津格兰云天置业有限公司计提的存货跌价准备 20,130.99 万元、龙岩紫金中航房地产开发有限公司计提的存货跌价准备 7,761.59 万元，衡阳中航地产有限公司计提的存货跌价准备 2,393.69 万元。

42、其他收益

项 目	本期发生额	上期发生额
政府补助	4,182,840.51	11,023,882.22
收到的个人所得税扣缴税款手续费	1,653,307.54	232,579.76
合 计	5,836,148.05	11,256,461.98

其中，政府补助明细：

中航善达股份有限公司
 财务报表附注
 2018年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
社会稳岗补贴	1,365,923.03	1,117,012.99	与收益相关
政府专项资金扶持	575,000.00	700,000.00	与收益相关
社会保险补贴	519,631.64	211,238.84	与收益相关
深圳市福田区企业发展服务中心产业发展专项资金	334,600.00		与收益相关
深圳市福田区国库支付中心科技创新-标准化-承担国际国内专业标准化资助	300,000.00		与收益相关
深圳市市场和质量监督管理委员会2017年度深圳标准专项资金资助	220,000.00	260,400.00	与收益相关
中国国家标准化管理委员会标准制定经费	200,000.00		与收益相关
劳务协作奖励	159,500.00		与收益相关
高校毕业生就业见习补贴	153,840.00	86,880.00	与收益相关
福田区国库支付中心产业发展基金	150,000.00	500,000.00	与收益相关
飞亚达景观电费补贴款	78,858.99		与收益相关
深圳市路灯管理处补贴	66,030.09		与收益相关
东莞市财政局南城分局促进就业创业专项资金	30,000.00		与收益相关
公安梅林排水达标奖励金	20,000.00		与收益相关
企业新员工岗前培训费用	8,574.76		与收益相关
财政委员会涉企免征退付	882.00		与收益相关
九方持有型物业改造补贴		6,586,350.39	与收益相关
市中小企业服务署17年“一键洗”信息化项目补贴		172,000.00	与收益相关
深圳市经济贸易和信息化委员会转来2018企业转型升级专项资金		520,000.00	与收益相关
中华人民共和国住房和城乡建设部转来课题费		100,000.00	与收益相关
广东省质量技术监督局转来2017年度实施标准化战略专项资金		100,000.00	与收益相关
深圳市福田区财政局产业发展专项资金		538,000.00	与收益相关
顺天财富楼宇奖金		100,000.00	与收益相关
物业奖金		30,000.00	与收益相关
福田区国库支付中心知识产权专项奖款		2,000.00	与收益相关
合计	4,182,840.51	11,023,882.22	

43、投资收益

（1）投资收益明细表

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	6,688,330.40	31,329,614.76
处置长期股权投资产生的投资收益	863,206,613.46	
处置划分为持有待售资产的长期股权投资产生的投资收益	379,627,006.72	
合计	1,249,521,950.58	31,329,614.76

（2）按权益法核算的投资收益

被投资单位名称	本期发生额	上期发生额
厦门紫金中航置业有限公司	4,634,030.71	32,619,853.00
南京金城中航物业管理有限公司	2,054,299.69	1,181,512.03
深圳市深越联合投资有限公司		-2,471,750.27
合计	6,688,330.40	31,329,614.76

（3）处置长期股权投资产生的投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
贵阳中航房地产开发有限公司	633,820,233.93	
惠东县康宏发展有限公司	229,386,379.53	
合计	863,206,613.46	

注 1: 2018 年 7 月 23 日, 公司 2018 年第二次临时股东大会审议通过了第八届董事会第二十九次会议通过的《关于挂牌转让贵阳中航房地产开发有限公司 70%股权的议案》, 同意公司挂牌转让所持有的贵阳中航房地产开发有限公司（以下简称“贵阳中航”）70%股权。

2018 年 8 月 28 日, 公司收到北交所出具的《交易签约通知书》, 最终贵州航程房地产开发有限公司（以下简称“贵州航程”）为贵阳中航 70%股权的受让方, 成交价格为人民币 924,000,000.00 元, 公司本期确认对贵阳中航处置投资收益 633,820,233.93 元。

注 2: 2018 年 7 月 23 日, 公司 2018 年第二次临时股东大会审议通过了第八届董事会第二十九次会议通过的《关于挂牌转让惠东县康宏发展有限公司 51%股权的议案》, 同意公司挂牌转让所持有的惠东县康宏发展有限公司（以下简称“惠东康宏”）51%股权。

2018 年 8 月 28 日, 公司收到北京产权交易所出具的《交易签约通知书》, 最终确定自然人许再新先生为惠东康宏 51%股权的受让方, 成交价格为人民币 424,320,000.00 元。2018 年 8 月 30 日, 公司与许再新先生就上述股权转让事项签署了《产权交易合同》, 公司本期确认

对惠东康宏处置投资收益 229,386,379.53 元。

(4) 处置划分为持有待售资产的长期股权投资产生的投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
中航城置业（上海）有限公司	376,761,034.63	
深圳市深越联合投资有限公司	2,865,972.09	
合 计	379,627,006.72	

注 1: 2017 年 11 月 14 日，公司 2017 年第四次临时股东大会审议通过了第八届董事会第二十一次会议通过的《关于挂牌转让中航城置业（上海）有限公司 100%股权的议案》，同意公司挂牌转让所持有的中航城置业（上海）有限公司（以下简称“上海中航城”）100%股权。

2017 年 12 月 20 日，公司收到北京产权交易所（以下简称“北交所”）出具的《交易签约通知书》，最终确定深圳市卓越不动产投资有限公司（以下简称“卓越不动产公司”）为上海中航城 100%股权的受让方，成交价格为人民币 1,063,823,764.33 元。同日，公司与卓越不动产公司签订了《产权交易合同》。

2018 年 11 月，公司完成上海中航城 100%股权相关工商变更及资产交割手续，公司本期确认对上海中航城处置投资收益 376,761,034.63 元。

注 2: 2017 年 11 月 29 日，公司第八届董事会第二十二次会议以通讯表决方式审议通过了《关于挂牌转让深圳市深越联合投资有限公司 27%股权的议案》，同意公司全资子公司深圳市中航工业地产投资发展有限公司（以下简称“工业地产公司”）挂牌转让所持有的深圳市深越联合投资有限公司（以下简称“深越公司”）27%股权。

2017 年 12 月 29 日，公司收到北京产权交易所（以下简称“北交所”）出具的《交易签约通知书》，最终确定深圳市投资控股有限公司（以下简称“深圳投控”）为深越公司 27%股权的受让方，转让价格为人民币 2,700 万元。同日，公司与深圳投控签订了《产权交易合同》。

2018 年 2 月，公司完成深圳市深越联合投资有限公司 27%股权相关工商变更手续，公司本期确认对深越公司处置投资收益 2,865,972.09 元。

44、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产	11,825,547.49	709,931,216.76
其他		
合计	11,825,547.49	709,931,216.76

45、资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
持有待售的非流动资产（处置组）处置利得（损失以“-”填列）		
固定资产处置利得（损失以“-”填列）	-342,263.22	-284,055.96
在建工程处置利得（损失以“-”填列）		
生产性生物资产处置利得（损失以“-”填列）		
无形资产处置利得（损失以“-”填列）		
债务重组中因处置非流动资产产生的利得（损失以“-”填列）		
非货币性资产交换产生的利得（损失以“-”填列）		
合计	-342,263.22	-284,055.96

46、营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	9,433.96	8,000.00	9,433.96
罚款收入	306,890.67	147,025.02	306,890.67
违约金收入	2,816,518.66	1,306,457.51	2,816,518.66
资产评估增值部分计提折旧转入	4,543,478.60	4,543,478.60	4,543,478.60
无需支付的款项	3,672,418.05	1,739,095.60	3,672,418.05
奖励收入	327,726.41	120,653.56	327,726.41
其他	275,265.84	606,919.77	275,265.84
合计	11,951,732.19	8,471,630.06	11,951,732.19

其中，政府补助明细如下：

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/ 与收益相关
2017年度商贸企业资金奖励	9,433.96		与收益相关
赣州市章贡区经济和信息化委员会优秀企业家奖		8,000.00	
合计	9,433.96	8,000.00	

47、营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
债务重组损失		42,763,475.00	
对外捐赠支出	232,000.00	164,600.00	232,000.00
赔偿支出	1,766,455.38	1,292,180.30	1,766,455.38
罚款支出	4,106,602.01	3,712,088.16	4,106,602.01
其他	375,943.56	1,865,130.35	375,943.56
合计	6,481,000.95	49,797,473.81	6,481,000.95

48、所得税费用

(1) 所得税费用明细

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	370,315,308.90	87,472,270.04
递延所得税费用	31,018,043.10	207,127,763.96
合计	401,333,352.00	294,600,034.00

(2) 所得税费用与利润总额的关系列示如下:

项目	本期发生额	上期发生额
利润总额	1,225,315,250.86	259,871,945.41
按法定（或适用）税率计算的所得税费用	306,328,812.72	64,967,986.35
某些子公司适用不同税率的影响	-1,209,417.13	-1,361,326.68
对以前期间当期所得税的调整	673,298.95	2,264,941.42
权益法核算的合营企业和联营企业损益	-1,672,082.60	-7,832,403.69
无须纳税的收入（以“-”填列）		
不可抵扣的成本、费用和损失	4,829,276.83	5,875,727.74
税率变动对期初递延所得税余额的影响		
利用以前年度未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响（以“-”填列）	-107,793,885.16	-38,880,339.08
未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	200,846,232.55	269,565,447.94
研究开发费加成扣除的纳税影响（以“-”填列）	-668,884.16	
其他		
所得税费用	401,333,352.00	294,600,034.00

49、现金流量表项目注释

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
公司往来款	1,820,817,040.20	2,060,125,620.48
押金及代收代付款	293,491,640.03	314,223,524.44
收到退回的保证金	93,153,241.77	96,822,250.52
收到的工程、投标保证金	8,692,292.70	11,113,476.37
银行存款利息收入	42,099,015.73	26,207,492.06
罚款、违约金收入	3,123,409.33	1,453,482.53
职工归还的备用金	6,948,096.28	7,534,135.76
其他	1,880,787.58	81,808,898.82
合 计	2,270,205,523.62	2,599,288,880.98

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
往来款项	896,587,787.06	1,393,957,528.81
管理费用支付的现金	118,283,411.91	123,348,202.36
销售费用支付的现金	45,641,882.98	92,638,944.93
押金、保证金、维修金支出	169,747,991.76	121,234,467.88
员工备用金	25,121,172.21	16,353,643.90
捐赠支出	232,000.00	164,600.00
利息及手续费	5,808,201.62	8,518,789.78
其他	11,922,075.70	73,311,080.06
合 计	1,273,344,523.24	1,829,527,257.72

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
预收股权转让款		531,911,882.17
合 计		531,911,882.17

(4) 支付其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
拍卖房产佣金	372,500.00	
合计	372,500.00	

(5) 收到其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
质押定期存单到期解押	45,000,000.00	
合计	45,000,000.00	

(6) 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
贷款担保费	1,332,203.39	1,470,000.00
支付少数股东减资款		4,350,000.00
支付同一控制下企业合并收购价款	61,000.00	100,000.00
合计	1,393,203.39	5,920,000.00

50、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	823,981,898.86	-34,728,088.59
加: 资产减值准备	325,230,943.40	520,432,349.60
固定资产折旧、投资性房地产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	30,165,937.59	33,774,572.56
无形资产摊销	338,443.92	338,443.92
长期待摊费用摊销	16,609,270.36	13,202,395.75
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）	342,263.22	284,055.96
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）	-11,825,547.49	-709,931,216.76
财务费用（收益以“-”号填列）	316,007,177.86	367,140,350.31
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,249,521,950.58	-31,329,614.76
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-8,587,213.09	-618,594.51
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	39,605,256.19	207,746,358.47
存货的减少（增加以“-”号填列）	1,141,969,585.82	803,417,034.40
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-60,543,912.11	2,327,595,697.29
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-82,710,598.51	-934,805,463.65
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,281,061,555.44	2,562,518,279.99
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	2,181,746,518.84	1,995,956,298.23
减: 现金的期初余额	1,995,956,298.23	1,875,597,687.25
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	185,790,220.61	120,358,610.98

(2) 本期收到的处置子公司的现金净额

项 目	本期发生额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	1,880,231,882.16
其中：中航城置业（上海）有限公司	531,911,882.16
惠东县康宏发展有限公司	424,320,000.00
贵阳中航房地产开发有限公司	924,000,000.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	386,899,182.06
其中：中航城置业（上海）有限公司	11,225,440.43
惠东县康宏发展有限公司	127,877,520.28
贵阳中航房地产开发有限公司	247,796,221.35
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	1,493,332,700.10

(3) 现金及现金等价物的构成

项 目	期末数	期初数
一、现金	2,181,746,518.84	1,995,956,298.23
其中：库存现金	231,345.79	935,964.32
可随时用于支付的银行存款	2,181,515,173.05	1,965,016,511.07
可随时用于支付的其他货币资金		30,003,822.84
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	2,181,746,518.84	1,995,956,298.23
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

51、所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	24,850,830.29	保函保证金及商品房按揭保证金
应收账款	8,179,313.98	用于质押借款
投资性房地产	5,058,349,649.00	用于抵押借款
合计	5,091,379,793.27	

六、合并范围的变动

1、处置子公司

单次处置至丧失控制权而减少的子公司

子公司名称	股权处置价款 (元)	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	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 (元)	合并财务 报表中与 该子公司 相关的商 誉
中航城置业（上海）有限公司	1,063,823,764.33	100.00	经国资委 批准协议 转让	2018.11.28	资产交割 完成日	376,761,034.63	
贵阳中航房地产开发有限公司	924,000,000.00	70.00	经国资委 批准协议 转让	2018.8.31	资产交割 完成日	633,820,233.93	
惠东县康宏发展有限公司	424,320,000.00	51.00	经国资委 批准协议 转让	2018.9.27	资产交割 完成日	229,386,379.53	

续：

子公司名称	丧失控制权 之日剩余股 权的比例	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	按公允价值 重新计量产 生的利得/损 失	丧失控制权之日 剩余股权的公允 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 资损益的金额
中航城置业（上海）有限公司	-	-	-	-	-	-
贵阳中航房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-
惠东县康宏发展有限公司	-	-	-	-	-	-

注：本报告期处置的惠东县康宏发展有限公司存在两家下属企业，分别为全资子公司惠东县屿海物业管理经营有限公司及控股子公司惠州市中航华南国际帆船运动俱乐部有限公司。因报告期内母公司惠东县康宏发展有限公司股权转让完成，前述两家下属企业不再纳

入期末公司合并报表范围。

七、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	---	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	---	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	---	分立
龙岩紫金中航房地产开发有限公司	龙岩	龙岩	房地产	51	---	非同一控制合并
深圳市中航房地产发展有限公司	深圳	深圳	房地产	100	---	投资设立
深圳市中航智泊科技有限公司	深圳	深圳	房地产	100	---	投资设立
衡阳中航地产有限公司	衡阳	衡阳	房地产	60	---	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	---	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	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	---	投资设立
昆山市中航地产有限公司	昆山	昆山	房地产	100	---	投资设立
中航城置业（昆山）有限公司	昆山	昆山	房地产	100	---	投资设立
岳阳中航地产有限公司	岳阳	岳阳	房地产	100	---	投资设立
天津格兰云天置业有限公司	天津	天津	房地产	100	---	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	---	投资设立
中航物业管理有限公司	深圳	深圳	物业服务	100	---	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	投资设立
深圳市中航南光电梯工程有限公司	深圳	深圳	服务业	---	100	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	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	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	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	投资设立

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	
上海中航物业管理有限公司	上海	上海	物业服务	--	100	投资设立
厦门中航物业管理有限公司	厦门	厦门	物业服务	--	70	投资设立
湖南中航物业管理服务有限公司	长沙	长沙	物业服务	--	100	投资设立
四川中航物业服务有限公司	成都	成都	物业服务	--	100	投资设立
吉安市吉州区天虹物业服务有限公司	吉安	吉安	物业服务	--	100	同一控制合并
深圳市老大昌酒楼有限公司	深圳	深圳	酒店服务	51	--	投资设立
深圳市正章干洗有限公司	深圳	深圳	洗衣服务	51	--	投资设立
西安正章干洗有限公司	西安	西安	洗衣服务	--	60	投资设立
江西中航地产有限责任公司	南昌	南昌	房地产	100	--	同一控制合并
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
航电建筑科技（深圳）有限公司	深圳	深圳	服务业	--	65	投资设立
济南东城中航物业管理有限公司	山东	山东	服务业	--	55	投资设立
赣州市航逸酒店管理有限公司	赣州	赣州	房地产	100	--	投资设立
九江市九方商业管理有限公司	九江	九江	房地产	100	--	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	-21,663,474.37		120,990,430.82
龙岩紫金中航房地产开发有限公司	49	-42,280,535.30		-195,706,970.54

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末数					
	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	1,207,930,148.85	240,616.53	1,208,170,765.38	904,135,145.94		904,135,145.94
龙岩紫金中航房地产开发有限公司	517,917,517.19	206,260,533.44	724,178,050.63	1,123,254,317.00	325,714.33	1,123,580,031.32

续(1)：

子公司名称	期初数					
	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	1,330,828,834.88	274,589.85	1,331,103,424.73	972,909,119.37		972,909,119.37
龙岩紫金中航房地产开发有限公司	1,909,790,183.96	1,236,262.67	1,911,026,446.63	2,224,141,620.58		2,224,141,620.58

续(2)：

子公司名称	本期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
衡阳中航地产有限公司	126,534,046.94	-54,158,685.92	-54,158,685.92	37,890,281.71
龙岩紫金中航房地产开发有限公司	1,227,804,228.93	-86,286,806.75	-86,286,806.75	-42,658,243.94

续(3)：

子公司名称	上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
衡阳中航地产有限公司	104,200,748.34	-51,576,412.16	-51,576,412.16	-5,640,970.83
龙岩紫金中航房地产开发有限公司	457,547,643.29	-482,954,357.98	-482,954,357.98	269,844,999.63

2、在联营企业中的权益

（1）重要的联营企业

联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
①联营企业						
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

（2）重要联营企业的主要财务信息：

项目	厦门紫金中航置业有限公司		南京中航金城物业管理有限公司	
	期末数	期初数	期末数	期初数
流动资产	521,808,679.77	287,308,645.34	23,273,799.87	14,047,411.93
非流动资产	195,647.01	286,947,988.81	633,497.42	388,144.58
资产合计	522,004,326.78	574,256,634.15	23,907,297.29	14,435,556.51
流动负债	68,416,760.92	69,493,380.23	13,374,081.28	5,924,725.23
非流动负债		38,973,662.60		
负债合计	68,416,760.92	108,467,042.83	13,374,081.28	5,924,725.23
净资产	453,587,565.86	465,789,591.32	10,533,216.01	8,510,831.28
其中：少数股东权益				
归属于母公司的所有者权益	453,587,565.86	465,789,591.32	10,533,216.01	8,510,831.28
按持股比例计算的净资产份额	158,755,648.05	163,026,356.96	5,161,275.85	4,170,307.33
调整事项				
其中：商誉				
未实现内部交易损益				
减值准备				
其他				
对联营企业权益投资的账面价值	158,755,648.05	163,026,356.96	5,161,275.85	4,170,307.33
存在公开报价的权益投资的公允价值				

续：

项 目	厦门紫金中航置业有限公司		南京中航金城物业管理有限公司	
	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
营业收入	428,386,491.48	56,657,531.95	55,450,697.49	30,753,403.03
净利润	13,240,087.73	93,199,580.01	4,192,448.35	2,411,181.80
终止经营的净利润				
其他综合收益	-25,442,113.19	25,442,113.19		
综合收益总额	-12,202,025.46	118,641,693.20	4,192,448.35	2,411,181.80
企业本期收到的来自 联营企业的股利			1,063,331.17	439,454.17

八、金融工具风险管理

本公司的主要金融工具包括货币资金、应收账款、其他应收款、短期借款、应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券。各项金融工具的详细情况已于相关附注内披露。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

1、风险管理目标和政策

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督。

本公司的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险、市场风险。

（1）信用风险

信用风险，是指交易对手方未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险。

公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。公司采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录，无重大信用集中风险。

（2）流动性风险

流动风险为本公司在到期日无法履行其财务义务的风险。本公司管理流动性风险的方法是确保有足够的资金流动性来履行到期债务，而不至于造成不可接受的损失或对企业信誉造成损害。本公司定期分析负债结构和期限，以确保有充裕的资金。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。公司持有的主要金融资产和金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下（单位：人民币元）：

中航善达股份有限公司
 财务报表附注
 2018年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	期末数			合计
	一年以内	一年至五年以内	五年以上	
金融资产：				
货币资金	2,206,597,349.13			2,206,597,349.13
应收账款	605,480,913.50			605,480,913.50
其他应收款	427,423,149.53			427,423,149.53
金融资产合计	3,239,501,412.16			3,239,501,412.16
金融负债：				
短期借款	545,000,000.00			545,000,000.00
应付账款	643,630,569.03			643,630,569.03
其他应付款	961,418,846.59			961,418,846.59
一年内到期的非 流动负债	171,351,700.00			171,351,700.00
长期借款		596,101,675.00	1,977,750,000.00	2,573,851,675.00
应付债券	49,350,000.00	1,490,215,993.43		1,539,565,993.43
金融负债和或 有负债合计	2,370,751,115.62	2,086,317,668.43	1,977,750,000.00	6,434,818,784.05

期初本公司持有的主要金融资产、金融负债和表外担保项目按未折现剩余合同现金流量的到期期限分析如下（单位：人民币元）：

项目	期初数			合计
	一年以内	一年至五年以内	五年以上	
金融资产：				
货币资金	2,070,669,048.72			2,070,669,048.72
应收账款	511,397,558.70			511,397,558.70
其他应收款	1,426,251,583.35			1,426,251,583.35
金融资产合计	4,008,318,190.77			4,008,318,190.77
金融负债：				
短期借款	430,000,000.00			430,000,000.00
应付账款	901,090,359.79			901,090,359.79
其他应付款	1,061,543,751.57			1,061,543,751.57
一年内到期的非流动负债	2,216,101,700.00			2,216,101,700.00
长期借款		1,082,703,375.00	1,508,500,000.00	2,591,203,375.00
应付债券	49,350,000.00	1,486,565,805.89		1,535,915,805.89
金融负债和或有负债合计	4,658,085,811.36	2,569,269,180.89	1,508,500,000.00	8,735,854,992.25

（3）市场风险

金融工具的市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括利率风险、汇率风险和其他价格风险。

1、利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。利率风险可源于已确认的计息金融工具和未确认的金融工具（如某些贷款承诺）。

本公司的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例，并通过定期审阅与监察维持适当的固定和浮动利率工具组合。

本公司密切关注利率变动对本公司利率风险的影响。本公司目前并未采取利率对冲政策。但管理层负责监控利率风险，并将于需要时考虑对冲重大利率风险。由于定期存款为短期存款，故银行存款的公允价值利率风险并不重大。

本公司持有的计息金融工具如下（单位：人民币元）：

项目	期末数	期初数
固定利率金融工具		
短期借款		50,000,000.00
长期借款	945,000,000.00	1,443,500,000.00
一年内到期的非流动负债	38,000,000.00	1,695,000,000.00
应付债券	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
合计	2,483,000,000.00	4,688,500,000.00
浮动利率金融工具		
短期借款	545,000,000.00	380,000,000.00
长期借款	1,628,851,675.00	1,147,703,375.00
一年内到期的非流动负债	133,351,700.00	521,101,700.00
合计	2,307,203,375.00	2,048,805,075.00

2、其他价格风险

本公司以市场价格销售房地产商品，因此受到此等价格波动的影响。

2、资本管理

本公司资本管理政策的目标是为了保障本公司能够持续经营，从而为股东提供回报，并使其他利益相关者获益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。

为了维持或调整资本结构，本公司可能会调整支付给股东的股利金额、向股东返还资本、发行新股或出售资产以减低债务。

本公司以资产负债率（即总负债除以总资产）为基础对资本结构进行监控。于 2018 年 12 月 31 日，本公司的资产负债率为 63.09%（2017 年 12 月 31 日：75.94%）。

九、公允价值

按照在公允价值计量中对计量整体具有重大意义的最低层次的输入值，公允价值层次可分为：

第一层次：相同资产或负债在活跃市场中的报价（未经调整的）。

第二层次：直接（即价格）或间接（即从价格推导出）地使用除第一层次中的资产或负债的市场报价之外的可观察输入值。

第三层次：资产或负债使用了任何非基于可观察市场数据的输入值（不可观察输入值）。

（1）以公允价值计量的项目和金额

于 2018 年 12 月 31 日，以公允价值计量的资产及负债按上述三个层次列示如下：

项目	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
投资性房地产			6,918,650,449.25	6,918,650,449.25
1. 出租的土地使用权				
2. 出租的建筑物			6,918,650,449.25	6,918,650,449.25
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
持续以公允价值计量的资产总额			6,918,650,449.25	6,918,650,449.25

(2) 持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

投资性房地产为持续第三层次公允价值计量的出租建筑物，本公司采用的估值技术主要为：市场比较法和收益法。对于市场交易频率高、交易价格易获取的，主要采用市场比较法，将评估对象与近期已经发生了交易的可比实例进行比较，对已知价格作适当修正，以此估算出评估对象的合理价格，案例选取原则上不少于三个，该方法存在的风险或缺陷主要来自于交易案例的可比性和交易价格的真实性；对于主要以出租方式经营的物业，可以采用收益法，该方法存在的风险或缺陷主要来自于出租案例的可比性和租金价格的真实性。

公司评估的部分房地产（中航格澜阳光花园、南昌中航国际广场、岳阳格兰云天酒店、赣州九方购物中心、赣州中航城酒店、成都九方购物中心和昆山中航城花园 42 号楼、九江九方购物中心、昆山九方购物中心等）与相关方签有长期租约，因此根据评估对象的特点以及估价目的，对该部分房地产采用收益法进行评估。公司评估中航善达相关投资性房地产时所采用的评估方法与前期采用的评估方法保持一致。

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 (万元)	母公司对本公 司持股比例%	母公司对本公 司表决权比例%
中国航空技术深圳有限公司	深圳市	综合	100,000.00	20.62	42.97

本公司的母公司情况的说明：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%，故中国航空技术深圳有限公司合计直接、间接持有本公司 42.97% 的股份，为本公司控股股东。

本公司最终控制方是：“中国航空工业集团有限公司”。

2、本公司的子公司情况

子公司情况详见附注七、1。

3、本公司的联营企业情况

重要的联营企业情况详见附注七、2。

4、本公司的其他关联方情况

关联方名称	与本公司关系
艾米龙时计（深圳）有限公司	同一控股股东
北京格兰云天国际酒店有限公司	同一控股股东
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
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
惠州市天虹商场有限公司	同一控股股东
吉安市天虹商场有限公司	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
南昌格兰云天国际酒店有限公司	同一控股股东
南昌市天虹商场有限公司	同一控股股东
南昌市天虹置业有限公司	同一控股股东
厦门市天虹商场有限公司	同一控股股东
厦门天马微电子有限公司	同一控股股东
厦门中航技房产服务有限公司	同一控股股东
上海天马微电子有限公司	同一控股股东
上海天马有机发光显示技术有限公司	同一控股股东
上海中航光电子有限公司	同一控股股东
深南电路股份有限公司	同一控股股东

关联方名称	与本公司关系
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
深圳市亨吉利名表中心有限公司成都高新分公司	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
深圳市亨吉利世界名表中心有限公司赣州分公司	同一控股股东
深圳市亨吉利世界名表中心有限公司昆山分公司	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
深圳市中航置地开发有限公司	同一控股股东
深圳中航集团培训中心	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
天马微电子股份有限公司	同一控股股东
武汉天马微电子有限公司	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
长沙市天虹百货有限公司	同一控股股东
中国航空技术北京有限公司	同一控股股东
中国航空技术厦门有限公司	同一控股股东
中航国际新能源发展有限公司	同一控股股东
中航技国际经贸发展有限公司	同一控股股东

关联方名称	与本公司关系
中航技国际经贸发展有限公司深圳分公司	同一控股股东
中航社区健康服务中心	同一控股股东
中航御铭（安阳）科技有限公司	同一控股股东
中和中（北京）光电科技有限公司	同一控股股东
中联（庐山）国际商务会议中心有限公司	同一控股股东
珠海市天虹商场有限公司	同一控股股东
北海南光企业集团公司	同一最终控制方
北京航投置业有限公司	同一最终控制方
北京瑞赛科技有限公司	同一最终控制方
北京伊格莱特航空技术发展有限公司	同一最终控制方
博玉东方有限公司	同一最终控制方
大连航华置业有限公司	同一最终控制方
共青城中航文化投资有限公司	同一最终控制方
广州市南光房地产发展有限公司	同一最终控制方
贵阳航空电机有限公司	同一最终控制方
贵州中航电梯有限责任公司	同一最终控制方
江西航信置业有限责任公司	同一最终控制方
江西洪都航空工业股份有限公司	同一最终控制方
江西洪都航空工业集团有限责任公司	同一最终控制方
景德镇竹蜻蜓酒店服务有限责任公司	同一最终控制方
九江云岭房地产开发有限公司	同一最终控制方
灵宝中航瑞赛中小城市置业有限公司	同一最终控制方
南京中航工业科技城发展有限公司	同一最终控制方
南京中航金城物业管理有限公司	同一最终控制方
庆安集团有限公司	同一最终控制方
三二〇一医院	同一最终控制方
上海中航房地产开发有限公司	同一最终控制方
深圳航悦体育用品有限公司	同一最终控制方
深圳市富隆特实业有限公司	同一最终控制方
深圳市巨隆投资发展有限公司	同一最终控制方
深圳市南光工贸发展有限公司	同一最终控制方

关联方名称	与本公司关系
深圳市南光捷佳电器有限公司	同一最终控制方
苏州苏航置业有限公司	同一最终控制方
天津直升机有限责任公司	同一最终控制方
天津中航锦江航空维修工程有限责任公司	同一最终控制方
武汉中航通飞特种飞行器有限公司	同一最终控制方
西安飞机工业（集团）有限责任公司	同一最终控制方
岳阳市达美思贸易有限公司	同一最终控制方
中国航空工业供销上海有限公司	同一最终控制方
中国航空工业空气动力研究院	同一最终控制方
中国航空技术上海有限公司	同一最终控制方
中国直升机设计研究所	同一最终控制方
中航创新资本管理（深圳）有限公司	同一最终控制方
中航工程集成设备有限公司	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
中航国际（香港）集团有限公司	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
中航国际地产（肯尼亚）有限公司	同一最终控制方
中航国际钢铁贸易（上海）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
中航国际物流有限公司	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
中航技进出口有限责任公司	同一最终控制方
中航技投资有限责任公司	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
中航金网（北京）电子商务有限公司	同一最终控制方
中航荆门爱飞客发展有限责任公司	同一最终控制方
中航民用航空电子有限公司	同一最终控制方
中航期货有限公司	同一最终控制方
中航申森国际钢铁贸易（上海）有限公司	同一最终控制方

关联方名称	与本公司关系
中航思嘉菲尔（深圳）服饰有限公司	同一最终控制方
中航通用飞机有限责任公司	同一最终控制方
中航投资控股有限公司	同一最终控制方
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
中航中关村科技有限公司	同一最终控制方
中山市南光捷佳电器有限公司	同一最终控制方
重庆航翔置业有限公司	同一最终控制方
广州市航里房地产开发有限公司	其他关联方
衡阳白沙洲开发建设投资有限公司	其他关联方
湖南中锴置业有限公司	其他关联方
惠州市大亚湾环亚实业有限公司	其他关联方
江西航都投资发展有限公司	其他关联方
晋江中航里城置业有限公司	其他关联方
南昌航行投资发展有限公司	其他关联方
南京航鼎房地产开发有限公司	其他关联方
南京恒发房地产开发有限公司	其他关联方
厦门紫金中航置业有限公司	其他关联方
西安立景房地产开发有限公司	其他关联方
云南航樾投资发展有限公司	其他关联方
中航里城有限公司	其他关联方
重庆航宏置业有限公司	其他关联方
保利（江西）房地产开发有限公司	保利下属企业，现为其他关联方
保利房地产（集团）股份有限公司	保利下属企业，现为其他关联方
北海科航工贸有限公司	保利下属企业，现为其他关联方
北京飞翔家航空文化有限公司	保利下属企业，现为其他关联方
成都航逸科技有限公司	保利下属企业，现为其他关联方
成都航逸置业有限公司	保利下属企业，现为其他关联方
赣州航城置业有限公司	保利下属企业，现为其他关联方
赣州中航房地产发展有限公司	保利下属企业，现为其他关联方

关联方名称	与本公司关系
赣州中航置业有限公司	保利下属企业，现为其他关联方
江苏中航地产有限公司	保利下属企业，现为其他关联方
九江中航城地产开发有限公司	保利下属企业，现为其他关联方
深圳中航城发展有限公司	保利下属企业，现为其他关联方
新疆中航投资有限公司	保利下属企业，现为其他关联方
岳阳建桥投资置业有限公司	保利下属企业，现为其他关联方
珠海天志发展置业有限公司	保利下属企业，现为其他关联方
深圳市深越联合投资有限公司	原其他关联方，期末已无关联关系
深圳中航幕墙工程有限公司	原同一控股股东，期末已无关联方关系
中航建筑工程有限公司	上期为同一控股股东，期初已无关联关系
北京中航美林机械设备有限责任公司	上期为同一最终控制方，期初已无关联关系
大连航逸房地产开发有限公司	上期为同一最终控制方，期初已无关联关系
江阴云龙置业有限公司	上期为同一最终控制方，期初已无关联关系
昆明航汇投资有限公司	上期为同一最终控制方，期初已无关联关系
南充航庆置业有限公司	上期为同一最终控制方，期初已无关联关系
南京峻景房地产开发有限公司	上期为同一最终控制方，期初已无关联关系
厦门富铭九天湖置业有限公司	上期为同一最终控制方，期初已无关联关系
厦门富铭杏博置业有限公司	上期为同一最终控制方，期初已无关联关系
陕西航华投资管理有限公司	上期为同一最终控制方，期初已无关联关系
沈阳航远置业有限公司	上期为同一最终控制方，期初已无关联关系
云南尚居地产有限公司	上期为同一最终控制方，期初已无关联关系
重庆航悦置业有限公司	上期为同一最终控制方，期初已无关联关系
重庆模具产业园区开发建设有限公司	上期为同一最终控制方，期初已无关联关系
重庆盛怀房地产开发有限公司	上期为同一最终控制方，期初已无关联关系

5、关联交易情况

（1）关联采购与销售情况

①采购商品、接受劳务

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
深圳市花园格兰云天大酒店有限公司	酒店消费	58,330.26	43,128.17
深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司	酒店消费	17,342.00	49,283.32

中航善达股份有限公司
 财务报表附注
 2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
深圳上海宾馆	酒店消费	58,011.73	89,665.66
赣州格兰云天国际酒店有限公司	酒店消费	754.72	
北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司	酒店消费	79,133.72	118,617.45
南昌格兰云天国际酒店有限公司	酒店消费		4,294.70
	酒店消费合计	213,572.43	304,989.30
北京时尚天虹百货有限公司	购买商品	870,000.00	612,000.00
赣州市天虹百货实业有限公司	购买商品	401,699.73	37,821.84
江西洪都航空工业集团有限责任公司	购买商品		2,455,085.70
南昌市天虹商场有限公司	购买商品	9,702.10	
厦门市天虹商场有限公司	购买商品	43,460.00	
深圳市君尚百货有限公司	购买商品	69,981.76	
天虹商场股份有限公司	购买商品	3,348,126.90	1,792,176.08
长沙市天虹百货有限公司	购买商品	3,659,707.26	196,881.69
中国航空技术国际控股有限公司	购买商品	8,018.87	
惠州市天虹商场有限公司	购买商品		485.90
珠海市天虹商场有限公司	购买商品		3,143.00
	购买商品合计	8,348,979.46	5,097,594.21
深圳市君尚百货有限公司	接受劳务	61,717.16	76,284.57
天虹商场股份有限公司	接受劳务	2,330,134.14	2,499,466.81
	接受劳务合计	2,391,851.30	2,575,751.38
中航建筑工程有限公司	建筑施工支出		121,746,368.34
	建筑施工支出合计		121,746,368.34
深圳中航集团培训中心	培训费	100,898.06	143,700.21
中航技国际经贸发展有限公司	咨询费	157,165.09	297,552.83
深圳格兰云天酒店管理有限公司	咨询费		1,687,097.50
深圳中航幕墙工程有限公司	幕墙工程支出	9,973,534.86	14,312,821.16
中航社区健康服务中心	服务费	195,269.70	136,686.00
合 计		21,381,270.90	146,302,560.93

幕墙工程支出说明:

1、龙岩紫金中航房地产开发有限公司本报告期共确认与深圳中航幕墙工程有限公司幕墙工程支出 9,551,314.96 元，其中双方于 2015 年 10 月签订的龙岩中航紫金云熙项目二三期铝合金门窗及百叶工程，合同编号为 XM0102-JA-LHJ-HT-002，合同总金额 22,472,115.57 元；双方

于2015年10月签订的龙岩中航紫金云熙项目铝合金门窗及百叶工程，合同编号为XM0102-JA-LHJ-HT-001，合同总金额14,209,880.99元，根据上述两份合同约定，本期确认开发成本9,551,314.96元。

② 出售商品、提供劳务

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
保利（江西）房地产开发有限公司	工程、维保	4,716,530.38	16,694,493.31
北海科航工贸有限公司	工程、维保	52,427.18	
北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司	工程、维保	47,132.59	
飞亚达（集团）股份有限公司	工程、维保	372,123.30	191,588.83
共青城中航文化投资有限公司	工程、维保	2,344,716.76	
广东国际大厦实业有限公司	工程、维保	1,022,996.04	2,283,346.37
贵州中航电梯有限责任公司	工程、维保	439,655.15	
中航期货有限公司	工程、维保	452.83	
江苏中航地产有限公司	工程、维保	1,200,827.80	2,426,396.30
江阴云龙置业有限公司	工程、维保		21,075,282.01
九江中航城地产开发有限公司	工程、维保	210,016.91	
厦门市天虹商场有限公司	工程、维保	150,201.83	20,534.80
深圳上海宾馆	工程、维保	131,996.33	267,532.93
深圳市花园格兰云天大酒店有限公司	工程、维保	267,782.99	171,777.41
深圳市中航城置业发展有限公司	工程、维保	1,875,196.88	10,621,315.27
深圳市中航华城置业发展有限公司	工程、维保	106,313.20	8,373,226.04
深圳中航城发展有限公司	工程、维保	60,080.00	33,686.02
深圳中航集团培训中心	工程、维保	4,331.13	4,338.68
天虹商场股份有限公司	工程、维保	904,067.39	421,709.89
天马微电子股份有限公司	工程、维保	131,926.40	152,258.45
岳阳格兰云天大酒店有限公司	工程、维保	15,094.34	
长沙市天虹百货有限公司	工程、维保	3,448.28	
中国航空技术深圳有限公司	工程、维保	6,578,740.43	4,620,898.33
中航技易发投资有限公司	工程、维保	11,543.11	
中航建筑工程有限公司	工程、维保		2,260,305.27
中航信托股份有限公司	工程、维保		7,735.85
中航证券有限公司	工程、维保		10,117.92
成都天马微电子有限公司	工程、维保		43,541.50

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
中国航空技术厦门有限公司	工程、维保		394,208.21
深圳市中航长泰投资发展有限公司	工程、维保		3,632,383.51
深圳市中航城停车场管理有限公司	工程、维保		149,801.90
岳阳建桥投资置业有限公司	工程、维保		10,150.95
深圳华新金属结构工程有限公司	工程、维保	181,758.11	613,591.90
深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司	工程、维保		185,625.18
南昌格兰云天国际酒店有限公司	工程、维保		2,522.52
深圳中航商贸有限公司	工程、维保		15,094.34
深圳中航资源有限公司	工程、维保		442.45
北京时尚天虹百货有限公司	工程、维保		79,279.28
中国航空技术国际控股有限公司	工程、维保		49,822.48
厦门紫金中航置业有限公司	工程、维保		1,143,602.22
	工程、维保合计	20,829,359.36	75,956,610.12
深圳市中航城停车场管理有限公司	物业管理费和水电费	4,925,613.79	4,725,094.02
保利（江西）房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	839,919.32	782,682.76
北京格兰云天国际酒店有限公司	物业管理费和水电费	2,158,869.93	2,310,758.73
北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司	物业管理费和水电费	4,892,606.96	4,929,322.85
北京千秋营宸房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	1,184,238.23	1,220,516.18
北京伊格莱特航空技术发展有限公司	物业管理费和水电费	55,655.47	8,646.09
成都航逸科技有限公司	物业管理费和水电费	267,560.37	662,049.38
成都天马微电子有限公司	物业管理费和水电费	2,691,440.82	2,566,037.72
大连航华置业有限公司	物业管理费和水电费	5,368,427.42	5,064,911.73
大连航逸房地产开发有限公司	物业管理费和水电费		3,187,041.86
飞亚达（集团）股份有限公司	物业管理费和水电费	3,595,236.23	3,583,502.59
飞亚达销售有限公司	物业管理费和水电费	597,020.96	1,085,643.89
赣州格兰云天国际酒店有限公司	物业管理费和水电费	1,969,058.75	2,357,394.97
赣州市天虹百货实业有限公司	物业管理费和水电费	3,961,235.35	32,904.29
赣州中航置业有限公司	物业管理费和水电费	1,031,261.43	3,736,948.69
共青城中航文化投资有限公司	物业管理费和水电费	3,622,331.33	
广东国际大厦实业有限公司	物业管理费和水电费	12,488,977.44	8,754,150.97
广州市航里房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	3,707,908.72	3,161,445.27
江苏中航地产有限公司	物业管理费和水电费	483,907.59	1,169,794.94
江西鼎诚实业投资有限公司	物业管理费和水电费	26,386.34	3,697,052.95

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
江西航都投资发展有限公司	物业管理费和水电费	28,054.08	740,578.54
江西洪都航空工业集团有限责任公司	物业管理费和水电费	6,759,324.77	7,163,115.11
景德镇竹蜻蜓酒店服务有限责任公司	物业管理费和水电费	91,999.03	107,482.11
九江云岭房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	2,907,456.72	2,841,531.70
九江中航城地产开发有限公司	物业管理费和水电费	948,596.40	3,669,909.75
昆明航汇投资有限公司	物业管理费和水电费		3,973,126.19
南昌格兰云天国际酒店有限公司	物业管理费和水电费	3,890,528.24	3,896,886.84
南昌航行投资发展有限公司	物业管理费和水电费	2,961,750.32	3,040,958.59
南昌市天虹商场有限公司	物业管理费和水电费	245,333.32	6,897,219.78
南昌市天虹置业有限公司	物业管理费和水电费	3,639,335.81	427,082.11
南京航鼎房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	3,300,008.10	3,407,875.02
南京恒发房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	1,469,705.74	4,153,205.46
南京峻景房地产开发有限公司	物业管理费和水电费		5,590,099.29
三二〇一医院	物业管理费和水电费	2,245,641.70	
厦门富铭九天湖置业有限公司	物业管理费和水电费		5,233,838.16
厦门富铭杏博置业有限公司	物业管理费和水电费		4,582,885.83
厦门市天虹商场有限公司	物业管理费和水电费	3,444,839.09	
厦门天马微电子有限公司	物业管理费和水电费	9,984,130.98	10,198,278.83
厦门紫金中航置业有限公司	物业管理费和水电费	4,267,113.06	2,399,724.79
陕西航华投资管理有限公司	物业管理费和水电费		5,020,808.51
上海天马微电子有限公司	物业管理费和水电费	8,050,569.06	6,554,285.86
天马微电子股份有限公司	物业管理费和水电费	7,095,708.89	5,661,808.38
上海天马有机发光显示技术有限公司	物业管理费和水电费	3,749,374.94	3,218,626.45
上海中航房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	436,971.44	276,322.32
上海中航光电子有限公司	物业管理费和水电费	5,991,445.23	5,575,887.71
深圳格兰云天酒店管理有限公司	物业管理费和水电费	287,884.56	362,213.80
深圳华新金属结构工程有限公司	物业管理费和水电费	81,467.91	81,467.92
艾米龙时计（深圳）有限公司	物业管理费和水电费	180,609.31	180,247.30
深圳市飞亚达精密计时制造有限公司	物业管理费和水电费	861,927.62	302,209.19
深圳市亨吉利世界名表中心有限公司	物业管理费和水电费	627,785.66	955,993.02
深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司	物业管理费和水电费	1,811,668.44	5,654,028.30
深圳市中航城置业发展有限公司	物业管理费和水电费	21,748,744.41	22,992,840.25
深圳市中航华城置业发展有限公司	物业管理费和水电费	13,468,551.74	12,906,129.74

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
深圳市中航长泰投资发展有限公司	物业管理费和水电费	3,164,795.45	2,930,141.05
深圳中航城发展有限公司	物业管理费和水电费	955.17	2,292.42
深圳中航资源有限公司	物业管理费和水电费	108,115.06	114,072.94
沈阳航远置业有限公司	物业管理费和水电费		4,719,354.83
苏州苏航置业有限公司	物业管理费和水电费	4,640,412.89	3,714,740.48
天虹商场股份有限公司	物业管理费和水电费	16,461,052.72	11,688,868.17
天津直升机有限责任公司	物业管理费和水电费	233,456.60	233,456.64
天津中航锦江航空维修工程有限责任公司	物业管理费和水电费	117,977.97	83,773.56
武汉天马微电子有限公司	物业管理费和水电费	6,614,579.87	1,601,495.35
武汉中航通飞特种飞行器有限公司	物业管理费和水电费	121,198.16	
西安立景房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	1,920,889.53	2,140,538.92
岳阳格兰云天大酒店有限公司	物业管理费和水电费	3,035,279.35	3,172,883.60
岳阳建桥投资置业有限公司	物业管理费和水电费	2,955,624.34	1,000,402.08
岳阳市天虹百货有限公司	物业管理费和水电费	3,881,489.64	3,998,383.32
云南航樾投资发展有限公司	物业管理费和水电费	2,111,303.82	2,453,021.84
云南尚居地产有限公司	物业管理费和水电费		17,037,047.90
长沙市天虹百货有限公司	物业管理费和水电费	8,359,578.34	8,637,904.48
中国航空工业集团有限公司	物业管理费和水电费	70,502.40	
中国航空工业供销上海有限公司	物业管理费和水电费	154,442.58	141,674.98
中国航空技术北京有限公司	物业管理费和水电费	9,195,565.38	8,138,341.84
中国航空技术国际控股有限公司	物业管理费和水电费	6,550,405.92	5,779,314.80
中国航空技术厦门有限公司	物业管理费和水电费	3,679,455.99	1,705,193.46
中国航空技术上海有限公司	物业管理费和水电费	1,234,869.72	1,477,820.49
中国航空技术深圳有限公司	物业管理费和水电费	4,255,214.33	2,907,474.61
中国直升机设计研究所	物业管理费和水电费	4,842,098.72	3,515,847.32
中航工业南充可再生能源有限公司	物业管理费和水电费	241,954.72	725,864.16
中航国际成套设备有限公司	物业管理费和水电费	251,540.35	265,843.86
中航国际航空发展有限公司	物业管理费和水电费	4,309,349.90	3,722,961.88
中航国际投资有限公司	物业管理费和水电费	386,104.19	393,920.12
中航国际物流有限公司	物业管理费和水电费	81,665.04	
中航国际租赁有限公司	物业管理费和水电费	2,200,404.96	1,113,009.85

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
中航技国际储运有限责任公司	物业管理费和水电费	21,385.03	13,960.92
中航技国际经贸发展有限公司	物业管理费和水电费	99,564.84	51,841.70
中航技进出口有限责任公司	物业管理费和水电费	9,714,275.08	4,866,571.21
中航技易发投资有限公司	物业管理费和水电费	29,428,050.22	22,725,151.28
中航金网（北京）电子商务有限公司	物业管理费和水电费	173,142.83	135,146.67
中航荆门爱飞客发展有限责任公司	物业管理费和水电费	2,901,376.44	
中航里城有限公司	物业管理费和水电费	6,367.64	490,981.07
中航民用航空电子有限公司	物业管理费和水电费	4,595,452.94	4,093,222.55
中航期货有限公司	物业管理费和水电费	3,761,633.38	
中航思嘉菲尔（深圳）服饰有限公司	物业管理费和水电费	22,614.30	32,328.57
中航投资控股有限公司	物业管理费和水电费	57,735.85	
中航信托股份有限公司	物业管理费和水电费	734,343.72	212,964.61
中航证券有限公司	物业管理费和水电费	1,524,269.17	1,507,365.22
中航直升机有限责任公司	物业管理费和水电费	3,527,847.16	4,282,201.62
中航中关村科技有限公司	物业管理费和水电费	8,705,897.36	9,122,254.29
中和中（北京）光电科技有限公司	物业管理费和水电费	1,604,933.71	624,493.61
重庆航宏置业有限公司	物业管理费和水电费	476,992.65	497,305.43
重庆航悦置业有限公司	物业管理费和水电费		9,832,740.58
重庆模具产业园区开发建设有限公司	物业管理费和水电费		4,275,643.94
珠海天志发展置业有限公司	物业管理费和水电费	4,737,200.12	3,520,510.49
嘉浩（庐山）房地产开发有限公司	物业管理费和水电费		94,339.62
江阴云龙置业有限公司	物业管理费和水电费		1,133,494.02
晋江中航里城置业有限公司	物业管理费和水电费	4,525,477.25	5,050,486.86
中航技投资有限责任公司	物业管理费和水电费		5,443.15
中航建筑工程有限公司	物业管理费和水电费		172,000.00
重庆盛怀房地产开发有限公司	物业管理费和水电费		127,112.57
重庆航翔置业有限公司	物业管理费和水电费		1,017,525.36
中航国际钢铁贸易（上海）有限公司	物业管理费和水电费		154,773.98
中航创新资本管理（深圳）有限公司	物业管理费和水电费		1,940.73
深圳市飞亚达科技发展有限公司	物业管理费和水电费		223,234.13
深圳航悦体育用品有限公司	物业管理费和水电费		11,568.27
吉安市天虹商场有限公司	物业管理费和水电费		5,832,418.16
湖南中锴置业有限公司	物业管理费和水电费	3,011,614.77	2,541,135.12

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
赣州中航房地产发展有限公司	物业管理费和水电费	880,942.91	2,043,047.73
北京中航美林机械设备有限责任公司	物业管理费和水电费		31,896.23
北京航投置业有限公司	物业管理费和水电费	13,816,827.22	
	物业管理费和水电费 收入合计	349,952,410.72	369,243,311.37
中国航空技术深圳有限公司	招商佣金	607,796.59	
深圳市中航长泰投资发展有限公司	咨询服务费	5,841,379.41	5,449,484.46
深圳市中航城置业发展有限公司	咨询服务费	13,131,507.73	17,511,731.03
深圳市中航华城置业发展有限公司	咨询服务费	5,457,570.46	5,100,073.06
深圳华新金属结构工程有限公司	咨询服务费	1,438,545.45	1,538,938.15
上海中航房地产开发有限公司	咨询服务费	113,207.54	
中国航空技术深圳有限公司	咨询服务费	1,546,501.82	1,131,308.59
深圳中航城发展有限公司	咨询服务费		709,128.27
成都航逸科技有限公司	咨询服务费		792,452.80
	其他收入合计	28,136,509.00	32,233,116.36
合计		398,918,279.08	477,433,037.85

物业管理费和水电费收入说明：

1、深圳市中航城停车场管理有限公司关联方交易说明：本报告期深圳市中航保安服务有限公司（以下简称“中航保安”）与中航物业管理有限公司地产项目分公司（以下简称“地产项目分公司”）共确认深圳市中航城停车场管理有限公司（以下简称“停车场管理公司”）物业管理费及其他收入 4,925,613.79 元；其中主要合同为中航保安与停车场管理公司签订的中航苑停车场委托管理协议书，合同期限自 2016 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日，委托管理费用每月按停车场收入提取 5% 的佣金和 8% 的收益留存激励，根据合同规定，本期确认收入 4,888,217.43 元。地产项目分公司本期确认停车场管理公司物业管理费及其他收入 37,396.36 元。

2、北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司关联交易说明：本报告期中航物业管理有限公司北京分公司（以下简称“物业北京分公司”）共确认北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司物业及水电费收入 4,892,606.96 元。双方签订物业管理服务合同，合同期限自 2017 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日，其中酒店物业管理服务费用为 1,945,076.04 元，水电费收入 2,921,071.65 元，停车场收入 23,142.49 元；除上述合同以外，物业北京分公司确认其他收入共 3,316.78 元。

3、广东国际大厦实业有限公司关联交易说明：本报告期中航物业管理有限公司（以下简称“物业广州分公司”）确认广东国际大厦实业有限公司（以下简称“广东国际大厦”）物业管理费 12,488,977.44 元。物业广州分公司于 2017 年与广东国际大厦签订了《2018 年度至 2020 年度广东国际大厦物业服务合同》，双方约定中航物业向广东国际大厦实业有限公司

提供 2018-2020 年度广东国际大厦物业服务，服务期限为三年，自 2018 年 1 月 1 日起至 2020 年 12 月 31 日止。合同约定 2018 年月度管理费为 1,040,748.12 元/月（不含税），年度管理费合计 12,488,977.44 元（不含税），广东国际大厦实业有限公司允许中航物业在自身的经营范围内向大厦内的客户提供延伸性的物业管理服务取得相应收入。

4、江西洪都航空工业集团有限责任公司物业费说明：本报告期中航物业管理有限公司南昌分公司（以下简称“物业南昌分公司”）共确认江西洪都航空工业集团有限责任公司（以下简称“江西洪都”）物业费及其他收入共计 6,759,324.77 元。南昌分公司于 2018 年与江西洪都签订洪都 903、907 厂房、908 大楼物业管理委托服务合同，合同期限 2018 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日，合同总金额 1,855,738.88 元；物业南昌分公司与江西洪都签订南昌航空城北职工临时宿舍物业服务合同，合同期限 2018 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日，板房物业服务共计 241,964.80 元；物业南昌分公司与江西洪都签订洪都 908、903 消防值守服务协议，合同期限为 2018 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日，合同期共计物业服务费 191,520.00 元；物业南昌分公司与江西洪都签订保安服务合同，合同期限为 2018 年 5 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日，合同期共计服务费 1,740,320.00 元；物业南昌分公司与江西洪都签订保洁服务合同，合同期限为 2018 年 9 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日，合同期共计服务费 105,571.68 元。上述 5 份合同本报告期内确认物业管理费收入 6,668,980.89 元。除上述合同外，本期确认江西洪都其他收入 90,343.88 元。

5、南昌格兰云天国际酒店有限公司关联交易说明：本报告期中航物业管理有限公司南昌分公司（以下简称“物业南昌分公司”）共确认南昌格兰云天国际酒店有限公司物业及水电费收入 3,890,528.24 元。双方签订物业管理服务合同，合同期限自 2016 年 9 月 1 日至 2019 年 8 月 31 日，其中酒店物业管理服务费用为 1,470,964.80 元，水电费收入 2,419,563.44 元。

6、厦门天马微电子有限公司关联交易说明：本报告期厦门中航物业管理有限公司共确认厦门天马微电子有限公司物业管理费及其他收入 9,984,130.98 元。厦门中航物业管理有限公司于 2018 年与厦门天马微电子有限公司签订了《厦门天马微电子工业园区物业服务合同》，双方约定厦门中航物业管理有限公司向厦门天马微电子有限公司提供厦门天马微电子工业园区项目物业服务事宜，服务期限为一年，合同期限为 2018 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日止，物业管理费每月 871,080.00 元（不含税），根据合同约定，本期确认管理费收入 9,208,249.91 元，其他收入 775,881.07 元。

7、厦门紫金中航置业有限公司关联交易说明：本报告期中航物业管理有限公司厦门分公司（以下简称“物业厦门分公司”）共确认厦门紫金中航置业有限公司物业管理费、水电费收入及其他收入 4,267,113.06 元。双方签订物业管理服务合同，合同期限自 2013 年 8 月 15 日起自动延期，直至业主委员会成立且签订新的物业服务合同生效时合同终止，根据合同约定，本期确认物业管理费收入 2,895,506.13 元，停车场收入 529,584.89 元，其他收入 842,022.04 元。

8、上海天马微电子有限公司关联交易说明：本报告期中航物业管理有限公司上海分公司（以下简称“物业上海分公司”）确认上海天马微电子有限公司（以下简称“上海天马微电子”）物业管理费及延伸收入共 8,050,569.06 元；双方签订物业服务协议，合同期限为 2018 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日，物业管理服务月费用：1-2 月每月金额 549,312.00 元，3 月金额 630,107.00 元，4 月金额 654,266.00 元，5-12 月每月金额 661,547.00 元，全年总计 7,675,373.00 元（含税）；签订物业服务补充协议，合同期限为 2018 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日，

每月金额 31,000.00 元，全年费用 372,000.00 元（含税）；2018 年 2 月双方签订上海天马微电子新建宿舍楼保洁开荒工程合同，工程期限为 2018 年 2 月 24 日至 2018 年 4 月 25 日，合计金额 242,000.00 元。根据 2 份上述按合同约定，本期确认管理费收入 7,019,366.98 元，延伸收入 1,031,202.08 元。

9、天马微电子股份有限公司关联交易说明：本报告期内中航物业管理有限公司金龙管理处共确认天马微电子股份有限公司物业管理费收入及其他收入 7,095,708.89 元。双方签订物业管理服务合同，合同期限自 2018 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日，其中物业管理服务费用为 6,363,163.88 元；除上述合同以外，物业北京分公司确认其他收入共 732,545.01 元。

10、上海天马有机发光显示技术有限公司关联交易说明：本报告期内中航物业管理有限公司上海分公司共确认上海天马有机发光显示技术有限公司物业管理费收入及延伸收入共 3,749,374.94 元。双方签订物业管理服务合同，合同期限自 2018 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日，物业管理费每月 285,145.00 元，全年 3,421,740.00 元；新增协议服务月费用 20,080.00 元，年费用 240,960.00 元；双方签订物业服务合同补充协议，合同期限为 2018 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日；双方签订有机发光化粪池、管网清洗保养服务协议，自 2017 年 5 月 1 日起至 2019 年 4 月 30 日止，合同金额为 80,000.00 元；双方签订有机发光绿化养护合同，合同期限为 1 年，自 2017 年 8 月 20 日至 2018 年 8 月 19 日止，年费用为 132,960.00 元。根据上述合同约定，本期共确认物业管理费收入 3,228,056.62 元，延伸收入 521,318.32 元。

11、上海中航光电子有限公司关联交易说明：本报告期内中航物业管理有限公司上海分公司（以下简称“物业上海分公司”）确认上海中航光电子有限公司（以下简称“中航光电子”）物业管理费、延伸收入及其他收入共 5,991,445.23 元，双方于 2018 年 1 月签订了物业服务合同，合同期限为 2018 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日，每月金额 492,253.00 元，年费用为 5,907,036.00 元，其他费用为年费用 252,000.00 元，以上费用均为含税金额；按合同约定，物业上海分公司本报告期内确认物业管理费 5,572,675.44 元，延伸收入 350,279.20 元，除本合同约定外，物业上海分公司确认其他业务收入 68,490.59 元。

12、共青城中航文化投资有限公司关联交易说明：本报告期内中航物业管理有限公司共青城分公司（以下简称“共青城分公司”）确认共青城中航文化投资有限公司物业管理费及延伸收入共 3,622,331.33 元，双方于 2018 年 1 月签订了物业服务合同，合同期限为 2018 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日，2018 年 1 月至 6 月每月金额 274,700.00 元，7 月至 12 月每月 74,700.00 元；双方签订中航城幸福里营销展示区及样板房早期介入服务协议，合同期限为 2018 年 1 月 1 日至 2019 年 6 月 30 日，每月服务费 104,514.42 元，从 2018 年 7 月起，每月增加费用 48,544.98 元，延伸服务合同金额共计 300,140.00 元。按上述两份合同约定，共青城分公司本报告期内确认物业管理费 3,527,991.71 元，延伸收入 94,339.62 元。

13、深圳市中航城置业发展有限公司关联交易说明：本报告期内中航物业管理有限公司地产项目分公司（以下简称“物业地产项目分公司”）、深圳市中航保安服务有限公司、中航物业管理有限公司本部（以下简称“物业本部”）及中航物业管理有限公司中航城事业部（以下简称“中航城事业部”）确认深圳市中航城置业发展有限公司管理费、水电费收入、延伸收入及其他收入共 21,748,744.41 元。其中主要合同如下：物业地产项目分公司于 2016 年 3 月与深圳市中航城置业发展有限公司签订了《水电费用代缴协议》，双方约定由地产项目分公司代缴深圳市中航城置业发展有限公司水电费事宜，服务期限为四年，自 2016 年

1月1日起至2020年12月31日止，根据合同约定，本期确认水电费收入15,607,044.4元。地产项目分公司于2016年10月与深圳市中航城置业发展有限公司签订了物业服务合同，双方约定由中航城置业发展有限公司每月支付地产项目分公司803A物业管理费8,739.85元，18F展示中心的物业管理费用44,105.85元及空置房服务费用（按空置面积计算，29元/m²）服务期限为五年，自2016年10月10日起至2021年10月9日止，根据合同约定，本期确认管理费1,469,094.64元；除上述合同外，本期物业地产项目分公司确认延伸收入及其他收入共计655,724.72元。深圳市中航保安服务有限公司于2018年与深圳市中航城置业发展有限公司签订了物业服务合同，双方约定由中航城置业发展有限公司支付给中航保安华强北九方停车场和地面特勤、辉盛阁公寓及前台的服务费，合同期限2018年1月1日至2018年12月31日，根据合同约定，本期确认收入3,820,704.06元。物业本部本期确认深圳市中航城置业发展有限公司水电费及其他收入111,778.42元，中航城事业部本期确认管理费收入84,398.15元。

14、深圳市中航华城置业发展有限公司关联交易说明：本报告期内中航物业管理有限公司地产项目分公司（以下简称“物业地产项目分公司”）、深圳市中航保安服务有限公司、中航物业管理有限公司本部（以下简称“物业本部”）及中航物业管理有限公司中航城事业部（以下简称“中航城事业部”）共确认深圳市中航华城置业发展有限公司（以下简称“中航华城置业”）管理费、水电费及其他收入共13,468,551.74元，其中主要合同如下：中航物业管理有限公司地产项目分公司与深圳市中航华城置业发展有限公司于2016年签订了水电费用代缴协议，合同期限2016年1月1日至2020年12月31日，用电代缴范围为九方购物中心GM、H与D2地块用电，由物业地产项目分公司代为缴费，根据合同约定，本期确认水电费收入10,824,639.78元。除上述合同外，本期深圳市中航保安服务有限公司确认中航华城置业管理费及其他收入2,615,752.51元，物业本部确认管理费及其他收入12,081.60元，中航城事业部确认管理费及水电费收入16,077.85元。

15、深圳市中航长泰投资发展有限公司关联交易说明：本报告期内中航物业管理有限公司地产项目分公司（以下简称“物业地产项目分公司”）共确认深圳市中航长泰投资发展有限公司水电费收入、停车场收入及其他收入共3,164,795.45元，物业地产项目分公司与深圳市中航长泰投资发展有限公司于2016年4月签订了用水协议，由物业地产项目分公司代深圳市中航长泰投资发展有限公司缴纳水费，合同期限2016年4月1日至2021年3月31日，根据合同约定，本期确认水费收入1,132,442.68元；双方签订停车场委托管理服务协议，由物业地产项目分公司为中航天逸花园住宅停车场及其附属设施设备提供管理事宜，合同期限为2018年10月1日至2019年9月30日，合同金额为每月153,675.00元（含税），临时收费由深圳市中航长泰投资发展有限公司将临时卡收入所得的50%支付给物业地产项目分公司作为服务费用，本期共确认停车场收入1,970,965.57元，除上述合同外，物业地产项目分公司确认其他收入61,387.20元。

16、岳阳格兰云天大酒店有限公司关联交易说明：本报告期内中航物业管理有限公司岳阳分公司（以下简称“物业岳阳分公司”）对岳阳格兰云天大酒店有限公司（以下简称“岳阳格兰云天”）共确认物业管理费及水电费收入共计3,035,279.35元；双方签订格兰云天物业服务合同，合同期限自2015年1月1日至2018年12月31日，酒店物业管理服务费为140万/年（含税金额），根据合同规定物业岳阳分公司本期确认物业管理费收入为1,320,754.75元，水电费收入1,714,524.60元。

17、长沙市天虹百货有限公司关联交易说明：本报告期内中航物业管理有限公司长沙分公司

（以下简称“长沙分公司”）共确认长沙市天虹百货有限公司（以下简称“长沙天虹百货”）物业及水电费收入共 8,359,578.34 元；物业长沙分公司与长沙天虹百货于 2007 年 10 月签订物业管理协议，服务费按照每月平方米计租面积 5 元的标准计算（计租面积约 30000 m²），合同期每满 5 个年度的最后一个月，甲乙双方对商业服务标准进行检讨，但在前一年的服务费标准基础上上下浮动比例不超过 10%，按合同约定，本期依据物业服务协议物业管理费收入 1,707,888.72 元，水电费收入 6,046,612.02 元，停车场收入 605,077.60 元。

18、中国航空技术北京有限公司关联交易说明：本报告期中航物业管理有限公司北京分公司（以下简称“物业北京分公司”）共确认中国航空技术北京有限公司（以下简称“中航技北京”）的物业及水电费收入 9,195,565.38 元。其中双方签订中航技大厦物业服务合同，合同期限自 2018 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，物业收费标准为 1.12 元/月/m²（不含水电费），按照合同约定，本期物业北京分公司共确认物业费收入 17,729.26 元；双方签订中航国际北京航空城物业服务合同，合同期限自 2015 年 11 月 20 日至 2018 年 11 月 19 日，该合同到期后，续签新的物业服务合同，合同期限自 2018 年 11 月 20 日至 2021 年 11 月 19 日，本物业管理区域实行酬金制，每年按应收的物业服务资金 8%的比例计提，按照合同约定，本期物业北京分公司共确认物业费 9,158,518.00 元。除上述合同外，本期确认其他收入 37,047.38 元。

19、中国航空技术国际控股有限公司关联交易说明：本报告期中航物业管理有限公司北京分公司（以下简称“物业北京分公司”）确认中国航空技术国际控股有限公司（以下简称“中航国际控股”）的物业及水电费收入共 6,550,405.92 元。双方签订物业服务合同，合同期限自 2018 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，物业费标准 1.0009 元/天/m，按照合同约定，本期确认物业费收入共 5,506,207.51 元，除上述合同外，本期确认水电费及其他收入 1,044,198.41 元。

20、中国直升机设计研究所关联交易说明：本报告期中航物业管理有限公司天津分公司（以下简称“物业天津分公司”）确认中国直升机设计研究院物业费收入 4,842,098.72 元，中国直升机设计研究院、中航直升机有限责任公司与天津分公司三方签订航空工业直升机办公区物业服务合同，合同期限自 2018 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日，合同总金额 8,536,670.00 元/年，根据合同规定，本期物业天津分公司确认物业管理费用 4,842,098.72 元。

21、中航直升机有限责任公司关联交易说明：本报告期中航物业管理有限公司天津分公司（以下简称“物业天津分公司”）确认中航直升机有限责任公司物业费收入 3,527,847.16 元，中国直升机设计研究院、中航直升机有限责任公司与天津分公司三方签订航空工业直升机办公区物业服务合同，合同期限自 2018 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日，合同总金额 8,536,670.00 元/年，根据合同规定，本期物业天津分公司确认物业管理费用 3,527,847.16 元。

22、中航技易发投资有限公司关联交易说明：本报告期中航物业管理有限公司北京分公司（以下简称“物业北京分公司”）确认中航技易发投资有限公司 29,428,050.22 元。其中双方签订中航技研发展示中心物业服务委托合同，服务范围为中航技总部办公楼，合同期限自 2018 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，月度服务费 918,623.45 元，另签订补充协议，服务范围为中航技总部办公楼正式服务期所提供正式入驻后的物业服务，合同期限自 2018 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，月度服务费为 235,307.82 元；双方签订中航技研发展示中心物业服务委托合同，服务范围为中航技研发楼 A、B、C、D 座及商业裙楼，合同期限自 2018 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，月度服务费 111,400.07 元，另签订补充协议，服务

范围为中航技研发楼及酒店地下空间、商业裙房活动中心，月度服务费为 212,131.70 元，双方根据以上合同约定，物业北京分公司确认物业费收入 28,504,591.73 元，除上述合同外，本期确认其他收入 923,458.49 元。

23、中航民用航空电子有限公司关联交易说明：本报告期中航物业管理有限公司上海分公司确认中航民用航空电子有限公司（以下简称“中航民用航空”）物业管理费及延伸收入 4,595,452.94 元，双方签订中航民用航空电子产业园一期项目物业管理服务合同，合同期限为 2017 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日，物业管理项目采用固定酬金制模式，园区公共区域单价 7.00 元/月/m²，1#楼内区域单价为 5.80 元/月/m²，管理酬金为 20.88 万元/年，根据合同规定，本报告期间内确定物业管理费 3,904,544.57 元，除上述合同外，本期确认延伸收入 690,908.37 元。

24、中航中关村科技有限公司关联交易说明：本报告期中航物业管理有限公司北京分公司（以下简称“物业北京分公司”）与中航物业管理有限公司本部（以下简称“本部”）共确认中航中关村科技有限公司物业管理费及其他收入 8,705,897.36 元。其中主要合同为物业北京分公司与中航中关村科技有限公司签订的物业管理服务合同，合同期限自 2015 年 6 月 1 日至 2018 年 5 月 31 日，采取酬金制模式向中关村科技公司收取物业服务费，每月收取固定酬金 60,000.00 元。物业北京分公司负责编制物业服务费预算，按照预算内的实际成本支出向中关村科技报销；双方于 2018 年 8 月签订中航广场物业服务运营管理委托合同，合同期限为 2018 年 9 月 1 日至 2021 年 8 月 31 日，合同总价为 31,496,723.55 元，年服务费 10,498,907.85 元，除上述合同以外，另外双方签订补充合同，增加停车场管理服务，根据合同约定，物业北京分公司确认物业管理费 6,223,291.21 元，其他收入 47,717.92 元。物业本部本期确认中航中关村科技有限公司物业管理费收入 2,434,888.23 元。

25、南昌市天虹置业有限公司关联交易说明：本报告期吉安市吉州区天虹物业服务有限公司、中航物业管理有限公司地产项目分公司（以下简称“物业地产项目分公司”）及中航物业管理有限公司南昌分公司（以下简称“物业南昌分公司”）共确认南昌市天虹置业有限公司物业及水电费收入 3,639,335.81 元。其中主要合同为吉安市吉州区天虹物业服务有限公司与南昌市天虹置业有限公司签订的物业管理服务合同，合同期限自 2018 年 7 月 1 日至 2019 年 3 月 31 日，南昌市天虹置业有限公司前期介入物业服务费用为 2,269,175.00 元，其中 2018 年 7 月 1 日至 12 月 31 日每月费用为 317,923.98 元，2019 年 1 月 1 日至 2 月 28 日每月费用为 115,870.90 元，2019 年 3 月 1 日至 3 月 31 日费用为 129,889.08 元，根据合同约定，吉安市吉州区天虹物业服务有限公司确认物业管理费 2,483,052.32 元。物业地产项目分公司本期确认管理费收入 546,875.02 元，物业南昌分公司本期确认管理费及其他收入 609,408.47 元。

26、武汉天马微电子有限公司关联交易说明：本报告期中航物业管理有限公司武汉分公司（以下简称“物业武汉分公司”）确认武汉天马微电子有限公司（以下简称“武汉天马微电子”）物业管理费及延伸收入共 6,614,579.87 元；双方签订物业服务协议，合同期限为 2017 年 9 月 10 日至 2018 年 9 月 9 日，物业管理服务月费用 410,351.00 元；合同到期后续签，合同期限为 2018 年 9 月 10 日至 2019 年 9 月 9 日，每月金额 66,8520.00 元；根据上述合同约定，本期确认管理费收入 5,626,463.74 元。除上述合同外，本期确认物业武汉分公司延伸收入 988,116.13 元。

27、中国航空技术厦门有限公司关联交易说明：本报告期中航物业管理有限公司厦门分公

司（以下简称“物业厦门分公司”）共确认中国航空技术厦门有限公司物业管理费及其他收入 3,679,455.99 元。物业厦门分公司于 2016 年与中国航空技术厦门有限公司签订了“中航紫金广场前期物业服务协议”，双方约定物业管理区域物业服务收费实行包干制，物业服务费及房屋公共维修金由业主按其拥有物业的产权面积交纳，合同期限为 2016 年 7 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日止，根据合同约定，本期确认管理费收入 2,488,606.49 元。除上述合同外，本期物业厦门分公司确认电费、停车场及其他收入共 1,190,849.50 元。

28、厦门市天虹商场有限公司关联交易说明：本报告期中航物业管理有限公司厦门分公司（以下简称“物业厦门分公司”）共确认厦门市天虹商场有限公司物业管理费收入 3,444,839.09 元。双方 2017 年签订物业管理服务合同，合同期限自 2017 年 8 月 26 日起至 2018 年 12 月 31 日止，月度服务费用 89,569.94 元（含税）；双方 2016 年签订防损服务合同，合同期限为 2016 年 4 月 1 日至 2018 年 6 月 30 日，物业服务费用包含服务酬金和管理佣金，服务酬金按当月实际在岗人数进行核算，管理佣金按当月服务酬金的 8% 计提。该合同到期续签，合同期限为 2018 年 7 月 1 日至 2019 年 6 月 30 日，每月服务费 225,425.20 元，根据上述两份合同约定，本期确认物业管理费收入 3,444,839.09 元。

29、珠海天志发展置业有限公司关联交易说明：本报告期中航物业管理有限公司地产项目分公司共确认珠海天志发展置业有限公司物业管理费收入 4,737,200.12 元。双方 2017 年签订物业管理服务合同，合同期限自 2017 年 10 月 1 日起至 2018 年 9 月 30 日止，年度服务费用 4,969,999.92 元（含税）；该合同到期续签，合同期限为 2018 年 10 月 1 日至 2019 年 9 月 30 日，年服务费 4,928,184.84 元（含税），根据上述合同约定，本期确认物业管理费收入 4,737,200.12 元。

30、天虹商场股份有限公司关联交易说明：本报告期中航物业管理有限公司中航格澜阳光花园管理处（以下简称“物业阳光花园管理处”）、中航物业管理有限公司本部（以下简称“物业本部”）、中航物业管理有限公司中航城事业部（以下简称“物业中航城事业部”）、中航物业管理有限公司地产项目分公司（以下简称“物业地产项目分公司”）共确认天虹商场股份有限公司（以下简称“天虹商场”）管理费、水电费及其他收入共计 16,461,052.72 元，其中主要合同如下：物业地产项目分公司与天虹商场签订物业管理委托合同，合同期限为 2017 年 6 月 9 日至 2022 年 6 月 8 日，月度物业服务费为 569,297.57 元（含税），按照合同约定，本期确认管理费收入 6,444,878.08 元，除此之外，本期确认延伸收入及其他收入共 1,649,746.16 元。物业本部与天虹商场签订鼎城大厦裙楼物业服务合同，合同期限为 2017 年 6 月 1 日至 2018 年 5 月 31 日，按照每月每平方米 8.8 元的标准计算管理费，若天虹商场租用该大厦其它业主的商铺，按照 13.5 每月每平方米的标准收取管理费，根据合同约定，本期物业本部确认天虹商场管理费收入 4,312,412.20 元，除此之外，本期确认天虹商场水电费及其他收入 230,256.37 元。除上述合同外，物业阳光花园管理处本期确认天虹商场管理费、水电费及其他收入共 1,823,938.04 元，物业中航城事业部本期确认天虹商场管理费收入 1,999,821.87 元。

31、岳阳市天虹百货有限公司关联交易说明：本报告期中航物业管理有限公司岳阳分公司（以下简称“物业岳阳分公司”）确认岳阳市天虹百货有限公司管理费及水电费 3,881,489.64 元。双方于 2012 年签订商业物业服务合同，按照每月每平方米 5 元的标准计算商业物业服务费，合同至 2012 年 1 月 16 日起至租赁终止日止，按照合同约定，本期物业岳阳分公司确认物业管理费及水电费收入 3,881,489.64 元。

32、南京航鼎房地产开发有限公司关联交易说明：本报告期内中航物业管理有限公司南京分公司确认南京航鼎房地产开发有限公司管理费及其他收入共 3,300,008.10 元。双方签订中航国际社区售楼处物业服务协议，合同期限为 2018 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日，月基准服务费用 197,972.16 元（含税），代采购及人员加班费用预算为每月 20,000.00 元，如因工作需要增加人员，则增加或减少的人员的实际结算费用将按照合同条款中约定的岗位工资为标准，按实际到岗人数具体计算，按照合同约定，本期共确认管理费 3,087,976.07 元，除合同外，本期确认其他收入 212,032.03 元。

33、苏州苏航置业有限公司关联交易说明：本报告期内中航物业管理有限公司苏州分公司确认苏州苏航置业有限公司物业管理费及其他收入共 4,640,412.89 元，双方于 2014 年签订湖山樾苑前期物业服务合同，至业主委员会与物业服务企业签订物业服务合同生效时终止，物业服务费按建筑面积收取，底层住宅 2.88 元/月/平方米，小高层住宅 2.91 元/月/平方米，商业用房 3.12 元/月/平方米，按照合同约定，本期确定物业管理费 4,454,499.46 元，除合同外，本期确认其他收入 185,913.43 元。

34、湖南中锶置业有限公司关联交易说明：本报告期内中航物业管理有限公司长沙分公司确认湖南中锶置业有限公司物业管理费收入、延伸收入及其他收入共 3,011,614.77。双方签订长沙保利城项目早期物业服务协议，合同期限为 2018 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日，年度服务费用为 1,931,584.58 元（不含税）；双方签订景观养护工程合同，合同期限为 2018 年 6 月 7 日至 2019 年 6 月 6 日，合同总价款为 178,253.96 元，根据上述合同，本期共确认物业费及延伸收入 1,967,235.32 元，除上述合同外，本期确认其他收入 1,044,379.45 元。

35、中国航空技术深圳有限公司关联交易说明：本报告期内中航物业管理有限公司地产项目分公司（以下简称“物业地产项目分公司”）、中航物业管理有限公司中航城事业部（以下简称“物业中航城事业部”）、深圳市中航保安服务有限公司及中航物业管理有限公司本部（以下简称“物业本部”）共确认中国航空技术深圳有限公司物业管理费、水电费及其他收入 4,255,214.33 元，其中主要合同如下：物业地产项目分公司与中国航空技术深圳有限公司签订物业服务合同，合同期限为 2016 年 10 月 10 日至 2021 年 10 月 9 日，物业服务费为 29 元/月/平方米，含中央空调费 5.96 元/月/平方米。双方签订后勤服务派遣协议，协议期限为 2018 年 1 月 1 日至 2019 年 3 月 31 日，年服务费 497,392.44 元，根据上述两份合同约定，本期确认物业管理费 1,509,846.35 元，延伸收入 495,298.56 元，除此之外，本期确认水电费及其他收入 1,234,030.49 元。本期物业本部确认中国航空技术深圳有限公司物业费及其他收入 285,272.79 元，物业中航城事业部确认管理费水电费收入 722,956.61 元，深圳市中航保安服务有限公司确认管理费及其他收入 7,809.53 元。

36、晋江中航里程置业有限公司关联交易说明：本报告期内中航物业管理有限公司泉州分公司（以下简称“物业泉州分公司”）确认晋江中航里程置业有限公司物业管理费收入及水电费收入 4,525,477.25 元。双方签订中航城·天骏前期物业服务合同，合同期限为 2015 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，物业服务费按建筑面积计算，每月每平方米 1.9 元。双方签订中航城·天悦前期物业服务合同，合同期限为 2015 年 5 月 1 日至 2021 年 4 月 30 日，物业服务费按建筑面积计算，每月每平方米 1.7 元。双方签订中航城·天玺前期物业服务合同，合同期限自 2015 年 10 月 10 日起至 2021 年 10 月 09 日止，每月每平方米 1.9 元。根据上述合同约定，本期确认物业管理费及水电费收入 4,525,477.25 元。

37、广州市航里房地产开发有限公司关联交易说明：本报告期内中航物业管理有限公司地产

项目分公司（以下简称“物业地产项目分公司”）与中航物业管理有限公司本部（以下简称“物业本部”）共确认广州市航里房地产开发有限公司管理费及其他收入共计 3,707,908.72 元，其中主要合同如下：物业地产项目分公司与广州市航里房地产开发有限公司签订广州中航城花园前期物业服务合同，双方约定物业服务费按照物业建筑面积缴纳，住宅、高层 2.80 元/月/平方米，商业 4.90 元/月/平方米，合同期限为 2016 年 5 月 1 日至 2019 年 4 月 30 日。双方签订广州中航城展示区绿化养护协议，协议费用为 144,097.90 元（含税），根据上述两份合同约定，本期确认物业管理费收入 3,330,550.23 元。除上述合同外，本期物业本部确认广州市航里房地产开发有限公司管理费收入 377,358.49 元。

38、中航技进出口有限责任公司关联交易说明：本报告期中航物业管理有限公司北京分公司（以下简称“物业北京分公司”）确认中航技进出口有限责任公司物业管理费及其他收入共 9,714,275.08 元。双方签订中航技研发展示中心一卡通充值服务合同，由物业北京分公司向中航技园区内各家客户提供一卡通充值业务，中航技进出口有限责任公司于每两月的当月 13 日前向物业北京分公司提供充值人员名单及充值金额明细，在物业北京分公司完成充值服务前支付约定的款项，由物业北京分公司完成充值业务，合同期限为 2017 年 5 月 1 日至 2018 年 4 月 30 日，本合同到期后续签至 2020 年 4 月 30 日，按照该合同约定，本期确认收入 6,016,789.08 元。双方签订专项服务人员委托合同，基准服务费用为 1,759,658.70 元，若增加服务人员或者延长服务期限，款项按照实际发生额结算，按照合同约定，本期确认收入 2,598,910.24 元。除上述合同外，本期物业北京分公司确认其他管理费及水电费等收入 1,098,575.76 元。

39、赣州市天虹百货实业有限公司关联交易说明：本报告期赣州中航九方商业有限公司确认赣州市天虹百货实业有限公司物业管理费及水电费、停车场收入共计 3,961,235.35 元。双方签订赣州中航城项目房屋租赁合同，租赁期限为自商场开业日起算，持续满 20 个租赁年度的最后一日止，商业服务费按照每月每平方米 5 元的标准收取，按照合同约定，本期确认物业管理费收入 1,434,444.48 元，水电费收入 2,469,139.93 元，停车场收入 57,650.94 元。

工程、维保收入说明：

1、保利（江西）房地产开发有限公司关联交易说明：本报告期深圳市中航楼宇科技有限公司（以下简称“中航楼宇”）确认与保利（江西）房地产开发有限公司（以下简称“保利（江西）房地产开发”）的工程及维保费收入 4,716,530.38 元。其中双方于 2016 年 9 月签订南昌中航国际广场二期 VRV 空调工程，合同编号为 ZHDCIA1601，合同金额为 24,195,703.74 元，按照合同约定，本期确认工程及维保费收入 4,716,530.38 元。

2、中国航空技术深圳有限公司关联交易说明：本报告期深圳市中航楼宇科技有限公司（以下简称“中航楼宇”）确认与中国航空技术深圳有限公司（以下简称“中航技深圳”）的工程及维保费收入 6,578,740.43 元。其中双方于 2016 年 4 月签订深圳辉盛阁酒店项目空调工程合同，合同金额为 19,161,756.33 元，按照合同约定，本期确认工程收入 6,578,740.43 元。

其他收入说明：

1、深圳市中航华城置业发展有限公司其他关联交易说明：本报告期深圳市中航九方资产管理有限公司（以下简称“九方资产管理”）确认深圳市中航华城置业发展有限公司（以下简称“中航华城置业”）其他收入 5,457,570.46 元。双方于 2018 年 1 月 1 日签订了《有关深圳九方购物中心项目之管理、租赁、推广与咨询服务协议》，中航九方继续为中航华城

置业持有的深圳九方（G/M、H 地块）提供商业运营、维修保养、财务管理等商业咨询服务。咨询服务费为前述目标物业年度总收入的 5%，委任有效期为 2018 年 1 月 1 日起至 2018 年 12 月 31 日。按照合同约定，本期九方资产管理确认中航华城置业咨询服务收入 5,457,570.46 元。

2、深圳市中航城置业发展有限公司其他关联交易说明：本报告期深圳市中航九方资产管理有限公司（以下简称“九方资产管理”）确认深圳市中航城置业发展有限公司（以下简称“中航城置业”）其他收入 13,131,507.73 元。双方于 2018 年 1 月 1 日签订了《有关深圳九方购物中心、深圳中航中心写字楼及深圳 V 尚街项目之管理、租赁、推广与咨询服务协议》，中航九方继续为中航城置业持有的深圳九方、中航中心、V 尚街提供商业运营、维修保养、财务管理等商业咨询服务。咨询服务费依据上月损益表总收入以及息税前利润的当月实际发生数据，按基本计费比例（即九方和 V 尚街总收入的 2% 以及息税前利润的 4%；中航城写字楼总收入的 1.5% 以及息税前利润的 3%）核算当月咨询服务费，委任有效期为 2018 年 1 月 1 日起至 2018 年 12 月 31 日。按照合同约定，本期九方资产管理确认中航城置业咨询服务收入 13,131,507.73 元。

3、深圳市中航长泰投资发展有限公司其他关联交易说明：本报告期深圳市中航九方资产管理有限公司（以下简称“九方资产管理”）确认深圳市中航长泰投资发展有限公司（以下简称“长泰投资”）其他收入共 5,841,379.41 元。双方于 2018 年 1 月 1 日签订了《有关龙华中航九方购物中心项目之管理、租赁、推广与咨询服务协议》，中航九方继续为中航长泰持有的龙华九方购物中心项目提供商业运营、维修保养、财务管理等商业咨询服务。委任有效期为 2018 年 01 月 1 日起至 2018 年 12 月 31 日，全部咨询服务费分两个计费标准，一是咨询服务费为前述目标物业年度总收入的 5%，二是咨询服务费依据上月损益表总收入以及息税前利润的当月实际发生数据，按基本计费比例（即总收入 2% 及息税前利润 4%）核算该月咨询服务费。按照合同约定，本期九方资产管理确认长泰投资咨询服务收入 5,841,379.41 元。

（2）关联托管、承包情况

① 公司受托管理、承包

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
中国航空技术深圳有限公司	中航善达股份有限公司	经营管理托管	2009 年 7 月 1 日	参见说明*1	按合同约定	
中国航空技术国际控股有限公司	深圳市中航城投资有限公司	经营管理托管	2017 年 9 月 1 日	参见说明*2	按合同约定	3,773,584.88
中国航空技术国际控股有限公司	深圳市中航城投资有限公司	经营管理托管	2017 年 8 月 1 日	参见说明*3	按合同约定	9,622,641.36
中国航空技术国际控股有限公司	深圳市中航城投资有限公司	经营管理托管	2018 年 5 月 15 日	参见说明*4	按合同约定	3,632,075.51
中航国际（香港）集团有限公司	深圳市中航城投资有限公司	经营管理托管	2018 年 5 月 11 日	参见说明*5	按合同约定	5,094,339.48

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
灵宝中航瑞赛中小城市置业有限公司	深圳市中航城投资有限公司	经营管理托管	2018 年 5 月 11 日	参见说明*6	按合同约定	3,679,245.22
中航国际地产（肯尼亚）有限公司	中航善达股份有限公司	经营管理托管	2018 年 1 月 1 日	参见说明*7	按合同约定	7,500,000.00
中国航空技术深圳有限公司	中航善达股份有限公司	经营管理托管	2018 年 6 月 1 日	参见说明*8	按合同约定	

托管收入的说明：

1、2009 年 6 月 26 日，公司 2009 年第二次临时股东大会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》，同意由公司受托开发和经营管理控股股东中国航空技术深圳有限公司持有的中航苑 A 地块（中航公寓）项目，约定项目托管费用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，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。2018 年未确认收入。

2、2017 年 10 月 30 日，公司第八届董事会第二十一次会议审议通过了关于《关于公司全资子公司受托管理关联方房地产项目的议案》，中航城投资与中航国际签订了《北京中航国际大厦项目委托管理协议》。中航国际委托中航城投资管理其所属北京中航国际大厦项目，开工前委托管理费为 50 万元/月，开工后至竣工交付委托管理费为 120 万元/月，委托管理期限自 2017 年 9 月 1 日起，委托期限为 4 年。中航国际持有之北京中航国际大厦项目，项目用地为奥体南区内土地编号 6 号地块 3 号楼，建设用地面积约为 0.5 公顷，地上规划建筑面积约 2.9 万平方米，用途为办公楼。项目已完成规划设计，目前已处于报批报建阶段。中航城投资委派人员的薪酬成本由中航城投资承担。中航城投资除了收取委托管理费之外，不得在目标项目列支费用。首期委托管理费应在协议签署后 5 个工作日内支付，以后支付时间为当月 10 日之前。2017 年确认收入 1,886,792.46 元。

2018 年 11 月 1 日，因项目的立项审批事项延后，2018 年度项目的管理工作未能全面开展，项目开工时间已顺延至 2019 年度，中航城投资与中航国际签订补充协议，从 2018 年 8 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日，中航国际向中航城投资支付的委托管理费用调整为每月 10 万元整。2019 年 1 月 1 日之后，仍按照双方 2017 年 10 月签署的协议约定支付委托管理费用。2018 年确认收入 3,773,584.88 元。

3、2017 年 10 月 30 日，公司第八届董事会第二十一次会议审议通过了关于《关于公司全资子公司受托管理关联方房地产项目的议案》，中航城投资与中航国际签订了《航发直投资项目委托管理协议》。中航国际委托中航城投资管理航发投资管理有限公司（以下简称“航发投资”）所属 15 个由中航里城有限公司（以下简称“中航里城”）经营的项目，委托管理费为 300 万元/月，委托管理期限自 2017 年 8 月 1 日起，委托期限暂定为 6 个月。航发投资持有并由中航里城经营的 15 个房地产项目（除庐山项目、南昆山项目外的 13 个房地产项目正在挂牌转让中），中航城除收取委托管理费之外，不得在项目列支费用，但中航国际认可的除外。首期委托管理费应在本协议签署后 5 个工作日内支付（含协议约定期限内尚未支付的全部管理费），以后支付时间为当月 10 日之前。委托期间，由中航城投资承担

委派人员的薪酬、差旅、办公等全部费用。2017 年确认收入 14,150,943.45 元。

中航国际已根据北京产权交易所公开挂牌结果，于 2018 年 1 月 10 日完成航发投资的股权过户工作，但截至该日尚未完成资产包中委托中航里城有限公司、里城地产顾问有限公司、深圳市里城地产顾问有限公司（以下合称“里城公司”）进行开发和经营管理的项目交割。在完成交割之前仍需要继续履行对资产包中尚未交割房地产项目的运营监督和管理，故中航国际与中航城签订《航发直投项目交割期委托管理协议》，中航国际委托中航城对资产包范围内尚未交割的，委托里城公司经营的项目进行监管。单项目委托管理费为 10 万元/月，委托期限自 2018 年 2 月 1 日起，至各项目移交中航物业代管或完成项目交割并撤回驻场人员止。2018 年确认收入 9,622,641.36 元。

4、2018 年 5 月 11 日，公司第八届董事会第二十六次会议审议通过了《关于公司全资子公司与关联方之间受托管理事项的议案》，深圳市中航城投资有限公司（以下简称“中航城投资”）与中航航空技术国际控股有限公司（以下简称“中航国际”）签订《九江归宗项目委托管理协议》。中航国际委托中航城投资对其下属九江云岭房地产开发有限公司持有的九江归宗项目进行管理，委托管理费为 35 万元/月，委托管理期限自 2018 年 2 月 1 日起，至项目完结或转让交割完成，委托期限预计为 8 个月。2018 年确认收入 3,632,075.51 元。

5、2018 年 5 月 11 日，公司第八届董事会第二十六次会议审议通过了《关于公司全资子公司与关联方之间受托管理事项的议案》，深圳市中航城投资有限公司（以下简称“中航城投资”）与中航国际（香港）集团有限公司（以下简称“中航国际（香港）”）签订《中航里城（香港）有限公司委托管理协议》。中航国际（香港）委托中航城投资对中航里城（香港）有限公司及其下属苏州苏航置业有限公司（苏州木渎项目）、重庆航翔置业有限公司（重庆湖广项目）进行管理，委托管理费为 60 万元/月，委托管理期限自 2018 年 4 月 1 日起，委托期限预计为 6 个月，至项目转让交割完成。2018 年确认收入 5,094,339.48 元。

6、2018 年 5 月 11 日，公司第八届董事会第二十六次会议审议通过了《关于公司全资子公司与关联方之间受托管理事项的议案》，深圳市中航城投资有限公司（以下简称“中航城投资”）与灵宝中航瑞赛中小城市置业有限公司（以下简称“灵宝中航瑞赛”）签订《灵宝中小城市项目委托管理协议》。灵宝中航瑞赛委托中航城投资对其自身（含持有的灵宝项目）及其下属公司进行管理，委托管理费包括日常经营管理费用 30 万元/月、销售计提（按月支付销售回款额的 2.5%）和利润计提（一次性支付项目开发结算净利润的 5.5%）三部分，委托期限预计为 37 个月，至项目结束或转让并完成交割。2018 年确认收入 3,679,245.22 元。

7、2018 年 11 月 27 日，公司第八届董事会第三十三次会议通过了《关于公司与关联方之间受托管理事项的议案》，本公司与中航国际地产（肯尼亚）有限公司（以下简称“肯尼亚地产”）签订了《肯尼亚环球贸易中心业务流程管理协议》。肯尼亚地产委托公司为其所属肯尼亚环球贸易中心项目的开发建设及运营工作提供业务流程管理，该项目位于非洲肯尼亚首都内罗毕的 westland 商务区，包括一栋 42 层的 3A 级写字楼，一栋 35 层的豪华酒店，四栋高约 100 米左右的高端公寓，以及 8,000 平方米的商业，总建筑面积 30 万平方米的大型高档综合体。委托管理费为 62.5 万元/月，按季支付，费用组成主要为服务期间本公司人员（不含外派人员）的薪酬、补助津贴、办公费、中国境内缴交的税费等。委托期限自 2018 年 1 月 1 日起暂定三年，以项目实际竣工交付日期为准。2018 年确认收入 7,500,000.00 元。

8、2018年8月12日，公司与中国航空技术深圳有限公司（以下简称“深圳中航”）《北京银锭项目整体转让及相关业务委托管理协议》，深圳中航委托公司负责北京千秋营宸房地产开发有限公司开发并持有的北京市西城区鼓楼西大街鸦儿胡同15号银锭苑（“北京银锭项目”即上述“北京四合院项目”）整体转让及相关工作，此项目整体转让协议签订后将自动终止上述有关北京四合院项目的委托经营管理协议。委托管理费10万元/月，委托管理期限自2018年6月1日起至2019年12月31日止。2018年未确认收入。

（3）关联租赁情况

①公司出租

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的 租赁收益	上期确认的 租赁收益
北京飞翔家航空文化有限公司	成都购物中心三层 L300B 号		36,901.33
赣州格兰云天国际酒店有限公司	赣州中航城酒店 15、1125 层	17,517,268.18	19,053,811.33
深圳市亨吉利世界名表中心有限公司赣州分公司	赣州九方购物中心 L156	894,582.84	852,000.00
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	10,310,607.20	9,375,650.42
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	110,829.72	102,619.74
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 15 层、2638 层	8,616,666.63	13,399,645.42
中航建筑工程有限公司	南昌中航国际广场 3 层		157,540.00
深圳市亨吉利世界名表中心有限公司	九江九方购物中心	337,795.56	281,662.44
中航思嘉菲尔（深圳）服饰有限公司	九江九方购物中心		35,865.32
深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司	航空大厦	21,516,134.10	19,963,316.10
天虹商场股份有限公司	中航格澜阳光花园 A 栋 A19 至 22	12,914,566.67	9,476,071.89
岳阳格兰云天大酒店有限公司	岳阳中航国际广场塔楼	7,016,395.53	4,784,126.95
岳阳市天虹百货有限公司	岳阳中航国际广场裙楼 1 至 4 楼	8,853,291.44	8,250,417.63
深圳市亨吉利世界名表中心有限公司	昆山九方购物中心 1001	156,942.79	117,231.06
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	1,169,224.54	1,260,129.49
深圳市中航华城置业发展有限公司	南光大厦 0403	1,714.29	19,809.56
深圳市中航城停车场管理有限公司	南光大厦 1118、南光大厦 0201D	179,907.09	257,221.21

中航善达股份有限公司
 财务报表附注
 2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的 租赁收益	上期确认的 租赁收益
中航技国际经贸发展有限公司	南光大厦 0301	117,895.52	120,547.80
深圳格兰云天酒店管理有限公司	航空大厦 2701	178,181.24	214,062.85
中航御铭（安阳）科技有限公司	南光大厦 0604605	195,017.16	194,114.30
深圳航悦体育用品有限公司	南光大厦 502、511 室	347,305.12	303,733.14
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	255,593.45	413,826.10
合计		90,689,919.07	88,670,304.08

② 公司承租

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的 租赁费	上期确认的 租赁费
飞亚达（集团）股份有限公司	办公用房	117,004.18	103,327.90
飞亚达（集团）股份有限公司	办公用房	1,183,783.12	426,196.15
飞亚达（集团）股份有限公司	办公用房	2,237,612.52	2,202,802.74
飞亚达（集团）股份有限公司	办公用房	57,154.70	132,279.06
天马微电子股份有限公司	厂房用房	2,864,324.40	1,303,828.86
中国航空技术深圳有限公司	办公用房	14,521.50	
飞亚达（集团）股份有限公司	办公用房	364,293.91	1,195,486.40
飞亚达（集团）股份有限公司	办公用房	1,748,285.09	1,821,217.12
厦门中航技房产服务有限公司	办公用房		101,784.55
深圳上海宾馆	门店用房	136,571.41	136,647.61
深圳市君尚百货有限公司	门店用房	49,753.50	62,880.89
深圳市中航长泰投资发展有限公司	门店用房		56,110.69
中国航空技术深圳有限公司	办公用房		77,659.20
飞亚达（集团）股份有限公司	办公用房	1,218,912.18	528,066.38
天马微电子股份有限公司	办公用房		108,000.00
合计		9,992,216.51	8,256,287.55

关联方租赁情况说明：

1、江西中航地产有限责任公司（以下简称“江西中航”）与南昌格兰云天国际酒店有限公司（以下简称“南昌酒店公司”）签订租赁合同，将位于南昌市红谷滩区赣江北大道 1 号中航国际广场出租给南昌酒店公司经营和管理。租赁期限为 15 年，即 2011 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日。协议确定 2011 年 1 月 1 日到 2015 年 12 月 31 日 5 年的租金。由于租赁期前 5 年已期满，江西中航与南昌酒店公司签订了租赁补充合同，对酒店物业资产在 2016

年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日期间的租金以及相关事项进行约定。根据协议内容，5 年租赁期基础租金合计为人民币 5,485 万元。南昌酒店公司向江西地产支付的租金包括基础租金和浮动租金两部分。根据合同约定，江西中航本报告期确认租金收入 8,616,666.63 元。

2、根据 2011 年 5 月 30 日深圳市中航房地产发展有限公司（曾用名“深圳市格兰云天大酒店有限公司”，“深圳市中航主题地产有限公司”；以下简称“中航房地产”）与深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司（以下简称“格兰云天大酒店”）签订的《深圳中航城格兰云天大酒店租赁合同》，中航房地产将位于深圳市福田区深南中路 3024 号航空大厦部分物业出租给格兰云天大酒店；租赁期限为 15 年；租赁费用为：2011 年 7 月 1 日到 2011 年 12 月 31 日基础租金租金 620 万元，2012 年和 2013 基础租金分别为 1230 万元，2014 年基础租金 1350 万元，2015 年基础租金 1360 万元，另外加收浮动租金，计算方法为浮动租金=[当年酒店实际的（GOP-固定费用）]80%。由于租赁期前 5 年已期满，中航房地产与格兰云天大酒店签订了租赁补充合同，5 年租赁期基础租金合计为人民币 6,681 万元。格兰云天大酒店向中航房地产支付的租金包括基础租金和浮动租金两部分。根据合同约定，中航房地产发展有限公司本报告期确认租金收入 21,516,134.10 元。

3、本公司的子公司深圳中航观澜地产发展有限公司（以下简称“中航观澜地产”）2007 年 3 月 30 日与天虹商场股份有限公司（以下简称“天虹商场”）签订了租赁合同，将深圳市观澜街道办工业大道与大和路的交汇处的中航格澜阳光花园 A 栋 1-4 层除街铺以外的部分商场出租给天虹商场股份有限公司，租赁面积为 15,625.89 平方米。租赁期限为起租日（起租日为 2007 年 5 月 1 日）起 20 年，租赁费用自商场开业之日起五年内，天虹商场以销售保底提成的方式按租赁年度交纳租金，即天虹商场当年主营业务收入中超出基础主营业务收入（基础主营业务收入 = 25 万元/日 × 天虹商场当年实际经营天数）的部分按 10% 向中航观澜地产计交租金。开业后第六年双方再次协商确定租金额，以开业第五年平均月实际租金（以下简称“实际租金”）与单位租金 30 元/平方米的月固定租金（以下简称“固定租金”）为协商依据，若固定租金高于实际租金，则以固定租金为准，若实际租金高于固定租定，则以两者的平均值为准。该租金额确定后每满五年双方就租金水平进行商讨，但租金水平上下浮动不超过 20%。2013 年 1 月 31 日，公司 2013 年第二次临时股东大会审议通过了第六届董事会第五十五次会议通过的《关于天虹商场租赁公司控股子公司中航观澜地产“中航格澜阳光花园”房屋有关事项的议案》，同意中航观澜地产与天虹商场公司签订的补充协议，重新确定租赁房屋的租金标准。2013 年 1 月 15 日，中航观澜地产和天虹商场公司签订了《租金及租期补充协议》，由天虹商场公司按照计租面积 16,286.37 平方米和租金标准每月每平方米 62 元向中航观澜地产交纳租金。同时，按照补充协议约定的租赁条件将原合同租赁期限延长 5 年，即租赁期限为 2012 年 4 月 26 日至 2032 年 2 月 23 日。根据合同约定，中航观澜地产本报告期内确认租金收入 12,914,566.67 元。

4、本公司的子公司岳阳中航地产有限公司（以下简称“岳阳中航”）2011 年 3 月与岳阳格兰云天大酒店有限公司（以下简称“岳阳酒店”）签订合同，岳阳中航将位于湖南省岳阳市岳阳楼区东茅岭路 42 号大楼 1-27 层物业（以下简称“岳阳酒店”）出租给岳阳酒店经营和管理，并由岳阳中航对酒店进行初次装修，能满足岳阳酒店需求并获得岳阳酒店认可。租赁期限为 15 年，即自 2011 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日。合同约定的租金包括基础租金和浮动租金两部分，其中 2011 年为 0 元，2012 年为 350 万元，2013 年为 860 万元，2014 年为 1060 万元，2015 年为 1090 万元。2015 年 3 月 25 日，双方签订了减租备忘协议，将 2014 年及 2015 年基础租金减至 860 万元。由于租赁期前 5 年已期满，岳阳中航与岳阳酒店签订了租赁补充合同，对 2016 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日的租金相关事项进行约定。

根据合同规定，5 年租赁期基础租金合计为人民币 2,739 万元。岳阳酒店向岳阳中航支付的租金包括基础租金和浮动租金两部分。按照合同约定，岳阳中航本报告期内确认租金收入 7,016,395.53 元。

5、 本公司的子公司岳阳中航地产有限公司（以下简称“岳阳中航”）2012 年 1 月与长沙市天虹百货有限公司（以下简称“长沙天虹”）签订合同，岳阳中航将位于湖南省岳阳市岳阳楼区东茅岭办事处东茂岭居委会岳阳中航国际广场裙楼部分的地下一层至地上四层租赁给长沙天虹，租赁面积总共约 18,500 平方米。租赁期从 2012 年 1 月 8 日开始为期 20 年，其中从交付日起 9 个月为免租期，免租期满后开始计算租金，租金计算标准为：每月每平方米建筑面积 36 元，自计租日起 24 个月租金标准不变，自第 25 个月起，租金上浮 2.5%，以后每满 12 个月租金标准较上一年度上浮 2.5%，直至租赁期满。2012 年 5 月 8 日，公司以及长沙天虹、岳阳市天虹百货有限公司三方签订了《合同转让协议书》，在《合同转让协议书》里，长沙市天虹百货有限公司将《岳阳中航国际广场项目房屋租赁合同》中承租方权利义务全部转让给岳阳市天虹百货有限公司。根据合同约定，岳阳中航本报告期内确认租金收入 8,853,291.44 元。

6、 本公司的子公司赣州市航逸酒店管理有限公司（以下简称“赣州航逸”）与赣州格兰云天国际酒店有限公司（以下简称“格兰云天国际酒店”）签订合同，赣州航逸将位于赣州市漳江新区黄金广场南侧建筑的一部分出租给格兰云天国际酒店，并由赣州航逸对格兰云天国际酒店进行初次装修，能满足酒店管理公司经营需求后于 2011 年 12 月 31 日前完成移交；租赁期限为 15 年，从 2011 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日；合同约定的租金包括基础租金和浮动租金两部分，其中 2011 年为 0 万元，2012 年为 690 万元，2013 年为 860 万元，2014 年为 1260 万元，2015 年为 1550 万元。由于租赁期前 5 年已期满，赣州航逸与格兰云天国际酒店签订了租赁补充合同，对酒店物业资产在 2016 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日期间的租金以及相关事项进行约定。根据合同内容，5 年租赁期基础租金合计为人民币 5,893 万元，格兰云天国际酒店向赣州航逸支付的租金包括基础租金和浮动租金两部分。根据合同约定，赣州航逸本报告期内确认租金收入 17,517,268.18 元。

7、 本公司的公司赣州中航地产发展有限公司（以下简称“赣州地产”）于 2011 年 1 月与南昌市天虹商场有限公司（以下简称“南昌天虹”）签订合同，赣州地产将位于中国赣州市漳江新区翠微路与长征大道交汇处东南角中航城项目九方购物中心地下一层至地上四层的部分出租给赣州天虹，租赁面积约为 25,000 平方米；租赁期限自“商业开业日”起（开业日为 2011 年 11 月 12 日），持续 20 个租赁年度的最后一日；商场的免租期为 1 年，满一年以后的第一天为计租日，首年租金标准为每月 34 元每平方米，租金从计租第四年开始每年在前一年的基础上递增 2%，以此类推到租赁期满。2012 年 1 月，赣州地产、南昌市天虹百货有限公司以及赣州市天虹百货实业有限公司三方签订了《<赣州中航城项目房屋租赁合同>转让协议书》（以下简称“协议书”），协议约定，南昌天虹将《赣州中航城项目房屋租赁合同》中承租方的权利义务全部转让给赣州天虹。2015 年 1 月，赣州地产、赣州市天虹百货实业有限公司以及赣州中航九方商业有限公司三方签订了《合同权利义务转让协议》，依据合同约定，自 2015 年 1 月 1 日起原合同的权利义务全部转让给赣州中航九方商业有限公司。根据合同约定，赣州中航九方商业有限公司本报告期内确认租金收入 10,310,607.20 元。

（4）关联担保情况

①本公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
中国航空技术深圳有限公司	160,000,000.00	2015/4/20	2018/4/20	是
中国航空技术深圳有限公司	1,600,000,000.00	2015/8/14	2018/8/14	是
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	332,500,000.00	2016/6/13	2018/10/22	是
中国航空技术深圳有限公司	490,000,000.00	2017/3/7	2020/3/7	否
中国航空技术深圳有限公司	200,000,000.00	2018/7/25	2019/7/25	否
合计	4,282,500,000.00			

关联担保情况说明：

1、公司于 2015 年 4 月向建设银行借款 160,000,000.00 元，期限 3 年，公司控股股东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，截至报告期末，此担保已履行完毕。

2、公司于 2015 年 8 月发行债权计划 1,600,000,000 元，本次债权计划为 5 年期，附第 3 年末发行人提前选择结束计划选择权，深圳中航技为此借款提供了融资担保；至报告期末，此担保已履行完毕。

3、公司于 2016 年 3 月发行公司债 1,500,000,000.00 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，深圳中航技为此借款提供了融资担保。

4、公司于 2016 年 6 月向厦门国际银行借款 332,500,000.00 元，期限 3 年，深圳中航技为此借款提供了融资担保。公司于 2018 年 10 月 22 日提前偿还该借款，截至报告期末，此担保已履行完毕。

5、公司于 2017 年 3 月向华鑫国际信托有限公司借款 490,000,000.00 元，期限 3 年，深圳中航技为此借款提供担保。

6、公司于 2018 年 7 月向中国农业银行借款 200,000,000.00 元，期限 1 年，深圳中航技为此借款提供担保。

公司于 2018 年共支付深圳中航技担保费 1,332,203.39 元。

(5) 关联方资金拆借情况

无

(6) 关联方资产转让情况

①关联方资产转让

无

②关联方资产收购

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
南昌市天虹置业有限公司	收购吉安市吉州区天虹物业服务 服务有限公司 100%股权		161,000.00
西安飞机工业（集团）有 限责任公司	公开竞拍购入航空大厦 1 栋 24 层 16-18 室	4,740,000.00	
西安飞机工业（集团）有 限责任公司	公开竞拍购入南光大厦 10-7 室	2,710,000.00	
合 计		7,450,000.00	161,000.00

关联方资产收购情况说明：

1、2017年5月5日，天虹商场股份有限公司就吉安市吉州区天虹物业服务服务有限公司（以下简称“吉安物业”）股权协议转让完成执委会审议，通过股权协议转让的方式将7级全资子公司吉安物业100%股权转让给中航物业管理有限公司。已与南昌市天虹置业有限公司（以下简称“南昌天虹置业”）签订股权转让协议，南昌天虹置业自愿将其持有公司100%的股权以人民币16.10万元的价格转让给中航物业管理有限公司。交易完成后，吉安物业为本公司全资三级子公司。

2、2018年6月12日，根据公司（第五期）党委会决策，公司在深圳市不动产拍卖行有限公司举行的拍卖会上，通过公开竞拍购入西安飞机工业（集团）有限责任公司拍卖的航空大厦1栋24层16-18室，建筑面积153.66m²，成交价款为4,740,000.00元。

3、2018年6月12日，根据公司（第五期）党委会决策，公司在深圳市不动产拍卖行有限公司举行的拍卖会上，通过公开竞拍购入西安飞机工业（集团）有限责任公司拍卖的深圳市南光大厦10-7室，建筑面积92.18m²，成交价款为2,710,000.00元。

（7）关键管理人员薪酬

本公司本期关键管理人员支付薪酬情况见下表：

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	9,511,287.00	9,436,453.00

（8）其他关联交易

1、与保利地产方财务资助款利息收入：

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
赣州中航置业有限公司	利息支出		5,869,127.31
成都航逸科技有限公司	利息收入		221,306.25
成都航逸置业有限公司	利息收入		3,020,531.25
岳阳建桥投资置业有限公司	利息收入		675,600.32

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
九江中航城地产开发有限公司	利息收入		1,141,310.40
赣州中航房地产发展有限公司	利息收入		494,426.65
赣州航城置业有限公司	利息收入		162,230.83

利息收入关联交易说明：本公司向已出售子公司成都航逸科技有限公司、成都航逸置业有限公司、岳阳建桥投资置业有限公司、九江中航城地产开发有限公司、赣州中航置业有限公司及已出售孙公司赣州中航房地产发展有限公司提供财务资助款。

按照协议规定，上期确认利息收入 5,715,405.70 元，确认已出售子公司赣州中航置业有限公司向本公司提供资金产生利息支出 5,869,127.31 元。

2、与中航工业集团财务有限责任公司的金融服务：

2013 年 4 月 23 日，公司 2012 年度股东大会审议通过了第六届董事会第六十次会议通过的《关于签订<金融服务协议>的议案》，同意公司与中航工业集团财务有限责任公司（以下简称“中航财司”）签订《金融服务协议》。根据协议内容，中航财司在经营范围许可内，为公司及其全资及控股子公司提供存款、贷款及结算等业务。2013 年、2014 年及 2015 年每日最高存款结余（包括应计利息）分别为不超过人民币 2 亿元、3 亿元及 4 亿元（含外币折算人民币）；综合授信额度分别为人民币 4 亿元、6 亿元及 8 亿元（含外币折算人民币）。自前述《金融服务协议》签订之日起至 2015 年 12 月 31 日，公司与中航财司之间未发生存款、贷款及结算等业务。

2015 年 12 月 28 日，公司 2015 年第六次临时股东大会通过了第七届董事会第三十次七次会议通过的《关于公司与中航工业集团财务有限责任公司签订<金融服务协议>的议案》，同意公司与中航财司签订《金融服务协议》。根据协议内容，中航财司在经营范围许可内，为公司及其全资及控股子公司提供存款、贷款及结算等业务。2016 年、2017 年及 2018 年每日最高存款结余（包括应计利息）均为不超过人民币 4 亿元（含外币折算人民币）；综合授信额度均为不超过人民币 8 亿元（含外币折算人民币）。

2017 年 9 月 29 日，公司 2017 年第三次临时股东大会审议通过了第八届董事会第十八次会议通过的《关于公司与中航工业集团财务有限责任公司签订<金融服务协议>的议案》。根据重新签订的协议内容，中航财司将在其经营范围内，为公司及子公司提供存款、贷款及结算等业务，自协议生效之日起三年内公司在航空工业财务公司每日最高存款结余（包括应计利息）均为不超过人民币 7 亿元（含外币折算人民币）；中航财司为公司提供的综合授信额度均为不超过人民币 14 亿元（含外币折算人民币）。

2018 年 11 月 16 日，公司 2018 年第三次临时股东大会审议通过了第八届董事会第三十二次会议通过的《关于公司与中航工业集团财务有限责任公司签订<金融服务协议>的议案》。根据拟重新签订的协议内容，中航财司将在其经营范围内，为公司及子公司提供存款、贷款及结算等业务。自协议生效之日起三年内公司在中航财司每日最高存款结余（包括应计利息）均为不超过人民币 14 亿元（含外币折算人民币）；中航财司为公司提供的综合授信额度均为不超过人民币 28 亿元（含外币折算人民币）。

截至 2018 年 12 月 31 日，本公司在中航工业集团财务有限责任公司存款人民币 1,398,560,413.26 元。

中航财司的实际控制人是中国航空工业集团有限公司（以下简称“中航工业”），中航工业是公司实际控制人中国航空技术国际控股有限公司的控股股东，因此上述金融服务交易构成公司的关联交易事项。

3、与中航证券有限公司的金融服务

2015 年 11 月 30 日，公司 2015 年第五次临时股东大会审议通过了第七届董事会第三十六次会议通过的《关于公司符合面向合格投资者公开发行公司债券条件的议案》，同意公司公开发行 15 亿元的公司债券。经深交所深证上[2016]200 号文同意，本次债券于 2016 年 4 月 15 日起在深交所集中竞价系统和综合协议交易平台双边挂牌交易/综合协议交易平台进行转让，证券简称为“16 中航城”，证券代码为“112339”。本次债券的发行方式为面向合格投资者网下公开发行，本次债券发行时间自 2016 年 3 月 1 日至 2016 年 3 月 3 日，最终网下实际发行数量为 15 亿元，票面利率 3.29%。本次债券主承销商为中航证券有限公司，分销商为华创证券有限责任公司、上海华信证券有限责任公司。本次债券面值 100 元，平价发行。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。根据发行人与华创证券于贵阳签署的《中航地产股份有限公司 2016 年公开发行公司债券之受托管理协议》，华创证券受聘担任本次债券的债券受托管理人。本次债券募集资金扣除发行费用后，主要用于偿还公司借款，补充营运资金。公司于 2016 年 3 月 4 日收到债券款项 1,488,000,000.00 元，向中航证券有限公司支付债券承销费用 12,000,000.00 元。

6、关联方应收应付款项

（1）应收关联方款项

关联方	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款：				
艾米龙時計（深圳）有限公司	2,870.72			
保利（江西）房地产开发有限公司	374,500.00		53,500.00	
北京飞翔家航空文化有限公司成都分公司	367,009.96			
北京格兰云天国际酒店有限公司			15,200.00	
北京航投置业有限公司	9,070,000.00			
北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司	320,874.81		221,418.92	
北京千秋营宸房地产开发有限公司			2,641,054.94	
成都航逸科技有限公司			228,909.96	
成都天马微电子有限公司	695,171.75		681,838.45	

中航善达股份有限公司
 财务报表附注
 2018年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
大连航华置业有限公司			3,962,677.77	
大连航逸房地产开发有限公司			2,818,824.25	
飞亚达（集团）股份有限公司	928,903.45		128,685.06	
飞亚达销售有限公司	12,286.85			
飞亚达销售有限公司华南分公司	3,421.03			
赣州格兰云天国际酒店有限公司	13,227,020.66		9,314,022.04	
赣州市天虹百货实业有限公司	540,128.64		198,609.89	
赣州中航房地产发展有限公司	61,224.53		61,224.53	
共青城中航文化投资有限公司	249,434.74			
广东国际大厦实业有限公司	336,987.14		2,063,117.22	
广州市航里房地产开发有限公司	625,015.73			
江苏中航地产有限公司	824,128.65		2,380,987.93	
江西鼎诚实业投资有限公司			315,700.00	
江西航都投资发展有限公司	14,868.68		61,821.56	
江西洪都航空工业集团有限责任公司	2,387,409.32		3,306,643.45	
江阴云龙置业有限公司			856,116.17	
晋江中航里程置业有限公司	406,903.94			
九江云岭房地产开发有限公司	1,003,272.40		2,203,764.97	
九江中航城地产开发有限公司	2,110,110.38		3,488,666.90	
昆明航汇投资有限公司			895,706.63	
灵宝中航瑞赛中小城市置业有限公司	300,000.00			
南昌格兰云天国际酒店有限公司	6,854,941.65		3,249,368.58	
南昌航行投资发展有限公司	451,145.57		266,044.81	
南昌市天虹商场有限公司	101,000.00		719,371.15	
南京航鼎房地产开发有限公司	272,300.00		338,592.72	
南京恒发房地产开发有限公司	117,525.35		797,796.59	
南京中航工业科技城发展有限公司			1,425,537.74	
厦门富铭九天湖置业有限公司			1,799.40	
厦门富铭杏博置业有限公司			2,293,627.69	

关联方	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
厦门市天虹商场有限公司	302,192.56		5,100.00	
厦门天马微电子有限公司	816,080.00		846,795.00	
厦门紫金中航置业有限公司	2,261,911.05		509,000.64	
上海天马微电子有限公司			568,589.50	
上海中航光电子有限公司	502,634.00		465,476.00	
深圳格兰云天酒店管理有限公司	46,806.97		16,769.57	
深圳观澜格兰云天国际酒店有限公司	36,999.99		37,000.00	
深圳华新金属结构工程有限公司	742,972.82		568,262.28	
深圳上海宾馆	63,205.00		59,337.00	
深圳市飞亚达精密计时制造有限公司	137,074.84			
深圳市飞亚达科技发展有限公司	768,924.17		733,621.74	
深圳市亨吉利世界名表中心有限公司	55,156.27		10,146.12	
深圳市花园格兰云天大酒店有限公司	82,036.00		21,050.00	
深圳市深南股份有限公司	13,992.38			
深圳市深越联合投资有限公司			172,523.04	
深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司	8,143,315.44		8,011,631.00	
深圳市中航城停车场管理有限公司	1,146,406.10		708,795.72	
深圳市中航城置业发展有限公司	700,209.41		8,654,038.16	
深圳市中航城置业发展有限公司辉盛阁国际公寓分公司	4,898.64			
深圳市中航华城置业发展有限公司	820,392.30		2,889,242.65	
深圳市中航长泰投资发展有限公司	99,352.43		464,410.51	
深圳中航城发展有限公司	144,800.33		140,913.55	
深圳中航商贸有限公司	666,430.00		666,430.00	
沈阳航远置业有限公司			411,318.62	
苏州苏航置业有限公司	512,986.45		300,000.00	
天虹商场股份有限公司	211,229.95		138,416.00	
天马微电子股份有限公司	931,984.60			

中航善达股份有限公司

财务报表附注

2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
武汉天马微电子有限公司	1,340,000.00		1,697,585.07	
西安立景房地产开发有限公司	401,909.79		161,910.38	
岳阳格兰云天大酒店有限公司	382,077.00		353,684.00	
岳阳建桥投资置业有限公司	193,809.21		193,809.21	
岳阳市达美思贸易有限公司	3,600.00		3,600.00	
岳阳市天虹百货有限公司	3,674,410.77		717,209.15	
云南航樾投资发展有限公司	149,405.11		210,157.06	
云南尚居地产有限公司			609,997.23	
长沙市天虹百货有限公司	200.00		284,704.60	
中国航空技术北京有限公司	500.09		1,708.38	
中国航空技术国际控股有限公司	655,079.44		38,928.60	
中国航空技术厦门有限公司	19,529.21		19,529.21	
中国航空技术上海有限公司			83,043.20	
中国航空技术深圳有限公司	6,030,114.02		2,037,924.97	
中国直升机设计研究所			8,580.00	
中航工业南充可再生能源有限公司			256,472.00	
中航国际航空发展有限公司	72,050.46		194,562.77	
中航国际投资有限公司	133.29		1,935.19	
中航技国际储运有限责任公司	800.00		623.00	
中航技进出口有限责任公司	7,418.37		19,718.00	
中航技易发投资有限公司	75,362.57		110,288.11	
中航金网（北京）电子商务有限公司	15,150.00		15,150.00	
中航民用航空电子有限公司	705,216.51		1,035,566.50	
中航信托股份有限公司			8,200.00	
中航证券有限公司	23,660.53		725.00	
中航中关村科技有限公司	874,908.99			
中和中（北京）光电科技有限公司	197,690.04		183,572.46	
中联（庐山）国际商务会议中心有限公司	135,000.00		1,754,132.81	
重庆航宏置业有限公司	1,350,583.07		1,275,800.80	
重庆航悦置业有限公司			7,225,205.78	

中航善达股份有限公司
 财务报表附注
 2018年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
重庆模具产业园区开发建设有 限公司			5,448,865.58	
合计	77,179,056.12		95,342,685.48	
预付账款:				
中航技国际经贸发展有限公司 湖南分公司	10,425.00			
中国航空技术国际控股有限公 司	7,000.00			
合计	17,425.00			
其他应收款				
保利（江西）房地产开发有限 公司	17,321.36			
保利房地产（集团）股份有限 公司	134,618.11		2,793,410.36	
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
北京格兰云天国际酒店有限公 司	35,862,822.16	35,862,822.16	35,862,822.16	35,862,822.16
北京凯迪克格兰云天大酒店有 限公司	322.32		17,240.10	
北京千秋营宸房地产开发有限 公司	2,100,000.00		2,100,000.00	
北京瑞赛科技有限公司	167,818.70		167,818.70	
飞亚达（集团）股份有限公司	2,112,941.74		1,506,908.52	
广东国际大厦实业有限公司	220.00		230,120.47	
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
湖南中锴置业发展有限公司	1,144,652.55			
嘉浩（庐山）房地产开发有限 公司	3,321,421.02		3,322,641.25	
江苏中航地产有限公司	450.00			
江西鼎诚实业投资有限公司	13,153.40		12,919.40	
江西洪都航空工业股份有限公 司	200,000.00		100,000.00	
九江中航城地产开发有限公司	1,106,511.00		1,115,378.00	
南昌格兰云天国际酒店有限公 司	157,759.50		160,582.27	
南昌市天虹商场有限公司	200.00		200.00	
深圳格兰云天酒店管理有限公 司	182,940.96		182,940.96	

中航善达股份有限公司
 财务报表附注
 2018年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
深圳华新金属结构工程有限公司	3,200.00		3,200.00	
深圳上海宾馆	20,000.00		20,000.00	
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
深圳市巨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
深圳市君尚百货有限公司	21,000.00		21,000.00	
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
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
深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司			14,000.00	
深圳市中航城停车场管理有限公司	340,360.43		340,000.43	
深圳市中航城置业发展有限公司	20,309.14		10,000.00	
深圳市中航长泰投资发展有限公司	5,970.00		5,970.00	
深圳中航城发展有限公司	5,756.73		5,756.73	
天虹商场股份有限公司	1,533.60		1,533.60	
天马微电子股份有限公司	526,200.00		526,200.00	
武汉天马微电子有限公司	2,472.79			
武汉中航通飞特种飞行器有限公司	513,558.76		513,558.76	
新疆中航投资有限公司	19,477,182.91	18,353,439.00	142,060,743.91	18,353,439.00
岳阳格兰云天大酒店有限公司	409,304.97			
岳阳市天虹百货有限公司	352,432.51			
云南尚居地产有限公司			134,349.17	
长沙市天虹百货有限公司	4,554.52		485,720.71	
中国航空技术北京有限公司	22.60		73.83	
中国航空技术国际控股有限公司	637,778.55		107,181.40	
中国航空技术厦门有限公司	3,600.00		3,600.00	
中国航空技术深圳有限公司	170,664.00		111,702.80	
中航工程集成设备有限公司	2,800.00		2,800.00	
中航国际航空发展有限公司	158,183.74		52,625.80	
中航国际新能源发展有限公司			967,800.00	
中航技国际储运有限责任公司	194.86		411.23	

中航善达股份有限公司
 财务报表附注
 2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
中航技国际经贸发展有限公司 湖南分公司	200,000.00			
中航技进出口有限责任公司	636.53		163,998.83	
中航民用航空电子有限公司	100,000.00		33,463.98	
中联（庐山）国际商务会议中 心有限公司	174,908.57		174,908.57	
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
合计	183,455,632.68	167,996,115.81	307,113,436.59	167,996,115.81

（2）应付关联方款项

关联方	期末数	期初数
应付账款：		
南昌格兰云天国际酒店有限公司	10,000.00	10,000.00
深圳中航幕墙工程有限公司		679,547.37
深圳中航集团培训中心	8,098.00	
合计	18,098.00	689,547.37
预收账款：		
北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司		1,350.10
北京伊格莱特航空技术发展有限公司	8,778.48	26,509.42
共青城中航文化投资有限公司	200,140.00	
广东国际大厦实业有限公司	50,000.00	50,000.00
江西鼎诚实业投资有限公司		23,544.31
深圳格兰云天酒店管理有限公司		93.00
深圳市飞亚达科技发展有限公司	9,000.00	9,000.00
深圳市中航城投资有限公司	2,210.60	
深圳市中航长泰投资发展有限公司	2,046.10	2,046.10
中国航空技术北京有限公司	711,575.33	711,575.33
中国航空技术国际控股有限公司	707,786.75	668,155.93
中国航空技术上海有限公司		1,392,516.00
中航国际成套设备有限公司	232,274.88	184,742.49
中航国际航空发展有限公司	16,666.66	
中航国际投资有限公司	75.00	75.00
中航技国际储运有限责任公司		4,669.81

中航善达股份有限公司
 财务报表附注
 2018年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方	期末数	期初数
中航技国际经贸发展有限公司	43,301.89	42,498.11
中航技进出口有限责任公司	5,381,507.75	3,758,143.22
中航技易发投资有限公司	61,820.75	
中航证券有限公司	1,135,132.14	
合计	8,562,316.33	6,874,918.82
应付股利:		
深圳中航城发展有限公司	29,878,900.04	29,878,900.04
衡阳白沙洲开发建设投资有限公司		11,343,009.52
惠州市大亚湾环亚实业有限公司		121,339.19
上海正章实业有限公司	1,395,745.69	
合计	31,274,645.73	41,343,248.75
其他应付款:		
北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司	5,150.00	5,150.00
博玉东方有限公司	2,900.00	1,450.00
赣州市天虹百货实业有限公司	1,703,000.00	1,700,000.00
广东国际大厦实业有限公司	404,422.37	404,422.37
贵阳航空电机有限公司	500,707.10	417,450.30
嘉浩（庐山）房地产开发有限公司	254,023.00	254,023.00
江苏中航地产有限公司	181,094.19	249,495.46
江西鼎诚实业投资有限公司	717,006.65	717,006.65
九江中航城地产开发有限公司	2,072,234.54	2,082,353.08
南京中航金城物业管理有限公司		165,098.48
庆安集团有限公司	321,718.93	
厦门紫金中航置业有限公司	11,172.00	108,852.00
上海中航房地产开发有限公司	887,086.04	822,728.00
上海中航光电子有限公司	1,350.00	
深圳格兰云天酒店管理有限公司	773,452.21	773,452.21
深圳华新金属结构工程有限公司	636,929.97	169,776.19
深圳市飞亚达科技发展有限公司	227,328.57	148,959.00
深圳市亨吉利名表中心有限公司成都高新分公司	1,900.00	
深圳市亨吉利世界名表中心有限公司	395,731.20	268,646.22
深圳市亨吉利世界名表中心有限公司赣州分公司	28,400.00	
深圳市亨吉利世界名表中心有限公司昆山分公司	350.00	

中航善达股份有限公司
 财务报表附注
 2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方	期末数	期初数
深圳市中航城置业发展有限公司		309,412.10
深圳市中航华城置业发展有限公司	4,000.00	4,000.00
深圳市中航长泰投资发展有限公司	120,000.00	832,344.00
深圳中航城发展有限公司	10,962.21	10,962.21
深圳中航幕墙工程有限公司		250.00
深圳中航商贸有限公司	104,912.50	104,912.50
天虹商场股份有限公司	999,600.00	1,166,372.29
西安飞机工业（集团）有限责任公司	2,128.97	2,128.97
岳阳市天虹百货有限公司	1,339,752.00	1,339,752.00
云南尚居地产有限公司		102,126.54
中国航空工业空气动力研究院	86,743.80	144,131.85
中国航空技术国际控股有限公司	815,177.26	1,475,177.26
中国航空技术厦门有限公司	4,000.00	4,000.00
中国航空技术上海有限公司	1,104,652.33	1,120,435.66
中国航空技术深圳有限公司	57,525.85	922,487.70
中航创新资本管理（深圳）有限公司	75.83	75.83
中航国际钢铁贸易（上海）有限公司	374,615.86	374,615.86
中航国际航空发展有限公司	15,000.00	15,000.00
中航国际投资有限公司	81,054.28	80,854.28
中航技国际储运有限责任公司	2,000.00	2,000.00
中航技国际经贸发展有限公司深圳分公司	62,968.00	62,968.00
中航申森国际钢铁贸易（上海）有限公司	350.00	350.00
中航思嘉菲尔（深圳）服饰有限公司	50,250.00	
中航通用飞机有限责任公司	1,195,323.93	1,603,909.39
中航信托股份有限公司	5,460.00	107,730.58
中航证券有限公司	15,145.97	15,145.97
合计	15,577,655.56	18,119,144.81

十一、 承诺及或有事项

1、 重要的承诺事项

截至 2018 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的承诺事项。

2、或有事项

（1）对外提供债务担保形成的或有事项及其财务影响

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

截至 2018 年 12 月 31 日，本公司为商品房承购人提供抵押贷款担保的未还贷款余额为 914,442,301.08 元。由于借款人将以房产抵押给借款银行，因此本公司认为该担保事项对本公司财务状况影响较小。

（2）为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

截至 2018 年 12 月 31 日，本公司为下列单位贷款提供保证：

单位：万元

被担保单位名称	金额	担保起始日	担保到期日	是否履行完毕
中航物业管理有限公司	22,000.00	2015-2-12	2018-2-12	是
中航物业管理有限公司	5,000.00	2017-1-22	2018-1-22	是
中航物业管理有限公司	6,000.00	2017-6-2	2018-6-1	是
中航物业管理有限公司	10,000.00	2017-9-22	2018-9-22	是
中航物业管理有限公司	10,000.00	2017-9-30	2018-9-30	是
中航物业管理有限公司	7,000.00	2017-11-9	2018-11-9	是
中航物业管理有限公司	5,000.00	2017-11-7	2018-11-7	是
岳阳中航地产有限公司	7,000.00	2010-2-9	2018-9-28	是
赣州九方商业有限公司	46,000.00	2015-3-28	2025-3-28	否
江西中航地产有限责任公司	15,000.00	2016-8-3	2026-8-2	否
九江市九方商业管理有限公司	47,000.00	2017-7-26	2027-7-26	否
深圳市中航城投资有限公司	9,900.00	2017-9-12	2027-9-12	否
中航物业管理有限公司	8,000.00	2018-7-6	2019-7-6	否
中航物业管理有限公司	11,500.00	2018-2-7	2019-2-7	否
中航物业管理有限公司	15,000.00	2018-5-21	2019-5-21	否
合计	224,400.00			

截至 2018 年 12 月 31 日，本公司不存在其他应披露的或有事项。

十二、资产负债表日后事项

1、资产负债表日后利润分配情况说明

2019 年 3 月 11 日，公司第八届董事会第三十八次会议审议通过《2019 年度利润分配预案》：

以 2018 年末公司总股本 666,961,416 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 3.00 元（含税）。本次合计分配现金 200,088,424.80 元。

2、资产负债表日后其他事项

（1）下属公司拟破产清算事宜

2019 年 3 月 11 日，公司第八届董事会第三十八次会议审议通过了《关于惠州市谟岭新型产业园开发建设有限公司申请破产清算的议案》，惠州市谟岭新型产业园开发建设有限公司（以下简称“惠州谟岭公司”）是公司控股子公司惠州市中航工业地产投资发展有限公司持股 80% 的下属企业。

惠州谟岭公司因连年亏损且严重资不抵债，目前除维持性工作之外，无实质性经营内容。为维护公司及股东的合法权益，公司拟以债权人身份申请对惠州谟岭公司进行破产清算，并授权公司管理层在有关法律法规范范围内全权办理本次破产清算相关事宜。

（2）公司债期后回售情况

根据《中航地产股份有限公司 2016 年公开发行公司债券募集说明书（面向合格投资者）》（以下简称“募集说明书”）关于投资者回售选择权的约定，中航善达股份有限公司（原名“中航地产股份有限公司”，以下简称“公司”）分别于 2019 年 1 月 10 日、1 月 11 日、1 月 14 日在巨潮资讯网披露了《关于“16 中航城”票面利率调整及投资者回售实施办法第一次提示性公告》、《关于“16 中航城”票面利率调整及投资者回售实施办法第二次提示性公告》和《关于“16 中航城”票面利率调整及投资者回售实施办法第三次提示性公告》，上调本期债券存续期后 2 年的票面利率 91 个基点至 4.20%。

根据《募集说明书》设定的回售选择权，“16 中航城”债券持有人有权选择在投资者回售登记期 2019 年 1 月 11 日至 2019 年 1 月 17 日（限交易日）内进行登记，将其持有的“16 中航城”债券按面值全部或部分回售给发行人，回售价格为人民币 100 元/张（不含利息），回售部分债券享有 2018 年 3 月 1 日至 2019 年 2 月 28 日期间利息，票面利率为 3.29%。

根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司提供的债券回售申报数据，“16 中航城”的回售数量为 840,000 张，回售金额为 84,000,000.00 元（不含利息），回售完成后，在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司剩余托管量为 14,160,000 张，存续期后两年票面利率为 4.20%。

本次“16 中航城”回售部分债券的本金及利息已足额支付至中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司指定银行账户，于回售资金发放日划付至投资者资金账户，回售资金发放日为 2019 年 3 月 1 日。

截至 2019 年 3 月 11 日，本公司不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

十三、其他重要事项

1、终止经营

项 目	本期发生额	上期发生额
终止经营收入（A）	767,236,423.01	1,633,331,997.47
减：终止经营费用（B）	681,825,670.75	885,507,359.63
终止经营利润总额（C）	85,410,752.26	747,824,637.84
减：终止经营所得税费用（D）	29,819,865.86	167,474,648.31
经营活动净利润（E=C-D）	55,590,886.40	580,349,989.53
资产减值损失/（转回）（F）		
处置收益总额（G）	1,239,967,648.09	
处置相关所得税费用（H）	285,351,421.34	
处置净利润（I=G-H）	954,616,226.75	
终止经营净利润（J=E+F+I）	1,010,207,113.15	580,349,989.53
其中：归属于母公司股东的终止经营利润	991,889,176.90	521,240,595.20
归属于少数股东的终止经营利润	18,317,936.25	59,109,394.33
经营活动现金流量净额	153,680,974.69	450,315,595.59
投资活动现金流量净额	-66,778,962.88	-182,106,071.18
筹资活动现金流量净额	-107,429,242.36	-387,062,666.88

2、分部报告

根据本公司的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本公司的经营业务划分为四个经营分部，本公司的管理层定期评价这些分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。在经营分部的基础上本公司确定了四个报告分部，分别为建筑业、房地产板块、物业板块、服务及其他板块。这些报告分部是以各公司营业类型为基础确定的。本公司各个报告分部提供的主要产品及劳务分别为建筑服务、房地产销售及出租、物业服务、其他服务。

(1) 分部利润或亏损、资产及负债

本期或本期期末	建筑服务	房地产销售及出租	物业服务	其他	抵销	合计
营业收入	225,310,539.35	2,688,231,655.95	3,796,423,832.50	133,249,120.66	187,568,696.77	6,655,646,451.69
营业成本	198,371,694.27	1,874,790,981.57	3,421,409,266.78	45,951,719.08	192,081,359.93	5,348,442,301.77
资产总额	88,752,438.50	11,855,136,374.57	1,868,078,550.21	212,525,122.97	788,846,405.98	13,235,646,080.27
负债总额	51,605,254.91	7,470,318,082.12	1,409,394,957.80	213,799,410.35	794,760,499.99	8,350,357,205.19

上期或上期期末	建筑服务	房地产销售及出租	物业服务	其他	抵销	合计
营业收入	170,461,747.66	2,888,809,877.79	2,917,330,416.94	109,336,144.57	192,444,149.03	5,893,494,037.93
营业成本	143,233,540.73	2,071,291,934.82	2,610,974,817.36	44,570,577.18	227,700,713.09	4,642,370,157.00
资产总额	119,462,973.34	16,942,189,320.91	2,066,047,313.52	210,954,525.85	224,556,478.13	19,114,097,655.49
负债总额	84,128,227.87	13,601,246,389.16	1,708,942,110.44	206,458,888.57	1,085,242,341.61	14,515,533,274.43

(2) 其他分部信息

①地区信息

由于本公司收入 100%来自于中国境内的客户，而且本公司资产 100%位于中国境内，本公司的客户和经营都在中国境内，所以无须列报更详细的地区信息。

中航善达股份有限公司
 财务报表附注
 2018年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

3、政府补助

补助项目	发放主体	发放原因	性质类型	金额	列报项目	计入当期损益的金额
社会稳岗补贴	人力资源和社会保障局	补助	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助	1,365,923.03	其他收益	1,365,923.03
政府专项资金扶持	上海市静安区财政局	补助	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助	575,000.00	其他收益	575,000.00
社会保险补贴	人力资源和社会保障局	补助	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助	519,631.64	其他收益	519,631.64
深圳市福田区企业发展服务中心产业发展专项资金	深圳市福田区企业发展服务中心	补助	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助	334,600.00	其他收益	334,600.00
深圳市福田区国库支付中心科技创新-标准化-承担国际国内专业标准化资助	深圳市福田区国库支付中心	补助	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助	300,000.00	其他收益	300,000.00
深圳市市场和质量监督管理委员会2017年度深圳标准专项资金资助	深圳市市场和质量监督管理委员会	补助	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助	220,000.00	其他收益	220,000.00
中国国家标准化管理委员会标准制定经费	中国国家标准化管理委员会	补助	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助	200,000.00	其他收益	200,000.00
劳务协作奖励	人力资源和社会保障局	补助	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助	159,500.00	其他收益	159,500.00
高校毕业生就业见习补贴	济南市人力资源和社会保障局	补助	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助	153,840.00	其他收益	153,840.00

中航善达股份有限公司
 财务报表附注
 2018年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

补助项目	发放主体	发放原因	性质类型	金额	列报项目	计入当期损益的金额
福田区国库支付中心产业发展基金	深圳市福田区国库支付中心	补助	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助	150,000.00	其他收益	150,000.00
飞亚达景观电费补贴款	深圳市供电局	补助	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助	78,858.99	其他收益	78,858.99
深圳市路灯管理处补贴	深圳市路灯管理处	补助	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助	66,030.09	其他收益	66,030.09
东莞市财政局南城分局促进就业创业专项资金	东莞市财政局	补助	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助	30,000.00	其他收益	30,000.00
公安梅林排水达标奖励金	深圳市水利局	奖励	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助	20,000.00	其他收益	20,000.00
企业新员工岗前培训费用	合肥市蜀山区财政局	补助	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助	8,574.76	其他收益	8,574.76
财政委员会涉企免征退付	深圳市财政局	补助	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助	882.00	其他收益	882.00
2017年度商贸企业资金奖励	赣州市商务局	奖励	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助	9,433.96	营业外收入	9,433.96
土地出让金返还款	天津市财政局	奖励	因从事国家鼓励和扶持特定行业、产业而获得的补助	51,600,000.00	递延收益	
合计				55,792,274.47		4,192,274.47

中航善达股份有限公司
 财务报表附注
 2018年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(1) 计入递延收益的政府补助，后续采用总额法计量

补助项目	种类	期初余额	本期新增补助金额	本期结转计入损益的金额	其他变动	期末余额	本期结转计入损益的列报项目	与资产相关/与收益相关
土地出让金返还款	财政拨款	51,600,000.00				51,600,000.00		与资产相关
合计		51,600,000.00				51,600,000.00		

(2) 采用总额法计入当期损益的政府补助情况

补助项目	种类	本期计入损益的金额	本期计入损益的列报项目	与资产相关/与收益相关
2017年度商贸企业资金奖励	财政拨款	9,433.96	营业外收入	与收益相关
社会稳岗补贴	财政拨款	1,365,923.03	其他收益	与收益相关
政府专项资金扶持	财政拨款	575,000.00	其他收益	与收益相关
社会保险补贴	财政拨款	519,631.64	其他收益	与收益相关
深圳市福田区企业发展服务中心产业发展专项资金	财政拨款	334,600.00	其他收益	与收益相关
深圳市福田区国库支付中心科技创新-标准化-承担国际国内专业标准化资助	财政拨款	300,000.00	其他收益	与收益相关
深圳市市场和质量监督管理委员会2017年度深圳标准专项资金资助	财政拨款	220,000.00	其他收益	与收益相关
中国国家标准化管理委员会标准制定经费	财政拨款	200,000.00	其他收益	与收益相关
劳务协作奖励	财政拨款	159,500.00	其他收益	与收益相关
高校毕业生就业见习补贴	财政拨款	153,840.00	其他收益	与收益相关
福田区国库支付中心产业发展基金	财政拨款	150,000.00	其他收益	与收益相关
飞亚达景观电费补贴款	财政拨款	78,858.99	其他收益	与收益相关
深圳市路灯管理处补贴	财政拨款	66,030.09	其他收益	与收益相关
东莞市财政局南城分局促进就业创业专项资金	财政拨款	30,000.00	其他收益	与收益相关
公安梅林排水达标奖励金	财政拨款	20,000.00	其他收益	与收益相关
企业新员工岗前培训费用	财政拨款	8,574.76	其他收益	与收益相关
财政委员会涉企免征退付	财政拨款	882.00	其他收益	与收益相关
合计		4,192,274.47		

十四、母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

项目	期末数	期初数
应收利息		
应收股利	385,436.60	41,075,900.04
其他应收款	3,587,872,369.08	4,720,795,522.31
合计	3,588,257,805.68	4,761,871,422.35

（1）应收股利

项目	期末数	期初数
惠东县康宏发展有限公司		40,690,463.44
深圳市老大昌酒楼有限公司	385,436.60	385,436.60
合计	385,436.60	41,075,900.04

（2）其他应收款

①其他应收款按种类披露

种类	期末数				
	金额	比例%	坏账准备	计提比例%	净额
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	189,859,063.86	4.94	189,859,063.86	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	3,587,872,369.08	93.36			3,587,872,369.08
组合 1 按账龄分析法提坏账准备的其他应收款					
组合 2 不计提坏账准备的其他应收款	3,587,872,369.08	93.36			3,587,872,369.08
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	65,516,431.03	1.70	65,516,431.03	100.00	
合计	3,843,247,863.97	100.00	255,375,494.89	6.64	3,587,872,369.08

中航善达股份有限公司
 财务报表附注
 2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

种类	期初数				净额
	金额	比例%	坏账准备	计提比例%	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	157,702,333.20	3.19	157,702,333.20	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	4,720,795,522.31	95.62			4,720,795,522.31
组合 1 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款					
组合 2 不计提坏账准备的其他应收款	4,720,795,522.31	95.62			4,720,795,522.31
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	58,485,441.37	1.19	58,485,441.37	100.00	
合计	4,936,983,296.88	100.00	216,187,774.57	4.38	4,720,795,522.31

A、期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款（按单位）	账面余额	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%	以前年度遗留问题，难以收回，全额计提坏账
深圳市金城印刷有限公司	32,087,000.00	32,087,000.00	100%	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%	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%	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%	以前年度遗留问题，难以收回，全额计提坏账
新疆中航投资有限公司	18,353,439.00	18,353,439.00	100%	关联往来款，预计无法收回，全额计提坏账
惠州市谟岭新型产业园开发建设有限公司	32,156,730.66	32,156,730.66	100%	下属公司借款，拟进行破产清算，预计无法收回，全额计提坏账
合计	189,859,063.86	189,859,063.86		

B、组合中，不计提坏账准备的其他应收账款：

类别	期 末 余 额	
	账面余额	不计提理由
押金及保证金	442,407.92	押金保证金，预计可收回
关联往来	3,587,109,933.99	预计可收回，不计提坏账
员工借款	278,248.57	预计可收回，不计提坏账
其他	41,798.60	预计可收回，不计提坏账
合 计	3,587,872,389.08	

②本期计提、收回或转回的坏账准备情况
 本期计提坏账准备金额 39,187,720.32 元。

③其他应收款按款项性质披露

项 目	期末余额	期初余额
关联往来	3,762,262,780.46	4,394,423,453.60
员工借款	1,212,290.27	1,141,112.91
押金及保证金	442,407.92	442,727.92
代垫款项、往来款	79,288,606.72	377,280,484.74
财务资助款		142,042,414.41
其他	41,778.60	21,653,103.30
合 计	3,843,247,863.97	4,936,983,296.88

④按欠款方归集的其他应收款期末余额前五名单位情况

单位名称	款项性质	其他应收款期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
衡阳中航地产有限公司	往来款	855,090,630.22	4年以内	22.25	
中航城置业（昆山）有限公司	往来款	617,000,000.00	3年以内	16.05	
深圳市中航城投资有限公司	往来款	441,242,722.56	4年以内	11.48	
龙岩紫金中航房地产开发有限公司	往来款	436,560,000.00	2-3年	11.36	
成都市中航地产发展有限公司	往来款	406,350,661.69	2年以内	10.57	
合 计		2,756,244,014.47		71.71	

中航善达股份有限公司
 财务报表附注
 2018年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

2、长期股权投资

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	3,684,064,114.28		3,684,064,114.28	3,376,543,751.28		3,376,543,751.28
对合营企业投资						
对联营企业投资	158,755,648.05		158,755,648.05	163,026,356.96		163,026,356.96
合 计	3,842,819,762.33		3,842,819,762.33	3,539,570,108.24		3,539,570,108.24

(1) 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提 减值准备	减值准备 期末余额
天津格兰云天置业有限公司	442,716,050.00			442,716,050.00		
昆山市中航地产有限公司	215,000,000.00			215,000,000.00		
中航城置业（昆山）有限公司	260,000,000.00			260,000,000.00		
岳阳中航地产有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
惠州市中航工业地产投资发展有限公司	2.00			2.00		
惠东县康宏发展有限公司	218,267,800.00		218,267,800.00			
深圳市中航房地产发展有限公司	53,652,451.11			53,652,451.11		
深圳中航观澜地产发展有限公司	5,100,000.00			5,100,000.00		

中航善达股份有限公司
 财务报表附注
 2018年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提 减值准备	减值准备 期末余额
深圳市中航九方资产管理有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
深圳市中航城投资有限公司	149,099,491.87			149,099,491.87		
深圳市中航智泊科技有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
深圳市老大昌酒楼有限公司	510,000.00			510,000.00		
深圳市正章干洗有限公司	510,000.00			510,000.00		
中航物业管理有限公司本部	50,000,000.00			50,000,000.00		
江西中航地产有限责任公司	123,832,000.00			123,832,000.00		
九江市九方商业管理有限公司	963,214,351.48			963,214,351.48		
赣州市航逸酒店管理有限公司	284,641,604.82			284,641,604.82		
贵阳中航房地产开发有限公司	280,000,000.00		280,000,000.00			
成都市中航地产发展有限公司		200,000,000.00		200,000,000.00		
龙岩紫金中航房地产开发有限公司		163,408,163.00		163,408,163.00		
衡阳中航地产有限公司		275,380,000.00		275,380,000.00		
赣州中航九方商业有限公司		167,000,000.00		167,000,000.00		
合计	3,376,543,751.28	805,788,163.00	498,267,800.00	3,684,064,114.28		

注 1: 2018 年, 公司将下属子公司贵阳中航房地产开发有限公司 70% 股权公开挂牌转让至贵州航程房地产开发有限公司, 挂牌成交价格为人民币 92,400 万元, 详见五、合并财务报表项目注释、43 投资收益说明。

注 2: 2018 年, 公司将下属子公司惠东县康宏发展有限公司 51% 股权公开挂牌转让至许再新, 成交价格为人民币 42,432 万元。详见

五、合并财务报表项目注释、43 投资收益说明。

注 3: 2018 年 12 月 24 日，公司第八届董事会第三十五次会议以通讯表决方式审议通过了《关于公司下属四家企业股权内部划转的议案》，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”）分别持有龙岩紫金中航房地产开发有限公司（以下简称“龙岩紫金中航”）51%股权、赣州中航九方商业有限公司（以下简称“赣州九方”）100%股权及成都市中航地产发展有限公司（以下简称“成都中航地产”）100%股权。董事会同意将中航城投资所持有的上述三家企业股权分别以长期股权投资额 163,408,163.00 元、167,000,000.00 元、200,000,000.00 元人民币划转给公司。

2018 年 12 月 24 日，公司第八届董事会第三十五次会议以通讯表决方式审议通过了《关于公司下属四家企业股权内部划转的议案》，公司全资子公司深圳市中航智泊科技有限公司（以下简称“中航智泊”）持有衡阳中航地产有限公司（以下简称“衡阳中航地产”）60%股权。董事会同意将中航智泊所持有的衡阳中航地产 60%股权以长期股权投资额 275,380,000.00 元人民币划转给公司。

股权划转完成后，赣州九方、成都中航地产将为公司直接控股全资子公司，龙岩紫金中航、衡阳中航地产将成为公司直接控股子公司。

(2) 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备 期末余额	
		追加 投资	减少 投资	权益法下确认的 投资损益	其他综合收益 调整	其他权 益变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减 值准备			其他
厦门紫金中航 置业有限公司	163,026,356.96			4,634,030.71	-8,904,739.62					158,755,648.05	
合计	163,026,356.96			4,634,030.71	-8,904,739.62					158,755,648.05	

3、营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	35,427,221.56	3,062,858.49	31,033,985.78	2,286,714.43
合计	35,427,221.56	3,062,858.49	31,033,985.78	2,286,714.43

4、投资收益

(1) 投资收益明细表

项目	本期发生额	上期发生额
成本核算的长期股权投资收益	43,523,187.14	137,652,401.91
权益法核算的长期股权投资收益	4,634,030.71	32,619,853.00
处置长期股权投资产生的投资收益	850,052,200.00	
处置划分为持有待售资产的长期股权投资产生的投资收益	639,548,156.96	
合计	1,537,757,574.81	170,272,254.91

(2) 按成本法核算的投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
惠东县康宏发展有限公司		45,690,463.44
中航物业管理有限公司		91,576,501.87
深圳市老大昌酒楼有限公司	384,905.97	385,436.60
昆山市中航地产有限公司	111,986.63	
深圳市正章干洗有限公司	2,454,587.25	
赣州市航逸酒店管理有限公司	4,790,973.72	
深圳市中航九方资产管理有限公司	35,780,733.57	
合计	43,523,187.14	137,652,401.91

(3) 按权益法核算的投资收益

被投资单位名称	本期发生额	上期发生额
厦门紫金中航置业有限公司	4,634,030.71	32,619,853.00
合计	4,634,030.71	32,619,853.00

(4) 处置长期股权投资产生的投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
惠东县康宏发展有限公司	206,052,200.00	
贵阳中航房地产开发有限公司	644,000,000.00	
合 计	850,052,200.00	

(5) 处置划分为持有待售资产的长期股权投资产生的投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
中航城置业（上海）有限公司	639,548,156.96	
合 计	639,548,156.96	

十五、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

项 目	本期发生额	说明
非流动性资产处置损益	1,242,491,356.96	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助(与公司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)	4,192,274.47	
对非金融企业收取的资金占用费		
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		
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期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，持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债产生的公允价值变动损益		

中航善达股份有限公司
 财务报表附注
 2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	本期发生额	说明
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、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		
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	11,825,547.49	
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	5,461,297.28	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	1,653,307.54	
非经常性损益总额	1,265,623,783.74	
减：非经常性损益的所得税影响数	276,321,793.08	
非经常性损益净额	989,301,990.66	
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数（税后）	-17,662,869.75	
归属于公司普通股股东的非经常性损益	1,006,964,860.41	

2、净资产收益率和每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率%	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	18.77	1.2844	1.2844
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-3.29	-0.2254	-0.2254

中航善达股份有限公司

2019 年 3 月 11 日