

贵阳中航房地产开发有限公司
二〇一七年度、二〇一八年 1-3 月
审计报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

目 录

审计报告	1-3
资产负债表	4-5
利润表	6
现金流量表	7
所有者权益变动表	8-9
财务报表附注	10-53

审计报告

致同专字（2018）第 110ZC5869 号

贵阳中航房地产开发有限公司：

一、 审计意见

我们审计了贵阳中航房地产开发有限公司（以下简称贵阳中航地产公司）财务报表，包括 2017 年 12 月 31 日、2018 年 3 月 31 日的资产负债表，2017 年度、2018 年 1-3 月的利润表、现金流量表、所有者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，公允反映了贵阳中航地产公司 2017 年 12 月 31 日、2018 年 3 月 31 日的财务状况以及 2017 年度、2018 年 1-3 月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，我们独立于贵阳中航地产公司，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、 管理层和治理层对财务报表的责任

贵阳中航地产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，管理层负责评估贵阳中航地产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贵阳中航地产公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵阳中航地产公司的财务报告过程。

四、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，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(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，根据所获取的审计证据，就可能对贵阳中航地产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贵阳中航地产公司不能持续经营。

(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。



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。



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

中国注册会计师
范晓红
110001590195

中国注册会计师

中国注册会计师
龙娇
110001590340

二〇一八年七月十九日

资产负债表

2018年3月31日

编制单位：贵阳中航房地产开发有限公司

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	317,664,160.70	315,988,636.40
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			
应收账款	五、2	1,710,000.00	23,710,000.00
预付款项	五、3	99,996,743.96	87,492,321.53
应收利息			
应收股利			
其他应收款	五、4	85,958,982.01	11,414,088.66
存货	五、5	1,234,648,833.97	1,432,869,707.08
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、6	19,655,721.18	55,754,757.58
流动资产合计		1,759,634,441.82	1,927,229,511.25
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			
投资性房地产	五、7	405,111,225.10	405,111,225.10
固定资产	五、8	1,104,489.66	1,259,446.11
在建工程	五、9	25,716,053.06	25,716,053.06
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	五、10	19,086.00	24,117.00
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		431,950,853.82	432,110,841.27
资产总计		2,191,585,295.64	2,359,340,352.52

资产负债表(续)

2018年3月31日

编制单位: 贵阳中航房地产开发有限公司

单位: 人民币元

项 目	附注	期末数	期初数
流动负债:			
短期借款			
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			
应付账款	五、11	193,031,407.26	185,342,229.04
预收款项	五、12	565,181,044.35	1,055,928,594.34
应付职工薪酬	五、13	944,910.03	733,422.36
应交税费	五、14	18,111,186.51	10,927,504.18
应付利息			
应付股利			
其他应付款	五、15	948,297,295.79	707,815,869.60
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		1,725,565,843.94	1,960,747,619.52
非流动负债:			
长期借款			
应付债券			
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		1,725,565,843.94	1,960,747,619.52
实收资本	五、16	400,000,000.00	400,000,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积			
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润	五、17	66,019,451.70	-1,407,267.00
所有者权益合计		466,019,451.70	398,592,733.00
负债和所有者权益总计		2,191,585,295.64	2,359,340,352.52

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:

利 润 表

2018 年 1-3 月

编制单位：贵阳中航房地产开发有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上年金额
一、营业收入	五、18	498,451,865.66	1,100,738,620.32
减：营业成本	五、18	397,668,658.98	877,063,287.62
税金及附加	五、19	7,186,713.24	62,034,251.47
销售费用	五、20	1,471,889.16	13,710,372.48
管理费用	五、21	1,128,231.27	4,221,323.96
财务费用			
资产减值损失			
加：公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
投资收益(损失以“-”号填列)			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
资产处置收益(损失以“-”号填列)			
其他收益			
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		90,996,373.01	143,709,384.79
加：营业外收入	五、22	52,500.00	29,630.78
减：营业外支出	五、23		86,941.99
三、利润总额(亏损以“-”号填列)		91,048,873.01	143,652,073.58
减：所得税费用	五、24	23,622,154.31	931,618.81
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		67,426,718.70	142,720,454.77
(一)持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		67,426,718.70	142,720,454.77
(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			
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
3、其他			
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2、可供出售金融资产公允价值变动损益			
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额			
6、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		67,426,718.70	142,720,454.77

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：

现金流量表

2018年1-3月

编制单位：贵阳中航房地产开发有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上年金额
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		48,024,462.72	1,073,175,906.90
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五、25（1）	259,703,280.20	506,017,138.00
经营活动现金流入小计		307,727,742.92	1,579,193,044.90
购买商品、接受劳务支付的现金		202,147,684.02	334,229,967.10
支付给职工以及为职工支付的现金		2,837,003.69	19,760,248.08
支付的各项税费		22,224,865.06	62,326,575.37
支付其他与经营活动有关的现金	五、25（2）	78,860,121.43	815,986,858.33
经营活动现金流出小计		306,069,674.20	1,232,303,648.88
经营活动产生的现金流量净额	五、26（1）	1,658,068.72	346,889,396.02
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金			
净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			186,864,491.88
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			
投资活动现金流出小计			186,864,491.88
投资活动产生的现金流量净额			-186,864,491.88
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			300,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			3,372,500.44
其中：子公司支付少数股东的现金股利			
支付其他与筹资活动有关的现金			
其中：子公司减资支付给少数股东的现金			
筹资活动现金流出小计			303,372,500.44
筹资活动产生的现金流量净额			-303,372,500.44
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			
加：期初现金及现金等价物余额		1,658,068.72	-143,347,596.30
加：期初现金及现金等价物余额		306,472,318.74	449,819,915.04
六、期末现金及现金等价物余额	五、26（2）	308,130,387.46	306,472,318.74

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：

所有者权益变动表

2018年1-3月

单位：人民币元

编制单位：贵阳中航房地产开发有限公司

项 目	本期金额							所有者权益合计				
	实收资本	其他权益工具		资本公积	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、上期期末余额	400,000,000.00											398,592,733.00
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本期期初余额	400,000,000.00											398,592,733.00
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）												
（一）综合收益总额												
（二）所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入股东权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者的分配												
3. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
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. 结转重新计量设定受益计划净资产或净资产所产生的变动												
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	400,000,000.00										66,019,451.70	466,019,451.70

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表

2018年1-3月

单位：人民币元

项 目	上期金额							所有者权益合计			
	实收资本	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								
一、上期期末余额	400,000,000.00										255,872,278.23
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本期期初余额	400,000,000.00										255,872,278.23
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											
（一）综合收益总额											
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入股东权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者的分配											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
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. 结转重新计量设定受益计划净资产或净资产所产生的变动											
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	400,000,000.00									-1,407,267.00	398,592,733.00

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

贵阳中航房地产开发有限公司（以下简称“公司”）由中航善达股份有限公司与贵州航程房地产开发有限公司于2012年9月24日共同出资组建。公司注册资本40,000万元，分两期缴纳。第一期缴纳的注册资本为人民币15,000万元，其中，中航善达股份有限公司缴纳人民币10,500万元，贵州航程房地产开发有限公司缴纳人民币4,500万元，已于2012年9月21日出资到位，由贵州义博会计师事务所有限公司验证，并出具黔义博会验字（2012）第0311号验资报告。第二期注册资本为人民币25,000万元，其中，中航善达股份公司缴纳人民币17,500万元，贵州航程房地产开发有限公司缴纳人民币7,500万元，已于2014年8月18日出资到位，由贵州致远兴宏会计师事务所有限公司验证，并出具黔致远兴宏验字（2014）第054号验资报告。出资完成后，公司实收资本40,000万元，其中，中航善达股份有限公司出资人民币28,000万元，占70%股权；贵州航程房地产开发有限公司出资人民币12,000万元，占30%股权，各投资方均以现金出资。

公司统一社会信用代码：915201030550032687；注册地址：贵阳市云岩区杨惠村四组金惠社区服务中心二楼；法定代表人：欧阳昊；公司经营范围：房地产开发及销售；物业管理和租赁；非金融性质项目投资；房地产开发管理、咨询、策划。

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。

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。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，确定固定资产折旧以及收入确认政策，具体会计政策参见附注三、10和附注三、17。

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2017年12月31日、2018年3月31日的财务状况以及2017年度、2018年1-3月的经营成果和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

本公司以12个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。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、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、贷款和应收款项、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，包括应收账款和其他应收款等（附注三、7）。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。

（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、6。

（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。

6、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。

7、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款。

(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合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据：

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	不计提坏账准备

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%
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、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。

8、存货

（1）存货的分类

本公司存货分为开发产品和开发成本。

（2）发出存货的计价方法

存货按成本进行初始计量。存货主要包括在建开发产品（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

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。

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）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。

（6）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。

（7）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。

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

9、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。

10、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
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、13。

(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）其他说明

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

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

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

11、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、13。

12、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。

13、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。

14、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。

15、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。

16、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。

17、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。

(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使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

③利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

18、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。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。

19、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。

20、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。

21、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）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。

（4）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。

（5）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。

(6) 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进行处理。

22、重要会计政策、会计估计的变更

(1) 重要会计政策变更

本公司2018年1-3月无应披露的会计政策变更事项。

(2) 重要会计估计变更

本公司2018年1-3月无应披露的会计估计变更事项。

四、税项

主要税种及税率

税种	计税依据	法定税率
增值税	应税收入	5%、11%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税额	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	25%
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

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）等相关规定，本公司从事房地产开发及销售业务的收入，自2016年5月1日起缴纳增值税，税率为11%。对2016年5月1日前开工的项目，按照简易征收的办法计征增值税，简易征收税率为5%。

五、财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，“期初”指2017年12月31日，“期末”指2018年3月31日；“本期”指2018年1-3月，“上期”指2017年度。

1、货币资金

项 目	期末数	期初数
银行存款	308,130,387.46	306,472,318.74
其他货币资金	9,533,773.24	9,516,317.66
合 计	317,664,160.70	315,988,636.40
其中：存放在境外的款项总额		

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	9,533,773.24	9,516,317.66
履约保证金		
合 计	9,533,773.24	9,516,317.66

2、应收账款

（1）应收账款按种类披露

贵阳中航房地产开发有限公司

财务报表附注

2017年度、2018年1-3月（除特别注明外，金额单位为人民币元）

种类	期末数				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应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,710,000.00	100.00			1,710,000.00
组合1按账龄分析法提坏账准备的应收账款					
组合2不计提坏账准备的应收账款	1,710,000.00	100.00			1,710,000.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	1,710,000.00	100.00			1,710,000.00

(续)

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应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	23,710,000.00	100.00			23,710,000.00
组合1按账龄分析法提坏账准备的应收账款					
组合2不计提坏账准备的应收账款	23,710,000.00	100.00			23,710,000.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	23,710,000.00	100.00			23,710,000.00

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	1,710,000.00	系应收多个购房客户的销房款等，预计能全部收回
合计	1,710,000.00	

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期坏账准备金额无增减变动。

(3) 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
王加玉	500,000.00	29.24	
杨超	330,000.00	19.30	
蒙茜	200,000.00	11.70	
张如星宇	200,000.00	11.70	
黄霞	200,000.00	11.70	
合计	1,430,000.00	83.64	

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	23,645,413.04	23.64	11,060,217.65	12.64
1至2年	4,002,321.17	4.00	4,083,094.13	4.67
2至3年	216,278.58	0.22	216,278.58	0.25
3年以上	72,132,731.17	72.14	72,132,731.17	82.44
合计	99,996,743.96	100.00	87,492,321.53	100.00

(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%
贵阳市财政局	71,615,732.17	71.62
湖南省第六工程有限公司	17,152,495.00	17.15
贵阳云岩产业投资开发有限责任公司	6,000,000.00	6.00
江西卓宝防水工程有限公司	2,315,085.00	2.32
重庆华商消防工程有限公司贵州分公司	1,515,972.82	1.52
合计	98,599,284.99	98.61

4、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

种类	期末数			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 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款 组合1按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	85,958,982.01	100.00		85,958,982.01
组合2不计提坏账准备的其他应收款 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	85,958,982.01	100.00		85,958,982.01
合计	85,958,982.01	100.00		85,958,982.01

(续)

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 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款 组合1按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	11,414,088.66	100.00		11,414,088.66
组合2不计提坏账准备的其他应收款 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	11,414,088.66	100.00		11,414,088.66
合计	11,414,088.66	100.00		11,414,088.66

注：其他应收款期末余额 8,595.89 万元，较期初增加 7,454.49 万元，增幅 653.1%，主要系本期新增与母公司中航善达往来款 6,700.00 万元。

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	11,161,466.98	押金保证金，预计可收回
代垫款项、往来款	67,997,305.29	代收代垫款项，预计可收回
员工借款	145,384.79	预计可收回，不计提坏账
其他	6,654,824.95	预计可收回，不计提坏账
合 计	85,958,982.01	

(2) 其他应收款按款项性质披露

项 目	期末余额	期初余额
员工借款	145,384.79	
押金及保证金	11,161,466.98	11,111,466.98
代垫款项、往来款	67,208,278.52	19,249.41
开发商代付的本期维修基金	789,026.77	
其他	6,654,824.95	283,372.27
合 计	85,958,982.01	11,414,088.66

(3) 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
中航善达股份有限公司	代垫款项、往来款	67,000,000.00	1年以内	77.94	
云岩区住房和城乡建设局	押金及保证金	3,775,524.38	1-2年	4.39	
中建三局集团有限公司工程总承包公司	押金及保证金	3,671,794.00	1年以内	4.27	
贵阳市财政局	押金及保证金	3,540,771.00	4年以内	4.12	
贵阳市住房和城乡建设局	押金及保证金	3,430,757.00	3年以内	3.99	
合 计		81,418,846.38		94.71	

5、存货

(1) 存货分类

存货种类	期末数	
	账面余额	跌价准备
开发成本	974,990,120.51	
开发产品	259,658,713.46	
合计	1,234,648,833.97	

(续)

存货种类	期初数	
	账面余额	跌价准备
开发成本	1,169,481,748.60	
开发产品	263,387,958.48	
合计	1,432,869,707.08	

(2) 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
贵阳中航城项目	2013年3月	2019年4月	70.00	1,169,481,748.60	393,939,413.96
合计				1,169,481,748.60	393,939,413.96

(续)

项目名称	本期其他减少	本期(开发成本)增加	期末余额
贵阳中航城项目		199,447,785.87	974,990,120.51
合计		199,447,785.87	974,990,120.51

(3) 开发产品

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加
贵阳中航城一期	2016年9月	258,710,018.40	
贵阳中航城三期	2017年8月	4,677,940.08	393,939,413.96
合计		263,387,958.48	393,939,413.96

（续）

项目名称	本期减少	期末数	期末跌价准备
贵阳中航城一期	21,018,130.71	237,691,887.69	
贵阳中航城三期	376,650,528.27	21,966,825.77	
合计	397,668,658.98	259,658,713.46	

6、其他流动资产

项目	期末数	期初数
预缴增值税	18,423,134.45	41,296,046.73
预缴所得税		12,504,433.38
预缴其他税费	1,232,586.73	1,954,277.47
合计	19,655,721.18	55,754,757.58

7、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	405,111,225.10			405,111,225.10
二、本期变动				
加：外购				
自建增加				
企业合并增加				
减：处置				
其他转出				
公允价值变动				
三、期末余额	405,111,225.10			405,111,225.10

贵阳中航房地产开发有限公司
报表附注

2017年度、2018年1-3月（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(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	其他增加		本期公允价值变动	其他减少	期末公允价值
		本期自建投资性 房地产增加	决算是成本 与预估成本 之差			
贵阳中航城九方购物 中心及幼儿园	405,111,225.10					405,111,225.10
合计	405,111,225.10					405,111,225.10

(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	按期末估计价计算 的增值率
贵阳中航城九方购物中心及幼儿园	2015年	132,174,023.95	405,111,225.10		
合计		132,174,023.95	405,111,225.10		
(续)					
贵阳中航城九方购物中心及幼儿园			405,111,225.10		
合计			405,111,225.10		

注：本公司持有的投资性房地产贵阳中航城九方购物中心及贵阳中航城幼儿园尚未竣工。

贵阳中航房地产开发有限公司

报表附注

2017年度、2018年1-3月（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(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
贵阳中航城九方购物中心	12,603,269.80	工程尚未竣工
贵阳中航城幼儿园	392,507,955.30	工程尚未竣工

8、固定资产

(1) 固定资产情况

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		104,270.00	2,012,096.62	900,861.00	478,398.00	3,495,625.62
2、本期增加金额						
(1) 购置						
(2) 在建工程转入						
3、本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4、期末余额		104,270.00	2,012,096.62	900,861.00	478,398.00	3,495,625.62
二、累计折旧						
1、期初余额		33,143.67	1,297,384.59	583,937.75	321,713.50	2,236,179.51
2、本期增加金额		2,530.59	90,544.32	40,354.53	21,527.01	154,956.45
(1) 计提		2,530.59	90,544.32	40,354.53	21,527.01	154,956.45
(2) 直接转入						
3、本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4、期末余额		35,674.26	1,387,928.91	624,292.28	343,240.51	2,391,135.96
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、本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4、期末余额						
四、账面价值						
1、期初账面价值		71,126.33	714,712.03	316,923.25	156,684.50	1,259,446.11
2、期末账面价值		68,595.74	624,167.71	276,568.72	135,157.49	1,104,489.66

(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

无

9、在建工程

(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	25,716,053.06		25,716,053.06	25,716,053.06		25,716,053.06
合计	25,716,053.06		25,716,053.06	25,716,053.06		25,716,053.06

(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	25,716,053.06				3,199,540.46	
合计	25,716,053.06				3,199,540.46	

重大在建工程项目变动情况（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	25,716,053.06	418,000,000.00	6.15	6.15	自筹
合计	25,716,053.06	418,000,000.00			

10、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	
明源软件（新）	7,000.00		3,000.00		4,000.00
操作系统软件	2,619.00		339.00		2,280.00
广联达算量套价软件	9,508.00		1,191.00		8,317.00
土方算量软件	4,990.00		501.00		4,489.00
合计	24,117.00		5,031.00		19,086.00

11、应付账款

(1) 应付账款按账龄列示

项目	期末数	期初数
1年以内	178,350,028.14	170,371,277.87
1至2年	9,916,446.62	10,206,018.67
2至3年	891,729.99	891,729.99
3年以上	3,873,202.51	3,873,202.51
合计	193,031,407.26	185,342,229.04

(2) 应付账款按款项性质列示

项目	期末数	期初数
应付工程款项	190,947,964.78	182,802,182.79
应付费用款项	2,083,442.48	2,540,046.25
合计	193,031,407.26	185,342,229.04

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
中航建筑工程有限公司	6,063,424.30	尚未结算完毕
贵阳市筑水建筑安装工程有限责任公司	2,750,000.00	尚未结算完毕
深圳市华汇设计有限公司	1,269,832.50	尚未结算完毕
深圳市联杰房地产经纪有限公司	875,784.97	尚未结算完毕
深圳市布鲁盟室内设计有限公司	875,000.00	尚未结算完毕
合计	11,834,041.77	

12、预收账款

(1) 预收账款按账龄列示

项目	期末数	期初数
1年以内	563,972,237.35	733,882,420.16
1至2年	1,208,807.00	322,046,174.18
合计	565,181,044.35	1,055,928,594.34

(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	565,181,044.35	1,055,928,594.34
合计	565,181,044.35	1,055,928,594.34

(3) 预收房款按项目列示

项目	期末数	期初数	预计竣工时间
贵阳中航城项目	565,181,044.35	1,055,928,594.34	2019年4月
合计	565,181,044.35	1,055,928,594.34	

13、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	733,422.36	6,454,112.55	6,242,624.88	944,910.03
离职后福利-设定提存计划		256,172.55	256,172.55	
合计	733,422.36	6,710,285.10	6,498,797.43	944,910.03

(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	733,422.34	5,964,786.56	5,753,298.87	944,910.03
职工福利费		65,903.53	65,903.53	
社会保险费		169,395.55	169,395.55	
其中：1. 医疗保险费		150,828.31	150,828.31	
2. 工伤保险费		6,171.14	6,171.14	
3. 生育保险费		12,396.10	12,396.10	
住房公积金	0.02	199,383.45	199,383.47	
工会经费和职工教育经费		50,495.46	50,495.46	
非货币性福利		4,148.00	4,148.00	
合计	733,422.36	6,454,112.55	6,242,624.88	944,910.03

(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		256,172.55	256,172.55	
其中：1. 基本养老保险费		248,533.16	248,533.16	
2. 失业保险费		7,639.39	7,639.39	
合计		256,172.55	256,172.55	

注：本公司按规定参加由政府机构设立的养老保险、失业保险计划，根据该等计划，本公司分别按员工基本工资的19%、0.7%每月向该等计划缴存费用。除上述每月缴存费用外，本公司不再承担进一步支付义务。相应的支出于发生时计入当期损益或相关资产的成本。

14、应交税费

项目	期末数	期初数
企业所得税	2,992,392.98	
房产税	256,619.83	
土地使用税	23,817.15	
土地增值税	13,268,370.91	9,993,137.44
个人所得税	190,537.58	71,687.06
教育费附加	1,010,923.01	495,429.63
其他税费	368,525.05	367,250.05
合计	18,111,186.51	10,927,504.18

15、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	757,901,852.23	455,837,861.63
1至2年	189,886,803.44	230,786,909.85
2至3年	382,708.62	21,055,166.62
3年以上	125,931.50	135,931.50
合计	948,297,295.79	707,815,869.60

(2) 其他应付款按款项性质列示

项目	期末数	期初数
往来款	926,707,753.69	665,015,383.12
押金及保证金	2,612,736.23	2,845,140.59
购房意向金	8,766,585.00	32,971,585.00
面积调差款	2,919,346.15	1,871,035.12
代收款项	1,011,314.55	1,017,323.83
其他	6,279,560.17	4,095,401.94
合计	948,297,295.79	707,815,869.60

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
中航善达股份有限公司	185,172,058.01	尚未到期
合计	185,172,058.01	

贵阳中航房地产开发有限公司

报表附注

2017年度、2018年1-3月（除特别注明外，金额单位为人民币元）

16、实收资本

投资者名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数	持股比例
中航善达股份有限公司	280,000,000.00			280,000,000.00	70%
贵州航程房地产开发有限公司	120,000,000.00			120,000,000.00	30%
合计	400,000,000.00			400,000,000.00	100%

17、未分配利润

项目	本期发生额	上年发生额	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	-1,407,267.00	-144,127,721.77	
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	-1,407,267.00	-144,127,721.77	
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	67,426,718.70	142,720,454.77	
减: 提取法定盈余公积			
提取任意盈余公积			
提取一般风险准备			
应付普通股股利			
应付其他权益持有者的股利			
其他减少			
期末未分配利润	66,019,451.70	-1,407,267.00	

18、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		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	498,451,865.66	397,668,658.98	1,100,738,620.32	877,063,287.62
其他业务				
合计	498,451,865.66	397,668,658.98	1,100,738,620.32	877,063,287.62

19、税金及附加

项 目	本期发生额	上年发生额
营业税		20,159,083.25
城市维护建设税	1,251,027.95	4,016,797.20
教育费附加	893,591.39	2,869,140.85
土地增值税	4,760,381.92	31,767,523.90
房产税	256,619.83	1,013,797.92
土地使用税	23,817.15	2,074,924.10
车船使用税	1,275.00	5,100.00
印花税		127,884.25
合 计	7,186,713.24	62,034,251.47

注：各项税金及附加的计缴标准详见附注四、税项。

20、销售费用

项 目	本期发生额	上年发生额
销售代理费	1,228,105.69	9,552,936.41
广告费	94,339.62	2,176,011.41
其他	149,443.85	1,981,424.66
合 计	1,471,889.16	13,710,372.48

21、管理费用

项 目	本期发生额	上年发生额
职工薪酬	586,833.18	3,024,939.18
业务招待费	537,882.60	1,135,841.72
差旅、交通费	3,515.49	60,543.06
合 计	1,128,231.27	4,221,323.96

22、营业外收入

项目	本期发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
违约金收入	52,500.00	29,630.78	52,500.00
合 计	52,500.00	29,630.78	52,500.00

23、营业外支出

项目	本期发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
赔偿支出		40,526.99	
其他		46,415.00	
合计		86,941.99	

24、所得税费用

(1) 所得税费用明细

项目	本期发生额	上年发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	23,622,154.31	931,618.81
递延所得税费用		
合计	23,622,154.31	931,618.81

(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	上年发生额
利润总额	91,048,873.01	143,652,073.58
按法定（或适用）税率计算的所得税费用	22,762,218.25	35,913,018.40
某些子公司适用不同税率的影响		
对以前期间当期所得税的调整		
权益法核算的合营企业和联营企业损益		
无须纳税的收入（以“-”填列）		
不可抵扣的成本、费用和损失	859,936.06	183,084.41
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）		-35,164,484.00
未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响		
研究开发费加成扣除的纳税影响（以“-”填列）		
其他		
所得税费用	23,622,154.31	931,618.81

25、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	上年发生额
公司往来款	257,820,000.00	435,457,758.16
押金及代收代付款	154,596.01	1,830,790.43
收到的工程、投标保证金	280,000.00	2,249,000.00
银行存款利息收入	459,413.56	3,623,798.18
职工归还的备用金		2,203,555.57
其他	989,270.63	60,652,235.66
合计	259,703,280.20	506,017,138.00

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上年发生额
往来款项	61,975,193.38	768,886,972.70
管理费用支付的现金	337,741.39	1,643,101.82
营业费用支付的现金	1,465,510.01	13,652,372.48
押金、保证金、维修金支出		857,177.92
员工备用金	482,084.61	1,803,555.57
利息及手续费	9,254.58	382,710.29
其他	14,590,337.46	28,760,967.55
合计	78,860,121.43	815,986,858.33

26、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	上年发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	67,445,537.81	142,720,454.77
加：资产减值准备		
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	154,956.45	619,824.96
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销	5,031.00	20,124.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）		
投资损失（收益以“-”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	198,220,873.11	438,840,376.23
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-28,950,279.38	-23,607,174.13
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-235,218,050.27	-211,704,209.81
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,658,068.72	346,889,396.02
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	308,130,387.46	306,472,318.74
减：现金的期初余额	306,472,318.74	449,819,915.04
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	1,658,068.72	-143,347,596.30

(2) 现金及现金等价物的构成

项目	期末数	期初数
一、现金	308,130,387.46	306,472,318.74
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	308,130,387.46	306,472,318.74
可随时用于支付的其他货币资金		
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	308,130,387.46	306,472,318.74
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		

27、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	9,533,773.24	按揭保证金
合计	9,533,773.24	

七、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%
中航善达股份有限公司	深圳市	综合	66,696.14	70	70

本公司最终控制方是：中国航空工业集团有限公司。

2、本公司的其他关联方情况

关联方名称	与本公司关系
深圳市中航楼宇科技有限公司	受同一母公司控制
中航物业管理有限公司	受同一母公司控制
深圳市中航南光电梯工程有限公司	受同一母公司控制

贵阳中航房地产开发有限公司

报表附注

2017年度、2018年1-3月（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方名称	与本公司关系
深圳中航幕墙工程有限公司	受同一最终控制方控制
中航技国际经贸发展有限公司	受同一最终控制
中航建筑工程有限公司	原同一最终控制方控制，期末已无关联关系

3、关联交易情况

(1) 关联采购与销售情况

采购商品、接受劳务

关联方	关联交易内容	本期发生额	上年发生额
中航建筑工程有限公司	建筑施工服务	8,689,065.00	14,633,333.38
深圳中航幕墙工程有限公司	工程、维保		259,433.96
中航技国际经贸发展有限公司	咨询服务		297,552.83
中航物业管理有限公司	物业管理服务	1,416,120.34	2,705,153.51
深圳市中航楼宇科技有限公司	工程、维保	19,622,153.15	31,583,297.17
深圳市中航南光电梯工程有限公司	工程、维保	770,679.62	19,032,937.06
合计		30,498,018.11	68,511,707.91

(2) 关联方资金拆借情况

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
中航善达股份有限公司	922,327,251.39			滚动资金拆借
合计	922,327,251.39			

注：本公司 2018 年 1-3 月向中航善达股份有限公司资金拆借发生利息支出人民币 14,529,397.09 元。

4、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
预付账款：				
中航物业管理有限公司			554,513.56	
合计			554,513.56	

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
其他应收款				
中航善达股份有限公司	67,000,000.00			
中航建筑工程有限公司	9,789.90			
合计	67,009,789.90			

(2) 应付关联方款项

关联方	期末数	期初数
应付账款：		
中航建筑工程有限公司	6,063,424.30	
深圳市中航楼宇科技有限公司	3,688,582.47	203,198.90
中航物业管理有限公司	394,833.01	
合计	10,146,839.78	203,198.90
其他应付款：		
中航善达股份有限公司	926,707,753.69	649,333,549.98
合计	926,707,753.69	649,333,549.98

八、 承诺及或有事项

1、 重要的承诺事项

截至2018年3月31日，本公司不存在应披露的承诺事项。

2、 或有事项

截至2018年3月31日，本公司不存在其他应披露的或有事项。

九、 资产负债表日后事项

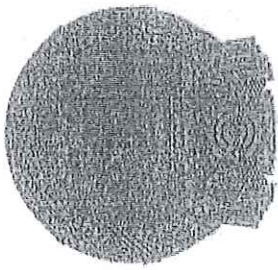
截至报告出具日，本公司不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

贵阳中航房地产开发有限公司

2018年7月19日

证书序号: NO. 019877

此件仅用于业务
报告专用。



说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

会计师事务所 执业证书

名称: 致同会计师事务所(特殊普通合伙)

主任会计师: 徐华

办公场所: 北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层

组织形式: 特殊普通合伙

会计师事务所编号: 11010156

注册资本(出资额): 5000万元

批准设立文号: 京财会许可[2011]0130号

批准设立日期: 2011-12-13



发证机关:

二〇一七年三月一日

中华人民共和国财政部制

此件仅用于业务报
告专用，复印无
效。



证书序号: 000487

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

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



首席合伙人: 徐华

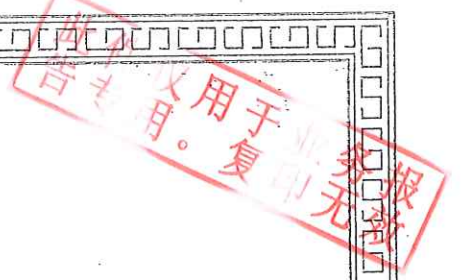


证书号: 11

发证时间: 二〇一〇年四月十四日

证书有效期至:

二〇一〇年四月十四日



营业执照

(副本) (20-4)

统一社会信用代码 91110105592343655N

名称 致同会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场五层

执行事务合伙人 徐华

成立日期 2011年12月22日

合伙期限 2011年12月22日至 长期

经营范围 审计企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律、法规规定的其他业务。(下期出资时间为2019年12月31日。企业依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



2017 年 11 月 30 日

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

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

同意变更
Agree the holder to be transferred from



事务所
CPAs
特此公告
Stamp of the transferee (licensee of CPAs)
2017年4月20日

同意变更
Agree the holder to be transferred to



事务所
CPAs
特此公告
Stamp of the transferee (licensee of CPAs)
2017年4月20日

注意事项

- 一、注册会计师执行业务，必须按照向委托方出示本证书。
- 二、本证书仅限本人使用，不得转让、涂改。
- 三、本证书在停止执行法定业务时，应即交还发证机关作废旧证。
- 四、本证书如遗失，应立即向发证机关作废旧证，登报声明作废。

NOTES

1. When practicing, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of revocation after making an announcement of loss on the newspaper.



姓名 范晓红
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1979-10-13
Date of birth
工作单位 中瑞岳华会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 142431197910130324
Identity card No.



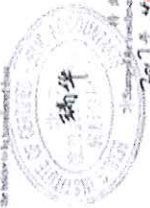
注册编号: 110001920195
注册机构: 北京注册会计师协会
批准注册协会:
发证日期: 二〇〇八年四月二十七日



年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书年检合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

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

同意登记
Agree to be recorded



同意调入
Agree to be transferred to



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

同意登记
Agree to be recorded

事务所
CPA's

会计师事务所
Stamp of the transferee-institute of CPAs

事务所
CPA's

转入会计师事务所
Stamp of the transferee-institute of CPAs

姓名

Full name

性别

Sex

出生日期

Date of birth

工作单位

Working unit

身份证号码

Identity card No.

龙娇

女

1980-11-04

瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)

489125198011040027



证书编号: 110001590340
No. of Certificate

批准注册协会: 北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs: 北京注册会计师协会

发证日期: 2009 年 10 月 09 日
Date of Issuance

姓名: 龙娇
证书编号: 110001590340

年 月 日