

成都航逸置业有限公司  
2016年1-7月、2015年11-12月  
审计报告

索引	页码
审计报告	
财务报表及附注	
— 资产负债表	1-2
— 利润表	3
— 现金流量表	4
— 所有者权益变动表	5-6
— 财务报表附注	7-33

信永中和  
ShineWing

信永中和会计师事务所

ShineWing

certified public accountants

北京市东城区朝阳门北大街  
8号富华大厦A座8层

8/F, Block A, Fu Hua Mansion,  
No.8, Chaoyangmen Beidajie,  
Dongcheng District, Beijing,  
100027, P.R.China

联系电话: +86(010)6554 2288  
telephone: +86(010)6554 2288

传真: +86(010)6554 7190  
facsimile: +86(010)6554 7190



## 审计报告

XYZH/2016CDA50246

成都航逸置业有限公司全体股东:

我们审计了后附的成都航逸置业有限公司(以下简称航逸置业公司)财务报表,包括2016年7月31日、2015年12月31日的资产负债表,2016年1-7月、2015年11-12月的利润表、现金流量表和所有者权益变动表以及财务报表附注。

### 一、管理层对财务报表的责任

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

### 二、注册会计师的责任

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

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

我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

### 三、审计意见


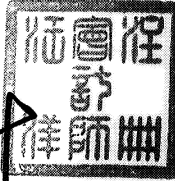
我们认为，航逸置业公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了航逸置业公司 2016 年 7 月 31 日、2015 年 12 月 31 日的财务状况以及 2016 年 1-7 月、2015 年 11-12 月的经营成果和现金流量。

### 四、其他事项

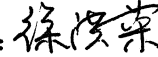
本报告仅供中航地产股份有限公司出售航逸置业公司股权而使用，未经本事务所书面同意，不应用于其他任何目的。本段内容不影响已发表的审计意见。



中国注册会计师：

中国注册会计师：


中国 北京

二〇一六年十一月十八日

## 资产负债表

编制单位：成都航逸置业有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2016年7月31日	2015年12月31日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	五、1	8,125,761.04	1,862,960.68
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项	五、2	254,716.98	
应收利息			
应收股利			
其他应收款	五、3	10,486,550.00	
存货	五、4	382,307,653.41	3,910,000.00
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、5	278,667.49	
<b>流动资产合计</b>		<b>401,453,348.92</b>	<b>5,772,960.68</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产原价	五、6	16,700.00	
减：累计折旧	五、6	751.50	
固定资产净值	五、6	15,948.50	
减：固定资产减值准备	五、6		
固定资产净额	五、6	15,948.50	
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>15,948.50</b>	
<b>资产总计</b>		<b>401,469,297.42</b>	<b>5,772,960.68</b>

公司法定代表人

何晓霞

主管会计工作负责人：

何海伟

会计机构负责人：

何海伟

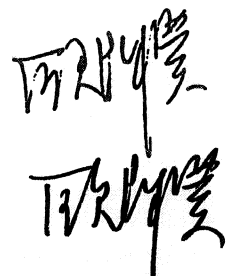
资产负债表(续)

编制单位: 成都航逸置业有限公司

单位: 人民币元

项目	附注	2016年7月31日	2015年12月31日
<b>流动负债:</b>			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
应付票据			
应付账款	五、7	248,120.50	
预收款项			
应付职工薪酬	五、8		499,520.55
应交税费	五、9	4,441.21	3,823.80
应付利息			
应付股利			
其他应付款	五、10	391,862,319.38	5,915,200.00
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>392,114,881.09</b>	<b>6,418,544.35</b>
<b>非流动负债:</b>			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>			
<b>负债合计</b>		<b>392,114,881.09</b>	<b>6,418,544.35</b>
<b>所有者权益:</b>			
实收资本	五、11	10,000,000.00	
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、12	-645,583.67	-645,583.67
<b>所有者权益合计</b>		<b>9,354,416.33</b>	<b>-645,583.67</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>401,469,297.42</b>	<b>5,772,960.68</b>


公司法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



## 利润表

编制单位：成都航逸置业有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2016年1-7月	2015年11-12月
一、营业收入			
减：营业成本			
营业税金及附加			
销售费用			
管理费用	五、13		640,380.98
财务费用	五、14		5,202.69
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			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）			-645,583.67
加：营业外收入			
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出			
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）			-645,583.67
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）			-645,583.67
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			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额			-645,583.67

公司法定代表人：

邓明

主管会计工作负责人：

许海伟

会计机构负责人：

许海伟

## 现金流量表

编制单位：成都航逸置业有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2016年1-7月	2015年11-12月
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五、15	6,101.62	213.31
经营活动现金流入小计		6,101.62	213.31
购买商品、接受劳务支付的现金		366,565,592.75	
支付给职工以及为职工支付的现金		819,284.16	70,303.63
支付的各项税费		322,384.61	
支付其他与经营活动有关的现金	五、15	746,089.18	66,949.00
经营活动现金流出小计		368,453,350.70	137,252.63
经营活动产生的现金流量净额		-368,447,249.08	-137,039.32
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
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			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		16,700.00	
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		16,700.00	
投资活动产生的现金流量净额		-16,700.00	
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		10,000,000.00	
取得借款所收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	五、15	374,000,000.00	2,000,000.00
筹资活动现金流入小计		384,000,000.00	2,000,000.00
赎回权益性投资所支付的现金			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		9,273,250.56	
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		9,273,250.56	
筹资活动产生的现金流量净额		374,726,749.44	2,000,000.00
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		6,262,800.36	1,862,960.68
加：期初现金及现金等价物余额		1,862,960.68	
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		8,125,761.04	1,862,960.68

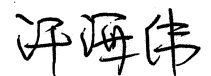
公司法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

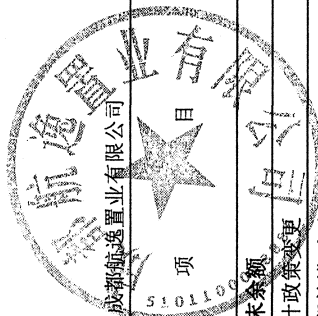


# 所有者权益变动表

2016年7月31日

单位：人民币元

项 目	2016年1-7月							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	未分配利润
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额										-645,583.67	-645,583.67
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额											
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	10,000,000.00									-645,583.67	-645,583.67
（一）综合收益总额											
（二）所有者投入和减少资本	10,000,000.00										10,000,000.00
1.所有者投入资本	10,000,000.00										10,000,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
（三）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.资本公积转增实收资本											
2.盈余公积转增资本											
3.盈余公积弥补亏损											
4.其他											
（五）专项储备											
1.本年提取											
2.本年使用											
（六）其他											
四、本年年末余额	10,000,000.00									-645,583.67	9,354,416.33



编制单位：成都航逸置业有限公司

法定代表人：[Signature]

主管会计工作负责人：[Signature]

[Signature]

会计机构负责人：[Signature]

[Signature]



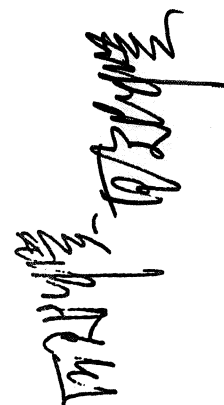
所有者权益变动表(续)

2016年7月31日

单位: 人民币元

编制单位: 成都航空逸置有限公司

	2015年11-12月							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	未分配利润	
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额												
加: 会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额												
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)												
(一) 综合收益总额												-645,583.67
(二) 所有者投入和减少资本												-645,583.67
1. 所有者投入资本												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 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. 资本公积转增实收资本												
2. 盈余公积转增资本												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本年提取												
2. 本年使用												
(六) 其他												
四、本年年末余额												-645,583.67

法定代表人: 

主管会计工作负责人: 评海伟

会计机构负责人: 评海伟

## 成都航逸置业有限公司财务报表附注

2015年11月5日至2016年7月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

---

### 一、 公司的基本情况

成都航逸置业有限公司（以下简称本公司）由中航地产股份有限公司（以下简称中航地产）投资成立，于2015年11月5日取得企业法人营业执照。公司统一社会信用代码为91510100MA61RDXK5G；法定代表人：欧阳昊；注册资本及实收资本均为1,000万元；注册地为四川省成都市天府新区万安街道中太路1号。

本公司属于房地产行业，主要从事房地产开发业务，经营范围为：房地产开发；土地整理；物业管理服务；园林绿化工程、土木工程设计、施工；服装、玩具、工艺品制作及销售；组织文化艺术交流活动；商业信息咨询服务；销售：建筑装饰材料、家具；展览展示服务；演出经纪代理服务；设计、制作、代理各类广告（不含气球广告及固定形式印刷品广告）；停车场服务；货物进出口、技术进出口。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

本公司于2016年6月22日取得四川省住房和城乡建设厅核发的编号为51TF00D027号的房地产开发企业三级暂定资质证书。

### 二、 财务报表的编制基础

#### (1) 编制基础

本财务报表系为本公司之母公司中航地产出售本公司100%股权之目的而编制。

本公司财务报表以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定，并基于本附注“三、重要会计政策及会计估计”所述会计政策和会计估计编制。

#### (2) 持续经营

本公司目前处于项目建设时期，有股东财务资源支持，公司自报告期末起12个月不存在对本公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

### 三、 重要会计政策及会计估计

#### 1. 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的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2016年7月31日、2015年12月31日的财务状况及2016年1-7月、2015年11-12月的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

## 成都航逸置业有限公司财务报表附注

2015年11月5日至2016年7月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

---

### 2. 会计期间

本公司的会计期间为公历1月1日至12月31日。

### 3. 营业周期

本公司以12个月为一个营业周期。

### 4. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

### 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

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

### 6. 现金及现金等价物

本公司现金流量表之现金指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金流量表之现金等价物指持有期限不超过3个月、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。

### 7. 金融资产和金融负债

本公司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。

(1) 金融资产

1) 金融资产分类、确认依据和计量方法

本公司按投资目的和经济实质对拥有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、应收款项及可供出售金融资产。

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在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。本公司将满足下列条件之一的金融资产归类为交易性金融资产:取得该金融资产的目的是为了在短期内出售;属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分,且有客观证据表明公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理;属于衍生工具,但是,被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。本公司将只有符合下列条件之一的金融工具,才可在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产:该指定可以消除或明显减少由于该金融工具的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况;公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明,该金融工具组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告;包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具,除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变,或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆;包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。对此类金融资产,采用公允价值进行后续计量。公允价值变动计入公允价值变动损益;在资产持有期间所取得的利息或现金股利,确认为投资收益;处置时,其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资损益,同时调整公允价值变动损益。

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,其摊销或减值以及终止确认产生的利得或损失,均计入当期损益。

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。采用实际利率法,按照摊余成本进行后续计量,其摊销或减值以及终止确认产生的利得或损失,均计入当期损益。

可供出售金融资产,是指初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产,以及未被划分为其他类的金融资产。这类资产中,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,按成本进行后续计量;其他存在活跃市场报价或虽没有活跃市场报价但公允价值能够可靠计量的,按公允价值计量,公允价值变动计入其他综合收益。对于此类金融资产采用公允价值进行后续计量,除减值损失及外币货币性金融资产形成的汇兑损益外,可供出售金融资产公允价值变动直接计入股东权益,待该金融资产终止确认时,原直接计入权益的公允价值变动累计额转入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间

按实际利率法计算的利息，以及被投资单位宣告发放的与可供出售权益工具投资相关的现金股利，作为投资收益计入当期损益。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，按成本计量。

## 2) 金融资产转移的确认依据和计量方法

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且本公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然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，但是放弃了对该金融资产控制。

企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产控制的，则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。

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

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价及应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和，与分摊的前述账面金额的差额计入当期损益。

## 3) 金融资产减值的测试方法及会计处理方法

除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，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果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。

当可供出售金融资产发生减值，原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值上升直接计入所有者权益。

## 成都航逸置业有限公司财务报表附注

2015年11月5日至2016年7月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

---

### (2) 金融负债

#### 1) 金融负债分类、确认依据和计量方法

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和其他金融负债。

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,(相关分类依据参照金融资产分类依据进行披露)。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,采用实际利率法,按照摊余成本进行后续计量。

#### 2) 金融负债终止确认条件

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时,终止确认该金融负债或义务已解除的部分。公司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。公司对现存金融负债全部或部分的合同条款作出实质性修改的,终止确认现存金融负债或其一部分,同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额,计入当期损益。

### (3) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

本公司以主要市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值,不存在主要市场的,以最有利市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值,并且采用当时适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。公允价值计量所使用的输入值分为三个层次,即第一层次输入值是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。本公司优先使用第一层次输入值,最后再使用第三层次输入值公允价值计量结果所属的层次,由对公允价值计量整体而言具有重大意义的输入值所属的最低层次决定。

## 8. 应收款项坏账准备

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

成都航逸置业有限公司财务报表附注

2015年11月5日至2016年7月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

(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	本公司将金额为人民币 500 万元以上的应收款项，1000 万元以上其他应收款项确认为单项金额重大的应收款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄分析法组合	按账龄分析法计提坏账准备
不计提坏账组合	不计提坏账准备

1) 采用账龄分析法的应收款项坏账准备计提比例如下：

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1年以内 (含1年, 下同)	3	3
1-2年	10	10
2-3年	20	20
3-4年	30	30
4-5年	30	30
5年以上	100	100

2) 组合中，不计提坏账准备的计提方法说明

不计提坏账准备的应收款项组合：商品房销售款、物业管理费、关联方款项、员工备用金、押金、各类保证金、应收政府款项等一般不计提坏账准备，除有客观证据表明其发生了减值的按公司既定的坏账政策计提坏账准备。

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

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

## 成都航逸置业有限公司财务报表附注

2015年11月5日至2016年7月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

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。
-----------	--

### 9. 存货

本公司存货主要包括原材料、低值易耗品、包装物、库存商品、开发产品、开发成本、周转材料等。

#### (1) 存货取得和发出的计价方法

##### ①非房地产类存货

存货实行永续盘存制,存货在取得时按实际成本计价;领用或发出存货,采用加权平均法确定其实际成本。

##### ②房地产类存货

存货实行永续盘存制,存货按成本进行初始计量。存货主要包括库存材料、在建开发产品(开发成本)、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。存货发出时,采用个别计价法确定其实际成本。

#### (2) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

##### ①房地产类存货

开发产品、开发成本期末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

##### ②非房地产类存货

可变现净值是指在日常活动中,存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时,以取得的确凿证据为基础,同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。



## 成都航逸置业有限公司财务报表附注

2015年11月5日至2016年7月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

---

在资产负债表日,存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时,提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

计提存货跌价准备后,如果以前减记存货价值的影响因素已经消失,导致存货的可变现净值高于其账面价值的,在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回,转回的金额计入当期损益。

### (3) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销;包装物于领用时按一次摊销法摊销。

### (4) 公共配套设施费用的核算方法

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

### (5) 维修基金的核算方法

房地产项目根据开发项目所在地的有关规定,维修基金在开发产品销售(预售)时,向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本,并统一上缴维修基金管理部门。物业管理部门所收到业主委托代为管理的公共维修基金,计入“长期应付款-维修基金”,专项用于住宅共同设施和物业管理区域公共设施的维修、更新。

### (6) 质量保证金的核算方法

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

### (7) 为政府代建项目的核算方法

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。

## 10. 长期股权投资

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

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

本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位20%（含）以上但低于50%的表决权时，通常认为对被投资单位具有重大影响。持有被投资单位20%以下表决权的，还需要综合考虑在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表、或参与被投资单位财务和经营政策制定过程、或与被投资单位之间发生重要交易、或向被投资单位派出管理人员、或向被投资单位提供关键技术资料等事实和情况判断对被投资单位具有重大影响。

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

通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，以合并成本作为初始投资成本。

通过多次交易分步取得非同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并，属于一揽子交易的，本行将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于一览交易的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。购买日之前持有的股权采用权益法核算的，原权益法核算的相关其他综合收益暂不做调整，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。购买日之前持有的股权在可供出售金融资产中采用公允价值核算的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在合并日转入当期投资损益。

除上述通过企业合并取得的长期股权投资外，以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为投资成本；以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为投资成本；投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为投资成本。

本公司对子公司投资采用成本法核算，对合营企业及联营企业投资采用权益法核算

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

## 成都航逸置业有限公司财务报表附注

2015年11月5日至2016年7月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

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

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

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

### 11. 固定资产

本公司固定资产是指同时具有以下特征，即为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一年的有形资产。

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本公司、且其成本能够可靠计量时予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。本公司固定资产包括房屋建筑物、机器设备、运输设备、电子设备、办公设备、其他设备等。

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外，本公司对所有固定资产计提折旧。计提折旧时采用平均年限法。本公司固定资产的分类折旧年限、预计净残值率、折旧率如下：

序号	类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
1	房屋及建筑物	20-50	10	4.5--1.8

成都航逸置业有限公司财务报表附注

2015年11月5日至2016年7月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

序号	类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
2	机器设备	10	10	9
3	电子设备	5	10	18
4	运输设备	5	10	18
5	其他设备	5	10	18

本公司于每年年度终了,对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核,如发生改变,则作为会计估计变更处理。

(1) 融资租入固定资产的认定依据及计价方法

当本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。

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提融资租入固定资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的,在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的,在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

## (2) 其他说明

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

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

### 12. 在建工程

在建工程在达到预定可使用状态之日起, 根据工程预算、造价或工程实际成本等, 按估计的价值结转固定资产, 次月起开始计提折旧, 待办理了竣工决算手续后再对固定资产原值差异进行调整。

### 13. 借款费用

发生的可直接归属于需要经过 1 年以上的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等的借款费用, 在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时, 开始资本化; 当购建或生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时, 停止资本化, 其后发生的借款费用计入当期损益。如果符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月, 暂停借款费用的资本化, 直至资产的购建或生产活动重新开始。

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

### 14. 无形资产

本公司无形资产按取得时的实际成本计量, 其中, 购入的无形资产, 按实际支付的价款和相关的其他支出作为实际成本; 投资者投入的无形资产, 按投资合同或协议约定的价值确定实际成本, 但合同或协议约定价值不公允的, 按公允价值确定实际成本。

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

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

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

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

#### 研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

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

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

#### 15. 长期资产减值

本公司于每一资产负债表日对采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等项目进行检查，当存在减值迹象时，本公司进行减值测试。对商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年末均进行减值测试。

## 成都航逸置业有限公司财务报表附注

2015年11月5日至2016年7月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

---

减值测试后，若该资产的账面价值超过其可收回金额，其差额确认为减值损失，上述资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。资产的可收回金额是指资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。

出现减值的迹象如下：

(1) 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；

(2) 企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；

(3) 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；

(4) 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；

(5) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；

(6) 企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等；

(7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

### 16. 长期待摊费用

本公司的长期待摊费用包括装修工程及其他。明确受益期限的按受益期平均摊销；无明确受益期限的按5年平均摊销，如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

### 17. 职工薪酬

本公司职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期福利。

短期薪酬主要包括职工工资、奖金、福利费、医疗保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费等，在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

离职后福利主要包括基本养老保险费、失业保险费等，按照公司承担的风险和义务，分类为设定提存计划、设定受益计划。对于设定提存计划在根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而向单独主体缴存的提存金确认为负债，并按照受益对象计入当期损益或相关资产成本。

## 成都航逸置业有限公司财务报表附注

2015年11月5日至2016年7月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

---

### 18. 预计负债

当与对外担保、商业承兑汇票贴现、未决诉讼或仲裁、产品质量保证等或有事项相关的业务同时符合以下条件时,本公司将其确认为负债:该义务是本公司承担的现时义务;该义务的履行很可能导致经济利益流出企业;该义务的金额能够可靠地计量。

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

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

### 19. 收入确认原则和计量方法

本公司的营业收入主要包括销售商品收入、让渡资产使用权收入等,收入确认政策如下:

#### (1) 商品销售收入

已经完工并验收合格,签订了销售合同并履行了合同规定的义务,即开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方;公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权,也不再对已售出的商品实施有效控制;收入的金额能够可靠地计量;相关的经济利益很可能流入;并且该项目已发生或将发生的成本能够可靠地计量时,确认销售收入的实现。

房地产销售除符合上述销售收入确认条件外,以竣工验收合格并签订了不可逆转的销售合同、买方累计付款超过销售价格的50%以上或已办妥按揭作为确认收入的时点。

#### (2) 让渡资产使用权收入

根据有关合同或协议,按权责发生制确认收入。

### 20. 政府补助

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

政府补助为货币性资产的,按照实际收到的金额计量,对于按照固定的定额标准拨付的补助,或对年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且预计能够收到财政扶持资金时,按照应收的金额计量;政府补助为非货币性资产的,按照公允价值计量,公允价值不能可靠取得的,按照名义金额(1元)计量。



## 成都航逸置业有限公司财务报表附注

2015年11月5日至2016年7月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

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

### 21. 递延所得税资产和递延所得税负债

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

本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，确认递延所得税资产。

## 四、 税项

### 1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	营业收入	11%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税	7%
教育费附加	实际缴纳的流转税	3%
地方教育费附加	实际缴纳的流转税	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

### 2. 税收优惠

无。

成都航逸置业有限公司财务报表附注

2015年11月5日至2016年7月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

五、 财务报表主要项目注释

1. 货币资金

项目	2016-7-31	2015-12-31
库存现金		
银行存款	8,125,761.04	1,862,960.68
其他货币资金		
合计	8,125,761.04	1,862,960.68
其中：存放在境外的款项总额		

2. 预付款项

(1) 预付款项账龄

项目	2016-7-31		2015-12-31	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	254,716.98	100.00		

(2) 预付款项主要单位

单位名称	与本公司关系	2016-7-31	账龄	未结算原因	占预付款项期末合计数的比例(%)
万润营销顾问有限公司	非关联方	254,716.98	一年以内	尚未提供服务	100.00

3. 其他应收款

(1) 其他应收款分类

类别	2016-7-31				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	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					
组合 2：不计提坏账准备的其他应收款	10,486,550.00	100.00			10,486,550.00
单项金额不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合计	10,486,550.00	100.00			10,486,550.00

成都航逸置业有限公司财务报表附注

2015年11月5日至2016年7月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

续

类别	2015-12-31				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	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					
单项金额不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合计					

组合中，不计提坏账准备的其他应收款

组合名称	2016-7-31		2015-12-31	
	账面余额	不计提理由	账面余额	不计提理由
关联方	10,000,000.00	关联方		
押金及保证金	486,550.00	收回无风险		
合计	10,486,550.00	—		

(2) 本年度无计提、转回（或收回）坏账准备情况。

(3) 本报告期无核销其他应收款的情况。

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	2016-7-31	2015-12-31
往来款	10,000,000.00	
押金及保证金	486,550.00	
合计	10,486,550.00	

(5) 按欠款方归集的期末余额前两名的其他应收款情况：

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
中航地产股份有限公司	往来款	10,000,000.00	1年以内	95.36	

成都航逸置业有限公司财务报表附注

2015年11月5日至2016年7月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
国网四川省电力公司天府新区供电公司	押金及保证金	479,450.00	1年以内	4.57	
合计	—	10,479,450.00	—	99.93	

4. 存货

(1) 存货分类

项目	2016-7-31			
	账面余额	其中借款费用资本化金额	跌价准备	账面价值
开发成本	382,307,653.41	11,104,785.72		382,307,653.41
开发产品				
合计	382,307,653.41	11,104,785.72		382,307,653.41

续

项目	2015-12-31			
	账面余额	其中借款费用资本化金额	跌价准备	账面价值
开发成本	3,910,000.00			3,910,000.00
开发产品				
合计	3,910,000.00			3,910,000.00

(2) 开发成本明细情况

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(亿元)	2015-12-31	2016-7-31
成都航空大世界项目	尚未开工	2018年10月	70—75	3,910,000.00	382,307,653.41
合计	—	—	70—75	3,910,000.00	382,307,653.41

(3) 存货期末余额中含有借款费用资本化金额的说明

项目名称	2015-12-31	本期增加	本期减少	2016-7-31	本报告期确认资本化金额的资本化率
成都航空大世界项目		11,104,785.72		11,104,785.72	6.59%
合计		11,104,785.72		11,104,785.72	6.59%

成都航逸置业有限公司财务报表附注

2015年11月5日至2016年7月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

5. 其他流动资产

项目	2016-7-31	2015-12-31	性质
待抵扣进项税额	278,667.49		
合计	278,667.49		

6. 固定资产

项目	房屋建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	办公设备	其他设备	合计
一、账面原值							
1.期初余额							
2.本期增加金额				16,700.00			16,700.00
(1) 购置				16,700.00			16,700.00
3.本期减少金额							
4.期末余额				16,700.00			16,700.00
二、累计折旧							
1.期初余额							
2.本期增加金额				751.50			751.50
(1) 计提				751.50			751.50
3.本期减少金额							
4.期末余额				751.50			751.50
三、减值准备							
四、账面价值							
1.期末账面价值				15,948.50			15,948.50
2.期初账面价值							

7. 应付账款

(1) 应付账款

项目	2016-7-31	2015-12-31
应付工程款	248,120.50	
合计	248,120.50	

(2) 本公司期末无账龄超过1年的应付账款。

成都航逸置业有限公司财务报表附注

2015年11月5日至2016年7月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

8. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬分类

项目	2015-12-31	本期增加	本期减少	2016-7-31
短期薪酬	499,520.55	276,720.28	776,240.83	
离职后福利-设定提存计划		43,660.74	43,660.74	
辞退福利				
一年内到期的其他福利				
合计	499,520.55	320,381.02	819,901.57	

(2) 短期薪酬

项目	2015-12-31	本期增加	本期减少	2016-7-31
工资、奖金、津贴和补贴	495,818.55	195,804.79	691,623.34	
职工福利费		4,861.44	4,861.44	
社会保险费		15,198.58	15,198.58	
其中：基本医疗保险费		13,700.21	13,700.21	
补充医疗保险费				
工伤保险费		584.99	584.99	
生育保险费		913.38	913.38	
住房公积金	3,702.00	22,446.00	26,148.00	
工会经费和职工教育经费		36,024.87	36,024.87	
短期带薪缺勤				
短期利润分享计划				
其他短期薪酬		2,384.60	2,384.60	
合计	499,520.55	276,720.28	776,240.83	

(3) 设定提存计划

项目	2015-12-31	本期增加	本期减少	2016-7-31
基本养老保险		42,013.32	42,013.32	
失业保险费		1,647.42	1,647.42	
企业年金缴费				
合计		43,660.74	43,660.74	

9. 应交税费

项目	2015-12-31	本期增加	本期减少	2016-7-31
个人所得税	3,823.80	96,646.17	96,028.76	4,441.21
土地使用税		308,084.18	308,084.18	

成都航逸置业有限公司财务报表附注

2015年11月5日至2016年7月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	2015-12-31	本期增加	本期减少	2016-7-31
合计	3,823.80	404,730.35	404,112.94	4,441.21

10. 其他应付款

(1) 其他应付款明细情况

项目	2016-7-31	2015-12-31
1年以内	391,862,319.38	5,915,200.00

(2) 其他应付款按款项性质分类

款项性质	2016-7-31	2015-12-31
往来款	387,839,277.78	2,005,200.00
代收代付款	3,910,000.00	3,910,000.00
其他	113,041.60	
合计	391,862,319.38	5,915,200.00

11. 实收资本

项目	2015-12-31	本期增加	本期减少	2016-7-31
中航地产		10,000,000.00		10,000,000.00

注:2016年2月3日,本公司股东中航地产一次性以货币缴足认缴的1,000万注册资本,该事项业经四川久信联合会计师事务所以久信成会验[2016]002号验资报告予以验证。

12. 未分配利润

项目	2016-7-31	2015-12-31
上期期末余额	-645,583.67	
加:期初未分配利润调整数		
期初余额	-645,583.67	
加:本期净利润		-645,583.67
减:提取法定盈余公积		
期末余额	-645,583.67	-645,583.67

13. 管理费用

项目	2016年1-7月	2015年11-12月
职工薪酬		573,647.98
差旅费		49.00

成都航逸置业有限公司财务报表附注

2015年11月5日至2016年7月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	2016年1-7月	2015年11-12月
业务招待费		3,413.00
其他		63,271.00
合计		640,380.98

14. 财务费用

项目	2016年1-7月	2015年11-12月
利息支出		5,200.00
减: 利息收入		213.31
加: 汇兑损失		
加: 其他支出		216.00
合计		5,202.69

15. 现金流量表项目

(1) 收到/支付的其他与经营/筹资活动有关的现金

1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2016年1-7月	2015年11-12月
利息收入	6,101.62	213.31
合计	6,101.62	213.31

2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2016年1-7月	2015年11-12月
管理费用		66,733.00
往来款	254,716.98	
银行手续费	3,559.00	216.00
其他	487,813.20	
合计	746,089.18	66,949.00

3) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	2016年1-7月	2015年11-12月
拆借款	374,000,000.00	2,000,000.00
合计	374,000,000.00	2,000,000.00



成都航逸置业有限公司财务报表附注

2015年11月5日至2016年7月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

(2) 现金流量表补充资料

项目	2016年1-7月	2015年11-12月
<b>1.将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润		-645,583.67
加: 资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	751.50	
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”填列)		
固定资产报废损失(收益以“-”填列)		
公允价值变动损益(收益以“-”填列)		
财务费用(收益以“-”填列)		5,200.00
投资损失(收益以“-”填列)		
递延所得税资产的减少(增加以“-”填列)		
递延所得税负债的增加(减少以“-”填列)		
存货的减少(增加以“-”填列)	-378,397,653.41	-3,910,000.00
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	-10,741,266.98	
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	9,586,134.09	4,413,344.35
其他	11,104,785.72	
经营活动产生的现金流量净额	-368,447,249.08	-137,039.32
<b>2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
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		
<b>3.现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	8,125,761.04	1,862,960.68
减: 现金的期初余额	1,862,960.68	
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	6,262,800.36	1,862,960.68

(3) 现金和现金等价物

项目	2016-7-31	2015-12-31
现金	8,125,761.04	1,862,960.68
其中: 库存现金		
可随时用于支付的银行存款	8,125,761.04	1,862,960.68
可随时用于支付的其他货币资金		

成都航逸置业有限公司财务报表附注

2015年11月5日至2016年7月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

项目	2016-7-31	2015-12-31
现金等价物		
其中:三个月内到期的债券投资		
期末现金和现金等价物余额	8,125,761.04	1,862,960.68

六、 关联方及关联交易

(一) 关联方关系

1. 控股股东及最终控制方

(1) 控股股东及最终控制方

控股股东名称	注册地	业务性质	注册资本	对本公司的持股比例(%)	对本公司的表决权比例(%)
中航地产	深圳市	房地产开发	666,961,416.00	100.00	100.00

本公司最终控制方为中国航空工业集团公司。

(2) 控股股东的注册资本及其变化

控股股东	2015-12-31	本期增加	本期减少	2016-7-31
中航地产	666,961,400.00			666,961,400.00

(3) 控股股东的所持股份或权益及其变化

控股股东	持股金额		持股比例(%)	
	2016-7-31	2015-12-31	2016-7-31	2015-12-31
中航地产	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00	100.00

2. 其他关联方

其他关联方名称	与本公司关系
北京航程投资管理有限公司	同一最终控制方

(二) 关联交易

关联方名称	拆入/拆出	拆借金额	起始日	到期日	备注
中航地产	拆入	2,000,000.00	2015-12-23		资金拆借
中航地产	拆入	270,000,000.00	2016-1-29		资金拆借
中航地产	拆出	10,000,000.00	2016-2-5		资金拆借
中航地产	拆入	72,000,000.00	2016-3-23		资金拆借

## 成都航逸置业有限公司财务报表附注

2015年11月5日至2016年7月31日

(本财务报表附注除特别注明外,均以人民币元列示)

关联方名称	拆入/拆出	拆借金额	起始日	到期日	备注
中航地产	拆入	21,000,000.00	2016-6-7		资金拆借
中航地产	拆入	19,000,000.00	2016-7-7		资金拆借

### (三) 关联方往来余额

#### 1. 应收项目

项目名称	关联方	2016-7-31		2015-12-31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	中航地产	10,000,000.00			

#### 2. 应付项目

项目名称	关联方	2016-7-31	2015-12-31
其他应付款	中航地产	387,839,277.78	2,005,200.00
其他应付款	北京航程投资管理有限公司	3,910,000.00	3,910,000.00

### 七、或有事项

截至2016年7月31日,本公司无需要披露的重大或有事项。

### 八、承诺事项

截至2016年7月31日,本公司无需要披露的重大承诺事项。

### 九、资产负债表日后事项

截至本报告报出日,本公司无需要披露的重大资产负债表日后事项。

### 十、其他重要事项

2016年1月18日,本公司与成都航逸科技有限公司共同竞得天府新区兴隆街道罗家店村五、六、七组,万安街道高饭店村二、三组,华阳街道香山村五组地块,并同四川省成都天府新区成都片区管理委员会国土资源和房产管理局签订出让国有建设用地使用权成交确认书,地块面积462.2549亩,其中出让450.2955亩,成交单价121万元/亩,总价544,857,555.00元。持证指标款单价为30万元/亩。

2016年3月8日,本公司、成都航逸科技有限公司同四川省成都市国土资源局签订国有建设用地使用权出让合同,合同约定出让宗地面积为231,654.60平方米(折合347.4819亩),每亩121万元,出让总价款为420,453,099.00元。

成都航逸置业有限公司财务报表附注

2015年11月5日至2016年7月31日

(本财务报表附注除特别注明外，均以人民币元列示)

---

2016年3月本公司、成都航逸科技有限公司支付持证准用指标价款时，仍按照原成交确认书约定的面积450.2955亩来缴纳，共缴纳135,088,650.00元。





# 营业执照

(副本)<sup>(3-1)</sup>

统一社会信用代码 91110101592354581W

名称 信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

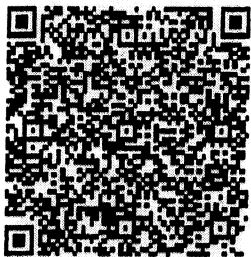
主要经营场所 北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座8层

执行事务合伙人 叶韶勋

成立日期 2012年03月02日

合伙期限 2012年03月02日至 2042年03月01日

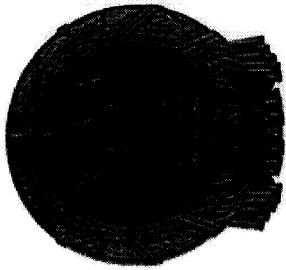
经营范围 审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律、法规规定的其他业务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关





# 说明

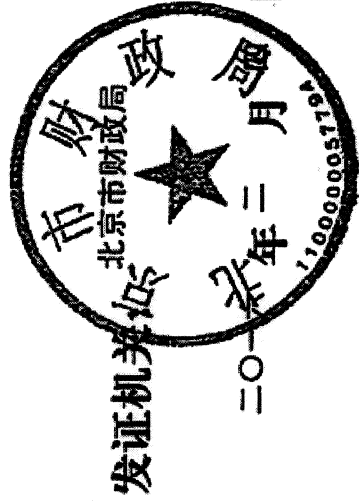
1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

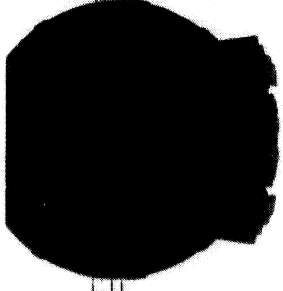
## 会计师事务所 执业证书



名称: 信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)  
 主任会计师: 叶韶勋  
 办公场所: 北京市东城区朝阳门北大街8号  
 座8层


组织形式: 特殊普通合伙  
 会计师事务所编号: 11010136  
 注册资本(出资额): 3583.2万元  
 批准设立文号: 京财会许可[2011]0056号  
 批准设立日期: 2011-07-07





证书序号: 000170

# 会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

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

首席合伙人: 张克



证书号: 16 发证时间: 二〇一七年十月二十九日

证书有效期至: 二〇一七年十月二十九日

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



14010319



姓名	汪洋
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1970年04月21日
Date of birth	
工作单位	信永中和会计师事务所
Working unit	
身份证号码	140103197004215138
Identity Card No.	

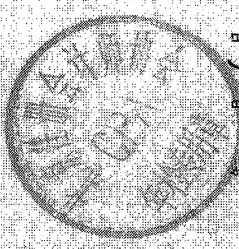
年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

数据库: 110001570001

北京注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2001年04月28日  
Date of issuance



2002年2月6日

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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

事务所 CPAs

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

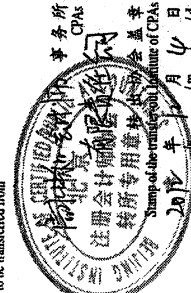
年月日 /m /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

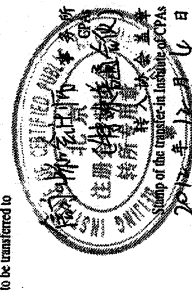
事务所 CPAs

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

年月日 /m /d



2012年11月4日



2012年11月4日

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

事务所 CPAs

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


年月日 /m /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

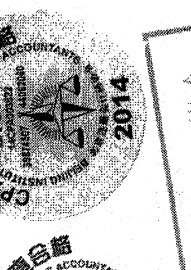
事务所 CPAs

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

年月日 /m /d

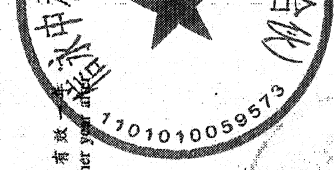


2015年



2014年

合格，继续有效一年。  
The date is valid for another year after this renewal.



1101010059573

2009年3月30日





姓名 徐洪荣  
 Full name  
 性别 男  
 Sex  
 出生日期 1975-12-25  
 Date of birth  
 工作单位 四川瑞堰会计师事务所  
 Working unit  
 身份证号码 510181751225671  
 Identity card No.



证书编号: 510101131408  
 No. of Certificate  
 批准注册协会: 四川省注册会计师协会  
 Authorized Institute of

2007 年 03 月 22 日

年度检验登记  
 Annual Renewal Registration  
 本证书有效期至2008年12月31日  
 This certificate is valid for another  
 this renewal



2007 年 12 月 5 日