



中航善达股份有限公司

2019 年半年度财务报告

2019 年 08 月

## 目录

一、审计报告 .....	3
二、财务报表 .....	3
三、公司基本情况 .....	26
四、财务报表的编制基础.....	27
五、重要会计政策及会计估计.....	28
六、税项 .....	59
七、合并财务报表项目注释.....	60
八、合并范围的变更 .....	102
九、在其他主体中的权益.....	103
十、与金融工具相关的风险.....	108
十一、公允价值的披露.....	110
十二、关联方及关联交易.....	112
十三、股份支付 .....	142
十四、承诺及或有事项.....	142
十五、资产负债表日后事项.....	143
十六、其他重要事项 .....	143
十七、母公司财务报表主要项目注释.....	144
十八、补充资料 .....	150

## 一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是  否

公司半年度财务报告未经审计。

## 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

### 1、合并资产负债表

编制单位：中航善达股份有限公司

2019 年 06 月 30 日

单位：元

项目	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	1,143,157,614.59	2,206,597,349.13
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	8,096,669.44	5,988,127.87
应收账款	944,486,340.43	605,480,913.50
应收款项融资		
预付款项	49,686,260.99	25,261,505.59
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	397,594,705.15	427,423,149.53
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	1,651,013,096.18	1,778,834,927.71
合同资产		

持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	155,099,376.63	162,738,243.57
流动资产合计	4,349,134,063.41	5,212,324,216.90
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		5,000,000.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	112,563,192.43	163,916,923.90
其他权益工具投资	5,000,000.00	
其他非流动金融资产		
投资性房地产	6,920,016,617.75	6,918,650,449.25
固定资产	591,554,427.74	600,986,968.99
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	10,668,800.40	10,838,022.36
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	99,356,363.30	102,596,825.80
递延所得税资产	21,631,072.00	21,332,673.07
其他非流动资产	200,000,000.00	200,000,000.00
非流动资产合计	7,960,790,473.62	8,023,321,863.37
资产总计	12,309,924,537.03	13,235,646,080.27
流动负债：		
短期借款	700,000,000.00	545,000,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当		

期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	598,471,338.95	643,630,569.03
预收款项	224,304,534.16	273,499,112.49
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	233,228,594.31	319,368,466.65
应交税费	135,764,560.40	482,787,614.90
其他应付款	928,331,965.61	992,693,492.32
其中：应付利息		
应付股利	31,274,645.73	31,274,645.73
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
合同负债		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	201,851,700.00	171,351,700.00
其他流动负债	42,669,618.02	19,136,655.64
流动负债合计	3,064,622,311.45	3,447,467,611.03
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	2,235,300,825.00	2,573,851,675.00
应付债券	1,436,698,786.33	1,539,565,993.43
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	43,311,181.52	42,492,382.10
长期应付职工薪酬		
预计负债	3,920,000.00	3,920,000.00
递延收益	51,600,000.00	51,600,000.00
递延所得税负债	705,702,725.65	691,459,543.63
其他非流动负债	-	-

非流动负债合计	4,476,533,518.50	4,902,889,594.16
负债合计	7,541,155,829.95	8,350,357,205.19
所有者权益：		
股本	666,961,416.00	666,961,416.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	419,039,645.04	421,311,384.34
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	372,147,340.20	372,147,340.20
一般风险准备		
未分配利润	3,266,369,821.25	3,381,605,258.30
归属于母公司所有者权益合计	4,724,518,222.49	4,842,025,398.84
少数股东权益	44,250,484.59	43,263,476.24
所有者权益合计	4,768,768,707.08	4,885,288,875.08
负债和所有者权益总计	12,309,924,537.03	13,235,646,080.27

法定代表人：石正林

主管会计工作负责人：钟宏伟

会计机构负责人：张秀成

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2019年6月30日	2018年12月31日
流动资产：		
货币资金	383,160,616.22	1,537,269,072.47
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	3,533,221,314.12	3,588,257,805.68

其中：应收利息		
应收股利		385,436.60
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	3,916,381,930.34	5,125,526,878.15
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	3,790,340,983.11	3,842,819,762.33
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	673,311,163.55	673,311,163.55
固定资产	14,281,229.39	14,554,739.83
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	1,611,494.00	1,659,412.76
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	338,171.73	400,243.87
递延所得税资产	8,861,079.30	8,861,079.30
其他非流动资产	200,000,000.00	200,000,000.00
非流动资产合计	4,688,744,121.08	4,741,606,401.64
资产总计	8,605,126,051.42	9,867,133,279.79
流动负债：		
短期借款	200,000,000.00	200,000,000.00
交易性金融负债		

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	108,618.00	1,086,795.06
预收款项	88,225.06	102,929.13
合同负债		
应付职工薪酬	34,032,890.52	35,569,540.34
应交税费	1,050,102.91	268,975,971.38
其他应付款	1,064,607,782.31	1,201,358,972.40
其中：应付利息		
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	40,101,700.00
其他流动负债		
流动负债合计	1,339,989,318.80	1,747,195,908.31
非流动负债：		
长期借款	635,050,825.00	1,145,101,675.00
应付债券	1,436,698,786.33	1,539,565,993.43
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
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	157,572,147.06	157,278,469.26
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,235,108,177.77	2,847,732,557.07
负债合计	3,575,097,496.57	4,594,928,465.38
所有者权益：		
股本	666,961,416.00	666,961,416.00
其他权益工具		
其中：优先股		



永续债		
资本公积	1,691,396,438.22	1,692,744,548.32
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	333,480,708.00	333,480,708.00
未分配利润	2,338,189,992.63	2,579,018,142.09
所有者权益合计	5,030,028,554.85	5,272,204,814.41
负债和所有者权益总计	8,605,126,051.42	9,867,133,279.79

### 3、合并利润表

单位：元

项目	2019 年半年度	2018 年半年度
一、营业总收入	2,580,418,763.02	2,794,615,792.53
其中：营业收入	2,580,418,763.02	2,794,615,792.53
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,430,979,135.40	2,596,141,573.12
其中：营业成本	2,052,145,559.29	2,161,223,076.82
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	37,110,708.09	59,410,499.01
销售费用	34,526,179.66	54,591,697.48
管理费用	182,331,774.63	167,112,085.05
研发费用	6,596,918.52	3,716,129.62
财务费用	118,267,995.21	150,088,085.14
其中：利息费用	124,976,571.97	166,330,349.16
利息收入	9,332,781.12	18,559,229.65

加：其他收益	5,703,935.00	868,352.33
投资收益（损失以“－”号填列）	14,889,609.76	2,813,270.02
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-8,774,320.98	-52,702.07
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-33,327,447.88	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-4,000,000.00	-3,193.79
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-10,941.79	122,844.08
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	132,694,782.71	202,275,492.05
加：营业外收入	2,914,594.19	4,893,769.16
减：营业外支出	990,262.55	430,090.46
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	134,619,114.35	206,739,170.75
减：所得税费用	53,741,397.65	68,283,162.90
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	80,877,716.70	138,456,007.85
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	80,877,716.70	138,456,007.85
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	84,806,691.03	125,841,855.46
2.少数股东损益	-3,928,974.33	12,614,152.39
六、其他综合收益的税后净额	-	6,179,566.13
归属母公司所有者的其他综合收益		6,179,566.13

的税后净额	-	
（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.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-	6,179,566.13
1.权益法下可转损益的其他综合收益		6,179,566.13
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	80,877,716.70	144,635,573.98
归属于母公司所有者的综合收益总额	84,806,691.03	132,021,421.59
归属于少数股东的综合收益总额	-3,928,974.33	12,614,152.39
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.1272	0.1887

(二) 稀释每股收益	0.1272	0.1887
------------	--------	--------

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

法定代表人：石正林

主管会计工作负责人：钟宏伟

会计机构负责人：张秀成

#### 4、母公司利润表

单位：元

项目	2019 年半年度	2018 年半年度
一、营业收入	19,496,103.23	12,401,624.40
减：营业成本	1,345,967.50	1,686,872.88
税金及附加	545,835.28	435,187.15
销售费用	-	-
管理费用	38,305,101.14	35,821,903.38
研发费用		
财务费用	10,519,861.67	-683,697.92
其中：利息费用	17,619,011.11	10,899,106.59
利息收入	7,105,389.97	11,614,803.15
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）	-9,899,368.73	9,409,627.77
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-9,899,368.73	-998,535.49
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-41,120,031.09	-15,449,013.32
加：营业外收入	1,508,110.10	2,035,716.31

减：营业外支出	163,500.00	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-39,775,420.99	-13,413,297.01
减：所得税费用	1,010,600.39	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-40,786,021.38	-13,413,297.01
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-40,786,021.38	-13,413,297.01
（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）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.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		

六、综合收益总额	-40,786,021.38	-13,413,297.01
七、每股收益：		
（一）基本每股收益	-0.0612	-0.0201
（二）稀释每股收益	-0.0612	-0.0201

## 5、合并现金流量表

单位：元

项目	2019 年半年度	2018 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,158,114,328.12	2,379,125,947.80
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	57,483.65	-
收到其他与经营活动有关的现金	465,027,205.27	691,553,795.07
经营活动现金流入小计	2,623,199,017.04	3,070,679,742.87
购买商品、接受劳务支付的现金	1,412,768,386.91	1,420,068,406.06
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
为交易目的而持有的金融资产净增加额		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		

支付给职工以及为职工支付的现金	904,589,255.66	900,885,785.25
支付的各项税费	482,508,500.37	281,955,920.35
支付其他与经营活动有关的现金	387,493,922.85	611,027,428.81
经营活动现金流出小计	3,187,360,065.79	3,213,937,540.47
经营活动产生的现金流量净额	-564,161,048.75	-143,257,797.60
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	42,579,410.49	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3,511.79	200,399.05
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		531,911,882.16
投资活动现金流入小计	42,582,922.28	559,112,281.21
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	13,382,891.90	41,317,084.30
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
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	169,622.42	372,500.00
投资活动现金流出小计	13,552,514.32	41,689,584.30
投资活动产生的现金流量净额	29,030,407.96	517,422,696.91
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投资收到的现金		
取得借款收到的现金	760,000,000.00	870,000,000.00
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	760,000,000.00	870,000,000.00
偿还债务支付的现金	972,552,375.00	678,250,850.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	317,963,743.36	314,407,916.62
其中：子公司支付给少数股东的	-	11,769,497.67

股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	-	61,000.00
筹资活动现金流出小计	1,290,516,118.36	992,719,766.62
筹资活动产生的现金流量净额	-530,516,118.36	-122,719,766.62
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	-1,065,646,759.15	251,445,132.69
加：期初现金及现金等价物余额	2,181,746,518.84	1,995,956,298.23
六、期末现金及现金等价物余额	1,116,099,759.69	2,247,401,430.92

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2019 年半年度	2018 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	10,140,872.61	13,116,056.21
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	9,996,697.92	429,105,931.26
经营活动现金流入小计	20,137,570.53	442,221,987.47
购买商品、接受劳务支付的现金	309,859.00	3,199,338.34
支付给职工以及为职工支付的现金	29,575,849.87	24,128,994.18
支付的各项税费	269,489,467.54	1,618,177.73
支付其他与经营活动有关的现金	45,481,728.23	262,619,920.74
经营活动现金流出小计	344,856,904.64	291,566,430.99
经营活动产生的现金流量净额	-324,719,334.11	150,655,556.48
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	-	531,911,882.16
取得投资收益收到的现金	42,964,847.09	10,793,069.23
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	42,964,847.09	542,704,951.39
购建固定资产、无形资产和其他	-	6,250,000.00



长期资产支付的现金		
投资支付的现金	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-
支付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	-	6,622,500.00
投资活动产生的现金流量净额	42,964,847.09	536,082,451.39
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	-	-
偿还债务支付的现金	594,052,375.00	137,550,850.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	278,301,594.23	213,025,476.94
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	872,353,969.23	350,576,326.94
筹资活动产生的现金流量净额	-872,353,969.23	-350,576,326.94
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	-1,154,108,456.25	336,161,680.93
加：期初现金及现金等价物余额	1,537,269,072.47	924,337,625.47
六、期末现金及现金等价物余额	383,160,616.22	1,260,499,306.40

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2019 年半年度														
	归属于母公司所有者权益												少数 股东 权益	所有 者权 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	其他			小计
	优先 股	永续 债	其他												
一、上年期末余额	666,961,416.00				421,311,384.34				372,147,340.20		3,381,605,258.30		4,842,025,398.84	43,263,476.24	4,885,288,875.08









## 8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2019 年半年度											
	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	未分配 利润	其他	所有者权 益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	666,961,416.00				1,692,744,548.32				333,480,708.00	2,579,018,142.09		5,272,204,814.41
加：会计政策变更												-
前期差错更正												-
其他												-
二、本年期初余额	666,961,416.00				1,692,744,548.32				333,480,708.00	2,579,018,142.09		5,272,204,814.41
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					-1,348,110.10					-240,828,149.46		-242,176,259.56
（一）综合收益总额										-40,786,021.38		-40,786,021.38
（二）所有者投入和减少资本					-1,348,110.10							-1,348,110.10
1. 所有者投入的普通股												-
2. 其他权益工具持有者投入资本												-
3. 股份支付计入所有者权益的金额												-
4. 其他					-1,348,110.10							-1,348,110.10

					10.10							-1,348,110.10
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-200,042,128.08	-	-200,042,128.08
1. 提取盈余公积												-
2. 对所有者(或股东)的分配										-200,042,128.08		-200,042,128.08
3. 其他												-
(四) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本(或股本)												-
2. 盈余公积转增资本(或股本)												-
3. 盈余公积弥补亏损												-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												-
5. 其他综合收益结转留存收益												-
6. 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												

额	666,96	-	-	-	1,691,39	-	-	-	333,480,	2,338,1	-	5,030,028,
	1,416.0				6,438.22				708.00	89,992.		554.85
	0									63		

上期金额

单位：元

项目	2018 年半年度											
	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	未分配利 润	其他	所有者权 益合计
		优先 股	永续 债	其他								
一、上年期末余 额	666,96 1,416. 00				889,652 ,605.52				270,548 ,907.28	1,456,340 ,716.75		3,292,408,3 85.17
加：会计政 策变更												-
前期 差错更正												-
其他												-
二、本年期初余 额	666,96 1,416. 00				889,652 ,605.52				270,548 ,907.28	1,456,340 ,716.75		3,292,408,3 85.17
三、本期增减变 动金额(减少以 “-”号填列)					-1,348,1 10.10					-80,109,4 38.61		-81,457,548 .71
(一)综合收益 总额										-13,413,2 97.01		-13,413,297 .01
(二)所有者投 入和减少资本					-1,348,1 10.10							-1,348,110. 10
1. 所有者投入 的普通股												-
2. 其他权益工 具持有者投入 资本												-
3. 股份支付计 入所有者权益												-



的金额												
4. 其他					-1,348,110.10							-1,348,110.10
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-66,696,141.60	-	-66,696,141.60
1. 提取盈余公积												-
2. 对所有者(或股东)的分配										-66,696,141.60		-66,696,141.60
3. 其他												-
(四)所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本(或股本)												-
2. 盈余公积转增资本(或股本)												-
3. 盈余公积弥补亏损												-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												-
5. 其他综合收益结转留存收益												-
6. 其他												-
(五)专项储备												-
1. 本期提取												-
2. 本期使用												-
(六)其他												-



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2019年6月30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四十六次会议于2019年8月8日批准。

## 2、合并财务报表范围

本期纳入合并财务报表范围的主体共 35 家，详见本附注九“在其他主体中的权益”。

本公司本期合并范围比上年末减少1户，详见本附注八“合并范围的变更”。

## 四、财务报表的编制基础

### 1、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。

### 2、持续经营

本公司自报告期末起 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。

## 五、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，具体会计政策参见本节“附注五、重要会计政策及会计估计”之“24、固定资产”、“30、无形资产”。

### 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 2019 年 6 月 30 日的合并及公司财务状况以及 2019 年 1 月至 6 月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、合并财务报表的编制方法

### （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、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本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：

- ① 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；
- ② 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；
- ③ 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- ④ 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- ⑤ 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，是指形成一方的金融资产并形成其他方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

### 2019 年 1 月 1 日以前

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。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。

### 2019 年 1 月 1 日以后

本公司在初始确认时根据管理金融资产的商业模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分为以下三类：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

以摊余成本计量的金融资产

本公司将同时符合下列条件且未被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，分类为以摊余成本计量的金融资产：

本公司管理该金融资产的商业模式是以收取合同现金流量为目标；

该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司将同时符合下列条件且未被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，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：

本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；

该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所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。在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本公司将部分本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地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。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

管理金融资产的业务模式，是指本公司如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本公司所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本公司以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

本公司对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本公司对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

仅在本公司改变管理金融资产的业务模式时，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

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；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

### （3）金融负债分类和计量

#### 2019 年 1 月 1 日以前

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。

#### 2019 年 1 月 1 日以后

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、以摊余成本计量的金融负债。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。

以摊余成本计量的金融负债

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。

#### (4) 金融工具的公允价值

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。

#### (5) 金融资产减值

2019年1月1日以前

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。

2019 年 1 月 1 日以后

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

以摊余成本计量的金融资产；

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项和债权投资；

租赁应收款；

财务担保合同（以公允价值计量且其变动计入当期损益、金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的除外）。

预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

在计量预期信用损失时，本公司需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。对于应收票据和应收账款，无论是否存在重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征对应收票据和应收账款划分组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

#### A、应收票据

应收票据组合 1：银行承兑汇票

应收票据组合 2：商业承兑汇票

#### B、应收账款

应收账款组合 1：应收关联方客户、政府机关客户及合作方

应收账款组合 2：应收其他客户

对于划分为组合的应收票据，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄/逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

#### 其他应收款

当单项其他应收款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

其他应收款组合 1：应收关联方款项

其他应收款组合 2：应收押金和保证金

其他应收款组合 3：应收员工备用金

其他应收款组合 4：应收代垫款及往来款

其他应收款组合 5：应收其他款项

对划分为组合的其他应收款，本公司通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

#### 债权投资、其他债权投资

对于债权投资和其他债权投资，本公司按照投资的性质，根据交易对手和风险敞口的各种类型，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

#### 信用风险显著增加的评估

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括：

债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；

已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；

已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；

现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

如果逾期超过 30 日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。

已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

发行方或债务人发生重大财务困难；

债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

本公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；

债务人很可能破产或进行其他财务重组；

发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

核销

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本公司收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

#### (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、应收票据

参见附注五、10

## 12、应收账款

2019 年 1 月 1 日以前

## (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。

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

单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单独计提坏账准备的理由：本公司对单项金额不重大但有证据表明可能无法收回合同现金流量的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的应收款项，包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

## (3) 按组合计提坏账准备的应收款项

不同组合的确定依据：

组合类型	确定组合的依据
组合一	按债务单位的信用风险特征划分，主要为经单独测试后未减值的应收款项（包括单项金额重大和不重大的应收本集团关联方、政府部门及合作方、备用金、押金等类别的款项），此类款项发生坏账损失的可能性极小。
组合二	除组合一之外的应收款项（包括单项金额重大和不重大的应收款项），本公司结合历史经验，按账龄分析法对本组合的应收款项计提坏账准备。

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
组合一	不计提坏账准备
组合二	账龄分析法

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%

## (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。

2019 年 1 月 1 日以后

参见附注五、10、(5) 金融资产减值-“2019 年 1 月 1 日以后”。

## 13、应收款项融资

不适用。

## 14、其他应收款

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

参见附注五、12

## 15、存货

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

### (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。

## 16、合同资产

不适用。

## 17、合同成本

不适用。

## 18、持有待售资产

### (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。

## 19、债权投资

不适用

## 20、其他债权投资

不适用

## 21、长期应收款

不适用

## 22、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



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五、18。

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五、31。

## 23、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：

① 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。

② 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。

③ 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。

④ 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地产，如单项投资性房地产的年末公允价值与该投资性房地产在转换日的公允价值相比，未发生大幅变动时，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。

## 24、固定资产

### (1) 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) 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	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20-50	10	4.5--1.8
机器设备	年限平均法	10	10	9
电子设备	年限平均法	5	10	18
运输设备	年限平均法	5	10	18
其他	年限平均法	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) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

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。

## (4) 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。

## (5) 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。

## 25、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五、31。

## 26、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。

## 27、生物资产

不适用

## 28、油气资产

不适用

## 29、使用权资产

不适用

## 30、无形资产

### (1) 计价方法、使用寿命、减值测试

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五、31。

## (2) 内部研究开发支出会计政策

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。

## 31、长期资产减值

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。

### 32、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。

### 33、合同负债

不适用。

### 34、职工薪酬

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。

#### (1) 短期薪酬的会计处理方法

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。

#### (2) 离职后福利的会计处理方法

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。

### (3) 辞退福利的会计处理方法

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。

### (4) 其他长期职工福利的会计处理方法

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。

## 35、租赁负债

不适用

## 36、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。

## 37、股份支付

不适用

## 38、优先股、永续债等其他金融工具

不适用

## 39、收入

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求



否

是否已执行新收入准则

是  否

(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。

#### 40、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。

#### 41、递延所得税资产/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。

## 42、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) 经营租赁的会计处理方法

#### ①本公司作为出租人

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

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。

### (2) 融资租赁的会计处理方法

#### 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。

#### 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。

## 43、其他重要的会计政策和会计估计

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) 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。

## (2) 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。

## (3) 递延所得税资产

在很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。

## (4) 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。

## (5) 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。

## 44、重要会计政策和会计估计变更

### (1) 重要会计政策变更

√ 适用 □ 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
为了规范金融工具的会计处理，提高会计信息质量，财政部于 2017 年陆续对《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》《企业会计准则第 24 号——套期会计》《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》进行了修订，并要求境内上市的企业自 2019 年 1 月 1 日起施行新金融工具系列准则。	公司第八届董事会第四十次会议审议通过	公司根据新准则，已于 2019 年 1 月 1 日起将前期划分为可供出售金融资产的股权投资重分类为其他权益工具投资。

<p>财政部于 2019 年 4 月 30 日发布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6 号), 对一般企业财务报表格式进行了修订, 要求执行企业会计准则的非金融企业按照企业会计准则和财会[2019]6 号的要求编制财务报表。</p>	<p>公司第八届董事会第四十六次会议审议通过</p>	
--	----------------------------	--

## (2) 重要会计估计变更

适用  不适用

## (3) 首次执行新金融工具准则、新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

适用  不适用

合并资产负债表

单位：元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	2,206,597,349.13	2,206,597,349.13	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	5,988,127.87	5,988,127.87	
应收账款	605,480,913.50	605,480,913.50	
应收款项融资			
预付款项	25,261,505.59	25,261,505.59	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	427,423,149.53	427,423,149.53	
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			

存货	1,778,834,927.71	1,778,834,927.71	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	162,738,243.57	162,738,243.57	
流动资产合计	5,212,324,216.90	5,212,324,216.90	
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产	5,000,000.00		-5,000,000.00
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	163,916,923.90	163,916,923.90	
其他权益工具投资		5,000,000.00	5,000,000.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产	6,918,650,449.25	6,918,650,449.25	
固定资产	600,986,968.99	600,986,968.99	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	10,838,022.36	10,838,022.36	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	102,596,825.80	102,596,825.80	
递延所得税资产	21,332,673.07	21,332,673.07	
其他非流动资产	200,000,000.00	200,000,000.00	
非流动资产合计	8,023,321,863.37	8,023,321,863.37	
资产总计	13,235,646,080.27	13,235,646,080.27	
流动负债：			
短期借款	545,000,000.00	545,000,000.00	
向中央银行借款			

拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	643,630,569.03	643,630,569.03	
预收款项	273,499,112.49	273,499,112.49	
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	319,368,466.65	319,368,466.65	
应交税费	482,787,614.90	482,787,614.90	
其他应付款	992,693,492.32	992,693,492.32	
其中：应付利息			
应付股利	31,274,645.73	31,274,645.73	
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
合同负债			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	171,351,700.00	171,351,700.00	
其他流动负债	19,136,655.64	19,136,655.64	
流动负债合计	3,447,467,611.03	3,447,467,611.03	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	2,573,851,675.00	2,573,851,675.00	
应付债券	1,539,565,993.43	1,539,565,993.43	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	42,492,382.10	42,492,382.10	
长期应付职工薪酬			

预计负债	3,920,000.00	3,920,000.00	
递延收益	51,600,000.00	51,600,000.00	
递延所得税负债	691,459,543.63	691,459,543.63	
其他非流动负债			
非流动负债合计	4,902,889,594.16	4,902,889,594.16	
负债合计	8,350,357,205.19	8,350,357,205.19	
所有者权益：			
股本	666,961,416.00	666,961,416.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	421,311,384.34	421,311,384.34	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	372,147,340.20	372,147,340.20	
一般风险准备			
未分配利润	3,381,605,258.30	3,381,605,258.30	
归属于母公司所有者权益合计	4,842,025,398.84	4,842,025,398.84	
少数股东权益	43,263,476.24	43,263,476.24	
所有者权益合计	4,885,288,875.08	4,885,288,875.08	
负债和所有者权益总计	13,235,646,080.27	13,235,646,080.27	

## 调整情况说明

2017年3月31日，财政部修订了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第23号——金融资产转移》《企业会计准则第24号——套期会计》及《企业会计准则第37号——金融工具列报》，并要求境内上市公司自2019年1月1日起施行。准则规定，在准则实施日，企业应当按照规定对金融工具进行分类和计量，涉及前期比较财务报表数据与本准则要求不一致的，无需调整。本公司于2019年1月1日起将前期划分为可供出售金融资产的股权投资重分类为其他权益工具投资。

## 母公司资产负债表

单位：元

项目	2018年12月31日	2019年01月01日	调整数
----	-------------	-------------	-----



流动资产：			
货币资金	1,537,269,072.47	1,537,269,072.47	
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	3,588,257,805.68	3,588,257,805.68	
其中：应收利息			
应收股利	385,436.60	385,436.60	
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计	5,125,526,878.15	5,125,526,878.15	
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	3,842,819,762.33	3,842,819,762.33	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	673,311,163.55	673,311,163.55	
固定资产	14,554,739.83	14,554,739.83	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			

使用权资产			
无形资产	1,659,412.76	1,659,412.76	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	400,243.87	400,243.87	
递延所得税资产	8,861,079.30	8,861,079.30	
其他非流动资产	200,000,000.00	200,000,000.00	
非流动资产合计	4,741,606,401.64	4,741,606,401.64	
资产总计	9,867,133,279.79	9,867,133,279.79	
流动负债：			
短期借款	200,000,000.00	200,000,000.00	
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	1,086,795.06	1,086,795.06	
预收款项	102,929.13	102,929.13	
合同负债			
应付职工薪酬	35,569,540.34	35,569,540.34	
应交税费	268,975,971.38	268,975,971.38	
其他应付款	1,201,358,972.40	1,201,358,972.40	
其中：应付利息			
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	40,101,700.00	
其他流动负债			
流动负债合计	1,747,195,908.31	1,747,195,908.31	
非流动负债：			
长期借款	1,145,101,675.00	1,145,101,675.00	
应付债券	1,539,565,993.43	1,539,565,993.43	
其中：优先股			
永续债			

租赁负债			
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	157,278,469.26	
其他非流动负债			
非流动负债合计	2,847,732,557.07	2,847,732,557.07	
负债合计	4,594,928,465.38	4,594,928,465.38	
所有者权益：			
股本	666,961,416.00	666,961,416.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	1,692,744,548.32	1,692,744,548.32	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	333,480,708.00	333,480,708.00	
未分配利润	2,579,018,142.09	2,579,018,142.09	
所有者权益合计	5,272,204,814.41	5,272,204,814.41	
负债和所有者权益总计	9,867,133,279.79	9,867,133,279.79	

#### (4) 首次执行新金融工具准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

适用  不适用

#### 45、其他

无

### 六、税项

#### 1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	见下表

消费税		
城市维护建设税	实际缴纳的流转税额	1%、5%、7%
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
土地使用税	实际占用面积	6 元/m <sup>2</sup> 、9 元/m <sup>2</sup>

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%
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%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

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

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。

## 3、其他

无

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	323,270.99	231,345.79

银行存款	1,115,776,488.70	2,181,515,173.05
其他货币资金	27,057,854.90	24,850,830.29
合计	1,143,157,614.59	2,206,597,349.13
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明

项目	期末余额	期初余额
商品房按揭保证金	4,032,216.07	4,697,463.33
履约保证金	23,025,638.83	20,153,366.96
合计	27,057,854.90	24,850,830.29

## 2、交易性金融资产

无

## 3、衍生金融资产

无

## 4、应收票据

### (1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据		
商业承兑票据	8,096,669.44	5,988,127.87
合计	8,096,669.44	5,988,127.87

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收票据										
其中：										
按组合计提坏账准备的应收票据	8,096,669.44				8,096,669.44	5,988,127.87				5,988,127.87
其中：										
合计	8,096,669.44	-	-	-	8,096,669.44	5,988,127.87	-	-	-	5,988,127.87

按单项计提坏账准备:

无

按组合计提坏账准备:

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
商业承兑票据	8,096,669.44		
合计	8,096,669.44		--

如是按照预期信用损失一般模型计提应收票据坏账准备, 请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息:

适用  不适用

## (2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

无

## (3) 期末公司已质押的应收票据

无

## (4) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

无

## (5) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

无

## (6) 本期实际核销的应收票据情况

无

## 5、应收账款

### (1) 应收账款分类披露

单位: 元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准	7,106,168.76	0.74%	4,022,668.76	56.61%	3,083,500.00	6,763,780.00	1.10%	4,093,926.00	40.57%	2,669,854.30

备的应收账款			3.80		.96	.92		.55		7
其中:										
按组合计提坏账准备的应收账款	948,264,536.21	99.26%	6,861,700.74	4.65%	941,402,835.47	608,808,897.33	98.90%	5,997,838.20	59.43%	602,811,059.13
其中:										
应收关联方、政府机关及合作方款项	815,478,279.39	85.36%	815,478.28	0.10%	814,662,801.11	480,751,944.01	78.10%		0.00%	480,751,944.01
应收其他单位款项	132,786,256.82	13.90%	6,046,222.46	4.55%	126,740,034.36	128,056,953.32	20.80%	5,997,838.20	59.43%	122,059,115.12
合计	955,370,704.97	100.00%	10,884,364.54	1.14%	944,486,340.43	615,572,678.25	100.00%	10,091,764.75	1.64%	605,480,913.50

按单项计提坏账准备:

单位: 元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
应收各商户租金	3,435,921.63	1,367,354.04	39.80%	预计无法全部收回
广州国家大厦项目	2,292,618.84	1,277,681.47	55.73%	预计无法全部收回
应收客户房款	1,377,628.29	1,377,628.29	100.00%	预计无法收回
合计	7,106,168.76	4,022,663.80	--	--

按组合计提坏账准备:

组合计提项目: 应收关联方、政府机关及合作方款项

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1年以内	788,275,694.24	788,275.69	0.10%
1至2年	18,321,922.97	18,321.92	0.10%
2至3年	7,468,208.66	7,468.21	0.10%
3年以上	1,412,453.52	1,412.45	0.10%
合计	815,478,279.39	815,478.28	--

组合计提项目: 应收其他单位款项

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1年以内	118,423,758.14	3,552,712.74	3.00%
1至2年	7,003,213.33	700,321.33	10.00%
2至3年	4,824,907.09	964,981.42	20.00%
3年以上	2,534,378.26	828,206.97	32.68%

合计	132,786,256.82	6,046,222.46	--
----	----------------	--------------	----

确定该组合依据的说明：参见“附注五、10、(5) 金融资产减值-2019 年 1 月 1 日以后”。

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

适用  不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	907,041,840.22
1 至 2 年	25,723,432.19
2 至 3 年	12,699,400.48
3 年以上	9,906,032.08
3 至 4 年	3,225,392.80
4 至 5 年	3,068,192.18
5 年以上	3,612,447.10
合计	955,370,704.97

## (2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	核销	
按单项计提坏账准备的应收账款	4,093,926.55		71,262.75		4,022,663.80
按组合计提坏账准备的应收账款	5,997,838.20	863,862.54			6,861,700.74
合计	10,091,764.75	863,862.54	71,262.75	-	10,884,364.54

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

无

## (3) 本期实际核销的应收账款情况

无

## (4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	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
黄寺营区	28,780,075.08	3.01%	28,780.08



中山大学	23,296,381.66	2.44%	23,296.38
广州白云国际机场股份有限公司	22,258,255.88	2.33%	22,258.26
深圳大学	16,045,908.07	1.68%	16,045.91
中国建设银行股份有限公司	13,263,178.03	1.39%	13,263.18
合计	103,643,798.72	10.85%	103,643.80

## (5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

无

## (6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

无

## 6、应收款项融资

无

## 7、预付款项

## (1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	47,234,081.49	95.06%	22,713,245.43	89.91%
1 至 2 年	1,321,958.84	2.66%	1,319,969.80	5.23%
2 至 3 年	869,592.65	1.75%	904,892.65	3.58%
3 年以上	260,628.01	0.52%	323,397.71	1.28%
合计	49,686,260.99	--	25,261,505.59	--

## (2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	与本公司关系	年末金额	占预付账款总额的比例 (%)	账龄 (预付时间)	未结算的原因
国网四川省电力公司成都供电公司	外部	5,791,961.55	11.66	1 年以内	未到结算期
深圳易才人力资源顾问有限公司	外部	5,495,014.14	11.06	1 年以内	未到结算期
深圳市舒服家清洁有限公司	外部	2,874,106.00	5.78	1 年以内	未到结算期
福建省人力资源服务有限公司厦门分公司	外部	2,730,734.29	5.50	1 年以内	未到结算期
国网山东省电力公司济南供电公司	外部	2,500,259.59	5.03	1 年以内	未到结算期
合计		19,392,075.57	39.03		

## 8、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	397,594,705.15	427,423,149.53
合计	397,594,705.15	427,423,149.53

## (1) 应收利息

无

## (2) 应收股利

无

## (3) 其他应收款

## 1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
关联往来	184,272,610.10	183,455,632.68
员工借款	12,017,663.87	4,751,058.46
押金及保证金	103,681,324.22	93,755,363.82
代垫款项、往来款	404,541,382.94	395,255,588.76
其他	25,024,441.60	53,632,635.60
合计	729,537,422.73	730,850,279.32

## 2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2019 年 1 月 1 日余额		6,897,273.41	296,529,856.38	303,427,129.79
2019 年 1 月 1 日余额在 本期	—	—	—	—
--转入第二阶段				-
--转入第三阶段				-

--转回第二阶段				-
--转回第一阶段				-
本期计提		378,117.43	32,156,730.66	32,534,848.09
本期转回				-
本期转销				-
本期核销				-
其他变动		-3,528,482.07	-490,778.23	-4,019,260.30
2019 年 6 月 30 日余额		3,746,908.77	328,195,808.81	331,942,717.58

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

√ 适用 □ 不适用

因本期孙公司惠州市谟岭新型产业园开发建设有限公司破产清算，应收债权款 32,156,730.66 元无法回收，全额计提坏账。

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	111,432,680.55
1 至 2 年	43,971,427.79
2 至 3 年	7,488,517.97
3 年以上	566,644,796.42
3 至 4 年	35,935,412.31
4 至 5 年	44,616,046.54
5 年以上	486,093,337.57
合计	729,537,422.73

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额		期末余额
		计提	收回或转回	
第一阶段				-
第二阶段	6,897,273.41	378,117.43	3,528,482.07	3,746,908.77
第三阶段	296,529,856.38	32,156,730.66	490,778.23	328,195,808.81
合计	303,427,129.79	32,534,848.09	4,019,260.30	331,942,717.58

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：无

4) 本期实际核销的其他应收款情况

无

## 5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	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
衡阳深圳工业园管理委员会	代垫款项	251,926,555.51	5 年以上	34.53%	251,926.56
北京市格兰云天大酒店有限责任公司	关联往来	35,862,822.16	5 年以上	4.92%	35,862,822.16
惠州市谟岭新型产业园开发有限公司	关联往来	32,156,730.66	5 年以上	4.41%	32,156,730.66
深圳市金城印刷有限公司	关联往来	32,087,000.00	5 年以上	4.40%	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	3.93%	28,636,000.00
合计	--	380,669,108.33	--		128,994,479.38

## 6) 涉及政府补助的应收款项

无

## 7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

无

## 8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

无

**9、存货**

是否已执行新收入准则

 是  否**(1) 存货分类**

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	2,600,805.66	-	2,600,805.66	4,888,544.34	-	4,888,544.34
在产品	-	-	-	-	-	-
库存商品	1,881,834.10	410,255.32	1,471,578.78	2,530,996.51	410,255.32	2,120,741.19
周转材料						
消耗性生物资产						
建造合同形成的						

已完工未结算资产						
低值易耗品	-	-	-	15,719.70	-	15,719.70
开发成本	1,082,137,737.11	256,424,871.37	825,712,865.74	1,083,106,945.74	256,424,871.37	826,682,074.37
开发产品	1,178,683,205.93	357,455,359.93	821,227,846.00	1,302,583,208.04	357,455,359.93	945,127,848.11
合计	2,265,303,582.80	614,290,486.62	1,651,013,096.18	2,393,125,414.33	614,290,486.62	1,778,834,927.71

## 开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
成都中航国际广场	2013 年 12 月	59,177,948.74	-	-	59,177,948.74
中航格澜阳光花园一期	2006 年 11 月	-	-	-	-
中航格澜阳光花园二期	2007 年 12 月	70,731,292.92	-	-	70,731,292.92
惠东中航城	2010 年 12 月	4,092,572.24	-	-	4,092,572.24
昆山中航城	2011 年 10 月	20,319,361.20	-	13,100,776.18	7,218,585.02
名士苑	2000 年 7 月	3,738,097.50	-	35,334.06	3,702,763.44
捷佳大厦停车场	2002 年 11 月	14,827,020.17	-	187,749.24	14,639,270.93
紫荆苑停车场	2005 年 12 月	6,062,297.69	-	70,417.08	5,991,880.61
鼎尚华庭停车场	2008 年 12 月	15,429,224.47	-	166,902.66	15,262,321.81
衡阳中航城市花园	2014 年 12 月	324,305,370.17	138,346.47	67,592,665.97	256,851,050.67
龙岩中航紫金云熙	2018 年 12 月	689,100,156.19	-	24,505,252.91	664,594,903.27
昆山九方城 A6 地块	2016 年 12 月	94,799,866.75	-	18,379,250.47	76,420,616.28
合计		1,302,583,208.04	138,346.47	124,038,348.57	1,178,683,205.93

## 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)	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期(开发成本)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
坪地项目	2008 年 9 月	未定	4.30	73,431,805.85	-	-	-	73,431,805.85	29,663,450.10	-	银行贷款; 其他
衡阳项目后期	未定	未定	50.00	628,219,024.60	-	-	-	628,219,024.60	106,139,762.58	-	银行贷款; 其他
天津九方城市广场	2011 年 6 月	2020 年 7 月	13.40	380,486,906.66	-	-	-	380,486,906.66	25,550,314.57	-	银行贷款; 其他
中航幕墙工	2016 年 5 月	未定	-	969,208.63	-	969,208.63	-	-	-	-	银行贷

业园更新单 元	月										款；其他
合计				1,083,106,945.74	-	969,208.63	-	1,082,137,737.11	161,353,527.25	-	

## (2) 存货跌价准备

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料						
在产品						
库存商品	410,255.32					410,255.32
周转材料						-
消耗性生物资产						-
建造合同形成的 已完工未结算资 产						-
开发成本	256,424,871.37					256,424,871.37
开发产品	357,455,359.93					357,455,359.93
合计	614,290,486.62	-	-	-	-	614,290,486.62

## (3) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

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	26,465,013.02		7,861,240.06	-	18,603,772.96	
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	5,358,922.51		-	-	5,358,922.51	
成都中航国际广场	2,065,885.40		-	-	2,065,885.40	
天津九方城市广场	25,550,314.57		-	-	25,550,314.57	
中航格澜阳光花园二 期	1,840,073.18		-	-	1,840,073.18	
龙岩中航紫金云熙	38,368,105.50	-	-	-	38,368,105.50	
合计	235,490,789.00	-	7,861,240.06	-	227,629,548.94	

## (4) 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

无

**10、合同资产**

无

**11、持有待售资产**

无

**12、一年内到期的非流动资产**

无

**13、其他流动资产**

是否已执行新收入准则

 是  否

单位：元

项目	期末余额	期初余额
留抵增值税进项税额	49,404,456.32	53,556,440.98
预缴增值税	66,000.54	129,742.35
预缴土地增值税	13,645,858.96	13,020,987.49
预缴所得税	84,790,208.31	90,525,411.59
预缴其他税费	7,192,852.50	5,505,661.16
合计	155,099,376.63	162,738,243.57

**14、债权投资**

无

**15、其他债权投资**

无

**16、长期应收款**

无

**17、长期股权投资**

单位：元

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	其他综合	其他权益	宣告发放	计提减值	其他		

				确认的投 资损益	收益调整	变动	现金股利 或利润	准备			
一、合营企业											
--											
小计											
二、联营企业											
厦门紫金 中航置业 有限公司	158,755,6 48.05			-9,899,36 8.73			42,579,41 0.49			106,276,8 68.83	
南京金城 中航物业 管理有限 公司	5,161,275 .85			1,125,047 .75						6,286,323 .60	
小计	163,916,9 23.90	-	-	-8,774,32 0.98	-	-	42,579,41 0.49	-	-	112,563,1 92.43	
合计	163,916,9 23.90	-	-	-8,774,32 0.98	-	-	42,579,41 0.49	-	-	112,563,1 92.43	

## 18、其他权益工具投资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
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
合计	5,000,000.00	5,000,000.00

## 19、其他非流动金融资产

无

## 20、投资性房地产

### （1）采用成本计量模式的投资性房地产

□ 适用 √ 不适用

### （2）采用公允价值计量模式的投资性房地产

√ 适用 □ 不适用

单位：元



项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、期初余额	6,918,650,449.25			6,918,650,449.25
二、本期变动	1,366,168.50			1,366,168.50
加：外购				-
存货\固定资产 \在建工程转入				-
企业合并增加				-
减：处置				-
其他转出				-
公允价值变动				-
三、期末余额	6,920,016,617.75	-	-	6,920,016,617.75

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

单位：元

项目名称	地理位置	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	期初公允价值	期末公允价值	公允价值变动幅度	公允价值变动原因及报告索引
航空大厦 1 栋部分楼层	深圳	24,432.33	472,371,476.00	472,371,476.00		
航空大厦 1 栋部分顶层	深圳	5,109.36	61,868,287.55	61,868,287.55		
南光大厦 1-13 层部分楼层、地下室	深圳	20,276.88	500,875,808.00	500,875,808.00		
南光捷佳大厦一至四层商场及部分房间	深圳	8,955.96	268,329,077.00	268,329,077.00		
航都大厦 9J	深圳	106.73	2,668,250.00	2,668,250.00		
长沙芙蓉南路 368 号波波天下城 9 套房	长沙	1,539.41	12,161,339.00	12,161,339.00		
航苑大厦西座 7 套房	深圳	652.43	31,043,887.00	31,043,887.00		
中航格澜阳光花园 A 栋 1-4 层、B 栋一层 7 套房	深圳	15,624.89	273,591,559.00	273,591,559.00		
南昌中航国际广场 1 至 5 层、26 至 38 层	南昌	32,489.53	290,281,582.00	290,281,582.00		
赣州中航城九方购物中心房产及幼儿园	赣州	84,443.95	718,920,632.00	718,920,632.00		
岳阳中航国际广场 1 至 27 层、裙楼 1 至 5 层	岳阳	46,684.02	334,408,098.00	334,408,098.00		
赣州格兰云天国际酒店	赣州	29,644.15	279,767,367.00	279,767,367.00		
成都-九方购物中心-3 至 7 层	成都	105,702.55	768,367,355.00	768,367,355.00		
昆山中航城花园 42 号楼	昆山	29,366.24	201,870,501.00	201,870,501.00		
九江九方购物中心商业	九江	158,295.92	931,842,281.00	931,842,281.00		

昆山九方购物中心	昆山	188,377.80	1,360,220,554.00	1,360,220,554.00		
昆山中航酒店-未竣工	昆山		204,500,465.70	205,866,634.20		
中航紫金云熙二期一至三层商铺	龙岩	19,395.58	205,561,930.00	205,561,930.00		在建投资性 房地产正常 投入增加
合计		771,097.73	6,918,650,449.25	6,920,016,617.75		

### (3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
昆山中航城酒店	205,866,634.20	工程尚未竣工

## 21、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	591,554,427.74	600,986,968.99
固定资产清理		
合计	591,554,427.74	600,986,968.99

### (1) 固定资产情况

单位：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	590,505,610.91	64,745,749.29	36,773,998.11	44,752,758.29	39,477,218.26	776,255,334.86
2. 本期增加金额	-	202,204.77	1,178,993.72	782,152.15	3,031,705.64	5,195,056.28
(1) 购置	-	202,204.77	1,178,993.72	782,152.15	3,031,705.64	5,195,056.28
(2) 在建工程转入						-
(3) 企业合并增加						-
3. 本期减少金额	-	-	321,500.00	37,602.51	1,868,908.06	2,228,010.57
(1) 处置或报废	-	-	321,500.00	37,602.51	1,868,908.06	2,228,010.57
4. 期末余额	590,505,610.91	64,947,954.06	37,631,491.83	45,497,307.93	40,640,015.84	779,222,380.57
二、累计折旧						
1. 期初余额	53,770,583.62	47,206,537.89	27,769,228.86	26,807,565.62	19,714,449.88	175,268,365.87
2. 本期增加金额	7,215,474.49	1,254,243.36	716,373.35	767,176.60	4,265,557.75	14,218,825.55
(1) 计提	7,215,474.49	1,254,243.36	716,373.35	767,176.60	4,265,557.75	14,218,825.55

3. 本期减少金额	-	-	289,198.50	24,249.41	1,505,790.68	1,819,238.59
(1) 处置或报废	-	-	289,198.50	24,249.41	1,505,790.68	1,819,238.59
4. 期末余额	60,986,058.11	48,460,781.25	28,196,403.71	27,550,492.81	22,474,216.95	187,667,952.83
三、减值准备						-
1. 期初余额						-
2. 本期增加金额						-
(1) 计提						-
3. 本期减少金额						-
(1) 处置或报废						-
4. 期末余额						-
四、账面价值						-
1. 期末账面价值	529,519,552.80	16,487,172.81	9,435,088.12	17,946,815.12	18,165,798.89	591,554,427.74
2. 期初账面价值	536,735,027.29	17,539,211.40	9,004,769.25	17,945,192.67	19,762,768.38	600,986,968.99

**(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**

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
深圳市中航楼宇科技有限公司人才安居房	3,445,508.06	人才安居房无法办理产权证

**(6) 固定资产清理**

无

**22、在建工程**

无

**23、生产性生物资产**

□ 适用 √ 不适用

**24、油气资产**

□ 适用 √ 不适用

**25、使用权资产**

不适用

**26、无形资产****(1) 无形资产情况**

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	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				-
3.本期减少金额				-
(1) 处置				-
4.期末余额	17,210,276.36			17,210,276.36
二、累计摊销				-
1.期初余额	6,372,254.00			6,372,254.00
2.本期增加金额	169,221.96			169,221.96
(1) 计提	169,221.96			169,221.96
3.本期减少金额				-
(1) 处置				-
4.期末余额	6,541,475.96			6,541,475.96
三、减值准备				-
1.期初余额				-
2.本期增加金额				-
(1) 计提				-
3.本期减少金额				-
(1) 处置				-
4.期末余额				-

四、账面价值				-
1.期末账面价值	10,668,800.40			10,668,800.40
2.期初账面价值	10,838,022.36			10,838,022.36

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例：0%

## (2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

无

## 27、开发支出

无

## 28、商誉

无

## 29、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	43,337,429.42	3,299,524.45	8,564,755.56	-	38,072,198.31
其他	59,259,396.38	9,174,510.70	7,149,742.09	-	61,284,164.99
合计	102,596,825.80	12,474,035.15	15,714,497.65	-	99,356,363.30

## 30、递延所得税资产/递延所得税负债

### (1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	37,907,806.33	9,414,710.20	36,714,210.62	9,116,311.27
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损				
递延收益	13,600,000.00	3,355,282.50	13,600,000.00	3,355,282.50
应付职工薪酬	35,444,317.20	8,861,079.30	35,444,317.20	8,861,079.30
合计	86,952,123.53	21,631,072.00	85,758,527.82	21,332,673.07

## (2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值				
其他债权投资公允价值变动				
其他权益工具投资公允价值变动				
投资性房地产公允价值变动金额	2,246,116,789.21	561,529,197.52	2,246,116,789.21	561,529,197.52
投资性房地产税前可抵扣的折旧影响金额	569,658,343.02	142,414,585.76	512,685,614.99	128,171,403.74
固定资产加速折旧	7,035,769.47	1,758,942.37	7,035,769.47	1,758,942.37
合计	2,822,810,901.70	705,702,725.65	2,765,838,173.67	691,459,543.63

## (3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

无

## (4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	1,222,894,041.65	900,666,886.44
可抵扣亏损	806,992,605.34	897,129,067.84
合计	2,029,886,646.99	1,797,795,954.28

## (5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2019 年度	-	60,776,690.70	
2020 年度	39,409,488.61	96,278,175.35	
2021 年度	22,184,741.18	130,891,656.49	
2022 年度	283,794,970.86	386,743,928.33	
2023 年度	369,879,019.17	222,438,616.97	

2024 年度	91,724,385.51		
合计	806,992,605.33	897,129,067.84	--

### 31、其他非流动资产

是否已执行新收入准则

是  否

单位：元

项目	期末余额	期初余额
项目投资履约保证金	200,000,000.00	200,000,000.00
合计	200,000,000.00	200,000,000.00

### 32、短期借款

#### (1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款		
保证借款	200,000,000.00	200,000,000.00
信用借款	500,000,000.00	345,000,000.00
合计	700,000,000.00	545,000,000.00

短期借款分类的说明：

贷款单位	借款类别	年末余额	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	150,000,000.00	
交通银行	信用借款	50,000,000.00	
宁波银行宁波银行股份有限公司深圳分行营业部	信用借款	200,000,000.00	
江苏银行	信用借款	100,000,000.00	
合计		700,000,000.00	

#### (2) 已逾期未偿还的短期借款情况

无

### 33、交易性金融负债

无

**34、衍生金融负债**

无

**35、应付票据**

无

**36、应付账款****(1) 应付账款列示**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
采购材料及产品生产设备款项	338,542,256.08	255,708,672.68
应付工程款项	233,076,422.74	361,852,996.98
应付费用款项	22,850,616.29	24,578,845.84
其他	4,002,043.84	1,490,053.53
合计	598,471,338.95	643,630,569.03

**(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款**

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
湖南省第六工程有限公司	8,324,777.47	未到结算期
成都嘉福恒装饰工程有限公司	2,750,986.88	未到结算期
中建三局第一建设工程有限责任公司	2,570,441.00	未到结算期
合计	13,646,205.35	--

**37、预收款项**

是否已执行新收入准则

否

**(1) 预收款项列示**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收购房款	16,754,625.04	38,291,957.05
出售洗衣券预收款	119,539,710.59	134,705,572.90



物业及酒店服务预收款等	88,010,198.53	100,501,582.54
合计	224,304,534.16	273,499,112.49

## 预收房款明细表

项 目	年末数	年初数	预计竣工时间
昆山中航城	-	1,482,599.99	已竣工
衡阳中航城市花园	10,364,128.00	34,004,579.01	已竣工
昆山九方城 A6 地块	5,254,619.04	87,619.05	已竣工
龙岩中航紫金云熙	1,135,878.00	2,717,159.00	2018 年 12 月
合计	16,754,625.04	38,291,957.05	

## (2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

无

## (3) 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

无

## 38、合同负债

无

## 39、应付职工薪酬

## (1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	282,480,240.17	803,660,210.64	887,859,263.66	198,281,187.15
二、离职后福利-设定提存计划	1,191,131.72	62,579,215.30	62,781,100.06	989,246.96
三、辞退福利	35,697,094.76	1,427,103.22	3,166,037.78	33,958,160.20
四、一年内到期的其他福利				
合计	319,368,466.65	867,666,529.16	953,806,401.50	233,228,594.31

## (2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
----	------	------	------	------

1、工资、奖金、津贴和补贴	269,785,929.29	731,862,975.75	816,617,087.09	185,031,817.95
2、职工福利费		12,672,898.49	12,672,898.49	-
3、社会保险费	895,177.81	30,172,958.03	30,224,518.91	843,616.93
其中：医疗保险费	827,929.61	26,854,044.35	26,914,280.21	767,693.75
工伤保险费	21,965.94	922,993.85	912,911.26	32,048.53
生育保险费	45,282.26	2,395,919.83	2,397,327.44	43,874.65
4、住房公积金	1,164,123.24	14,340,642.69	14,222,798.93	1,281,967.00
5、工会经费和职工教育经费	10,436,940.73	11,980,060.13	11,574,654.88	10,842,345.98
6、短期带薪缺勤				-
7、短期利润分享计划				-
8、其他短期薪酬	198,069.10	2,630,675.55	2,547,305.36	281,439.29
合计	282,480,240.17	803,660,210.64	887,859,263.66	198,281,187.15

### (3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	1,160,531.23	60,823,773.76	61,022,386.14	961,918.85
2、失业保险费	30,600.49	1,755,441.54	1,758,713.92	27,328.11
3、企业年金缴费				-
合计	1,191,131.72	62,579,215.30	62,781,100.06	989,246.96

### 40、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	9,685,711.29	37,308,179.90
消费税		
企业所得税	17,013,751.29	286,053,314.85
个人所得税	30,603.81	1,181,827.28
城市维护建设税	1,619,002.97	2,396,003.71
教育费附加	1,132,681.78	1,870,283.23
房产税	6,695,819.85	7,120,929.27
土地使用税	346,529.68	167,147.66

土地增值税	99,032,372.50	145,860,063.75
其他税费	208,087.23	829,865.25
合计	135,764,560.40	482,787,614.90

#### 41、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	31,274,645.73	31,274,645.73
其他应付款	897,057,319.88	961,418,846.59
合计	928,331,965.61	992,693,492.32

##### (1) 应付利息

无

##### (2) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	31,274,645.73	31,274,645.73
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
其他		
合计	31,274,645.73	31,274,645.73

重要的超过 1 年未支付的应付股利：

单位：元

股东名称	应付股利金额	未支付原因
深圳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) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
往来款	491,844,320.78	492,861,740.32
押金及保证金	177,395,178.13	182,421,806.40
购房意向金	2,849,591.00	8,022,600.65
面积调差款	1,240,620.44	295,163.97
代收款项	50,484,973.81	42,771,611.71
其他	173,242,635.72	235,045,923.54
合计	897,057,319.88	961,418,846.59

## 2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
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	--

## 42、持有待售负债

无

## 43、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	201,851,700.00	171,351,700.00
一年内到期的应付债券		
一年内到期的长期应付款		
一年内到期的租赁负债		
合计	201,851,700.00	171,351,700.00

## 一年内到期的长期借款

单位：元

项目	年末数	年初数
质押借款	-	-
抵押借款	201,851,700.00	171,351,700.00
保证借款	-	-
信用借款	-	-
合计	201,851,700.00	171,351,700.00

**44、其他流动负债**

是否已执行新收入准则

 是  否

单位：元

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		
待转销项税额	42,669,618.02	19,136,655.64
合计	42,669,618.02	19,136,655.64

**45、长期借款****(1) 长期借款分类**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	2,235,300,825.00	2,083,851,675.00
保证借款		490,000,000.00
信用借款		
合计	2,235,300,825.00	2,573,851,675.00

其他说明，包括利率区间（详见下页表）：

贷款单位	借款起止日	借款终止日	币种	利率	期末数（元）	期初数（元）	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%	140,000,000.00	155,000,000.00	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%	152,000,000.00	154,000,000.00	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%	103,050,825.00	106,101,675.00	抵押借款	抵押物为昆山 42#楼
华鑫国际信托有限公司	2017-3-7	2019-3-6	人民币	5%-6%		490,000,000.00	保证借款	担保人为中国航空技术深圳有限公司
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%	377,000,000.00	416,500,000.00	抵押借款	抵押物为昆山九方购物中心
中国建设银行股份有限公司昆山分行	2019-6-30	2029-6-27	人民币	4.90%	260,000,000.00		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	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	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	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	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	5%-6%	42,000,000.00	45,000,000.00	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	5%-6%	14,000,000.00	15,000,000.00	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	2019-9-11	人民币	5%-6%	92,250,000.00	94,750,000.00	抵押借款	抵押物为南光捷佳大厦一层等 14 套房产
中国民生银行赣州分行	2015-3-25	2026-3-24	人民币	5%-6%	375,000,000.00	407,500,000.00	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
合计					2,235,300,825.00	2,573,851,675.00		

## 46、应付债券

### (1) 应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额
16 中航城	1,436,698,786.33	1,539,565,993.43
合计	1,436,698,786.33	1,539,565,993.43

### (2) 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	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	1,500,000,000.00	2016 年 3 月 1 日	5 年	1,500,000,000.00	1,539,565,993.43	-	28,049,000.00	-2,433,792.90	133,350,000.00	1,436,698,786.33
合计	--	--	--	1,500,000,000.00	1,539,565,993.43	-	28,049,000.00	-2,433,792.90	133,350,000.00	1,436,698,786.33

### (3) 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

无

### (4) 划分为金融负债的其他金融工具说明

无

## 47、租赁负债

不适用

## 48、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	43,311,181.52	42,492,382.10
专项应付款		
合计	43,311,181.52	42,492,382.10

## (1) 按款项性质列示长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
国土局地价款余款	9,541,865.55	9,541,865.55
本体维修基金	33,769,315.97	32,950,516.55
合计	43,311,181.52	42,492,382.10

## (2) 专项应付款

无

## 49、长期应付职工薪酬

无

## 50、预计负债

是否已执行新收入准则

 是  否

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
对外提供担保			
未决诉讼			
产品质量保证			
重组义务			
待执行的亏损合同			
应付退货款			
其他	3,920,000.00	3,920,000.00	系预提土地延期竣工违约金
合计	3,920,000.00	3,920,000.00	--

## 51、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	51,600,000.00	-	-	51,600,000.00	
合计	51,600,000.00	-	-	51,600,000.00	--

涉及政府补助的项目：

单位：元



负债项目	期初余额	本期新增 补助金额	本期计入营 业外收入金 额	本期计入其 他收益金额	本期冲减成 本费用金额	其他变动	期末余额	与资产相关/ 与收益相关
土地出让金 返还款	51,600,000.00						51,600,000.00	与资产相关

注：公司子公司天津格兰云天置业有限公司因在天津滨海新区响螺湾开发中航九方城市广场项目。2012 年当地政府给予奖励扶持基金 1,360 万元，2013 年当地政府给予奖励扶持基金 800 万元，2014 年当地政府给予奖励扶持基金 3,000 万元，共计 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。

## 52、其他非流动负债

是否已执行新收入准则

是  否

## 53、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		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

## 54、其他权益工具

无

## 55、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	259,119,866.05			259,119,866.05
其他资本公积	162,191,518.29		2,271,739.30	159,919,778.99
合计	421,311,384.34		2,271,739.30	419,039,645.04

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

其他资本公积本期减少 2,271,739.30 元，主要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分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 2,271,739.30 元。

## 56、库存股

无

**57、其他综合收益**

无

**58、专项储备**

无

**59、盈余公积**

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	372,147,340.20			372,147,340.20
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	372,147,340.20			372,147,340.20

**60、未分配利润**

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	3,381,605,258.30	2,654,619,833.16
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	3,381,605,258.30	2,654,619,833.16
加：本期归属于母公司所有者的净利润	84,806,691.03	125,841,855.46
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	200,042,128.08	66,696,141.60
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	3,266,369,821.25	2,713,765,547.02

调整期初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0 元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0 元。

5)、其他调整合计影响期初未分配利润 0 元。

## 61、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,580,418,763.02	2,052,145,559.29	2,794,615,792.53	2,161,223,076.82
其他业务				
合计	2,580,418,763.02	2,052,145,559.29	2,794,615,792.53	2,161,223,076.82

是否已执行新收入准则

是  否

## 62、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
消费税		
城市维护建设税	5,644,866.56	5,537,323.39
教育费附加	3,825,550.03	4,052,984.71
资源税		
房产税	21,294,072.76	27,990,616.24
土地使用税	2,600,983.18	613,413.18
车船使用税	5,116.50	4,675.00
印花税	718,092.06	199,821.02
土地增值税	2,385,722.41	19,790,661.61
堤围防护费	180,797.09	96,673.24
营业税	266,399.65	871,477.34
其他	189,107.85	252,853.28
合计	37,110,708.09	59,410,499.01

## 63、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资	10,551,646.66	11,508,770.41
社会保险费	827,693.84	988,354.10
福利费	72,649.31	336,961.91

教育经费	31,353.72	71,851.68
工会经会	66,040.31	38,355.75
折旧费	154,680.59	240,156.58
差旅费	541,222.03	377,226.29
运输费	1,328,066.85	1,260,386.87
办公费	141,519.94	97,539.44
通讯费	146,511.46	547,389.94
燃料水电费	8,042.32	641,515.76
租赁费	360,852.76	8,405,667.79
保险费	186,265.13	134,383.32
业务招待费	191,384.75	162,576.48
低值易耗品摊销	74,697.90	164,607.97
长期待摊费用摊销	440,186.84	698,092.44
物料消耗	122,468.83	357,518.64
维修费	39,397.20	122,940.53
广告宣传费	6,995,674.13	8,891,224.79
促销费	596,596.97	424,303.52
销售代理费	8,644,516.39	11,485,594.88
营销活动费用	1,211,306.12	2,249,298.38
营销咨询服务费		1,152,965.33
其他	1,793,405.61	4,234,014.68
合计	34,526,179.66	54,591,697.48

#### 64、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
管理人员工资	106,680,424.04	83,876,464.56
福利费	6,663,654.45	5,362,855.43
社会保险费	8,248,557.26	7,797,045.87
工会经费	1,692,396.99	1,280,946.21
教育经费	690,526.50	609,671.12
折旧费	9,318,258.04	9,311,533.78
差旅、交通费	3,201,873.41	3,546,414.48
运输费	1,126,739.39	1,113,406.46

办公费	4,593,638.35	4,800,610.42
通讯费	1,282,179.47	1,482,873.24
水电费	3,093,688.27	3,631,905.12
租赁费	6,215,375.82	5,394,931.72
董事会费	448,564.56	181,446.42
保险费	150,681.88	218,329.90
业务招待费	3,116,726.61	3,788,644.11
低值易耗品摊销	186,668.73	256,696.32
物业管理费	1,470,905.62	6,206,520.84
长期待摊费用	4,841,831.92	2,939,592.33
无形资产摊销	364,325.28	364,325.28
上市	150,715.81	54,097.37
咨询、顾问、评估费用	5,915,893.50	6,067,546.83
辞退补偿		1,973,694.75
会议费	58,277.04	89,973.68
其他	12,819,871.69	16,762,558.81
合计	182,331,774.63	167,112,085.05

## 65、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
人工成本	5,200,470.05	2,776,352.95
直接投入	208,202.57	-
折旧费用	29,400.67	21,007.65
长期费用摊销	375,333.95	409,763.29
办公费	2,271.50	63,387.85
差旅费	405,495.63	193,993.90
交通费	47,071.09	1,163.00
专利费	25,298.11	-
其他费用	303,374.95	250,460.98
合计	6,596,918.52	3,716,129.62

## 66、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	124,976,571.97	166,330,349.16
减：利息收入	9,332,781.12	18,559,229.65
汇兑损益	-16,911.87	-7,559.34
银行手续费及其他	2,641,116.23	2,324,524.97
合计	118,267,995.21	150,088,085.14

## 67、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
政府补助	2,710,651.20	868,352.33
进项加计抵减税收	2,677,880.92	
收到的个人所得税扣缴税款手续费	66,650.34	
退伍军人税收补贴	248,752.54	
合计	5,703,935.00	868,352.33

## 68、投资收益

单位：元

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	-8,774,320.98	-52,702.07
处置长期股权投资产生的投资收益	23,663,930.74	2,865,972.09
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置其他债权投资取得的投资收益		

合计	14,889,609.76	2,813,270.02
----	---------------	--------------

**69、净敞口套期收益**

无

**70、公允价值变动收益**

无

**71、信用减值损失**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	-32,534,848.09	
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		
合同资产减值损失		
应收账款坏账损失	-792,599.79	
合计	-33,327,447.88	

**72、资产减值损失**

是否已执行新收入准则

 是  否

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失		-3,193.79
二、存货跌价损失		
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失	-4,000,000.00	
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		

十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	-4,000,000.00	-3,193.79

### 73、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得（损失以“-”填列）	-10,941.79	122,844.08

### 74、营业外收入

单位：元

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
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助			
违约金收入	187,914.69	2,099,469.63	187,914.69
资产评估增值部分计提折旧 转入	2,271,739.30	2,271,739.30	2,271,739.30
其他	454,940.20	522,560.23	454,940.20
合计	2,914,594.19	4,893,769.16	2,914,594.19

计入当期损益的政府补助：

无

### 75、营业外支出

单位：元

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			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	125,000.00	11,000.00	125,000.00
赔偿支出	498,695.92	240,358.35	498,695.92



罚款支出	87,460.63	57,679.86	87,460.63
其他	279,106.00	121,052.25	279,106.00
合计	990,262.55	430,090.46	990,262.55

## 76、所得税费用

### (1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	39,796,614.56	69,346,185.82
递延所得税费用	13,944,783.09	-1,063,022.92
合计	53,741,397.65	68,283,162.90

### (2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	134,619,114.35
按法定/适用税率计算的所得税费用	33,654,778.59
子公司适用不同税率的影响	-502,030.83
调整以前期间所得税的影响	304,960.39
非应税收入的影响	2,193,580.25
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	350,357.73
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-5,191,344.85
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	22,931,096.38
所得税费用	53,741,397.65

## 77、其他综合收益

无

## 78、现金流量表项目

### (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

往来款	339,273,867.15	413,286,358.71
押金及代收代付款	66,611,318.00	210,082,326.63
收到退回的保证金	34,260,322.81	40,337,129.64
收到的工程、投标保证金	5,763,102.72	495,531.38
银行存款利息收入	9,332,781.12	11,810,906.04
罚款、违约金收入	283,681.30	10,423.84
职工归还的备用金	8,757,300.46	2,770,910.63
其他	744,831.71	12,760,208.20
合计	465,027,205.27	691,553,795.07

**(2) 支付的其他与经营活动有关的现金**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
往来款	184,490,416.36	386,796,780.03
管理费用支付的现金	83,691,569.51	20,235,900.94
营业费用支付的现金	26,754,667.43	14,357,799.19
押金、保证金、维修金支出	60,616,133.45	111,999,388.54
员工备用金	15,621,586.54	4,491,689.96
捐赠支出	125,000.00	11,000.00
利息及手续费	2,641,116.23	1,632,243.87
其他	13,553,433.33	71,502,626.28
合计	387,493,922.85	611,027,428.81

**(3) 收到的其他与投资活动有关的现金**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
预收股权转让款		531,911,882.16
合计		531,911,882.16

**(4) 支付的其他与投资活动有关的现金**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
外购投资性房地产费用支出		372,500.00
孙公司清算支付的现金	169,622.42	

合计	169,622.42	372,500.00
----	------------	------------

## (5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

无

## (6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付同一控制下企业合并收购尾款		61,000.00
合计		61,000.00

## 79、现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	80,877,716.70	138,456,007.85
加：资产减值准备	37,327,447.88	3,193.79
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	14,218,825.55	15,665,208.63
使用权资产摊销		
无形资产摊销	169,221.96	364,325.28
长期待摊费用摊销	15,714,497.65	7,670,713.00
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）	10,941.79	-122,844.08
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）	124,993,483.84	166,330,349.16
投资损失（收益以“-”号填列）	-14,889,609.76	-2,813,270.02
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-298398.9273	
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	14,243,182.02	-1,063,022.92
存货的减少（增加以“-”号填列）	127,821,831.54	226,910,126.89
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-357,379,600.16	-41,930,307.63

经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-606,970,588.83	-652,728,277.55
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-564,161,048.75	-143,257,797.60
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	1,116,099,759.69	2,247,401,430.92
减：现金的期初余额	2,181,746,518.84	1,995,956,298.23
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	-1,065,646,759.15	251,445,132.69

#### （2）本期支付的取得子公司的现金净额

无

#### （3）本期收到的处置子公司的现金净额

无

#### （4）现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	1,116,099,759.69	2,181,746,518.84
其中：库存现金	323,270.99	231,345.79
可随时用于支付的银行存款	1,115,776,488.70	2,181,515,173.05
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	1,116,099,759.69	2,181,746,518.84
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		

## 80、所有者权益变动表项目注释

无

## 81、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	27,057,854.90	保函保证金及商品房按揭保证金
应收票据		
存货		
固定资产	478,667,929.84	用于抵押借款
无形资产		
应收账款	8,294,594.09	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	5,572,370,027.83	--

## 82、外币货币性项目

无

## 83、套期

无

## 84、政府补助

### (1) 政府补助基本情况

单位：元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
社会稳岗补贴	5,172.25	其他收益	5,172.25
社会保险补贴	3,949.83	其他收益	3,949.83
政府专项资金扶持	561,132.08	其他收益	561,132.08
高校毕业生就业见习补贴	102,113.21	其他收益	102,113.21

企业新员工岗前培训费用	82,000.00	其他收益	82,000.00
劳务协作奖励	236,286.32	其他收益	236,286.32
深圳市科技创新委员会 2019 年研究开发资助	1,016,000.00	其他收益	1,016,000.00
深圳市罗湖区桂园街道办事处奖励金	22,000.00	其他收益	22,000.00
小微税收补贴	85,646.59	其他收益	85,646.59
阳光新苑 2019.05 节水型居民小组奖励金	50,000.00	其他收益	50,000.00
质量监督委员会 2018 年度深圳标准专项资金补助	340,000.00	其他收益	340,000.00
南山市政管理所电费补贴	4,452.00	其他收益	4,452.00
北郊管理处 2018 年老旧住宅小区物业扶持经费	50,000.00	其他收益	50,000.00
残疾人劳动就业服务所残疾人就业补助金	21,908.82	其他收益	21,908.82
广东省物业管理行业协会转来标准化奖金	56,603.77	其他收益	56,603.77
淮安项目引导资金	43,386.33	其他收益	43,386.33
深圳市从居环境委员会大气补贴费	30,000.00	其他收益	30,000.00
合计	2,710,651.20		2,710,651.20

## (2) 政府补助退回情况

适用  不适用

## 85、其他

无

## 八、合并范围的变更

### 1、非同一控制下企业合并

无

### 2、同一控制下企业合并

无

### 3、反向购买

无

### 4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

是  否

### 5、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

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拟进行破产清算的议案》。惠州市谟岭新型产业园开发建设有限公司（以下简称“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，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，公司以债权人身份申请对谟岭公司进行破产清算。2019年3月18日，公司收到广东省惠州市中级人民法院（以下简称“惠州中院”）送达的（2019）粤13破申21号《受理案件通知书》；2019年7月4日，公司收到惠州中院送达的（2019）粤13破申21号《民事裁定书》及（2019）粤13破申21号《决定书》，惠州中院裁定受理谟岭公司破产清算一案，裁定自2019年6月27日起生效，并经采取摇号方式，指定广东铸铭律师事务所为谟岭公司管理人。

截至报告披露日，谟岭公司已由破产管理人接管，相关破产清算事项正在进行中。

### 6、其他

无

## 九、在其他主体中的权益

### 1、在子公司中的权益

#### （1）企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
深圳市中航城投资有限公司	深圳	深圳	商业运营	100.00%		投资设立
成都市中航地产发展有限公司	成都	成都	房地产	100.00%		投资设立
赣州中航九方商业有限公司	赣州	赣州	商业运营	100.00%		分立
龙岩紫金中航房地产开发有限公司	龙岩	龙岩	房地产	51.00%		非同一控制合并
深圳市中航房地产有限公司	深圳	深圳	商业运营	100.00%		投资设立
深圳市中航智泊科技有限公司	深圳	深圳	商业运营	100.00%		投资设立
衡阳中航地产有限公司	衡阳	衡阳	房地产	60.00%		投资设立

惠州市中航工业地产投资发展有限公司	惠州	惠州	房地产	85.00%		投资设立
深圳中航观澜地产发展有限公司	深圳	深圳	商业运营	51.00%		投资设立
昆山市中航地产有限公司	昆山	昆山	商业运营	100.00%		投资设立
中航城置业（昆山）有限公司	昆山	昆山	商业运营	100.00%		投资设立
岳阳中航地产有限公司	岳阳	岳阳	商业运营	100.00%		投资设立
天津格兰云天置业有限公司	天津	天津	房地产	100.00%		投资设立
深圳市中航九方资产管理有限公司	深圳	深圳	商业运营	100.00%		投资设立
中航物业管理有限公司	深圳	深圳	物业服务	100.00%		投资设立
深圳市中航物业资产管理有限公司	深圳	深圳	服务业		100.00%	投资设立
深圳市中航楼宇科技有限公司	深圳	深圳	服务业		100.00%	投资设立
深圳市中航南光电梯工程有限公司	深圳	深圳	服务业		100.00%	投资设立
深圳市南光物业管理有限公司	深圳	深圳	服务业		100.00%	投资设立
山东中航物业管理有限公司	济南	济南	物业服务		100.00%	投资设立
天津中航物业服务服务有限公司	天津	天津	物业服务		100.00%	投资设立
上海中航物业管理有限公司	上海	上海	物业服务		100.00%	投资设立
厦门中航物业管理有限公司	厦门	厦门	物业服务		70.00%	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		100.00%	投资设立
四川中航物业服务服务有限公司	成都	成都	物业服务		100.00%	投资设立
南昌市航睿物业管理有限公司	吉安	吉安	物业服务		100.00%	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	51.00%		投资设立
深圳市正章干洗有限公司	深圳	深圳	洗衣服务	51.00%		投资设立
西安正章干洗有限公司	西安	西安	洗衣服务		60.00%	投资设立
江西中航地产有限责任公司	南昌	南昌	商业运营	100.00%		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		65.00%	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		55.00%	投资设立
赣州市航逸酒店管理有限公司	赣州	赣州	商业运营	100.00%		投资设立
九江市九方商业管理有限公司	九江	九江	商业运营	100.00%		投资设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：不适用

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：不适用

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：不适用

确定公司是代理人还是委托人的依据：不适用

其他说明：无



## (2) 重要的非全资子公司

单位：元

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%	2,029,195.34		123,019,626.16
龙岩紫金中航房地产开发有限公司	49%	-11,624,454.31		-207,331,424.85

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：不适用

其他说明：无

## (3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
衡阳中航地产有限公司	1,127,305,021.50	232,844.43	1,127,537,865.93	818,429,258.13		818,429,258.13	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	407,301,097.12	205,999,771.21	613,300,868.33	1,036,100,510.84	325,714.33	1,036,426,225.17	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

单位：元

子公司名称	本期发生额				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	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	102,246,260.17	5,072,988.36	5,072,988.36	-12,387,657.82	71,444,195.93	-17,416,735.38	-17,416,735.38	8,620,402.88
龙岩紫金中航房地产开发有限公司	10,135,626.13	-23,723,376.14	-23,723,376.14	-87,771,551.23	7,055,904.64	-8,849,381.40	-8,849,381.40	21,669,430.96

## (4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

无

## (5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

无

## 2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

无

## 3、在合营安排或联营企业中的权益

## (1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
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	服务业		49.00%	权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：不适用

持有 20% 以下表决权但具有重大影响，或者持有 20% 或以上表决权但不具有重大影响的依据：不适用

## (2) 重要合营企业的主要财务信息

无

## (3) 重要联营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	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	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
流动资产	374,578,447.68	28,876,467.72	521,808,679.77	23,273,799.87
非流动资产	157,561.69	586,158.98	195,647.01	633,497.42
资产合计	374,736,009.37	29,462,626.70	522,004,326.78	23,907,297.29
流动负债	71,087,812.73	16,633,394.87	68,416,760.92	13,374,081.28
非流动负债				
负债合计	71,087,812.73	16,633,394.87	68,416,760.92	13,374,081.28
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	303,648,196.64	12,829,231.83	453,587,565.86	10,533,216.01
按持股比例计算的净资产份额	106,276,868.83	6,286,323.60	158,755,648.05	5,161,275.85
调整事项				
--商誉				
--内部交易未实现利润				

--其他				
对联营企业权益投资的账面价值	106,276,868.83	6,286,323.60	158,755,648.05	5,161,275.85
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	12,884,021.49	32,790,466.93	24,158,683.26	22,155,008.35
净利润	-28,283,910.67	2,296,015.82	-2,852,958.54	1,930,272.29
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-28,283,910.67	2,296,015.82	-2,852,958.54	1,930,272.29
本年度收到的来自联营企业的股利	42,579,410.49			

#### (4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

不适用

#### (5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

不适用

#### (6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

不适用

#### (7) 与合营企业投资相关的未确认承诺

不适用

#### (8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

不适用

### 4、重要的共同经营

不适用

### 5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

不适用

### 6、其他

无

## 十、与金融工具相关的风险

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）：

项 目	期末数			
	一年以内	一年至五年以内	五年以上	合 计
金融资产：				
货币资金	1,143,157,614.59			1,143,157,614.59
应收账款	944,486,340.43			944,486,340.43
其他应收款	397,594,705.15			397,594,705.15
<b>金融资产合计</b>	<b>2,485,238,660.17</b>	-	-	<b>2,485,238,660.17</b>
金融负债：				-
短期借款	700,000,000.00			700,000,000.00
应付账款	598,471,338.95			598,471,338.95
其他应付款	897,057,319.88			897,057,319.88
一年内到期的非流动负债	201,851,700.00			201,851,700.00
长期借款		1,460,550,825.00	774,750,000.00	2,235,300,825.00
应付债券	28,049,000.00	1,408,649,786.33		1,436,698,786.33
<b>金融负债和或有负债合计</b>	<b>2,425,429,358.83</b>	<b>2,869,200,611.33</b>	<b>774,750,000.00</b>	<b>6,069,379,970.16</b>

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：元

项 目	期初数			
	一年以内	一年至五年以内	五年以上	合 计
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
<b>金融资产合计</b>	<b>3,239,501,412.16</b>	-	-	<b>3,239,501,412.16</b>
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
<b>金融负债和或有负债 合计</b>	<b>2,370,751,115.62</b>	<b>2,086,317,668.43</b>	<b>1,977,750,000.00</b>	<b>6,434,818,784.05</b>

### (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		
长期借款	380,000,000.00	945,000,000.00
一年内到期的非流动负债	30,000,000.00	38,000,000.00
应付债券	1,416,000,000.00	1,500,000,000.00
<b>合 计</b>	<b>1,826,000,000.00</b>	<b>2,483,000,000.00</b>
浮动利率金融工具		
短期借款	700,000,000.00	545,000,000.00
长期借款	1,855,300,825.00	1,628,851,675.00
一年内到期的非流动负债	171,851,700.00	133,351,700.00
<b>合 计</b>	<b>2,727,152,525.00</b>	<b>2,307,203,375.00</b>

#### 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的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 2019 年 6 月 30 日，本公司的资产负债率为 61.26%（2018 年 12 月 31 日：63.09%）。

## 十一、公允价值的披露

## 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	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	--	--	--	--
（一）交易性金融资产				
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				
（3）衍生金融资产				
2.指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				
（二）其他债权投资				
（三）其他权益工具投资			5,000,000.00	5,000,000.00
（四）投资性房地产			6,920,016,617.75	6,920,016,617.75
1.出租用的土地使用权				
2.出租的建筑物			6,920,016,617.75	6,920,016,617.75
3.持有并准备增值后转让的土地使用权				
（五）生物资产				
1.消耗性生物资产				
2.生产性生物资产				

持续以公允价值计量的资产总额			6,925,016,617.75	6,925,016,617.75
(六) 交易性金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
(七) 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

## 2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

无

## 3、持续和非持续第二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

无

## 4、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

(1) 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。公司评估中航地产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。

(2) 其他权益工具投资为持续第三层次公允价值计量计划长期持有的投资，以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的投资中非上市权益工具之公允价值采用成本计量，除非该项成本计量不可靠。

**5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析**

无

**6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策**

无

**7、本期内发生的估值技术变更及变更原因**

无

**8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况**

无

**9、其他**

无

**十二、关联方及关联交易****1、本企业的母公司情况**

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
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、本企业的子公司情况**

本企业子公司的情况详见附注九、1、在子公司中的权益。

**3、本企业合营和联营企业情况**

本企业重要的合营或联营企业详见附注九、3、在合营安排或联营企业中的权益。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：无

**4、其他关联方情况**



其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
中国航空技术深圳有限公司	控股股东
中国航空工业集团有限公司	实际控制人
中国航空技术国际控股有限公司	实际控制人
艾米龙時計（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
飞亚达销售有限公司昆山分公司	同一控股股东
飞亚达销售有限公司华南分公司	同一控股股东
赣州格兰云天国际酒店有限公司	同一控股股东
赣州市天虹百货实业有限公司	同一控股股东
广东国际大厦实业有限公司	同一控股股东
嘉浩（庐山）房地产开发有限公司	同一控股股东
江西鼎诚实业投资有限公司	同一控股股东
江西共青城中航迎宾馆有限公司	同一控股股东
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
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
深南电路股份有限公司	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
深圳市中航城置业发展有限公司辉盛阁国际公寓分公司	同一控股股东
深圳市中航华城置业发展有限公司	同一控股股东
深圳市中航长泰投资发展有限公司	同一控股股东
深圳中航集团培训中心	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
中航技国际经贸发展有限公司	同一控股股东
中航技国际经贸发展有限公司湖南分公司	同一控股股东
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
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
深圳市亘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
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
中航国际供应链科技有限公司	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
中航国际控股股份有限公司	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
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
湖南中锴置业有限公司	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
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
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
深圳中航幕墙工程有限公司	原同一控股股东，期初已无关联方关系

## 5、关联交易情况

### (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
深圳上海宾馆	酒店消费	13,691.00	13,691.00	否	5,297.20
北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司	酒店消费			否	100,014.00
深圳市花园格兰云天大酒店有限公司	酒店消费	13,066.00	13,066.00	否	
深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司	酒店消费			否	3,041.28
北京格兰云天国际酒店有限公司	酒店消费	10,800.00	10,800.00	否	293,876.29
	酒店消费合计	37,557.00	37,557.00	否	402,228.77
天虹商场股份有限公司	购买商品、接受劳务	1,047,859.56	1,047,859.56	否	1,420,122.55
北京时尚天虹百货有限公司	购买商品、接受劳务			否	448,500.00

赣州市天虹百货实业有限公司	购买商品、接受劳务	306,629.06	306,629.06	否	58,953.03
长沙市天虹百货有限公司	购买商品、接受劳务			否	2,135,500.00
中国航空技术国际控股有限公司	购买商品、接受劳务			否	8,500.00
江西洪都航空工业集团有限责任公司	购买商品、接受劳务	564.43	564.43	否	
	购买商品、接受劳务合计	1,355,053.05	1,355,053.05	否	4,071,575.58
深圳中航集团培训中心	培训费	44,000	44,000	否	71,359.22
中航社区健康服务中心	服务费			否	136,686.00
深圳中航幕墙工程有限公司	幕墙工程	---	---	否	8,110,699.63
合计		44,000	44,000	否	12,792,549.20

幕墙工程支出说明:

深圳中航幕墙工程有限公司因股权转让, 2019年不再属于公司关联方。

出售商品/提供劳务情况表

单位: 元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
赣州格兰云天国际酒店有限公司	物业管理费及水电费	858,332.36	
中航证券有限公司	物业管理费及水电费	1,822,850.06	340,633.56
中航国际租赁有限公司	物业管理费及水电费	1,230,600.48	747,995.33
中国航空技术国际控股有限公司	物业管理费及水电费	3,440,311.70	2,569,357.07
中国航空技术北京有限公司	物业管理费及水电费	5,824,522.41	4,893,360.67
中国航空技术上海有限公司	物业管理费及水电费	7,924.52	727,333.78
中航信托股份有限公司	物业管理费及水电费	35,428.57	58,515.52
中航技国际经贸发展有限公司深圳分公司	物业管理费及水电费		44,145.51
中国航空技术厦门有限公司	物业管理费及水电费	72,365.92	1,952,468.60
中航国际航空发展有限公司	物业管理费及水电费	1,796,164.84	2,172,919.30
中航技国际储运有限责任公司	物业管理费及水电费	5,202.63	10,187.16
中航技进出口有限责任公司	物业管理费及水电费	2,952,543.28	1,436,814.29
中国航空技术深圳有限公司	物业管理费及水电费	890,203.44	711,029.12
天马微电子股份有限公司	物业管理费及水电费	3,487,769.24	3,577,046.14
上海天马微电子有限公司	物业管理费及水电费	4,083,241.48	4,672,759.28
成都天马微电子有限公司	物业管理费及水电费	1,315,094.31	1,534,591.16
厦门天马微电子有限公司	物业管理费及水电费	5,543,205.41	5,724,322.60
武汉天马微电子有限公司	物业管理费及水电费	3,852,056.68	3,495,334.79
上海天马有机发光显示技术有限公司	物业管理费及水电费		1,767,288.30

深圳中航资源有限公司	物业管理费及水电费	50,447.29	41,940.07
深圳市飞亚达精密计时制造有限公司	物业管理费及水电费	733,474.56	
广东国际大厦实业有限公司	物业管理费及水电费	6,244,488.72	6,448,081.00
北京格兰云天国际酒店有限公司	物业管理费及水电费	1,018,867.92	
天虹商场股份有限公司	物业管理费及水电费	7,913,681.36	2,176,859.52
长沙市天虹百货有限公司	物业管理费及水电费	3,830,416.17	6,666,076.81
赣州市天虹百货实业有限公司	物业管理费及水电费	1,079,816.60	
厦门市天虹商场有限公司	物业管理费及水电费	1,586,856.73	1,813,749.98
南昌市天虹商场有限公司	物业管理费及水电费	1,341,634.77	245,333.32
深圳中航城发展有限公司	物业管理费及水电费		955.17
深圳市中航长泰投资发展有限公司	物业管理费及水电费	1,791,779.88	1,479,863.98
上海中航光电子有限公司	物业管理费及水电费	2,984,767.93	3,486,803.75
深圳市中航城置业发展有限公司	物业管理费及水电费	9,379,567.14	12,521,490.84
深圳市中航华城置业发展有限公司	物业管理费及水电费	6,276,581.63	7,063,535.83
深圳格兰云天酒店管理有限公司	物业管理费及水电费	152,223.37	197,893.86
南昌格兰云天国际酒店有限公司	物业管理费及水电费	1,578,371.56	2,107,745.04
岳阳格兰云天大酒店有限公司	物业管理费及水电费	1,000,531.89	1,743,721.84
北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司	物业管理费及水电费	2,275,552.15	3,646,239.22
深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司	物业管理费及水电费	905,834.22	2,886,492.00
景德镇竹蜻蜓酒店服务有限责任公司	物业管理费及水电费	45,999.50	---
深圳市亨吉利世界名表中心有限公司	物业管理费及水电费	467,490.16	216,682.10
南昌市天虹置业有限公司	物业管理费及水电费	1,822,632.15	
中航直升机有限责任公司	物业管理费及水电费	1,552,371.68	2,141,100.84
上海天马有机发光显示技术有限公司	物业管理费及水电费	1,770,901.42	
江西洪都航空工业集团有限责任公司	物业管理费及水电费	3,846,848.53	3,250,691.46
中国直升机设计研究院	物业管理费及水电费		2,186,679.09
天津直升机有限责任公司	物业管理费及水电费	122,388.68	252,911.36
北京伊格莱特航空技术发展有限公司	物业管理费及水电费	16,697.40	20,642.07
艾米龙时计（深圳）有限公司	物业管理费及水电费	98,077.26	83,566.15
飞亚达销售有限公司	物业管理费及水电费	780,220.57	468,306.45
飞亚达（集团）股份有限公司	物业管理费及水电费	2,735,982.30	269,851.59
北京千秋营宸房地产开发有限公司	物业管理费及水电费	592,119.12	683,154.29
中航国际成套设备有限公司	物业管理费及水电费	182,249.74	158,010.81
深圳市飞亚达科技发展有限公司	物业管理费及水电费	1,036,730.39	

厦门紫金中航置业有限公司	物业管理费及水电费	18,295.35	1,969,281.88
中航国际投资有限公司	物业管理费及水电费	247,923.56	230,640.14
深圳市中航城停车场管理有限公司	物业管理费及水电费	2,198,761.21	
南京恒发房地产开发有限公司	物业管理费及水电费	348,240.11	848,008.50
深圳华新金属结构工程有限公司	物业管理费及水电费	54,311.94	655,427.64
中航工业南充可再生能源有限公司	物业管理费及水电费		241,954.72
中航技易发投资有限公司	物业管理费及水电费	15,819,902.04	16,394,617.86
上海中航房地产开发公司	物业管理费及水电费		115,486.72
保利（江西）房地产开发有限公司	物业管理费及水电费	82,745.24	767,670.12
深圳中航商贸有限公司	物业管理费及水电费	186,581.50	
岳阳市天虹百货有限公司	物业管理费及水电费	1,564,937.15	
中国直升机设计研究所	物业管理费及水电费	2,410,513.55	
中航国际钢铁贸易（上海）有限公司	物业管理费及水电费	104,734.66	
中和中（北京）光电科技有限公司	物业管理费及水电费		827,501.11
中航技国际经贸发展有限公司	物业管理费及水电费	55,755.01	
江苏中航地产有限公司	物业管理费及水电费		360,066.00
成都航逸科技有限公司	物业管理费及水电费		277,896.99
岳阳建桥投资置业有限公司	物业管理费及水电费	695,534.40	710,878.78
北京格兰云天国际酒店有限公司	物业管理费及水电费		1,290,012.57
中航期货有限公司	物业管理费及水电费	91,295.33	
中航申森国际钢铁贸易（上海）有限公司	物业管理费及水电费	1,095.91	
中和中（北京）光电科技有限公司	物业管理费及水电费	508,916.78	
九江中航城地产开发有限公司	物业管理费及水电费	43,335.21	886,051.19
重庆航翔置业有限公司	物业管理费及水电费	1,762,794.94	
中航中关村科技有限公司	物业管理费及水电费		5,505,449.40
西安立景房地产开发有限公司	物业管理费及水电费	143,395.85	157,541.70
云南航樾投资发展有限公司	物业管理费及水电费	686,787.94	1,345,014.18
中航国际供应链科技有限公司	物业管理费及水电费	34,027.10	
重庆航宏置业有限公司	物业管理费及水电费		1,454,564.03
南京航鼎房地产开发有限公司	物业管理费及水电费	1,069,628.05	1,959,504.32
广州市航里房地产开发有限公司	物业管理费及水电费	1,174,074.35	1,532,117.86
江西航都投资发展有限公司	物业管理费及水电费		24,547.32
南昌航行投资发展有限公司	物业管理费及水电费	1,085,310.42	1,461,156.87
景德镇市中航招待所天津分部	物业管理费及水电费		99,665.62



共青城中航文化投资有限公司	物业管理费及水电费	1,234,596.14	2,146,496.75
中航金网（北京）电子商务有限公司	物业管理费及水电费	86,571.42	191,899.98
大连航华置业有限公司	物业管理费及水电费	720,684.44	3,112,499.63
天津中航锦江航空维修工程有限责任公司	物业管理费及水电费	2,358.51	41,886.78
中航荆门爱飞客发展有限责任公司	物业管理费及水电费		1,949,692.02
中航民用航空电子有限公司	物业管理费及水电费	1,846,318.06	2,145,495.75
苏州苏航置业有限公司	物业管理费及水电费	2,098,801.88	2,342,213.03
中国航空工业供销上海有限公司	物业管理费及水电费	82,116.84	38,388.12
中航国际物流有限公司	物业管理费及水电费		40,832.52
江西洪都航空工业股份有限公司	物业管理费及水电费	3,026,373.28	
南京中航金城物业管理有限公司	物业管理费及水电费	3,000.08	
九江云岭房地产开发有限公司	物业管理费及水电费	1,999,187.06	
三二〇一医院	物业管理费及水电费	3,501,765.62	
中航中关村科技有限公司	物业管理费及水电费	4,956,088.62	
珠海天志发展置业有限公司	物业管理费及水电费	2,548,267.02	
湖南中锴置业有限公司	物业管理费及水电费	622,568.97	
	物业管理与水电费等小计	155,551,015.66	149,818,940.72
天马微电子股份有限公司	工程、维保	147,007.80	83,813.20
广东国际大厦实业有限公司	工程、维保	75,233.17	
天虹商场股份有限公司	工程、维保	535,341.77	564,047.93
深圳市中航城置业发展有限公司	工程、维保	226,164.19	1,206,474.37
深圳上海宾馆	工程、维保	31,226.41	91,902.00
深圳市花园格兰云天大酒店有限公司	工程、维保	56,367.91	171,179.23
飞亚达(集团)股份有限公司	工程、维保	51,718.16	1,916,192.47
深圳市中航长泰投资发展有限公司	工程、维保	99,393.31	14,806.69
厦门紫金中航置业有限公司	工程、维保		
中国航空技术深圳有限公司	工程、维保	12,924.53	16,967.52
深圳市中航华城置业发展有限公司	工程、维保	65,015.63	37,075.47
保利（江西）房地产开发有限公司	工程、维保	4,517,676.40	4,116,449.68
深圳中航城发展有限公司	工程、维保	72,550.00	32,640.00
岳阳建桥投资置业有限公司	工程、维保		193,809.21
九江中航城地产开发有限公司	工程、维保		330,214.72
江苏中航地产有限公司	工程、维保		1,200,827.80

厦门市天虹商场有限公司	工程、维保	104,894.68	101,447.62
北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司	工程、维保	160,543.02	47,132.59
北海科航工贸有限公司	工程、维保		52,427.18
共青城中航文化投资有限公司	工程、维保	2,802,865.01	
深圳华新金属结构工程有限公司	工程、维保	168,327.42	
深圳市中航城停车场管理有限公司	工程、维保	73,021.82	
长沙市天虹百货有限公司	工程、维保	20,000.00	
中航证券有限公司	工程、维保	73,693.86	
中联（庐山）国际商务会议中心有限公司	工程、维保	1,421,829.36	
岳阳格兰云天大酒店有限公司	工程、维保	24,150.95	
中航技易发投资有限公司	工程、维保	38,230.09	
深圳中航商贸有限公司	工程、维保	1,887.74	
深圳中航集团培训中心	工程、维保	2,235.85	
深圳中航资源有限公司	工程、维保	343.40	
	工程、维保收入小计	10,782,642.48	10,177,407.68
深圳市中航长泰投资发展有限公司	商业咨询服务费	3,773,456.86	3,179,991.10
深圳市中航城置业发展有限公司	商业咨询服务费	8,954,267.18	6,289,457.01
深圳市中航华城置业发展有限公司	商业咨询服务费	2,008,691.21	2,803,690.42
深圳华新金属结构工程有限	商业咨询服务费	519,564.39	
中国航空技术深圳有限公司	商业咨询服务费	589,575.99	19,993.90
中航国际控股股份有限公司	商业咨询服务费	101,907.41	
中国航空技术深圳有限公司	招商佣金	414,675.84	307,904.90
	其他服务收入小计	16,362,138.88	12,601,037.33

物业管理费和水电费收入说明：

1、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广州分公司（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6,244,488.72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。

2、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3,846,848.53元。南昌分公司于2019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2019年1月1日至2019年12月31日，合同总金额4,529,990.88元；物业南昌分公司与江西洪都签订南昌航空城北区职工临时宿舍物业服务合同，合同期限2019年1月1日至2019年3月31日，板房物业服务共计60,491.21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2019年1月1日至2019年12月31日，合同期共计物业服务费374,400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2019年1月1日至2019年12月31日，合同期共计服务费2,324,400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2019年1月1日至2019年3月31日，合同期共计服务费110,215.2元。

3、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5,543,205.41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2019年1月1日至2019年12月31日止，物业管理费每月894,314.15元（不含税）。

4、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4,083,241.48元；双方签订物业服务协议，合同期限为2019年1月1日至2019年12月31日，物业管理服务月费用：1-12月每月金额719,333.00元，全年总计8,631,996.00元（含税），因本合同约定物业人员数量会随着甲方需求产生浮动，物业费每月按实际配置需求结算。

5、天马微电子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3,487,769.24元。双方签订物业管理服务合同，合同期限自2019年1月1日至2019年12月31日，其中物业管理服务费用为6,834,135.84元。

6、上海中航光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2,984,767.93元，双方于2019年1月签订了物业服务合同，合同期限为2019年1月1日至2019年12月31日，每月金额533,263.00元，年费用为6,399,156.00元（含税），因本合同约定物业人员数量会随着甲方需求产生浮动，物业费每月按实际配置需求结算。

7、深圳市中航城置业发展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（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9,379,567.14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6,845,702.16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/ m<sup>2</sup>）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228,467.96元；深圳市中航保安服务有限公司于2019年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、辉盛阁公寓及前台服务费，合同期限2019年1月1日至2019年12月31日，根据合同约定，本期确认收入2,118,992.10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50,558.7元，中航城事业部本期确认管理费收入19,774.32元。

8、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6,276,581.63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5,037,070.82元。除上述合同外，本期深圳市中航保安服务有限公司中航华城置业管理费及其他收入1,287,109.50元，物业本部确认管理费及其他收入4,868.1元，中航城事业部确认管理费及水电费收入8,984.7元。

9、长沙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3,830,416.17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30000m<sup>2</sup>），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%。

10、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5,824,522.41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/m<sup>2</sup>（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。

11、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3,440,311.7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。

12、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15,819,902.04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。

13、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“物业本部”）共确认中航中关村科技有限公司物业管理费及其他收入4,956,088.62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期限自2018年9月1日至2022年8月31日，采取包干制模式向中关村科技公司收取物业服务费。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2022年8月31日止，合同总价为31,496,723.55元，年服务费10,498,907.85元。

14、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3,852,056.68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668,520.00元。

15、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“天虹股份”）管理费、水电费及其他收入共计7,913,681.36元，其中主要合同如下：物业地产项目分公司与天虹股份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3,222,439.08元，除此之外，本期确认延伸收入及其他收入共485,546.97元。物业本部与天虹股份签订鼎城大厦裙楼物业服务合同，合同期限为2019年6月1日至2021年10月31日，按照每月每平方米9.1元标准计算管理费，若天虹股份租用该大厦其它业主的商铺，按照13.5元每月每平方米的标准收取管理费，根据合同约定，本期确认天虹股份水电费及其他收入2,226,374.53元。除上述合同外，物业阳光花园管理处本期确认天虹股份管理费、水电费及其他收入共682,505.98元，物业中航城事业部本期确认天虹股份管理费收入1,009,137.01元。

16、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2,952,543.28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。

工程、维保收入说明：

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4,517,676.4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26,520,631.27元，按照合同约定，本期确认工程及维保费收入3,375,820.82元。2016年5月签订南昌中航国际广场二期展示区智慧办公工程，合同编号NCA01.02.JA.015，合同金额1,841,187.74元，本期确认工程及维保收入273,690.07元。2016年8月签订南昌中航国际广场二期智能化工程，合同编号NCA01.02.JA.022，合同金额6,110,609.17元，本期确认工程及维保收入880,278.04元。2016年7月签订南昌中航国际广场二期展示区智慧办公软件工程，合同编号ZHDC6A1606，合同金额2,300,000元，本期确认工程及维保收入439,655.12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“中航九方”）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”）咨询服务收入2,008,691.21元。双方于2019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。咨询服务费分基础服务费和提成服务费，基础服务费按109.75万元/年分摊至每月收取，提成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%）核算该月提成服务费；委任有效期为2019年1月1日起至2019年12月31日。

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“中航九方”）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”）咨询服务收入8,954,267.18元。双方于2019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。咨询服务费分基础服务费和提成服务费，深圳九方和V尚街基础服务费按475.57万元/年分摊至每月收取，中航中心按433.89万元/年分摊至每月收取；提成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%）核算当月提成服务费，委任有效期为2019年1月1日起至2019年12月31日。

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“中航九方”）确认深圳市中航长泰投资发展有限公司（以下简称“中航长泰”）咨询服务收入3,773,456.86元。双方于2019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中航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2019年01月1日起至2019年12月31日，咨询服务费分基础服务费和提成服务费，基础服务费按554.48万元/年分摊至每月收取，提成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%）核算该月提成服务费。

4、中国航空技术深圳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“中航九方”）确认中国航空技术深圳有限公司（以下简称“中航技深圳”）确认咨询服务收入589,575.99元，确认招商佣金414,675.84元。2019年5月1日，中航九方与中航技深圳签订了《有关深圳中航辉盛阁公寓底商商铺的管理、租赁、推广与咨询服务协议》，中航九方继续为中航技深圳持有的辉盛阁底商提供商业运营、维修保养、财务管理等商业咨询服务。招商佣金以开业商户固定租金的两倍计算，委任有效期为2018年1月1日起至2020年12月31日。

## （2）关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

单位：元

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	
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*3	按合同约定	990,566.04
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*4	按合同约定	3,396,226.32
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*5	按合同约定	4,252,071.72
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*6	按合同约定	3,750,000.00

#### 关联托管收入的说明:

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。2019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。

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。2019年未确认收入。

3、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。2019年确认收入990,566.04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。2019年确认收入3,396,226.32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。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。2019年确认收入4,252,071.72元。

6、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。2019年确认收入3,750,000.00元。

### （3）关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
赣州格兰云天国际酒店有限公司	赣州中航城酒店1-5、11-25层	5,086,632.29	5,647,694.96
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	512,385.18	538,660.40
赣州市天虹百货实业有限公司	赣州九方购物中心L101/L201/L301/L401	5,988,077.24	6,190,281.78
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	59,848.05	55,414.86
南昌格兰云天国际酒店有限公司	南昌市赣江北大道1号中航国际广场1-5层、26-38层	4,790,476.20	4,699,999.98
深圳市亨吉利世界名表中心有限公司	九江九方购物中心	180,511.12	201,912.88
深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司	航空大厦	9,324,933.51	8,773,276.32
天虹商场股份有限公司	中航格澜阳光花园A栋A-19至22	6,544,931.15	6,416,584.19
岳阳格兰云天大酒店有限公司	岳阳中航国际广场塔楼	4,876,375.13	4,540,205.07
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	3,181,651.57	4,200,796.44
深圳市亨吉利世界名表中心有限公司	昆山九方购物中心1-001	76,157.80	113,468.94
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	---	630,064.74
深圳市中航华城置业发展有限公司	南光大厦0403		1,714.29

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	100,265.69	93,965.07
中航技国际经贸发展有限公司	南光大厦 0301	93,905.13	53,279.14
深圳格兰云天酒店管理有限公司	航空大厦 2701	148,764.00	92,561.24
中航御铭（安阳）科技有限公司	南光大厦 0604-605	102,022.88	97,508.58
深圳航悦体育用品有限公司	南光大厦 502、511 室	151,348.55	172,059.42
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
飞亚达销售有限公司昆山分公司	昆山九方购物中心 1065	1,750.00	
深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司	航空大厦 2616	14,661.00	
合计		41,234,696.49	42,775,041.75

本公司作为承租方：

单位：元

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	5,110,830.23	3,984,655.10
中国航空技术厦门有限公司	办公用房		77,413.65
天马微电子股份有限公司	厂房用房	1,589,700.00	1,852,751.00
中国航空技术深圳有限公司	办公用房	476,739.88	
合计		7,177,270.11	5,914,819.75

#### 关联租赁情况说明

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4,790,476.2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9,324,933.51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（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金，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6,544,931.15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录，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4,876,375.13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3,181,651.57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5,086,632.29元。

7. 本公司的子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5,988,077.24元。

**(4) 关联担保情况**

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中国航空技术深圳有限公司	1,416,000,000.00	2019年03月01日	2021年03月01日	否
中国航空技术深圳有限公司	490,000,000.00	2017年03月07日	2020年03月07日	否
中国航空技术深圳有限公司	200,000,000.00	2018年07月25日	2019年07月25日	否
合计	2,106,000,000.00			

关联担保情况说明

1、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，本年回售 8400 万。中航技深圳为此借款提供了融资担保。

2、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，中航技深圳为此借款提供担保。

3、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，中航技深圳为此借款提供担保。

公司 2019 年未支付中航技深圳担保费。

**(5) 关联方资金拆借**

不适用

**(6) 关联方资产转让、债务重组情况**

不适用

**(7) 关键管理人员报酬**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	8,595,194	7,537,993

备注：关键管理人员报酬的统计数据中包括了当期发放的上一年度年终奖金。

**(8) 其他关联交易**

无

**6、关联方应收应付款项****(1) 应收项目**

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备

应收账款	艾米龙时计（深圳）有限公司			2,870.72	
应收账款	保利（江西）房地产开发有限公司	1,823,828.73	1,823.83	374,500.00	
应收账款	北京飞翔家航空文化有限公司			367,009.96	
应收账款	北京航投置业有限公司			9,070,000.00	
应收账款	北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司	967,478.39	967.48	320,874.81	
应收账款	北京千秋营宸房地产开发有限公司	627,646.26	627.65		
应收账款	成都天马微电子有限公司	1,387,333.29	1,387.33	695,171.75	
应收账款	大连航华置业有限公司	6,208,703.43	6,208.70		
应收账款	飞亚达（集团）股份有限公司	451,118.91	451.12	928,903.45	
应收账款	飞亚达销售有限公司	71,187.77	71.19	12,286.85	
应收账款	飞亚达销售有限公司华南分公司	4,090.58	4.09	3,421.03	
应收账款	赣州格兰云天国际酒店有限公司	518,799.95	518.80	13,227,020.66	
应收账款	赣州市天虹百货实业有限公司	277,186.48	277.19	540,128.64	
应收账款	赣州中航房地产发展有限公司	61,224.53	61.22	61,224.53	
应收账款	共青城中航文化投资有限公司	1,471,951.84	1,471.95	249,434.74	
应收账款	广东国际大厦实业有限公司	508,666.84	508.67	336,987.14	
应收账款	广州市航里房地产开发有限公司	192,976.97	192.98	625,015.73	
应收账款	江苏中航地产有限公司	551,303.65	551.30	824,128.65	
应收账款	江西航都投资发展有限公司			14,868.68	

应收账款	江西洪都航空工业集团有限责任公司	2,961,750.96	2,961.75	2,387,409.32	
应收账款	景德镇竹蜻蜓酒店服务有限责任公司	48,759.50	48.76		
应收账款	九江云岭房地产开发有限公司	864,410.60	864.41	1,003,272.40	
应收账款	九江中航城地产开发有限公司	1,383,169.49	1,383.17	2,110,110.38	
应收账款	灵宝中航瑞赛中小城市置业有限公司	300,000.00	300.00	300,000.00	
应收账款	南昌格兰云天国际酒店有限公司	264,296.77	264.30	6,854,941.65	
应收账款	南昌航行投资发展有限公司	403,927.06	403.93	451,145.57	
应收账款	南昌市天虹商场有限公司	313,808.27	313.81	101,000.00	
应收账款	南昌市天虹置业有限公司	445,538.62	445.54		
应收账款	南京航鼎房地产开发有限公司	486,159.03	486.16	272,300.00	
应收账款	南京恒发房地产开发有限公司	57,525.35	57.53	117,525.35	
应收账款	厦门市天虹商场有限公司	514,821.07	514.82	302,192.56	
应收账款	厦门天马微电子有限公司	947,973.00	947.97	816,080.00	
应收账款	厦门紫金中航置业有限公司	2,206,891.23	2,206.89	2,261,911.05	
应收账款	上海天马微电子有限公司	1,344,131.50	1,344.13		
应收账款	上海天马有机发光显示技术有限公司	593,754.00	593.75		
应收账款	上海中航光电子有限公司	3,123,959.00	3,123.96	502,634.00	
应收账款	深圳格兰云天酒店管理集团有限公司			46,806.97	
应收账款	深圳观澜格兰云天国际酒店有限公司	37,000.00	37.00	36,999.99	

应收账款	深圳华新金属结构工程有限公司	1,370,211.07	1,370.21	742,972.82	
应收账款	深圳上海宾馆	70,805.00	70.81	63,205.00	
应收账款	深圳市飞亚达精密计时制造有限公司	92,947.86	92.95	137,074.84	
应收账款	深圳市飞亚达科技发展有限公司	31,639.87	31.64	768,924.17	
应收账款	深圳市亨吉利世界名表中心有限公司	73,236.29	73.24	55,156.27	
应收账款	深圳市花园格兰云天大酒店有限公司	47,012.00	47.01	82,036.00	
应收账款	深南电路股份有限公司	13,992.38	13.99	13,992.38	
应收账款	深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司	618,485.98	618.49	8,143,315.44	
应收账款	深圳市中航城停车场管理有限公司	1,055,535.10	1,055.54	1,146,406.10	
应收账款	深圳市中航城置业发展有限公司	5,022,078.14	5,022.08	700,209.41	
应收账款	深圳市中航城置业发展有限公司辉盛阁国际公寓分公司	24,453.89	24.45	4,898.64	
应收账款	深圳市中航华城置业发展有限公司	2,130,657.45	2,130.66	820,392.30	
应收账款	深圳市中航长泰投资发展有限公司	479,514.33	479.51	99,352.43	
应收账款	深圳中航城发展有限公司	114,616.33	114.62	144,800.33	
应收账款	深圳中航商贸有限公司	235,406.96	235.41	666,430.00	
应收账款	深圳中航资源有限公司	63,024.81	63.02		
应收账款	苏州苏航置业有限公司	499,203.97	499.20	512,986.45	
应收账款	天虹商场股份有限公司	1,192,473.75	1,192.47	211,229.95	
应收账款	天津直升机有限责任公司	51,600.00	51.60		

应收账款	天马微电子股份有限公司	637,571.80	637.57	931,984.60	
应收账款	武汉天马微电子有 限公司	1,342,527.05	1,342.53	1,340,000.00	
应收账款	西安立景房地产开 发有限公司	553,909.39	553.91	401,909.79	
应收账款	岳阳格兰云天大酒 店有限公司	382,077.00	382.08	382,077.00	
应收账款	岳阳建桥投资置业 有限公司	588,574.46	588.57	193,809.21	
应收账款	岳阳市达美思贸易 有限公司	3,600.00	3.60	3,600.00	
应收账款	岳阳市天虹百货有 限公司	7,107,644.92	7,107.64	3,674,410.77	
应收账款	云南航樾投资发展 有限公司	97,294.17	97.29	149,405.11	
应收账款	长沙市天虹百货有 限公司	364,939.25	364.94	200.00	
应收账款	中国航空技术北京 有限公司	1,022,369.11	1,022.37	500.09	
应收账款	中国航空技术国际 控股有限公司	3,062,729.31	3,062.73	655,079.44	
应收账款	中国航空技术厦门 有限公司	62,612.37	62.61	19,529.21	
应收账款	中国航空技术深圳 有限公司	1,824,798.74	1,824.80	6,030,114.02	
应收账款	中国直升机设计研 究所	2,555,498.00	2,555.50		
应收账款	中航国际(香港)集 团有限公司	600,000.00	600.00		
应收账款	中航国际航空发展 有限公司	1,913,018.39	1,913.02	72,050.46	
应收账款	中航国际投资有限 公司	126.22	0.13	133.29	
应收账款	中航国际租赁有限 公司	117,314.48	117.31		
应收账款	中航技国际储运有 限责任公司	341.00	0.34	800.00	

应收账款	中航技进出口有限责任公司			7,418.37	
应收账款	中航技易发投资有限公司	8,704,052.16	8,704.05	75,362.57	
应收账款	中航金网(北京)电子商务有限公司	60,600.00	60.60	15,150.00	
应收账款	中航民用航空电子有限公司	1,012,483.88	1,012.48	705,216.51	
应收账款	中航期货有限公司	480,019.34	480.02		
应收账款	中航信托股份有限公司	18,600.00	18.60		
应收账款	中航证券有限公司	96,984.74	96.98	23,660.53	
应收账款	中航直升机有限责任公司	1,645,514.00	1,645.51		
应收账款	中航中关村科技有限公司	1,749,817.98	1,749.82	874,908.99	
应收账款	中和中(北京)光电科技有限公司	763,591.10	763.59	197,690.04	
应收账款	珠海天志发展置业有限公司	1,058,434.74	1,058.43		
应收账款	三二〇一医院	1,149,578.10	1,149.58		
应收账款	中航国际控股股份有限公司	29,460.51	29.46		
应收账款	中联(庐山)国际商务会议中心有限公司			135,000.00	
应收账款	重庆航宏置业有限公司	58,515.36	58.52	1,350,583.07	
应收账款	重庆航翔置业有限公司	800,000.00	800.00		
应收账款	晋江中航里城置业有限公司			406,903.94	
合计		84,472,865.82	84,472.87	77,179,056.12	
预付账款	中航技国际经贸发展有限公司			10,425.00	
预付账款	深圳中航集团培训中心	18,000.00			
预付账款	江西共青城中航迎	14,400.00			

	宾馆有限公司				
预付账款	中国航空技术国际控股有限公司	7,000.00		7,000.00	
合计		39,400.00		17,425.00	
其他应收款	保利(江西)房地产开发有限公司	6,092.69	6.09	17,321.36	
其他应收款	保利房地产(集团)股份有限公司			134,618.11	
其他应收款	北海南光企业集团 公司	6,868,163.06	6,868,163.06	6,868,163.06	6,868,163.06
其他应收款	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
其他应收款	北京凯迪克格兰云 天大酒店有限公司	262.61	0.26	322.32	
其他应收款	北京千秋营宸房地 产开发有限公司	2,100,000.00	2,100.00	2,100,000.00	
其他应收款	北京瑞赛科技有限 公司			167,818.70	
其他应收款	飞亚达(集团)股份 有限公司	2,112,941.74	2,112.94	2,112,941.74	
其他应收款	广东国际大厦实业 有限公司	220.00	0.22	220.00	
其他应收款	广州市南光房地产 发展有限公司	19,027,493.38	19,027,493.38	19,027,493.38	19,027,493.38
其他应收款	湖南中锴置业有限 公司	1,435,906.62	1,435.91	1,144,652.55	
其他应收款	嘉浩(庐山)房地产 开发有限公司	3,322,511.60	3,322.51	3,321,421.02	
其他应收款	江苏中航地产有限 公司			450.00	
其他应收款	江西鼎诚实业投资 有限公司	13,153.40	13.15	13,153.40	
其他应收款	江西洪都航空工业 股份有限公司	200,000.00	200.00	200,000.00	
其他应收款	九江中航城地产开 发有限公司	1,106,511.00	1,106.51	1,106,511.00	
其他应收款	南昌格兰云天国际 酒店有限公司	212,452.79	212.45	157,759.50	



其他应收款	南昌市天虹商场有限公司	200.00	0.20	200.00	
其他应收款	深圳格兰云天酒店管理有限公司			182,940.96	
其他应收款	深圳华新金属结构工程有限公司	3,200.00	3.20	3,200.00	
其他应收款	深圳上海宾馆	20,000.00	20.00	20,000.00	
其他应收款	深圳市富隆特实业有限公司	1,518,096.04	1,518,096.04	1,518,096.04	1,518,096.04
其他应收款	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
其他应收款	深圳市君尚百货有限公司			21,000.00	
其他应收款	深圳市南光工贸发展有限公司	28,636,000.00	28,636,000.00	28,636,000.00	28,636,000.00
其他应收款	深圳市南光捷佳电器有限公司	27,075,018.93	27,075,018.93	27,075,018.93	27,075,018.93
其他应收款	深圳市飞亚达科技发展有限公司	10,000.00	10.00		
其他应收款	深圳市中航城停车场管理有限公司	340,420.43	340.42	340,360.43	
其他应收款	深圳市中航城置业发展有限公司	20,309.14	20.31	20,309.14	
其他应收款	深圳市中航长泰投资发展有限公司			5,970.00	
其他应收款	深圳中航城发展有限公司	5,756.73	5.76	5,756.73	
其他应收款	天虹商场股份有限公司			1,533.60	
其他应收款	天马微电子股份有限公司	526,200.00	526.20	526,200.00	
其他应收款	武汉天马微电子股份有限公司	1,555.72	1.56	2,472.79	
其他应收款	武汉中航通飞特种飞行器有限公司	513,558.76	513.56	513,558.76	
其他应收款	新疆中航投资有限公司	19,477,182.91	18,353,439.00	19,477,182.91	18,353,439.00
其他应收款	岳阳格兰云天大酒	9,600.00	9.60	409,304.97	

	店有限公司				
其他应收款	岳阳市天虹百货有限公司	344,579.05	344.58	352,432.51	
其他应收款	岳阳建桥投资置业有限公司	2,000.00	2.00		
其他应收款	长沙市天虹百货有限公司	584,225.38	584.23	4,554.52	
其他应收款	中国航空技术北京有限公司	68.73	0.07	22.60	
其他应收款	中国航空技术国际控股有限公司	928,809.03	928.81	637,778.55	
其他应收款	中国航空技术厦门有限公司	3,600.00	3.60	3,600.00	
其他应收款	中国航空技术深圳有限公司	170,664.00	170.66	170,664.00	
其他应收款	中航工程集成设备有限公司	2,800.00	2.80	2,800.00	
其他应收款	中航国际航空发展有限公司	47,743.29	47.74	158,183.74	
其他应收款	中航技国际储运有限责任公司	221.02	0.22	194.86	
其他应收款	中航技国际经贸发展有限公司	37,920.00	37.92		
其他应收款	中航技国际经贸发展有限公司湖南分公司	200,000.00	200.00	200,000.00	
其他应收款	中航技进出口有限责任公司	574,358.08	574.36	636.53	
其他应收款	中航民用航空电子有限公司	100,000.00	100.00	100,000.00	
其他应收款	中联(庐山)国际商务会议中心有限公司	174,908.57	174.91	174,908.57	
其他应收款	珠海天志发展置业有限公司	20,000.00	20.00		
其他应收款	中山市南光捷佳电器有限公司	25,296,559.73	25,296,559.73	25,296,559.73	25,296,559.73
合计		184,272,610.10	168,011,268.56	183,455,632.68	167,996,115.81

## (2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	南昌格兰云天国际酒店有限公司	10,000.00	10,000.00
应付账款	中国航空技术上海有限公司	2,806,247.72	
应付账款	上海中航房地产开发有限公司	1,083,581.33	
应付账款	深圳中航集团培训中心	8,098.00	8,098.00
合计		3,907,927.05	18,098.00
预收账款	北京伊格莱特航空技术发展有限公司		8,778.48
预收账款	共青城中航文化投资有限公司	200,140.00	200,140.00
预收账款	广东国际大厦实业有限公司	611,013.77	50,000.00
预收账款	南昌市天虹商场有限公司	5,049.81	
预收账款	深圳格兰云天酒店管理有限公司	425,211.54	
预收账款	深圳市中航城置业发展有限公司	2,481.49	
预收账款	深圳市飞亚达科技发展有限公司	9,000.00	9,000.00
预收账款	深圳市中航城投资有限公司		2,210.60
预收账款	深圳市中航长泰投资发展有限公司	76,873.30	2,046.10
预收账款	中国航空技术北京有限公司	711,575.33	711,575.33
预收账款	中国航空技术国际控股有限公司	738,940.19	707,786.75
预收账款	中航国际成套设备有限公司	126,666.65	232,274.88
预收账款	中航国际航空发展有限公司		16,666.66
预收账款	中航国际投资有限公司	1,215,215.59	75.00
预收账款	中航技国际经贸发展有限公司	4,063.72	43,301.89
预收账款	中航技进出口有限责任公司	3,844,238.39	5,381,507.75
预收账款	中航技易发投资有限公司		61,820.75
预收账款	中航证券有限公司		1,135,132.14

合计		7,970,469.78	8,562,316.33
应付股利	深圳中航城发展有限公司	29,878,900.04	29,878,900.04
应付股利	上海正章实业有限公司		1,395,745.69
合计		29,878,900.04	31,274,645.73
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
其他应付款	博玉东方有限公司	2,900.00	2,900.00
其他应付款	赣州市天虹百货实业有限公司	1,703,000.00	1,703,000.00
其他应付款	广东国际大厦实业有限公司		404,422.37
其他应付款	贵阳航空电机有限公司	542,335.52	500,707.10
其他应付款	嘉浩（庐山）房地产开发有限公司	221,831.00	254,023.00
其他应付款	江苏中航地产有限公司	181,094.19	181,094.19
其他应付款	江西鼎诚实业投资有限公司	717,006.65	717,006.65
其他应付款	九江中航城地产开发有限公司	2,026,032.54	2,072,234.54
其他应付款	南昌市天虹商场有限公司	90.00	
其他应付款	庆安集团有限公司	354,691.87	321,718.93
其他应付款	厦门紫金中航置业有限公司		11,172.00
其他应付款	上海中航房地产开发有限公司		887,086.04
其他应付款	上海中航光电子有限公司	3,700.00	1,350.00
其他应付款	深圳格兰云天酒店管理有限公司	188,316.00	773,452.21
其他应付款	深圳华新金属结构工程有限公司	156,078.77	636,929.97
其他应付款	深圳市飞亚达科技发展有限公司	208,301.57	227,328.57
其他应付款	深圳市亨吉利名表中心有限公司成都高新分公司	1,900.00	1,900.00
其他应付款	深圳市亨吉利世界名表中心有限公司	223,310.60	395,731.20
其他应付款	深圳市亨吉利世界名表中心有限公司赣州分公司	2,950.00	28,400.00
其他应付款	深圳市亨吉利世界名表中心有限公司昆山分公司	400.00	350.00

其他应付款	深圳市中航城置业发展有限公司辉盛阁国际公寓分公司	50.00	
其他应付款	深圳市中航华城置业发展有限公司	4,000.00	4,000.00
其他应付款	深圳市中航长泰投资发展有限公司	120,000.00	120,000.00
其他应付款	深圳中航城发展有限公司	10,962.21	10,962.21
其他应付款	深圳中航商贸有限公司	15,475.50	104,912.50
其他应付款	天虹商场股份有限公司	999,600.00	999,600.00
其他应付款	西安飞机工业（集团）有限责任公司		2,128.97
其他应付款	岳阳市天虹百货有限公司	1,339,752.00	1,339,752.00
其他应付款	岳阳格兰云天大酒店有限公司	5,000.00	
其他应付款	中国航空工业空气动力研究院	44,484.00	86,743.80
其他应付款	中国航空技术国际控股有限公司	815,177.26	815,177.26
其他应付款	中国航空技术厦门有限公司	4,000.00	4,000.00
其他应付款	中国航空技术上海有限公司		1,104,652.33
其他应付款	中国航空技术深圳有限公司	50,100.00	57,525.85
其他应付款	中航创新资本管理（深圳）有限公司	75.83	75.83
其他应付款	中航国际钢铁贸易（上海）有限公司	1,750.00	374,615.86
其他应付款	中航国际航空发展有限公司	15,000.00	15,000.00
其他应付款	中航国际投资有限公司	81,054.28	81,054.28
其他应付款	中航国际控股股份有限公司	250.00	
其他应付款	中航御铭（安阳）科技有限公司	39,816.00	
其他应付款	中航技国际储运有限责任公司	2,000.00	2,000.00
其他应付款	中航技国际经贸发展有限公司深圳分公司	78,769.00	62,968.00
其他应付款	中航申森国际钢铁贸易（上海）有限公司	350.00	350.00
其他应付款	中航思嘉菲尔（深圳）服饰有		50,250.00

	限公司		
其他应付款	中航通用飞机有限责任公司	412,231.70	1,195,323.93
其他应付款	中航信托股份有限公司	134,755.73	5,460.00
其他应付款	中航证券有限公司		15,145.97
合计		10,713,742.22	15,577,655.56

## 7、关联方承诺

无

## 8、其他

无

## 十三、股份支付

### 1、股份支付总体情况

适用  不适用

### 2、以权益结算的股份支付情况

适用  不适用

### 3、以现金结算的股份支付情况

适用  不适用

### 4、股份支付的修改、终止情况

无

### 5、其他

无

## 十四、承诺及或有事项

### 1、重要承诺事项

无

## 2、或有事项

### (1) 资产负债表日存在的重要或有事项

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 2019 年 6 月 30 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 812,673,015.30 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。

截至 2019 年 6 月 30 日，本公司为子公司提供的担保及资产抵押情况，参见短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款。

除存在上述或有事项外，截止财务报告日，本公司无其他应披露未披露的重大或有事项

### (2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

## 3、其他

无

## 十五、资产负债表日后事项

无

## 十六、其他重要事项

### 1、前期会计差错更正

无

### 2、债务重组

无

### 3、资产置换

无

### 4、年金计划

无

### 5、终止经营

无

## 6、分部信息

### (1) 报告分部的确定依据与会计政策

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，以评价其业绩及决定向其分配资源。在经营分部的基础上，本公司确定了四个报告分部，分别为物业板块、房地产板块、建筑业、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物业服务、房地产销售及出租、建筑服务、其他服务。

### (2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目	物业服务	房地产销售及出租	建筑服务	其他服务	分部间抵销	合计
营业收入	2,001,703,367.72	452,207,237.03	84,275,834.41	70,115,819.34	27,883,495.48	2,580,418,763.02
营业成本	1,799,211,775.79	182,236,077.83	72,345,694.01	23,936,398.81	25,584,387.15	2,052,145,559.29
资产总额	2,062,399,076.88	10,582,629,613.78	68,514,715.56	179,285,910.44	582,904,779.63	12,309,924,537.03
负债总额	1,512,720,966.82	6,435,607,359.28	37,028,514.43	175,992,682.19	620,193,692.77	7,541,155,829.95

### (3) 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

不适用

### (4) 其他说明

无

## 7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

具体情况详见报告正文“第五节、重要事项”之“十六、其他重大事项的说明”中相关内容所述。

## 8、其他

无

## 十七、母公司财务报表主要项目注释

### 1、应收账款

无



## 2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		385,436.60
其他应收款	3,533,221,314.12	3,587,872,369.08
合计	3,533,221,314.12	3,588,257,805.68

## (1) 应收利息

无

## (2) 应收股利

## 1) 应收股利分类

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
深圳市老大昌酒楼有限公司		385,436.60
合计		385,436.60

## 2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

无

## 3) 坏账准备计提情况

□ 适用 √ 不适用

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

□ 适用 √ 不适用

## (3) 其他应收款

## 1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
关联往来	3,707,763,523.49	3,762,262,780.46
员工借款	1,101,950.88	1,212,290.27
押金及保证金	442,727.92	442,407.92
代垫款项、往来款	79,288,606.72	79,288,606.72
其他		41,778.60
合计	3,788,596,809.01	3,843,247,863.97

## 2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2019 年 1 月 1 日余额			255,375,494.89	255,375,494.89
2019 年 1 月 1 日余额在本期	—	—	—	—
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提				
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2019 年 6 月 30 日余额			255,375,494.89	255,375,494.89

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

□ 适用 √ 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	749,762,808.80
1 至 2 年	1,122,281,631.13
2 至 3 年	965,488,645.51
3 年以上	951,063,723.57
3 至 4 年	750,265,617.59
4 至 5 年	6,000.00
5 年以上	200,792,105.98
合计	3,788,596,809.01

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额		期末余额
		计提	收回或转回	

第一阶段					-
第二阶段					
第三阶段	255,375,494.89				255,375,494.89
合计	255,375,494.89		-	-	255,375,494.89

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

无

4) 本期实际核销的其他应收款情况

无

5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	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
衡阳中航地产有限公司	往来款	807,090,630.22	4 年以内	22.84%	
中航城置业（昆山）有限公司	往来款	652,495,902.92	3 年以内	18.47%	
成都市中航地产发展有限公司	往来款	453,859,152.64	4 年以内	12.85%	
龙岩紫金中航房地产开发有限公司	往来款	453,430,350.98	2-3 年	12.83%	
深圳市中航城投资有限公司	往来款	453,242,722.56	3 年以内	12.83%	
合计	--	2,820,118,759.32	--	79.82%	

6) 涉及政府补助的应收款项

无

7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

无

8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

无

### 3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	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	3,684,064,114.28		3,684,064,114.28
对联营、合营企业投资	106,276,868.83		106,276,868.83	158,755,648.05		158,755,648.05
合计	3,790,340,983.11	-	3,790,340,983.11	3,842,819,762.33	-	3,842,819,762.33

#### (1) 对子公司投资

单位：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
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		
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		
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		
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	163,408,163.00			163,408,163.00		

地产开发有限公司						
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	3,684,064,114.28		-		- 3,684,064,114.28	-

## (2) 对联营、合营企业投资

单位：元

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		
一、合营企业											
--											
小计											
二、联营企业											
厦门紫金 中航置业 有限公司	158,755,6 48.05			-9,899,36 8.73			42,579,41 0.49			106,276,8 68.83	
小计	158,755,6 48.05	-	-	-9,899,36 8.73	-	-	42,579,41 0.49	-	-	106,276,8 68.83	
合计	158,755,6 48.05	-	-	-9,899,36 8.73	-	-	42,579,41 0.49	-	-	106,276,8 68.83	

## (3) 其他说明

无

## 4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	19,496,103.23	1,345,967.50	12,401,624.40	1,686,872.88
其他业务				
合计	19,496,103.23	1,345,967.50	12,401,624.40	1,686,872.88

是否已执行新收入准则

 是  否

## 5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		10,408,163.26
权益法核算的长期股权投资收益	-9,899,368.73	-998,535.49
处置长期股权投资产生的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置其他债权投资取得的投资收益		
合计	-9,899,368.73	9,409,627.77

## 6、其他

无

## 十八、补充资料

### 1、当期非经常性损益明细表

 适用  不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-10,941.79	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、		

减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	2,710,651.20	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
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，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
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		
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	4,917,615.44	主要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

		增值部分的折旧逐年转入营业外收入
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	963,436.34	
少数股东权益影响额	399,914.26	
合计	6,253,974.25	--

公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用  不适用

## 2、净资产收益率及每股收益

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（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	1.77%	0.1272	0.1272
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.64%	0.1178	0.1178

## 3、境内外会计准则下会计数据差异

不适用

## 4、其他

无

中航善达股份有限公司

董 事 会

二〇一九年八月八日