

西安越航置业有限公司

审计报告

希会审字(2019)0606号

山唯业

目 录

一、审计报告	(1-3)
二、财务报表	
(一)资产负债表	(4-5)
(二)利润表	(6)
(三)现金流量表	(7)
(四)所有者权益变动表	(8-9)
三、财务报表附注	(10-33)
四、证书复印件	
(一)注册会计师资质证明	
(二)会计师事务所营业执照	
(三)会计师事务所执业证书	

希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)

Xigema Cpas(Special General Partnership)

希会审字(2019)0606号

审计报告

西安天地源房地产开发有限公司：

一、审计意见

我们审计了西安越航置业有限公司(以下简称该公司)财务报表,包括2018年11月30日的资产负债表,2018年1-11月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了该公司2018年11月30日的财务状况以及2018年1-11月的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于该公司,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

该公司管理层(以下简称管理层)负责按照企业会计准则的规定编制财务报表,使其实现公允反映,并设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时,管理层负责评估该公司的持续经营能力,披露与持续经营相关的事项(如适用),并运用持续经营假设,除非管理层计划清算该公司、

终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督该公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容(包括披露)，并评价财务报表

是否公允反映相关交易和事项。

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

希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）

中国 西安市



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一九年一月三十日

资产负债表

编制单位：西安越航置业有限公司

2018年11月30日

会企01表
单位：元

资产	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	六、（一）	753,873.42	13,945.18
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款			
预付款项			
其他应收款			
存货	六、（二）	361,878,993.11	12,512,951.99
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		362,632,866.53	12,526,897.17
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产			
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计			
资产总计		362,632,866.53	12,526,897.17

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

资产负债表(续)

编制单位：西安越航置业有限公司

2018年11月30日

会企01表

单位：元

负债和所有者权益（或股东权益）	附注	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬			
应交税费	六、（三）		87,612.00
其他应付款	六、（四）	442,417,621.15	91,860,624.63
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		442,417,621.15	91,948,236.63
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		442,417,621.15	91,948,236.63
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	六、（五）	5,000,000.00	5,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润	六、（六）	-84,784,754.62	-84,421,339.46
所有者权益（或股东权益）合计		-79,784,754.62	-79,421,339.46
负债和所有者权益（或股东权益）总计		362,632,866.53	12,526,897.17

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

利 润 表

会企02表

编制单位：西安越航置业有限公司

2018年1-11月

单位：元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入			
减：营业成本			
税金及附加	六、（七）	262,836.00	350,473.00
销售费用			
管理费用	六、（八）	100,720.00	720.00
研发费用			
财务费用	六、（九）	-140.84	6,196,183.48
其中：利息费用			6,196,139.30
利息收入		500.84	65.82
资产减值损失			
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益（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）		-363,415.16	-6,547,376.48
加：营业外收入			
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-363,415.16	-6,547,376.48
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-363,415.16	-6,547,376.48
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-363,415.16	-6,547,376.48
（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			
（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. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
六、综合收益总额		-363,415.16	-6,547,376.48
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

编制单位：西安越航置业有限公司

2018年1-11月

会企03表
单位：元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金			
经营活动现金流入小计		2,263,336.84	382,901.85
购买商品、接收劳务支付的现金		2,263,336.84	382,901.85
支付给职工以及为职工支付的现金		922,060.60	
支付的各项税费			
支付其他与经营活动有关的现金		350,448.00	438,085.06
经营活动现金流出小计		250,900.00	960.00
经营活动产生的现金流量净额		1,523,408.60	439,045.06
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			
投资活动产生的现金流量净额		739,928.24	-56,143.21
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			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
加：期初现金及现金等价物余额		739,928.24	-56,143.21
六、期末现金及现金等价物余额			
		13,945.18	70,088.39
		753,873.42	13,945.18

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表

会企04表
单位：元

编制单位：西安越航置业有限公司

2018年1-11月

项 目	本期金额										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合 收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	5,000,000.00									-84,421,339.46	-79,421,339.46
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	5,000,000.00										
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）										-84,421,339.46	-79,421,339.46
（一）综合收益总额										-363,415.16	-363,415.16
（二）所有者投入和减少资本											
1.所有者投入的普通股											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
（三）专项储备提取和使用											
1.提取专项储备											
2.使用专项储备											
（四）利润分配											
1.提取盈余公积											
2.对所有者（或股东）的分配											
3.其他											
（五）所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本（或股本）											
2.盈余公积转增资本（或股本）											
3.盈余公积弥补亏损											
4.设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他											
四、本年年末余额	5,000,000.00									-84,784,754.62	-79,784,754.62

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表(续)

会企04表
单位: 元

编制单位: 西安越航置业有限公司

2018年1-11月

项 目	上年金额							所有者权益合计			
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合 收益		专项储备	盈余公积	未分配利润
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	5,000,000.00									-77,873,962.98	-72,873,962.98
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	5,000,000.00									-77,873,962.98	-72,873,962.98
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)										-6,547,376.48	-6,547,376.48
(一) 综合收益总额										-6,547,376.48	-6,547,376.48
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 专项储备提取和使用											
1. 提取专项储备											
2. 使用专项储备											
(四) 利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配											
3. 其他											
(五) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他											
四、本年年末余额	5,000,000.00									-84,421,339.46	-79,421,339.46

单位负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

财务报表附注

一、公司基本情况

西安越航置业有限公司（以下简称“本公司”）是由西安航天城实业发展有限公司出资人民币500.00万元设立的有限责任公司，于2014年6月9日在西安市工商行政管理局沣渭分局注册成立。

统一社会信用代码：9161110539785090X2

公司住所：西安市沣东新城协同创新港研发中试8号楼N409室

企业法定代表人：李卓

注册资本：人民币伍佰万元整

公司类型：有限责任公司

公司经营范围：一般经营项目：房地产开发经营；房屋租赁；市政公用工程、体育场地设施工程、城市公共设施的开发；旅游项目开发（上述经营范围涉及许可经营项目的，凭许可证明文件或批准证书在有效期内经营，未经许可不得经营）（未取得专项许可的项目除外）

二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以公司持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照企业会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上根据本附注四列示的重要会计政策、会计估计进行编制。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司声明按照本附注“二、财务报表的编制基础”、“四、公司主要会计政策、会计估计和前期差错”所述的编制基础和会计政策、会计估计编制的财务报表，符合企业会计准则的要求，真实完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

四、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

（一）会计期间

本公司采用公历年制，自公历每年1月1日至12月31日为一个会计年度。

（二）记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

（三）记账基础和计价原则

本公司以权责发生制为记账基础。公司在符合确认条件的会计要素登记入账并列报于财务报表时，按照企业会计准则规定的计量属性进行计量。主要会计计量属性包括历史成本、重置成本、可变现净值、现值和公允价值。本公司在对会计要素进行计量时，一般采用历史成本，当能够保证取得并可靠计量会计要素的金额时，采用公允价值、重置成本、可变现净值或现值。

（四）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

同一控制下的企业合并，合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。合并形成母子公司关系的，母公司编制合并日的合并资产负债表、合并利润表和合并现金流量表。合并资产负债表中被合并方的各项资产、负债，按其账面价值计量。合并利润表包括参与合并各方自合并当期期初至合并日所发生的收入、费用和利润。被合并方在合并前实现的净利润，在合并利润表中单列项目反映。合并现金流量表包括参与合并各方自合并当期期初至合并日的现金流量。

非同一控制下的企业合并，购买方在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加上各项直接相关费用为合并成本。购买方在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。购买方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。购买方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时，应对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核；经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。企业合并形成母子公司关系的，母公司编制购买日的合并资产负债表，因企业合并取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债以公允价值列示。

（五）合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。母公司将其全部子公司纳入合并财务报表的合并范围。并将公司拥有被投资单位半数或以下的表决权，满足下列条件之一的纳入合并财务报表的合并范围。

1. 通过与被投资单位其他投资者之间的协议，拥有被投资单位半数以上的表决权。
2. 根据公司章程或协议，有权决定被投资单位的财务和经营政策。
3. 有权任免被投资单位的董事会或类似机构的多数成员。
4. 在被投资单位的董事会或类似机构占多数表决权。

合并财务报表以母公司和其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资，抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易后，由母公司编制。少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。少数股东损益，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。

母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司，调整合并资产负债表的期初数，并将该子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因非同一控制下企业合并增加的子公司，不调整合并资产负债表的期初数，将该子公司购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

母公司在报告期内处置子公司，不调整合并资产负债表的期初数；将该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；将该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

（六）合营安排

合营安排指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。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。

公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务确定合营安排的分类。合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。公司确认其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。

合营企业是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。公司对于合营企业的长期股权投资采用权益法核算。

（七）现金及现金等价物的确定标准

本公司的现金是指公司库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物是指公司所持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、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等。

（八）外币业务和外币报表折算

本公司以人民币为记账本位币。外币业务按业务发生当日中国人民银行公布的基准汇率折算为人民币入账。资产负债表日以外币为单位的货币性资产和负债，按该日中国人民银行公布的基准汇率折算为人民币，所产生的折算差额除了与购建或生产符合资本化条件的资产相关的外币借款产生的汇兑差额按资本化的原则处理外，直接计入当期损益。

（九）金融工具

1. 金融工具的分类及核算

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。根据管理层取得金融资产的意图及目的，细分为交易性金融资产和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。该类金融资产的取得按照公允价值计量，相关交易费用在发生时计入当期损益，资产负债表日公允价值变动形成的利得或损失计入当期损益。

(2) 持有至到期投资。到期日固定、回收金额固定或可确定，且管理层有明确意图和有能力持有至到期的非衍生金融资产划分为持有至到期投资。其取得时按照公允价值计量，相关初始交易费用计入持有至到期投资成本。后续采用实际利率法，按摊余成本计量。资产负债表日有客观证据表明持有至到期投资发生减值的，将账面价值与预计未来现金流量的现值之间的差额确认为资产减值损失，计入当期损益。管理层意图发生改变的，持有至到期投资应当重分类为可供出售金融资产，以公允价值进行后续计量。

对委托贷款、信托投资等无法取得公允价值的持有至到期投资，按取得成本核算初始投资成本及后续计量，相关收益于实际收到时确认为投资收益。

(3) 应收款项。公司销售商品或提供劳务形成的应收款项等债权按合同或协议价款作为初始确认金额，企业收回或处置应收款项时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

(4) 可供出售金融资产。除持有至到期投资、应收款项、以公允价值计量且其变动计入当

期损益的金融资产以外的非衍生金融资产划分为可供出售金融资产。可供出售金融资产的取得按照公允价值计量，相关初始交易费用计入可供出售金融资产初始成本。后续采用公允价值计量，资产负债表日可供出售金融资产公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额外，直接计入其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。发生减值时，原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失，应当予以转出，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。

对无法取得公允价值的银行理财产品的投资也以可供出售金融资产列报，按取得成本核算初始投资成本及后续计量，相关收益于实际收到时确认为投资收益。

2. 公司交易性金融资产的公允价值按照以下方法进行确定

(1) 存在活跃市场的金融资产，以资产负债表日的活跃市场中的现行出价确定为公允价值，资产负债表日无现行出价的以最近交易日的现行出价确定为公允价值。现行出价是指：卖方在具体的时间段提出的、现行要价的前提下，货物的买方市场的一种普遍认可的、可以购买的交易意向价格。

(2) 不存在活跃市场的金融资产，采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并且自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融资产或金融负债的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

(3) 金融资产减值损失的计量(不含应收款项)

资产负债表日，公司对公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，应当确认减值损失，计提减值准备。

①持有至到期投资

持有至到期投资以摊余成本后续计量，其发生减值时，将该金融资产的账面价值与未来现金流量现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

②可供出售金融资产

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原计入其他综合收益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

(十) 应收款项

1. 应收款项坏账损失的确认标准为：（1）包括因债务人破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后，确实不能收回的。（2）因债务单位撤销、资不抵债或现金流量严重不足，确实不能收回的。（3）因发生严重自然灾害等导致债务单位停产而在短时间内无法偿付债务，确实无法收回的；有确凿证据表明该项应收账款不能够收回或收回的可能性极小的应收款项。

2. 坏账的计提范围：包括应收账款、其他应收款；预付账款、应收票据等应收款项，航空集团公司合并范围内关联方的应收款项和政府部门的应收款项不计提坏账准备。

3. 坏账准备的计提方法和计提比例

（1）除航空集团公司合并范围内关联方和政府部门的应收款项按个别计法定法不计提坏账准备之外，其他的应收款项采用组合（账龄分析法）计提坏账准备。

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的比例：

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)	0.10	0.10
1-2年	0.50	0.50
2-3年	1.00	1.00
3-4年	10.00	10.00
4-5年	15.00	15.00
5年以上	20.00	20.00

（2）应收票据、预付款项等按个别认定进行减值测试。

对于有证据表明确实无法收回的应收款项，如债务单位已撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足等，根据企业的管理权限，经批准作为坏账损失，冲销提取的坏账准备。

（十一）存货

1. 存货的分类

存货分为原材料、库存商品、开发产品、低值易耗品、开发成本、在产品等。

2. 发出存货的计价方法

取得时按照实际成本计价，存货发出采用加权平均成本核算。本公司在确认开发收入时若尚未办理工程结算暂按估计成本结转开发成本，待结算后调整已转成本。

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

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。可变现净值为在日常活动中，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。

资产负债表日，企业确定存货的可变现净值。以前已减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

4. 存货的盘存制度

公司存货采用永续盘存制。

5. 低值易耗品的摊销方法

低值易耗品的摊销采用一次摊销法。

（十二）长期股权投资

长期股权投资包括：公司对子公司的长期股权投资；公司对合营企业和联营企业的长期股权投资。

子公司是指本公司能够对其实施控制的被投资单位；合营企业是由本公司与其他合营方共同控制且仅对其净资产享有权利的一项安排；联营企业是指本公司能够对其财务和经营决策具有重大影响的被投资单位。

对子公司的投资，在公司财务报表中按照成本法确定的金额列示，在编制合并财务报表时按权益法调整后进行合并；对合营企业和联营企业投资采用权益法核算。

1. 投资成本确定对于企业合并形成的长期股权投资：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的份额作为投资成本；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。

对于以企业合并以外的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采用成本法核算的长期股权投资，按照初始投资成本计量，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期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，以初始投资成本作为长期股权投资成本；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，其差额计入当期损益，并相应调增长期股权投资成本。

采用权益法核算的长期股权投资，本公司按应享有或应分担的被投资单位的净损益和其

他综合收益的份额分别确认当期投资损益和其他综合收益。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，但本公司负有承担额外损失义务且符合或有事项准则所规定的预计负债确认条件的，继续确认投资损失并作为预计负债核算。被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外股东权益的其他变动，在本公司持股比例不变的情况下，按照持股比例计算应享有或承担的部分直接计入股东权益，并同时调整长期股权投资的账面价值。被投资单位分派的利润或现金股利于宣告分派时按照本公司应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本公司与被投资单位之间未实现的内部交易损益按照应享有或应分担的比例计算归属于本集团的部分，予以抵销，在此基础上确认投资损益。本公司与被投资单位发生的内部交易损失，其中属于资产减值损失的部分，相应的未实现损失不予抵销。

3. 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据控制，是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。在判断本公司是否拥有对被投资方的权力时，本公司仅考虑与被投资方相关的实质性权利（包括本公司自身所享有的及其他方所享有的实质性权利）。

共同控制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（即对安排的回报产生重大影响的活动）必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

重大影响是指本公司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。

4. 本公司期末按照长期股权投资的成本与可收回金额孰低计价，可收回金额低于账面成本的，按其差额计提减值准备，一经计提在以后会计期间不得转回。

（十三）投资性房地产

1. 投资性房地产核算范围包括：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。

2. 投资性房地产的计价按照成本模式计量。外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；以其他方式取得的投资性房地产的成本，按照相关会计准则的规定确定。

3. 投资性房地产采用成本模式进行后续计量。采用成本模式计量的建筑物的后续计量，计量方法与固定资产的后续计量一致；采用成本模式计量的土地使用权后续计量，计量方法

与无形资产的计量方法一致。

4. 投资性房地产转为自用房地产，其转换日为房地产达到自用状态，企业开始将房地产用于生产商品、提供劳务或者经营管理的日期。作为存货的房地产改为出租，或者自用建筑物、自用土地使用权停止自用改为出租，其转换日为租赁期开始日。

投资性房地产的减值准备的计提详见资产减值相关会计政策。减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

（十四）固定资产

1. 固定资产的标准为，同时具有以下特征的有形资产：（1）为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的；（2）使用年限超过一年且单位价值在 2000 元以上。

固定资产同时满足下列条件的予以确认：（1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；（2）该固定资产的成本能够可靠地计量。与固定资产有关的后续支出，符合上述确认条件的，计入固定资产成本；不符合上述确认条件的，发生时计入当期损益。

2. 固定资产的计价方法

（1）外购的固定资产的成本包括买价、相关税费、以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。

（2）自行建造的固定资产，按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出作为入账价值。

（3）投资者投入的固定资产，按照投资合同或协议约定的价值确定。在投资合同或协议约定不公允的情况下，按照该项固定资产的公允价值作为入账价值。

3. 固定资产折旧方法

本公司对已经提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地使用权外的所有固定资产采用平均年限法计提折旧，预计残值率为 3%，分类估计折旧年限如下：

类别	预计使用年限	预计净残值率（%）	预计年折旧率（%）
房屋建筑物	20—35	3	4.85—2.77
机器设备	5—8	3	19.40—12.13
办公设备	5—8	3	19.40—12.13
运输设备	5—8	3	19.40—10.78
电子及其他设备	5—8	3	19.40—12.13

4. 固定资产减值准备的计提详见资产减值相关会计政策。减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

（十五）在建工程

1. 在建工程以实际成本核算。

2. 已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确定成本，并计提折旧；待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，不再调整原已计提的折旧额。

3. 在建工程减值准备，期末在建工程存在下列一项或若干项情况的，应当计提在建工程减值准备：

（1）长期停建并且预计在未来3年内不会重新开工的在建工程；

（2）所建项目无论在性能上，还是在技术上已经落后，并且给企业带来的经济利益具有很大的不确定性；

（3）其他足以证明在建工程已经发生减值的情形。

在建工程减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

4. 在建工程利息资本化的金额按借款费用会计政策处理。

（十六）借款费用

1. 借款费用的确认原则

因购建或者生产固定资产、投资性房地产等资产借款发生的利息、折价或溢价的摊销，符合资本化条件的，予以资本化，计入该项资产的成本；其他借款利息、折价或溢价的摊销，于当期确认为费用。因购建或者生产固定资产、投资性房地产外币专门借款发生的汇兑差额在资本化期间内，予以资本化，计入该项资产的成本。专门借款发生的辅助费用，属于在所购建固定资产达到预定可使用状态之前发生的，在发生时予以资本化；其他辅助费用于发生的当期确认为费用。

2. 借款费用资本化期间

（1）开始资本化，当以下三个条件同时具备时，因借款而发生的利息、折价或溢价的摊销和汇兑差额开始资本化：

①资产支出已经发生；

②借款费用已经发生；

③为使资产达到预定可使用状态或所必要的购建活动已经开始。

（2）暂停资本化，若固定资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用资本化，将其确认为当期费用，直至资产的购建活动重新开始。

(3) 停止资本化，当所购建的固定资产达到预定可使用状态时，停止其借款费用的资本化。

3. 借款费用资本化金额的计算方法

在资本化期间内，每一会计期间的资本化金额，按照下列规定确定：

(1) 专门借款的利息资本化金额为当期实际发生的利息费用，减去将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。

(2) 一般借款的资本化金额为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的乘积。

资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，不应当超过当期相关借款实际发生的利息金额。

(十七) 无形资产

1. 无形资产的核算范围：专利权、非专利技术、商标权、著作权、土地使用权、特许权等。

2. 根据无形资产的合同性权利或其他法定权利、同行业情况、历史经验、相关专家论证等综合因素判断，能合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，作为使用寿命有限的无形资产；无法合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。

3. 对使用寿命有限的无形资产，估计其使用寿命时通常考虑以下因素：(1) 运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息；(2) 技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计；(3) 以该资产生产的产品或提供劳务的市场需求情况；

(4) 现在或潜在的竞争者预期采取的行动；(5) 为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出，以及公司预计支付有关支出的能力；(6) 对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制，如特许使用期、租赁期等；(7) 与公司持有其他资产使用寿命的关联性等。

4. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统地摊销，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摊销，但每年均应当对该无形资产的使用寿命进行复核，并进行减值测试。

5. 减值准备：会计期末，按无形资产预计可回收金额低于其账面价值的差额按单项无形资产计提减值准备。无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

(十八) 其他资产

1. 长期待摊费用按实际成本计价，在受益期内分期平均摊销。
2. 筹建期间发生的相关筹建费用（除购建固定资产以外），计入当期损益。

（十九）资产减值

本公司对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、商誉等（存货、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：

1. 本公司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。

2. 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。

3. 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。

4. 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。

5. 资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

（二十）职工薪酬

职工薪酬，是指公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。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。公司提供给职工配偶、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。

1. 短期薪酬，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. 离职后福利计划（设定提存计划），是指公司与职工就离职后福利达成的协议，或根据相关规章或办法，向独立的基金缴存固定费用后，公司不再承担进一步支付义务的离职后福利计划。在职工提供服务的会计期间，将应缴存的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

3. 辞退福利，是指公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。

公司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：

1. 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。
2. 企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

（二十一）预计负债

1. 预计负债确认原则：如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，公司将其确认为预计负债

- （1）该义务是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公司；
- （3）该义务的金额能够可靠地计量。

2. 预计负债主要包括：

- （1）很可能发生的产品质量保证而形成的负债；
- （2）很可能发生的未决诉讼或仲裁而形成的负债；
- （3）很可能发生的债务担保而形成的负债。

3. 预计负债计量方法：

按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计进行初始计量。所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定。

（二十二）收入

1. 销售商品的收入，在下列条件均能满足时予以确认

- （1）公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- （2）公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有

效控制；

- (3) 收入的金额能够可靠计量；
- (4) 相关经济利益很可能流入公司；
- (5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠计量。

本公司销售商品，在满足上述收入确认条件的前提下，以客户收到货物及公司取得客户收货证明时确认收入。

2. 提供劳务收入

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，按照完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时具备以下条件：

- (1) 收入的金额能够可靠计量；
- (2) 相关的经济利益很可能流入公司；
- (3) 交易的完工进度能够可靠确定；
- (4) 交易中已发生的和将发生的成本能够可靠计量。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

(1) 已发生的劳务成本预计能够得到补偿，应按已经发生的劳务成本金额确认收入；并按相同金额结转成本；

(2) 已发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

3. 既销售商品又提供劳务的收入

公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，销售商品部分和提供劳务部分能够区分且能够单独计量的，将提供劳务的部分作为提供劳务处理。销售商品部分和提供劳务不能够区分的，或虽能区分但不能单独计量的，应当将销售商品部分和提供劳务部分全部作为销售商品处理。

4. 让渡资产使用权收入

让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等。同时满足下列条件的，才能予以确认：相关的经济利益很可能流入公司；收入的金额能够可靠计量。

(二十三) 政府补助

1. 政府补助类型

政府补助，是公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政

府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指企业取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，应当区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，应当整体归类为与收益相关的政府补助。

2. 政府补助同时满足下列条件的，才能予以确认：

(1) 企业能够满足政府补助所附条件；

(2) 企业能够收到政府补助。

政府补助为货币性资产的，应当按照收到或应收的金额计量。

政府补助为非货币性资产的，应当按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

3. 会计处理

根据每项政府补助的性质采用总额法或净额法；对于性质相同的政府补助应采用相同的方法；方法一旦选用，不得随意变更。

与资产相关的政府补助，应当冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，应当在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，应当将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助，应当分情况按照以下规定进行会计处理：

(1) 用于补偿企业以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；

(2) 用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

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

公司取得政策性优惠贷款贴息的，应当区分财政将贴息资金拨付给贷款银行和财政将贴息资金直接拨付给企业两种情况进行会计处理。

财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向公司提供贷款的，公司选择以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算

相关借款费用。

财政将贴息资金直接拨付给公司，公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

（二十四）经营租赁、融资租赁

本公司将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

1. 经营租赁会计处理

（1）本公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。本公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由本公司承担的与租赁相关的费用时，本公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

（2）本公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。本公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

本公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，本公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

2. 融资租赁会计处理

（1）融资租入资产：本公司在承租开始日，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，其差额作为未确认的融资费用。

本公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。

（2）融资租出资产：本公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来受到租赁的各期间内确认为租赁收入，本公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

（二十五）递延所得税资产/递延所得税负债

1. 公司及子公司所得税的会计处理采用资产负债表债务法。根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率

计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。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，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

3. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：企业合并、直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

（二十六）利润分配

根据有关法规及公司章程的规定，公司税后利润按以下顺序及规定分配：弥补以前年度亏损；提取10%的法定公积金；根据董事会决议提取任意盈余公积；向股东分配股利。

（二十七）主要会计政策、会计估计的变更和会计差错更正

1. 本报告期会计政策的变更情况

根据财政部2017年颁布的《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》、《企业会计准则第16号——政府补助》（2017修订），以及《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》[财会（2017）30号]，公司对相关会计政策、财务报表格式及列报进行了修订。

对于利润表新增的“资产处置收益”行项目，对可比期间的比较数据进行追溯调整；对于利润表新增的“其他收益”行项目，对2017年1月1日存在的政府补助采用未来适用法处理，无需对可比期间的比较数据进行调整。其他会计政策变更均自执行日起采用未来适用法处理。

上述会计政策变更对公司报告期资产总额、负债总额、净资产、损益无重大影响。

2. 本报告期无会计估计的变更情况

3. 本报告期未发现需采用追溯重述法的前期会计差错

五、税项

主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	按照税法规定以应税收入为基础计算应缴增值税	3%
企业所得税	应纳税所得额	25%

城市维护建设税	应纳流转税额	7%
土地使用税	土地面积	4元每平方米

其他税项按相关规定执行。

六、财务报表重要项目注释

以下注释项目除非特别指出，期末余额系2018年11月30日余额，本期金额指2018年1-11月金额；年初余额系2017年12月31日余额，上期金额指2017年度金额。财务报表附注注释金额除特别说明外，货币单位为人民币元。

(一) 货币资金

项 目	期末余额	年初余额
现金		
银行存款	753,873.42	13,945.18
其他货币资金		
合 计	753,873.42	13,945.18

注：期末银行存款不存在抵押、质押及其他使用受限的情形。

(二) 存货

1. 存货分类

项 目	期末数		账面价值
	账面余额	跌价准备	
原材料			
开发产品			
库存商品			
房屋开发成本	361,878,993.11		361,878,993.11
配套设施开发成本			
劳务成本			
合 计	361,878,993.11		361,878,993.11

续上表

项 目	期初数		账面价值
	账面余额	跌价准备	
原材料			
开发产品			
库存商品			
房屋开发成本	12,512,951.99		12,512,951.99
配套设施开发成本			
劳务成本			
合 计	12,512,951.99		12,512,951.99

2. 存货跌价准备

公司期末存货不存在减值迹象，未计提存货跌价准备。

3. 截止2018年11月30日开发成本情况如下：

名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	期末数	期初数
山水西城壹号	2018年9月		200,000.00	361,878,993.11	12,512,951.99
合计			200,000.00	361,878,993.11	12,512,951.99

4. 截止本期末，没有被抵押的存货。

5. 报告期末存货中资本化利息余额29,786,792.26元。

6. 本期存货增加的主要原因是土地出让金318,000,000.00元及契税9,540,000.00元，资本化利息17,273,840.27元。

(三) 应交税费

项目	期末余额	年初余额
土地使用税		87,612.00
合计		87,612.00

(四) 其他应付款

1. 账龄分析

账龄	期末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	350,556,996.52	79.24	18,709,091.29	20.36
1-2年	18,709,091.29	4.23	22,312,788.00	24.29
2-3年	22,312,788.00	5.04	28,530,324.00	31.06
3年以上	50,838,745.34	11.49	22,308,421.34	24.29
合计	442,417,621.15	100.00	91,860,624.63	100.00

2. 其他应付款按性质列示

项目	期末余额	年初余额
押金		
质保金		
暂收待付款项		
暂借款		
代垫款及内部代垫款利息	442,417,141.15	91,860,624.63
其他	480.00	
合计	442,417,621.15	

3. 截止期末，其他应付款应付本公司股东西安航天城实业发展有限公司款项为442,417,141.15元。

4. 截止期末，其他应付款中无应付其他关联方款项。

5. 本期其他应付款的增加主要是由于股东西安航天城实业发展有限公司代垫土地出让金、契税及计提的利息导致。

(五) 实收资本

投资者名称	年初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投入资金	所占比例 (%)			投入资金	所占比例 (%)
西安航天城实业发展有限公司	5,000,000,000	100.00			5,000,000,000	100.00
合计	5,000,000,000	100.00			5,000,000,000	100.00

(六) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
本年年初余额	-84,421,339.46	-77,873,962.98
本年增加额	-363,415.16	-6,547,376.48
其中：本年净利润转入	-363,415.16	-6,547,376.48
其他调整因素		
本年减少额		
其中：本年提取盈余公积数		
本年提取一般风险准备		
本年分配现金股利数		
转增资本		
其他减少		
本年年末余额	-84,784,754.62	-84,421,339.46

(七) 税金及附加

项目	本期金额	上期金额
土地使用税	262,836.00	350,448.00
印花税		25.00
合计	262,836.00	350,473.00

(八) 管理费用

项目	本期金额	上期金额
----	------	------

代办资质费	100,000.00	
办公费	720.00	720.00
合 计	100,720.00	720.00

(九) 财务费用

项 目	本期金额	上期金额
利息支出		6,196,139.30
减:利息收入	500.84	65.82
银行手续费	360.00	110.00
合 计	-140.84	6,196,183.48

(十) 现金流量表项目注释

1. 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
代收物业水电款项等		
资金往来	2,262,836.00	382,836.03
收到的保证金、押金		
政府补助		
其他	500.00	65.82
合计	2,263,336.84	382,901.85

注：资金往来主要系与母公司资金往来

2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
管理费用和销售费用付款	250,000.00	860.00
代付物业水电款项等		
资金往来		
支付的押金、保证金		
其他	900.00	100.00
合计	250,900.00	960.00

注：其他系银行手续费。

(十一) 现金流量表补充资料

1. 间接法编制的经营活动现金流量情况

项 目	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		

项 目	本期金额	上期金额
净利润	-363,415.16	-6,547,376.48
加：资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧		
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		
财务费用（收益以“－”号填列）		6,196,139.30
投资损失（收益以“－”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）		
存货的减少（增加以“－”号填列）	-344,605,152.84	1,489,429.42
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）		3,853,728.90
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	345,708,496.24	-5,048,064.35
其他		
经营活动产生的现金流量净额	739,928.24	-56,143.21
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	753,873.42	13,945.18
减：现金的期初余额	13,945.18	70,088.39
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	739,928.24	-56,143.21

2. 现金及现金等价物

项 目	期末余额	年初余额
一、现金	753,873.42	13,945.18

项 目	期末余额	年初余额
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	753,873.42	13,945.18
可随时用于支付的其他货币资金		
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	753,873.42	13,945.18
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		

七、关联方关系及其交易

(一) 关联方情况

1. 本公司的母公司情况

企业名称	与本企业关系	经济性质或类型	注册地址	主要经营范围	法定代表人	年初余额 (万元)	期末余额 (万元)
西安国家民用航空产业基地管委会	最终控制人	事业单位	航天中路369号	市政府主管航天科技产业基地的直属事业单位	张驰	2,816.29	2,816.29
西安航天城实业发展有限公司	母公司	有限责任公司	西安市航天基地神舟四路239号航创广场A座12层	一般经营项目：金属结构制造；建筑机械加工制造；市政公用工程、体育场地设施工程、城市公共设施的开发及项目投资	李卓	30,000.00	30,000.00

(二) 关联方应收应付款项

企业名称	款项内容	期末余额	年初余额
其他应付款			
西安航天城实业发展有限公司	往来款	442,417,141.15	91,860,624.63

(三) 本期未发生关联方交易

八、或有事项

根据《西安市国有建设用地使用权出让变更协议》(编号:28798-3),第一条确认FD3-10-6号宗地在2017年6月29日之前开工建设。截止2018年11月30日,仅进行了部分清表工程,尚未开工建设。

FD3-10-6号宗地于2016年6月29日正式移交,按照《国有建设用地使用权出让合同》

(编号 28798-1)第三十二条规定,受让人造成土地闲置,闲置满一年不满两年的,应依法缴纳土地闲置费;土地闲置满两年且未开工建设的,出让人有权无偿收回国有建设用地使用权。

2018年11月19日西咸新区国土资源与房屋管理局沣东新城分局对航天实业出具了《闲置国有土地处置听证权利告知书》中规定,将采取按土地出让价(划拨价款)20%收取土地闲置费。

九、承诺事项

本公司报告期无需要披露的重大承诺事项。

十、资产负债表日后事项

本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

十一、其他事项

2018年3月28日西安市国土资源局(甲方)、西安航天城实业发展有限公司(乙方)及本公司(丙方),签订《西安市国有建设用地使用权出让合同变更协议》(29798-4)。根据挂牌方案的要求,经三方协商,就甲方出让给乙方的FD3-10-6号国有建设用地使用权有关变更事宜达成协议:2013年6月,甲方通过挂牌方式公开出让FD3-10-6号国有建设用地使用权宗地净用地面积131.418亩,乙方竞得,与甲方已签订《国有建设用地使用权出让合同》(28798-1),甲方签发了《国有建设用地划拨决定书》(28798-2号)。现乙方在西安市成立了全资子公司丙方,进行该宗地的开发建设,甲方及乙方同意并本公司接受上述土地使用权出让合同及国有建设用地划拨决定书中由乙方承担的所有权利、义务、责任均由本公司承担。

本公司根据29788-4号协议,将FD3-10-6号国有建设用地使用权作为存货核算,以西安航天城实业有限公司已缴纳的土地出让金318,000,000.00元及契税9,540,000.00元作为土地使用权FD3-10-6号的入账金额。

公司已取得FD3-10-6号宗地的土地使用权证,土地出让金及契税缴纳凭证西安市非税收入一般缴款书及税收受理通用凭证的缴款人及纳税人尚未变更为本公司。

十二、财务报表的批准

本公司财务报表经法定代表人批准后报出。

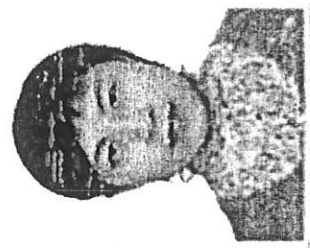
西安越航置业有限公司

证书编号: 610100470699
No. of Certificate

批准注册协会: 陕西省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1997 年 12 月 01 日
Date of Issuance

姓名: 蔡静
Full name: 蔡静
性别: 女
Sex: 女
出生日期: 1971-07-06
Date of birth: 1971-07-06
工作单位: 希格玛会计事务所有限公司
Working unit: 希格玛会计事务所有限公司
身份证号码: 620102197107065329
Identity card No.:



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

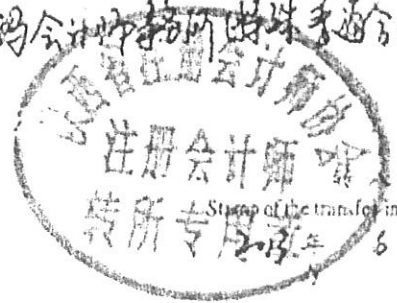
事务所
CPAs

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

年 月 日
y m d

同意调入 (事务所名称变更)
Agree the holder to be transferred to

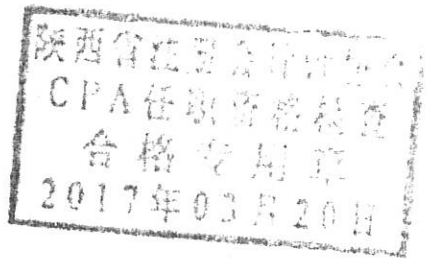
希格玛会计师事务所(特殊普通合伙) 事务所
CPAs



协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
y m d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年 月 日
y m d



姓名	马晶晶
Sex	女
Date of birth	1987-05-27
Working unit	裕格玛会计师事务所、特殊普通合伙
Identity card No.	410825198705274022



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 610100472983
No. of Certificate

批准注册协会: 陕西省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2015 年 10 月 10 日
Date of Issuance 年 月 日

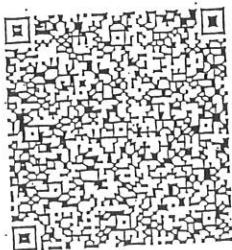
年 月 日



营业执照

(副本) 10-1
统一社会信用代码 9161013607340169X2

名称 希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)
 类型 特殊普通合伙企业
 主要经营场所 陕西省西安市浐灞生态区浐灞大道一号外事大厦六层
 执行事务合伙人 吕桦 曹爱民 (吕桦 曹爱民)
 成立日期 2013年06月28日
 合伙期限 长期
 经营范围 许可经营项目: 审查企业会计报表、出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律、法规规定的其他业务。一般经营项目: (未取得专项许可的项目除外)



登记机关

请于每年1月1日至6月30日报送上一年度年度报告。自公司
 成立之日以及企业相关信息形成之日起20个工作日内, 在企业
 信用信息公示系统进行公示。
 2018年 11月 12日

证书序号: 0006585

说明

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

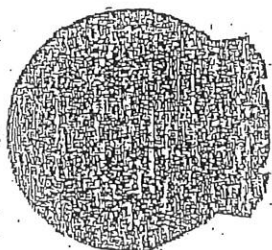


发证机关:

2018

30日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 吕桦

主任会计师:

经营场所: 陕西省西安市灞桥区灞桥大道一号外
嘉大厦六层

组织形式: 合伙制(特殊普通合伙)

执业证书编号: 51010047

批准执业文号: 陕财办会(2013)28号

批准执业日期: 2013年6月27日