

证券代码: 000043

证券简称: 中航地产

公告编号: 2016-14

中航地产股份有限公司 2015 年年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文,为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划,投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

非标准审计意见提示

适用 不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

适用 不适用

是否以公积金转增股本

是 否

公司经本次董事会审议通过的普通股利润分配预案为:以 2015 年 12 月 31 日的公司总股本 666,961,416 股为基数,向全体股东每 10 股派发现金红利 0.50 元(含税),送红股 0 股(含税),不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用 不适用

公司简介

股票简称	中航地产	股票代码	000043
股票上市交易所	深圳证券交易所		
变更前的股票简称(如有)	不适用		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	杨祥	宋丹蕾	
办公地址	深圳市福田区振华路 163 号飞亚达大厦六楼	深圳市福田区振华路 163 号飞亚达大厦六楼	
传真	(0755) 83688903	(0755) 83688903	
电话	(0755) 83244582	(0755) 83244503	
电子信箱	dongm@carec.com.cn	zqsw@carec.com.cn	

二、报告期主要业务或产品简介

公司在房地产开发经营上专注于商业地产,以“中航城”为核心品牌的城市综合体是产品线主体,经过多年发展,形成包含购物中心、写字楼、精品公寓、高尚住宅等多业态的综合开发经营模式,具有一定的品牌影响力。伴随着公司综合实力的日益壮大,开发面积、销售收入、土地储备量稳步增长,公司在西南、长三角、珠三角、闽三角等区域的重点城市进行布局,形成了多项目联动开发的战略布局。

报告期内,房地产市场的发展逐渐平稳回暖,但城市分化严重,大多数城市的市场需求仍表现乏力,整体市场仍然面临高库存压力,行业竞争依然激烈。公司通过产品结构与销售策略的调整加快库存去化速度,通过产品创新与模式创新提升商业地产经营能力,在所处的城市与细分市场中保持领先。

三、主要会计数据和财务指标

1、近三年主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

单位：人民币元

	2015 年	2014 年	本年比上年增减	2013 年
营业收入	5,518,758,979.90	6,226,241,818.11	-11.36%	6,224,573,653.65
归属于上市公司股东的净利润	401,218,869.17	492,499,999.87	-18.53%	467,059,166.43
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	93,695,656.93	104,496,327.15	-10.34%	315,598,131.33
经营活动产生的现金流量净额	539,042,535.30	-2,675,234,234.70	120.15%	-1,370,091,497.30
基本每股收益（元/股）	0.6016	0.7384	-18.53%	0.7003
稀释每股收益（元/股）	0.6016	0.7384	-18.53%	0.7003
加权平均净资产收益率	10.90%	14.56%	-3.66%	15.04%
	2015 年末	2014 年末	本年末比上年末增减	2013 年末
总资产	22,881,018,616.52	20,068,381,834.15	14.02%	17,718,045,199.18
归属于上市公司股东的净资产	3,957,693,679.67	3,507,327,712.61	12.84%	3,241,564,236.52

2、分季度主要会计数据

单位：人民币元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	716,286,274.45	897,121,203.87	1,459,733,937.08	2,445,617,564.50
归属于上市公司股东的净利润	-68,211,299.17	-43,224,395.80	-57,779,330.14	570,433,894.28
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-70,006,962.20	-42,230,543.85	-87,706,355.62	293,639,518.60
经营活动产生的现金流量净额	-521,109,874.02	-225,238,976.55	180,409,099.33	1,104,982,286.54

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是 否

四、股本及股东情况

1、普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	35,956	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	35,822	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
中航国际控股股份有限公司	国有法人	22.35%	149,087,820	0		0	
中国航空技术深圳有限公司	国有法人	20.62%	137,505,382	0		0	
深圳中航城发展有限公司	国有法人	7.17%	47,827,858	0		0	
西安飞机工业(集团)有限责任公司	国有法人	1.14%	7,607,820	0		0	

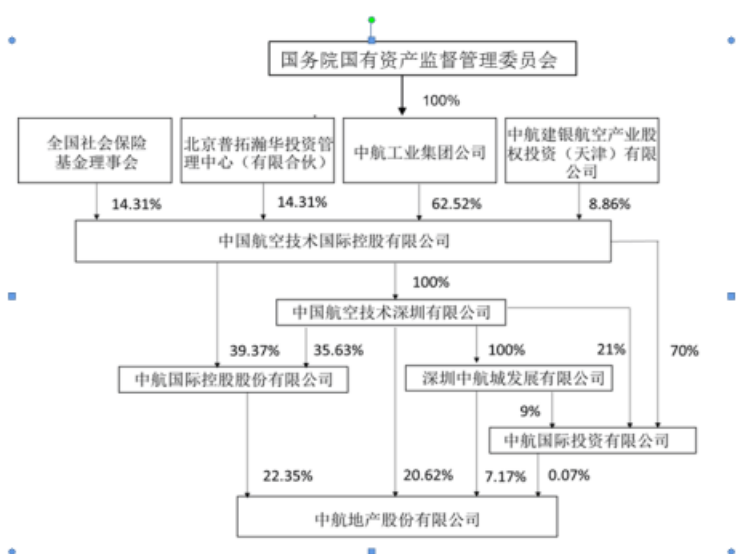
团)有限责任公司						
中国工商银行股份有限公司－富国研究精选灵活配置混合型证券投资基金	其他	0.75%	5,000,000		0	0
高晖	境内自然人	0.68%	4,551,800		0	0
中国平安人寿保险股份有限公司－分红一个险分红	其他	0.60%	3,999,998		0	0
浙江省新时代科技实业发展公司	国有法人	0.57%	3,803,910		0	0
张焱	境内自然人	0.55%	3,660,000		0	0
孙海珍	境内自然人	0.53%	3,510,000		0	0
上述股东关联关系或一致行动的说明	前述股东中,中国航空技术深圳有限公司持有中航国际控股股份有限公司 35.63% 股份,持有深圳中航城发展有限公司 100% 股份。中国航空技术深圳有限公司与西安飞机工业(集团)有限责任公司的实际控制人同为中国航空工业集团公司。此外,未知前述其他股东是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人,也未知其他股东之间是否存在关联关系。					
参与融资融券业务股东情况说明(如有)	1、公司股东高晖通过华泰证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 4,551,200 股公司股份; 2、公司股东张焱通过东方证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 3,660,000 股公司股份; 3、公司股东孙海珍通过国都证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 3,510,000 股公司股份。					

2、公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

适用 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

3、以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



五、管理层讨论与分析

1、报告期经营情况简介

2015年，全球经济复苏受阻，不确定性加大。中国经济受结构调整、产能过剩影响，投资持续低迷，经济增速进一步放缓。房地产市场在“促销费、去库存”的总基调中逐步回暖，供需两端宽松政策促进市场低开高走，量价回升，市场库存压力得到结构性缓解。从需求端来看，中央多轮降准降息，并通过降低首套及二套房首付比例、减免税费、放开准入等措施，构建宽松的市场环境。地方政策灵活调整，采取税费减免、财政补贴、取消限购限外等多措施刺激消费。从供应端来看，土地供应控规模、调结构，并加大保障性住房货币化安置，改善市场环境。多轮政策组合奠定了楼市回暖基础。同时，包括户籍改革、公积金改革、保障房货币化等在内的长效机制正在积极推进，支持房地产市场的持续健康发展。2015年全国商品房销售面积为12.85亿平方米，同比增长6.5%；销售金额为87,281亿元，同比增长14.4%。市场环境虽然日趋宽松，但城市分化不可避免。从各级城市来看，一线城市因人口、资源及财富持续集聚，各类需求旺盛，房价始终表现坚挺，在宽松政策助力下，改善性需求明显释放。二三线城市虽在政策刺激下需求量稳步释放，但高库存下房价上涨动力不足，各月份房价处于小幅波动状态，波动幅度均在0.5%以内。总体来看，自2014年11月21日央行降息以来，2015年地产行业处于降息周期、销售恢复期、宽松政策推动下，房地产市场整体平稳回暖。一线及部分二线热点城市住房需求明显释放，价升量涨；但多数城市受库存偏高及经济不景气的影响，虽然市场成交呈现恢复态势，但是价格回升依然面临较大压力。

在行业大背景下，公司通过调整产品结构与营销策略实现快速去化；通过产品创新与模式创新，提升商业地产经营能力；重视客户体验、提升产品品质，把握持续低利率环境带来的市场机会，认真完成各项经营管理工作。

报告期内，公司各项经营管理工作顺利推进，具体情况如下：

（一）地产业务稳健增长，物业管理业务实现高品质快速发展

2015年在逐渐宽松的市场背景下，公司聚焦主业、顺应市场、准确把握客户需求、项目销售再创新高，经营管理能力稳步提升。2015年1-12月公司实现签约销售额49.03亿元，销售面积59.61万平方米。昆山九方城、赣州中航公元、赣州中航云府、贵阳中航城等项目在工程质量、呈现效果、业界口碑、客户感受、创新性等各方面都得到当地市场的高度认可，完成了销售目标。

昆山九方城位于长三角1小时经济圈内的昆山市。2015年由于城市中环路通车、地铁S1号线规划落实，苏沪同城效应进一步显现，昆山房地产市场持续增长，全年商品房销售套数5.4万套，较2014年上涨13.7%。昆山九方城作为昆山市区唯一的百万方规模综合体，雄踞昆山老城中心萧林路主干道，自2011年入市开始，蝉联昆山市场销冠位置多年。2015年九方城实现销售签约额12亿元，领跑昆山高端楼盘成交榜；九方城星悦公寓开盘即实现300套热销，全年销售605套，创造昆山公寓市场奇迹。

2015年赣州市中心城区商品房共成交备案289.61万 m^2 ，同比去年188.82万 m^2 ，上升53.4%。截至2015年末，赣州中心城区商品房库存面积为436.7万 m^2 ，4.82万套，其中住宅类存量房为1.49万套，面积182.6万 m^2 ，住宅库存量较2014年下降21.08%。住宅市场随着宏观政策利好，温和回暖。公司在售的赣州中航云府和中航公元项目均位于章江新区。中航云府项目通过差异化市场定位，以高端城市墅区洋房的创新产品，赢得了激烈的市场竞争优势。2015年末中航云府项目开盘，短短45天时间，推出332套产品，开盘当天成功认购274套，开盘销售率达82%。同时，通过对客户的精准定位，实现90%以上的解筹率，一个月内客户认购转签约率达到96.7%，引领市场热销，突显了中航地产的品牌价值及物业口碑，也成为赣州楼市回暖的代表之作。中航公元项目处于尾盘销售阶段，2015年销售工作按计划顺利推进。

2015年贵阳市商品住宅新增供应559.59万 m^2 ，同比去年同期增加15.6%；成交630.58万 m^2 ，同比去年同期增加9.8%；2015年供应面积、销售面积均有所上升。2015年底贵阳市商品住宅存量约563.39万 m^2 ，同比去年同期下降约35%。贵阳市场中、高端市场竞争激烈，库存一直处于高位。贵阳中航城作为公司落笔贵阳的首个综合体项目，雄踞于观山湖区中心北京西路，面对市场竞争，贵阳中航城以差异化竞争优势寻找市场突破口，通过创新的产品结构，推出了更符合市场需求的85 m^2 、120 m^2 的创新别墅，以悬疑式的推广在短时间内引发了市场的极大关注。2015年6月27日创新别墅首次选房，当天开盘销售率达90%，11月14日别墅第二次选房活动，销售率达85%，得到了市场的高度认可。2015年贵阳中航城别墅类产品签约套数全市排名第一，签约金额全市排名第二，洋房类产品签约金额全市排名第二，成功树立了当地市场的品牌口碑。

物业管理业务继续保持高品质快速发展，在业务方向和内部管控的转型升级上迈出了坚实步伐。2015年中航物业公司物业管理项目新签合同额持续增长，新拓展项目73个，包括武汉建行、商务部、最高检、南开大学、深圳移动、武汉园博园、山东即墨蓝色新区等一批具有市场影响力的新项目，为物业管理业务的未来发展起到支撑作用。同时，继续优化地产产品服务标准化体系，开发高端创新服务产品，创办中航管家学院，大胆尝试社区商务新经济，助力地产品牌提升。中航物业还积极推进商业模式创新，被评为“2015中国物业管理行业商业模式创新企业”。

（二）以九方为核心的城市综合体经营初具规模

2015年公司新开业昆山九方购物中心、深圳华强北九方购物中心两家，目前在营的九方购物中心已达六家，分别位于赣州、成都、九江、昆山、深圳华强北与龙华，总营业面积超过68万平方米，初具规模。其中，深圳华强北与龙华九方购物中心为公司受托经营管理项目。

2015年10月30日，昆山九方购物中心盛大开业，这是昆山首个集购物、餐饮、休闲、娱乐为一体的一站式时尚体验中心，也是昆山市体量最大、业态最全、品牌最多的购物中心。昆山九方购物中心引进的品牌中超过70个品牌是首次进入昆山市场。购物中心开业标志着以九方城为核心的昆山全新商业中轴的崛起，也为当地民众带来丰富而独特的一站式购物体验。为了满足当下消费者线上体验的便捷需求，昆山九方购物中心推出昆山首个智能化移动平台，通过手机客户端即可获取购物

中心内所有商家信息商品特卖、在线订餐排号点餐、电子会员卡、商场团购、订购电影票、室内反向寻车等功能，真正意义上实现了智能化购物给顾客带来的轻松便捷。

2015年12月24日，深圳华强北九方购物中心正式开业，以“为年轻深圳定制型格生活”为主题，打造深圳首个“LOVE主题体验式购物中心”。购物中心与周边商圈的零售业态差异化运营，引进市场主流且有业绩保障品牌，弥补了商圈欠缺的餐饮、休闲娱乐、快时尚、超市品类，打造包罗万象的全方位品质体验场所，引领深圳国际化新风尚，并为项目顺利经营打下坚实的基础。开业当日客流量超过5万人次，日均销售额突破200万元。

“九方购物中心”作为中航地产核心的商业品牌，从赣州、成都、深圳、九江到昆山，实现了一座座城市的时尚梦想。已进入稳定运营期的赣州、成都、九江、深圳龙华购物中心，根据市场与客户需求对零售品牌升级提升，进一步丰富休闲、餐饮品类，以成熟的运营管理模式，成为大众喜爱的一站式休闲娱乐场所，也为城市商业格局提升做出贡献。

（三）坚持客户导向，提升产品品质与客户满意

公司一直以来坚持客户导向，重视客户满意度提升。2015年，公司制定详细的客户满意度提升方案，并统一委托第三方专业公司进行检查并监督落实。物业公司潜心研究客户需求，推出更加细致与创新性服务，如“一键开门”APP便利服务、“凯凯云仓”、“老年学堂”、“自助洗车”等多种服务产品。

在产品品质提升方面，强化工程管理，在原有的工程质量实测实量和风险评估体系基础上进行更新升级，以便更加客观真实地反映项目各阶段的工程质量，促进工程实体质量的实时改进和持续提高。聚焦客户关注的风险质量隐患，统一开展工程巡检评估工作，通过定期季度评估和交付评估，及时识别并消除项目工程管理风险，降低工程质量隐患。

（四）转变思维模式，提高人员效能

2015年，公司内部推动“人效”研究，树立“人效”意识，通过与外部行业标杆的对比、学习，正视自身的差距，树立危机意识，提高人员效能。通过构建项目人员编制模型，科学有效的控制费用；通过绩效评估、绩效访谈，建立有效沟通渠道，及早发现问题解决问题。持续推动“3+1”人才梯队建设（将才、英才、优才三级人才+应届毕业生“新锐”专项计划），聚焦关键岗位人才的针对性培养与各层级人才搭建。

（五）继续公益事业，彰显社会责任

2015年，公司继续举办“火炬助学”活动，以更规范的形式，与明善公益网、深圳市社会公益基金会合作，首次实现全国范围的网上一对一认捐；首次加入腾讯公益平台，吸纳社会小额捐款，2015年共计600多社会爱心人士捐款22,800元，资助了19名贫困学生；扩大助学范围和规模，资助范围拓展到7省14市，2015年新增重庆、沈阳两个助学地区，新增学生142名。截止2015年，8年助学活动已累计资助学生600名，累计发放助学金140余万元。受助学子中已有80多名从高中毕业，60多名顺利考上大学。许多当地志愿者、业主及捐助者自愿组织起来，深入大山，协助完成最为艰难的实地走访工作；“火炬助学”的影响力已覆盖中航地产所有项目的所在地；众多联盟商家以认捐、提供赞助、协助宣传活动等多种方式献出力量；1,000多位爱心人士深入参与到一对一捐助中来。

2015年由公司参与创办的明善公益网携手中国慈展会组委会亮相亚洲公益创投联盟（AVPN）2015年会，向国际社会展示中国慈展会的成果和经验，并有望为国内优秀公益项目引入国际社会创投人的资助与投资。

2、报告期内公司房地产项目经营管理情况

(1) 公司房地产项目开发情况（截至2015年12月31日）

序号	房地产项目名称	位置	上市公司权益	土地面积 (m ²)	规划建筑面积 (m ²)	2015 年竣工建筑面积 (含不计容建筑面积, m ²)	累计已竣工建筑面积 (含不计容建筑面积, m ²)	备注
1	昆山九方城(A7 地块)	昆山市玉山镇萧林路与紫竹路交汇	100%	140,630	523,539	---	212,460	该项目有部分计划留存物业
2	昆山九方城(A6 地块)	昆山市玉山镇萧林路与紫竹路交汇	100%	153,977	675,668	359,827	564,538	该项目有部分计划留存物业
3	九江中航城	九江市八里湖新区长虹西路与长江大道交汇处	100%	175,114	781,578	329,471	398,086	该项目有部分计划留存物业
4	贵阳中航城	贵阳市金西路与金阳环线交界	70%	642,813	1,447,798	115,918	115,918	该项目有部分计划留存物业
5	赣州中航公元	赣州市章江新区登峰大道和赣南大道交汇处	100%	74,569	367,822	---	367,822	
6	赣州中航云府	赣州市章江新区信丰路和高兴路交汇	100%	53,409	167,495	---	---	
7	上海中航天盛广场	上海市杨浦区杨浦区淞沪路西、政立路北	100%	17,602	98,364	98,364	98,364	该项目有部分计划留存物业
8	岳阳中航·翡翠湾	岳阳市经开区狮子山路以南, 珍珠山路以西	100%	156,854	381,369	188,031	201,363	
9	新疆中航翡翠城	乌鲁木齐市北郊新市区, 处于省道安宁渠路和乌奎北联络线(45 公路)交汇的西北面	100%	717,161	420,453	---	175,209	
10	龙岩中航紫金云熙	福建省龙岩市新城区	51%	61,974	297,175	---	---	
11	南昌中航国际广场二期	江西省南昌市红谷滩新区	75%	9,237	75,236	---	---	

12	惠东中航元·屿海	惠东巽寮滨海旅游管理区	51%	333,000	520,213	---	165,226	
13	衡阳中航城市花园一期	衡阳市雁峰区白沙南路深圳工业园	60%	63,844	279,706	160,483	279,706	
14	天津九方城市广场	天津市塘沽区滨河西路西侧, 坨场南道南侧	100%	16,105	193,418	---	---	该项目有部分计划留存物业
15	昆山中航城	昆山市前进东路	100%	196,958	420,076	---	374,078	该项目有部分计划留存物业
16	成都中航国际广场	高新区南三环外侧交子大道	100%	24,094	165,170	---	161,069	
17	惠东中航城	惠东县平山华侨城文化广场西侧	85%	100,744	354,502	---	354,502	
合计				2,938,085	7,169,582	1,252,094	3,468,341	

备注:

1、2016年1月18日,公司全资子公司成都航逸置业有限公司和成都航逸科技有限公司联合竞得成都市天府新区宗编号为TF(252/085):2015-32)的国有土地使用权,具体情况详见公司刊登在巨潮资讯网和《证券时报》上的《关于竞得土地使用权事项的公告》(公告编号:2016-04)。该地块目前处于开发前期工作中。

2、2016年1月20日,公司第七届董事会第四十次会议审议同意公司下属企业赣州中航房地产发展有限公司与康源置业及深圳汇尚合融科技服务有限公司共同投资开发赣州E8地块。具体情况详见公司刊登在巨潮资讯网和《证券时报》上的《关于公司下属企业合资开发赣州E8地块的公告》(公告编号:2016-07)。该地块目前处于开发前期工作中。

3、昆山中航城、成都中航国际广场、惠东中航城项目为尾盘销售状态,因此自2016年起各定期报告中将不再披露前述项目相关信息。

4、上表为截至2015年12月31日的公司房地产项目基本情况,相关数据可能根据项目开发建设情况有所调整。

(2) 公司主要房地产项目销售情况

序号	房地产项目名称	上市公司权益	2015年1-12月项目销售、结转情况					截至2015年12月31日项目累计销售、结转情况				
			销售情况			结转情况		销售情况			结转情况	
			业态	可售面积(m ²)	签约销售面积(m ²)	结转面积(m ²)	结转金额(万元)	签约销售面积(m ²)	签约销售金额(万元)	结转面积(m ²)	结转金额(万元)	
1	赣州中航公元	100%	住宅	37,731	31,245	42,449.83	42,863.07	322,996.21	252,207.64	273,383.76	249,762.44	
			商业	1,237	430							
			车位	19,539	12,225							
			小计	58,507	43,900							
2	赣州中航云府	100%	住宅	81,735	46,160	---	---	46,159.91	40,410.21	---	---	
3	昆山九方城(A7地块)	100%	住宅	36,306	30,765	2,900.66	4,325.06	202,036.00	169,375.00	146,678.78	123,336.81	
			公寓	29,880	17,373							
			写字楼	41,730	1,663							
			商业	17,039	4,322							
			车位	57	57							
小计	125,013	54,181										
4	昆山九方城(A6地块)	100%	住宅	61,941	48,441	97,038.32	89,454.42	263,276.00	241,388.00	208,092.43	193,334.67	
			公寓	25,158	18,005							
			商业	9,438	3,891							
			车位	22,656	3,384							
小计	119,193	73,721										
5	九江中航城	100%	住宅	114,017	64,017	102,238.73	72,844.01	184,698.00	121,493.58	146,116.02	102,568.76	
			公寓	12,778	5,524							
			写字楼	23,194	2,193							
			商业	13,099	4,345							
			车位	11,550	5,229							
小计	174,638	81,310										
6	贵阳中航城	70%	住宅	135,843	90,058	61,500.17	44,196.22	126,922.44	107,831.16	61,500.17	44,196.22	
7	岳阳中航 翡翠湾	100%	住宅	104,358	62,782	6,434.34	8,883.10	111,576.81	71,180.56	11,198.08	15,520.63	
			车位	10,076	2,388							
			小计	114,551	65,170							
8	龙岩中航紫金云熙	51%	住宅	113,481	61,273	---	---	84,571.17	71,986.92	---	---	
9	新疆中航翡翠城	100%	住宅	23,812	4,527	4,749.90	8,363.33	103,976.23	135,998.48	103,779.10	133,541.55	
10	惠东中航元 屿海	51%	住宅	106,169	58,752	31,346.36	31,555.80	146,819.65	157,633.19	102,387.64	108,855.82	

11	衡阳中航城市花园	60%	住宅	56,627	11,964	22,348.97	7,387.34	81,136.11	26,548.90	76,850.48	25,064.68
12	昆山中航城	100%	商业	4,498	572	990.24	553.63	282,977.00	202,931.00	282,966.54	202,948.40
13	成都中航国际广场	100%	车位	5,667	12	1,137.70	1,790.78	129,509.00	170,561.00	116,165.66	172,005.66
14	惠东中航城	85%	车位	19,322	4,501	---	---	333,924.00	149,415.00	---	---
合计				1,139,056	596,101	373,135	312,217	2,420,579	1,918,961	1,529,119	1,371,136

备注：昆山中航城、成都中航国际广场、惠东中航城项目为尾盘销售状态，因此自2016年起各定期报告中将不再披露前述项目相关信息。

(3) 公司房地产项目储备情况（截至2015年12月31日）

序号	房地产项目名称	待开发部分	
		土地面积 (m ²)	规划计容积率建筑面积 (m ²)
1	昆山九方城(A7地块)	13,245	39,983
2	九江中航城	38,417	136,437
3	贵阳中航城	407,728	856,290
4	岳阳中航 翡翠湾	61,141	101,893
5	新疆中航翡翠城	350,839	215,644
6	衡阳地块	476,817	未定
合计		1,348,187	---

备注：2016年初至报告披露日，公司新获取成都天府新区地块、赣州E8地块。

(4) 公司已计入投资性房地产的房产情况 (截至2015年12月31日)

序号	物业名称	评估面积(m ²)	股权比例	2014年末投资性房地产评估值(元)	2014年末账面净值(元)	2015年转换日的投资性房地产评账面价值(元)	2015年末投资性房地产评估值(元)	变动幅度	本年计入公允价值变动收益(元)	本年计入资本公积(元)
1	航空大厦1栋部分楼层	24,432.33	100%	420,972,714.60	420,972,714.60		420,759,034.00	-0.05%		
2	航空大厦1栋部分顶层	4,955.80	100%	46,463,995.00	48,566,840.00		51,540,320.00	6.12%	2,973,480.00	
3	南光大厦1-13层部分楼层、地下室	20,184.70	100%	270,794,920.00	270,794,920.00		278,622,604.00	2.89%		
4	南光捷佳大厦一至四层商场及部分房间	8,955.96	100%	178,416,372.00	178,416,372.00		182,645,699.00	2.37%		
5	航都大厦9J	106.73	100%	2,540,174.00	2,454,790.00		2,508,155.00	2.17%		
6	长沙芙蓉南路368号波波天下城9套房	1,539.41	100%	11,853,457.00	11,391,630.00		11,237,693.00	-1.35%		
7	航苑大厦西座7套房(注1)	652.43	100%	14,858,593.00	14,271,406.00		17,093,666.00	19.78%	2,822,260.00	
8	中航格澜阳光花园A栋1-4层、B栋一层7套房(注2)	16,039.45	51%	166,777,390.00	163,145,690.00		182,436,906.00	11.82%	19,291,216.00	
9	南昌中航国际广场1至5层、26至38层	32,489.53	75%	265,893,708.00	276,161,005.00		290,281,582.00	5.11%	14,120,577.00	
10	赣州中航城九方购物中心房产及幼儿园	85,828.77	100%	685,521,112.00	682,644,193.50		718,920,632.00	5.31%	36,276,438.50	
11	岳阳中航国际广场1至27层、裙楼1至5层(注3)	46,684.02	100%	391,360,599.00	385,697,420.00		334,408,098.00	-13.30%	-51,289,322.00	
12	观澜格兰云天国际酒店	66,068.13	100%	467,286,348.00	446,367,778.00		485,160,261.00	8.69%	38,792,483.00	
13	赣州格兰云天国际酒店	28,259.33	100%	273,622,599.00	261,116,209.20		268,463,635.00	2.81%		
14	成都-九方购物中心-3至7层	105,702.55	100%	856,993,610.00	840,178,874.00		770,709,036.00	-8.27%	-69,469,838.00	
15	昆山中航城花园42号楼	29,366.24	100%	201,870,501.00	201,870,501.00		199,517,662.00	-1.17%		
16	中航巽寮湾花园项目商铺	5,694.37	51%	64,879,586.00	65,424,800.00		60,929,759.00	-6.87%	-4,495,041.00	
17	赣州中航公元城项目幼儿园(注4)	2,368.95	100%	7,343,745.00	7,343,700.00		8,291,325.00	12.90%	947,625.00	
18	九江中航城购物中心	163,114.98	100%	931,842,281.00	931,842,281.00		935,427,122.00	0.38%		
	2015年度以前确认的投资性房地产项目小计	642,443.68		5,259,291,704.60	5,208,661,124.30		5,218,953,189.00		-10,030,121.50	
19	上海中航天盛广场项目	92,746.15	100%			1,543,348,521.14	1,699,003,918.00	10.09%		119,065,704.14
20	昆山九方购物中心(注5)	187,732.17	100%			959,143,897.00	1,360,220,554.00	41.82%	401,076,657.00	
21	贵阳中航城项目九方购物中心-在建(注6)	112,900.00	70%			125,450,488.00	125,450,488.00			

22	昆山中航城酒店-在建(注6)	43,274.80	100%			175,561,699.14	175,561,699.14			
23	贵阳中航城项目幼儿园-在建(注6)	2,887.00	70%			6,723,535.95	6,723,535.95			
	2015年确认为投资性房地产的项目小计	439,540.12				2,810,228,141.23	3,366,960,195.09		401,076,657.00	119,065,704.14
	合计	1,081,983.80		5,259,291,704.60	5,208,661,124.30	2,810,228,141.23	8,585,913,384.09		391,046,535.50	119,065,704.14

注 1: 航苑大厦为高层住宅, 评估采用市场比较法, 2015 年评估增值 19.78%。增值主要原因为深圳住宅近年增长较快。该物业所处华强北区域受旧城改造影响, 2015 年以前增长较缓, 2015 年新增九方等大型商业体, 配套规格进一步提升, 物业吸引力提高导致评估增值较大。

注 2: 中航格兰阳光花园采用收益还原法进行评估, 2015 年评估增值 11.82%。该物业签有长期租赁合同, 租期至 2032 年, 年租金递增 2%。合同租金单价为 62 元/平方米, 高于市场平均水平, 递增速度快于市场平均水平, 同时 2015 年利率降低, 收益折现率相应调低, 综合因素致使评估增值。

注 3: 岳阳中航国际广场由裙楼商业和酒店组成, 采用收益还原法进行评估, 2015 年评估减值 13.3%。减值原因主要为酒店部分减值导致。岳阳酒店为收购的物业, 多种因素导致经营状况和租金收入不及预期, 当期收入无法按照租赁合同执行。同时考虑到酒店未来 5 年将进行装修改造, 评估时对收入预测根据酒店现状进行了调减, 致使当期评估减值。

注 4: 中航公园城幼儿园采用收益还原法进行评估, 2015 年评估增值 12.9%。该物业签有长期租赁合同, 租期至 2034 年, 年租金每满 4 年递增 10%。递增速度快于市场平均水平, 同时考虑利率降低致使评估增值。

注 5: 昆山九方购物中心采用收益还原法进行评估, 为初始计量, 2015 年评估增值 41.82%。该物业 2015 年 10 月建成, 商业体量达到了 12 万平方米, 现已完成 180 个铺位品牌的招商, 招商完成率达到 97%, 租金水平高于市场平均水平, 通过考察预期收入较为乐观。该物业建造成本较低, 约为 5,000 元/每平米, 致使评估增值较大。

注 6: 表中所列相关物业的面积仅为目前规划面积, 最终面积将以正式投入使用时的实际情况为准。

3、报告期内主营业务是否存在重大变化

□ 是 √ 否

4、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
(2014 年) 建筑工程、幕墙工程、楼宇工程、监理工程；(2015 年) 楼宇工程	91,000,114.91	6,966,125.38	34.24%	-92.38%	-86.25%	20.48%
房地产开发	3,591,662,187.83	498,403,432.28	28.97%	-0.09%	-11.62%	-7.68%
物业管理	1,774,725,588.10	63,988,075.12	13.53%	29.34%	29.34%	-0.38%
正章干洗、老南昌酒楼、帆船	61,371,089.06	-3,298,090.62	37.51%	-5.95%	-8,335.95%	-1.76%

5、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

□ 是 √ 否

6、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

□ 适用 √ 不适用

7、面临暂停上市和终止上市情况

□ 适用 √ 不适用

六、涉及财务报告的相关事项**1、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明**

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

2、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

3、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

2015 年与上年相比新增合并单位 3 家：成都航逸科技有限公司、成都航逸置业有限公司、深圳市中航保安服务有限公司；减少合并单位 4 家：衡阳中航电镀中心有限公司、深圳市新型自行车产业集聚基地投资开发、深圳市中航龙兴地产发展

有限公司、海南南光房地产开发公司。具体情况如下：

①、处置子公司

单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

子公司名称	股权处置价款 (万元)	股权处置前 的持股比例 (%)	股权处置后 的持股比例 (%)	股权处置 方式	丧失控制权的 时点	丧失控制权时 点的确定依据	处置价款与处置投资 对应的合并报表层面 享有该子公司净资产 份额的差额 (元)
衡阳中航电镀 中心有限公司	2,750	55	0	协议转让	2015年11月30 日	股权交割日	1,630,682.13

②、其他原因的合并范围变动

(A) 新设子公司

被投资单位	注册资本 (万元)	企业持股比例 (%)	成立时间
成都航逸科技有限公司	20,000	100	2015年11月6日
成都航逸置业有限公司	1,000	100	2015年11月5日
深圳市中航保安服务有限公司	1,428	70.03	2015年8月18日

(B) 清算子公司

公司本年对于亏损严重、扭亏无望的亏损企业进行注销清算，清理企业情况如下：

被投资单位	注册资本 (万元)	企业持股比例 (%)	清算损益 (元)
深圳市新型自行车产业集聚基地投资开发	3,000	92	1,596,808.95
深圳市中航龙兴地产发展有限公司	2,000	100	-
海南南光房地产开发公司	1,000	100	-2,995.96

4、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

中航地产股份有限公司
董 事 会
二〇一六年二月二十九日