中航地产股份有限公司

证券代码:000043 证券简称:中航地产 公告编号:2015-16

2014 年度报告摘要

1、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文,投资者欲了解详细内容,应当仔细阅读同时刊载于深圳证券交易所网站等中国证监会指定网站上的年度报告全文。

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		

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
电话	(0755)83244582	(0755)83244503
传真	(0755)83688903	(0755)83688903
电子信箱	dongm@carec.com.cn	zqsw@carec.com.cn

2、主要财务数据和股东变化

(1)主要财务数据

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

	2014年	2013年	本年比上年增减	2012年
营业收入(元)	6,226,241,818.11	6,224,573,653.65	0.03%	4,185,324,358.74
归属于上市公司股东的净利润(元)	492,499,999.87	467,059,166.43	5.45%	414,428,563.84
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	104,496,327.15	315,598,131.33	-66.89%	136,524,348.13
经营活动产生的现金流量净额(元)	-2,675,234,234.70	-1,370,091,497.30	-95.26%	-724,371,103.92
基本每股收益(元/股)	0.7384	0.7003	5.45%	0.6214
稀释每股收益(元/股)	0.7384	0.7003	5.45%	0.6214
加权平均净资产收益率	14.56%	15.04%	-0.48%	15.05%
	2014年末	2013年末	本年末比上年末增减	2012年末
总资产(元)	20,068,381,834.15	17,718,045,199.18	13.27%	14,426,143,746.25
归属于上市公司股东的净资产(元)	3,507,327,712.61	3,241,564,236.52	8.20%	2,920,046,516.69

(2)前10名普通股股东持股情况表

报告期末普通股股东总数	25,192	年度报告披露日前第5个交易日末普通股股东总数	19,295

前10名普通股股东持股情况

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
中国工商银行-广发聚丰股票型证券投资基金	其他	2.70%	18,011,660		0	0
上海浦东发展银行-广发小盘成长股票型证券投资基金	其他	2.25%	15,028,044		0	0
浙江省建设投资集团有限公司	国有法人	1.14%	7,607,820		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
李冬云	境内自然人	0.99%	6,603,200		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
胡群芳	境内自然人	0.49%	3,253,400		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	1.公司股东李冬云通过招商证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有6,603,200股公司股份; 2.公司股东胡群芳通过招商证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有3,253,400股公司股份。					

(3)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。

(4)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

3、管理层讨论与分析

报告期内公司总体经营情况讨论与分析

2014年,全球经济波动加剧,中国经济增长进入中高速增长的"新常态",房地产行业则在深度调整期运行,在房地产市场持续走弱,商品房量价同比下降,开发投资增速持续放缓的大背景下,公司聚焦核心业务,持续提升商业地产开发经营能力,坚持客户导向,重视客户体验,通过产品创新和模式创新,不断提升的产品的品质和价值,在打动客户的同时,把握住市场机会,在严峻的市场环境下较好地实现了经营目标。

报告期内,公司各项经营管理工作顺利推进,具体情况如下:

(1)地产业务稳健发展,物业管理业务实现高品质快速发展

2014年面对房地产行业的调整变化,公司坚持业务聚焦与客户导向,在经营管理方面稳步提升,2014年1-12月公司实现签约销售额31.64亿元,结售面积38.04万平米,中航紫金广场、昆山九方城、龙岩云熙等项目在工程质量及进度、坚苗效果、业界口碑、客户感受、创新性等方面努力提升,得到当地市场的高度认可,较好完成了销售目标。其中,龙岩云熙项目多个月达到开盘条件,开盘当天去化率超过90%;参股项目厦门紫金广场6月再次开盘,开盘当日认购金额超10亿元,开盘去化率83%,成为厦门岛内商务综合体价值标杆。如赣州中航公元项目、昆山九方城项目等也取得了较好销售成绩。

公司房地产项目基本情况(截至2014年12月31日)

序号	房地产项目名称	位置	上市公司权益	获取时间	获取方式	土地用途	土地面积(㎡)	规划建筑面积(㎡)	计容积率面积(㎡)	可售面积(㎡)	项目状态	备注
1	昆山中航城	昆山市前进东路	100%	2006	招拍挂	住宅、商业、办公、酒店	196,958	420,076	354,524	286,774	基盘销售酒店在建	该项目有部分计划留存物业
2	昆山九方城(A7地块)	昆山市玉山镇淀林路与柴竹路交汇	100%	2009	招拍挂	商住、办公	140,630	530,285	416,974	334,477	在建在售	该项目有部分计划留存物业
3	昆山九方城(A6地块)	昆山市玉山镇淀林路与柴竹路交汇	100%	2012	招拍挂	商住、办公	153,977	675,668	482,601	286,275	在建在售	该项目有部分计划留存物业
4	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%	2010	招拍挂	商住	74,569	374,743	284,765	283,187	项目结束现盘销售	
5	赣州市章江新区K9地块	赣州市章江新区信丰路和高兴路交汇	100%	2013	招拍挂	住宅(含配套商业)	53,409	158,989	117,499	117,499	在建	
6	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%	2011	招拍挂	商住(商业25%)	175,114	782,469	612,905	510,036	在建在售	该项目有部分计划留存物业
7	贵阳中航城	贵阳市金西路与金阳环线交叉口	70%	2013	招拍挂	住宅、商业、办公、酒店	642,813	1,463,911	1,060,641	890,334	在建在售	该项目有部分计划留存物业
8	上海中航城天盛广场	上海市杨浦区杨浦区淞沪路251、252之路北	100%	2013	在建工程收购	办公、商业	17,602	100,675	70,408	37,231	在建在售	该项目有部分计划留存物业
9	天津九方城市广场	天津市塘沽区滨河西路西侧、坨地南道南侧	100%	2007	招拍挂	商服、公共设施	16,105	193,418	152,999	118,955	在建	该项目有部分计划留存物业
10	成都中航广场	高新区高新区南三环外侧交子大道	100%	2007	招拍挂	商业金融业	24,094	165,170	122,499	118,838	项目结束现盘销售	
11	惠东中航城	惠东县平山华侨城文化广场西侧	85%	2007	招拍挂	住宅、商业	100,744	354,502	286,228	279,515	项目结束现盘销售	
12	岳阳中航·翡翠湾	岳阳市经开区狮子山路以南、静脉路以西	100%	2012	股权收购	住宅、商业	156,854	381,476	278,193	275,530	在建在售	
13	惠东中航元·屿海	惠东旅游度假区旅游管理区	51%	2011	股权收购	住宅、商业	333,000	489,376	431,696	425,600	在建在售	
14	新疆中航翡翠城	乌鲁木齐市北京路南区、北至容疆安宁渠路和乌鲁北联络线(45分路)交汇的西北面	100%	2007	资产注入	住宅	717,161	346,839	292,456	285,000	在建在售	
15	衡阳中航城市花园	衡阳市雁峰区白沙洲路深圳工业园	60%	2009	股东增资投入	商业、城镇住宅	127,998	待定	待定	待定	储备	
				2010	招拍挂		63,844	279,706	223,245	222,666	在建在售	
				2010	招拍挂		91,378	待定	待定	待定	储备	
				2012	招拍挂		137,171	待定	待定	待定	储备	末包括26市建设道路用地
				2012	股东增资投入		120,269	待定	待定	待定	储备	
16	龙岩中航·紫金云熙	福建省龙岩市新城区	51%	2014	项目合作	住宅、商业	61,974	297,175	222,499	222,499	在建在售	
合计							3,405,665	7,014,478	5,410,132	4,694,416		

说明:上表为截至2014年12月31日的公司目有房地产项目基本情况,相关数据可能根据项目开发建设有所调整。

公司房地产项目销售、建设情况(截至2014年12月31日)

序号	房地产项目名称	上市公司权益	2014年销售、开发情况					截至2014年12月31日项目累计销售、开发情况				
			签约销售面积(㎡)	签约销售金额(万元)	结转面积(㎡)	结转金额(万元)	竣工面积(㎡)	签约销售面积(㎡)	签约销售金额(万元)	结转面积(㎡)	结转金额(万元)	竣工面积(㎡)
1	昆山中航城	100%	3,083	2,492	4,518.66	3,231.58	-	282,404	202,614	281,976.30	202,394.77	374,078
2	昆山九方城(A7地块)	100%	1,896	1,658	1,970.09	1,864.37	-	147,855	119,407	143,778.12	119,011.75	212,460
3	昆山九方城(A6地块)	100%	99,069	92,254	111,054.11	103,880.25	204,711	189,555	171,488	111,054.11	103,880.25	204,711
4	赣州中航公元	100%	66,658	52,229	59,609.12	57,639.37	88,351	279,096	218,416	230,933.93	206,899.37	377,010
5	九江中航城	100%	37,845	25,574	43,877.29	29,724.75	68,555	103,389	70,535	43,877.29	29,724.75	68,555
6	贵阳中航城	70%	36,873	26,375	-	-	-	36,873	26,375	-	-	-
7	成都中航国际广场	100%	7,514	8,629	22,237.75	38,823.76	-	129,592	170,538	115,027.96	170,214.88	161,069
8	惠东中航城	85%	2,787	1,128	4,215.93	3,079.68	-	329,488	148,255	279,170.55	148,520.32	354,502
9	岳阳中航·翡翠湾	100%	46,148	32,020	4,763.74	6,637.53	13,332	46,148	32,020	4,763.74	6,637.53	13,332
10	惠东中航元·屿海	51%	27,363	28,357	32,140.97	30,631.47	66,487	87,820	97,338	71,041.28	77,300.03	165,226
11	新疆中航翡翠城	100%	13,568	20,442	18,266.45	24,727.00	39,269	99,449	128,358	99,029.20	125,178.22	175,209
12	衡阳中航城市花园	60%	14,363	4,749	54,501.51	17,677.34	119,223	69,258	22,571	54,501.51	17,677.34	119,223
13	龙岩中航·紫金云熙	51%	23,211	20,471	-	-	-	23,211	20,471	-	-	-
合计			380,378	316,378	357,155.62	317,917.10	599,928	1,824,138	1,428,386	1,435,153.99	1,207,439.21	2,225,375

公司已计入投资性房地产的房产情况(截至2014年12月31日)

序号	物业名称	评估面积(m2)	2013年末投资性房地产评估值(元)	2013年末账面净值(元)	2014年转换日的投资性房地产评估值(元)	2014年转换日的投资性房地产账面价值(元)	2014年转换日的投资性房地产公允价值变动幅度	2014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损益(元)	因调整前面影响的公允价值变动损益(元)
1	航空大厦1栋部分楼层	24,432.33	359,892,477.00	359,892,477.00				420,972,714.60	16.97%	61,080,237.60	
2	航空大厦1栋部分园区	4,955.80	48,566,840.00	48,566,840.00				46,463,995.00	-0.04%		
3	南光大厦1-13层部分楼层,地下室	20,184.70	212,585,546.00	212,585,546.00				270,794,920.00	27.38%	58,209,374.00	
4	南光裙楼大厦一至四层商场及部分物业	8,955.96	146,910,340.00	146,910,340.00				178,416,372.00	21.45%	31,506,032.00	
5	航都大厦9J	106.73	2,454,790.00	2,454,790.00				2,540,174.00	3.48%		
6	长沙芙蓉南路368号波波天下城9层商	1,539.41	11,807,277.00	11,391,630.00				11,853,457.00	4.05%		
7	航都大厦西楼7层商	652.43	14,271,406.00	14,271,406.00				14,858,593.00	4.11%		
8	中航格澜阳光花园A栋1-4层,B栋一层7套商	16,039.45	163,145,690.00	163,145,690.00				166,777,390.00	2.23%		
9	南昌中航国际广场1至5层,2#、3#、5#、6#楼	32,489.53	282,658,911.00	276,161,005.00				265,893,708.00	-3.72%		10,553,203.80
10	赣州中航城九方购物中心商产及幼儿园	85,828.77	677,809,759.00	682,644,193.50				685,521,112.00	0.42%		-9,758,651.35
11	岳阳中航国际广场1至27层,裙楼1至5层	46,684.02	392,274,477.00	385,697,420.00				391,360,599.00	1.47%		5,855,549.10
12	蛇口海上世大厦商业	66,068.13	453,666,886.00	446,367,778.00				467,286,348.00	4.69%		-21,699,806.41
13	赣州格兰云天国际酒店	28,259.33	271,289,588.00	261,116,209.20				273,622,599.00	4.79%		-8,079,802.94
14	成都-九方购物中心-3层于层	105,702.55	840,178,874.00	840,178,874.00				856,993,610.00	2.00%		
15	昆山中航城花园42号楼	29,366.24	191,109,584.00	186,523,011.00				201,870,501.00	8.23%	15,347,490.00	3,557,908.03
2014年度以前确认的投资性房地产项目小计		471,265.38	4,068,622,425.00	4,037,907,209.70				4,255,226,092.60		166,143,133.60	-19,571,599.77
16	中航紫金商业园项目商铺	5,694.37			56,736,924.74	65,424,800.00	15.3%	64,879,586.00	-0.83%	8,687,875.26	
17	中航公元城项目幼儿园	2,368.95			12,533,565.05	7,343,700.00	-41.4%	7,343,745.00	0.00%	-5,189,865.05	
18	九江中航城项目购物中心	163,114.98			864,260,260.49	931,842,281.00	7.8%	931,842,281.00	0.00%	67,582,020.51	
目前仍持有暂做2014年确认为投资性房地产的项目小计		171,178.30			933,530,750.28	1,004,610,781.00		1,004,065,612.00		71,080,030.72	
合计		642,443.68	4,068,622,425.00	4,037,907,209.70	933,530,750.28	1,004,610,781.00		5,259,291,704.60		237,223,164.32	-19,571,599.77

物业管理业务实现高品质快速发展,整体进入了良性增长的轨道,营业收入同比增长27%,拓展新签合同额持续增长,2014年新签物业管理项目48个,管理面积超过3,000万平方米,努力持续提升服务品质,支撑高端项目的拓展和服务延伸,打造良好的品牌效应,新拓展了一批高品质项目,如国家商务部、最高人民检察院以及深圳国际创新中心,徐正区行政服务中心等项目。在地产项目协同方面,物业公司连续参加公司全部地产项目集团交付工作,深化完善地产产品服务标准化体系,并持续创新高端特色服务产品等措施,全面提升了协同地产开发链的全过程服务费透能力。

(2)以九方发展为核心的城市综合体开发模式不断趋于成熟

2014年,新开业九方购物中心两家,目前在营的九方购物中心共四家,分别位于赣州、成都、深圳、九江,总营业面积超过35万平方米,规模初显。

9月27日,深圳龙华九方购物中心正式开业,作为深圳龙华新区体量最大的购物中心,龙华九方以"亲子式"家庭都市生活中心作为项目特色,通过生态、艺术、人文、体验四个维度精心打造,汇集了零售、餐饮、动教娱乐等一大批知名品牌,开业当日人流量超过8万人,销售额超过170万,已经成为该区域的商业标杆。同时,龙华九方与支付宝进行战略合作,用户可通过支付宝钱包服务窗,获得移动支付、Wi-Fi、电子卡券、接收商场最新资讯等新潮的购物体验,"九方购物中心"对O2O模式的探索与实践进一步深化。

12月23日,九江市首个大型商业综合体——九江九方购物中心正式开业运营。作为公司旗下九江中航城的重要组成部分,九方购物中心总建筑面积12万平方米,集购物、餐饮、休闲、娱乐为一体,是九江市目前体量最大、档次最高、业态最丰富的一站式购物中心,开业当天,100多个品牌闪耀亮相,九方购物中心内17%的品牌首次进入江西市场,65%品牌首次进入九江市场,九江九方购物中心的开业,不仅促进九江市商业服务业的结构调整,提升九江城区的商业档次,同时充值优越的地理位置,超大规模的商业体量及其溶给消费者的一站式消费体验,将为九江城市生活注入新的活力,成为九江最具代表性的时尚潮流新地标。

(3)进一步聚焦核心业务,加快剥离非核心业务

2014年,公司进一步聚焦房地产开发核心业务,对非核心业务进行了剥离,2014年公司分别转让所持有的深圳市瑞远运动器材有限公司、深圳市中航建设监理有限公司、中航建筑工程有限公司、江西中航国际洪都投资有限公司、南京中航工业科技城发展有限公司、中航里城有限公司、深圳中航幕墙工程有限公司等7家公司股权。

(4)提升品牌影响力及客户满意度

2014年,公司坚持客户导向,持续开展工程巡检,强化质量通病的诊断与防治;客户服务体系方面,继续推进与完善客服体系构建,并通过客户服务信息平台不断加强客户体验,物业服务方面,更加注重客户的切身体验,更加专注客户多样化的需求,结合精品工程、标准化升级、OMIS系统应用等方式提升服务品质。根据2014年度第三方客户满意度调查,公司住宅总体满意度得分为74,写字楼总体满意度得分为96,较2013年持续提升,更超过行业总体水平。

(5)社会责任不断彰显

资助"慕师支教",发起"一对一助学",捐赠"爱心小书桌",参与创办明善公益网,为地震灾区捐款捐物……作为一家具有高度社会责任感的上市公司,中航地产在履行社会责任领域从未缺位。2014年,中航会原有的"一对一助学"升级为"火炬助学"活动,2014年共组织会员定向资助366名学生,累计善款44.56万元。

经过两年的发展,公司资助的明善公益事业发展中心成功入围2013年度广东省级培育发展社会组织专项资金扶持终审名单,获得财政资金补助30万元,承办深圳市文委宣传部"日行一善"项目活动,并在深圳市精神文明表彰暨创建文明城市动员大会上获得"优秀组织单位"的称号。2014年,明善团队还顺利承办第三届慈展中心对接平台工作,组织了30余场对接活动,获得组委会颁发的"优秀执行机构"。

· 主营业务范围及其经营状况

公司2014年实现营业收入622,624万元,较上年同期增加167万元,增长0.03%,主要由于建筑板块及物业板块收入较上年同期有增长,其中,建筑业共实现营业收入119,402万元,较上年同期增加24,731万元,增长26.12%,占公司营业收入的19.18%;房地产开发业务共实现营业收入359,483万元,较上年同期减少53,174万元,下降12.89%,占公司营业收入的57.74%;物业管理业务共实现营业收入137,214万元,较上年同期增加27,760万元,增长25.36%,占公司营业收入的22.04%;服务业及其他共实现营业收入6,525万元,较上年同期增加850万元,增长14.98%,占公司营业收入的1.05%。

公司2014年实现利润总额68,338万元,较上年同期减少5,761万元,下降7.77%。公司本期归属于母公司所有者净利润49,250万元,较上年同期增加2,544万元,增长5.45%。其中,地产业务实现净利润41,859万元,物业管理业务实现净利润3,528万元,建筑业实现净利润4,397万元,服务业及其他实现净利润-534万元。

· 公司未来发展的展望

(1)公司面临的市场环境及所处行业发展趋势

2014年,国内宏观经济增速持续趋缓,房地产市场步入调整期,各地商品住宅库存量高企,对市场预期的转变进一步影响了整体新开工节奏,房地产投资增速明显下滑,市场成交方面,受信贷收紧及市场预期影响,上半年成交量下降明显,主要城市住宅成交量大幅下降近19%;进入下半年,限购限贷政策放松、央行降息等一系列政策出台进一步刺激需求入市,市场成交逐步回升,供应方面,近几年大规模成交的住宅用地在2014年集中进入市场,同时销售业绩压力促使房企加大推盘规模,累积效应推动新增供应增长至近五年最高水平,市场整体供大于求,去化周期延长,去化压力大增,2014年全国商品房销售额为7.6万亿元,同比下降6.3%,销售面积12.1亿平方米,同比下降7.6%。

2015年,预计中国经济仍将在改革中平稳运行,国家将通过一系列改革措施释放红利,激发市场活力,提高资源配置效率,维持新常态下经济的平稳增长,针对房地产市场的行政调控力度已趋于弱化,房地产业正逐渐回归市场化发展。未来市场调控手段也将更趋于长效、稳定,从而促进市场建立自身的调节机制,保障长期稳定发展。由于市场环境不同,未来不同城市间的调控措施和力度的差异仍将继续存在。

物业管理市场方面,需求呈现多样化的增长特征,住宅物业增速放缓,办公楼、商业用房等物业增长迅速,其中机构市场到2020年整体规模将接近3千亿,物业管理行业发展呈现四个特点:城市布局呈现立足核心城市,不断向外拓展的趋势,三大经济圈成为未来关注重点;物业行业集中度在不断提高,加盟与并购正成为行业整合的有力抓手;传统物业依然是收入的主要来源,但多元经营业务帮助企业突破利润瓶颈;互联网帮助物业企业丰富业务内容,构筑新模式等。

(2)公司2015年度经营计划

在房地产开发与经营业务方面,将不断提升经营效率和效益,稳健发展,2015年,房地产市场仍将面临库存压力、城市分化、市场竞争等多变的市场环境,公司将进一步优化资源配置,推动资本层面的项目合作;创新营销,围绕客户和市场提升产品吸引力,加强销售力度,优化库存结构;通过目标驱动,调整内部激励方式,更高程度的实现员工目标与公司经营目标的强关联;结合不同项目的经营策略,采用更灵活的措施与方法不断优化成本;优化团队配置,提高人均效能,在管理费用方面制定统一标准并严格控制。

锻造企业核心竞争力,持续提升品牌与客户满意,是我们不懈的追求,2015年我们将通过有影响力的项目运作、创新性的产品、过硬的品质以及客户的满意建立项目在当地市场的品牌影响,并支持公司品牌的提升。

在物业管理业务方面,中航物业已经围绕机构客户的核心诉求建立了核心优势资源,且已具备较强的市场竞争力,2015年,在基础业务中,将以传统三保(保洁、保安、保养)为基础业务,持续提升服务能力和服务质量,其中保安业务向技防方向转变;战略业务方面,以设施设备管理服务为重点战略业务,打造专业技术能力,围绕设施设备生命周期完善服务领域,重点细分市场投括电梯、空调、建筑节能管理;其它延伸业务,将围绕机构类客户需求,向服务上下游延伸,综合考虑自身能力积累、成本优势和风险管控,采取外包和自提相结合的方式提供整体打包服务。

2015年公司力争实现营业收入67亿元,较2014年度的实际收入62.26亿元增加7.6%。上述营业收入目标不代表公司对2015年度的盈利预测,能否实现尚取决于市场状况变化、公司项目管理成效等多种因素,存在很大的不确定性,请投资者特别注意。

(3)公司风险分析及对策

①宏观环境与行业调控带来的风险。

2014年,国内宏观经济增速持续趋缓,房地产市场步入调整期,各地商品住宅库存量高企,房地产投资增速明显下滑。而近几年大规模成交的住宅用地在2014年集中进入市场,同时各大房企加大推盘规模,累积效应推动新增供应增长至近五年最高水平。市场整体供大于求,去化周期延长,去化压力大增,虽然针对房地产市场的行政调控力度已趋于弱化,房地产业正逐渐回归市场化发展,市场调控手段也将更趋于长效、稳定,但由于市场环境不同,未来不同城市间的调控措施和力度的差异仍将继续存在。

对策:加强对经济政策的解读,把握市场走势;在项目拓展方面,突出区域和产品,获取优质资源,创新拓展方式,加强对于项目的可行性研究,关注客户需求与客户感受,通过创新性的产品打动客户。同时,有效把握市场机会,加大销售力度,提升盈利能力。

②资金风险。

房地产开发属于资金密集型产业,项目开发周期比较长,企业需要长期且充足的资金支持。一方面,受货币政策大环境的影响,公司的融资难度增加;另一方面,公司加大了对商业地产的开发力度,资金占用额较大投资回收期长,公司资金周转的速度有所放缓,而利率的上升也使公司的资金成本有所增加。

对策:为应对不利的房地产宏观环境,满足公司资金需求,保障公司资金链的安全,公司一方面通过加强融资管理、拓宽融资渠道等方式获取外部融资;另一方面,加强全面预算管理,合理安排资金的使用,增强资金使用的计划性,提高资金使用效率;同时,在公司内部盘活存量资产,提高资产周转速度,通过开展应收款项清理、存货清理处置、非主业资产清理处置和资金集中管理,提高资产运营效率和效益。

4、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

· 会计政策变更

2014年财政部对企业会计准则进行修订,并陆续发布了《企业会计准则——基本准则》及八项具体会计准则,2015年3月18日,公司第七届董事会第二十七次会议,第七届监事会第九次会议审议同意公司对公司会计政策进行相应变更,并根据财政部2014年新颁布或修订的相关会计准则的规定,于上述新颁布或修订的相关会计准则的施行日开始执行该准则。

本次会计政策变更前公司执行的会计准则为《企业会计准则——基本准则》及财政部颁发的《企业会计准则第1号—存货》、《企业会计准则第2号—长期股权投资》、《企业会计准则第3号—投资性房地产》、《企业会计准则第4号—固定资产》、《企业会计准则第5号—生物资产》、《企业会计准则第6号—无形资产》、《企业会计准则第7号—非货币性资产交换》、《企业会计准则第8号—资产减值》、《企业会计准则第9号—职工薪酬》、《企业会计准则第10号—企业年金基金缴款》、《企业会计准则第11号—股份支付》、《企业会计准则第12号—债务重组》、《企业会计准则第13号—或有事项》、《企业会计准则第14号—收入》、《企业会计准则第15号—建造合同》、《企业会计准则第16号—政府补助》、《企业会计准则第17号—借款费用》、《企业会计准则第18号—所得税》、《企业会计准则第19号—外币折算》、《企业会计准则第20号—企业合并》、《企业会计准则第21号—租赁》、《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—套期保值》、《企业会计准则第25号—原保险合同》、《企业会计准则第26号—再保险合同》、《企业会计准则第27号—石油天然气开采》、《企业会计准则第28号—会计政策、会计估计变更和差错更正》、《企业会计准则第29号—资产负债表日后事项》、《企业会计准则第30号—财务报表列报》、《企业会计准则第31号—现金流量表》、《企业会计准则第32号—中期财务报告》、《企业会计准则第33号—合并财务报表》、《企业会计准则第34号—每股收益》、《企业会计准则第35号—分部报告》、《企业会计准则第36号—关联方披露》、《企业会计准则第37号—金融工具列报》、《企业会计准则第38号—首次执行企业会计准则》、《企业会计准则第39号—公允价值计量》、《企业会计准则第40号—合营安排》和《企业会计准则第41号—在其他主体中权益的披露》这三项具体会计准则自2014年7月1日起在所有执行企业会计准则的企业范围内施行。

(2)修订后的《企业会计准则——基本准则》自其发布之日(2014年7月23日)起,在所有执行企业会计准则的企业范围内施行。

(3)修订后的《企业会计准则第37号—金融工具列报》自2014年年报及以后期间的财务报告中按照本准则要求对金融工具进行列报。

(二)变更前后采用的会计政策

1、变更前采用的会计政策

公司按照财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则——基本准则》和相关具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定制定会计政策和会计制度。

2、变更后采用的会计政策

根据财政部的规定,公司执行上述新的会计准则,按照新发布的相关会计准则结合具体情况修订公司原有的会计政策和会计制度,对相关会计政策进行变更。

(三)变更日期

根据财政部2014年新颁布或修订的相关会计准则的规定,公司于上述新颁布或修订的相关会计准则的施行日开始执行该准则。

(四)审议程序

2015年3月18日,公司第七届董事会第二十七次会议、第七届监事会第九次会议审议通过了《关于公司会计政策变更的议案》,同意本次会计政策的变更。本次会计政策的变更无需提交股东大会。

二、本次会计政策变更的主要内容

(1)长期股权投资

本公司根据新修订的《长期股权投资准则》,将原成本法核算的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的权益性投资纳入可供出售金融资产核算,其中,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按照成本进行后续计量,其他权益工具按公允价值进行后续计量,上述会计政策变更追溯调整影响如下:

被投资单位	持股比例(%)	2013年1月1日归属于母公司股东权益	2013年12月31日	
			长期股权投资	可供出售金融资产	归属于母公司股东权益
南京中航工业科技城发展有限公司	19.00%	---	-182,400,000.00	182,400,000.00	---
江西中航国际洪都投资有限公司	15.00%	---	-30,000,000.00	30,000,000.00	
其他按成本计量的可供出售权益工具账面金额		---	-9,300,000.00	9,300,000.00	
其他按成本计量可供出售权益工具减值准备		---	9,300,000.00	-9,300,000.00	---
合计		---	-212,400,000.00	212,400,000.00	---

(2)财务报表列报准则变动对于合并财务报表的影响

①2013年末调整后资本公积比2013年末增加6,299,792.86元,系本公司的全资子公司深圳市中航工业地产投资发展有限公司对合营公司深圳市深赋联合投资有限公司的外币报表折算差额按27%的持股比例以权益法核算确认应承担的外币报表折算差额累计调减2013年末资本公积—其他资本公积6,299,792.86元,本公司根据修订后的《企业会计准则第30号—财务报表列报》,对原其他资本公积6,299,792.86元予以调整,根据列报要求作为其他综合收益项目列报,并对年初数采用追溯调整法进行调整列报,追溯调整影响如下:

项目	2013年1月1日		2013年12月31日	
	调整前	调整后	调整前	调整后
资本公积	613,402,426.31	618,250,226.20	533,697,047.38	539,996,840.24
其他综合收益		(4,847,799.89)		(6,299,792.86)
合计	613,402,426.31	613,402,426.31	533,697,047.38	533,697,047.38

B.本公司根据修订后的《企业会计准则第30号—财务报表列报》,根据列报要求将递延收益单独列报,并对年初数采用追溯调整法进行调整列报,追溯调整影响如下:

项目	2013年1月1日		2013年12月31日	
	调整前	调整后	调整前	调整后
递延收益		13,600,000.00		32,000,000.00
其他非流动负债	13,600,000.00		32,000,000.00	
合计	13,600,000.00	13,600,000.00	32,000,000.00	32,000,000.00

· 会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更。

(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

1、本期新纳入合并范围的子公司,特殊目的主体,通过委托经营或承租等方式形成控制权的经营实体:

名称	变更原因
龙岩紫金中航房地产开发有限公司★1	增资购买
赣州中航尤方商业有限公司★2	分立产生

注1:公司第七届董事会第十一次会议于2014年1月24日审议通过了《关于公司下属企业与福建紫金房地产开发有限公司共同投资开发龙岩34号地块的议案》,为扩大公司土地储备,同意公司全资子公司深圳市中航城投资有限公司(以下简称"中航城投资")与福建紫金房地产开发有限公司(以下简称"紫金地产")签订《龙岩34号地块合作协议》,共同投资开发龙岩34号地块,龙岩紫金中航房地产开发有限公司(以下简称"龙岩紫金")原注册资本为人民币1,000万元,根据合作协议中航城投资对龙岩紫金增资人民币1,040.8163万元,增资完成后,龙岩紫金注册资本