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:2016-14

2015 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	zqxw@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巨益壮大,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营销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	−68,211,299.71	−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
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-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,全球经济复苏遇阻,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"促销售、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。地方政策法规调整,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,并加大保障性住房供市化安置,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、保障房供市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由住房需求明显释放,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各案 289.61 万㎡,同比去年 188.82 万㎡,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㎡,4.82 万套,其中住宅类存量房为 1.49 万套,面积 182.6 万㎡,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公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,以高端城市整区洋房的创新产品,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。中航公元项目处于星盘销售阶段,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㎡,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㎡,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㎡、120㎡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。

在产品质量提升方面,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,累计发放助学款 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(㎡)	规划建筑面积(㎡)	2015年竣工建筑面积(含不计容建筑面积,㎡)	累计已竣工建筑面积(含不计容建筑面积,㎡)	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,玲珑山路以西	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	龙岩中航繁金云熙	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,纪念南道南侧	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(㎡)	签约销售面积(㎡)	结转面积(㎡)	结转金额(万元)	签约销售面积(㎡)	签约销售金额(万元)	结转面积(㎡)	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	龙岩中航繁金云熙	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	56,627	11,964	22,348.97	7,387.34	81,136.11	26,548.90	76,850.48	25,064.68
11	衡阳中航城市花园	60%	住宅	166,169	58,752	31,346.36	31,555.80	146,819.65	157,633.19	102,387.64	108,855.82
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(㎡)	规划计容积率建筑面积(㎡)
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(m2)	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估值(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	46,684.02	51%	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	成都一九方购物中心-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	钧海商铺	5,694.37	51%	64,879,586.00	65,424,800.00		60,929,759.00	−6.87%	−4,495,041.00	
17	中航公元城幼儿园	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(注释 1)	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				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				175,561,699.14	175,561,699.14			
23	贵阳中航城项目幼儿园-在建(注释 4)	2,887.00				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

注释 1:根据公司的会计政策,对于单项投资性房地产的期末公允价值与期初公允价值相比,变动幅度小于 5%时,公司不进行会计处理。公司本期原有的航都大厦 9J、长沙波波天下城等 8 项投资性房地产的期末与期初公允价值相比,变动幅度小于 5%,对于这 8 项投资性房地产,公司认定其公允价值未发生大幅变动,公司不进行会计调账处理,这 8 项投资性房地产期末公允价值仍按期初公允价值确定。而对于公司原来持有的另外 10 项投资性房地产,因本期公允价值变动幅度大于 5%,根据公司的会计政策,认定其公允价值已发生大幅变动,故公司进行会计调账处理。2015 年末,此类项目本期确认税前投资性房地产公允价值变动收益 −10,030,121.50 元。

注释 2:2015 年 12 月 4 日,公司第七届董事会第三十七次会议审议通过了《关于确认上海中航天盛广场项目为以出租为目的持有型物业的议案》,同意公司将上海中航天盛广场项目确认为以出租为目的持有型物业。公司所属中航置业(上海)有限公司负责开发建设并持有的上海中航天盛广场项目,位于上海市杨浦区国通路 116 号,该项目于 2015 年 5 月 28 日已经取得建设工程竣工验收备案证书。由于上述房产由开发产品转入投资性房地产核算时,根据《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》的相关规定"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,其差额计入所有者权益。"于转换日,上述公司物业公允价值有增值,公司根据准则规定将增值部分计入"资本公积"科目核算。该房产本期确认税前增值 155,655,396.86 元,考虑递延所得税负债后,增加资本公积 119,065,704.14 元。

注释 3:2015 年 1 月 15 日,公司第七届董事会第二十四次会议审议通过了《关于确认昆山九方城项目购物中心为以出租为目的持有型物业的议案》,同意公司确认昆山九方城项目购物中心为以出租为目的持有型物业。公司所属中航城置业(昆山)有限公司持有并开发建设的昆山九方城项目购物中心,位于江苏省昆山市蔡林路和昆北路交汇处东北角,昆山九方项目购物中心于 2015 年 10 月正式投入使用,依据企业会计准则要求,该房产计入"投资性房地产"科目核算并采用公允价值计量,其公允价值与账面净值的差异计入"公允价值变动收益"科目。该房产本期确认税前投资性房地产公允价值变动收益为 401,076,657.00 元。

注释 4:2015 年 9 月 17 日,公司第七届董事会第三十三次会议审议通过了《关于确认公司若干房产为以出租为目的持有型物业的议案》,同意公司确认以下房产为以出租为目的持有型物业:

1、公司所属贵阳中航房地产开发有限公司负责开发建设并持有的贵阳中航城项目九方购物中心(以下简称"贵阳九方");贵阳九方位于贵阳市金阳南路与北京西路交叉口西南侧地块,计容积率的规划建筑面积约为 11.29 万平方米,计划总投资约为人民币 7.58 亿元。贵阳九方地价款已完成支付,预计将于 2016 年 5 月开工,2017 年 12 月投入使用。

2、公司所属贵阳中航房地产开发有限公司负责开发建设并持有的贵阳中航城项目幼儿园;幼儿园位于贵阳市金阳南路与北京西路交叉口西南