

证券代码：000043

证券简称：中航地产

公告编号：2017-12

中航地产股份有限公司 2016 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。

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

公司负责人肖临骏、主管会计工作负责人石正林及会计机构负责人(会计主管人员)张秀成声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

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 666,961,416 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.70 元（含税）。

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

二、公司基本情况

1、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	
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	

2、报告期主要业务或产品简介

公司原核心业务是商业地产的投资、开发与经营，经过多年发展，已经形成包含购物中心、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。

但是，从房地产行业长期趋势来看，虽然自 2014 年末以来房地产市场整体平稳回暖，市场呈现恢复态势，但受宏观经济增速放缓、人口结构变迁以及城市化速度逐步下降等因素影响，行业整体发展速度减缓，城市分化严重，大多数城市的市场需求仍表现乏力，特别是部分三四线城市，库存压力巨大。因此，在行业总体增长疲软的大背景下，行业竞争激烈，整体盈

利能力下滑，而公司主要项目分布在三四线城市，未来继续保持房地产开发业务的快速增长难度很大。为此，公司积极应对行业发展趋势，拟通过出售房地产开发业务，集中资源发展物业资产管理业务，实现公司业务的转型升级。

2016年下半年，公司筹划并完成了房地产开发业务相关的重大资产出售方案。通过交易，公司对外转让了房地产开发业务资产与负债，未来公司战略将聚焦物业资产管理业务，围绕机构类物业资产的管理，重点发展物业及设备设施管理、资产经营以及客户一体化服务外包三项核心业务，坚持轻资产化发展模式，不断改善公司资产质量与财务状况，促进公司业务转型升级。通过重大资产出售，公司置出未来行业风险较大、盈利增长能力较弱的房地产开发业务，并降低公司资产负债率，提升资产流动性，为公司的业务结构转型升级提供充足的流动性支持，有利于公司转型发展更具有发展前景的物业资产管理业务，切实增强了公司持续经营能力，有利于公司长期发展。

3、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

	2016 年	2015 年	本年比上年增减	2014 年
营业收入	6,322,693,627.11	5,518,758,979.90	14.57%	6,226,241,818.11
归属于上市公司股东的净利润	161,390,860.50	401,218,869.17	-59.77%	492,499,999.87
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-367,646,041.87	93,695,656.93	-492.38%	104,496,327.15
经营活动产生的现金流量净额	2,337,413,114.75	539,042,535.30	333.62%	-2,675,234,234.70
基本每股收益（元/股）	0.2420	0.6016	-59.77%	0.7384
稀释每股收益（元/股）	0.2420	0.6016	-59.77%	0.7384
加权平均净资产收益率	4.02%	10.90%	-6.88%	14.56%
	2016 年末	2015 年末	本年末比上年末增减	2014 年末
总资产	21,733,185,265.69	22,881,018,616.52	-5.02%	20,068,381,834.15
归属于上市公司股东的净资产	4,082,597,972.35	3,957,693,679.67	3.16%	3,507,327,712.61

(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	1,176,357,769.41	1,539,077,893.53	1,386,705,911.55	2,220,552,052.62
归属于上市公司股东的净利润	-156,679,986.19	160,042,235.55	-29,560,760.42	187,589,371.56
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-157,274,695.00	47,407,589.41	-32,935,494.70	-224,843,441.58
经营活动产生的现金流量净额	-421,304,640.23	1,310,038,849.67	476,401,313.70	972,277,591.61

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

4、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	30,371	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	25,349	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数	0	
持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无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	149,087,820		0
中国航空技术深圳有限公司	国有法人	20.62%	137,505,382	0	0	137,505,382		0
深圳中航城发展有限公司	国有法人	7.17%	47,827,858	0	0	47,827,858		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	7,607,820		0
谢建强	境内自然人	1.04%	6,968,200	+6,968,200	0	6,968,200		0
高晖	境内自然人	0.65%	4,320,700	-231,100	0	4,320,700		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	3,803,910		0
王文霞	境外自然人	0.50%	3,330,000	+3,330,000	0	3,330,000		0
闻唯	境内自然人	0.44%	2,910,000	+2,910,000	0	2,910,000		0
汪秀云	境内自然人	0.43%	2,870,000	+2,870,000	0	2,870,000		0
——战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况	无							
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。							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
中航国际控股股份有限公司	149,087,820	人民币普通股	149,087,820					
中国航空技术深圳有限公司	137,505,382	人民币普通股	137,505,382					
深圳中航城发展有限公司	47,827,858	人民币普通股	47,827,858					
西安飞机工业(集团)有限责任公司	7,607,820	人民币普通股	7,607,820					
谢建强	6,968,200	人民币普通股	6,968,200					
高晖	4,320,700	人民币普通股	4,320,700					
浙江省新时代科技实业发展公司	3,803,910	人民币普通股	3,803,910					
王文霞	3,330,000	人民币普通股	3,330,000					
闻唯	2,910,000	人民币普通股	2,910,000					
汪秀云	2,870,000	人民币普通股	2,870,000					
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间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							

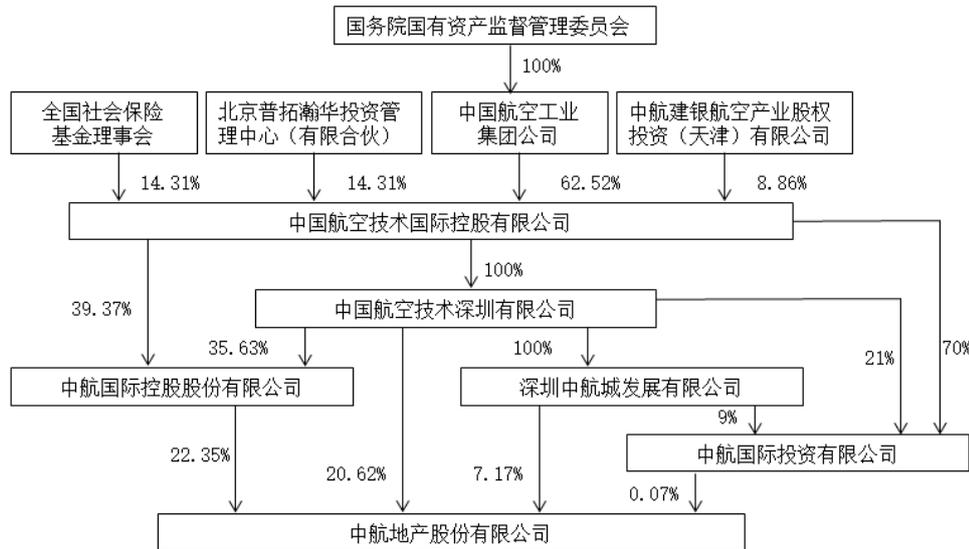
	控制人同为中国航空工业集团公司。此外，未知前述其他股东是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人，也未知其他股东之间是否存在关联关系。
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明	<p>1、公司股东谢建强通过普通账户持有 298,800 股公司股份，通过浙商证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 6,669,400 股公司股份，合计持有公司 6,968,200 股股份；</p> <p>2、公司股东高晖通过普通账户持有 700 股公司股份，通过华泰证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 4,320,000 股公司股份，合计持有公司 4,320,700 股公司股份；</p> <p>3、公司股东闻唯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 2,910,000 股公司股份。</p>

(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



5、公司债券情况

(1) 公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	到期日	债券余额（万元）	利率
中航地产股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券	16 中航城	112339.SZ	2021 年 03 月 01 日	150,000	3.29%
报告期内公司债券的付息兑付情况	报告期内，公司尚未到首次付息日。 2017 年 3 月 1 日公司完成本次债券首次按年付息。				

(2) 公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

2016年4月26日，中诚信证券评估有限公司受公司委托，对公司及公司已发行的“中航地产股份有限公司2016年面向合格

投资者公开发行公司债券”的信用状况进行了跟踪分析，出具《信用等级通知书》（信评委函字[2016]跟踪037号）及《中航地产股份有限公司2016年公开发行公司债券跟踪评级报告（2016）》，评级结果如下：

评级标准	发布日期	信用评级	评级展望	变动方向	评级机构	评级类型
债券评级	2016-04-26	AAA	-	维持	中诚信证券评估有限公司	长期信用评级
主体评级	2016-04-26	AA	稳定	维持	中诚信证券评估有限公司	长期信用评级

2016年7月8日，中诚信证券评估有限公司披露《中诚信证评关于关注中航地产股份有限公司可能存在重大资产重组的公告》（信评委函字[2016]跟踪【456】号），公告称其将持续关注公司地产相关业务资产重组整合方案事项的进展，并及时评估其对公司及本次债券信用等级的影响。

2016年10月18日，中诚信证券评估有限公司披露《中诚信证评关于关注中航地产股份有限公司重大资产出售的公告》（信评委函字[2016]跟踪【47】号），公告称其将持续关注公司重大资产出售事宜的进展，并及时评估其对公司及本次债券信用等级的影响。

（3）截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2016 年	2015 年	同期变动率
资产负债率	78.25%	79.48%	-1.23%
EBITDA 全部债务比	4.86%	5.77%	-0.91%
利息保障倍数	0.9776	0.976	0.16%

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

本公司请投资者认真阅读本年度报告全文，并特别注意下列风险因素

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号—上市公司从事房地产业务》的披露要求

2016年，全球经济继续深度调整，增长预期不断下调，意外风险增多。面对复杂的国内外经济形势，在积极的财政政策、适应性的货币政策和房地产政策的作用下，中国经济在持续筑底中企稳回升，全年经济增速保持在相对强劲的6.7%。房地产市场在因城施策的政策背景下，热点城市楼市调控由宽松到全面收紧，多数三四线城市实施去库存政策，从供需两端改善市场环境，全国楼市正逐步回归理性。国家统计局数据显示，2016年全国商品房销售面积15.7亿平方米，同比增长22.5%；商品住宅销售面积13.8亿平方米，同比增长22.4%，绝对量均创历史新高，但同比增幅收窄。

在行业大背景下，公司通过调整产品结构与营销策略，把握区域市场机会快速去化；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，认真完成各项经营管理工作。与此同时，面对房地产行业整体盈利能力不断下滑、增速下滑、竞争激烈，公司开始进一步思考公司业务转型的战略问题，明确转型业务与发展方向。报告期内，公司各项经营管理工作按计划推进，业务转型工作取得阶段性成果，并进入继续落实推进阶段。

（一）推进公司重大资产重组与战略转型

公司于2016年下半年开始筹划重大资产重组与战略转型。2016年底顺利完成重大资产出售相关事宜。

本次重大资产出售交易标的资产为：（1）公司直接持有的成都航逸科技有限公司100.00%股权、成都航逸置业有限公司100.00%股权、江苏中航地产有限公司100.00%股权、九江中航城地产开发有限公司100.00%股权、新疆中航投资有限公司100.00%股权、岳阳建桥投资置业有限公司100.00%股权、赣州中航置业有限公司79.17%股权；（2）公司全资子公司深圳市中航城投资有限公司直接持有的赣州中航房地产发展有限公司100.00%股权；（3）公司全资子公司江西中航地产有限责任公司持有的南昌中航国际广场二期项目。交易对方以人民币现金支付对价，此次出售资产的作价为202,963.07万元。

在本次重大资产出售前，公司的主营业务为房地产开发业务和物业管理业务。从房地产开发行业长期趋势来看，虽然自2014年末以来房地产市场整体平稳回暖，但受宏观经济增速放缓、人口结构变迁以及城市化速度逐步下降等因素影响，行业整体发展速度减缓。同时，在行业总体增长疲软的大背景下，房地产行业竞争依然保持激烈状态，房地产行业整体盈利能力下滑，未来继续保持房地产开发业务的快速增长难度很大。为此，公司积极应对行业发展趋势，通过出售房地产开发业务，

集中资源发展物业资产管理业务，实现公司业务的转型升级。

此次出售房地产开发业务资产与负债之后，未来公司战略将聚焦物业资产管理业务，围绕机构类物业资产的管理，重点发展物业及设备设施管理、资产经营以及客户一体化服务外包三项核心业务，坚持轻资产化发展模式，不断改善公司资产质量与财务状况，促进公司业务转型升级。通过本次重大资产出售，上市公司置出未来行业风险较大、盈利增长能力较弱的房地产开发业务，发展更具有发展前景的物业资产管理业务，切实增强公司持续经营能力，有利于公司长期发展。

（二）物业管理业务实现高品质快速发展，打造国内顶尖机构物业品牌

物业管理业务收入与利润快速增长，收入同比增长28%，利润总额同比增长44%。市场拓展连续第三年实现大幅增长，新签年度合同额超过5亿，再创新高。与此同时，大项目的数量与业绩贡献同步提升，进一步提升公司在机构物业领域影响力。其中具有代表性的项目包括：港珠澳大桥、中山大学广州校区、环境保护部、深圳市委、营区整体社会化保障项目、中国邮政四川省分行、东方电气等，有效支撑了公司的快速发展。同时，针对市场变化搭建物业协同发展市场平台，实现新项目拓展、专项业务拓展、以及客户端业务开发等多业务的信息共享与协同交流，加速延伸业务、续签业务和新拓展业务的增长。

在客户层面，以打造稳固的战略客户关系，奉行品质为先的客户导向，通过增值业务将客户资源变现，同时打造国内顶尖的机构物业品牌。2016年物业公司深化品牌传播效果，树立行业口碑，荣获中国物业服务“百强企业”、2016中国物业服务特色企业——机构物业集成服务商，广东省2014年-2016年诚信标杆企业和领军人物奖项，深圳市第13届“深圳知名品牌”奖等多项荣誉。

（三）商业模式创新，推动物业管理业务转型升级

2016年，公司积极推进物业管理业务商业模式创新，围绕客户核心需求，聚焦品质提升，构建基于“服务集成商”的平台模式。完成智慧物业π平台软件开发，该平台运用移动互联网、物联网技术，融合“互联网+”、“智慧城市”等先进理念，打造了智慧物业集成服务平台。2016年11月8日，中航物业首个运行维修联合服务站——华强北服务站的正式落成，更标志着物业转型发展迈出了坚实的一步。目前π平台已成功在项目进行运行管控，实现采购管理、品质管控、客户声音、数据运营中心等功能，并已具备全面的运行条件。

继续致力于稳固公司标准化在行业的领先地位。2016年，中航物业顺利通过了国家级物业服务标准化试点项目专家评估。同时，还通过了“标准化良好行为企业”AAAA级评审。公司作为标准化技术委员会秘书处承担单位，承接并开展研究中国物协年度6大重点课题之一：《物业行业标准体系设计及发展规划研究》，牵头编撰了《物业管理指南》，并制定了两个广东省地方标准文件、三个深圳市标准化指导性技术文件。此外，还推动成立了“高端写字楼物业企业联盟”。在首届医院物业管理创新发展论坛、深港优质标准论坛及中国教育后勤协会主办的多个会议上，受邀进行标准化成果分享。

（四）商业物业经营业务不断提升，地产开发业务完成年度销售目标

2016年1-12月，公司地产开发业务实现签约销售额50.7亿元，销售面积56.3万平方米，顺利完成了销售目标。近一年来房地产市场去库存政策取得了积极效果，2016年随着市场交易的回升，三四线城市的库存压力得到一定缓解。公司重点项目所处的贵阳、昆山、惠州等地市场受核心城市辐射影响，成交量持续增长，各项目也成功树立了当地市场的品牌口碑。

公司目前管理在营的六家九方购物中心分别位于赣州、成都、九江、昆山、深圳华强北与深圳龙华，总营业面积超过68万平方米，初具规模。其中，深圳华强北与深圳龙华九方购物中心为公司受托经营管理项目。2016年，九方购物中心运营情况良好，各地“九方”根据市场与客户需求对零售品牌不断升级提升，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。不仅为当地民众带来丰富而独特的一站式购物体验，也为城市商业格局提升做出贡献。

“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。目前赣州九方、深圳龙华九方、深圳华强北九方、昆山九方、九江九方等购物中心已进入稳定运营期，出租率保持在较高水平，销售额不断提高。与此同时，2016年公司在赣州进行管理输出的尝试，与巨亿广场签订管理输出服务协议，由赣州九方管理人员进驻场地进行管理，以管理输出的模式不断扩大“九方购物中心”的品牌影响力，也是公司探索商业地产轻资产运营模式的有效尝试。

2、公司已计入投资性房地产的房产情况（截至 2016 年 12 月 31 日）

单位：元

序号	物业名称	评估面积 (m ²)	2015 年末投资性 房地产评估值	2015 年末账面净值	2016 年末投资性房地 产评估值	变动幅度	2016 年计入公允 价值变动收益	2016 年计入 资本公积
1	航空大厦 1 栋部分楼层部分楼层 (说明 1)	24,432.33	420,759,034.00	420,972,714.60	440,980,081.00	4.75%	22,050,458.40	
2	航空大厦 1 栋部分楼层部分顶楼	4,955.80	51,540,320.00	51,540,320.00	51,708,818.00	0.33%	-	
3	南光大厦 1-13 层部分楼层、地下室 (说明 2)	20,184.70	278,622,604.00	270,794,920.00	373,490,694.00	37.92%	102,695,774.00	
4	南光捷佳大厦一至四层商场及部分房间 (说明 2)	8,955.96	182,645,699.00	178,416,372.00	209,042,493.00	17.17%	30,626,121.00	
5	航都大厦 9J	106.73	2,508,155.00	2,454,790.00	2,668,250.00	8.70%	213,460.00	
6	长沙芙蓉南路 368 号波波天下城 9 套房	1,539.41	11,237,693.00	11,391,630.00	11,545,575.00	1.35%	-	
7	航苑大厦西座 7 套房 (说明 2)	652.43	17,093,666.00	17,093,666.00	27,383,379.00	60.20%	10,289,713.00	
8	中航格澜阳光花园 A 栋 1-4 层、B 栋一层 7 套房 (说明 3)	16,039.45	182,436,906.00	182,436,906.00	268,124,427.00	46.97%	85,687,521.00	
9	南昌中航国际广场 1 至 5 层、26 至 38 层	32,489.53	290,281,582.00	290,281,582.00	286,069,049.00	-1.45%		
10	赣州中航城九方购物中心房产及幼儿园	85,828.77	718,920,632.00	718,920,632.00	732,396,966.00	1.87%		
11	岳阳中航国际广场 1 至 27 层、裙楼 1 至 5 层	46,684.02	334,408,098.00	334,408,098.00	331,518,948.00	-0.86%		
12	赣州格兰云天国际酒店	28,259.33	268,463,635.00	261,116,209.20	274,115,501.00	4.98%		
13	成都-九方购物中心-3 至 7 层	105,702.55	770,709,036.00	770,709,036.00	750,479,865.00	-2.62%		
14	昆山中航城花园 42 号楼	29,366.24	199,517,662.00	201,870,501.00	198,810,608.00	-1.52%		
15	屿海商铺	5,694.37	60,929,759.00	60,929,759.00	58,652,011.00	-3.74%		
16	九江中航城购物中心	163,114.98	935,427,122.00	931,842,281.00	909,884,239.00	-2.36%		
17	上海天盛广场	92,746.15	1,699,003,918.00	1,699,003,918.00	1,687,517,643.00	-0.68%		
18	昆山九方购物中心	187,732.17	1,360,220,554.00	1,360,220,554.00	1,340,893,292.00	-1.42%		
19	贵阳中航城项目九方购物中心-在建			125,450,488.00				
20	昆山中航酒店-在建			175,561,699.14				
21	贵阳中航城项目幼儿园-在建			6,723,535.95				
	合计	854,484.92	7,784,726,075.00	8,072,139,611.89	7,955,281,839.00		251,563,047.40	0.00

说明 1: 航空大厦 1 栋部分楼层中商业部分本年增值率超过 5%，因此，根据本公司的会计政策，认定其公允价值已发生大幅变动，公司对账面金额进行了调整。

说明 2: 南光大厦、南光捷佳大厦、航苑大厦西座评估采用市场比较法，2016 年评估分别增值 37.92%、17.17% 和 60.20%。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。

说明 3: 中航格澜阳光花园采用收益还原法进行评估，2016 年评估增值 46.97%。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·元/平，高于市场平均水平，递增速度快于市场平均水平，租期外市场水平提高导致整体收入水平提高。同时 2016 年营改增政策，租赁成本相应减少，综合因素致使评估增值。

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
产品名称						
楼宇工程	167,412,852.60	15,325,214.06	22.37%	83.97%	120.00%	-11.87%
房地产开发	3,795,632,969.11	121,126,656.62	25.76%	5.68%	-75.70%	-3.21%
物业管理	2,291,896,628.23	149,989,538.20	10.12%	29.14%	134.40%	-3.41%
正章干洗、老 大昌酒楼、帆 艇等	67,751,177.17	-3,211,125.18	42.32%	10.40%	2.64%	4.81%

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

8、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

①非同一控制下企业合并

单位：元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至年末被购买方的净利润
赣州中航海宇置业有限公司	2016-1-29	6,375,000.00	51	增资扩股	2016-1-29	股权工商变更完成	-430,378.30

②处置子公司

单位：元

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	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
成都航逸科技有限公司	100,013,000.00	100.00	经国资委批准协议转让	2016-12-30	资产交割完成日	3,481,367.47
成都航逸置业有限公司	16,844,100.00	100.00	经国资委批准协议转让	2016-12-30	资产交割完成日	7,487,933.67
江苏中航地产有限公司	427,643,800.00	100.00	经国资委批准协议转让	2016-12-30	资产交割完成日	179,888,260.81
岳阳建桥投资置业有限公司	325,297,200.00	100.00	经国资委批准协议转让	2016-12-30	资产交割完成日	-36,634,687.42
九江中航城地产开发有限公司	329,480,600.00	100.00	经国资委批准协议转让	2016-12-28	资产交割完成日	-20,607,277.44
赣州中航置业有限公司	226,847,900.00	79.17	经国资委批准协议转让	2016-12-30	资产交割完成日	1,044,019.07
新疆中航投资有限公司	65,343,000.00	100.00	经国资委批准协议转让	2016-12-30	资产交割完成日	11,658,013.98
赣州中航房地产发展有限公司	188,219,800.00	100.00	经国资委批准协议转让	2016-12-30	资产交割完成日	121,589,020.27
深圳市观澜格兰云天大酒店投资有限公司	213,838,200.00	100.00	经国资委批准协议转让	2016-6-30	资产交割完成日	110,975,602.68
赣州中航海宇置业有限公司	6,375,000.00	51.00	交易各方协商解除合同	2016-11-21	资产交割完成日	1,240,740.93

③新设子公司

单位：元

被投资单位	投资成本	企业持股比例 (%)	成立时间
航电建筑科技（深圳）有限公司	-	65	2016-12-27
济南东城中航物业管理有限公司	3,300,000.00	55	2016-9-9
赣州航城置业有限公司	10,000,000.00	100	2016-5-30
赣州市航逸酒店管理有限公司	265,270,669.20	100	2016-10-9
九江市九方商业管理有限公司	931,842,281.00	100	2016-9-14

中航地产股份有限公司
董 事 会
二〇一七年三月七日