



中航地产股份有限公司  
2016 年年度报告

2017 年 03 月

## 第一节 重要提示、目录

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

内部控制重大缺陷提示

适用  不适用

对年度报告涉及未来计划等前瞻性陈述的风险提示

适用  不适用

本年度报告涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

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：

《证券时报》和巨潮资讯网（[www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)）为公司信息披露指定媒体，公司所有信息均以在上述指定媒体刊登的信息为准，敬请投资者注意投资风险。

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是  否

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。

董事会审议的报告期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

公司经第八届董事会第十一次会议审议通过的 2016 年度利润分配预案为：以 2016 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 0.7 元（含税）。上述 2016 年度利润分配预案尚需提交公司股东大会审议。

## 目 录

第一节 重要提示、目录 .....	2
第二节 公司简介和主要财务指标 .....	4
第三节 公司业务概要 .....	8
第四节 经营情况讨论与分析 .....	10
第五节 重要事项 .....	40
第六节 股份变动及股东情况 .....	70
第七节 优先股相关情况 .....	75
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况 .....	76
第九节 公司治理 .....	82
第十节 公司债券相关情况 .....	93
第十一节 财务报告 .....	98
第十二节 备查文件目录 .....	282

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司信息

股票简称	中航地产	股票代码	000043
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	中航地产股份有限公司		
公司的中文简称	中航地产		
公司的外文名称	AVIC REAL ESTATE HOLDING COMPANY LIMITED		
公司的外文名称缩写	AVIC REAL ESTATE		
公司的法定代表人	肖临骏		
注册地址	深圳市福田区振华路 163 号飞亚达大厦六楼		
注册地址的邮政编码	518031		
办公地址	深圳市福田区振华路 163 号飞亚达大厦六楼		
办公地址的邮政编码	518031		
公司网址	www.carec.com.cn		
电子信箱	sng@carec.com.cn		

### 二、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
联系地址	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
电话	(0755) 83244582	(0755) 83244503
传真	(0755) 83688903	(0755) 83688903
电子信箱	dongm@carec.com.cn	zqsw@carec.com.cn

### 三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体的名称	《证券时报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	巨潮资讯网：www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	董事会秘书办公室

### 四、注册变更情况

组织机构代码	19218124-7
公司上市以来主营业务的变化情况	<p>公司上市之初为多元化经营企业，后公司按照“以房地产开发为主体，物业管理及酒店经营管理业务为两翼”的发展战略，持续推进资源和业务整合，逐步转型为综合性房地产开发企业。2011 年 8 月起，公司剥离酒店经营业务，集中优势资源发展地产开发业务。2016 年初，公司投资发展航空科技文化业务。</p> <p>2016 年 12 月，公司向保利房地产(集团)股份有限公司两家全资子公司转让房地产开发业务相关的资产与负债。未来公司战略将聚焦物业资产管理业务，围</p>

	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。
历次控股股东的变更情况	无变更。公司控股股东为中国航空技术深圳有限公司。

## 五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	北京市海淀区西四环中路 16 号院 2 号楼 4 层
签字会计师姓名	张伟、龙娇

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用  不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用  不适用

## 六、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

	2016 年	2015 年	本年比上年增减	2014 年
营业收入（元）	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（元）	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（元）	-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（元）	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（元）	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（元）	4,082,597,972.35	3,957,693,679.67	3.16%	3,507,327,712.61

截止披露前一交易日的公司总股本：

截止披露前一交易日的公司总股本（股）	666,961,416
用最新股本计算的全面摊薄每股收益（元/股）	0.2420

是否存在公司债

是  否

2015年11月30日，公司2015年第五次临时股东大会审议同意公司向合格投资者发行公司债券，发行规模为人民币15亿元（含15亿元），期限不超过5年（含5年），附第三年末上调票面利率选择权和回售选择权。公司已于2016年2月22日收到中国证券监督管理委员会于2016年2月17号刊发的“证监许可[2016]277号”文，核准本次公司债券发行事项。本次债券的发行方式为面向合格投资者网下公开发行，发行时间自2016年3月1日至2016年3月3日，最终网下实际发行数量为15亿元，票面利率3.29%。本次债券募集资金用于偿还公司借款和补充流动资金。经深交所深证上[2016]200号文同意，本次债券已于2016年4月15日起在深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台双边挂牌交易/综合协议交易平台进行转让，证券简称为“16中航城”，证券代码为“112339”。《关于向合格投资者公开发行公司债券申请获得中国证监会核准的公告》、《2016年面向合格投资者公开发行公司债券发行公告》、《2016年面向合格投资者公开发行公司债券发行结果公告》、《2016年面向合格投资者公开发行公司债券上市公告书》已分别于2016年2月23日、2月26日、3月4日、4月13日刊登在巨潮资讯和《证券时报》上，公告

编号为2016-10、2016-11、2016-21、2016-33。

因公司推进重大资产出售工作，向保利房地产（集团）股份有限公司转让房地产开发业务相关资产与负债。2016年10月8日，中国航空技术深圳有限公司出具了确认函，明确其将会继续履行为公司前述公司债券提供的担保，直至该债券偿付完毕。具体情况详见公司于2016年10月11日刊登在巨潮资讯网和《证券时报》上的《关于控股股东为公司2016年公开发行公司债券提供担保出具确认函的提示性公告》，公告编号为2016-91。

2017年2月21日，公司披露《“16中航城”公司债券2017年付息公告》，公告编号为：2017-10。公司2016年面向合格投资者公开发行公司债券付息的债权登记日为2017年2月28日。2017年3月1日，公司实施了本次公司债券付息。

公司是否存在最近两年连续亏损的情形

是  否  不适用

## 七、境内外会计准则下会计数据差异

### 1、同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用  不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

### 2、同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用  不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

### 3、境内外会计准则下会计数据差异原因说明

适用  不适用

## 八、分季度主要财务指标

单位：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

## 九、非经常性损益项目及金额

适用  不适用

单位：元

项目	2016 年金额	2015 年金额	2014 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	380,036,973.16	4,810,308.33	234,221,091.89	主要系本期处置下属子公司股权事项导致
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		24,382,000.00		

计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	6,483,381.50	4,274,369.42	4,429,006.48	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费				
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				
非货币性资产交换损益				
委托他人投资或管理资产的损益				
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备				
债务重组损益				
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等				
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益				
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益				
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	1,974,478.35			
对外委托贷款取得的损益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	251,563,047.40	391,046,535.50	217,651,564.55	本期投资性房地产公允价值变动金额
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响				
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	6,599,388.12	12,921,580.07	14,223,592.18	
其他符合非经常性损益定义的损益项目				
减：所得税影响额	84,916,712.16	120,520,425.66	78,043,751.86	
少数股东权益影响额（税后）	32,703,654.00	9,391,155.42	4,477,830.52	
合计	529,036,902.37	307,523,212.24	388,003,672.72	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

适用  不适用

公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

## 第三节 公司业务概要

### 一、报告期内公司从事的主要业务

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是  否

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。

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。

### 二、主要资产重大变化情况

#### 1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
股权资产	
固定资产	主要系本期公司子公司中航城置业（昆山）有限公司 A6 皇冠假日酒店于本年建设完毕，由“在建工程”转入“固定资产”进行核算所致。
无形资产	
在建工程	主要系本期公司子公司中航城置业（昆山）有限公司 A6 皇冠假日酒店于本年建设完毕，由“在建工程”转入“固定资产”进行核算所致。

#### 2、主要境外资产情况

适用  不适用

### 三、核心竞争力分析

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是  否

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。

1、公司全资子公司中航物业管理有限公司（以下简称“中航物业”）是深圳乃至全国最早的物业管理公司之一，是中国物业管理行业首批国家一级资质企业、中国物业管理协会副会长单位、深圳知名品牌企业。



中航物业擅长综合型高档物业项目的管理,通过物业经营与物业管理的充分融合,提升物业价值。经过多年的稳健发展,中航物业已成为中国物业管理行业的专业力量,拥有一支成熟、经验丰富的员工队伍和精英管理团队,并在行业中率先引入精益六西格玛、平衡计分卡、卓越绩效模式等先进管理工具,以及 ISO9001、ISO14001、OHSAS18001 等保障体系。截至 2016 年底,其业务范围遍及深圳、北京、上海、广州、济南、重庆、武汉、长沙、南昌、成都、郑州等全国二十多个城市,承揽机构类、商业类、住宅类高端项目等 391 个,管理面积超过 4568 万平方米,业务辐射到珠三角、长三角、华中、华北、华南各个区域。

作为中国物业行业的领军企业之一,中航物业逐步形成了在国内物业管理领域尤其是机构物业领域的显著优势。随着互联网时代到来,中航物业于 2014 年启动“商业模式创新活动”,并制定了“建立智慧物业集成服务平台”的商业模式目标,去中间层,使物业服务更加透明、高效,实现物业管理全闭环管控和智慧运营,打造“任务可视化、服务一体化、信息云端化、管理集约化”的智慧物业集成服务平台。当前的主要任务集中在平台基础能力建设,通过逐步实现服务上线、管理上线,积累服务和运行数据,形成调度中心,达到智慧运营的目的。这种基于物联网和移动互联网技术的产品和服务,不仅能解决当前物业管理行业的痛点(降本增效、集约化管理、设备设施系统的智能化运营),还能为房地产行业提供技术领先的智能化系统设计方案、智慧办公系统等产品。在智慧物业集成服务这一领域的探索与实践,中航物业已经走在行业前列。

2、公司在商业地产经营方面已经初具规模,形成了以“九方购物中心”品牌为核心的商业管理能力。自 2011 年至今,赣州、成都、深圳龙华、九江、昆山、深圳华强北等六家九方购物中心相继开业运营,总营业面积超过 68 万平方米,“九方购物中心”品牌在行业内也具有一定的影响力。中航九方资产管理有限公司是公司持有型商业物业的运营业务管理单元,在整合资源、打造专业商业运营管理团队等方面都起到非常重要的推动作用。

## 第四节 经营情况讨论与分析

### 一、概述

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。

## 二、主营业务分析

### 1、概述

（1）公司本年实现营业收入632,269万元，较上年同期增加80,393万元，增长14.57%，主要由于建筑板块（楼宇工程）、物业板块较上年同期增长。

其中，建筑业（楼宇工程）共实现营业收入16,741万元，较上年同期增加7,641万元，增长83.97%，占公司营业收入的2.65%；

房地产开发业务共实现营业收入379,563万元，较上年同期增加20,397万元，增长5.68%，占公司营业收入的60.03%；

物业管理业务共实现营业收入229,190万元，较上年同期增加51,717万元，增长29.14%，占公司营业收入的36.25%；

服务业及其他共实现营业收入6,775万元，较上年同期增加638万元，增长10.40%，占公司营业收入的1.07%。

（2）公司本年实现利润总额29,623万元，较上年同期减少30,943万元，下降51.09%。

（3）公司本期归属于母公司所有者净利润16,139万元，较上年同期减少23,983万元，下降59.77%。

其中，地产业务实现净利润3,302万元，物业管理业务实现净利润11,877万元，建筑业（楼宇工程）实现净利润1,407万元；服务业及其他实现净利润-447万元。

### 2、收入与成本

#### （1）营业收入构成

单位：元

	2016年		2015年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	6,322,693,627.11	100%	5,518,758,979.90	100%	14.57%
分行业					
建筑业（楼宇工程）	167,412,852.60	2.65%	91,000,114.91	1.65%	83.97%
房地产业	3,795,632,969.11	60.03%	3,591,662,187.83	65.08%	5.68%
物业、餐饮等服务业	2,359,647,805.40	37.32%	1,836,096,677.16	33.27%	28.51%
分产品					
建筑业收入（楼宇工程）	167,412,852.60	2.65%	91,000,114.91	1.65%	83.97%
地产板块收入	3,795,632,969.11	60.03%	3,591,662,187.83	65.08%	5.68%
物业板块收入	2,291,896,628.23	36.25%	1,774,725,588.10	32.16%	29.14%
服务收入及其他	67,751,177.17	1.07%	61,371,089.06	1.11%	10.40%
分地区					

建筑业务（楼宇工程）					
广东省	78,152,895.80	1.24%	69,201,605.45	1.25%	12.94%
其中：深圳市	72,582,617.34	1.15%	67,655,429.08	1.23%	7.28%
湖南省	270,253.66	0.00%	3,524,925.54	0.06%	-92.33%
四川省	4,603,842.44	0.07%	544,604.49	0.01%	745.36%
北京市	147,656.11	0.00%	585,332.18	0.01%	-74.77%
上海市	590,598.92	0.01%	196,335.66	0.00%	200.81%
湖北省	494,886.79	0.01%	119,272.73	0.00%	314.92%
山东省	566,375.22	0.01%	655,590.00	0.01%	-13.61%
江苏省	18,182,322.89	0.29%	454,843.86	0.01%	3,897.49%
江西省	43,468,240.55	0.69%	873,287.16	0.02%	4,877.54%
福建省	20,604,439.58	0.33%	11,974,275.69	0.22%	72.07%
贵州省	177,826.73	0.00%	0.00	0.00%	100.00%
其他省	153,513.91	0.00%	2,870,042.15	0.05%	-94.65%
小计	167,412,852.60	2.65%	91,000,114.91	1.65%	83.97%
地产板块					
广东省	850,187,755.70	13.45%	490,936,140.52	8.90%	73.18%
其中：深圳市	97,987,735.26	1.55%	140,215,058.72	2.54%	-30.12%
江苏省	768,965,127.29	12.16%	961,939,953.75	17.43%	-20.06%
江西省	645,619,703.08	10.21%	1,314,292,025.81	23.81%	-50.88%
新疆	86,376,352.39	1.37%	83,633,332.00	1.52%	3.28%
四川省	58,123,838.36	0.92%	74,340,293.04	1.35%	-21.81%
湖南省	731,419,182.73	11.57%	211,014,872.60	3.82%	246.62%
上海市	169,175,649.30	2.68%	1,376,341.11	0.02%	12,191.69%
贵州省	485,688,598.36	7.68%	441,962,204.00	8.01%	9.89%
其他省	76,761.90	0.00%	12,167,025.00	0.22%	-99.37%
小计	3,795,632,969.11	60.03%	3,591,662,187.83	65.08%	5.68%
物业板块					
广东省	967,555,268.42	15.30%	754,066,670.32	13.66%	28.31%
其中：深圳市	796,642,823.53	12.60%	602,140,169.44	10.91%	32.30%
湖南省	168,257,059.38	2.66%	118,966,098.63	2.16%	41.43%
北京市	151,716,751.98	2.40%	110,495,560.56	2.00%	37.31%
上海市	143,986,948.29	2.28%	101,588,427.08	1.84%	41.74%
湖北省	75,676,230.47	1.20%	71,987,885.16	1.30%	5.12%
山东省	148,804,140.89	2.35%	110,751,840.86	2.01%	34.36%
天津市	131,842,054.55	2.09%	94,255,365.74	1.71%	39.88%
江苏省	80,758,389.13	1.28%	83,675,808.37	1.52%	-3.49%
江西省	83,084,275.12	1.31%	62,256,174.92	1.13%	33.46%
其他省	340,215,510.00	5.38%	266,681,756.46	4.83%	27.57%
小计	2,291,896,628.23	36.25%	1,774,725,588.10	32.16%	29.14%
服务业及其他业务					
广东省	54,345,759.09	0.86%	54,819,208.51	0.99%	-0.86%
其中：深圳	53,508,307.06	0.85%	54,743,327.51	0.99%	-2.26%

陕西省	5,992,065.68	0.09%	6,551,880.55	0.12%	-8.54%
四川省	7,413,352.40	0.12%	0.00	0.00%	100.00%
小计	67,751,177.17	1.07%	61,371,089.06	1.11%	10.40%
合计	6,322,693,627.11	100.00%	5,518,758,979.90	100.00%	14.57%

## (2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

√ 适用 □ 不适用

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

√ 是 □ 否

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。

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
建筑业收入（楼宇工程）	167,412,852.60	129,968,531.26	22.37%	83.97%	117.18%	-11.87%
房地产业收入	3,795,632,969.11	2,817,716,049.03	25.76%	5.68%	10.46%	-3.21%
物业、餐饮等服务业	2,359,647,805.40	2,098,958,947.53	11.05%	28.51%	33.43%	-3.28%
分产品						
楼宇工程	167,412,852.60	129,968,531.26	22.37%	83.97%	117.18%	-11.87%
房地产开发	3,795,632,969.11	2,817,716,049.03	25.76%	5.68%	10.46%	-3.21%
物业管理	2,291,896,628.23	2,059,879,658.60	10.12%	29.14%	34.22%	-3.41%
正章干洗、老 大昌酒楼、帆 艇等	67,751,177.17	39,079,288.93	42.32%	10.40%	1.91%	4.81%
分地区						
建筑业						
广东省	78,152,895.80	57,583,597.61	26.32%	12.94%	42.18%	-15.16%
其中：深圳市	72,582,617.34	48,123,328.87	33.70%	7.28%	19.72%	-6.89%
湖南省	270,253.66	237,393.71	12.16%	-92.33%	-91.66%	-7.05%
四川省	4,603,842.44	4,126,767.71	10.36%	745.36%	665.17%	9.39%
北京市	147,656.11	161,569.76	-9.42%	-74.77%	-75.44%	2.98%
上海市	590,598.92	446,101.97	24.47%	200.81%	312.26%	-20.42%
湖北省	494,886.79	460,140.29	7.02%	314.92%	600.63%	-37.92%
山东省	566,375.22	485,594.42	14.26%	-13.61%	-2.51%	-9.76%
江苏省	18,182,322.89	13,753,042.87	24.36%	3,897.49%	3,208.79%	15.74%
江西省	43,468,240.55	33,957,494.44	21.88%	4,877.54%	1,531.53%	160.21%
福建省	20,604,439.58	18,599,563.45	9.73%	72.07%	75.54%	-1.78%
贵州省	177,826.73	14,534.84	91.83%	100.00%	100.00%	91.83%
其他省	153,513.91	142,730.19	7.02%	-94.65%	-90.69%	-39.57%
小计	167,412,852.60	129,968,531.26	22.37%	83.97%	117.18%	-11.87%
地产板块						
广东省	850,187,755.70	498,093,914.37	41.41%	73.18%	103.09%	-8.63%
其中：深圳市	97,987,735.26	46,020,789.62	53.03%	-30.12%	158.48%	-34.27%

江苏省	768,965,127.29	493,685,571.10	35.80%	-20.06%	-17.67%	-1.87%
江西省	645,619,703.08	521,020,233.67	19.30%	-50.88%	-48.70%	-3.42%
新疆	86,376,352.39	53,863,404.51	37.64%	3.28%	2.63%	0.39%
四川省	58,123,838.36	29,078,761.01	49.97%	-21.81%	-35.81%	10.91%
贵阳	485,688,598.36	459,731,790.47	5.34%	9.89%	-1.37%	10.81%
湖南省	731,419,182.73	640,291,704.14	12.46%	246.62%	411.05%	-28.17%
上海市	169,175,649.30	121,950,669.76	27.91%	12,191.69%	10,858.39%	8.77%
其他省	76,761.90	0.00	100.00%	-99.37%	-100.00%	0.98%
小计	3,795,632,969.11	2,817,716,049.03	25.76%	5.68%	10.46%	-3.21%
物业板块						
广东省	967,555,268.42	870,026,472.36	10.08%	28.31%	37.50%	-6.01%
其中：深圳市	796,642,823.53	714,745,748.31	10.28%	32.30%	44.28%	-7.45%
湖南省	168,257,059.38	156,426,405.25	7.03%	41.43%	48.33%	-4.32%
北京市	151,716,751.98	135,747,541.45	10.53%	37.31%	39.57%	-1.45%
上海市	143,986,948.29	134,494,715.35	6.59%	41.74%	58.68%	-9.97%
湖北省	75,676,230.47	73,078,556.36	3.43%	5.12%	14.48%	-7.89%
山东省	148,804,140.89	138,036,721.46	7.24%	34.36%	37.98%	-2.44%
天津市	131,842,054.55	116,244,227.15	11.83%	39.88%	35.98%	2.53%
江苏省	80,758,389.13	64,520,531.70	20.11%	-3.49%	-3.92%	0.36%
江西省	83,084,275.12	65,014,831.44	21.75%	33.46%	28.36%	3.11%
其他省	340,215,510.00	306,289,656.08	9.97%	27.57%	23.86%	2.70%
小计	2,291,896,628.23	2,059,879,658.60	10.12%	29.14%	34.22%	-3.41%
服务业及其他业务						
广东省	54,345,759.09	31,814,034.62	41.46%	-0.86%	-8.19%	4.67%
其中：深圳	53,508,307.06	27,671,130.19	48.29%	-2.26%	-11.33%	5.29%
陕西省	5,992,065.68	3,586,027.91	40.15%	-8.54%	-3.02%	-3.41%
四川省	7,413,352.40	3,679,226.40	50.37%	100.00%	100.00%	50.37%
小计	67,751,177.17	39,079,288.93	42.32%	10.40%	1.91%	4.81%
合计	6,322,693,627.11	5,046,643,527.82	20.18%	14.57%	20.62%	-4.01%

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

适用  不适用

### (3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

是  否

行业分类	项目	单位	2016 年	2015 年	同比增减
房地产业(包括房地产开发、建筑业、物业、餐饮等服务业)	公司营业收入	万元	632,269	551,876	14.57%
	公司存货	万元	636,850	1,062,039	-40.04%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用  不适用

存货较期初减少 40.04%，主要系本期公司向保利房地产（集团）股份有限公司子公司出售所持有的成都航逸科技有限公司、成都航逸置业有限公司、江苏中航地产有限公司、九江中航城地产开发有限公司、新疆中航投资有限公司、岳阳建桥投资置业有限公司、赣州中航置业有限公司、控股孙公司赣州中航房地产发展有限公司的全部股权事项导致。

**(4) 公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况**

□ 适用 √ 不适用

**(5) 营业成本构成**

行业和产品分类

单位：元

行业分类	项目	2016 年		2015 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
建筑业	楼宇工程	129,968,531.26	2.58%	59,843,098.79	1.43%	117.18%
房地产业	房地产开发	2,817,716,049.03	55.83%	2,550,986,011.16	60.97%	10.46%
物业、餐饮等服务业	物业管理、正章、老大昌、帆船业务等	2,098,958,947.53	41.59%	1,573,024,434.29	37.60%	33.43%
小计		5,046,643,527.82	100.00%	4,183,853,544.23	100.00%	20.62%

单位：元

产品分类	项目	2016 年		2015 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
建筑业	楼宇工程	129,968,531.26	2.58%	59,843,098.79	1.43%	117.18%
房地产业	房地产开发	2,817,716,049.03	55.83%	2,550,986,011.16	60.97%	10.46%
物业	物业管理	2,059,879,658.60	40.82%	1,534,676,216.66	36.68%	34.22%
服务收入及其他	正章干洗、老大昌酒楼、帆船等	39,079,288.93	0.77%	38,348,217.63	0.92%	1.91%
小计		5,046,643,527.82	100.00%	4,183,853,544.23	100.00%	20.62%

**(6) 报告期内合并范围是否发生变动**

√ 是 □ 否

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

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
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	0.00	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

## (7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

√ 适用 □ 不适用

公司原核心业务是商业地产的投资、开发与经营。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。

## (8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额(元)	551,019,181.68
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	8.72%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	2.09%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额(元)	占年度销售总额比例
1	保利(江西)房地产开发有限公司	315,253,873.87	4.99%



2	中航机电系统有限公司	131,869,893.86	2.09%
3	深圳大学	37,399,810.02	0.59%
4	深圳市科技创业服务中心	36,008,420.37	0.57%
5	深圳市信息职业技术学院	30,487,183.56	0.48%
合计	-	551,019,181.68	8.72%

主要客户其他情况说明

√ 适用 □ 不适用

公司前五大客户中，除中航机电系统有限公司与公司因同为中国航空工业集团公司下属企业构成关联关系外，其余客户与公司不存在关联关系，公司董事、监事、高级管理人员、核心技术人员、持股 5% 以上股东、实际控制人和其他关联方在主要客户中是无直接或者间接拥有权益。

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	1,308,376,064.37
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	30.65%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	11.85%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	赣州市财政局	605,877,361.00	14.20%
2	中国航空技术国际控股有限公司 注	505,916,699.57	11.85%
3	湖南省第六工程有限公司	104,493,209.00	2.45%
4	贵州宏科建设工程有限责任公司	56,162,394.80	1.32%
5	中建三局第一建设工程有限责任公司	35,926,400.00	0.84%
合计	--	1,308,376,064.37	30.65%

备注：报告期内，公司与下面公司的实际控制人均为中国航空技术国际控股有限公司，故相关采购金额合并列示，具体明细如下：

序号	供应商名称	采购额（元）
1	深圳中航幕墙工程有限公司	39,809,801.54
2	中航建筑工程有限公司	466,106,898.03

主要供应商其他情况说明

√ 适用 □ 不适用

公司前五名供应商中，除中国航空技术国际控股有限公司为公司实际控制人外，其余供应商与公司不存在关联关系，公司董事、监事、高级管理人员、核心技术人员、持股 5% 以上股东、实际控制人和其他关联方在主要供应商中是无直接或者间接拥有权益。

### 3、费用

单位：元

	2016 年	2015 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	321,263,507.26	203,613,360.04	57.78%	主要系本期屿海项目、衡阳项目、九江项目、赣州 E9 项目等发生销售代理费、广告费及营销活动费等较上年同期有所增加。
管理费用	339,954,529.47	338,226,152.59	0.51%	
财务费用	443,769,057.44	373,335,302.74	18.87%	

#### 4、研发投入

√ 适用 □ 不适用

深圳市中航楼宇科技有限公司研发节能业务产品和“一键报修”微信端业务。目的是继续深挖节能产品和提高维保的服务效率，提高物业管理工作的客户满意度。

公司研发完成情况：

时间	完成情况
2016.01-2016.05	进行“一件报修”微信端设计、研发以及试运行。
2016.04-2016.05	完成设计方案、下达开发任务书。
2016.05-2016.12	完成产品设计及试验。

公司研发投入情况

	2016 年	2015 年	变动比例
研发人员数量（人）	27	27	0.00%
研发人员数量占比	0.13%	0.15%	-0.02%
研发投入金额（元）	10,892,428.53	10,187,679.49	6.92%
研发投入占营业收入比例	0.17%	0.18%	-0.01%
研发投入资本化的金额（元）	0	0	0
资本化研发投入占研发投入的比例	0	0	0

研发投入总额占营业收入的比重较上年发生显著变化的原因

□ 适用 √ 不适用

研发投入资本化率大幅变动的原因及其合理性说明

□ 适用 √ 不适用

#### 5、现金流

单位：元

项目	2016 年	2015 年	同比增减
经营活动现金流入小计	11,100,367,815.64	7,915,602,998.35	40.23%
经营活动现金流出小计	8,762,954,700.89	7,376,560,463.05	18.79%
经营活动产生的现金流量净额	2,337,413,114.75	539,042,535.30	333.62%
投资活动现金流入小计	713,897,168.46	180,884,291.44	294.67%
投资活动现金流出小计	594,244,662.48	44,778,558.18	1227.07%
投资活动产生的现金流量净额	119,652,505.98	136,105,733.26	-12.09%
筹资活动现金流入小计	7,716,333,000.00	8,774,202,000.00	-12.06%
筹资活动现金流出小计	9,628,497,182.15	8,824,132,078.64	9.12%
筹资活动产生的现金流量净额	-1,912,164,182.15	-49,930,078.64	-3,729.68%
现金及现金等价物净增加额	544,901,438.58	625,218,189.92	-12.85%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

√ 适用 □ 不适用

本期末公司现金及现金等价物净增加额为 54,490.00 万元，其中经营活动产生的现金流量净额为 233,741 万元，投资活动产生的现金流量净额为 11,965 万元，筹资活动产生的现金流量净额为-191,216

（1）经营活动产生的现金流量净额 233,741.00 万元，较上年同期上升 333.62%。

①销售商品，提供劳务收到的现金较上年增加了 211,856 万元，主要系本期公司各地产项目采取相关销售策略，加快去

化，增加回款；

②收到的其他与经营活动有关的现金较上年增加了 109,059 万元，主要系本期收到福建紫金矿业集团、福建紫金房地产开发有限公司、深圳格兰云天酒店管理有限公司的往来款较上年同期增加所致；

③购买商品、接受劳务支付的现金较上年增加了 69,327 万元，主要系本期公司各地产项目合理控制开发进度，项目的投入有所减少所致；

④支付的其他与经营活动有关的现金较上年增加了 49,964 万元，主要系本期支付福建紫金房地产开发有限公司往来款及支付代收款较上年同期有所增加所致。

(2) 投资活动产生的现金流量净额 11,965.00 万元，较上年同期下降 12.09%。

①处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 71,386.52 主要系本期出售下属子公司成都航逸科技有限公司、成都航逸置业有限公司、江苏中航地产有限公司、九江中航城地产开发有限公司、新疆中航投资有限公司、岳阳建桥投资置业有限公司、赣州中航置业有限公司、控股孙公司赣州中航房地产发展有限公司等公司全部股权，收到的股权款所致；

②购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金为 54,135.61 万元，主要系中航城置业（昆山）有限公司持有的 A6 皇冠假日酒店及成都航逸科技有限公司持有的航空大世界投入较上年同期有所增加所致；

③投资所支付的现金 5,383.20 万元。主要系本期公司收购江西中航地产有限责任公司 25% 股权所致。

(3) 筹资活动产生的现金流量净额-191,216.00 万元，较上年同期下降 3729.68%。

①筹资活动现金流入本期为 771,633.30 万元，主要系取得借款收到现金 621,000.00 万元及发行债券收到的现金 150,000.00 万元；

②筹资活动现金流出本期为 962,849.72 万元，其中归还借款 885,800.19 万元，分配股利、利润或偿付利息所支付的现金 74,996.53 万元。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

√ 适用 □ 不适用

由于房地产行业的特殊性影响，部分项目前期存货的现金投入在本年度内未产生经营流入。

### 三、非主营业务分析

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	379,988,213.63	128.28%	主要系处置股权确认的投资收益	否
公允价值变动损益	251,563,047.40	84.92%	以公允价值计量的投资性房地产产生的公允价值变动	否
资产减值损失	138,581,382.80	46.78%	存货减值	否
营业外收入	19,032,011.27	6.42%	政府补助及其他项目	否
营业外支出	6,035,262.51	2.04%		否

### 四、资产及负债状况

#### 1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2016 年末		2015 年末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	1,956,272,927.54	9.00%	1,469,345,323.78	6.42%	2.58%	主要系收到股权转让款等增加所致
应收账款	560,470,331.87	2.58%	402,305,579.11	1.76%	0.82%	
存货	6,368,496,022.80	29.30%	10,620,388,448.96	46.42%	-17.12%	本期出售子公司股权导致开发项目余额减少
投资性房地产	8,405,608,568.82	38.68%	8,565,591,197.89	37.44%	1.24%	主要系本年处置观澜酒店投资性房

						地产所致
长期股权投资	162,201,663.08	0.75%	146,480,026.82	0.64%	0.11%	
固定资产	637,033,459.59	2.93%	141,764,370.70	0.62%	2.31%	主要系本期公司子公司中航城置业(昆山)有限公司 A6 皇冠假日酒店于本年建设完毕,由“在建工程”转入“固定资产”进行核算所致。
在建工程	22,860,827.01	0.11%	283,979,497.53	1.24%	-1.13%	主要系本期公司子公司中航城置业(昆山)有限公司 A6 皇冠假日酒店于本年建设完毕,由“在建工程”转入“固定资产”进行核算所致。
短期借款	1,710,000,000.00	7.87%	2,674,440,000.00	11.69%	-3.82%	归还借款所致
长期借款	5,149,804,955.00	23.70%	6,372,776,534.61	27.85%	-4.15%	归还借款所致

## 2、以公允价值计量的资产和负债

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	期末数
金融资产							
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产(不含衍生金融资产)							
2.衍生金融资产							
3.可供出售金融资产							
金融资产小计							
投资性房地产	8,565,591,197.89	251,563,047.40	231,444,356.68		-81,905,909.53	493,451,586.00	8,405,608,568.82
生产性生物资产							
其他							
上述合计	8,565,591,197.89	251,563,047.40	231,444,356.68		-81,905,909.53	493,451,586.00	8,405,608,568.82
金融负债							

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

□ 是 √ 否

## 3、截至报告期末的资产权利受限情况

不适用

## 五、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 2016 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 <sup>2</sup> )	规划建筑面积 (m <sup>2</sup> )	2016 年 1-12 月竣工建筑面积 (含不计容建面, m <sup>2</sup> )	累计已竣工建筑面积 (含不计容建面, m <sup>2</sup> )	备注
1	贵阳中航城	贵阳市金西路与金阳环线交界	70%	642,813	1,447,798	99,658	215,576	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	28,000	592,538	该项目有部分计划留存物业
3	龙岩中航紫金云熙	福建省龙岩市新城区	51%	61,974	297,175	0	0	-
4	惠东中航元·屿海	惠东巽寮滨海旅游管理区	51%	333,000	520,213	37,567	202,793	-
5	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	0	279,706	-
6	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	0	0	该项目有部分计划留存物业
合计				1,271,713	3,413,978	165,225	1,290,613	-

说明：上表为截至2016年12月31日的公司自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。

### 2、公司主要房地产项目销售情况（截至 2016 年 12 月 31 日）

序号	房地产项目	上市公司权益	2016 年销售、结转情况				截至 2016 年 12 月 31 日项目累计销售、结转情况				
			业态	销售情况		结转情况		销售情况		结转情况	
				可售面积 (m <sup>2</sup> )	签约面积 (m <sup>2</sup> )	结转面积 (m <sup>2</sup> )	结转金额 (万元)	签约面积 (m <sup>2</sup> )	签约金额 (万元)	结转面积 (m <sup>2</sup> )	结转金额 (万元)
1	贵阳中航城	70%	住宅	105,454	87,850	60,820.99	43,549.14	215,534	213,508	122,321.16	87,745.36
			车位	21,060	1,401						
			合计	126,514	89,251						
2	昆山九方城(A6 地块)	100%	住宅	13,500	14,011	71,817.33	67,858.69	286,243	263,844	279,909.76	261,193.37
			公寓	7,153	6,953						

			商业	5,547	562.92						
			车位	19,272	1,440						
			合计	45,472	22,967						
3	龙岩中航紫金云熙	51%	住宅	111,344	73,624	-	-	158,196	139,172	-	-
4	惠东中航元·屿海	51%	住宅	76,994	45,317	56,702.02	68,305.16	192,136	221,075	159,089.66	177,160.98
5	衡阳中航城市花园	60%	住宅	28,125	24,314	14,048.04	4,483.96	105,450	34,557	90,898.52	29,548.64
合计				<b>388,449</b>	<b>255,473</b>	<b>203,388.38</b>	<b>184,196.95</b>	<b>957,559</b>	<b>872,156</b>	<b>652,219.10</b>	<b>555,648.35</b>

### 3、公司房地产项目储备情况（截至 2016 年 12 月 31 日）

序号	房地产项目名称	待开发部分	
		土地面积 (m <sup>2</sup> )	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	贵阳中航城	194,965	615,688
2	衡阳地块	476,817	未定
合计		<b>671,782</b>	<b>615,688</b>

## 4、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(㎡)	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				
	<b>合计</b>	<b>854,484.92</b>	<b>7,784,726,075.00</b>	<b>8,072,139,611.89</b>	<b>7,955,281,839.00</b>		<b>251,563,047.40</b>	<b>0.00</b>

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。

## 六、投资状况

### 1、总体情况

√ 适用 □ 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
1,282,619,950.00	258,940,000.00	395.3%

### 2、报告期内非募集资金投资的具体情况

项目名称	计划投资总额（万元）	本报告期投入金额（万元）	截至报告期末累计实际投入金额（万元）	项目进度	披露日期	披露索引
投资设立深圳市中航保安服务有限公司	1,000.00	700.00	1,000.00	相关工商登记手续已于 2015 年办理完成。报告期内完成分期注册资本金投入	2015 年 8 月 8 日	巨潮资讯网：《关于下属企业投资设立子公司的公告》（编号：2015-46）
投资设立成都航逸置业有限公司	1,000.00	1,000.00	1,000.00	相关工商登记手续已于 2015 年办理完成。报告期内已完成注册资本金投入	2015 年 10 月 31 日	巨潮资讯网：《关于投资设立子公司的公告》（编号：2015-62）
合资设立航电建筑科技（深圳）有限公司	1950.00	0.00	0.00	相关工商登记手续已于报告期内办理完成。2017 年 2 月，交易双方均投入注册资本金	2016 年 1 月 15 日	巨潮资讯网：《关于下属企业投资设立合资公司的公告》（编号：2016-02）
参与增资赣州中航海宇置业有限公司	637.50	637.50	0.00	相关工商变更手续已于报告期内办理完成	2016 年 1 月 21 日	巨潮资讯网：《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）、《关于赣州中航海宇置业有限公司相关事项的公告》（编号：2016-104）
收购江西中航地产有限责任公司 25% 股权	4,883.20	4,883.20	4,883.20	相关工商变更手续已于报告期内办理完成	2016 年 3 月 23 日	巨潮资讯网：《关于收购江西中航地产有限责任公司 25% 股权的关联交易公告》（编号：2016-23）
参与投资设立济南东成中航物业管理有限公司	330.00	330.00	330.00	相关工商变更手续已于报告期内办理完成	2016 年 4 月 8 日	巨潮资讯网：《关于全资子公司中航物业管理有限公司设立合资企业的公告》（编号：2016-31）
以资产作价设立九江市九方商业管理有限公司	93,184.2281	93,184.2281	93,184.2281	相关工商变更手续已于报告期内办理完成	2016 年 8 月 27 日	巨潮资讯网：《关于九江中航城地产开发有限公司以资产出资设立全资子公司并对其内部转让的公告》（编号：2016-77）
以资产作价设立赣州市航逸酒店管理有限公司	26,527.06692	26,527.06692	26,527.06692	相关工商变更手续已于报告期内办理完成	2016 年 8 月 27 日	巨潮资讯网：《关于赣州中航房地产发展有限公司以资产出资设



						立全资子公司并对其 进行内部转让的公告》 (编号: 2016-78)
投资设立赣州航 城置业有限公司	1,000.00	1,000.00	1,000	相关工商变更手续 已于报告期内办理 完成	2016年9月 15日	巨潮资讯网:《关于下 属企业投资设立子公 司的公告》(编号: 2016-84)
合计	130,512.00	128,261.995	127,924.495	--	--	--

## (1) 投资设立下属企业事项

①2015年8月7日,公司第七届董事会第三十一次会议审议通过了《关于下属企业投资设立深圳市中航保安服务有限公司的议案》,同意公司全资子公司中航物业管理有限公司(以下简称“中航物业”)与其保安服务部现有经营团队合资设立深圳市中航保安服务有限公司(注册名以工商核定为准,以下简称“合资公司”)。合资公司注册资金为人民币1,428万元,其中中航物业出资1,000万元,持股70.03%;由中航物业保安服务部现有经营团队出资设立的安威科投资中心(深圳)(有限合伙)出资428万元,持股29.97%。

2015年,中航物业已投入资本金300万元。报告期内,中航物业又投入了资本金700万元。

②2015年10月29日,公司第七届董事会第三十五次会议审议通过了《关于公司投资设立子公司的议案》,同意公司投资设立成都航华置业有限公司(暂定名),注册资本为人民币1,000万元,公司以现金方式分期出资。

2015年,该子公司完成工商登记手续,核准名称为“成都航逸置业有限公司”。报告期内,公司投入资本金1,000万元。

公司后推进重大资产出售,其中包括将直接持有的成都航逸置业有限公司100.00%股权转让给保利房地产(集团)股份有限公司下属全资子公司广州金地房地产开发有限公司。2016年12月30日,上述股权转让事项的工商变更手续已完成。

③2016年4月7日,公司第七届董事会第四十四次会议审议通过了《关于公司全资子公司中航物业管理有限公司设立合资企业的议案》,同意公司全资子公司中航物业管理有限公司与济南城投置业有限公司设立合资公司(名称待定,以工商登记核准名为准),负责对城投置业所开发的地产项目提供物业管理服务,并根据合资公司自身的发展规划对外拓展业务。合资公司的注册资本为人民币600万元整。其中,中航物业管理有限公司出资330万元,占55%股权;济南城投置业有限公司出资270万,占45%股权。各投资方均以现金出资,自营业执照签发之日起30日内一次性缴足出资。同日,投资协议已签署。《关于全资子公司中航物业管理有限公司设立合资企业的公告》已于2016年4月8日刊登在巨潮资讯网和《证券时报》上,公告编号为2016-31。

报告期内,上述合资公司已办理完成工商登记手续,核定注册名为“济南东成中航物业管理有限公司”。

④2016年1月13日,公司第七届董事会第三十八次会议审议通过了《关于下属企业投资设立合资公司的议案》,同意公司全资子公司中航物业管理有限公司(以下简称“中航物业”)与日电(中国)有限公司【以下简称“NEC(中国)”】共同出资设立合资公司。合资公司注册资本为人民币3,000万元,其中中航物业出资人民币1,950万元,持股65%;NEC(中国)出资人民币1,050万元,持股35%。双方均以现金方式出资。同日,中航物业与NEC(中国)就前述投资事项签订了合资经营合同。《关于下属企业投资设立合资公司的公告》已于2016年1月15日刊登在巨潮资讯网和《证券时报》上,公告编号为2016-02。

2016年12月27日,上述投资企业相关工商登记手续已办理完成,核定注册名为“航电建筑科技(深圳)有限公司”。2017年2月28日,投资双方同时投入资本金。

⑤2016年8月26日,公司第八届董事会第二次会议审议通过了《关于九江中航城地产开发有限公司以资产出资设立全资子公司并对其进行内部转让的议案》。同意公司全资子公司九江中航城地产开发有限公司以九江九方购物中心资产(持有型经营商业资产)作价人民币93,184.2281万元出资设立九江中航九方商业有限公司(暂定名,最终以工商登记机关核定为准,以下简称“九江中航九方”);并在九江中航九方成立后,九江中航城地产开发有限公司将其100%股权按设立时的净资产账面原值转让给公司。前述事项完成后,九江中航九方将成为公司的全资子公司。《关于九江中航城地产开发有限公司以资产出资设立全资子公司并对其进行内部转让的公告》已于2016年8月27日刊登在巨潮资讯网和《证券时报》上,公告编号为2016-77。

2016年9月14日,上述投资企业相关工商登记手续已办理完成,核定注册名为“九江市九方商业管理有限公司”。

⑥2016年8月26日,公司第八届董事会第二次会议审议通过了《关于赣州中航房地产发展有限公司以资产出资设立全资子公司并对其进行内部转让的议案》,同意公司下属企业赣州中航房地产发展有限公司以幼儿园、酒店两项资产合计作价人民币26,527.06692万元出资设立赣州中航资产管理有限公司(暂定名,最终以工商登记机关核定为准,以下简称“赣州中航资产管理”);并在赣州中航资产管理成立后,赣州中航房地产发展有限公司将其100%股权按设立时的净资产账面原值转让给公司。前述事项完成后,赣州中航资产管理将成为公司的全资子公司。《关于赣州中航房地产发展有限公司以资产出资设立全资子公司并对其进行内部转让的公告》已于2016年8月27日刊登在巨潮资讯网和《证券时报》上,公告编号为2016-78。

2016年10月9日,上述投资企业相关工商登记手续已办理完成,核定注册名为“赣州市航逸酒店管理有限公司”。

⑦2016年9月14日,公司第八届董事会第四次会议审议通过了《关于下属企业投资设立赣州航城置业有限公司的议案》,同意公司全资子公司赣州中航房地产发展有限公司(以下简称“赣州中航”)投资设立赣州航城置业有限公司(注册名以工商核定为准,以下简称“赣州航城”)。赣州航城注册资本为人民币1,000万元,由赣州中航独资设立,以现金方式一次性出资。2016年5月6日,赣州中航竞得赣州章江新区E24地块,成交价格为人民币37,258.21万元整。赣州航城设立后将负责

责 E24 地块的开发建设工作。《关于下属企业投资设立子公司的公告》已于 2016 年 9 月 15 日刊登在巨潮资讯网和《证券时报》上，公告编号为 2016-84。

报告期内，上述投资企业相关工商登记手续已办理完成，核定注册名为“赣州航城置业有限公司”。

公司后推进重大资产出售，其中包括将间接持有的赣州中航房地产发展有限公司（即上述设立企业“赣州航城置业有限公司”的股东）100.00%股权转让给保利房地产（集团）股份有限公司下属全资子公司广州金地房地产开发有限公司。2016 年 12 月 30 日，上述股权转让事项的工商变更手续已完成。

### （2）对企业进行增资事项

①2016 年 1 月 20 日，公司第七届董事会第四十次会议审议通过了《关于公司下属企业合资开发赣州 E8 地块的议案》。赣州康源置业有限公司（以下简称“康源置业”）于 2013 年 12 月 31 日通过网上拍卖方式取得位于赣州市章江新区赣康路西侧，信丰路以南、水南路以北，地块编号为 E8 的土地使用权（以下简称“赣州 E8 地块”）。该地块面积为 65,146 平方米，成交价为 33,821.54 万元人民币。2014 年 1 月 17 日，康源置业出资设立全资子公司赣州海宇置业有限公司（以下简称“海宇置业”），注册资本为 490 万元人民币，并将海宇置业确认为赣州 E8 地块的使用权人及开发建设主体。董事会同意公司下属企业赣州中航房地产发展有限公司（以下简称“赣州中航”）与康源置业及深圳汇尚合融科技服务有限公司（以下简称“汇尚合融”）签订《赣州 E8 地块项目合作开发协议书》，共同投资开发赣州 E8 地块。具体为：①赣州中航与汇尚合融共同对海宇置业增资人民币 760 万元，增资完成后，海宇置业注册资本将由 490 万元人民币增至 1,250 万元人民币，股权结构为：赣州中航出资 637.5 万元，持股 51%；汇尚合融出资 122.5 万元，持股 9.8%；康源置业出资 490 万元，持股 39.2%。②赣州中航、康源置业、汇尚合融三方一致同意：海宇置业增资扩股前的已付资金和未付资金及海宇置业增资扩股后项目所需资金均按海宇置业增资扩股后的股权比例等比等投的原则进行投资。对于本次增资扩股前康源置业先期投入的除海宇置业注册资本金外的资金，赣州中航、汇尚合融与康源置业按增资后各自所持股权比例承担。③汇尚合融承诺：在项目经营过程中，其所持有海宇置业 9.8%的股权由康源置业全权代管，汇尚合融按股权比例进行等比等投，并获取对应的股权利润分配。汇尚合融承诺不进入海宇置业董事会，不派出任何人员进入海宇置业任职，不参与海宇置业任何经营决策。《关于公司下属企业合资开发赣州 E8 地块的公告》已于 2016 年 1 月 21 日刊登在巨潮资讯网和《证券时报》上，公告编号为 2016-07。2016 年 1 月 22 日，交易各方签订了《赣州 E8 地块项目合作开发协议书》（以下简称“《合作协议》”）。

相关工商变更手续已办理完成。赣州海宇置业有限公司已于 2016 年 4 月 1 日更名为“赣州中航海宇置业有限公司”。

《合作协议》中特别约定：未经他方股东同意，不得向第三方转让股权。因公司推进重大资产出售工作，向保利房地产（集团）股份有限公司出售部分房地产开发业务相关资产与负债。本次出售标的包括公司全资子公司深圳市中航城投资有限公司持有的赣州中航 100%股权。由于赣州中航持有海宇置业 51%股权，康源置业与汇尚合融认为前述赣州中航股权转让将导致合作方发生变更而与赣州 E8 地块合作初衷相违背，并以此为要求解除《合作协议》。为尽快解决公司与合作方关于赣州 E8 地块项目的意见分歧，加快推进公司重组工作，赣州中航与康源置业、汇尚合融于 2016 年 11 月 17 日签署了《解除协议书》，赣州中航退出赣州 E8 地块项目开发，由康源置业向赣州中航返还出资款人民币 637.5 万元，并保证由海宇置业向赣州中航偿还股东借款人民币 29,322.49 万元，以及借款利息人民币 1,300 万元。前述协议解除事项已经征得公司本次重大资产出售的交易对方同意。2016 年 11 月 17 日，公司第八届董事会第七次会议审议通过了《关于赣州中航海宇置业有限公司相关事项的议案》，同意上述退出项目合作开发事项。《关于赣州中航海宇置业有限公司相关事项的公告》已于 2016 年 11 月 18 日刊登在巨潮资讯网和《证券时报》上，公告编号为 2016-104。

②2016 年 6 月 27 日，公司第八届董事会第一次会议审议通过了《关于公司合资开发武汉 EP(2013)045B 项目的议案》。武汉中航通飞特种飞行器有限公司（以下简称“项目公司”）由中航通用飞机有限责任公司（以下简称“中航通飞”）与中国特种飞行器研究所（以下简称“605 所”）于 2014 年 6 月 27 日共同出资设立，注册资本为人民币 1,000 万元，其中中航通飞持股 80%，605 所持股 20%。2015 年 7 月 7 日，项目公司通过土地公开市场摘牌方式取得位于武汉市东湖新技术开发区光谷大道以东，雄楚大道以南宗地号为 EP(2013)045B 地块的土地使用权（以下简称“目标地块”），土地面积为 24,243 平方米，规划建筑面积为 92,155 平方米。项目公司已付清全部土地价款 9,387.67 万元人民币。为加大项目储备，增强公司经营业绩，公司拟与中航通飞、605 所签订《武汉 EP(2013)045B 项目合作协议》，共同投资开发目标地块。具体为：①增资方案：公司或公司指定的下属子公司对项目公司单方增资人民币 3,000 万元，增资完成后项目公司注册资本为 4,000 万元，其中中航通飞出资 800 万元，持股 20%，605 所出资 200 万元，持股 5%，公司出资 3,000 万元，持股 75%。②合作模式：中航通飞、605 所提供目标地块的国有建设用地使用权，获得其中规划建设特种飞行器研发中心科研楼一栋（以下简称“研发中心”，建筑面积 22,600 平方米，含 300 个车位）所有权、航空主题馆（前期拟规划面积 7,897 平方米）经营管理权及项目公司 3,000 万元固定利润分配（不包含研发中心结算引起的冲抵利润）；公司负责项目建设资金的筹措、项目的开发运营，对项目公司经营成果负责，并获得项目公司除上述分配给中航通飞、605 所利益外的其他全部收益。《关于合资开发武汉 EP(2013)045B 项目的关联交易公告》已于 2016 年 6 月 28 日刊登在巨潮资讯网和《证券时报》上，公告编号为 2016-56。

合作方中航通飞、605 所与公司均为中国航空工业集团公司的下属单位，本投资事项构成公司的关联交易。

报告期内，项目合作协议尚未签署。因公司后推进重大资产出售，向保利房地产（集团）股份有限公司下属两家全资子公司转让房地产开发业务相关资产与负债，公司前述合作开发项目事项不再继续推进。

### （3）股权收购事项

2016年3月22日，公司第七届董事会第四十三次会议审议通过了《关于公司收购江西中航地产有限责任公司25%股权的议案》，同意公司收购江西省南昌滕王阁房地产开发有限公司（以下简称“滕王阁房地产”）所持有的江西中航地产有限责任公司（以下简称“江西中航地产”）25%股权，收购价格为人民币4,883.20万元。江西中航地产是公司的控股子公司，注册资本为人民币10,000万元，其中公司持股75%，滕王阁房地产持股25%。目前，江西中航地产正在进行南昌中航国际广场项目二期

的开发建设。《关于收购江西中航地产有限责任公司25%股权的关联交易公告》已于2016年3月23日刊登在巨潮资讯网和《证券时报》上，公告编号为2016-23。相关股权收购合同已于2016年3月30日签订。

本次股权收购事项符合公司的整体发展战略，将实现对优质资源的有效整合，有利于公司扩大房地产主业规模，增强公司主营业务开发能力，提升公司的盈利能力，促进公司长期持续发展，符合全体股东的长远利益。

滕王阁房地产的股东是江西江南投资有限责任公司，江西江南投资有限责任公司是公司控股股东中国航空技术深圳有限公司的控股子公司，因此本次交易构成了公司的关联交易。

相关工商变更手续已办理完毕，江西中航地产成为公司的全资子公司。

公司后推进重大资产出售，其中包括将江西中航地产持有的南昌中航国际广场二期项目转让给保利房地产（集团）股份有限公司下属全资子公司保利（江西）房地产开发有限公司。2017年1月12日，上述资产转让交易双方签署了《项目转让移交确认书》，项目现场已经移交完成。

#### （4）获得土地使用权事项

①2016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地编号为TF（252/085）：2015-32）的国有土地使用权，成交价格为人民币544,857,555.00元。该地块位于成都市天府新区兴隆街道罗家店村五、六、七组，万安街道高饭店村二、三组，华阳街道香山村五组，净用地面积308,169.93平方米，合462.2549亩，其中：本次出让净用地面积450.2955亩，待整合用地面积11.9594亩。土地用途及使用年限为城镇混合住宅用地、文体娱乐用地，住宅用地70年、商业用地40年、文体娱乐用地50年。《关于竞得土地使用权事项的公告》已于2016年1月18日刊登在巨潮资讯网和《证券时报》上，公告编号为2016-04。

公司后推进重大资产出售，其中包括将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%股权转让给保利房地产（集团）股份有限公司下属全资子公司广州金地房地产开发有限公司。2016年12月30日，上述股权转让事项的工商变更手续已完成。

②赣州康源置业有限公司于2013年12月31日通过网上拍卖方式取得位于赣州市章江新区赣康路西侧，信丰路以南、水南路以北，地块编号为E8的土地使用权。该地块面积为65,146平方米，成交价为33,821.54万元人民币。2016年1月20日，公司第七届董事会第四十次会议审议通过公司下属企业赣州中航房地产发展有限公司与赣州康源置业有限公司及深圳汇尚合融科技服务有限公司共同投资开发前述地块。

2016年11月17日，公司第八届董事会第七次会议审议通过了《关于赣州中航海宇置业有限公司相关事项的议案》。赣州中航房地产发展有限公司退出赣州E8地块项目开发。本事项具体情况详见本节5.2之“（2）、对企业进行增资事项”中相关内容所述。

③2016年5月6日，公司下属企业赣州中航房地产发展有限公司竞得赣州章江新区E24地块，成交价格为人民币37,258.21万元整。本次竞得地块编号为DBA2016008，地块面积为57,579.8平方米，土地用途为商服、住宅（含部分配套商业），容积率<3.0，建筑密度≤28%，绿地率≥40%，出让年限为商业40年，住宅70年。《关于竞得土地使用权事项的公告》已于2016年5月7日刊登在巨潮资讯网和《证券时报》上，公告编号为2016-40。

报告期内，赣州中航房地产发展有限公司投资设立“赣州航城置业有限公司”，负责上述E24地块的开发建设。

公司后推进重大资产出售，其中包括将间接持有的赣州中航房地产发展有限公司（即上述设立企业“赣州航城置业有限公司”的股东）100.00%股权转让给保利房地产（集团）股份有限公司下属全资子公司广州金地房地产开发有限公司。2016年12月30日，上述股权转让事项的工商变更手续已完成。

### 3、报告期内获取的重大的股权投资情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

被投资公司名称	主要业务	投资方式	投资金额	持股比例	资金来源	合作方	投资期限	产品类型	截至资产负债表日的进展情况	预计收益	本期投资盈亏	是否涉诉	披露日期	披露索引
江西中航地产有限责任公司	房地产开发	收购	48,832,000.00	25% (收购后合计持股100%)	自有资金	无	-	-	相关工商变更手续已于报告期内办理完成	-	-3,403,457.90	否	2016年3月23日	巨潮资讯网：《关于收购江西中航地产有限责任公司25%股权的关联交易

														公告》 (编 号: 2016-2 3)
合计	--	--	48,832,000.00	--	--	--	--	--	--	-	-3,403,457.90	--	--	--

注：公司收购江西省南昌滕王阁房地产开发有限公司所持有的江西中航地产有限责任公司 25% 股权，使其成为公司的全资子公司。公司后推进重大资产出售，出售标的包括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。具体情况详见第四节五、2 之“(3) 股权收购事项”中相关内容所述。

#### 4、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用  不适用

#### 5、金融资产投资

##### (1) 证券投资情况

适用  不适用

公司报告期内不存在证券投资。

##### (2) 衍生品投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

#### 6、募集资金使用情况

适用  不适用

##### (1) 募集资金总体使用情况

适用  不适用

单位：万元

募集年份	募集方式	募集资金总额	本期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	报告期内变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额比例	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向	闲置两年以上募集资金金额
2016	公司债	148,800	148,786	148,786	-	-	-	14	补充营运资金,暂存监管户	-
合计	--	148,800	148,786	148,786	-	-	-	14	--	-
募集资金总体使用情况说明										
公司募集资金扣除承销费用,实际到位 148,800 万元,其中公司债券结构调整及资金使用需要,以优化债务结构,节约财务费用为原则,实际偿还贷款 97,786 万元,补充公司及下属企业营运资金 51,000 万元,募集资金本金余额 14 万元。报告期内,募集资金账户发生孳息和账户管理及手续费等,截至 2016 年 12 月 31 日,监管账户实际余额 51.56 万元。										

##### (2) 募集资金承诺项目情况

适用  不适用

单位：万元

承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目										
不适用										
承诺投资项目小计	--					--	--		--	--
超募资金投向										
不适用										
归还银行贷款	--	97,786	97,786	97,786	97,786	100%	--	--	--	--
补充流动资金	--	51,000	51,000	51,000	51,000	100%	--	--	--	--
超募资金投向小计	--	148,786	148,786	148,786	148,786	--	--		--	--
合计	--	148,786	148,786	148,786	148,786	--	--		--	--
未达到计划进度或预计收益的情况和原因	不适用									
项目可行性发生重大变化的情况说明	不适用									
超募资金的金额、用途及使用进展情况	不适用									
募集资金投资项目实施地点变更情况	不适用									
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用									
募集资金投资项目先期投入及置换情况	不适用									
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	不适用									
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	不适用									
尚未使用的募集资金用途及去向	不适用									
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	不适用									

### (3) 募集资金变更项目情况

适用  不适用

公司报告期不存在募集资金变更项目情况。

## 七、重大资产和股权出售

### 1、出售重大资产情况

适用  不适用

交易对方	被出售资产	出售日	交易价格(万)	本期初起至出售日该	出售对公司的	资产出售为上市公司	资产出售定价	是否为关联交易	与交易对方的关联关	所涉及的资产产权是	所涉及的债权债务是	是否按计划如	披露日期	披露索引

			元)	资产为 上市公司 贡献的净 利润(万 元)	影响	贡献的 净利润 占净利 润总额 的比例	原则	易	系	否已全 部过户	否已全 部转移	期实施		
保利 (江西)房 地产开发 有限公司	南昌中 航国际广 场二期项 目	2016年 12月 28日	34,993. 18	-548.13	详见表 后说明	-	参考资 产评估 结果协 商定价	否	-	是	是	是	2016年 12月 16日	巨潮资 讯网: 《重大 资产出 售报告 书(草案) (修订稿)》

2016年12月22日,公司2016年第五次临时股东大会审议通过了第八届董事会第八次会议通过的《关于公司本次重大资产出售方案的议案》及其他相关议案,同意公司推进重大资产出售方案,其中包括将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转让给保利房地产(集团)股份有限公司下属全资子公司保利(江西)房地产开发有限公司。南昌中航国际广场二期项目转让价格为34,993.18万元。《重大资产出售报告书(草案)(修订稿)》已于2016年12月16日刊登在巨潮资讯网上。

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。

2016年12月28日,江西中航地产有限责任公司收到项目转让总价款的50%。2017年1月12日,上述资产转让交易双方签署了《项目转让移交确认书》,项目现场已经移交完成。截至本报告披露日,江西中航地产有限责任公司已收到项目转让总价款的90%,即人民币314,938,620.00元。

## 2、出售重大股权情况

√ 适用 □ 不适用

交易对方	被出售 股权	出售日	交易价 格(万 元)	本期初 起至出 售日该 股权为 上市公 司贡献 的净利 润(万 元)	出售对 公司的 影响	股权出 售为上 市公司 贡献的 净利润 占净利 润总额 的比例	股权出 售定价 原则	是否 为关联 交易	与交易 对方的 关联关 系	所涉及 的股权 是否已 全部过 户	是否按 计划如 期实施	披露日 期	披露索 引
深圳格 兰云天 酒店管 理有限 公司	深圳市 观澜格 兰云天 大酒店 投资有 限公司 100%股 份	2016年 6月30 日	21,383. 82	11,097.5 6(处置 投资收 益)	详见表 后说明	80.82%	参考资 产评估 结果协 商定价	是	深圳格 兰云天 酒店管理 有限公司 为公司控 股股东 中国航 空技术 深圳有 限公司 的全资 子公司	是	是	2016年 7月1 日	巨潮资 讯网:《关于 转让下 属企业 股权的 关联交 易进展 公告》 (编号: 2016-61)
广州金 地房地 产开发 有限公 司	成都航 逸科技 有限公 司 100.00 %股权	2016年 12月30 日	10,001. 30	348.14 (处置 投资收 益)	详见表 后说明	2.54%	参考资 产评估 结果协 商定价	否	-	是	是	2016年 12月16 日	巨潮资 讯网:《重大 资产出 售报告 书(草案) (修订稿)》

广州金地房地产开发有限公司	成都航逸置业有限公司 100.00% 股权	2016 年 12 月 30 日	1,684.41	748.79 (处置投资收益)	详见表后说明	5.45%	参考资产评估结果协商定价	否	-	是	是	2016 年 12 月 16 日	巨潮资讯网:《重大资产出售报告书(草案)(修订稿)》
广州金地房地产开发有限公司	江苏中航地产有限公司 100.00% 股权	2016 年 12 月 30 日	42,764.38	17,988.83 (处置投资收益)	详见表后说明	131.01%	参考资产评估结果协商定价	否	-	是	是	2016 年 12 月 16 日	巨潮资讯网:《重大资产出售报告书(草案)(修订稿)》
广州金地房地产开发有限公司	九江中航城地产开发有限公司 100.00% 股权	2016 年 12 月 28 日	32,948.06	-2,060.73 (处置投资收益)	详见表后说明	---	参考资产评估结果协商定价	否	-	是	是	2016 年 12 月 16 日	巨潮资讯网:《重大资产出售报告书(草案)(修订稿)》
广州金地房地产开发有限公司	新疆中航投资有限公司 100.00% 股权	2016 年 12 月 30 日	6,534.30	1,165.80 (处置投资收益)	详见表后说明	8.49%	参考资产评估结果协商定价	否	-	是	是	2016 年 12 月 16 日	巨潮资讯网:《重大资产出售报告书(草案)(修订稿)》
广州金地房地产开发有限公司	岳阳建桥投资置业有限公司 100.00% 股权	2016 年 12 月 30 日	32,529.72	-3,663.47 (处置投资收益)	详见表后说明	---	参考资产评估结果协商定价	否	-	是	是	2016 年 12 月 16 日	巨潮资讯网:《重大资产出售报告书(草案)(修订稿)》
广州金地房地产开发有限公司	赣州中航置业有限公司 79.17% 股权	2016 年 12 月 30 日	22,685.74	104.40 (处置投资收益)	详见表后说明	0.76%	参考资产评估结果协商定价	否	-	是	是	2016 年 12 月 16 日	巨潮资讯网:《重大资产出售报告书(草案)(修订稿)》
广州金地房地产开发有限公司	赣州中航房地产发展有限公司 100.00% 股权	2016 年 12 月 30 日	18,821.98	12,158.90 (处置投资收益)	详见表后说明	88.55%	参考资产评估结果协商定价	否	-	是	是	2016 年 12 月 16 日	巨潮资讯网:《重大资产出售报告书(草案)(修订稿)》

(1) 2016年6月27日,公司2016年第三次临时股东大会审议通过了第七届董事会第四十八次会议通过的《关于转让深圳市观澜格兰云天大酒店投资有限公司100%股权的议案》。深圳市观澜格兰云天大酒店投资有限公司(以下简称“观澜酒店投资公司”)为公司全资子公司,注册资本为人民币14,500万元。股东大会同意公司将观澜酒店投资公司100%股权转让给深圳格兰云天酒店管理有限公司(以下简称“酒店管理公司”),转让价格为人民币21,383.82万元。

2016年6月22日,公司与酒店管理公司签署了《关于深圳市观澜格兰云天大酒店投资有限公司100%股权之股权转让合同》。2016年6月28日,公司收到酒店管理公司支付的股权转让款人民币21,383.82万元;2016年6月28日、29日,公司收到观澜酒店投资公司偿还的全部借款人民币379,820,599.43元。《关于转让下属企业股权的关联交易进展公告》已于2016年7月1日刊登在巨潮资讯网和《证券时报》上,公告编号为2016-61。

根据公司经营战略,本次转让观澜酒店投资公司股权有利于公司聚焦主业,集中资源发展核心业务,提升经营业绩,持续健康发展,实现公司的长期战略目标。

观澜酒店投资公司为公司全资子公司,酒店管理公司为公司控股股东中国航空技术深圳有限公司的全资子公司,因此本次股权转让事项构成公司的关联交易。

相关工商变更手续已办理完毕。公司实现投资收益11,097.56万元。

(2) 2016年12月22日,公司2016年第五次临时股东大会审议通过了第八届董事会第八次会议通过的《关于公司本次重大资产出售方案的议案》及其他相关议案,同意公司推进重大资产出售方案。出售标的中包括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;以及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。公司本次重大资产出售具体情况详见第五节之“十九、其他重大事项的说明”中相关内容所述。

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。

报告期内,上述八家股权转让企业的工商变更手续已完成。截至本报告披露日,公司及其全资子公司已收到受让方广州金地房地产开发有限公司支付的全部股权转让价款,即人民币1,679,689,400.00元。

(3) 2016年10月27日,公司第八届董事会第六次会议审议通过了《关于挂牌转让深圳市正章干洗有限公司51%股权的议案》。深圳市正章干洗有限公司(以下简称“正章干洗”)为公司控股子公司,公司持有其51%股权,深圳上海宾馆持有其20%股权,上海正章实业有限公司持有其29%股权。为进一步聚焦公司发展战略,公司拟联合深圳上海宾馆、上海正章实业有限公司共同将三方持有的正章干洗100%股权在北京产权交易所挂牌转让,首次挂牌价将不低于评估价。正章干洗股权在评估基准日2015年12月31日的评估值为7,008.56万元,其中公司持有的正章干洗51%股权评估值为3,574.36万元。《关于挂牌转让深圳市正章干洗有限公司51%股权的公告》已于2016年10月28日刊登在巨潮资讯网和《证券时报》上,公告编号为2016-101。

截至本报告披露日,该股权转让事项暂未实施。

## 八、主要控股参股公司分析

√ 适用 □ 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达10%以上的参股公司情况



公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
中航物业管理有限公司	子公司	物业管理	50,000,000	1,594,910,582.00	243,321,071.00	2,610,732,912.00	142,757,409.00	109,461,395.00
深圳市中航房地产发展有限公司	子公司	房地产开发	15,000,000	385,938,738.00	270,259,039.00	19,492,000.00	17,639,000.00	13,185,985.00
深圳市正章干洗有限公司	子公司	洗衣	1,000,000	147,858,317.00	11,547,224.00	51,400,598.00	4,058,562.00	4,956,240.00
深圳市老大昌酒楼有限公司	子公司	餐饮	1,000,000	3,774,145.00	2,816,084.00	8,099,775.00	1,010,141.00	755,758.00
深圳市中航城投资有限公司	子公司	房地产开发	150,000,000	6,323,187,412.00	677,078,252.00	359,216,163.00	-156,939,241.00	-183,068,525.00
深圳中航观澜地产发展有限公司	子公司	房地产开发	10,000,000	362,624,140.00	162,708,097.00	13,409,949.00	90,580,238.00	68,709,720.00
昆山市中航地产有限公司	子公司	房地产开发	220,000,000	453,891,686.00	317,602,943.00	22,933,712.00	3,516,648.00	2,649,817.00
江西中航地产有限责任公司	子公司	房地产开发	100,000,000	508,396,751.00	150,971,570.00	333,042,006.00	-1,808,481.00	-3,403,458.00
天津格兰云天投资发展有限公司	子公司	房地产开发	198,140,000	449,015,820.00	379,111,774.00	0.00	-19,985,504.00	-19,985,504.00
岳阳中航地产有限公司	子公司	房地产开发	100,000,000	348,987,762.00	-21,969,205.00	17,301,393.00	-9,934,906.00	-13,112,632.00
深圳市中航工业地产投资发展有限公司	子公司	房地产开发	200,000,000	1,551,976,803.00	353,700,191.00	70,445,477.00	-46,680,054.00	-50,431,976.00
九江市九方商业管理有限公司	子公司	服务业	887,822,935	955,061,095.00	931,879,263.00	5,181,966.00	113,319.00	-334,819.00
赣州市航逸酒店管理有限公司	子公司	服务业	264,636,281	279,227,440.00	278,723,360.00	1,745,877.00	1,336,724.00	1,105,265.00
惠东县康宏发展有限公司	子公司	房地产开发	2,040,816	932,224,824.00	482,381,518.00	703,309,572.00	91,950,453.00	65,606,624.00
深圳市中航九方资产管理有限公司	子公司	资产管理	30,000,000	59,646,237.00	51,952,898.00	43,134,155.00	26,536,749.00	19,869,339.00
中航城置业（昆山）有限公司	子公司	房地产开发	260,000,000	2,104,472,883.00	681,096,598.00	744,830,786.00	527,936,081.00	395,132,065.00
贵阳中航房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	400,000,000	2,704,819,717.00	255,872,278.00	491,598,550.00	-25,930,483.00	-25,840,483.00
深圳市深越联合投资有限公司	参股公司	投资开发	100,000,000	407,166,433.00	86,544,110.00	32,500.00	-1,664,980.00	-1,313,055.00
厦门紫金中航置业有限公司	参股公司	房地产开发	250,000,000	729,379,982.00	372,590,011.00	71,928,896.00	11,715,476.00	-659,610.00

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
深圳市观澜格兰云天大酒店投资有限公司	转让	110,975,602.68
成都航逸科技有限公司	转让	3,481,367.47
成都航逸置业有限公司	转让	7,487,933.67
赣州中航置业有限公司	转让	1,044,019.07
九江中航城地产开发有限公司	转让	-20,607,277.44
岳阳建桥投资置业有限公司	转让	-36,634,687.42
新疆中航投资有限公司	转让	11,658,013.98
江苏中航地产有限公司	转让	179,888,260.81
赣州中航房地产发展有限公司	转让	121,589,020.27
赣州中航海宇置业有限公司	协议解除	1,240,740.93
济南东成中航物业管理有限公司	新设设立	36,516.06
航电建筑科技（深圳）有限公司	新设设立	-6,226,318.52
九江市九方商业管理有限公司	新设设立	-1,687,596.44
赣州市航逸酒店管理有限公司	新设设立	642,636.93

主要控股参股公司情况说明

1、中航物业管理有限公司主要从事房地产租赁、维修、物业管理等业务，本期实现营业收入261,073万元，归属母公司净利润11,041万元，较上年同期7,159万元，增幅达54%，主要系本期项目新增、延伸服务增加。

2、深圳中航观澜地产发展有限公司主要从事房地产开发业务，本期实现营业收入1,341万元，归属母公司净利润6,871万元，较上年同期1,609万元，增幅达327%，主要系本期公司持有型物业评估增值较上年同期有所增加所致。

3、昆山市中航地产有限公司主要从事房地产开发经营业务，本期实现营业收入2,293万元，归属母公司净利润265万元，较上年同期491万元，降幅达46%，主要系本期昆山中航城项目费用较上年同期有所增加所致。

4、天津格兰云天投资发展有限公司主要从事房地产开发经营业务，本期暂无收入，归属母公司净利润-1,999万元，较上年同期减少1999万元，主要系本期费用支出有所增加所致。

5、岳阳中航地产有限公司主要从事房地产开发经营业务，2008年注册成立，本期实现物业租赁收入1,730万元，归属母公司净利润-1,311万元，较上年同期-6,327万元，增幅达79%，主要系由于上年同期持有型物业评估减值，而本期未减值所致。

6、深圳市中航工业地产投资发展有限公司主要从事房地产开发经营业务，本期实现营业收入7,045万元，归属母公司净利润-3,488万元，较上年同期-2,580万元，降幅达35%，主要系本期衡阳项目结转收入较上年同期有所减少所致。

7、九江市九方商业管理有限公司是公司本期新成立子公司，主要从事九江九方购物中心经营业务，本期实现营业收入518万元，归属母公司净利润-33万元。

8、赣州市航逸酒店管理有限公司是公司本期新成立子公司，主要从事赣州酒店的经营业务，本期实现营业收入175万元，归属母公司净利润111万元。

9、惠东县康宏发展有限公司主要从事房地产开发经营业务，本期实现营业收入70,331万元，归属母公司净利润6,620万元，较上年同期-448万元，增幅达1,578%，主要系屿海项目本期实现结转房地产销售收入较上年同期有所增加所致。

10、贵阳中航房地产开发有限公司主要从事房地产开发经营业务，本期实现营业收入49,160万元，归属母公司净利润-2,584万元，较上年同期-8,055万元，增幅达68%，主要系本期结转收入的业态的毛利较上年同期高所致。

## 九、公司控制的结构化主体情况

□ 适用 √ 不适用

## 十、公司未来发展的展望

### （一）公司面临的市场环境及所处行业发展趋势

2017年是我国实施“十三五”规划细则落地的重要一年，也是供给侧结构性改革的深化之年。虽然全球经济增长前景依然乏力，不确定性加大，主要经济体货币政策变动引起的冲击将对我国产生一定影响，但是随着积极财政政策发力、改革攻坚力度的加大、新的制度红利不断释放，中国经济增长形势将持续向好。具体来看，供给侧改革初见成效，工业利润增长加速，企业亏损面持续收窄，在消费升级和补库存的促动下，预期2017年经济增长动能依然乐观。

与此同时，中国经济持续开展结构性改革，提升产业结构档次，经济结构转型迹象明显，对机构物业市场的发展起到积极的促进作用。第三产业成为经济增长的新动力，在国民生产总值中占比持续上升。2016年第三产业增加值占比51.6%，高于第二产业11.8个百分点。全年最终消费支出对GDP增长的贡献率为64.6%。为了推动服务业发展、促进消费升级，国家出台了加快发展服务业的系列政策，其中有关后勤社会化的系列政策极大地促进了机构物业市场的发展。2015年12月国务院发布《关于加快发展生活性服务业促进消费转型升级的指导意见》，指出推动包括物业管理在内的生活性服务业规范化发展。2016年6月国务院发布《关于国有企业家属区“三供一业”分离移交工作的指导意见》，指出2018年底基本完成分离移交工作。《国家中长期教育改革和发展规划纲要（2010-2020）》中指出，2020年基本实现高校后勤社会化、专业化、现代化。随着供给侧改革的深入，社会公众类物业的建设力度加大，将为市场带来更多新项目供给，市场空间显著，并将呈现品牌化、专业化和延伸服务渗透等趋势。

传统物业管理行业高速发展，市场集中度低且较为分散，机构类物业公司规模普遍偏小。在机构类物业服务市场中，公司在规模上已经处于领先地位，而且还具有业务类型全面、客户优质、全国布局、增长最快等优势，具备成为行业领导者的潜力。目前机构物业服务内涵以基础三保（保洁、保安、保养）为核心，正逐渐向物业全生命周期的管理和客户一体化服务外包两个维度做延伸，在物业及设备设施管理、资产租赁和经营、客户一体化服务外包等方面存在较大的市场机遇，发展潜力巨大。物业及设备设施管理、资产经营、项目开发服务、客户一体化服务外包等业务，是物业资产生命周期的重要环节，与全球领先企业的业务结构相匹配，在国际上具备成功先例。

### （二）公司未来战略转型方向

公司充分研究行业趋势与市场需求，根据自身能力优势，经过慎重考虑和反复论证，明确了公司未来战略转型方向：聚焦物业资产管理业务，围绕机构类物业资产的管理，从物业资产全生命周期的管理和客户一体化服务外包两个维度深化业务转型。重点发展物业及设备设施管理、资产经营（含九方购物中心的运营管理）以及客户一体化服务外包三项业务，在机构物业市场建立具有差异化竞争力的服务体系和服务品牌。

公司未来核心业务定位于：物业及设备设施管理、资产经营、客户一体化服务外包三方面。

1、物业及设备设施管理业务：将聚焦机构类市场，在具竞争优势的金融、高校、能源、移动通讯等细分领域中，扩大市场规模，持续领先；围绕建筑物设施设备的全生命周期，利用互联网技术，搭建智慧物业管控平台、设施设备平台，通过数据采集、监控分析，提升设备设施运行维护的核心能力，提升建筑物的使用功能与保值增值；通过线上管控平台，实现管理服务标准化、数据共享、全过程可控以及管理高效，从而进一步确保服务品质与效率，提高顾客满意度。

2、资产经营业务：以九方购物中心的运营管理为核心，公司目前拥有6家运营中的九方购物中心，已建立起市场口碑及品牌影响力，未来将通过九方品牌价值的进一步提升，提高资产及管理收益；未来将通过以管理输出和大资管方式实现轻资产扩张，扩大经营规模；酒店经营管理方面，目前仍以自有酒店的经营提升为主；资产租赁业务依托公司的机构客户资源、商户资源以及项目运营能力，提升自有物业经营效益，并为机构客户提供专业服务。

3、客户一体化服务外包业务：利用现有优质机构客户资源，通过互联网技术，为机构类客户提供全方位的专业外包服务。通过超级前台平台的搭建，为客户提供完善的线上线下物业服务，同时打造一个业务资源池，促进企业之间的商业往来。掌控社区入口，选择开放O2O流量的合作盈利模式，为客户带来高端商务服务和生活配套服务，体验舒适的人性化服务。

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，未来公司及下属企业不再新取得房地产开发土地和在建项目；本次交易完成之后，公司及下属企业中已完成房地产项目并且销售完毕的，将不再从事房地产开发业务，相关的房地产开发企业资质证书将在本次交易完成后的六个月内全部注销；对于公司部分已接近尾声或暂不具备转让条件的房地产开发项目，在将项目竣工验收并将剩余房产销售完毕后的六个月内，注销房地产开发相关的企业资质证书；或后续将从事房地产开发业务的项目公司对外转让后，本公司及下属企业均不会再从事房地产开发业务。

下一阶段，公司将细化落实相关战略举措，从战略角度考虑资源的匹配，从公司经营角度考虑资产结构的优化，从人力资源角度激发员工积极性，助力战略转型。尽快在机构物业市场建立具有差异化竞争力的服务体系和服务品牌，成为优秀的“物业资产管理及服务外包专业提供商”。

### （三）公司未来发展可能存在的风险分析

#### 1、行业竞争风险

中国经济正处于提升产业结构档次、经济结构转型的关键时期，这对公司的转型发展有非常积极的促进作用，但同时行业竞争会越来越激烈，行业竞争带来的风险不容忽视。公司将不断加强对行业、竞争对手的研究，解读市场信息，把握市场走势，以客户需求为核心，持续创新。在公司已有的基础上尽快树立行业领导者地位。

#### 2、战略实施风险。

战略转型过程中实施执行不到位、资源不匹配或管控协调机制不健全，都会影响公司此次战略转型的实施落地。公司将从资源匹配、资产结构、管理架构、管控机制等各方面细化，为战略实施落地做好各项保障工作。同时公司将通过月度、季

度经营回顾，对公司经营与战略执行过程的问题进行动态管理，确保各项工作落实到位。

#### （四）公司2017年度经营计划

2017年，公司将具体从业务梳理、资源配置、资产结构优化、人员激励等各方面深化战略转型，加大市场拓展力度，落实业务增长目标。

重点工作包括：

1、制定完善公司新的发展战略，明确各业务平台商业模式，完成业务模式梳理。

2、加大市场拓展力度，落实业务增长目标。在战略指引下，充分授权，发挥各业务团队的主动性、积极性，采用灵活的拓展机制，加大拓展市场力度，落实业务增长目标。

3、明确发展轻资产化的物业资产管理业务，根据战略需要匹配资源配置，确保对核心业务的优先投入，非战略方向的资源坚决回收。

4、优化资产结构，降低负债规模，降低负债率，提升抗风险能力，通过资本运作方式助力公司实现跨越式发展。

5、全面调整组织管控，塑造创新型企业文化。完成公司组织架构调整，梳理完善管控流程，制订与业务发展相匹配的激励方案，提升业绩。

6、以公司战略为导向变革公司文化，以新国企文化为倡导、以再创业的精神和心态坚定地推动转型发展战略。

2017年，公司力争实现营业收入55亿元，较2016年度的收入下降13%。

上述营业收入目标不代表公司对2017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。

## 十一、接待调研、沟通、采访等活动情况

### 1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

√ 适用 □ 不适用

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2016年03月02日	实地调研	机构	深交所互动易平台 <a href="http://irm.cninfo.com.cn/ssessgs/S000043/index.html">http://irm.cninfo.com.cn/ssessgs/S000043/index.html</a>
2016年03月16日	实地调研	机构	深交所互动易平台 <a href="http://irm.cninfo.com.cn/ssessgs/S000043/index.html">http://irm.cninfo.com.cn/ssessgs/S000043/index.html</a>
2016年03月17日	实地调研	机构	深交所互动易平台 <a href="http://irm.cninfo.com.cn/ssessgs/S000043/index.html">http://irm.cninfo.com.cn/ssessgs/S000043/index.html</a>
2016年03月24日	实地调研	机构	深交所互动易平台 <a href="http://irm.cninfo.com.cn/ssessgs/S000043/index.html">http://irm.cninfo.com.cn/ssessgs/S000043/index.html</a>
2016年03月31日	实地调研	机构	深交所互动易平台 <a href="http://irm.cninfo.com.cn/ssessgs/S000043/index.html">http://irm.cninfo.com.cn/ssessgs/S000043/index.html</a>
2016年06月01日	实地调研	机构	深交所互动易平台 <a href="http://irm.cninfo.com.cn/ssessgs/S000043/index.html">http://irm.cninfo.com.cn/ssessgs/S000043/index.html</a>
2016年06月21日	实地调研	机构	深交所互动易平台 <a href="http://irm.cninfo.com.cn/ssessgs/S000043/index.html">http://irm.cninfo.com.cn/ssessgs/S000043/index.html</a>

接待次数	7
接待机构数量	31
接待个人数量	0
接待其他对象数量	0
是否披露、透露或泄露未公开重大信息	否

### 2、报告期末至披露日期间接待调研、沟通、采访等活动登记表

□ 适用 √ 不适用

公司报告期末至披露日期间未发生接待调研、沟通、采访等活动。

## 十二、报告期内重要披露事项

重要事项概述	披露日期	临时报告披露网站查询索引
第七届董事会第三十八次会议决议（通讯表决）公告	2016-1-15	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
关于下属企业投资设立合资公司的公告	2016-1-15	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
第七届董事会第三十九次会议决议公告	2016-1-18	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
关于竞得土地使用权事项的公告	2016-1-18	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
2015 年度业绩预告公告	2016-1-19	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
第七届董事会第四十次会议决议（通讯表决）公告	2016-1-21	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
关于公司下属企业合资开发赣州 E8 地块的公告	2016-1-21	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
第七届董事会第四十一次会议决议（通讯表决）公告	2016-1-29	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
关于向中航金鼎黄金有限公司借款的关联交易公告	2016-1-29	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
关于向合格投资者公开发行公司债券申请获得中国证监会核准的公告	2016-2-23	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
2016 年面向合格投资者公开发行公司债券发行公告	2016-2-26	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
2016 年面向合格投资者公开发行公司债券票面利率公告	2016-3-1	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
第七届董事会第四十二次会议决议公告	2016-3-2	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
2015 年年度报告摘要	2016-3-2	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
关于公司向中国航空技术国际控股有限公司新增借款的议案	2016-3-2	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
关于继续向中国航空技术深圳有限公司借款的关联交易公告	2016-3-2	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
关于 2015 年度关联交易事项的公告	2016-3-2	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
关于 2016 年日常关联交易预计发生额的公告	2016-3-2	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
关于召开 2015 年度股东大会的通知	2016-3-2	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
第七届监事会第十三次会议决议公告	2016-3-2	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
2016 年面向合格投资者公开发行公司债券发行结果公告	2016-3-4	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
第七届董事会第四十三次会议决议（通讯表决）公告	2016-3-23	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
关于收购江西中航地产有限责任公司 25% 股权的关联交易公告	2016-3-23	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
关于召开 2015 年度股东大会的提示性公告	2016-3-23	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
2015 年度股东大会决议公告	2016-3-29	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
第七届董事会第四十四次会议决议（通讯表决）公告	2016-4-8	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
关于 2016 年非公开发行公司债券预案的公告	2016-4-8	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
关于深圳格兰云天酒店管理有限公司下属企业租赁公司酒店物业资产相关事项的关联交易公告	2016-4-8	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
关于全资子公司受托开发江阴九方广场项目的关联交易公告	2016-4-8	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
关于全资子公司受托开发南充中航城项目的关联交易公告	2016-4-8	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
关于全资子公司中航物业管理有限公司设立合资企业的公告	2016-4-8	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
关于召开 2016 年第一次临时股东大会的通知	2016-4-8	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
2016 年面向合格投资者公开发行公司债券上市公告书	2016-4-13	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
2016 年一季度业绩预告公告	2016-4-13	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
关于召开 2016 年第一次临时股东大会的提示性公告	2016-4-21	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
2016 年第一次临时股东大会决议公告	2016-4-26	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
第七届董事会第四十五次会议决议（通讯表决）公告	2016-4-30	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
2016 年第一季度报告正文	2016-4-30	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>

第七届董事会第四十六次会议决议（通讯表决）公告	2016-5-7	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
关于竞得土地使用权事项的公告	2016-5-7	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
2015 年年度权益分派实施公告	2016-5-10	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
第七届董事会第四十七次会议决议（通讯表决）公告	2016-5-17	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
关于修订《公司章程》的公告	2016-5-17	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
关于召开 2016 年第二次临时股东大会的通知	2016-5-17	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
关于选举职工监事的公告	2016-5-20	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
关于召开 2016 年第二次临时股东大会的提示性公告	2016-5-28	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
2016 年第二次临时股东大会决议公告	2016-6-3	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
第七届董事会第四十八次会议决议公告	2016-6-8	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
第七届监事会第十五次会议决议公告	2016-6-8	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
关于向实际控制人及控股股东借款相关事项的关联交易公告	2016-6-8	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
关于转让下属企业股权的关联交易公告	2016-6-8	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
关于召开 2016 年第三次临时股东大会的通知	2016-6-8	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
关于召开 2016 年第三次临时股东大会的提示性公告	2016-6-22	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
2016 年第三次临时股东大会决议公告	2016-6-28	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
第八届董事会第一次会议决议公告	2016-6-28	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
关于合资开发武汉 EP（2013）045B 项目的关联交易公告	2016-6-28	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
关于为江西中航地产有限责任公司贷款提供担保的公告	2016-6-28	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
关于为下属企业贷款提供担保的公告	2016-6-28	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
关于召开 2016 年第四次临时股东大会的通知	2016-6-28	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
第八届监事会第一次会议决议公告	2016-6-28	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
关于转让下属企业股权的关联交易进展公告	2016-07-01	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
公司股票停牌公告	2016-07-07	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
关于召开 2016 年第四次临时股东大会的提示性公告	2016-07-08	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
2016 年半年度业绩预告公告	2016-07-08	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
关于信用评级机构关注公司可能存在重大资产重组公告的提示性公告	2016-07-09	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
2016 年第四次临时股东大会决议公告	2016-07-14	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
关于筹划重大事项停牌进展公告	2016-07-14	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
重大资产重组停牌公告	2016-07-21	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
重大资产重组停牌进展公告	2016-07-28	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
关于筹划重组停牌期满申请继续停牌公告	2016-08-04	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
重大资产重组停牌进展公告	2016-08-11	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
关于 2016 年当年累计新增借款情况的公告	2016-08-16	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
重大资产重组停牌进展公告	2016-08-18	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
重大资产重组停牌进展公告	2016-08-25	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
第八届董事会第二次会议决议公告	2016-08-27	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
2016 年半年度报告摘要	2016-08-27	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
关于九江中航城地产开发有限公司以资产出资设立全资子公司并对其进行内部转让的公告	2016-08-27	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
关于赣州中航房地产发展有限公司以资产出资设立全资子公司并对其进行内部转让的公告	2016-08-27	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
第八届董事会第三次会议决议（通讯表决）公告	2016-09-01	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>

关于重大资产重组进展暨继续停牌公告	2016-09-01	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
重大资产重组停牌进展公告	2016-09-08	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
重大资产重组停牌进展公告	2016-09-13	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
第八届董事会第四次会议决议（通讯表决）公告	2016-09-19	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
关于下属企业投资设立子公司的公告	2016-09-19	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
重大资产重组停牌进展公告	2016-09-22	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
重大资产重组停牌进展公告	2016-09-29	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
第八届董事会第五次会议决议公告	2016-09-30	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
关于对本次重大资产出售交易标的提供担保和财务资助事项的公告	2016-09-30	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
第八届监事会第三次会议决议公告	2016-09-30	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
关于重大资产重组的一般风险提示暨继续停牌公告	2016-09-30	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
关于控股股东为公司 2016 年公开发行公司债券提供担保出具确认函的提示性公告	2016-10-10	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
重大资产重组停牌进展公告	2016-10-13	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
2016 年三季度业绩预告公告	2016-10-13	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
关于信用评级机构关注公司重大资产出售预案的提示性公告	2016-10-18	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
关于深圳证券交易所重组问询函的回复公告	2016-10-20	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
关于公司重大资产出售预案的修订说明公告	2016-10-20	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
重大资产重组复牌公告	2016-10-20	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
股票交易异常波动公告	2016-10-25	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
第八届董事会第六次会议决议公告	2016-10-28	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
2016 年三季度报告正文	2016-10-28	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
关于挂牌转让深圳市正章干洗有限公司 51% 股权的公告	2016-10-28	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
重大资产重组进展公告	2016-11-17	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
第八届董事会第七次会议决议（通讯表决）公告	2016-11-17	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
关于赣州中航海宇置业有限公司相关事项的公告	2016-11-17	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
关于下属企业减少注册资本的公告	2016-11-17	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
第八届董事会第八次会议决议公告	2016-12-6	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
关于本次重大资产重组摊薄即期回报情况及填补措施的公告	2016-12-6	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
关于对本次重大资产出售交易标的提供担保和财务资助事项的公告	2016-12-6	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
关于召开 2016 年第五次临时股东大会的通知	2016-12-6	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
第八届监事会第五次会议决议公告	2016-12-6	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
关于重大资产出售报告书（草案）的修订说明公告	2016-12-15	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
关于召开 2016 年第五次临时股东大会的提示性公告	2016-12-16	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
2016 年第五次临时股东大会决议公告	2016-12-23	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
关于重大资产出售方案获国有资产管理机构批复的公告	2016-12-22	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
2016 年第五次临时股东大会决议公告	2016-12-23	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
有关股东权益变动的提示性公告	2016-12-30	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>

## 第五节 重要事项

### 一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

√ 适用 □ 不适用

2016年3月28日，公司2015年度股东大会审议通过了第七届董事会第四十二次会议通过的《公司2015年度利润分配预案》。经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2015年度公司实现的合并归属上市公司净利润401,218,869.17元，母公司净利润722,894,079.69元，提取10%法定盈余公积金72,289,407.97元，加上年初未分配利润687,594,310.51元，减去2015年已实施的2014年度分配利润66,696,141.60元，2015年末母公司累计可供分配利润1,271,502,840.63元。公司以2015年末公司总股本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）。

2016年5月18日，公司实施完成2015年度利润分配方案，公司注册资本保持不变，仍为人民币66,696.1416万元。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	2016年3月28日，公司2015年度股东大会审议通过了第七届董事会第四十二次会议通过的《公司2015年度利润分配预案》，符合公司章程的规定。
分红标准和比例是否明确和清晰：	以2015年末公司总股本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）。
相关的决策程序和机制是否完备：	2016年3月28日，公司2015年度股东大会审议通过了第七届董事会第四十二次会议通过的《公司2015年度利润分配预案》，由出席股东大会的股东或股东代理人以所持二分之一以上的表决权通过。
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	根据公司利润分配政策及法律法规的有关规定，结合对投资者的合理投资回报并兼顾公司的可持续性发展，独立董事对公司2015年度利润分配预案进行事前审核并发表独立意见。
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	公司通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流（包括提供网络投票表决、接听来电和接待来访、回复网上平台咨询等），充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	报告期内未调整或变更现金分红政策。

公司近3年（包括本报告期）的普通股股利分配方案（预案）、资本公积金转增股本方案（预案）情况

#### 1、2016年度利润分配预案

经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2016年度公司实现的合并归属上市公司净利润161,390,860.50元，母公司净利润288,942,364.59元，提取10%法定盈余公积金28,894,236.46元，加上年初未分配利润1,271,502,840.63元，减去2016年已实施的2015年度分配利润33,348,070.80元，2016年末母公司累计可供分配利润1,498,202,897.96元。

2017年3月7日召开的公司第八届董事会第十一次会议审议同意公司2016年度利润分配预案为：以2016年末公司总股本666,961,416股为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.70元（含税）。本次合计分配现金46,687,299.12元。

上述2016年度利润分配预案尚需提交公司股东大会审议。

#### 2、2015年度利润分配方案及执行情况

2016年3月28日，公司2015年度股东大会审议通过了第七届董事会第四十二次会议通过的《公司2015年度利润分配预案》。经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2015年度公司实现的合并归属上市公司净利润401,218,869.17元，母公司净利润722,894,079.69元，提取10%法定盈余公积金72,289,407.97元，加上年初未分配利润687,594,310.51元，减去2015年已实施的2014年度分配利润66,696,141.60元，2015年末母公司累计可供分配利润1,271,502,840.63元。公司以2015年末公司总股本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）。

2016年5月18日，公司实施完成2015年度利润分配方案，公司注册资本保持不变，仍为人民币66,696.1416万元。

#### 3、2014年度利润分配方案及执行情况

2015年4月28日，公司2014年度股东大会审议通过了第七届董事会第二十七次会议通过的《公司2014年度利润分配预案》。经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2014年度公司实现的合并归属上市公司净利润492,499,999.87元，



母公司净利润 492,743,434.46 元，提取 10%法定盈余公积金 49,274,343.45 元，加上年初未分配利润 377,517,502.70 元，减去 2014 年已实施的 2013 年度分配利润 133,392,283.2 元，2014 年末母公司累计可供分配利润 687,594,310.51 元。公司以 2014 年末公司总股本 666,961,416 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1 元（含税）。

2015 年 6 月 12 日，公司实施完成 2014 年度利润分配方案，公司注册资本保持不变，仍为人民币 66,696.1416 万元。

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额(含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率	以其他方式现金分红的金额	以其他方式现金分红的比例
2016 年	46,687,299.12	161,390,860.50	28.93%	—	—
2015 年	33,348,070.80	401,218,869.17	8.31%	—	—
2014 年	66,696,141.60	492,499,999.87	13.54%	—	—

公司报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股现金红利分配预案

适用  不适用

## 二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

适用  不适用

每 10 股送红股数（股）	—
每 10 股派息数（元）（含税）	0.70
每 10 股转增数（股）	—
分配预案的股本基数（股）	666,961,416
现金分红总额（元）（含税）	46,687,299.12
可分配利润（元）	1,498,202,897.96
现金分红占利润分配总额的比例	100%
本次现金分红情况	
公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%。	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2016 年度公司实现的合并归属上市公司净利润 161,390,860.50 元，母公司净利润 288,942,364.59 元，提取 10% 法定盈余公积金 28,894,236.46 元，加上年初未分配利润 1,271,502,840.63 元，减去 2016 年已实施的 2015 年度分配利润 33,348,070.80 元，2016 年末母公司累计可供分配利润 1,498,202,897.96 元。	
2017 年 3 月 7 日召开的公司第八届董事会第十一次会议审议同意公司 2016 年度利润分配预案为：以 2016 年末公司总股本 666,961,416 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.70 元（含税）。本次合计分配现金 46,687,299.12 元。	
上述 2016 年度利润分配预案尚需提交公司股东大会审议。	

## 三、承诺事项履行情况

### 1、公司、股东、实际控制人、收购人、董事、监事、高级管理人员或其他关联方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

适用  不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
资产重组时所作承诺	上市公司、上市公司董事、监事、高级管	其他承诺	本公司（本人）保证为本次重组所提供的有关信息均为真实、准确和完整的，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，同时承诺向参与本次重组的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料副本或复印件与原	2016 年 7 月 7 日	2017 年 2 月 13 日	认真履行完毕

	理人员		始资料或原件一致，所有文件的签名、印章均是真实的，并对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。			
资产重组时所作承诺	广州金地房地产开发有限公司、保利(江西)房地产开发有限公司	其他承诺	本公司保证为本次交易所提供的所有文件均为真实、准确和完整，其复印件与原件一致，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。本公司如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏给中航地产或投资者造成损失的，承担个别和连带的法律责任。	2016年7月7日	2017年2月13日	认真履行完毕
资产重组时所作承诺	上市公司	其他承诺	1、截至本承诺函出具日，本公司及公司的董事、监事和高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形；2、本公司及公司的董事、监事和高级管理人员在最近五年内诚信情况良好，不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺或者受到过证券交易所公开谴责的情况；3、本公司及公司的董事、监事和高级管理人员最近五年内未受到过与证券市场有关的行政处罚、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。截至本承诺函出具日，本公司及本公司的董事、监事和高级管理人员不存在尚未了结或可以预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件；4、本公司的董事、监事、高级管理人员不存在《中华人民共和国公司法》第一百四十六条所列示的不得担任公司董事、监事和高级管理人员的情形。	2016年7月7日	2017年2月13日	认真履行完毕
资产重组时所作承诺	上市公司董事、监事、高级管理人员	其他承诺	1、截至本承诺函出具日，本人不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形；2、本人在最近五年内诚信情况良好，不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情况；3、本人最近五年内未受到过与证券市场有关的行政处罚、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。截至本承诺函出具日，本人不存在尚未了结或可以预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件；4、本人不存在《中华人民共和国公司法》第一百四十六条所列示的不得担任公司董事、监事和高级管理人员的情形。	2016年7月7日	2017年2月13日	认真履行完毕
资产重组时所作承诺	广州金地房地产开发有限公司、保利(江西)房地产开发有限公司	其他承诺	1、截至本承诺函出具日，本公司及公司的董事、监事和高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形。2、本公司及公司的董事、监事和高级管理人员在最近五年内诚信情况良好，不存在未按期偿还大额债务、未履行承诺、被中国证监会采取行政监管措施或受到证券交易所纪律处分的情况。3、本公司及公司的董事、监事和高级管理人员最近五年内未受到过与证券市场有关的行政处罚、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。截至本承诺函出具日，本公司及本公司的董事、监事和高级管理人员不存在尚未了结或可以预见的重大诉讼、仲裁及行政处罚案件。4、本公司的董事、监事、高级管理人员不存在《中华人民共和国公司法》第一百四十六条所列示的不得担任公司董事、监事和高级管理人员的情形。	2016年7月7日	2017年2月13日	认真履行完毕
资产重组时所作承诺	中国航空技术国际控股有限公司、中国	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面	1、本公司在作为中航地产实际控制人（控股股东）期间，本公司将不以任何理由和方式非法占用中航地产的资金及其他任何资产，并尽可能避免本公司及本公司直接或间接控制的企业与中航地产之间进行持续性的关联交易；2、对于不可避免的关联交易，	2016年9月29日	长期承诺	长期承诺，认真履行

	航空技术深圳有限公司	的承诺	<p>本公司将严格遵守法律法规及中航地产《公司章程》中关于关联交易的规定；且本公司将通过董事会或股东会/股东大会等公司治理机构和合法的决策程序，合理影响本公司直接或间接控制的企业严格遵守《中华人民共和国公司法》、《中航地产股份有限公司章程》等有关规定，并遵照一般市场交易规则，依法与中航地产进行关联交易；3、本公司在中航地产权利机构审议涉及本公司及本公司直接或间接控制的企业关联交易事项时主动将依法履行回避义务，且交易须在有权机构审议通过后方可执行；4、本公司保证不通过关联交易取得任何不正当的利益或使中航地产及其控股子公司承担任何不正当的义务。如果因违反上述承诺导致中航地产或其控股子公司损失的，中航地产及其控股子公司的损失由本公司承担赔偿责任。</p>			
资产重组时所作承诺	中国航空技术国际控股有限公司、中国航空技术深圳有限公司	其他承诺	<p>1、保证上市公司人员独立（1）保证上市公司生产经营与行政管理（包括劳动、人事及工资管理等）完全独立于本公司及本公司控制的其他公司、企业。（2）保证上市公司总经理、副总经理、财务负责人、营销负责人、董事会秘书等高级管理人员专职在上市公司工作、并在上市公司领取薪酬，不在本公司及本公司控制的其他公司、企业兼职担任高级管理人员。（3）保证本公司推荐出任上市公司董事、监事和高级管理人员的人选均通过合法程序进行，本公司不干预上市公司董事会和股东大会作出的人事任免决定。2、财务独立（1）保证上市公司设置独立的财务会计部门和拥有独立的财务核算体系和财务管理制度。（2）保证上市公司在财务决策方面保持独立，本公司及本公司控制的其他公司、企业不干涉上市公司的资金使用。（3）保证上市公司保持自己独立的银行帐户，不与本公司及本公司控制的其他公司、企业共用一个银行帐户。3、机构独立（1）保证上市公司及其子公司依法建立和完善法人治理结构，并与本公司控制的其他公司、企业机构完全分开；保证上市公司及其子公司与本公司控制的其他公司、企业之间在办公机构和生产经营场所等方面完全分开。（2）保证上市公司及其子公司独立自主运作，本公司不会超越上市公司董事会、股东大会直接或间接干预上市公司的决策和经营。4、资产独立、完整（1）保证上市公司及其子公司资产的独立完整；（2）保证本公司及本公司控制的其他公司、企业不违规占用上市公司资产、资金及其他资源。5、业务独立（1）保证上市公司拥有独立的生产和销售体系；在本次交易完成后拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质以及具有独立面向市场自主经营的能力，在产、供、销等环节不依赖于本公司及本公司控制的其他公司、企业。（2）保证严格控制关联交易事项，尽可能减少上市公司及其子公司与本公司及本公司控制的其他公司、企业之间的持续性关联交易。杜绝非法占用上市公司资金、资产的行为，并不要求上市公司及其子公司向本公司及本公司控制的其他公司、企业提供任何形式的担保。对于无法避免的关联交易将本着“公平、公正、公开”的原则，与对非关联企业的交易价格保持一致，并及时进行信息披露。（3）保证不通过单独或一致行动的途径，以依法行使股东权利以外的任何方式，干预上市公司的重大决策事项，影响上市公司资产、人员、财务、机构、业务的独立性。若本公司违反上述承诺，将承担因此给中航地产及其控制的其他</p>	2016年9月29日	长期承诺	长期承诺，认真履行

			公司、企业或者其他经济组织造成的一切损失。			
资产重组时所作承诺	上市公司	其他承诺	根据国资委关于国有企业“瘦身健体、提质增效”以及优化国有资本布局结构的指示，作为国有控股的上市公司，本公司及下属企业拟出售房地产开发业务相关的资产与负债（以下简称“本次交易”），并就本次交易之后房地产业务问题声明如下：1、自本声明签署之日，本公司保证本公司及下属企业不再新取得房地产开发土地和在建项目；2、本次交易完成之后，本公司及下属企业中已完成房地产项目并且销售完毕的，将不再从事房地产开发业务，相关的房地产开发企业资质证书将在本次交易完成后的六个月内全部注销；3、因本公司的部分下属企业开发的房地产项目已接近尾声或暂不具备转让条件，因此未纳入本次交易的范围。本公司确认，在将前述项目竣工验收并将剩余房产销售完毕后的六个月内，本公司下属房地产开发企业的与房地产开发相关的企业资质证书亦将全部注销；或后续将从事房地产开发业务的项目公司对外转让后，本公司及下属企业均不会再次从事房地产开发业务。	2016年9月29日	长期承诺	长期承诺，认真履行
资产重组时所作承诺	中国航空技术国际控股有限公司、中国航空技术深圳有限公司	其他承诺	本公司就本次交易之后中航地产的房地产业务问题承诺如下：在本公司作为中航地产的实际控制人（控股股东）期间，本公司将不会通过行使实际控制人（控股股东）权利等方式提议、促使、同意中航地产和/或其下属企业从事新的房地产开发业务。	2016年9月29日	长期承诺	认真履行
资产重组时所作承诺	上市公司	其他承诺	根据国资委关于国有企业“瘦身健体、提质增效”以及优化国有资本布局结构的指示，作为国有控股的上市公司，本公司及下属企业拟出售房地产开发业务相关的资产与负债（以下简称“本次交易”），并就本次交易之后资产经营业务问题声明如下：1、自本声明签署之日，本公司保证本公司及下属企业不再在市场上通过竞买获取新的土地使用权开发建设购物中心资产。2、本次交易完成之后，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。如根据经营发展需要和客户需求，本公司及下属子公司将通过输出管理的经营模式，对客户委托管理的购物中心进行资产经营运作。	2016年10月18日	长期承诺	认真履行
首次公开发行或再融资时所作承诺	中国航空技术深圳有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	关于减少和规范上市公司关联交易的承诺：（1）将采取措施尽量避免与上市公司发生持续性的关联交易；对于无法避免的关联交易，将按照“等价有偿、平等互利”的原则，依法与上市公司签订关联交易合同，参照市场通行的标准，公允确定关联交易的价格；（2）按相关规定履行必要的关联董事/关联股东回避表决等义务，遵守批准关联交易的法定程序和信息披露义务；（3）保证不通过关联交易损害上市公司及上市公司其他股东的合法权益。	2006年11月30日	长期承诺	长期承诺，认真履行
首次公开发行或再融资时所作承诺	中国航空技术深圳有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	关于确保上市公司“五分开”的承诺：（1）资产方面，保证投入上市公司的资产产权清晰，与控股股东中国航空技术深圳有限公司（原名“中国航空技术进出口深圳公司”，以下简称“深圳中航”）的资产严格分开，并完全独立运营。深圳中航及深圳中航的下属公司、关联方不得以任何方式违法违规占有上市公司的财产。（2）业务方面，尊重上市公司的独立经营管理，上市公司的股东大会、董事会和管理层自主决定上市公司的重大投资决策、重要财务决策等。深圳中航除通过行使股东权利之外，不对上市公司	2006年11月30日	长期承诺	长期承诺，认真履行

		的业务活动进行干预。(3) 人员方面, 保证不越权对上市公司劳动/人事任免与管理进行干预。(4) 财务方面, 保证深圳中航财务部门与上市公司相应部门各自独立, 尊重上市公司独立的会计核算体系和财务制度。不干预上市公司在银行独立开户, 依法独立纳税, 并尊重其独立做出的财务决策。(5) 机构方面, 保证上市公司的组织机构与深圳中航的机构完全分开, 不会存在“两块牌子, 一套人马”、“混合经营、合署办公”的情况。			
承诺是否按时履行	是				
如承诺超期未履行完毕的, 应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	不适用				

## 2、公司资产或项目存在盈利预测, 且报告期仍处在盈利预测期间, 公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

适用  不适用

## 四、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用  不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

## 五、董事会、监事会、独立董事（如有）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

## 六、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。

## 七、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。

## 八、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	0.00	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

## 九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	110
境内会计师事务所审计服务的连续年限	2 年
境内会计师事务所注册会计师姓名	张伟、龙娇

当期是否改聘会计师事务所

是  否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用  不适用

1、本年度，公司聘请瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2016 年度内控审计机构，费用是人民币 40 万元。

2、本年度，公司聘请中信建投证券股份有限公司为重大资产出售事项独立财务顾问，费用是人民币 560 万元。

## 十、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

适用  不适用

## 十一、破产重整相关事项

适用  不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

## 十二、重大诉讼、仲裁事项

适用  不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

## 十三、处罚及整改情况

适用  不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

## 十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用  不适用

## 十五、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用  不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

## 十六、重大关联交易

### 1、与日常经营相关的关联交易

适用  不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额(万元)	占同类交易金额的比例	获批的交易额度(万元)	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
南昌格兰云天国际酒店有限公司	同一最终控制方	酒店消费	酒店消费	市场价	8.35	8.35	0.00%	8.35	否	转账	8.35	2016年03月02日	巨潮资讯网
深圳上海宾馆	同一最终控制方	酒店消费	酒店消费	市场价	13.16	13.16	0.00%	13.16	否	转账	13.16	2016年03月02日	巨潮资讯网
深圳市花园格兰云天大酒店有限公司	同一最终控制方	酒店消费	酒店消费	市场价	5.09	5.09	0.00%	5.09	否	转账	5.09	2016年03月02日	巨潮资讯网
北京时尚天虹百货有限公司	同一最终控制方	购买商品、接受劳务	购买商品、接受劳务	市场价	39.15	39.15	0.01%	39.15	否	转账	39.15	2016年03月02日	巨潮资讯网
飞亚达销售有限公司	同一最终控制方	购买商品、接受劳务	购买商品、接受劳务	市场价	6.09	6.09	0.00%	6.09	否	转账	6.09	2016年03月02日	巨潮资讯网
赣州市天虹百货实业有限公司	同一最终控制方	购买商品、接受劳务	购买商品、接受劳务	市场价	29.90	29.9	0.01%	29.9	否	转账	29.90	2016年03月02日	巨潮资讯网
天虹商场股份有限公司	同一最终控制方	购买商品、接受劳务	购买商品、接受劳务	市场价	405.68	405.68	0.10%	405.68	否	转账	405.68	2016年03月02日	巨潮资讯网
中和中(北京)光电科技有限公司	同一最终控制方	购买商品、接受劳务	购买商品、接受劳务	市场价	49.18	49.18	0.01%	49.18	否	转账	49.18	2016年03月02日	巨潮资讯网
长沙市天虹百货有限公司	同一最终控制方	购买商品、接受劳务	购买商品、接受劳务	市场价	332.47	332.47	0.08%	332.47	否	转账	332.47	2016年03月02日	巨潮资讯网
中航技国际经贸发展有限公司	同一最终控制方	咨询费	咨询费	市场价	18.24	18.24	0.00%	18.24	否	转账	18.24	2016年03月02日	巨潮资讯网
中航社区健康服务中心	同一最终控制方	服务费	服务费	市场价	12.44	12.44	0.00%	12.44	否	转账	12.44	2016年03月02日	巨潮资讯网
深圳中航幕墙工程有限公司	同一最终控制方	幕墙工程	幕墙工程	市场价	3,980.98	3,980.98	0.99%	3,980.98	否	转账	3,980.98	2016年03月02日	巨潮资讯网
中航建筑工程有限公司	同一最终控制方	建筑施工支出	建筑施工支出	市场价	46,610.69	46,610.69	11.55%	46,610.69	否	转账	46,610.69	2016年03月02日	巨潮资讯网
北京中航勘地基基础工程有限公司	同一最终控制方	建筑施工支出	建筑施工支出	市场价	170.87	170.87	0.04%	170.87	否	转账	170.87	2016年03月02日	巨潮资讯网
中航勘察设计研究院有限公司	同一最终控制方	建筑施工支出	建筑施工支出	市场价	95.07	95.07	0.02%	95.07	否	转账	95.07	2016年03月02日	巨潮资讯网
中航工程集成设备	同一最终	建筑施工支	建筑施工支	市场价	733.33	733.33	0.18%	733.33	否	转账	733.33	2016年03月02日	巨潮资讯网



有限公司	控制方	出	出										
中航国际航空发展有限公司	同一最终控制方	建筑施工支出	建筑施工支出	市场价	51.30	51.3	0.01%	51.3	否	转账	51.30	2016年03月02日	巨潮资讯网
飞亚达(集团)股份有限公司	同一最终控制方	工程、维保	工程、维保	市场价	198.29	198.29	0.82%	198.29	否	转账	198.29	2016年03月02日	巨潮资讯网
广东国际大厦实业有限公司	同一最终控制方	工程、维保	工程、维保	市场价	321.73	321.73	1.34%	321.73	否	转账	321.73	2016年03月02日	巨潮资讯网
江西共青城中航迎宾馆有限公司	同一最终控制方	工程、维保	工程、维保	市场价	8.00	8	0.03%	8	否	转账	8.00	2016年03月02日	巨潮资讯网
厦门紫金中航置业有限公司	同一最终控制方	工程、维保	工程、维保	市场价	1,481.40	1,481.4	6.15%	1,481.4	否	转账	1,481.40	2016年03月02日	巨潮资讯网
深圳格兰云天酒店管理有限公司	同一最终控制方	工程、维保	工程、维保	市场价	9.73	9.73	0.04%	9.73	否	转账	9.73	2016年03月02日	巨潮资讯网
深圳观澜格兰云天国际酒店有限公司	同一最终控制方	工程、维保	工程、维保	市场价	13.29	13.29	0.06%	13.29	否	转账	13.29	2016年03月02日	巨潮资讯网
深圳上海宾馆	同一最终控制方	工程、维保	工程、维保	市场价	8.20	8.2	0.03%	8.2	否	转账	8.20	2016年03月02日	巨潮资讯网
深圳市花园格兰云天大酒店有限公司	同一最终控制方	工程、维保	工程、维保	市场价	41.95	41.95	0.17%	41.95	否	转账	41.95	2016年03月02日	巨潮资讯网
深圳市君尚百货有限公司	同一最终控制方	工程、维保	工程、维保	市场价	1.13	1.13	0.00%	1.13	否	转账	1.13	2016年03月02日	巨潮资讯网
厦门君尚世纪投资有限公司	同一最终控制方	工程、维保	工程、维保	市场价	252.27	252.27	1.05%	252.27	否	转账	252.27	2016年03月02日	巨潮资讯网
深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司	同一最终控制方	工程、维保	工程、维保	市场价	157.66	157.66	0.65%	157.66	否	转账	157.66	2016年03月02日	巨潮资讯网
深圳市中航城置业发展有限公司	同一最终控制方	工程、维保	工程、维保	市场价	787.74	787.74	3.27%	787.74	否	转账	787.74	2016年03月02日	巨潮资讯网
深圳市中航华城置业发展有限公司	同一最终控制方	工程、维保	工程、维保	市场价	258.64	258.64	1.07%	258.64	否	转账	258.64	2016年03月02日	巨潮资讯网
深圳市中航长泰投资发展有限公司	同一最终控制方	工程、维保	工程、维保	市场价	58.30	58.3	0.24%	58.3	否	转账	58.30	2016年03月02日	巨潮资讯网
深圳中航城发展有限公司	同一最终控制方	工程、维保	工程、维保	市场价	45.16	45.16	0.19%	45.16	否	转账	45.16	2016年03月02日	巨潮资讯网

天虹商场股份有限公司	同一最终控制方	工程、维保	工程、维保	市场价	2.40	2.4	0.01%	2.4	否	转账	2.40	2016年03月02日	巨潮资讯网
天马微电子股份有限公司	同一最终控制方	工程、维保	工程、维保	市场价	11.97	11.97	0.05%	11.97	否	转账	11.97	2016年03月02日	巨潮资讯网
贵阳格兰云天国际酒店有限公司	同一最终控制方	工程、维保	工程、维保	市场价	9.20	9.2	0.04%	9.2	否	转账	9.20	2016年03月02日	巨潮资讯网
江西鼎诚实业投资有限公司	同一最终控制方	工程、维保	工程、维保	市场价	84.36	84.36	0.35%	84.36	否	转账	84.36	2016年03月02日	巨潮资讯网
江西中航共青城实业有限公司	同一最终控制方	工程、维保	工程、维保	市场价	3.60	3.6	0.01%	3.6	否	转账	3.60	2016年03月02日	巨潮资讯网
江阴云龙置业有限公司	同一最终控制方	工程、维保	工程、维保	市场价	2,238.89	2,238.89	9.29%	2,238.89	否	转账	2,238.89	2016年03月02日	巨潮资讯网
南充航庆置业有限公司	同一最终控制方	工程、维保	工程、维保	市场价	27.70	27.7	0.11%	27.7	否	转账	27.70	2016年03月02日	巨潮资讯网
深圳华新金属结构工程有限公司	同一最终控制方	工程、维保	工程、维保	市场价	8.84	8.84	0.04%	8.84	否	转账	8.84	2016年03月02日	巨潮资讯网
深圳市中航城停车场管理有限公司	同一最终控制方	工程、维保	工程、维保	市场价	2.03	2.03	0.01%	2.03	否	转账	2.03	2016年03月02日	巨潮资讯网
深圳市中航商贸有限公司	同一最终控制方	工程、维保	工程、维保	市场价	0.10	0.1	0.00%	0.1	否	转账	0.10	2016年03月02日	巨潮资讯网
中国航空技术厦门有限公司	同一最终控制方	工程、维保	工程、维保	市场价	69.66	69.66	0.29%	69.66	否	转账	69.66	2016年03月02日	巨潮资讯网
中国航空技术深圳有限公司	同一最终控制方	工程、维保	工程、维保	市场价	1,496.20	1,496.2	6.21%	1,496.2	否	转账	1,496.20	2016年03月02日	巨潮资讯网
中航建筑工程有限公司	同一最终控制方	工程、维保	工程、维保	市场价	84.70	84.7	0.35%	84.7	否	转账	84.70	2016年03月02日	巨潮资讯网
中航期货有限公司	同一最终控制方	工程、维保	工程、维保	市场价	2.30	2.3	0.01%	2.3	否	转账	2.30	2016年03月02日	巨潮资讯网
中航证券有限公司	同一最终控制方	工程、维保	工程、维保	市场价	1.89	1.89	0.01%	1.89	否	转账	1.89	2016年03月02日	巨潮资讯网
中联（庐山）国际商务会议中心有限公司	同一最终控制方	工程、维保	工程、维保	市场价	2,997.73	2,997.73	12.44%	2,997.73	否	转账	2,997.73	2016年03月02日	巨潮资讯网
艾米龙时计（深圳）	同一最终控制方	物业管理费	物业管理费	市场价	14.53	14.53	0.01%	14.53	否	转账	14.53	2016年03月02日	巨潮资讯网

有限公司	控制方	和水电费	和水电费										
北京飞翔家航空文化有限公司	同一最终控制方	物业管理费和水电费	物业管理费和水电费	市场价	56.18	56.18	0.03%	56.18	否	转账	56.18	2016年03月02日	巨潮资讯网
北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司	同一最终控制方	物业管理费和水电费	物业管理费和水电费	市场价	463.21	463.21	0.21%	463.21	否	转账	463.21	2016年03月02日	巨潮资讯网
北京千秋营宸房地产开发有限公司	同一最终控制方	物业管理费和水电费	物业管理费和水电费	市场价	113.33	113.33	0.05%	113.33	否	转账	113.33	2016年03月02日	巨潮资讯网
北京伊格莱特航空技术发展有限公司	同一最终控制方	物业管理费和水电费	物业管理费和水电费	市场价	1.12	1.12	0.00%	1.12	否	转账	1.12	2016年03月02日	巨潮资讯网
飞亚达（集团）股份有限公司	同一最终控制方	物业管理费和水电费	物业管理费和水电费	市场价	218.20	218.2	0.10%	218.2	否	转账	218.20	2016年03月02日	巨潮资讯网
赣州格兰云天国际酒店有限公司	同一最终控制方	物业管理费和水电费	物业管理费和水电费	市场价	246.18	246.18	0.11%	246.18	否	转账	246.18	2016年03月02日	巨潮资讯网
赣州市天虹百货实业有限公司	同一最终控制方	物业管理费和水电费	物业管理费和水电费	市场价	3.11	3.11	0.00%	3.11	否	转账	3.11	2016年03月02日	巨潮资讯网
广东国际大厦实业有限公司	同一最终控制方	物业管理费和水电费	物业管理费和水电费	市场价	825.06	825.06	0.37%	825.06	否	转账	825.06	2016年03月02日	巨潮资讯网
航发投资管理有限公司	同一最终控制方	物业管理费和水电费	物业管理费和水电费	市场价	1.28	1.28	0.00%	1.28	否	转账	1.28	2016年03月02日	巨潮资讯网
嘉浩（庐山）房地产开发有限公司	同一最终控制方	物业管理费和水电费	物业管理费和水电费	市场价	91.45	91.45	0.04%	91.45	否	转账	91.45	2016年03月02日	巨潮资讯网
江西鼎诚实业投资有限公司	同一最终控制方	物业管理费和水电费	物业管理费和水电费	市场价	236.07	236.07	0.11%	236.07	否	转账	236.07	2016年03月02日	巨潮资讯网
江西洪都航空工业集团有限责任公司	同一最终控制方	物业管理费和水电费	物业管理费和水电费	市场价	737.20	737.2	0.33%	737.2	否	转账	737.20	2016年03月02日	巨潮资讯网
晋江中航里城置业有限公司	同一最终控制方	物业管理费和水电费	物业管理费和水电费	市场价	192.27	192.27	0.09%	192.27	否	转账	192.27	2016年03月02日	巨潮资讯网
南昌格兰云天国际酒店有限公司	同一最终控制方	物业管理费和水电费	物业管理费和水电费	市场价	122.16	122.16	0.06%	122.16	否	转账	122.16	2016年03月02日	巨潮资讯网
南昌市天虹商场有限公司	同一最终控制方	物业管理费和水电费	物业管理费和水电费	市场价	411.95	411.95	0.19%	411.95	否	转账	411.95	2016年03月02日	巨潮资讯网
南京恒发房地产开发有限公司	同一最终控制方	物业管理费和水电费	物业管理费和水电费	市场价	471.72	471.72	0.21%	471.72	否	转账	471.72	2016年03月02日	巨潮资讯网

南京峻景房地产开发有限公司	同一最终控制方	物业管理费和水电费	物业管理费和水电费	市场价	644.55	644.55	0.29%	644.55	否	转账	644.55	2016年03月02日	巨潮资讯网
厦门富铭九天湖置业有限公司	同一最终控制方	物业管理费和水电费	物业管理费和水电费	市场价	838.62	838.62	0.38%	838.62	否	转账	838.62	2016年03月02日	巨潮资讯网
厦门富铭杏博置业有限公司	同一最终控制方	物业管理费和水电费	物业管理费和水电费	市场价	869.70	869.7	0.39%	869.7	否	转账	869.70	2016年03月02日	巨潮资讯网
厦门天马微电子有限公司	同一最终控制方	物业管理费和水电费	物业管理费和水电费	市场价	816.11	816.11	0.37%	816.11	否	转账	816.11	2016年03月02日	巨潮资讯网
厦门中航技医疗器械有限公司	同一最终控制方	物业管理费和水电费	物业管理费和水电费	市场价	0.12	0.12	0.00%	0.12	否	转账	0.12	2016年03月02日	巨潮资讯网
厦门紫金中航置业有限公司	同一最终控制方	物业管理费和水电费	物业管理费和水电费	市场价	633.25	633.25	0.29%	633.25	否	转账	633.25	2016年03月02日	巨潮资讯网
上海天马微电子有限公司	同一最终控制方	物业管理费和水电费	物业管理费和水电费	市场价	577.19	577.19	0.26%	577.19	否	转账	577.19	2016年03月02日	巨潮资讯网
成都天马微电子有限公司	同一最终控制方	物业管理费和水电费	物业管理费和水电费	市场价	268.60	268.6	0.12%	268.6	否	转账	268.60	2016年03月02日	巨潮资讯网
上海中航房地产开发有限公司	同一最终控制方	物业管理费和水电费	物业管理费和水电费	市场价	26.41	26.41	0.01%	26.41	否	转账	26.41	2016年03月02日	巨潮资讯网
上海中航光电子有限公司	同一最终控制方	物业管理费和水电费	物业管理费和水电费	市场价	543.53	543.53	0.25%	543.53	否	转账	543.53	2016年03月02日	巨潮资讯网
深圳格兰云天酒店管理有限公司	同一最终控制方	物业管理费和水电费	物业管理费和水电费	市场价	31.05	31.05	0.01%	31.05	否	转账	31.05	2016年03月02日	巨潮资讯网
深圳华新金属结构工程有限公司	同一最终控制方	物业管理费和水电费	物业管理费和水电费	市场价	122.85	122.85	0.06%	122.85	否	转账	122.85	2016年03月02日	巨潮资讯网
深圳市飞亚达精密计时制造有限公司	同一最终控制方	物业管理费和水电费	物业管理费和水电费	市场价	60.12	60.12	0.03%	60.12	否	转账	60.12	2016年03月02日	巨潮资讯网
深圳市亨吉利名表中心有限公司成都高新分公司	同一最终控制方	物业管理费和水电费	物业管理费和水电费	市场价	0.04	0.04	0.00%	0.04	否	转账	0.04	2016年03月02日	巨潮资讯网
深圳市亨吉利名表中心有限公司赣州高新分公司	同一最终控制方	物业管理费和水电费	物业管理费和水电费	市场价	21.13	21.13	0.01%	21.13	否	转账	21.13	2016年03月02日	巨潮资讯网
深圳市亨吉利世界名表中心有限公司	同一最终控制方	物业管理费和水电费	物业管理费和水电费	市场价	80.28	80.28	0.04%	80.28	否	转账	80.28	2016年03月02日	巨潮资讯网

深圳市深越联合投资有限公司	同一最终控制方	物业管理费和水电费	物业管理费和水电费	市场价	2.79	2.79	0.00%	2.79	否	转账	2.79	2016年03月02日	巨潮资讯网
深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司	同一最终控制方	物业管理费和水电费	物业管理费和水电费	市场价	184.79	184.79	0.08%	184.79	否	转账	184.79	2016年03月02日	巨潮资讯网
深圳市中航城停车场管理有限公司	同一最终控制方	物业管理费和水电费	物业管理费和水电费	市场价	510.39	510.39	0.23%	510.39	否	转账	510.39	2016年03月02日	巨潮资讯网
深圳市中航城置业发展有限公司	同一最终控制方	物业管理费和水电费	物业管理费和水电费	市场价	2,858.54	2,858.54	1.29%	2,858.54	否	转账	2,858.54	2016年03月02日	巨潮资讯网
深圳市中航华城置业发展有限公司	同一最终控制方	物业管理费和水电费	物业管理费和水电费	市场价	1,705.89	1,705.89	0.77%	1,705.89	否	转账	1,705.89	2016年03月02日	巨潮资讯网
深圳市中航长泰投资发展有限公司	同一最终控制方	物业管理费和水电费	物业管理费和水电费	市场价	1,267.80	1,267.8	0.57%	1,267.8	否	转账	1,267.80	2016年03月02日	巨潮资讯网
深圳中航城发展有限公司	同一最终控制方	物业管理费和水电费	物业管理费和水电费	市场价	53.18	53.18	0.02%	53.18	否	转账	53.18	2016年03月02日	巨潮资讯网
深圳中航资源有限公司	同一最终控制方	物业管理费和水电费	物业管理费和水电费	市场价	13.00	13	0.01%	13	否	转账	13.00	2016年03月02日	巨潮资讯网
天虹商场股份有限公司	同一最终控制方	物业管理费和水电费	物业管理费和水电费	市场价	864.48	864.48	0.39%	864.48	否	转账	864.48	2016年03月02日	巨潮资讯网
岳阳市天虹百货有限公司	同一最终控制方	物业管理费和水电费	物业管理费和水电费	市场价	437.47	437.47	0.20%	437.47	否	转账	437.47	2016年03月02日	巨潮资讯网
天津直升机有限责任公司	同一最终控制方	物业管理费和水电费	物业管理费和水电费	市场价	29.59	29.59	0.01%	29.59	否	转账	29.59	2016年03月02日	巨潮资讯网
天马微电子股份有限公司	同一最终控制方	物业管理费和水电费	物业管理费和水电费	市场价	582.85	582.85	0.26%	582.85	否	转账	582.85	2016年03月02日	巨潮资讯网
岳阳格兰云天大酒店有限公司	同一最终控制方	物业管理费和水电费	物业管理费和水电费	市场价	223.72	223.72	0.10%	223.72	否	转账	223.72	2016年03月02日	巨潮资讯网
云南尚居地产有限公司	同一最终控制方	物业管理费和水电费	物业管理费和水电费	市场价	643.42	643.42	0.29%	643.42	否	转账	643.42	2016年03月02日	巨潮资讯网
长沙市天虹百货有限公司	同一最终控制方	物业管理费和水电费	物业管理费和水电费	市场价	627.33	627.33	0.28%	627.33	否	转账	627.33	2016年03月02日	巨潮资讯网
中国航空技术北京有限公司	同一最终控制方	物业管理费和水电费	物业管理费和水电费	市场价	877.08	877.08	0.40%	877.08	否	转账	877.08	2016年03月02日	巨潮资讯网
中国航空技术国际	同一最终	物业管理费	物业管理费	市场价	517.31	517.31	0.23%	517.31	否	转账	517.31	2016年03月02日	巨潮资讯网

控股有限公司	控制方	和水电费	和水电费										
中国航空技术厦门有限公司	同一最终控制方	物业管理费和水电费	物业管理费和水电费	市场价	23.55	23.55	0.01%	23.55	否	转账	23.55	2016年03月02日	巨潮资讯网
中国航空技术上海有限公司	同一最终控制方	物业管理费和水电费	物业管理费和水电费	市场价	141.07	141.07	0.06%	141.07	否	转账	141.07	2016年03月02日	巨潮资讯网
中国航空技术深圳有限公司	同一最终控制方	物业管理费和水电费	物业管理费和水电费	市场价	351.32	351.32	0.16%	351.32	否	转账	351.32	2016年03月02日	巨潮资讯网
中国直升机设计研究所	同一最终控制方	物业管理费和水电费	物业管理费和水电费	市场价	328.32	328.32	0.15%	328.32	否	转账	328.32	2016年03月02日	巨潮资讯网
中航工业航空动力控制系统研究所	同一最终控制方	物业管理费和水电费	物业管理费和水电费	市场价	336.57	336.57	0.15%	336.57	否	转账	336.57	2016年03月02日	巨潮资讯网
中航工业无锡发动机控制科技有限公司	同一最终控制方	物业管理费和水电费	物业管理费和水电费	市场价	155.60	155.6	0.07%	155.6	否	转账	155.60	2016年03月02日	巨潮资讯网
中航国际成套设备有限公司	同一最终控制方	物业管理费和水电费	物业管理费和水电费	市场价	24.92	24.92	0.01%	24.92	否	转账	24.92	2016年03月02日	巨潮资讯网
中航国际航空发展有限公司	同一最终控制方	物业管理费和水电费	物业管理费和水电费	市场价	309.67	309.67	0.14%	309.67	否	转账	309.67	2016年03月02日	巨潮资讯网
中航国际投资有限公司	同一最终控制方	物业管理费和水电费	物业管理费和水电费	市场价	37.20	37.2	0.02%	37.2	否	转账	37.20	2016年03月02日	巨潮资讯网
中航国际租赁有限公司	同一最终控制方	物业管理费和水电费	物业管理费和水电费	市场价	120.44	120.44	0.05%	120.44	否	转账	120.44	2016年03月02日	巨潮资讯网
中航技国际储运有限责任公司	同一最终控制方	物业管理费和水电费	物业管理费和水电费	市场价	0.89	0.89	0.00%	0.89	否	转账	0.89	2016年03月02日	巨潮资讯网
中航技进出口有限责任公司	同一最终控制方	物业管理费和水电费	物业管理费和水电费	市场价	384.82	384.82	0.17%	384.82	否	转账	384.82	2016年03月02日	巨潮资讯网
中航技易发投资有限公司	同一最终控制方	物业管理费和水电费	物业管理费和水电费	市场价	1,482.87	1,482.87	0.67%	1,482.87	否	转账	1,482.87	2016年03月02日	巨潮资讯网
中航建筑工程有限公司	同一最终控制方	物业管理费和水电费	物业管理费和水电费	市场价	1.51	1.51	0.00%	1.51	否	转账	1.51	2016年03月02日	巨潮资讯网
中航里城有限公司	同一最终控制方	物业管理费和水电费	物业管理费和水电费	市场价	2.89	2.89	0.00%	2.89	否	转账	2.89	2016年03月02日	巨潮资讯网
中航思嘉菲尔（深圳）服饰有限公司	同一最终控制方	物业管理费和水电费	物业管理费和水电费	市场价	26.04	26.04	0.01%	26.04	否	转账	26.04	2016年03月02日	巨潮资讯网

中航信托股份有限公司	同一最终控制方	物业管理费和水电费	物业管理费和水电费	市场价	18.16	18.16	0.01%	18.16	否	转账	18.16	2016年03月02日	巨潮资讯网
中航证券有限公司	同一最终控制方	物业管理费和水电费	物业管理费和水电费	市场价	161.28	161.28	0.07%	161.28	否	转账	161.28	2016年03月02日	巨潮资讯网
中航直升机有限责任公司	同一最终控制方	物业管理费和水电费	物业管理费和水电费	市场价	410.04	410.04	0.18%	410.04	否	转账	410.04	2016年03月02日	巨潮资讯网
深圳市中航城置业发展有限公司	同一最终控制方	招商佣金	招商佣金	市场价	322.75	322.75	8.20%	322.75	否	转账	322.75	2016年03月02日	巨潮资讯网
深圳市中航华城置业发展有限公司	同一最终控制方	招商佣金	招商佣金	市场价	279.85	279.85	7.11%	279.85	否	转账	279.85	2016年03月02日	巨潮资讯网
深圳华新金属结构工程有限公司	同一最终控制方	咨询服务费	咨询服务费	市场价	62.26	62.26	1.58%	62.26	否	转账	62.26	2016年03月02日	巨潮资讯网
深圳中航城发展有限公司	同一最终控制方	咨询服务费	咨询服务费	市场价	62.26	62.26	1.58%	62.26	否	转账	62.26	2016年03月02日	巨潮资讯网
深圳市中航长泰投资发展有限公司	同一最终控制方	咨询服务费	咨询服务费	市场价	496.68	496.68	12.62%	496.68	否	转账	496.68	2016年03月02日	巨潮资讯网
深圳市中航城置业发展有限公司	同一最终控制方	咨询服务费	咨询服务费	市场价	1,063.22	1,063.22	27.01%	1,063.22	否	转账	1,063.22	2016年03月02日	巨潮资讯网
深圳市中航华城置业发展有限公司	同一最终控制方	咨询服务费	咨询服务费	市场价	370.94	370.94	9.42%	370.94	否	转账	370.94	2016年03月02日	巨潮资讯网
中航机电系统有限公司	同一最终控制方	房产销售	房产销售	市场价	13,186.99	13,186.99	3.99%	13,186.99	否	转账	13,186.99	2016年03月02日	巨潮资讯网
北京飞翔家航空文化有限公司	同一最终控制方	租赁收入	租赁收入	市场价	114.65	114.65	0.30%	114.65	否	转账	114.65	2016年03月02日	巨潮资讯网
赣州格兰云天国际酒店有限公司	同一最终控制方	租赁收入	租赁收入	市场价	1,780.34	1,780.34	4.68%	1,780.34	否	转账	1,780.34	2016年03月02日	巨潮资讯网
深圳市亨吉利世界名表中心有限公司赣州分公司	同一最终控制方	租赁收入	租赁收入	市场价	83.05	83.05	0.22%	83.05	否	转账	83.05	2016年03月02日	巨潮资讯网
赣州市天虹百货实业有限公司	同一最终控制方	租赁收入	租赁收入	市场价	1,013.57	1,013.57	2.66%	1,013.57	否	转账	1,013.57	2016年03月02日	巨潮资讯网
中航信托股份有限公司	同一最终控制方	租赁收入	租赁收入	市场价	9.50	9.5	0.02%	9.5	否	转账	9.50	2016年03月02日	巨潮资讯网
南昌格兰云天国际	同一最终	租赁收入	租赁收入	市场价	1,425.14	1,425.14	3.75%	1,425.14	否	转账	1,425.14	2016年03月02日	巨潮资讯网

酒店有限公司	控制方												
中航建筑工程有限公司	同一最终控制方	租赁收入	租赁收入	市场价	15.95	15.95	0.04%	15.95	否	转账	15.95	2016年03月02日	巨潮资讯网
深圳市亨吉利世界名表中心有限公司	同一最终控制方	租赁收入	租赁收入	市场价	33.01	33.01	0.09%	33.01	否	转账	33.01	2016年03月02日	巨潮资讯网
中航思嘉菲尔（深圳）服饰有限公司	同一最终控制方	租赁收入	租赁收入	市场价	21.95	21.95	0.06%	21.95	否	转账	21.95	2016年03月02日	巨潮资讯网
深圳观澜格兰云天国际酒店有限公司	同一最终控制方	租赁收入	租赁收入	市场价	1,056.95	1,056.95	2.78%	1,056.95	否	转账	1,056.95	2016年03月02日	巨潮资讯网
深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司	同一最终控制方	租赁收入	租赁收入	市场价	1,949.20	1,949.2	5.12%	1,949.2	否	转账	1,949.20	2016年03月02日	巨潮资讯网
天虹商场股份有限公司	同一最终控制方	租赁收入	租赁收入	市场价	1,261.74	1,261.74	3.32%	1,261.74	否	转账	1,261.74	2016年03月02日	巨潮资讯网
岳阳格兰云天大酒店有限公司	同一最终控制方	租赁收入	租赁收入	市场价	695.48	695.48	1.83%	695.48	否	转账	695.48	2016年03月02日	巨潮资讯网
岳阳市天虹百货有限公司	同一最终控制方	租赁收入	租赁收入	市场价	816.34	816.34	2.15%	816.34	否	转账	816.34	2016年03月02日	巨潮资讯网
中航国际钢铁贸易（上海）有限公司	同一最终控制方	租赁收入	租赁收入	市场价	128.11	128.11	0.34%	128.11	否	转账	128.11	2016年03月02日	巨潮资讯网
深圳中航商贸有限公司	同一最终控制方	租赁收入	租赁收入	市场价	6.24	6.24	0.02%	6.24	否	转账	6.24	2016年03月02日	巨潮资讯网
深圳市中航华城置业发展有限公司	同一最终控制方	租赁收入	租赁收入	市场价	14.81	14.81	0.04%	14.81	否	转账	14.81	2016年03月02日	巨潮资讯网
深圳市中航城停车场管理有限公司	同一最终控制方	租赁收入	租赁收入	市场价	21.81	21.81	0.06%	21.81	否	转账	21.81	2016年03月02日	巨潮资讯网
中航技国际经贸发展有限公司	同一最终控制方	租赁收入	租赁收入	市场价	28.02	28.02	0.07%	28.02	否	转账	28.02	2016年03月02日	巨潮资讯网
深圳格兰云天酒店管理集团有限公司	同一最终控制方	租赁收入	租赁收入	市场价	9.70	9.7	0.03%	9.7	否	转账	9.70	2016年03月02日	巨潮资讯网
深圳市深越联合投资有限公司	同一最终控制方	租赁收入	租赁收入	市场价	9.25	9.25	0.02%	9.25	否	转账	9.25	2016年03月02日	巨潮资讯网
长沙市天虹百货有限公司	同一最终控制方	租赁收入	租赁收入	市场价	39.35	39.35	0.10%	39.35	否	转账	39.35	2016年03月02日	巨潮资讯网



飞亚达（集团）股份有限公司	同一最终控制方	租赁支出	租赁支出	市场价	569.93	569.93	35.79%	569.93	否	转账	569.93	2016年03月02日	巨潮资讯网
成都中航瑞赛置业有限公司	同一最终控制方	租赁支出	租赁支出	市场价	78.05	78.05	4.90%	78.05	否	转账	78.05	2016年03月02日	巨潮资讯网
厦门中航技房产服务有限公司	同一最终控制方	租赁支出	租赁支出	市场价	10.31	10.31	0.65%	10.31	否	转账	10.31	2016年03月02日	巨潮资讯网
深圳上海宾馆	同一最终控制方	租赁支出	租赁支出	市场价	13.12	13.12	0.82%	13.12	否	转账	13.12	2016年03月02日	巨潮资讯网
江西航信置业有限责任公司	同一最终控制方	委托管理费	委托管理费	市场价	173.21	173.21	100.00%	173.21	否	转账	173.21	2016年03月02日	巨潮资讯网
中国航空技术深圳有限公司	同一最终控制方	担保费	担保费	市场价	840.00	840	100.00%	840	否	转账	840.00	2016年03月02日	巨潮资讯网
中航证券有限公司	同一最终控制方	承销债券费	承销债券费	市场价	1,200.00	1,200	100.00%	1,200	否	转账	1,200.00	2016年03月02日	巨潮资讯网
深圳中航集团培训中心	同一最终控制方	培训费	培训费	市场价	6.32	6.32	0.00%	6.32	否	转账	6.32	2016年03月02日	巨潮资讯网
合计				--	--	117,972.46	--	117,972.46	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况	不适用□												
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况	<p>与关联方新增持续性关联交易合同金额总计约人民币 110,015 万元，该年度关联交易预计发生金额总计约人民币 186,614 万元。</p> <p>2017 年 3 月 7 日，公司第八届董事会第十一次会议对 2016 年度公司及下属企业与关联方实际发生的各类日常关联交易进行了确认：2016 年度公司及下属企业与关联方新增持续性关联交易合同金额为人民币 118,271.75 万元，与关联方发生的各类关联交易金额为人民币 135,155.12 万元，该事项尚需提交公司股东大会审议。</p> <p>公司 2016 年偶发性重大关联交易事项均已按相关监管规则履行了内部决策程序和信息披露义务。</p>												
交易价格与市场参考价格差异较大的原因	不适用												

## 与日常经营相关的关联交易

(1) 2009年6月26日, 公司2009年第二次临时股东大会审议通过了公司第五届董事会第二十八次会议通过的《关于受托经营管理中国航空技术深圳有限公司若干地产项目的议案》, 同意由公司受托开发和经营管理控股股东中国航空技术深圳有限公司(以下简称“深圳中航”)直接持有及其全资子公司深圳中航城发展有限公司(以下简称“中航城公司”)持有的多项与房地产开发业务相关的项目, 包括中航苑G/M地块(动力中心/花园)项目、中航苑H地块(航城大厦)项目、中航苑D1地块(鼎诚二期西)项目、中航苑D2地块(鼎诚二期东)项目、中航苑O地块(北苑改造)项目、中航苑A地块(中航公寓)项目、北京四合院项目和深圳龙华项目等。

2009年9月21日, 公司与深圳中航和中航城公司三方签署了《关于若干地产项目的委托经营管理协议》, 协议约定项目托管费用根据建成物业的销售或留存策略采取不同的方式按比例收取, 其中销售部分按照销售回款额的4.2%收取, 留存部分以所对应物业的新增投资总额为基数按6%收取。

深圳中航为公司控股股东, 中航城公司为深圳中航的全资子公司, 同时持有公司7.17%的股份, 因此本次交易构成公司关联交易。

截至报告期末, 前述中航苑G/M地块(动力中心/花园)项目、中航苑H地块(航城大厦)项目、中航苑D1地块(鼎诚二期西)项目、中航苑D2地块(鼎诚二期东)项目、中航苑O地块(北苑改造)项目、北京四合院项目和深圳龙华项目的受托开发和经营事项已结束, 中航苑A地块(中航公寓)项目受托开发和经营管理工作在推进中。

(2) 2011年1月28日, 公司2011年第一次临时股东大会审议通过了第六届董事会第八次会议通过的《关于天虹商场租赁公司所属赣州中航房地产发展有限公司地产项目部分商业面积的议案》, 同意公司所属赣州中航房地产发展有限公司将“赣州中航城”项目九方购物中心地下一层至地面四层建筑面积约2.5万平方米的商铺租赁给南昌市天虹商场有限公司作为商业零售经营场所, 租期为20年(从商场开业之日起算)。双方协商确定起始租金为34元/平方米/月(按建筑面积计算), 从计租第四年开始租金每年在前一年的基础上递增2%。租金支付方式为当月租金于当月10日前以银行转账的方式支付到赣州中航房地产发展有限公司指定账户。赣州中航房地产发展有限公司可自行或委托第三方向承租方提供商业服务, 商业服务费固定为5元/平方米/月(按建筑面积计算)。总交易金额约25,860万元(含租金和商业服务费)。2011年1月25日, 赣州中航房地产发展有限公司与南昌市天虹商场有限公司签订《赣州中航城项目房屋租赁合同》。

2012年1月1日, 公司以及南昌市天虹百货有限公司、赣州市天虹百货实业有限公司三方签订了《〈赣州中航城项目房屋租赁合同〉转让协议书》, 南昌市天虹百货有限公司将《赣州中航城项目房屋租赁合同》中承租方的权利义务全部转让给赣州天虹百货实业有限公司。

经公司2014年5月30日召开的第七届董事会第十六次会议审议同意, 公司对赣州中航房地产发展有限公司进行存续分立, 新设公司名为赣州中航九方商业有限公司, 承接赣州中航房地产发展有限公司持有的九方购物中心资产; 赣州中航房地产发展有限公司继续存续, 持有格兰云天酒店物业资产及赣州中航置业有限公司的20.83%股权。2015年1月, 赣州中航房地产发展有限公司、赣州中航九方商业有限公司及赣州市天虹百货实业有限公司三方签订了《合同权利义务转让协议》, 赣州中航房地产发展有限公司将《赣州中航城项目房屋租赁合同》中出租方的权利义务全部转让给赣州中航九方商业有限公司。

赣州中航房地产发展有限公司及赣州中航九方商业有限公司均为公司全资孙公司, 南昌市天虹商场有限公司及赣州市天虹百货实业有限公司均是天虹商场股份有限公司的全资子公司, 天虹商场股份有限公司是公司控股股东中国航空技术深圳有限公司的控股子公司, 因此本次交易构成了公司的关联交易。

报告期内, 赣州中航九方商业有限公司已确认租金和商业服务费收入1,416.33万元。

(3) 2011年4月21日, 公司2010年度股东大会审议通过了第六届董事会第十次会议通过的《关于天虹商场租赁公司所属岳阳中航地产有限公司地产项目部分商业面积的议案》, 同意公司所属岳阳中航地产有限公司将岳阳市东茅岭路42号“岳阳中航国际广场”裙楼商业的地下负一层至地面四层租赁给长沙市天虹百货有限公司作为百货经营场所, 租赁房产建筑面积约为18,500平方米(最终面积以双方确认的测绘结果为准)。本次租赁期间为20年(从租赁房产交付使用之日起算), 免租期为九个月(从租赁房产交付使用之日起算)。起始租金为36元/平方米/月(按建筑面积计算), 从计租第三年开始租金每年在前一年的基础上递增2.5%。岳阳中航地产有限公司将委托第三方向承租方提供商业服务, 商业物业服务费按建筑面积计算为首两年为3.5元/平方米/月、第三年起固定为5元/平方米/月。交易总金额约为20,877万元(含租金和商业物业服务费), 租金及商业物业服务费分别按月结算。2012年1月9日, 岳阳中航地产股份有限公司与长沙市天虹百货有限公司签订了《岳阳中航国际广场项目房屋租赁合同》。

2012年5月8日, 公司以及长沙市天虹百货有限公司、岳阳市天虹百货有限公司三方签订了《合同转让协议书》, 长沙市天虹百货有限公司将《岳阳中航国际广场项目房屋租赁合同》中承租方权利义务全部转让给岳阳市天虹百货有限公司。

岳阳中航地产有限公司是公司全资子公司, 长沙市天虹百货有限公司及岳阳市天虹百货有限公司均是天虹商场股份有限公司的全资孙公司, 天虹商场股份有限公司是公司控股股东中国航空技术深圳有限公司的控股子公司, 因此本次交易构成了公司的关联交易。

报告期内, 岳阳中航地产有限公司已确认租金收入816.34万元。

(4) 2011年7月5日, 公司2011年第三次临时股东大会审议通过了公司第六届董事会第十六次会议通过的《关于公司转让深圳格兰云天酒店管理有限公司99.5%股权的议案》。2011年8月, 公司将持有的深圳格兰云天酒店管理有限公司(以下简称“酒店管理公司”)99.5%股权转让给中国航空技术深圳有限公司。在该次股权转让前, 公司与酒店管理公司已就公司下属5家酒店物业资产分别签订了租赁合同(股权转让后相关租赁合同继续执行), 租期为15年, 双方协商确定了前5年(即2011年至2015年)的基础租金, 5年期满后的租金计算方式和租金水平由双方另行商定。5年内租金方式为“基础租金+浮动租金”。

2016年4月25日, 公司2016年第一次临时股东大会审议通过了第七届董事会第四十四次会议通过的《关于深圳格兰云天酒店管理有限公司下属企业租赁公司酒店物业资产相关事项的议案》。由于租赁期前5年已期满, 股东大会同意公司下属各酒

店物业资产的具体出租方与承租方分别签订租赁补充合同，对5家酒店物业资产在2016年1月1日至2020年12月31日期间的租金以及相关事项进行约定。该5年期内租金包括基础租金和浮动租金两部分。2021年后的租金，双方另行确定。

酒店管理公司各全资子公司租赁的公司酒店物业资产以及5年租赁期（2016年至2020年）基础租金总额分别为：南昌格兰云天国际酒店有限公司承租公司控股子公司江西中航地产有限责任公司所持有的南昌格兰云天国际酒店，5年租赁期基础租金合计为人民币5,485万元；岳阳格兰云天大酒店有限公司承租公司全资子公司岳阳中航地产有限公司所持有的岳阳格兰云天大酒店，5年租赁期基础租金合计为人民币2,739万元；深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司承租公司全资子公司深圳市中航主题地产有限公司所持有的深圳中航城格兰云天大酒店，5年租赁期基础租金合计为人民币6,681万元；深圳观澜格兰云天国际酒店有限公司承租公司全资子公司深圳市观澜格兰云天大酒店投资有限公司所持有的观澜格兰云天国际酒店，5年租赁期基础租金合计为人民币10,425万元；赣州格兰云天国际酒店有限公司承租公司全资孙公司赣州中航房地产发展有限公司所持有的赣州格兰云天国际酒店，5年租赁期基础租金合计为人民币5,893万元。前述各酒店均在营业中。《关于深圳格兰云天酒店管理有限公司下属企业租赁公司酒店物业资产相关事项的关联交易公告》已于2016年4月8日刊登在巨潮资讯网和《证券时报》上，公告编号为2016-28。截至2016年4月20日，前述五家酒店租赁合同均已签署完毕。

酒店管理公司是公司控股股东中国航空技术深圳有限公司的全资子公司，因此上述酒店物业资产租赁相关事项构成了公司的关联交易。

报告期内，公司确认前述5家酒店物业资产的租金收入共计6,733.50万元。

(5) 2012年5月29日，公司第六届董事会第四十次会议审议通过了《关于公司拟受托建设北京奥体南楼项目的议案》。中国航空技术国际控股有限公司（以下简称“中航国际”）拟获取北京市奥体南区内06号地块3号楼用地（以下简称“奥体南楼项目”）开发建设甲级写字楼，作为其总部大楼自用。该项目建设用地面积约为0.5公顷，地上规划建筑面积约为2.9万平方米，该项目当时正在办理土地出让协议等相关手续。董事会同意公司与中航国际就前述奥体南楼项目签订《中航国际奥体南楼项目委托管理协议》，由中航国际委托公司办理土地获取手续等前期工作，并待中航国际取得上述地块后委托公司建设北京奥体南楼项目，委托管理费为项目建设总成本（仅不含地价及土地获取相关费用，以奥体南楼项目建设委员会审批通过后的开发纲要上的成本为准）的5%，预计约人民币1,700万元。同日，公司与中航国际签订了《中航国际奥体南楼项目委托管理协议》。目前该项目尚处于前期报建阶段。

委托方中航国际是公司的实际控制人，因此本次受托建设构成公司关联交易。

因北京奥体南楼项目报建问题，该项目暂停。

(6) 经公司第四届董事会第二十八次会议审议同意，公司控股子公司深圳中航观澜地产发展有限公司（以下简称“中航观澜地产”）于2007年将中航格澜阳光花园A栋部分商业面积租赁给天虹商场股份有限公司（以下简称“天虹商场公司”）作为商业零售经营场所，租赁期限20年。自商场开业之日起五年内，天虹商场公司以销售保底提成的方式按租赁年度交纳租金，即当年主营业务收入中超出基础主营业务收入的部分按10%向中航观澜地产计交租金。观澜天虹商场自2007年4月开业至今经营已满5年。按照2007年双方合同约定，租金额确定后每满五年交易双方就租金水平进行检讨。

2013年1月31日，公司2013年第二次临时股东大会审议通过了第六届董事会第五十五次会议通过的《关于天虹商场租赁公司控股子公司中航观澜地产“中航格澜阳光花园”房屋有关事项的议案》，同意中航观澜地产与天虹商场公司签订的补充协议，重新确定租赁房屋的租金标准，即天虹商场公司按照计租面积16,286.37平方米和租金标准每月每平方米62元向中航观澜地产交纳租金。同时，按照补充协议约定的租赁条件将原合同租赁期限延长5年，即租赁期限为2012年4月26日至2032年2月23日。按照补充协议约定的租赁期限和租金标准，该次租赁事项总交易金额约为27,731.91万元。2013年1月15日，中航观澜地产和天虹商场公司签订了《租金及租期补充协议》。

天虹商场公司和公司均为中国航空技术深圳有限公司的控股子公司，因此本次交易构成公司关联交易。

报告期内，中航观澜地产已确认租金收入1,261.万元。

(7) 2013年1月31日，公司2013年第二次临时股东大会审议通过了第六届董事会第五十五次会议通过的《关于公司拟受托建设中航国际北京航空城项目的议案》。中国航空技术北京有限公司（以下简称“中航技北京公司”）于2011年8月获取了“北京经济技术开发区核心区57#街区57C1、57F1、57F4”地块，拟用于开发中航国际北京航空城项目，建设商业配套完善的标志性甲级写字楼及总部商务园区。该项目建设用地面积为53,411.8平方米，建筑面积约为152,624平方米。董事会同意公司与中航技北京公司签订了《“中航国际北京航空城项目”委托管理协议》，由公司受托建设中航国际北京航空城项目，委托管理费为项目开发总成本不含地价、土地契税、委托管理费、营销费用及财务费用，以项目评审委员会审批通过后开发纲要中的成本为准的5%，预计不超过人民币4,300万元。2013年1月15日，公司与中航技北京公司签订了《“中航国际北京航空城项目”委托管理协议》。

委托方中航技北京公司是公司第一大股东中航国际控股股份有限公司的全资子公司，因此本次交易构成公司的关联交易。

前述项目受托建设事项已结束。

(8) 公司全资子公司深圳市中航九方资产管理有限公司（以下简称“中航九方”）向关联方提供租赁推广、咨询服务等关联交易相关事项：

①2014年5月30日，公司第七届董事会第十六次会议审议通过了《关于全资子公司与深圳市中航长泰投资发展有限公司间关联交易事项的议案》，同意中航九方与深圳市中航长泰投资发展有限公司（以下简称“中航长泰”）签订《租赁推广服务协议》和《管理、租赁、推广与咨询协议》，受托为中航长泰持有的龙华中航九方购物中心（以下简称“龙华九方”）提供前期租赁推广，以及商业运营、维修保养、财务管理等商业咨询服务，关联交易总金额预计为人民币910万元。2014年7月1日，中航九方与中航长泰签订了前述两项协议，中航长泰将按照前述协议约定分别向中航九方支付租赁推广服务费、咨询服务费，其中租赁推广服务费金额为截止龙华九方中心开业（即指龙华九方中心出租且开始营业面积比率达到或超过龙华九方中心整体可租赁面积的90%）后第三个月止，除中航长泰自行引进及中航长泰委托其他中介机构引进的租户外，其他已

签租赁合同或租赁意向书租户的两个月的基础租金；咨询服务费为龙华九方中心年度总收入的 5%。《管理、租赁、推广与咨询协议》有效期限为自协议签订之日起一年。

2015 年 4 月 29 日，公司第七届董事会第二十九次会议审议通过了《关于全资子公司与深圳市中航长泰投资发展有限公司间关联交易事项的议案》，同意中航九方继续受托管理龙华九方，咨询服务费用收取标准为龙华九方年度物业总收入的 5%。该项关联交易总金额预计为人民币 389 万元。中航长泰与中航九方同日签订了《管理、租赁、推广与咨询协议》，协议有效期为自 2015 年 7 月 1 日起至 2016 年 6 月 30 日止。

②2015 年 4 月 29 日，公司第七届董事会第二十九次会议审议通过了《关于全资子公司与深圳市中航城置业发展有限公司间关联交易事项的议案》，同意中航九方与深圳市中航城置业发展有限公司（以下简称“中航城置业”）签订《租赁推广服务协议》和《管理、租赁、推广与咨询协议》。中航九方受托为中航城置业持有的深圳九方购物中心（以下简称“深圳九方”）提供前期租赁推广服务，收取租赁推广服务费，以及为中航城置业持有的深圳九方、深圳中航中心写字楼（以下简称“中航中心”）、深圳 V 尚街商场（以下简称“V 尚街”）提供商业运营、维修保养、财务管理等商业咨询服务，收取商业资讯服务费。费用收取标准为：租赁推广服务费金额为截止深圳九方开业（即指深圳九方出租且开始营业面积比率达到或超过深圳九方整体可租赁面积的 90%）后第六个月止，除中航城置业自行引进及中航城置业委托其他中介机构引进的租户外，其他已签租赁合同且合同租期为两年或两年以上、并已缴纳租赁保证金的租户所签署租赁合同两个月的基础租金。咨询服务费为深圳九方、中航中心、V 尚街年度总收入的 5%。前述关联交易涉及的租赁推广服务费和咨询服务费总金额预计为人民币 1,793 万元。截至 2015 年 12 月 31 日，前述《管理、租赁、推广与咨询协议》已履行完毕。

③2015 年 7 月 10 日，公司第七届董事会第三十次会议审议通过了《关于全资子公司与深圳市中航华城置业发展有限公司间关联交易事项的议案》，同意中航九方与深圳市中航华城置业发展有限公司（以下简称“中航华城置业”）签订《租赁推广服务协议》和《管理、租赁、推广与咨询协议》。中航九方受托为中航华城置业持有的深圳九方（G/M、H 地块）提供前期租赁推广服务以及商业运营、维修保养、财务管理等商业咨询服务。中航华城置业将按照前述协议约定分别向中航九方支付租赁推广服务费和咨询服务费，预计相关费用总收入约为 451 万元。截至 2015 年 12 月 31 日，前述《管理、租赁、推广与咨询协议》已履行完毕。

④2016 年 3 月 1 日，中航九方与关联方签订了三份咨询服务协议，具体如下：

A、中航九方与中航长泰签订了《有关龙华中航九方购物中心项目之管理、租赁、推广与咨询服务协议》，中航九方继续为中航长泰持有的龙华九方购物中心项目提供商业运营、维修保养、财务管理等商业咨询服务。咨询服务费为前述目标物业年度总收入的 5%，预计为人民币 475 万元，委任有效期为 2016 年 7 月 1 日起至 2017 年 6 月 30 日止。

B、中航九方与中航城置业签订了《有关深圳九方购物中心、深圳中航中心写字楼及深圳 V 尚街项目之管理、租赁、推广与咨询服务协议》，中航九方继续为中航城置业持有的深圳九方、中航中心、V 尚街提供商业运营、维修保养、财务管理等商业咨询服务。咨询服务费为前述目标物业年度总收入的 5%，预计为人民币 1,091 万元，委任有效期为 2016 年 1 月 1 日起至 2016 年 12 月 31 日止。

C、中航九方与中航华城置业签订了《有关深圳九方购物中心项目之管理、租赁、推广与咨询服务协议》，中航九方继续为中航华城置业持有的深圳九方（G/M、H 地块）提供商业运营、维修保养、财务管理等商业咨询服务。咨询服务费为前述目标物业年度总收入的 5%，预计为人民币 387 万元，委任有效期为 2016 年 1 月 1 日起至 2016 年 12 月 31 日止。

2016 年 3 月 28 日，公司 2015 年度股东大会审议通过了第七届董事会第四十二次会议通过的《关于公司 2016 年日常关联交易预计发生额的议案》，同意公司及下属企业 2016 年与关联方发生的咨询服务类关联交易新增持续性合同预计金额不超过人民币 1,953 万元，2016 年度预计发生金额不超过人民币 2,658 万元。上述 2016 年 3 月 1 日签订合同的三项中航九方向关联方提供咨询服务事项已包含在公司 2016 年度日常关联交易预计之“咨询服务”类关联交易中。

中航长泰是深圳中航城发展有限公司的控股子公司，深圳中航城发展有限公司持有公司 7.17% 股权且为公司控股股东中国航空技术深圳有限公司的全资子公司；中航城置业是公司控股股东中国航空技术深圳有限公司的全资子公司；中航华城置业是公司控股股东中国航空技术深圳有限公司持股 50% 的公司，因此前述交易构成公司的关联交易。

报告期内，中航九方与中航长泰、中航城置业和中航华城置业发生的前述租赁推广、咨询服务等关联交易已确认收入 2,533.43 万元。

(9) 2016 年 4 月 25 日，公司 2016 年第一次临时股东大会审议通过了第七届董事会第四十四次会议通过的《关于公司全资子公司受托开发江阴九方广场项目的议案》。江阴云龙置业有限公司（以下简称“江阴云龙”）已在江苏省江阴市获取一块宗地编号为澄地 2014-C-8 的地块（以下简称“江阴九方广场项目”）。该项目位于江阴市核心城区澄江街道，总占地面积为 57,801.6 平方米，拟建设为城市综合体，建成物业部分销售、部分持有。经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”）与江阴云龙协商，双方拟签订《江阴九方广场项目委托管理协议》，由江阴云龙委托中航城投资进行江阴九方广场项目的开发工作，并支付相应的委托管理费。委托管理费的收取标准为：项目销售部分委托管理费由日常经营管理费及按照业绩计提的奖金构成；项目持有部分委托管理费由基本管理费与变动管理费构成。其中销售部分的日常经营管理费按销售收入（销售前两年按签约金额，第三年起按回款额）的 2.5% 计提，持有物业的基本管理费按照持有型物业部分总建安成本（除土地成本、资本化利息及委托管理费之外的开发成本）的 7% 计提，这两部分费用预计约人民币 7,300 万元，为委托管理费收入的主要部分；此外，销售部分的奖金与持有部分的变动管理费用需依据各年度经营计划完成情况以及持有物业开业后的息税前投资回报率来计提。《关于全资子公司受托开发江阴九方广场项目的关联交易公告》已于 2016 年 4 月 8 日刊登在巨潮资讯网和《证券时报》上，公告编号为 2016-29。2016 年 4 月 21 日，公司与江阴云龙签署受托管理协议。

委托方江阴云龙是公司实际控制人中国航空技术国际控股有限公司的下属企业，本次项目受托开发事项构成公司关联交易。

前述项目受托建设事项已终止。

(10) 2016 年 4 月 25 日，公司 2016 年第一次临时股东大会审议通过了第七届董事会第四十四次会议通过的《关于公司全

资子公司受托开发南充中航城项目的议案》。南充航庆置业有限公司（以下简称“航庆置业”）已在四川省南充市获取宗地编号为511300-2013-B-32、511300-2013-B-43的地块（以下简称“南充清泉坝项目”）。该项目位于南充市顺庆区清泉坝上，项目总占地面积231,461平方米，产品规划为高层住宅、公寓及裙楼商业等。经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”）与航庆置业协商，双方拟签订《南充清泉坝项目委托经营管理协议》，由航庆置业委托中航城投资进行南充清泉坝项目的开发工作，并支付相应的委托管理费。委托管理费的收取标准为：项目委托管理费由日常经营管理费及按照业绩计提的奖金构成。其中日常经营管理费按照销售收入（销售第一年按签约金额，第二年起按回款额）的2.5%计提，预计约人民币12,322万元，为委托管理费收入的主要部分；奖金部分需依据各年度经营计划完成情况计提。《关于全资子公司受托开发南充中航城项目的关联交易公告》已于2016年4月8日刊登在巨潮资讯网和《证券时报》上，公告编号为2016-30。2016年4月21日，公司与航庆置业签署受托管理协议。

委托方航庆置业是公司实际控制人中国航空技术国际控股有限公司的下属企业，本次项目受托开发事项构成公司关联交易。前述项目受托建设事项已终止。

## 2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

√ 适用 □ 不适用

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值(万元)	转让资产的评估价值(万元)	转让价格(万元)	关联交易结算方式	交易损益(万元)	披露日期	披露索引
江西省南昌滕王阁房地产开发有限公司	公司控股股东的下属企业	收购股权	公司收购江西省南昌滕王阁房地产开发有限公司所持有的江西中航地产有限责任公司25%股权	参考资产评估结果协商定价	3,419.0775(注1)	4,883.2025(注1)	4,883.20	现金	0.00	2016年3月23日	巨潮资讯网:《关于收购江西中航地产有限责任公司25%股权的关联交易公告》(编号:2016-23)
深圳格兰云天酒店管理有限公司	公司控股股东的全资子公司	出售股权	公司将深圳市观澜格兰云天大酒店投资有限公司100%股权转让给深圳格兰云天酒店管理有限公司	参考资产评估结果协商定价	10,490.38(注1)	20,913.06(注1)	21,383.82	现金	0.00	2016年7月1日	《巨潮资讯网》:关于转让下属企业股权的关联交易进展公告》(编号:2016-61)
转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因				不适用							
对公司经营成果与财务状况的影响情况				优化资源配置,提高整体资产运营效率和盈利能力							
如相关交易涉及业绩约定的,报告期内的业绩实现情况				不适用							

注1:“转让资产的账面价值、评估价值”相关数据均为公司收购或出售的股权对应的净资产数据。

注2:“公司收购江西省南昌滕王阁房地产开发有限公司所持有的江西中航地产有限责任公司25%股权”事项详见第四节五、2之“(3)股权收购事项”中相关内容所述。

“公司将深圳市观澜格兰云天大酒店投资有限公司100%股权转让给深圳格兰云天酒店管理有限公司”事项详见第四节六之“2、出售重大股权”中相关内容所述。

### 3、共同对外投资的关联交易

适用  不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

### 4、关联债权债务往来

适用  不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

是  否

公司报告期不存在非经营性关联债权债务往来。

### 5、其他重大关联交易

适用  不适用

(1) 公司向实际控制人及控股股东借款相关事项

①2014年3月24日，公司2013年度股东大会审议通过了公司第七届董事会第十二次会议通过的《关于公司向中国航空技术深圳有限公司借款的议案》，同意公司向中国航空技术深圳有限公司（以下简称“深圳中航”）借款，最高余额不超过人民币25亿元，期限2年，每年支付的财务费用最高不超过人民币2亿元。实际发生借款时，双方将另行签订具体的借款合同。

2016年3月28日，公司2015年度股东大会审议通过了第七届董事会第四十二次会议通过的《关于公司继续向中国航空技术深圳有限公司借款的议案》，同意公司继续向深圳中航借款，最高余额不超过人民币25亿元，期限2年，每年支付的财务费用不超过人民币1.8亿元。实际发生借款时，双方将另行签订具体的借款合同。《关于继续向中国航空技术深圳有限公司借款的关联交易公告》已于2016年3月2日刊登在巨潮资讯网和《证券时报》上，公告编号为2016-16。

②2015年9月8日，公司2015年第三次临时股东大会审议通过了公司第七届董事会第三十二次会议通过的《关于公司向中国航空技术国际控股有限公司借款的议案》，同意公司向中国航空技术国际控股有限公司（以下简称“中航国际”）申请借款最高余额不超过人民币20亿元，期限1年，期限内支付的财务费用不超过人民币1.5亿元。

2016年3月28日，公司2015年度股东大会审议通过了第七届董事会第四十二次会议通过的《关于公司向中国航空技术国际控股有限公司新增借款的议案》，同意公司向中航国际新增借款不超过40亿元，期限1年，期限内支付的财务费用不超过人民币3亿元，并将已有的20亿元借款期限延长至新增借款到期日，借款期限延续期间支付的财务费用不超过人民币0.84亿元。前述两项借款合计支付的财务费用不超过人民币3.84亿元。实际发生借款时，双方将另行签订具体的借款合同。《关于向中国航空技术国际控股有限公司新增借款的关联交易公告》已于2016年3月2日刊登在巨潮资讯网和《证券时报》上，公告编号为2016-15。

③2016年6月27日，公司2016年第三次临时股东大会审议通过了第七届董事会第四十八次会议通过的《关于公司向实际控制人及控股股东借款相关事项的议案》，因中航国际是深圳中航的股东，中航国际、深圳中航及公司三方就前述两项借款事项补充约定：借款方中航国际和深圳中航对于其给予公司的借款总额度人民币85亿元，可根据自身资金情况，相互之间对实际借款额度进行调剂。借款其他相关事项不变。

深圳中航为公司的控股股东，中航国际是公司实际控制人，因此前述借款事项构成公司的关联交易。

报告期内，公司应付深圳中航借款本金为70,000万元，2016年1-12月公司偿还深圳中航借款本金为138,000万元，新增深圳中航借款本金为93,000万元；计提应付深圳中航的财务费用为4,740.54万元，实际支付深圳中航的财务费用为4,215.66万元。

报告期内，公司应付中航国际借款本金为70,000万元，2016年1-12月公司偿还中航国际借款本金为227,000万元，新增中航国际借款本金为160,000万元；计提应付中航国际的财务费用10,241.87万元，归还中航国际的财务费用为10,241.87万元。

(2) 2013年4月23日，公司2012年度股东大会审议通过了第六届董事会第六十次会议通过的《关于公司与中航工业集团财务有限责任公司签订〈金融服务协议〉的议案》，同意公司与中航工业集团财务有限责任公司（以下简称“中航财司”）签订《金融服务协议》。中航财司将在经营范围许可内，为公司及其全资及控股子公司提供存款、贷款、结算等业务。2013年、2014年及2015年每日最高存款结余（包括应计利息）分别为不超过人民币2亿元、3亿元及4亿元（含外币折算人民币）；综合授信额度分别为人民币4亿元、6亿元及8亿元（含外币折算人民币）。前述《金融服务协议》于2015年12月31日到期。

2015年12月28日，公司2015年第六次临时股东大会审议通过了第七届董事会第三十七次会议通过的《关于公司继续与中航工业集团财务有限责任公司签订〈金融服务协议〉的议案》，同意公司继续与中航财司签订《金融服务协议》。中航财司将在经营范围许可内，为公司及其全资及控股子公司提供存款、贷款及结算等业务。2016年、2017年及2018年每日最高存款结余（包括应计利息）均为不超过人民币4亿元（含外币折算人民币）；综合授信额度均为不超过人民币8亿元（含外币折算人民币）。

中航财司的实际控制人是中国航空工业集团公司，中国航空工业集团公司是公司实际控制人中国航空技术国际控股有限公司的控股股东，因此公司与中航财司之间的金融服务交易构成公司关联交易。

2016年12月26日，公司与中航财司签订了《金融服务框架协议》。截至报告期末，公司在中航财司存款余额为2,000万元，

未发生贷款业务。截至本报告披露日，公司在中航财司无存款、无贷款。中航财司也未对公司提供贷款担保。《关于对中航工业集团财务有限责任公司的风险持续评估报告》与本报告同日刊登在巨潮资讯网上。

(3)2015年1月20日，公司第七届董事会第二十四次会议审议通过了《关于公司向肇庆市矿冶工业有限公司借款的议案》，同意公司向中航金鼎黄金有限公司（原名“肇庆市矿冶工业有限公司”，以下简称“中航金鼎公司”）借款，借款不超过人民币贰亿柒仟万元整，期限不超过1年，借款利息不超过人民币2,000万元整。2015年1月29日，公司与中国农业银行深圳中心区支行、中航金鼎公司三方签订了《委托贷款合同》。

2016年1月28日，公司第七届董事会第四十一次会议审议通过了《关于公司向中航金鼎黄金有限公司借款的议案》，同意公司通过中国农业银行深圳中心区支行继续向中航金鼎公司借款不超过人民币贰亿柒仟万元整，期限不超过1年，借款利息不超过人民币1,600万元整。《关于向中航金鼎黄金有限公司借款的关联交易公告》已于2016年1月29日刊登在《证券时报》和巨潮资讯网上，公告编号为2016-09。2016年1月29日，公司与银行、中航金鼎公司三方签订《委托贷款借款合同》。

中航金鼎公司的控股股东中国航空技术国际控股有限公司为公司实际控制人，因此上述借款事项构成公司关联交易。

报告期内，公司已支付利息1,565.35万元。

#### 期后事项

为解决公司资金需求，满足公司发展需要，公司2017年1月18日召开的第八届董事会第九次会议同意公司继续向中航金鼎公司借款不超过人民币2.4亿元，期限不超过1年，借款利息不超过人民币1,400万元。公司将与银行、中航金鼎公司三方签订《委托贷款借款合同》。《关于向中航金鼎黄金有限公司继续借款的关联交易公告》已于2017年1月19日刊登在《证券时报》和巨潮资讯网上，公告编号为2017-02。2017年1月23日，公司与银行、中航金鼎公司三方签订《委托贷款借款合同》。

(4)2015年7月10日，公司第七届董事会第三十次会议审议通过了《关于公司向深圳格兰云天酒店管理有限公司借款的议案》，同意公司通过银行向深圳格兰云天酒店管理有限公司（以下简称“酒店管理公司”）借款不超过人民币陆仟伍佰万元整，期限不超过1年，借款利息不超过人民币422.5万元。2015年7月29日，公司与银行、酒店管理公司三方签订《人民币委托贷款合同》。

酒店管理公司为公司控股股东中国航空技术深圳有限公司的全资子公司，因此上述借款事项构成公司关联交易。

报告期内，公司已支付利息210.08万元。

(5)2015年11月11日，公司第七届董事会第三十六次会议审议通过了《关于公司面向合格投资者公开发行公司债券的议案》，同意公司向合格投资者发行公司债券，本次债券发行规模不超过人民币15亿元（含15亿元），期限不超过5年（含5年）。该次会议还审议通过了《关于公司与中航证券有限公司间关联交易事项的议案》，同意公司聘请中航证券有限公司（以下简称“中航证券”）作为本次公司面向合格投资者公开发行公司债券的主承销商。公司将向中航证券支付承销费，实际承销费用根据公司实际募集资金而定，预计相关费用不超过人民币1,200万元。2015年11月26日，公司与中航证券签订了债券承销协议。公司本次发行公司债的相关议案已经2015年11月30日召开的公司2015年第五次临时股东大会审议通过。

中航证券与公司同为中航工业集团公司实际控制的下属企业，因此本次交易构成公司关联交易。

报告期内，公司已支付承销费用1,130万元。

(6)报告期内审议通过的“通过增资武汉中航通飞特种飞行器有限公司，与关联方中航通用飞机有限责任公司与中国特种飞行器研究所合资开发武汉EP（2013）045B项目的”相关事项详见第四节五、2之“（2）对企业进行增资事项”中相关内容所述。

截至报告期末，有关该合作开发事项的协议未签署，未来不再继续推进。

#### 重大关联交易临时报告披露网站相关查询

重要事项概述	临时公告披露日期	临时报告披露网站名称
关于向中航金鼎黄金有限公司借款的关联交易公告	2016-1-29	巨潮资讯网
关于公司向中国航空技术国际控股有限公司新增借款的议案	2016-3-2	巨潮资讯网
关于继续向中国航空技术深圳有限公司借款的关联交易公告	2016-3-2	巨潮资讯网
关于2015年度关联交易事项的公告	2016-3-2	巨潮资讯网
关于2016年日常关联交易预计发生额的公告	2016-3-2	巨潮资讯网
关于收购江西中航地产有限责任公司25%股权的关联交易公告	2016-3-23	巨潮资讯网
关于深圳格兰云天酒店管理有限公司下属企业租赁公司酒店物业资产相关事项的关联交易公告	2016-4-8	巨潮资讯网
关于全资子公司受托开发江阴九方广场项目的关联交易公告	2016-4-8	巨潮资讯网
关于全资子公司受托开发南充中航城项目的关联交易公告	2016-4-8	巨潮资讯网
关于向实际控制人及控股股东借款相关事项的关联交易公告	2016-6-8	巨潮资讯网
关于转让下属企业股权的关联交易公告	2016-6-8	巨潮资讯网

关于合资开发武汉 EP（2013）045B 项目的关联交易公告	2016-6-28	巨潮资讯网
关于转让下属企业股权的关联交易进展公告	2016-07-01	巨潮资讯网

## 十七、重大合同及其履行情况

### 1、托管、承包、租赁事项情况

#### （1）托管情况

适用  不适用

托管情况说明

报告期内，公司受托开发和经营管理的项目主要包括中航苑 O 地块（北苑改造）、江阴九方广场项目和南充中航城项目等。其中构成关联交易的受托经营（建设）事项具体情况详见本节十六之“1、与日常经营相关的关联交易”，以及财务报告“十一、关联方及关联交易”之“5、关联方交易情况（2）关联受托管理/委托管理情况”中相关内容所述。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10% 以上的项目

适用  不适用

公司报告期不存在为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10% 以上的托管项目。

#### （2）承包情况

适用  不适用

公司报告期不存在承包情况。

#### （3）租赁情况

适用  不适用

租赁情况说明

报告期内，公司关联资产租赁情况详见本节十六之“1、与日常经营相关的关联交易”，以及财务报告：“十一、关联方及关联交易”之“5、关联方交易情况（4）关联租赁情况”中所述。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10% 以上的项目

适用  不适用

公司报告期不存在为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10% 以上的租赁项目。

### 2、重大担保

适用  不适用

#### （1）担保情况

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
中航建筑工程有限公司	2012 年 12 月 19 日	10,000.00	2013 年 8 月 13 日	0.00	连带责任保证	3 年	是	是
九江中航城地产开发有限公司	2015 年 4 月 30 日	60,000.00	2015 年 5 月 27 日	29,000.00	连带责任保证	2 年	否	否
报告期内审批的对外担保额度合计			60,000.00	报告期内对外担保实				32,570.00



(A1)				际发生额合计 (A2)				
报告期末已审批的对外担保额度合计 (A3)		70,000.00		报告期末实际对外担保余额合计 (A4)		29,000.00		
公司与子公司之间担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期 (协议签署日)	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
岳阳中航地产有限公司	2009年12月3日	14,000.00	2009年12月31日	9,000.00	连带责任保证	10年	否	否
衡阳中航地产有限公司	2012年7月24日	30,000.00	2013年7月24日	0.00	连带责任保证	3年	是	否
岳阳中航地产有限公司	2012年10月30日	8,000.00	2013年3月29日	0.00	连带责任保证	3年	是	否
赣州中航房地产发展有限公司	2013年1月9日	15,000.00	2013年2月27日	0.00	连带责任保证	10年	是	否
厦门紫金中航置业有限公司	2013年4月2日	14,000.00	2013年4月25日	0.00	连带责任保证	3年	是	是
九江中航城地产开发有限公司	2013年4月2日	60,000.00	2013年9月9日	0.00	连带责任保证	3年	是	否
岳阳建桥投资置业有限公司	2013年8月23日	35,000.00	2014年3月12日	0.00	连带责任保证	3年	是	否
中航城置业(昆山)有限公司	2014年5月30日	40,000.00	2014年6月27日	0.00	连带责任保证	3年	是	否
赣州中航房地产发展有限公司	2014年8月16日	50,000.00	2015年6月30日	0.00	连带责任保证	3年	是	否
中航物业管理有限公司	2014年8月16日	30,000.00	2015年2月12日	24,000.00	连带责任保证	3年	否	否
江苏中航地产有限公司	2014年8月16日	30,000.00	2015年5月6日	0.00	连带责任保证	2年	是	否
赣州九方商业有限公司	2015年3月31日	55,000.00	2015年3月28日	52,000.00	连带责任保证	10年	否	否
深圳市观澜格兰云天大酒店投资有限公司	2015年3月31日	16,000.00	2015年5月27日	0.00	连带责任保证	3年	是	否
九江中航城地产开发有限公司	2015年4月30日	60,000.00	2015年5月27日	0.00	连带责任保证	2年	是	否
中航物业管理有限公司	2015年7月11日	10,000.00	2015年11月6日	0.00	连带责任保证	1年	是	否
江西中航地产有限责任公司	2015年7月11日	40,000.00	2016年2月1日	0.00	连带责任保证	3年	是	否
九江中航城地产开发有限公司	2015年7月11日	60,000.00	2016年4月21日	0.00	连带责任保证	10年	是	否
江西中航地产有限责任公司	2016年7月14日	15,000.00	2016年8月3日	15,000.00	连带责任保证	10年	否	否
中航物业管理有限公司	2016年7月14日	50,000.00	2016年8月11日	1,200.00	连带责任保证	1年	否	否
			2016年9月22日	10,000.00	连带责任保证	1年	否	否
			2016年9月27日	5,000.00	连带责任保证	1年	否	否
			2016年11月7日	5,000.00	连带责任保证	1年	否	否
			2016年11月11日	12,000.00	连带责任保证	1年	否	否
成都市中航地产发	2016年7月14日	60,000.00	未签署担保协议					

展有限公司								
贵阳中航房地产开发 有限公司	2016年7月14日	90,000.00	未签署担保协议					
中航城置业(昆山) 有限公司	2016年7月14日	60,000.00	未签署担保协议					
岳阳中航地产有限 公司	2016年7月14日	15,000.00	未签署担保协议					
江苏中航地产有限 公司	2016年7月14日	20,000.00	未签署担保协议					
成都航逸科技有限 公司	2016年7月14日	80,000.00	未签署担保协议					
成都航逸置业有限 公司	2016年7月14日	60,000.00	未签署担保协议					
赣州中航海宇置业 有限公司	2016年7月14日	30,000.00	未签署担保协议					
赣州中航房地产发 展有限公司	2016年7月14日	20,000.00	未签署担保协议					
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)		500,000.00		报告期内对子公司担 保实际发生额合计 (B2)				559,560.26
报告期末已审批的对子公司担保额度 合计(B3)		1,067,000.00		报告期末对子公司实 际担保余额合计(B4)				133,200.00
子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期(协 议签署日)	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)		0.00		报告期内对子公司担 保实际发生额合计 (C2)				0.00
报告期末已审批的对子公司担保额度 合计(C3)		0.00		报告期末对子公司实 际担保余额合计(C4)				0.00
公司担保总额(即前三大项的合计)								
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)		500,000.00		报告期内担保实际发 生额合计(A2+B2+C2)				563,130.26
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)		1,077,000.00		报告期末实际担保余 额合计(A4+B4+C4)				162,200.00
实际担保总额(即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例				39.73%				
其中:								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额(D)				0.00				
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额 (E)				162,200.00				
担保总额超过净资产50%部分的金额(F)				0.00				
上述三项担保金额合计(D+E+F)				162,200.00				
对未到期担保,报告期内已发生担保责任或可能承担连带清偿责任的情 况说明				不适用				
违反规定程序对外提供担保的说明				不适用				

注1: 公司为关联方中航建筑工程有限公司(以下简称“中航建筑”)提供的贷款担保事项是在中航建筑作为公司控股子公司期间审批及发生,严格履行了必要的决策程序,后由于公司转让所持有的中航建筑股权给关联方深圳中航城发展有限公司,导致该事项自股权出售日2014年12月22日起成为公司的对外担保(不包括对子公司的担保)事项。报告期内,该项担保实际发生额为3,570.00万元。截至报告期末,中航建筑授信合同及担保合同已到期,公司对其担保余额为0.00元。

注2: 鉴于公司以2016年7月31日为审计评估基准日出售房地产开发业务相关资产与负债,公司存在的为本次重大资产出售部分交易标的提供贷款担保事项将在出售日后成为公司对第三方单位的担保事项,需重新提交公司董事会和股东大会审

议。2016年12月5日，公司第八届董事会第八次会议审议同意公司为本次重大资产出售交易标的提供的5笔贷款担保事项，具体为：公司为全资孙公司赣州中航房地产发展有限公司提供最高额度不超过15,000万元的贷款担保，担保期限10年；为全资子公司岳阳建桥投资置业有限公司提供最高额度不超过35,000万元的贷款担保，担保期限3年；为全资子公司江苏中航地产有限公司提供最高额度不超过30,000万元的贷款担保，担保期限2年；为全资子公司九江中航城地产开发有限公司提供最高额度为不超过60,000万元的贷款担保，担保期限2年；为全资子公司九江中航城地产开发有限公司提供最高额度为不超过60,000万元的贷款担保，担保期限10年。该事项已经公司于2016年12月22日召开的2016年第五次临时股东大会批准。前述担保事项均已履行公司内部决策程序且签订了相应的担保协议，批准的担保额度合计为200,000万元，截至提交董事会审议之日实际担保额度合计为195,000万元。具体情况详见公司于2016年12月6日刊载在巨潮资讯网和《证券时报》上的《关于对本次重大资产出售交易标的提供担保和财务资助事项的公告》（公告编号：2016-108），以及本节十九之“其他重大事项的说明”中相关内容所述。

前述担保事项发生时，担保对象均为公司下属全资或控股企业，对其提供的贷款担保在对应出售日前属于公司对子公司的担保。故具体情况在上表中“公司与子公司担保情况”部分进行列示，并包括在该部分中关于公司对子公司的担保相关金额（即表中 B1、B2、B3、B4 项目）统计。

前述担保事项中，为全资子公司九江中航城地产开发有限公司提供的最高额度为不超过60,000万元贷款担保（担保期限2年）在出售日2016年12月28日前是公司对于子公司的担保，自出售日起即成为公司对第三方单位的担保，故该笔担保事项除了在上表“公司与子公司之间担保情况”中列示外，同时在“公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）”中进行列示，并包括在该部分中关于公司对外单位的担保相关金额（即表中 A1、A2、A3、A4 项目）统计。自出售日至报告期末，该项担保实际发生额为29,000万元。截至报告期末，公司对其担保余额为29,000万元。2017年2月8日，该项担保相关借款已还清，公司的担保责任解除。

由于公司前述对九江中航城地产开发有限公司的贷款担保事项同时在上表中“公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）”、“公司与子公司之间担保情况”同时列示并参与所在部分的相关金额统计，为了避免数据的重复统计，上表中“公司担保总额中的相关统计项目（即前三大项的合计）”中对该项担保事项仅进行单次计算。

除该笔担保外，前述其他4项公司为本次重大资产出售交易标的提供的担保事项在对应出售日前已还款，公司的担保责任解除，未在出售日后构成公司对第三方单位的担保。

注3：上表“公司与子公司之间担保情况”中所列示的部分公司为本次重大资产出售交易标的提供的贷款担保事项，该类事项担保额度虽已经股东大会批准，但在2016年12月5日审议公司本次重大资产出售方案等的第八届董事会第八次会议召开前，因已无担保余额或相关担保协议未签署，公司不存在对应担保责任且后续将不再提供任何担保，因此不会在出售后造成公司对第三方单位的担保。

注4：2014年5月6日，公司第七届董事会第十五次会议审议通过了《关于为控股子公司提供担保的议案》，同意公司为贵阳中航房地产开发有限公司（以下简称“贵阳中航地产”）发生破产、解散等情况后的预售商品房承担担保责任，担保时限至2015年12月31日或贵阳中航地产取得正式开发资质，以时间较先者为担保截止日期。由于贵阳中航城项目一期一标段未全部完成竣工验收，贵阳中航无法办理正式资质升级。因贵阳中航地产办理贵阳中航城项目三期后续组团预售许可需要，为保证项目的正常销售，2015年12月28日召开的公司2015年第六次临时股东大会审议通过了第七届董事会第三十七次会议通过的《关于继续为控股子公司提供担保的议案》，同意公司为控股子公司贵阳中航地产发生破产、解散等情况后的预售商品房承担担保责任。担保时限至2016年12月31日或贵阳中航地产取得正式开发资质，以时间较先者为担保截止日期。具体情况详见公司于刊登在巨潮资讯网及《证券时报》上的《关于继续为控股子公司提供担保的公告》（公告编号：2015-74）。截至报告期末，因贵阳中航地产已取得预售许可证，公司为其提供的前述担保责任解除。

注5：上表所列为报告期内履行（含报告期末已履行完毕）的担保事项，以及已完成公司内部审批程序但尚未履行担保责任的担保事项。

采用复合方式担保的具体情况说明

不适用

## （2）违规对外担保情况

适用  不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

## 3、委托他人进行现金资产管理情况

### （1）委托理财情况

适用  不适用

公司报告期不存在委托理财。

## (2) 委托贷款情况

适用  不适用

公司报告期不存在委托贷款。

## 4、其他重大合同

适用  不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

## 5、对公司重大资产出售交易标的提供财务资助事项

鉴于公司以2016年7月31日为审计评估基准日出售房地产开发业务相关资产与负债，公司存在的为本次重大资产出售部分交易标的提供财务资助事项将在出售日后将成为公司对第三方单位的财务资助事项，需重新提交公司董事会和股东大会审议。2016年12月5日，公司第八届董事会第八次会议审议通过了《关于对本次重大资产出售交易标的提供担保和财务资助事项的议案》，同意公司为本次重大出售涉及的6家交易标的提供财务资助，包括全资子公司成都航逸科技有限公司、全资子公司成都航逸置业有限公司、控股子公司岳阳建桥投资置业有限公司、全资子公司九江中航城地产开发有限公司、全资孙公司赣州中航房地产发展有限公司、全资子公司新疆中航投资有限公司。具体情况详见公司于2016年12月6日刊载在巨潮资讯网和《证券时报》上的《关于对本次重大资产出售交易标的提供担保和财务资助事项的公告》（公告编号：2016-108）。2016年12月22日，前述议案经公司2016年第五次临时股东大会审议通过。

由于前述标的企业为公司下属全资或控股企业，按照相关证券监管规则，前述资助事项发生时无需提交公司董事会或股东大会审议。2016年12月底，公司本次重大资产出售中股权类资产所涉及标的企业的工商变更手续已完成。上述公司已对相关标的企业提供的担保和财务资助事项，成为公司对第三方单位的财务资助事项。

截至2016年12月31日，公司为前述标的企业提供财务资助的本金余额合计为141,921.25万元，应付利息合计为3,715.3万元。截至2017年2月28日，公司为前述标的企业提供财务资助的本金余额合计为72,405.21万元，应付利息合计为4,013.04万元。具体情况为：

单位：万元

财务资助对象名称	出售日	2016年12月31日		2017年2月28日		是否还款 完毕	是否为关 联方
		本金余额	应付利息	本金余额	应付利息		
成都航逸科技有限公司	2016年12月30日	3,700.00	106.25	1,850.00	124.54	否	否
成都航逸置业有限公司	2016年12月30日	50,500.00	1,246.41	25,250.00	1,524.06	否	否
岳阳建桥投资置业有限公司	2016年12月30日	8,805.00	0.00	4,402.50	32.98	否	否
九江中航城地产开发有限公司	2016年12月28日	21,937.43	2,362.64	10,968.71	2,221.29	否	否
赣州中航房地产发展有限公司	2016年12月30日	27,678.82	0.00	13,839.41	55.18	否	否
新疆中航投资有限公司	2016年12月30日	29,300.00	0.00	1,6094.59	54.99	否	否

## 十八、社会责任情况

适用  不适用

## 十九、其他重大事项的说明

适用  不适用

### 1、公司重大资产出售事项

因中国航空工业集团公司与中国保利集团公司筹划关于所属地产相关业务资产的重组整合方案，其中可能涉及公司的业务资产，公司于2016年7月7日披露《公司股票停牌公告》（公告编号：2016-62），公司股票自2016年7月7日开市起停牌。后经确认，该事项不构成公司的关联交易，但构成公司的重大资产重组。公司于2016年7月21日披露《重大资产重组停牌公告》（公告编号：2016-68），公司股票于2016年7月21日进入重大资产重组程序并继续停牌。

2016年9月29日，公司第八届董事会第五次会议审议通过了与本次重大资产重组相关的议案。公司拟向保利房地产（集团）股份有限公司出售房地产开发业务相关的资产与负债。因深圳证券交易所需对公司本次重大资产重组相关文件进行事后

审核，公司股票继续停牌。具体情况详见公司于 2016 年 9 月 30 日披露的《重大资产出售预案》、《关于重大资产重组的一般风险提示暨继续停牌公告》（公告编号：2016-90）等。

停牌期间，公司根据相关要求及时履行信息披露义务，相关公告均已刊登在《证券时报》和巨潮资讯网。具体情况详见公司分别于 2016 年 7 月 7 日、7 月 14 日、7 月 21 日、7 月 28 日、8 月 4 日披露的《公司股票停牌公告》、《关于筹划重大资产重组停牌进展公告》、《重大资产重组停牌公告》、《重大资产重组停牌进展公告》和《关于筹划重组停牌期满申请继续停牌公告》（公告编号为：2016-62、2016-67、2016-68、2016-69、2016-70）；于 8 月 11 日、8 月 18 日、8 月 25 日、9 月 1 日、9 月 8 日、9 月 13 日、9 月 22 日、9 月 29 日、10 月 14 日披露的《重大资产重组停牌进展公告》（公告编号：2016-71、2016-73、2016-74、2016-80、2016-81、2016-82、2016-85、2016-86、2016-92）。

2016 年 10 月 13 日，公司收到深圳证券交易所发出的非许可类重组问询函[2016]第 18 号《关于对中航地产股份有限公司的重组问询函》（以下简称“问询函”）。公司积极组织相关各方及中介机构就问询函所提问题进行了回复，对《重大资产出售预案》等重组相关文件进行了修改、补充。具体情况详见公司于 2016 年 10 月 21 日披露的《关于对深圳证券交易所重组问询函的回复公告》（公告编号为：2016-95）、《关于公司重大资产出售预案的修订说明公告》（公告编号：2016-96）、《重大资产重组复牌公告》（公告编号：2016-97）、《重大资产出售预案（修订稿）》等相关文件。根据相关规定，经公司向深圳证券交易所申请，公司股票于 2016 年 10 月 21 日开市起复牌。

后本次重大资产出售方案进行调整：（1）出售交易对方变更为保利房地产(集团)股份有限公司的两家全资子公司，即广州金地房地产开发有限公司（以下简称“广州金地”）和保利（江西）房地产开发有限公司（以下简称“保利江西”）；（2）公司持有的贵阳中航房地产开发有限公司 70.00% 股权、惠东县康宏发展有限公司 51.00% 股权不再在本次交易中进行出售。

2016 年 12 月 2 日，公司第八届董事会第八次会议审议通过了《关于<中航地产股份有限公司重大资产出售报告书(草案)>及其摘要的议案》等相关议案。董事会同意公司向广州金地 and 保利江西出售房地产开发业务相关的资产与负债，具体为：

（1）公司直接持有的成都航逸科技有限公司 100.00% 股权（转让价格为 10,001.30 万元）、成都航逸置业有限公司 100.00% 股权（转让价格为 1,684.41 万元）、江苏中航地产有限公司 100.00% 股权（转让价格为 42,764.38 万元）、九江中航城地产开发有限公司 100.00% 股权（转让价格为 32,948.06 万元）、新疆中航投资有限公司 100.00% 股权（转让价格为 6,534.30 万元）、岳阳建桥投资置业有限公司 100.00% 股权（转让价格为 32,529.72 万元）、赣州中航置业有限公司 79.17% 股权（转让价格为 22,685.74 万元）；（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（转让价格为 18,821.98 万元）；（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（转让价格为 34,993.18 万元）。前述标的出售价格合计为 202,963.07 万元，股权类资产的受让方为广州金地，在建工程类资产的受让方为保利江西。公司本次重大资产出售方案具体情况详见公司于 2016 年 12 月 16 日披露的《重大资产出售报告书(草案)(修订稿)》等文件。

2016 年 12 月 20 日，公司接到实际控制人中国航空技术国际控股有限公司的通知，其收到中国航空工业集团公司下发的关于同意公司本次重大资产出售方案的批复文件。2016 年 12 月 22 日，公司召开 2016 年第五次临时股东大会，审议通过上述重大资产出售事项。

2017 年 1 月 25 日，公司披露《重大资产重组实施进展公告》（公告编号：2017-04）。2017 年 2 月 8 日，公司披露《关于通过商务部经营者集中反垄断审查的公告》（公告编号：2017-06），商务部反垄断局决定对保利房地产(集团)股份有限公司收购公司部分业务案不实施进一步审查。

2017 年 2 月 15 日，公司披露《关于重大资产出售之标的资产过户完成的公告》（公告编号：2017-07）、《关于重大资产出售相关承诺事项的公告》（公告编号：2017-08），以及《重大资产出售实施情况报告书》等文件。截至前述公告日，公司本次重大资产重组标的资产过户已全部完成。公司及其全资子公司已收到全部股权转让价款人民币 1,679,689,400.00 元。江西中航地产有限责任公司已收到南昌国际广场二期项目转让总价款的 90%，即人民币 314,938,620.00 元。后续事项为：1、保利江西将支付剩余 10% 的项目转让款。2、本次交易过程中，公司与交易对方签署的相关协议与承诺期限尚未届满的，需继续履行。

## 2、《公司章程》修订

2016 年 6 月 2 日，公司 2016 年第二次临时股东大会审议通过了第七届董事会第四十七次会议通过的《关于增加公司经营范围并相应修订<公司章程>的议案》，同意公司在营业证照经营范围中增加“租赁服务、鉴证咨询服务、商务辅助服务”（以工商核定为准），并对《公司章程》中关于经营范围的条款进行相应修订。2016 年 6 月 20 日，相关工商变更手续已完成。

## 二十、公司子公司重大事项

√ 适用 □ 不适用

2016 年 11 月 17 日，公司第八届董事会第七次会议审议通过了《关于惠州市中航工业地产投资发展有限公司减少注册资本的议案》。惠州市中航工业地产投资发展有限公司（以下简称“惠州中航地产”）是公司的控股孙公司，注册资本为人民币 3,000 万元。公司全资子公司深圳市中航工业地产投资有限公司和深圳市中航城投资有限公司，以及惠州大亚湾环亚实业有限公司分别持有惠州中航地产 51%、34%、15% 股权。惠州中航地产所负责的惠州中航城项目开发业务已完成。根据公司发展策略，惠州中航地产将不再获取新的房地产项目或拓展新的业务，日常经营所需资金较少。为提高资金使用效率，惠州中航地产拟减少注册资本至人民币 100 万元，各股东按持股比例减资。减资完成后，深圳市中航工业地产投资有限公司出资 51 万元人民币，持股 51%；深圳市中航城投资有限公司出资 34 万元人民币，持股 34%；惠州市大亚湾环亚实业有限公司出资 15 万元人民币，持股 15%。

截至本报告披露日，本减资事项尚未完成。

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

#### 1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金 转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	180,750	0.0271%	0	0	0	0	0	180,750	0.0271%
1、国家持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
2、国有法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
3、其他内资持股	180,750	0.0271%	0	0	0	0	0	180,750	0.0271%
其中：境内法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
境内自然人持股	180,750	0.0271%	0	0	0	0	0	180,750	0.0271%
4、外资持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
其中：境外法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
境外自然人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
二、无限售条件股份	666,780,666	99.9729%	0	0	0	0	0	666,780,666	99.9729%
1、人民币普通股	666,780,666	99.9729%	0	0	0	0	0	666,780,666	99.9729%
2、境内上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
3、境外上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
4、其他	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
三、股份总数	666,961,416	100%	0	0	0	0	0	666,961,416	100%

股份变动的原因

 适用  不适用

股份变动的批准情况

 适用  不适用

股份变动的过户情况

 适用  不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

 适用  不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

 适用  不适用

#### 2、限售股份变动情况

 适用  不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
石正林	82,500	0	0	82,500	高管锁定股	-
欧阳昊	45,000	0	0	45,000	高管锁定股	-
张国超	37,500	0	0	37,500	高管锁定股	-
杨祥	8,250	0	0	8,250	高管锁定股	-
张秀成	7,500	0	0	7,500	高管锁定股	-
合计	180,750	0	0	180,750	--	--

注：2015年7月11日，公司在《证券时报》和巨潮资讯网上刊登了《关于实际控制人、部分董事、监事及高级管理人员计划增持公司股份的公告》（公告编号：2015-36）：为维护全体股东利益及以实际行动促进资本市场稳定，根据中国证监会和深圳证券交易所的有关规定及市场情况，在2016年1月10日前，公司董事、总经理石正林先生计划增持公司股份金额不少于100万元，董事、常务副总经理欧阳昊先生和副总经理张国超先生计划增持公司股份金额不少于50万元，董事会秘书杨祥先生、财务负责人张秀成先生和监事苏星先生计划增持公司股份金额不少于10万元（其中苏星先生无证券账户，将以配偶账户增持）。

截至2015年12月29日，上述6名增持承诺人均已完成增持本公司股票的承诺，以竞价交易方式共计增持了公司股票25.11万股，增持金额为人民币246.7915万元，占公司总股本比例为0.376%。具体情况详见公司于2015年12月29日披露在《证券时报》和巨潮资讯网上的《关于部分董事、监事及高级管理人员完成增持公司股份计划的公告》（公告编号：2015-79）。

按照证券监管有关规定，公司董事、总经理石正林先生、董事、常务副总经理欧阳昊先生、副总经理张国超先生、董事会秘书杨祥先生、财务负责人张秀成先生所持有公司股份总数在任职期间每年锁定比例为75%。

2017年1月24日，欧阳昊先生辞去公司董事、常务副总经理职务，辞职后也不再担任公司其他职务。按照证券监管有关规定，欧阳昊先生所持有公司股份总数（60,000股）自离职之日起半年内全部锁定。

## 二、证券发行与上市情况

### 1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用  不适用

### 2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用  不适用

### 3、现存的内部职工股情况

适用  不适用

## 三、股东和实际控制人情况

### 1、公司股东数量及持股情况

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	国有法人	22.35%	149,087,820	0	0	149,087,820		0

有限公司								
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>							



公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是  否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

## 2、公司控股股东情况

控股股东性质：中央国有控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
中国航空技术深圳有限公司	由镭	1982 年 12 月 01 日	19034036-3	经营或代理除国家统一联合经营的出口商品和国家实行核定公司经营的进口商品以外的其它商品及技术的进出口业务，补偿贸易；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；国产汽车（不含小轿车）的销售；房地产开发（开发福田区宗地号为 B210-0016 地块）；润滑油、燃料油、化工产品及其材料（不含危险化学品）的进出口和内销业务。增加：焦炭的购销（不含专营、专控、专卖商品）。进出口（自营、代理）
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	截至报告披露日，公司控股股东持有中航国际控股（HK.0161）33.93%股权；持有天虹商场（002419）43.04%股权、持有深天马 A（000050）5.79%股权。			

控股股东报告期内变更

适用  不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

## 3、公司实际控制人情况

实际控制人性质：中央国资管理机构

实际控制人类型：法人

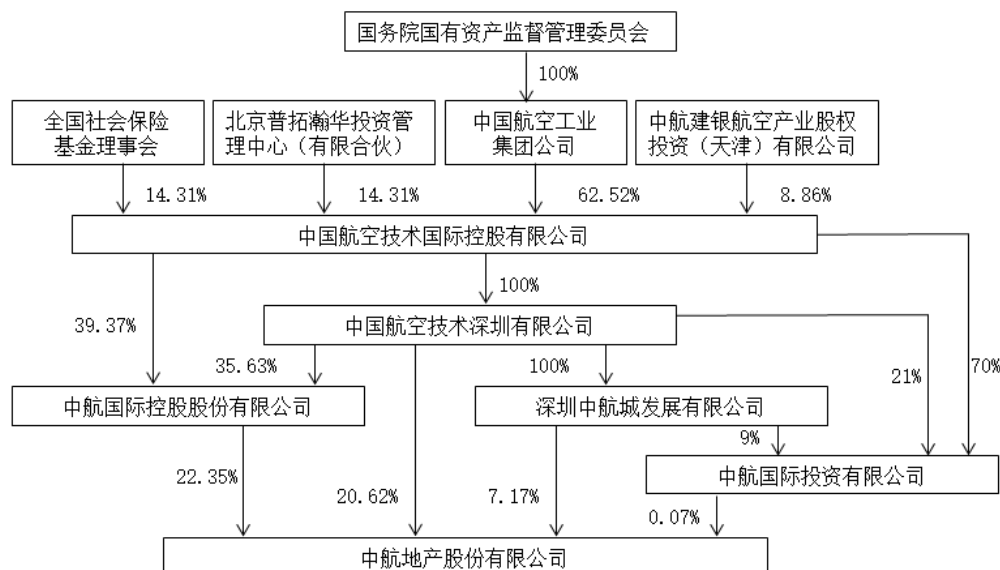
实际控制人名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
中国航空技术国际控股有限公司	刘洪德	1983 年 04 月 12 日	10000099-9	对外派遣实施境外工程所需的劳务人员；销售易制毒化学品：甲苯，丙酮，硫酸，高锰酸钾，哌啶，盐酸，乙醚，三氯甲烷，2-丁酮，乙酸酐；其他危险化学品：含易燃溶剂的合成树脂、油漆、辅助材料、涂料等制品[闭杯闪点≤60℃]（危险化学品经营许可证有效期至 2018 年 08 月 16 日）；进出口业务；仓储；工业、酒店、物业、房地产业的投资与管理；新能源设备地开发、销售维修；展览；与上述业务有关的技术转让、技术服务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	截至报告披露日，公司实际控制人持有中航国际控股（HK.0161）37.50%股权；持有深天马 A（000050）5.56%股权。			

实际控制人报告期内变更

适用  不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用  不适用

#### 4、其他持股在 10%以上的法人股东

适用  不适用

法人股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	注册资本	主要经营业务或管理活动
中航国际控股股份有限公司（公司第一大股东）	吴光权	1997 年 6 月 20 日	116,616.1996 万元	投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；经营进出口业务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。

#### 5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用  不适用

#### 6、公司股东权益变动事项

2016 年 12 月 30 日，公司披露《有关股东权益变动的提示性公告》（公告编号：2016-115）及本次事项相关信息披露义务人所编制的《权益变动报告书》。目前，公司总股本为 666,961,416 股。公司控股股东中国航空技术深圳有限公司（以下简称“中航国际深圳”）直接持有公司股份 137,505,382 股，占公司总股本的 20.62%；其通过控股子公司中航国际控股股份有限公司（以下简称“中航国际股份”，原名“深圳中航集团股份有限公司”）间接持有公司股份 149,087,820 股，占公司总股本的 22.35%；其通过全资子公司深圳中航城发展有限公司（以下简称“深圳中航城”）间接持有公司股份 47,827,858 股，占公司总股本的 7.17%。根据中航国际深圳于 2016 年 12 月 29 日与保利房地产(集团)股份有限公司的全资子公司广州金地房地产开发有限公司（以下简称“广州金地”）签署的《股权转让协议》，中航国际深圳拟通过协议方式将其持有的深圳中航城 100% 股权转让给广州金地，从而导致其间接持有公司的权益减少 47,827,858 股，占公司总股本的 7.17%。

本次权益变动完成前，中航国际深圳直接及间接合计持有公司 50.14% 的股份。本次权益变动完成后，中航国际深圳直接持有公司 20.62% 的股份，通过其控股子公司中航国际股份持有公司 22.35% 的股份，其直接及间接合计持有公司 42.97% 的股份，仍为公司的控股股东；中国航空技术国际控股有限公司（以下简称“中航国际”）通过中航国际深圳、中航国际股份、深圳中航城、中航国际投资有限公司（持有中航地产 0.07% 股份）合计控制公司 43.04% 的股份，仍为公司的实际控制人；广州金地通过全资子公司深圳中航城间接持有公司 7.17% 的股份。本次权益变动属于股东之间的正常转让，未涉及要约收购。本次权益变动未导致公司股本发生变化。

截至本报告披露日，前述股东权益变动事项尚未完成。

## 第七节 优先股相关情况

适用  不适用  
报告期公司不存在优先股。

## 第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数(股)	本期增持股份数量(股)	本期减持股份数量(股)	其他增减变动(股)	期末持股数(股)
石正林	董事	现任	男	48	2009年2月18日	--	110,000	0	0	0	110,000
	总经理				2009年1月9日	--					
欧阳昊	董事	现任	男	48	2013年5月15日	2017年1月24日	60,000	0	0	0	60,000
	常务副总经理				2009年6月5日	2017年1月24日					
张国超	副总经理	现任	男	42	2009年4月8日	--	50,000	0	0	0	50,000
杨祥	董事会秘书	现任	男	52	2004年5月11日	--	11,000	0	0	0	11,000
张秀成	财务负责人	现任	男	51	2014年10月17日	--	10,000	0	0	0	10,000
合计	--	--	--	--	--	--	241,000	0	0	0	241,000

期后事项:

2017年1月24日, 欧阳昊先生辞去公司董事、常务副总经理职务, 辞职后也不再担任公司其他职务。欧阳昊先生持有60,000股公司股份, 按照证券监管有关规定, 其所持有的公司股份总数在任职期间每年锁定比例为75%, 自其离职之日起, 其所持有的公司股份总数在半年内全部锁定。

### 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
肖临骏	董事、董事长	任免	2016年6月27日	董事会换届选举
汪名川	董事	任免	2016年6月27日	董事会换届选举
曾军	董事	任免	2016年6月27日	董事会换届选举
石正林	董事、总经理	任免	2016年6月27日	董事会换届选举、高级管理人员聘任
钟思均	董事	任免	2016年6月27日	董事会换届选举
欧阳昊	董事、常务副总经理	任免	2016年6月27日	董事会换届选举、高级管理人员聘任
郭明忠	独立董事	任免	2016年6月27日	董事会换届选举
华小宁	独立董事	任免	2016年6月27日	董事会换届选举
宋博通	独立董事	任免	2016年6月27日	董事会换届选举
陈宏良	监事、监事会主席	任免	2016年6月27日	监事会换届选举
盛帆	监事	任免	2016年6月27日	监事会换届选举
曹振	监事	任免	2016年6月27日	监事会换届选举
苏星	职工监事	任免	2016年6月27日	监事会换届选举

邹民	职工监事	任免	2016年6月27日	监事会换届选举
张国超	副总经理	任免	2016年6月27日	高级管理人员聘任
刘文波	副总经理	任免	2016年6月27日	高级管理人员聘任
徐维东	副总经理	任免	2016年6月27日	高级管理人员聘任
杨祥	董事会秘书	任免	2016年6月27日	高级管理人员聘任
张秀成	财务负责人	任免	2016年6月27日	高级管理人员聘任
刘爱义	董事	任期满离任	2016年6月27日	任期满离任
王建新	独立董事	任期满离任	2016年6月27日	任期满离任
武建设	独立董事	任期满离任	2016年6月27日	任期满离任
仇慎谦	监事、监事会主席	任期满离任	2016年6月27日	任期满离任

#### 期后事项

2017年1月24日，欧阳昊先生因个人原因辞去公司董事、常务副总经理职务，辞职后不再担任公司任何职务；徐维东先生因工作变动原因，辞去所担任的公司副总经理职务，辞职后不再担任公司任何职务。

欧阳昊先生持有60,000股公司股份，按照证券监管有关规定，其所持有的公司股份总数在任职期间每年锁定比例为75%，自其离职之日起，其所持有的公司股份总数在半年内全部锁定。

前述董事、高管人员变动情况详见公司于2017年1月25日披露在巨潮资讯网和《证券时报》上的《董事、高级管理人员辞职公告》（公告编号：2017-05）。

### 三、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及在公司的主要职责

#### （一）董事简历

1、肖临骏，男，1966年4月出生，高级工程师，同济大学管理工程硕士，中欧国际工商学院EMBA。现任本公司董事长，中国航空技术国际控股有限公司分党组成员。曾任深圳中航地产公司副总经理、总经理，本公司董事、副总经理兼深圳中航地产发展有限公司总经理，中国航空技术国际控股有限公司副总经理。

2、汪名川，男，1966年12月出生，高级会计师，同济大学管理工程硕士，中欧国际工商学院EMBA。现任本公司董事、中国航空技术国际控股有限公司副总会计师、中国航空技术深圳有限公司总会计师、飞亚达(集团)股份有限公司董事、天马微电子股份有限公司董事、天虹商场股份有限公司董事。曾任成都发动机公司财务处财务主管，深圳深蓉工程塑料公司财务部经理，深圳中航商贸公司综合管理部经理、财务总监，中国航空技术深圳有限公司财务审计部经理、财务部副经理、经理、副总会计师。

2017年1月23日，汪名川先生任职中国航空技术深圳有限公司副总经理、总会计师职务。

3、曾军，男，1968年11月出生，北京大学MBA。现任本公司董事、中国航空技术国际控股有限公司总经理助理、战略发展部部长，中国航空技术深圳有限公司副总经理，中航国际投资有限公司董事、总经理。曾任中国航空技术深圳有限公司研究发展部副经理、经理，中国航空技术深圳有限公司总经理助理，中航国际控股股份有限公司董事会秘书。

2017年1月23日，曾军先生不再任职中国航空技术深圳有限公司副总经理职务。

4、石正林，男，1968年8月出生，一级高级经济师，硕士研究生，长江商学院EMBA。现任本公司董事、总经理、党委书记、中国物业管理行业协会副会长。曾任中航物业管理有限公司总经理，本公司副总经理、常务副总经理。

5、钟思均，男，1976年12月出生，高级经济师，西北工业大学管理硕士。现任本公司董事，中航国际控股股份有限公司公司秘书，天马微电子股份有限公司董事、飞亚达(集团)股份有限公司董事、天虹商场股份有限公司董事、深南电路股份有限公司董事。曾任中航国际控股股份有限公司经营管理部副经理，深圳中航酒店管理有限公司董事会秘书、上海天马微电子股份有限公司董事会秘书。

6、欧阳昊，男，1968年3月出生，高级工程师，大学本科，中欧国际工商学院EMBA。现任本公司董事、常务副总经理。曾任深圳中航物业(总)公司策划部、市场部、广场项目部经理，深圳中航地产公司副总经理，深圳中航城发展有限公司常务副总经理、总经理。

2017年1月24日，欧阳昊先生因个人原因辞去公司董事、常务副总经理职务，辞职后不再担任公司任何职务。

7、郭明忠，男，1962年6月出生，研究生学历，执业律师。现任本公司独立董事、广东君言律师事务所合伙人。曾任西南政法大学法律系讲师，深圳市福田区人民法院审判员、经济审判庭庭长、副院长。

8、华小宁，男，1963年8月出生，研究生学历，注册会计师。现任本公司独立董事、深圳市友联时骏企业管理顾问有限公司总裁，深圳时代装饰股份有限公司独立董事。曾任蛇口中华会计师事务所副主任，和诚会计师事务所主任，安达信(深圳)公司高级经理。

9、宋博通，男，1968年4月出生，博士学历。现任本公司独立董事、深圳大学基建部主任，深圳大学房地产研究中心常务副主任，深圳经济特区房地产(集团)股份有限公司独立董事。曾任深圳大学结构与市政工程系讲师，深圳大学建设管理

与房地产系系主任，深圳大学土木工程学院副院长、党委书记。

## （二）监事简历

1、陈宏良，男，1968 年 11 月出生，研究员级高级经济师，同济大学工商管理硕士，中欧国际工商管理学院 EMBA。现任本公司监事会主席，中国航空技术国际控股有限公司副总经理、分党组成员，中国航空技术深圳有限公司副总经理，中航国际控股股份有限公司执行董事。天马微电子股份有限公司董事长，天虹商场股份有限公司监事会主席。曾任中国航空技术进出口总公司总经理助理兼人力资源部经理，中国航空技术深圳有限公司人力资源部副经理、经理。

2017 年 1 月 12 日，陈宏良先生不再担任中国航空技术国际控股有限公司副总经理，中国航空技术深圳有限公司党委书记、副总经理职务。

2、盛帆，男，1957 年 7 月出生，会计师，同济大学 MBA。现任本公司监事、中航国际控股股份有限公司审计监察部经理、天马微电子股份有限公司监事。曾任中国航空技术深圳有限公司财务部高级主管。

3、曹振，女，1971 年 10 月出生，硕士研究生，中欧国际工商学院 EMBA。现任本公司监事、中国航空技术国际控股有限公司企业文化部经理、中国航空技术深圳有限公司监事、飞亚达股份有限公司董事。曾任中国航空技术深圳有限公司总经理助理、行政管理部经理、内刊总编。

2017 年 2 月 6 日，曹振女士不再担任中国航空技术国际控股有限公司企业文化部经理。

4、苏星，男，1960 年 8 月出生，高级工程师，本科学历。现任本公司监事、总经理助理。曾任深圳格兰云天大酒店、北京格兰云天大酒店行政管理部经理、总经理助理、副总经理，南光物业管理公司总经理助理、中航物业管理有限公司副总经理。

5、邹民，男，1964 年 7 月出生，助理经济师，大专学历。现任本公司监事、中航物业管理有限公司副总经理、工会主席。曾任中航物业管理有限公司经营合同室主任、管理处主任、团支部书记、消防治安部经理、财务部经理、金融中心事业部经理、总经理助理、党委副书记。

## （三）非董事高级管理人员简历

1、张国超，男，1974 年 12 月出生，硕士研究生，中欧国际工商学院 EMBA。现任本公司副总经理、党委副书记。曾任中国航空技术深圳有限公司经理部副经理、行政管理部副经理、人力资源部副经理、人力资源部经理。

2、刘文波，男，1975 年 3 月出生，硕士研究生。现任本公司副总经理。曾任中航物业管理有限公司会计、财务部经理、副总会计师兼广州分公司总经理、总会计师、副总经理、总经理。

3、徐维东，男，1979 年 11 月出生，硕士研究生。现任本公司副总经理。曾任中国航空工业集团公司第 304 研究所综合管理部主管、部长助理、副部长兼技改办副主任、中国航空技术国际控股有限公司地产投资事业部高级业务经理、综合处处长。

2017 年 1 月 24 日，徐维东先生因工作变动原因，辞去所担任的公司副总经理职务，

4、杨祥，男，1964 年 10 月出生，硕士研究生。现任本公司董事会秘书、总经理助理，曾任安徽省高级人民法院助理审判员、审判员、副处长、本公司经理部经理。

5、张秀成，男，1965 年 11 月出生，大学本科，现任本公司财务负责人、副总会计师、总经理助理。曾任中航沈飞金属结构工程公司财务部经理，本公司财务部副经理、经理、副总会计师、总经理助理。

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
肖临骏	中国航空技术国际控股有限公司	分党组成员	2012 年 2 月 29 日	-	是
汪名川	中国航空技术国际控股有限公司	副总会计师	2010 年 11 月 3 日	-	否
	中国航空技术深圳有限公司	总会计师	2010 年 8 月 6 日	-	是
曾 军	中国航空技术国际控股有限公司	总经理助理、 战略发展部部长	2015 年 4 月 22 日	-	否
	中国航空技术深圳有限公司	副总经理	2010 年 9 月 13 日	2017 年 1 月 23 日	否
钟思均	中航国际控股股份有限公司	公司秘书	2015 年 4 月 22 日	-	是
陈宏良	中国航空技术国际控股有限公司	副总经理	2015 年 8 月 21 日	-	否
		分党组成员	2012 年 2 月 29 日	2017 年 1 月 12 日	
	中国航空技术深圳有限公司	副总经理	2010 年 11 月 30 日	-	是
	中航国际控股股份有限公司	执行董事	2007 年 7 月 26 日	2017 年 1 月 12 日	否
盛 帆	中航国际控股股份有限公司	审计监察部经理	2015 年 6 月 18 日	2018 年 6 月 18 日	是

曹 振	中国航空技术国际控股有限公司	企业文化部经理	2006 年 8 月 30 日	-	是
在股东单位任职情况的说明	截至报告披露日，公司个别董事、监事任职有变动。具体任职情况详见本节“三、任职情况”之“公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及在公司的主要职责”中相关内容所述。				

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
郭明忠	广东君言律师事务所	合伙人律师	2004 年 2 月 1 日	-	是
华小宁	深圳市友联时骏企业管理顾问有限公司	总裁	2002 年 11 月 08 日	-	是
宋博通	深圳大学	基建部主任	2013 年 4 月 1 日	-	是
在其他单位任职情况的说明	1、上表中任职人员均为公司独立董事； 2、具体任职情况详见本节“三、任职情况”之“公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及在公司的主要职责”中相关内容所述。				

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

□ 适用 √ 不适用

#### 四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

(一) 决策程序：

根据《公司章程》的有关规定，董事（包括独立董事）、监事的薪酬由公司股东大会审议批准，高级管理人员的年度报酬由董事会根据公司的经营状况及相关人员的职务、工作业绩考核拟定方案发放。

(二) 确定依据：

1、根据公司 2007 年度股东大会的会议决议，自 2008 年度起，公司独立董事年度津贴标准定为每人每年人民币 9 万元（含税）；

2、公司按《干部考核制度》，定期对干部实行考核。坚持公司经营班子定期向董事会进行工作汇报的制度，董事会对经营班子的经营管理工作进行考评。此外，公司制定了《高管人员年薪管理办法》，并经 2010 年 2 月 5 日公司第五届董事会第四十二次会议审议通过后正式执行。公司总经理、副总经理级高管人员的年薪按照该办法进行计发。

(三) 实际支付情况：

报告期内，公司现任董事中除石正林先生因担任总经理职务、欧阳昊先生因担任公司常务副总经理在公司受薪，独立董事在公司领取津贴外，其余董事均未在公司领取报酬，分别在各自单位受薪；现任监事中除职工监事苏星先生和邹民先生在公司受薪外，其余监事均未在公司领取报酬，分别在各自单位受薪；公司高级管理人员均在公司受薪。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	应从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
石正林	董事、总经理	男	48	现任	145	否
欧阳昊	董事、常务副总经理	男	48	现任	125	否
王建新	第七届董事会 独立董事	男	46	现任	4.5	否
武建设	第七届董事会 独立董事	男	51	离任	4.5	否
郭明忠	第七、八届董事会 独立董事	男	55	离任	9	否
华小宁	第八届董事会	男	54	现任	4.5	否

	独立董事					
宋博通	第八届董事会 独立董事	男	49	现任	4.5	否
苏 星	监事	男	55	现任	75	否
邹 民	监事	男	51	现任	115.32	否
张国超	副总经理	男	41	现任	125	否
刘文波	副总经理	男	40	现任	150	否
徐维东	副总经理	男	36	现任	125	否
杨 祥	董事会秘书	男	51	现任	85	否
张秀成	财务负责人	男	50	现任	85	否
合计	--	--	--	--	1,057.32	--

注 1：上表所列公司董事、监事以及高管薪酬为其 2016 年全年应付薪酬。

注 2：2016 年 6 月 27 日，公司 2016 年第三次临时股东大会选举产生第八届董事会。因此，公司第七届董事会独立董事王建新先生、武建设先生、郭明忠先生 2016 年自公司获取独立董事津贴的期间为 1 月—6 月；公司第八届董事会独立董事郭明忠先生、华小宁先生、宋博通先生 2016 年自公司领取独立董事津贴的期间为 7 月—12 月。公司独立董事津贴标准为每年 9 万元/人（税前），即每月 0.75 万元/人（税前）。

注 3：2017 年 1 月 24 日，欧阳昊先生因个人原因辞去公司董事、常务副总经理职务；徐维东先生因工作变动原因辞去公司副总经理职务。

公司董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用  不适用

## 五、公司员工情况

### 1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量（人）	62
主要子公司在职员工的数量（人）	21,177
在职员工的数量合计（人）	21,239
当期领取薪酬员工总人数（人）	21,239
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	15,654
销售人员	126
技术人员	4,226
财务人员	216
行政人员	1,017
合计	21,239
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士以上	136
本科	3,775
大专及以下	17,328
合计	21,239



公司员工情况说明：

- 1、上表人员中物业服务人员为 18,104 人，占公司总人数的 85%。
- 2、2016 年，公司推进重大资产出售，向保利房地产(集团)股份有限公司两家全资子公司转让房地产开发业务相关的资产与负债。本次交易出售资产中股权类资产的转让不涉及员工安置问题，原由各标的公司聘用的员工在交割日后仍然由其继续聘用；受让方广州金地房地产开发有限公司同意标的公司前述员工已经签署的劳动合同继续执行。本次交易出售资产中原由江西中航地产有限责任公司聘用且专职在南昌中航国际广场二期项目工作的员工随该项目整体转移至交易对方保利(江西)房地产开发有限公司，保利(江西)房地产开发有限公司同意按上述员工与江西中航地产有限责任公司签署劳动合同的约定内容与上述员工签署新的劳动合同。

## 2、薪酬政策

为切实有效的优化落实公司薪酬激励体系，保证项目激励管理办法对项目及员工的正向激励，本年度主要通过推行项目全周期激励管理办法，加强管理费预算及实际执行的过程管理，实现对项目全周期的正向激励。

## 3、培训计划

公司十分注重人才培养，旨在建设与公司发展相匹配的优秀团队，2016 年继续推进“3+1+X”人才培养梯队体系建设，有针对性的培养影响公司未来发展的人才；并积极推动知识共享，向建设学习型组织方向迈进。

## 4、劳务外包情况

适用  不适用

## 第九节 公司治理

### 一、公司治理的基本状况

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件是否存在重大差异

是  否

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》等法律法规的要求，不断完善公司法人治理结构，建立健全公司内部控制制度，持续深入开展公司治理活动，提高公司规范运作水平。截至报告期末，公司内部治理结构完整、健全、清晰，符合《公司法》、《公司章程》及其他法律、法规和规范性文件的规定。报告期内，公司股东大会、董事会、监事会均能严格按照相关规章制度规范地召开，各位董事、监事均能认真履行自己的职责，勤勉尽责。

公司治理专项活动开展情况

2016年5月，根据深圳证监局《关于开展投资者保护“蓝天行动”专项工作的通知》（深证局发[2016]15号）要求，公司结合实际情况，认真制定了详细的工作方案，组织开展投资者保护“蓝天行动”专项工作，以进一步促进投资者理性投资、提升公司投资者关系。投资者保护专项工作实施时间为2016年5月至2016年11月，在此期间，公司集中开展了投资者保护专项工作。实施时间结束后，公司将持续、积极地开展投资者交流工作。公司《2016年投资者保护工作情况报告》与本报告同日刊登在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上。

### 二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

报告期内，公司与控股股东之间实行了业务、人员、资产、机构、财务“五分开”，公司具有独立完整的业务及自主经营能力。

（一）公司高、中级管理人员均不在股东单位兼职，均在本公司领薪；股东单位的所有高、中级管理人员也不在本公司经营班子兼职及领薪。

（二）公司有独立办公机构，不存在与股东单位合署办公的情况。也不存在股东单位干预股东大会、董事会和公司经营班子做出的人事任免及各项决议等情况。

（三）公司设立了独立的财务部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，设立了独立的银行账户，独立依法纳税。公司在财务方面，能独立做出策，不存在股东干预公司资金使用的情况。

（四）公司拥有独立的生产系统、辅助生产系统和配套设施，拥有独立的工业产权、商标等无形资产，拥有独立的采购和销售系统。

（五）公司拥有独立的生产经营场所，能独立依法对经营管理事务做出决策，不存在股东与公司“捆绑”经营的情况。

### 三、同业竞争情况

适用  不适用

问题类型	控股股东名称	控股股东性质	问题成因	解决措施	工作进度及后续计划
同业竞争	中国航空技术深圳有限公司	国资委	历史原因	受托经营、资产注入	详见表下说明

说明：公司2006年度非公开发行股票时，公司控股股东中国航空技术深圳有限公司（原名“中国航空技术进出口深圳公司”，以下简称“深圳中航”）出具了《关于减少和避免与上市公司同业竞争的承诺函》。在前述承诺函中，深圳中航保证“在条件成熟时，逐步将与中航地产存在同业竞争的相关资产纳入中航地产，并将逐步采取其他合法、有效的方式消除与中航地产的同业竞争”。由于承诺逐步注入的相关项目资产中部分已消除同业竞争问题，而剩余项目资产不适合注入中航地产，深圳中航提出豁免履行相关项目资产注入的承诺。2014年5月21日，公司2014年第一次临时股东大会审议通过了第七届董事会第十四次会议通过的《关于豁免控股股东中国航空技术深圳有限公司履行相关项目资产注入承诺的议案》。为了维护中小投资者及公司的利益，结合4号指引相关规定，股东大会同意豁免深圳中航履行相关项目资产注入的承诺，具体详见公司于2014年5月22日刊登在巨潮资讯网和《证券时报》上的《关于控股股东中国航空技术深圳有限公司相关项目资产注入承诺豁免履行事项的公告》（公告编号：2014-39）。

截至目前，控股股东深圳中航除了承诺函所涉及的相关项目资产外，无其他与上市公司构成同业竞争的房地产项目。

## 四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

### 1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	审议议案	召开日期	披露日期	披露索引
2015 年度股东大会	年度股东大会	0.0027%	会议议案均审议通过：《公司 2015 年年度报告及其摘要》、《公司 2015 年度财务决算报告》、《公司 2015 年度利润分配预案》、《公司 2015 年度董事会工作报告》、《关于续聘财务及内控审计机构的议案》、《公司 2015 年度监事会工作报告》、《关于公司向中国航空技术国际控股有限公司新增借款的议案》、《关于公司继续向中国航空技术深圳有限公司借款的议案》、《公司三年（2015-2017 年）股东回报规划》、《关于公司 2015 年度关联交易事项的议案》、《关于公司 2016 年日常关联交易预计发生额的议案》、听取《独立董事 2015 年度述职报告》	2016 年 03 月 28 日	2016 年 03 月 29 日	巨潮资讯网：《2015 年度股东大会决议公告》（公告编号：2016-25）
2016 年第一次临时股东大会	临时股东大会	0.0143%	会议议案均审议通过：《关于公司符合面向合格投资者非公开发行公司债券条件的议案》、《关于公司面向合格投资者非公开发行公司债券的议案》、《关于提请股东大会授权董事会或董事会授权人士办理本次面向合格投资者非公开发行公司债券相关事项的议案》、《关于深圳格兰云天酒店管理有限公司下属企业租赁公司酒店物业资产相关事项的议案》、《关于公司全资子公司受托开发江阴九方广场项目的议案》、《关于公司全资子公司受托开发南充中航城项目的议案》	2016 年 04 月 25 日	2016 年 04 月 26 日	巨潮资讯网：《2016 年第一次股东大会决议公告》（公告编号：2016-36）
2016 年第二次临时股东大会	临时股东大会	0.0115%	会议议案均审议通过：《关于增加公司经营范围并相应修订<公司章程>的议案》	2016 年 06 月 2 日	2016 年 06 月 3 日	巨潮资讯网：《2016 年第二次临时股东大会决议公告》（公告编号：2016-47）
2016 年第三次临时股东大会	临时股东大会	0.0592%	会议议案均审议通过：《关于董事会换届选举的议案》、《关于监事会换届选举的议案》、《关于公司向实际控制人及控股股东借款相关事项的议案》、《关于转让深圳市观澜格兰云天大酒店投资有限公司 100% 股权的议案》	2016 年 06 月 27 日	2016 年 06 月 28 日	巨潮资讯网：《2016 年第三次临时股东大会决议公告》（公告编号：2016-54）
2016 年第四次临时股东大会	临时股东大会	0.0166%	《关于公司为江西中航地产有限责任公司贷款提供担保的议案》、《关于公司为下属企业贷款提供担保的议案》	2016 年 7 月 13 日	2016 年 07 月 14 日	巨潮资讯网：《2016 年第四次临时股东大会决议公告》（公告编号：2016-66）
2016 年第五次临时股东大会	临时股东大会	0.2979%	会议议案均审议通过：《关于公司本次重大资产出售符合相关法律法规的议案》、《关于公司本次重大	2016 年 12 月 22 日	2016 年 12 月 23 日	巨潮资讯网：《2016 年第五次临时股东大会决议公告》（公

			资产出售方案的议案》(逐项审议): (1)《本次交易整体方案》(2)逐项审议《本次重大资产出售方案》①标的资产②交易对方③交易对价及定价方式④交易对价支付方式⑤过渡期损益归属⑥标的资产的交割⑦员工安置⑧决议有效期、《关于〈中航地产股份有限公司重大资产出售报告书(草案)〉及其摘要的议案》、《关于公司与保利房地产(集团)股份有限公司签订的〈房地产项目公司股权及在建工程转让框架协议补充协议〉的议案》、《关于公司与交易对方签订的相关协议的议案》、《关于本次重大资产出售不构成关联交易的议案》、《关于本次重大资产出售符合〈关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定〉第四条规定的议案》、《关于批准本次重大资产出售相关审计报告、备考模拟财务报表审阅报告、资产评估报告的议案》、《关于本次重大资产出售的评估机构独立性、评估假设前提合理性、评估方法与评估目的相关性及评估定价公允性的议案》、《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次重大资产出售相关事宜的议案》、《关于本次重大资产出售摊薄即期回报及填补措施的议案》、《关于公司对本次重大资产出售交易标的提供担保和财务资助事项的议案》			告编号: 2016-113)
--	--	--	--	--	--	----------------

注: 投资者参与比例是指参会的投资者占总股东人数比例, 投资者指未担任公司职位的自然人。

## 2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用  不适用

## 五、报告期内独立董事履行职责的情况

### 1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
郭明忠	11 (第七届董事会)	1	10	0	0	否
	8 (第八届董事会)	2	5	1	0	
华小宁	8 (第八届董事会)	3	5	0	0	否
宋博通	8 (第八届董事会)	1	6	1	0	否
独立董事列席股东大会次数		4				

## 2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是  否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

## 3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是  否

(1) 按时参加董事会会议，充分发表意见。在董事会前详细阅读各项议案，对决策事项进行深入了解并根据情况要求公司作补充说明。审议过程中认真听取各项议案汇报，积极参与讨论并结合自身的专业经验对审议事项作出独立判断，对重大项目可行性研究、公司发展战略调整等事项提出合理化的建议，为董事会的科学决策出谋划策。报告期内，独立董事按照证券监管要求独立、客观、审慎地对关联交易、重大资产出售、董事会换届、内部控制评价报告等事项发表了独立意见，履行了监督职能。在审议公司关联交易事项时，结合自身对行业内其他公司类似业务的了解，对关联交易协议条款认真把关，确保公司和广大中小股东的利益不受侵害。

(2) 积极参与董事会专门委员会工作。独立董事在公司董事会专业委员会均有任职，遵照专业委员会工作细则，积极参与专门委员会的日常工作，对公司投资性房地产公允价值处理、聘请审计机构、高管聘任等事项进行了认真的审查，为董事会科学、审慎决策提供了支持。同时，定期查阅公司的财务报表及经营数据，在年度报告编制过程中加强与年审注册会计师的沟通，仔细审阅相关资料，了解掌握会计师审计工作安排及审计工作进展情况，并通过现场会议与年审会计师就审计过程中发现的问题进行有效沟通，监督核查披露信息，发挥了独立作用，确保审计报告全面反映公司真实情况。此外，还定期关注公司内部控制制度执行以及公司审计工作开展情况。

(3) 关注公司内控建设情况。独立董事通过审阅公司内审部门关于内部控制制度的建设情况的报告，根据自身专业经验提出相应建议，发挥独立董事的监督作用，监督并促进公司不断完善法人治理结构，建立健全公司内部控制制度，持续深入开展公司治理活动，提高公司规范运作水平。

(4) 深入了解公司情况。独立董事对公司的日常经营和在建项目情况十分关心。除了利用参加公司会议的机会深入了解相关情况外，还通过电话和邮件等方式和公司其他董事、高级管理人员及相关工作人员保持密切联系，并认真阅读公司的每一份对外公告，关注传媒、网络对公司的相关报道，及时了解和掌握公司的经营现状，对公司各项信息的及时披露进行有效的监督和核查。在公司 2016 年出售房地产业务相关的资产与负债、进行战略调整时，独立董事认真听取公司的专题汇报，与管理层充分沟通，根据自己的专业对相关工作提出专业意见和建议，提醒公司要充分研讨、关注合同风险和合规性要求、注意充分的信息披露等，有效促进公司规范运作。

(5) 积极参加学习培训，提升履职水平。独立董事认真学习各项证券监管最新文件，不断更新和拓宽自身知识和视野，并时常关注外部环境及市场变化对公司的影响，提升履职水平和决策有效性。

## 六、报告期内董事会日常工作情况

2016 年度公司董事会共召开了 19 次会议，其中 2 次会议以现场会议方式召开，3 次会议以现场会议和通讯表决结合的方式召开，其他 14 次则采取通讯表决方式召开，具体情况如下：

1、2016 年 1 月 13 日，公司以通讯表决方式召开第七届董事会第三十八次会议，审议通过了《关于下属企业投资设立合资公司的议案》。决议公告于 2016 年 1 月 15 日对外披露。

2、2016 年 1 月 15 日，公司以通讯表决方式召开第七届董事会第三十九次会议，审议通过了《关于公司下属企业参与竞买国有土地使用权的议案》。决议公告于 2016 年 1 月 18 日对外披露。

3、2016 年 1 月 20 日，公司以通讯表决方式召开第七届董事会第四十次会议，审议通过了《关于公司下属企业合资开发赣州 E8 地块的议案》。决议公告于 2016 年 1 月 21 日对外披露。

4、2016 年 1 月 28 日，公司以通讯表决方式召开第七届董事会第四十一次会议，审议通过了《关于公司向中航金鼎黄金有限公司借款的议案》。决议公告于 2016 年 1 月 29 日对外披露。

5、2016 年 2 月 29 日，公司以现场会议方式召开第七届董事会第四十二次会议，审议通过了《公司 2015 年度经营管理工作报告》、《关于公司高级管理人员 2015 年度薪酬的议案》、审议《公司 2015 年度内部控制评价报告》、《关于 2015 年投资性房地产公允价值处理的议案》、《公司 2015 年年度报告及其摘要》、《公司 2015 年度财务决算报告》、《公司 2015 年度利润分配预案》、《公司 2015 年度董事会工作报告（送审稿）》、《关于续聘法律顾问的议案》、《关于续聘财务及内控审计机构的议案》、《独立董事 2015 年度述职报告》、《关于对中航工业集团财务有限责任公司的风险持续评估报告》、《关于公司向中国航空技术国际控股有限公司新增借款的议案》、《关于公司继续向中国航空技术深圳有限公司借款的议案》、《公司三年（2015-2017 年）股东回报规划》、《关于公司 2015 年度关联交易事项的议案》、《关于公司 2016 年日常关联交易预计发生额的议案》和《关于召开 2015 年度股东大会的议案》共十九项议案。决议公告于 2016 年 3 月 2 日对外披露。

6、2016 年 3 月 22 日，公司以通讯表决方式召开第七届董事会第四十三次会议，审议通过了《关于公司收购江西中航

地产有限责任公司 25%股权的议案》。决议公告于 2016 年 3 月 23 日对外披露。

7、2016 年 4 月 7 日，公司以通讯表决方式召开第七届董事会第四十四次会议，审议通过了《关于公司符合面向合格投资者非公开发行公司债券条件的议案》、《关于公司面向合格投资者非公开发行公司债券的议案》、《关于提请股东大会授权董事会或董事会授权人士办理本次面向合格投资者非公开发行公司债券相关事项的议案》、《关于深圳格兰云天酒店管理有限公司下属企业租赁公司酒店物业资产相关事项的议案》、《关于公司全资子公司受托开发江阴九方广场项目的议案》、《关于公司全资子公司受托开发南充中航城项目的议案》、《关于公司全资子公司中航物业管理有限公司设立合资企业的议案》和《关于召开 2016 年第一次临时股东大会的议案》八项议案。决议公告于 2016 年 4 月 8 日对外披露。

8、2016 年 4 月 29 日，公司以通讯表决方式召开第七届董事会第四十五次会议，审议通过了《关于 2016 年一季度投资性房地产公允价值处理的议案》、《公司 2016 年第一季度报告全文及正文》和《关于对中航工业集团财务有限责任公司的风险持续评估报告》三项议案。决议公告于 2016 年 4 月 30 日对外披露。

9、2016 年 5 月 5 日，公司以通讯表决方式召开第七届董事会第四十六次会议，审议通过了《关于公司下属企业参与竞买赣州章江新区 K20 地块土地使用权的议案》。决议公告于 2016 年 5 月 7 日对外披露。

10、2016 年 5 月 16 日，公司以通讯表决方式召开第七届董事会第四十七次会议，审议通过了《关于增加公司经营范围并相应修订〈公司章程〉的议案》和《关于召开 2016 年第二次临时股东大会的议案》两项议案。决议公告于 2016 年 5 月 17 日对外披露。

11、2016 年 6 月 7 日，公司以通讯表决方式召开第七届董事会第四十八次会议，审议通过了《关于董事会换届选举的议案》、《关于公司向银行申请人民币授信的议案》、《关于公司向实际控制人及控股股东借款相关事项的议案》、《关于转让深圳市观澜格兰云天大酒店投资有限公司 100%股权的议案》和《关于召开 2016 年第三次临时股东大会的议案》五项议案。决议公告于 2016 年 6 月 8 日对外披露。

12、2016 年 6 月 27 日，公司以现场会议和通讯表决相结合的方式召开第八届董事会第一次会议，审议通过了《关于选举公司第八届董事会董事长的议案》、《关于推选公司董事会专业委员会委员及主席的议案》、《关于聘任公司董事会秘书的议案》、《关于聘任公司总经理的议案》、《关于聘任公司副总经理、财务负责人的议案》、《关于公司总部机构调整的议案》、《关于公司合资开发武汉 EP（2013）045B 项目的议案》、《关于公司向银行申请人民币授信的议案》、《关于公司为江西中航地产有限责任公司贷款提供担保的议案》、《关于公司为下属企业贷款提供担保的议案》和《关于召开 2016 年第四次临时股东大会的议案》十一项议案。决议公告于 2016 年 6 月 28 日对外披露。

13、2016 年 8 月 26 日，公司以现场会议和通讯表决相结合的方式召开第八届董事会第二次会议，审议通过了《关于 2016 年二季度投资性房地产公允价值处理的议案》、《公司 2016 年半年度报告及其摘要》、《关于对中航工业集团财务有限责任公司的风险持续评估报告》、《关于下属企业向交通银行股份有限公司上海市分行申请银行授信的议案》、《关于九江中航城地产开发有限公司以资产出资设立全资子公司并对其进行内部转让的议案》、《关于赣州中航房地产发展有限公司以资产出资设立全资子公司并对其进行内部转让的议案》和《2016 年上半年公司投资者保护工作情况报告》七项议案。决议公告于 2016 年 8 月 27 日对外披露。

14、2016 年 8 月 31 日，公司以通讯表决方式召开第八届董事会第三次会议，审议通过了《关于筹划重大资产重组继续停牌的议案》。决议公告于 2016 年 9 月 1 日对外披露。

15、2016 年 9 月 14 日，公司以通讯表决方式召开第八届董事会第四次会议，审议通过了《关于下属企业投资设立赣州航城置业有限公司的议案》。决议公告于 2016 年 9 月 19 日对外披露。

16、2016 年 9 月 29 日，公司以现场会议方式召开第八届董事会第五次会议，审议通过了《关于公司本次重大资产出售符合相关法律法规的议案》、《关于公司本次重大资产出售方案的议案》、《关于〈中航地产股份有限公司重大资产出售预案〉的议案》、《关于公司、江西中航地产有限责任公司、深圳市中航城投资有限公司与保利地产签署附生效条件之〈房地产项目公司股权及在建工程转让框架协议〉的议案》、《关于本次重大资产出售不构成关联交易的议案》、《关于本次重大资产出售符合〈关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定〉第四条规定的议案》、《关于本次重大资产出售履行法定程序的完备性、合规性及提交的法律文件的有效性的说明的议案》、《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次重大资产出售相关事宜的议案》、《关于公司对本次重大资产出售交易标的提供担保和财务资助事项的议案》、《关于暂不召开本次重大资产出售股东大会的议案》和《关于聘请本次重大资产出售相关中介机构的议案》十一项议案。决议公告于 2016 年 9 月 30 日对外披露。

17、2016 年 10 月 27 日，公司以通讯表决方式召开第八届董事会第六次会议，审议通过了《关于 2016 年三季度投资性房地产公允价值处理的议案》、《公司 2016 年第三季度报告全文及正文》、《关于对中航工业集团财务有限责任公司的风险持续评估报告》和《关于挂牌转让深圳市正章干洗有限公司 51%股权的议案》四项议案。决议公告于 2016 年 10 月 28 日对外披露。

18、2016 年 11 月 17 日，公司以通讯表决方式召开第八届董事会第七次会议，审议通过了《关于赣州中航海宇置业有限公司相关事项的议案》和《关于惠州工业地产投资发展有限公司减少注册资本的议案》两项议案。决议公告于 2016 年 11 月 18 日对外披露。

19、2016 年 12 月 2 日，公司以现场会议和通讯表决相结合的方式召开第八届董事会第八次会议，审议通过了《关于调整本次重大资产出售方案的议案》、《关于公司本次重大资产出售符合相关法律法规的议案》、《关于公司本次重大资产出售方案的议案》、《关于〈中航地产股份有限公司重大资产出售报告书（草案）〉及其摘要的议案》、《关于公司与保利房地产（集团）股份有限公司签订的〈房地产项目公司股权及在建工程转让框架协议的补充协议〉的议案》、《关于公司与交易对方签订的相关协议的议案》、《关于本次重大资产出售不构成关联交易的议案》、《关于本次重大资产出售符合〈关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定〉第四条规定的议案》、《关于批准本次重大资产出售相关审计报告、备考模拟财务报表审阅报告、资产评估报告的议案》、《关于本次重大资产出售的评估机构独立性、评估假设前提合理性、评估方法与评估目的的相关性及评估

定价公允性的议案》、《关于本次重大资产出售履行法定程序的完备性、合规性及提交的法律文件的有效性的说明的议案》、《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次重大资产出售相关事宜的议案》、《关于本次重大资产出售摊薄即期回报及填补措施的议案》、《关于公司对本次重大资产出售交易标的提供担保和财务资助事项的议案》和《关于召开公司 2016 年第五次临时股东大会的议案》十五项议案。决议公告于 2016 年 12 月 6 日对外披露。

## 七、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

1、报告期内，董事会战略委员会召开了两次会议，具体情况如下：

(1) 2016 年 2 月 26 日，公司召开董事会战略委员会 2016 年第一次会议，听取公司经营工作汇报，同意向公司董事会汇报。

(2) 2016 年 12 月 29 日，公司召开董事会战略委员会 2016 年第二次会议，听取公司发展战略汇报。

2、董事会审核委员会相关工作制度的建立健全情况、主要内容以及履职情况

(1) 董事会审核委员会由三名独立董事和两名董事组成，主席由独立董事担任，相关工作制度包括《审核委员会议事规则》和《董事会审核委员会年度审计工作规程》。各位委员根据工作细则，认真履行了职责。

(2) 报告期内，董事会审核委员会召开了六次会议，对公司定期报告、内部控制建设等事项进行讨论，并发表意见。具体情况如下：

①2016 年 1 月 11 日，公司召开董事会审核委员会 2016 年第一次会议，审阅公司编制的 2015 年度财务报告（未经审计）并出具了书面意见，听取财务审计机构关于公司 2015 年度审计工作安排的汇报并出具了书面意见。

②2016 年 2 月 1 日，公司召开董事会审核委员会 2016 年第二次会议，听取公司审计机构关于 2015 年度审计报告初稿相关重点事项的汇报并进行沟通交流。

③2016 年 2 月 26 日，公司召开董事会审核委员会 2016 年第三次会议，审议通过了《2015 年内部控制评价报告》、《关于投资性房地产公允价值处理的议案》、《公司 2015 年年度报告及其摘要》、《公司 2015 年度财务决算报告》、《关于瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)从事 2015 年度公司审计工作总结报告的议案》、《关于续聘财务及内控审计机构的议案》等六项议案，同意提交公司董事会审议。

④2016 年 4 月 28 日，公司召开董事会审核委员会 2016 年第四次会议，审议通过了《关于 2016 年一季度房地产公允价值处理的议案》和《公司 2016 年一季度报告全文及正文》两项议案，同意提交公司董事会审议。

⑤2016 年 8 月 25 日，公司召开董事会审核委员会 2016 年第五次会议，审议通过了《关于 2016 年二季度投资性房地产公允价值处理的议案》和《公司 2016 年半年度报告及其摘要》两项议案，同意提交公司董事会审议。

⑥2016 年 10 月 26 日，公司召开董事会审核委员会 2016 年第六次会议，审议通过了《关于 2016 年三季度投资性房地产公允价值处理的议案》和《公司 2016 年三季度报告全文及其摘要》两项议案，同意提交公司董事会审议。

(3) 自 2016 年年报审计工作开展以来，董事会审核委员会先后召开会议三次，积极与会计师事务所确定有关审计工作的安排。审核委员会两次审阅公司 2016 年财务报表，并出具书面意见。审核委员会还保持与会计师的沟通，密切关注审计工作进展，督促会计师事务所严格按照审计计划安排审计工作，确保审计计划在约定时间内顺利完成。

①对公司 2016 年度财务报告发表两次审阅意见

在公司 2016 年注册会计师年度审计进场前，公司董事会审核委员会以其专业知识与经验，对公司编制的年度财务报告进行了审阅。审核委员会认为：公司根据新企业会计准则的规定，选择和运用了恰当的会计政策，做出了合理的会计估计。公司对会计政策、会计估计的变更一贯持谨慎态度，不存在利用、滥用会计政策、会计估计变更调节利润的情况，公司编制的财务报告真实可靠、内容完整。

在年审注册会计师对公司 2016 年度财务报告出具初步审计意见后，公司审核委员会审阅了该财务报告，并与注册会计师会谈沟通，一致认为：公司编制的 2016 年度财务报告符合企业会计准则的各项规定，在所有重大方面真实、完整地反映了公司 2016 年 12 月 31 日的财务状况及 2016 年的经营成果和 2016 年的现金流量。

②对会计师事务所审计工作的督促情况

审核委员会提前对年审进行全面部署，与会计师事务所商定需要出具审计报告的范围和时间进度。在审计团队进场以后，与主要项目负责人员进行了沟通，了解审计工作进展和会计师关注的问题，并及时反馈给公司有关部门，以保证年度审计和信息披露工作按照预定的进度推进。

(4) 对瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“瑞华事务所”）2016 年度审计工作的总结报告

现对本公司进行审计的瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“瑞华事务所”）从事 2016 年度公司审计工作总结如下：

第一、审计前的准备工作

①审计计划的确定

2016 年的审计工作从 2016 年 11 月的预审开始到完成审计历时近 4 个月的时间，具体的时间安排如下：

2016 年 11 月 1 日至 12 月 31 日对公司及各级子公司的内部控制及 2016 年度财务状况进行预审；

2017 年 1 月 4 日至 2 月 24 日完成对公司及各级子公司的现场审计；

2017 年 3 月 5 日之前完成 2016 年度内控及财务审计报告初稿，2017 年 3 月 6 日提交审核委员会审阅；

2017 年 3 月 7 日完成 2016 年度内控及财务审计报告定稿。

②未审计财务报表的审阅：

审计进场前，审核委员会对公司编制的财务报表进行了认真的审阅，并形成书面意见。

第二、审计过程

2017 年 1 月 4 日开始，瑞华事务所派出工作小组对公司及各级子公司全面开展审计。

审计过程中，审核委员会根据审计进度多次督促瑞华事务所严格按照审计计划安排审计工作，确保在预定时间顺利完成审计工作。

2017 年 3 月 6 日，瑞华事务所向审核委员会提交 2016 年度内控及财务审计报告初稿，3 月 7 日出具 2016 年度内控及财务审计报告定稿。至此，瑞华事务所对公司 2016 年度内控及财务报告的现场审计工作结束。

第三、审计结果

瑞华事务所为本公司出具了无保留意见的 2016 年度内部控制审计报告和财务审计报告。

审核委员会认为：瑞华事务所对公司 2016 年度内控及财务审计工作完成良好。

3、董事会提名和薪酬委员会的履职情况如下：

报告期内，董事会提名和薪酬委员会召开了两次会议，具体情况如下：

(1) 2016 年 2 月 26 日，公司召开董事会提名和薪酬委员会 2016 年第一次会议，对公司 2015 年年度报告中公司董事、监事及高级管理人员的 2015 年度报酬情况进行核查，同意提交公司董事会审议。

(2) 2016 年 6 月 6 日，公司召开董事会提名和薪酬委员会 2016 年第二次会议，审议通过了《关于董事会换届选举的议案》，同意提交公司董事会审议。

## 八、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是  否

会议届次	召开日期	参会监事	会议议案名称	决议情况	会议决议刊登的指定网站查询索引	会议决议刊登的信息披露日期
第七届监事会第十三次会议	2016.2.29	仇慎谦、盛帆、曹振、苏星、邹民	《公司 2015 年度内部控制评价报告》、《公司 2015 年年度报告及其摘要》、《公司 2015 年度财务决算报告》、《公司 2015 年度监事会工作报告（送审稿）》	会议议案均审议通过。	巨潮资讯网：《第七届监事会第十三次会议决议公告》（公告编号：2016-20）	2016-3-2
第七届监事会第十四次会议	2016.4.29	仇慎谦、盛帆、曹振、苏星、邹民	《公司 2016 年一季度报告全文及正文》	会议议案均审议通过。	-	-
第七届监事会第十五次会议	2016.6.7	仇慎谦、盛帆、曹振、苏星、邹民	《关于监事会换届选举的议案》	会议议案均审议通过。	巨潮资讯网：《第七届监事会第十五次会议决议公告》（公告编号：2016-49）	2016-6-8
第八届监事会第一次会议	2016.6.27	陈宏良、盛帆、曹振、苏星、邹民	《关于选举公司第八届监事会主席的议案》	会议议案均审议通过。	巨潮资讯网：《第八届监事会第一次会议决议公告》（公告编号：2016-60）	2016-6-28
第八届监事会第二次会议	2016.8.19	陈宏良、盛帆、曹振、苏星、邹民	《公司 2016 年半年度报告及其摘要》	会议议案均审议通过。	-	-
第八届监事会第三次会议	2016.9.29	陈宏良、盛帆、曹振、苏星、邹民	《关于公司本次重大资产出售符合相关法律法规的议案》、《关于公司本次重大资产出售方案的议案》、《关于〈中航地产股份有限公司重大资产	会议议案均审议通过。	巨潮资讯网：《第八届监事会第三次会议决议公告》（公告编号：2016-89）	2016-9-30



			出售预案>的议案》、《关于公司、江西中航地产有限责任公司、深圳市中航城投资有限公司与保利地产签署附生效条件之<房地产项目公司股权及在建工程转让框架协议>的议案》、《关于本次重大资产出售不构成关联交易的议案》、《关于本次重大资产出售符合<关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定>第四条规定的议案》、《关于本次重大资产出售履行法定程序的完备性、合规性及提交的法律文件的有效性的说明的议案》			
第八届监事会第四次会议	2016.10.27	陈宏良、盛帆、曹振、苏星、邹民	《公司2016年第三季度报告全文及正文》	会议议案均审议通过。	-	-
第八届监事会第五次会议	2016.12.2	陈宏良、盛帆、曹振、苏星、邹民	《关于调整本次重大资产出售方案的议案》、《关于公司本次重大资产出售符合相关法律法规的议案》、《关于公司本次重大资产出售方案的议案》、《关于<中航地产股份有限公司重大资产出售报告书（草案）>及其摘要的议案》、《关于公司与保利房地产（集团）股份有限公司签订的〈房地产项目公司股权及在建工程转让框架协议的补充协议〉的议案》、《关于公司与交易对方签订的相关协议的议案》、《关于本次重大资产出售不构成关联交易的议案》、《关于本次重大资产出售符合<关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定>第四条规定的议案》、《关于本次重大资产出售履行法定程序的完备性、合规性及提交的法律文件的有效性的说明的议案》	会议议案均审议通过。	巨潮资讯网：《第八届监事会第五次会议决议公告》（公告编号：2016-110）	2016-12-6

监事会对报告期内的监督事项无异议。

## 九、高级管理人员的考评及激励情况

公司运用平衡计分卡战略管理工具，建立基于战略的绩效管理制度，将公司战略通过平衡计分卡层层分解到各部门和各岗位，以此确定相关人员的绩效指标和行动方案，并在每季度定期进行战略回顾和绩效考评，依据考核结果和业绩完成情况决定薪酬总额和是否续聘。

公司按《干部考核制度》，定期对干部实行考核。坚持公司经营班子定期向董事会进行工作汇报的制度，董事会对经营班子的经营管理工作进行考评。

为更好地调动公司高管人员的积极性和创造性，进一步完善激励和约束机制，促使高管人员在关注公司当期效益的同时，关注公司的长远发展，公司制定了《高管人员年薪管理办法》，并经 2010 年 2 月 5 日公司第五届董事会第四十二次会议审议通过正式执行。公司总经理、副总经理级高管人员的年薪按照《高管人员年薪管理办法》进行了计发。

## 十、内部控制情况

### 1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是  否

### 2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2017 年 3 月 9 日	
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网：《2016 年度内部控制评价报告》	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	89%	
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	92%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	详见表下说明	详见表下说明
定量标准	详见表下说明	详见表下说明
财务报告重大缺陷数量（个）	0	
非财务报告重大缺陷数量（个）	0	
财务报告重要缺陷数量（个）	0	
非财务报告重要缺陷数量（个）	0	

#### 1、财务报告内部控制缺陷认定标准

财务报告内部控制缺陷，是指不能及时防止或发现并纠正财务报告错报的内部控制缺陷。

##### （1）定量标准

公司确定的财务报告内部控制缺陷评价定量标准如下：

缺陷等级	重大缺陷	重要缺陷	一般缺陷
资产潜在错报	1) 错报金额 $\geq$ 资产总额的 1%	1) 资产总额的 0.5% $\leq$ 错报金额 $<$ 资产总额的 1%	1) 错报金额 $<$ 资产总额的 0.5%
营业收入潜在错报	2) 错报金额 $\geq$ 营业收入总额的 1%	2) 营业收入总额的 0.5% $\leq$ 错报金额 $<$ 营业收入总额的 1%	2) 错报金额 $<$ 营业收入总额的 0.5%
所有者权益潜在错报	3) 错报金额 $\geq$ 所有者权益总额的 3%	3) 所有者权益总额的 1.5% $\leq$ 错报金额 $<$ 所有者权益总额的 3%	3) 错报金额 $<$ 所有者权益总额的 1.5%
利润总额潜在错报	4) 错报金额 $\geq$ 利润总额的 5%	4) 利润总额的 3% $\leq$ 错报金额 $<$ 利润总额的 5%	4) 错报金额 $<$ 利润总额的 3%

说明：以上各项参考指标之间是或的关系，只要有一项指标的潜在错报达到重大缺陷的认定标准，则该项缺陷应被认定为重大缺陷。

## (2) 定性标准

公司财务报告内部控制缺陷定性标准主要从对财务报告的潜在影响出发考虑。具有以下特征的缺陷，可考虑认定为财务报告内部控制重大缺陷：

- ①董事、监事和高级管理人员舞弊；
- ②公司更正已公布的财务报告；
- ③当期财务报告存在重大错报，而内部控制在运行过程中未能发现该错报；
- ④公司审计委员会、审核委员会以及内部审计部门对财务报告内部控制监督无效。

具有以下特征的缺陷，可考虑认定为财务报告重要缺陷：

- ①未依照公认会计准则选择和应用会计政策；
- ②未建立反舞弊程序和控制措施；
- ③对于非常规或特殊交易的账务处理没有建立相应的控制机制或没有实施且没有相应的补偿性控制；
- ④对于期末财务报告过程的控制存在一项或多项缺陷且不能合理保证编制的财务报表达到真实、准确的目标。

一般缺陷是指除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。

## 2、非财务报告内部控制缺陷认定标准

非财务报告内部控制是指针对除财务报告目标之外的其他目标的内部控制，一般包括战略目标、资产安全、经营目标、合规目标等。

## (1) 定量标准

公司非财务报告内部控制缺陷定量标准主要根据控制缺陷可能造成直接经济损失的金额，参照财务报告内部控制缺陷的定量标准执行。

## (2) 定性标准

公司非财务报告缺陷的定性标准主要依据缺陷涉及业务性质的严重程度、直接或潜在负面影响的性质、影响的范围等因素来确定。具有以下特征的缺陷，可考虑认定为非财务报告重大缺陷：

- ①公司缺乏民主决策程序；
- ②公司决策程序导致重大失误；
- ③公司违反国家法律法规并受到处罚；
- ④公司中高级管理人员和高级技术人员流失严重；
- ⑤媒体频现负面新闻，波及面广；
- ⑥公司重要业务缺乏制度控制或制度体系失效；
- ⑦公司内部控制重大或重要缺陷未得到整改。

具有以下特征的缺陷，可考虑认定为非财务报告重要缺陷：

- ①民主决策程序存在但不够完善；
- ②决策程序导致出现一般失误；
- ③违反企业内部规章，形成损失；
- ④关键岗位业务人员流失严重；
- ⑤媒体出现负面新闻，波及局部区域；
- ⑥重要业务制度或系统存在缺陷
- ⑦内部控制重要缺陷未得到整改

## 十一、内部控制审计报告

√ 适用 □ 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
中航地产股份有限公司于 2016 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露。
内部控制审计报告全文披露日期	2017 年 3 月 9 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网：《内部控制审计报告》瑞华专审字【2017】01360006 号
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是  否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是  否

## 第十节 公司债券相关情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券。

√ 是 □ 否

### 一、公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额（万元）	利率	还本付息方式
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	2016 年 03 月 01 日	2021 年 03 月 01 日	150,000	3.29%	按年付息，到期一次性还本
公司债券上市或转让的交易场所	深圳证券交易所						
投资者适当性安排	仅限合格投资者参与交易						
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。						
公司债券附发行人或投资者选择权条款、可交换条款等特殊条款的，报告期内相关条款的执行情况（如适用）。	本次债券附发行人调整票面利率条款与投资者回售条款。报告期内，上述条款未执行。						

### 二、债券受托管理人和资信评级机构信息

债券受托管理人：							
名称	华创证券有限责任公司	办公地址	贵州省贵阳市中华北路 216 号华创证券大厦	联系人	宋彩霞	联系人电话	0851-9608720
报告期内对公司债券进行跟踪评级的资信评级机构：							
名称	中诚信证券评估有限公司		办公地址	上海市青浦区新业路 599 号 1 幢 968 室			
报告期内公司聘请的债券受托管理人、资信评级机构发生变更的，变更的原因、履行的程序、对投资者利益的影响等	不适用						

### 三、公司债券募集资金使用情况

公司债券募集资金使用情况及履行的程序	严格按照募集说明书承诺的用途使用，在公司董事会、股东大会审批及授权范围内，对募集资金支付使用履行内部决策程序。
年末余额（万元）	51.56
募集资金专项账户运作情况	公司与监管银行、债券受托管理人共同签署《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募集资金存储三方监管协议》，并在中国农业银行股份有限公司深圳中心区支行开设募集资金专项账户（以下简称“专户”），账户名：中航地产股份有限公司，账号为 41005200040016835。公司债募集资金扣除承销

	费用,实际到位 148,800 万元。截至 2016 年 12 月 31 日,专户余额为人民币 51.56 万元。公司按照债券募集说明书约定的募集资金运用计划使用监管账户资金。
募集资金使用是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是

#### 四、公司债券信息评级情况

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。

#### 五、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施

报告期内,公司偿债机制、偿债计划及其他偿债保障措施未发生变更,与募集说明书保持一致。

公司债券由中国航空技术深圳有限公司(以下简称“深圳中航”)提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保,保证人承担保证责任的期间为本次债券发行首日至本次债券到期之日起两年。保证人是法人,且为公司的控股股东。

因公司推进重大资产出售工作,出售房地产开发业务相关资产与负债。2016 年 10 月 8 日,深圳中航出具了确认函,明确其将会继续履行为公司前述公司债券提供的担保,直至该债券偿付完毕。具体情况详见公司于 2016 年 10 月 11 日刊登在巨潮资讯网和《证券时报》上的《关于控股股东为公司 2016 年公开发行公司债券提供担保出具确认函的提示性公告》,公告编号为 2016-91。

保证人深圳中航拥有中航国际控股股份有限公司、天马微电子股份有限公司、飞亚达(集团)股份有限公司、中航地产股份有限公司、天虹商场股份有限公司等七家境内外上市公司,业务范围涉及工业制造、地产物业酒店、进出口贸易、百货零售等业务。

深圳中航 2015 年和 2016 年三季度的主要财务指标如下:

中国航空技术深圳有限公司(合并口径)	2015 年 12 月 31 日(经审计)	2016 年 9 月 30 日(未经审计)
总资产(亿元)	1,421.88	1,541.76
所有者权益合计(亿元)	458.99	433.36
总负债(亿元)	962.94	1,078.40
营业总收入(亿元)	645.02	466.08
净利润(亿元)	30.57	4.73
速动比率(%)	72	72
流动比率(%)	111	113
净资产收益率(%)	6.66	1.10
资产负债率(%)	67.72	69.95

根据经审计的财务报告,截至 2015 年 12 月 31 日,深圳中航资产规模为 1,421.88 亿元,其中受限资产账面价值合计为 90.93 亿元,主要为土地、房屋建筑物和机械设备抵押、货币资金等,受限资产占总资产比例为 6.40%。截至 2015 年 12 月 31 日,深圳中航对外担保规模为 13.83 亿元,深圳中航及下属公司在银行授信总额为 791 亿元,尚未使用银行授信为 368 亿元。

## 六、报告期内债券持有人会议的召开情况

报告期内，未召开债券持有人会议。

## 七、报告期内债券受托管理人履行职责的情况

报告期内，债券受托管理人严格按照约定履行相关职责。

## 八、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
息税折旧摊销前利润	82,722.87	104,883.19	-21.13%
流动比率	130.20%	123.74%	6.46%
资产负债率	78.25%	79.48%	-1.23%
速动比率	64%	27%	37%
EBITDA 全部债务比	4.86%	5.77%	-0.91%
利息保障倍数	0.9776	0.976	0.16%
现金利息保障倍数	4.3339	1.7335	150.01%
EBITDA 利息保障倍数	1.0449	1.0351	0.95%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	0.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	0.00%

说明 1： EBITDA 全部债务比=息税折旧摊销前利润/全部债务

利息保障倍数=息税前利润/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）

现金利息保障倍数=（经营活动产生的现金流量净额+现金利息支出+所得税付现）/现金利息支出

EBITDA 利息保障倍数=息税折旧摊销前利润/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）。

贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额

利息偿付率=实际支付利息/应付利息

上述会计数据和财务指标同比变动超过 30%的主要原因

√适用 □ 不适用

公司本报告期末速动比例较去年大幅增加，主要是公司剥离部分房地产业务导致存货减少，其他应收款大幅增加。现金利息保障倍数较去年同期大幅增加，主要是报告期房地产业务销售回款及物业行业收入较去年同期增加，整体利息支出也较去年同期减少。

## 九、报告期内对其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

报告期内，公司未实际发行其他债券和债务融资工具。2016 年 4 月 7 日，公司第七届董事会第四十四次会议审议通过了公司非公开发行公司债券的相关议案。2016 年 4 月 25 日，公司 2016 年度第一次临时股东大会审议通过了公司前述非公开发行公司债券的相关议案。截至报告披露日，公司该非公开发行公司债券暂未发行。

## 十、报告期内获得的银行授信情况、使用情况以及偿还银行贷款的情况

公司财务状况和资信情况良好。截至本报告期末，公司累计获得的银行等金融机构授信总额为 140 亿元，其中已用授信额度为 107 亿元，尚可使用授信额度为 33 亿元。

报告期内，公司累计新增银行贷款等有息债务为 75 亿元，同期偿还银行贷款等有息债务为 87 亿（含资产重组出售子公司导致的有息负债减少），其中按时偿还（含协商提前归还）87 亿元，无银行贷款展期和减免情况。公司经营性现金流状况较去年同期有所改善，本年末有息债务较年初减少 12 亿元，公司债务偿还能力保持稳定。

## 十一、报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

### (1) 公司募集资金使用情况

#### ① 偿还公司借款

募集说明书中的相关约定如下：

本次募集资金扣除发行费用后，公司将使用不超过 10 亿元用于偿还公司借款。综合考虑目前发行人资金状况及其相关贷款到期时间，发行人暂定拟优先偿还如下贷款：

单位：万元

借款方	贷款方	到期时间	借款余额	还款金额
九江中航城地产开发有限公司	中国农业银行深圳中心区支行	2016 年 9 月 9 日	43,620.00	43,620.00
中航地产股份有限公司	中国航空技术深圳有限公司	2016 年 8 月 8 日	30,000.00	18,000.00
中航地产股份有限公司	招商银行深圳宝安支行	2016 年 8 月 26 日	25,666.00	25,666.00
中航地产股份有限公司	招商银行深圳宝安支行	2016 年 11 月 25 日	12,000.00	12,000.00
<b>合计</b>	-	-	111,286.00	99,286.00

因本次债券的审批和发行时间尚有一定不确定性，待本次债券发行完毕、募集资金到账后，发行人将根据本次债券募集资金的实际到位情况、公司债务结构调整及资金使用需要，以优化债务结构，节约财务费用为原则，对具体偿还计划进行适当的调整。

实际偿还贷款情况如下：

单位：万元

借款方	贷款方	实际还款时间	还款金额
九江中航城地产开发有限公司	中国农业银行深圳中心区支行	2016 年 3-4 月	42,620.00
中航地产股份有限公司	中国航空技术深圳有限公司	2016 年 3 月	18,000.00
中航地产股份有限公司	招商银行深圳宝安支行	2016 年 4 月	25,166.00
中航地产股份有限公司	招商银行深圳宝安支行	2016 年 4 月	12,000.00
<b>合计</b>	-	-	97,786.00

其中，实际偿还的中国农业银行深圳中心区支行与招商银行深圳宝安支行贷款金额与募集说明书中暂拟的偿还金额存在些微差异，主要是由于以上贷款存在分期偿还贷款的情形，在募集资金到位前后，结合与贷款方沟通协调情况，将实际借款余额偿还完毕。

#### ② 补充营运资金

募集说明书中的相关约定如下：

本次募集资金扣除发行费用后，将使用不超过 10 亿元用于偿还上述公司借款，剩余募集资金将用于补充公司营运资金。该笔资金主要投入于公司九江和贵阳等项目。公司发行公司债券补充公司营运资金，有利于改善公司资金状况，满足公司未来经营发展对流动资金的需求，有助于保障项目建设进度和公司业务的开展。

补充营运资金的实际情况如下：

公司募集资金扣除承销费用，实际到位 148,800 万元，其中公司债务结构调整及资金使用需要，以优化债务结构，节约财务费用为原则，实际偿还贷款 97,786.00 万元，补充公司及下属企业营运资金 51,000 万元，募集资金本金余额 14 万元。报告期内，募集资金账户发生孳息和账户管理及手续费等，截至 2016 年 12 月 31 日，监管账户实际余额 51.56 万元。

### (2) 公司本次债券本息偿还情况

报告期内，本次债券尚未到首次付息日，未发生还本付息情况，因此本次债券本息兑付的相关承诺不适用。截止本报告披露日，本次债券 2017 年首次付息已经完成。

## 十二、报告期内发生的重大事项

公司推进重大资产出售，于 2016 年 12 月底向保利房地产(集团)股份有限公司两家全资子公司转让房地产开发业务相关的资产与负债。截至本报告披露日，公司本次重大资产出售的标的股权或资产已全部过户。公司本次重大资产出售事项详见第五节“十九、其他重大事项的说明”中相关内容所述。



### 十三、公司债券是否存在保证人

是 否

公司债券的保证人是否为法人或其他组织

是 否

公司债券保证人为中国航空技术深圳有限公司，1982 年 12 月 1 日成立于广东省深圳市，住所为深圳市福田区深南中路中航苑航都大厦 24 层，注册资本为 100,000.00 万元人民币，统一社会信用代码为 91440300190340363K。

是否在每个会计年度结束之日起 4 个月内单独披露保证人报告期财务报表，包括资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益（股东权益）变动表和财务报表附注

是 否

公司需要在每个会计年度结束之日起 4 个月内单独提供保证人报告期财务报表

截止本报告披露日，本债券保证人中国航空技术深圳有限公司尚未披露经审计的 2016 年度财务报表。保证人 2016 年三季度财务报表（未经审计）与本报告同日刊登在巨潮资讯网（[www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)）上，或可查阅中国货币网

（<http://www.chinamoney.com.cn/index.html>）相关披露信息。保证人经审计的 2016 年度财务报表披露后，公司将及时在巨潮资讯网（[www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)）上刊登相关信息。

## 第十一节 财务报告

### 一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2017 年 03 月 07 日
审计机构名称	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	瑞华审字[2017]01360009
注册会计师姓名	张伟、龙娇

审计报告正文

## 审计报告

瑞华审字[2017] 01360009号

中航地产股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的中航地产股份有限公司的财务报表，包括2016年12月31日合并及公司的资产负债表，2016年度合并及公司的利润表、合并及公司的现金流量表和合并及公司的股东权益变动表以及财务报表附注。

### 一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是中航地产股份有限公司管理层的责任。这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）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。

### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。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。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

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、审计意见

我们认为，上述财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了中航地产股份有限公司2016年12月31日合并及公司的财务状况以及2016年度合并及公司的经营成果和现金流量。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）  
中国·北京

中国注册会计师：张 伟  
中国注册会计师：龙 娇

二〇一七年三月七日

## 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

### 1、合并资产负债表

编制单位：中航地产股份有限公司

2016 年 12 月 31 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>		
货币资金	1,956,272,927.54	1,469,345,323.78
结算备付金		
拆出资金		
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	515,000.00	949,000.00
应收账款	560,470,331.87	402,305,579.11
预付款项	112,598,980.91	133,671,865.88
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	3,209,671,201.40	826,737,186.93
买入返售金融资产		
存货	6,368,496,022.80	10,620,388,448.96
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	234,309,660.78	188,224,217.54
<b>流动资产合计</b>	<b>12,442,334,125.30</b>	<b>13,641,621,622.20</b>
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款及垫款		
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	162,201,663.08	146,480,026.82
投资性房地产	8,405,608,568.82	8,565,591,197.89
固定资产	637,033,459.59	141,764,370.70
在建工程	22,860,827.01	283,979,497.53
工程物资		
固定资产清理		

生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	11,514,910.20	11,853,354.12
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	39,504,850.72	77,336,432.42
递延所得税资产	12,126,860.97	12,392,114.84
其他非流动资产		
非流动资产合计	9,290,851,140.39	9,239,396,994.32
资产总计	21,733,185,265.69	22,881,018,616.52
流动负债：		
短期借款	1,710,000,000.00	2,674,440,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
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		19,298,000.00
应付账款	1,032,080,967.95	1,485,844,358.91
预收款项	2,498,996,158.88	2,634,385,094.44
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	284,645,355.82	212,821,695.54
应交税费	337,191,488.16	365,657,847.67
应付利息	23,035,548.61	13,068,888.89
应付股利	41,221,909.56	11,343,009.52
其他应付款	2,028,745,318.55	1,629,470,070.35
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	1,597,551,700.00	1,978,166,934.00
其他流动负债	2,686,756.63	
流动负债合计	9,556,155,204.16	11,024,495,899.32
非流动负债：		
长期借款	5,149,804,955.00	6,372,776,534.61
应付债券	1,532,392,000.03	
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	34,014,634.28	33,044,823.38
长期应付职工薪酬		

专项应付款		
预计负债		
递延收益	58,186,350.39	59,666,350.39
递延所得税负债	674,802,812.85	695,690,863.34
其他非流动负债		
非流动负债合计	7,449,200,752.55	7,161,178,571.72
负债合计	17,005,355,956.71	18,185,674,471.04
所有者权益：		
股本	666,961,416.00	666,961,416.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	549,464,045.68	563,458,959.35
减：库存股		
其他综合收益	5,665,871.09	-5,190,545.56
专项储备		
盈余公积	308,679,415.27	279,785,178.81
一般风险准备		
未分配利润	2,551,827,224.31	2,452,678,671.07
归属于母公司所有者权益合计	4,082,597,972.35	3,957,693,679.67
少数股东权益	645,231,336.63	737,650,465.81
所有者权益合计	4,727,829,308.98	4,695,344,145.48
负债和所有者权益总计	21,733,185,265.69	22,881,018,616.52

法定代表人：肖临骏

主管会计工作负责人：石正林

会计机构负责人：张秀成

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	565,403,307.58	131,901,778.46
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		
应收账款		
预付款项		
应收利息		
应收股利	31,495,978.05	
其他应收款	7,607,647,055.21	6,774,966,067.16
存货		
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		

其他流动资产	465,006.92	561,349.03
流动资产合计	8,205,011,347.76	6,907,429,194.65
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	3,515,950,253.24	3,866,826,080.94
投资性房地产	535,598,082.00	432,902,308.00
固定资产	14,981,400.36	14,880,911.92
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	1,851,087.80	1,946,925.32
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	1,712,652.22	2,694,723.10
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	4,070,093,475.62	4,319,250,949.28
资产总计	12,275,104,823.38	11,226,680,143.93
流动负债：		
短期借款	1,440,000,000.00	2,205,000,000.00
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		
应付账款		
预收款项	235,265.76	294,082.04
应付职工薪酬	29,742.21	56,952.84
应交税费	2,239,106.83	1,075,143.21
应付利息	23,035,548.61	13,068,888.89
应付股利		
其他应付款	1,799,686,390.20	2,286,942,748.52
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	1,559,601,700.00	458,660,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	4,824,827,753.61	4,965,097,815.50
非流动负债：		
长期借款	2,866,304,955.00	3,497,999,900.00
应付债券	1,532,392,000.03	
其中：优先股		

永续债		
长期应付款	5,786,419.38	5,786,419.38
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	123,638,640.36	97,443,847.05
其他非流动负债		
非流动负债合计	4,528,122,014.77	3,601,230,166.43
负债合计	9,352,949,768.38	8,566,327,981.93
所有者权益：		
股本	666,961,416.00	666,961,416.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	478,073,218.35	480,769,358.76
减：库存股		
其他综合收益	8,904,739.62	
专项储备		
盈余公积	270,012,783.07	241,118,546.61
未分配利润	1,498,202,897.96	1,271,502,840.63
所有者权益合计	2,922,155,055.00	2,660,352,162.00
负债和所有者权益总计	12,275,104,823.38	11,226,680,143.93

法定代表人：肖临骏

主管会计工作负责人：石正林

会计机构负责人：张秀成

### 3、合并利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	6,322,693,627.11	5,518,758,979.90
其中：营业收入	6,322,693,627.11	5,518,758,979.90
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	6,671,014,604.43	5,545,220,028.19
其中：营业成本	5,046,643,527.82	4,183,853,544.23
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		

税金及附加	380,802,599.64	444,862,419.35
销售费用	321,263,507.26	203,613,360.04
管理费用	339,954,529.47	338,226,152.59
财务费用	443,769,057.44	373,335,302.74
资产减值损失	138,581,382.80	1,329,249.24
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	251,563,047.40	391,046,535.50
投资收益（损失以“－”号填列）	379,988,213.63	201,474,054.96
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-134,780.39	196,461,486.45
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	283,230,283.71	566,059,542.17
加：营业外收入	19,032,011.27	48,986,586.38
其中：非流动资产处置利得	166,461.26	99,271.55
减：营业外支出	6,035,262.51	9,390,196.77
其中：非流动资产处置损失	252,482.12	301,531.73
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	296,227,032.47	605,655,931.78
减：所得税费用	158,914,058.79	234,945,066.47
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	137,312,973.68	370,710,865.31
归属于母公司所有者的净利润	161,390,860.50	401,218,869.17
少数股东损益	-24,077,886.82	-30,508,003.86
六、其他综合收益的税后净额	10,856,416.65	1,321,013.95
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	10,856,416.65	1,321,013.95
（一）以后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净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	10,856,416.65	1,321,013.95
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	10,856,416.65	1,321,013.95
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		
6.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		



七、综合收益总额	148,169,390.33	372,031,879.26
归属于母公司所有者的综合收益总额	172,247,277.15	402,539,883.12
归属于少数股东的综合收益总额	-24,077,886.82	-30,508,003.86
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.2420	0.6016
（二）稀释每股收益	0.2420	0.6016

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

法定代表人：肖临骏

主管会计工作负责人：石正林

会计机构负责人：张秀成

#### 4、母公司利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	29,433,886.11	42,721,727.92
减：营业成本	2,267,820.52	1,562,832.31
税金及附加	3,093,832.13	2,397,874.03
销售费用		
管理费用	64,985,379.72	84,171,899.50
财务费用	100,011,410.68	50,485,864.30
资产减值损失		
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	102,695,774.00	2,973,480.00
投资收益（损失以“－”号填列）	350,458,038.61	811,771,641.82
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-230,863.62	196,452,790.01
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	312,229,255.67	718,848,379.60
加：营业外收入	2,913,528.23	5,338,913.79
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出	5,626.00	28,993.90
其中：非流动资产处置损失	5,626.00	28,993.90
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	315,137,157.90	724,158,299.49
减：所得税费用	26,194,793.31	1,264,219.80
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	288,942,364.59	722,894,079.69
五、其他综合收益的税后净额	8,904,739.62	
（一）以后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净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	8,904,739.62	

1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	8,904,739.62	
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		
6.其他		
六、综合收益总额	297,847,104.21	722,894,079.69
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

法定代表人：肖临骏

主管会计工作负责人：石正林

会计机构负责人：张秀成

## 5、合并现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
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	8,433,318,655.61	6,314,758,412.68
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		24,382,000.00
收到其他与经营活动有关的现金	2,667,049,160.03	1,576,462,585.67
经营活动现金流入小计	11,100,367,815.64	7,915,602,998.35
购买商品、接受劳务支付的现金	4,268,147,466.68	3,574,879,760.36
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		

支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	1,572,056,532.68	1,360,594,100.27
支付的各项税费	860,689,344.80	878,670,216.75
支付其他与经营活动有关的现金	2,062,061,356.73	1,562,416,385.67
经营活动现金流出小计	8,762,954,700.89	7,376,560,463.05
经营活动产生的现金流量净额	2,337,413,114.75	539,042,535.30
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		3,334,000.00
取得投资收益收到的现金		150,198,200.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	31,965.75	171,522.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	713,865,202.71	27,180,569.44
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	713,897,168.46	180,884,291.44
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	541,356,066.62	41,788,558.18
投资支付的现金	53,832,000.00	2,940,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-963,404.14	
支付其他与投资活动有关的现金	20,000.00	50,000.00
投资活动现金流出小计	594,244,662.48	44,778,558.18
投资活动产生的现金流量净额	119,652,505.98	136,105,733.26
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	6,333,000.00	148,032,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	6,333,000.00	148,032,000.00
取得借款收到的现金	6,210,000,000.00	8,540,750,000.00
发行债券收到的现金	1,500,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		85,420,000.00
筹资活动现金流入小计	7,716,333,000.00	8,774,202,000.00
偿还债务支付的现金	8,858,001,896.91	7,719,206,278.89
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	749,965,285.24	1,048,859,788.02
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		7,631,184.53
支付其他与筹资活动有关的现金	20,530,000.00	56,066,011.73
筹资活动现金流出小计	9,628,497,182.15	8,824,132,078.64
筹资活动产生的现金流量净额	-1,912,164,182.15	-49,930,078.64
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	544,901,438.58	625,218,189.92
加：期初现金及现金等价物余额	1,328,833,977.31	703,615,787.39

六、期末现金及现金等价物余额	1,873,735,415.89	1,328,833,977.31
----------------	------------------	------------------

法定代表人：肖临骏

主管会计工作负责人：石正林

会计机构负责人：张秀成

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
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	25,441,438.14	43,060,679.98
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	232,228,960.72	6,118,680.35
经营活动现金流入小计	257,670,398.86	49,179,360.33
购买商品、接受劳务支付的现金	6,229,701.96	
支付给职工以及为职工支付的现金	45,110,801.77	58,421,128.01
支付的各项税费	6,280,182.70	5,139,938.87
支付其他与经营活动有关的现金	1,160,964,769.98	1,043,796,280.44
经营活动现金流出小计	1,218,585,456.41	1,107,357,347.32
经营活动产生的现金流量净额	-960,915,057.55	-1,058,177,986.99
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		15,511,647.37
取得投资收益收到的现金	279,122,784.18	777,221,320.24
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	8,200.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	959,573,000.00	
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	1,238,703,984.18	792,732,967.61
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,403,925.92	231,379.20
投资支付的现金	58,832,000.00	100,000,000.00
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	60,235,925.92	100,231,379.20
投资活动产生的现金流量净额	1,178,468,058.26	692,501,588.41
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	3,510,000,000.00	5,765,000,000.00
发行债券收到的现金	1,500,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	5,010,000,000.00	5,765,000,000.00
偿还债务支付的现金	4,256,430,328.30	4,791,000,040.00
分配股利、利润或偿付利息支付	517,091,143.29	543,010,679.83

的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金	20,530,000.00	7,150,000.00
筹资活动现金流出小计	4,794,051,471.59	5,341,160,719.83
筹资活动产生的现金流量净额	215,948,528.41	423,839,280.17
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	433,501,529.12	58,162,881.59
加：期初现金及现金等价物余额	126,112,378.46	67,949,496.87
六、期末现金及现金等价物余额	559,613,907.58	126,112,378.46

法定代表人：肖临骏

主管会计工作负责人：石正林

会计机构负责人：张秀成

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	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	一般风险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	666,961,416.00				563,458,959.35		-5,190,545.56		279,785,178.81		2,452,678,671.07	737,650,465.81	4,695,344,145.48
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	666,961,416.00				563,458,959.35		-5,190,545.56		279,785,178.81		2,452,678,671.07	737,650,465.81	4,695,344,145.48
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					-13,994,913.67		10,856,416.65		28,894,236.46		99,148,553.24	-92,419,129.18	32,485,163.50
（一）综合收益总额							10,856,416.65				161,390,860.50	-24,077,886.82	148,169,390.33
（二）所有者投入和减少资本					-13,994,913.67							6,300,084.42	-7,694,829.25
1．股东投入的普通股												11,233,000.00	11,233,000.00
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					-13,994,913.67							-4,932,915.58	-18,927,829.25

(三) 利润分配								28,894,236.46		-62,242,307.26	-74,641,326.78	-107,989,397.58
1. 提取盈余公积								28,894,236.46		-28,894,236.46		
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配										-33,348,070.80	-35,260,841.65	-68,608,912.45
4. 其他											-39,380,485.13	-39,380,485.13
(四) 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. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	666,961,416.00				549,464,045.68		5,665,871.09	308,679,415.27		2,551,827,224.31	645,231,336.63	4,727,829,308.98

法定代表人：肖临骏

主管会计工作负责人：石正林

会计机构负责人：张秀成

上期金额

单位：元

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	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	一般风险准备			未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	666,961,416.00				448,936,733.81		-6,511,559.51		207,495,770.84		2,190,445,351.47	647,436,986.43	4,154,764,699.04
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	666,961,416.00				448,936,733.81		-6,511,559.51		207,495,770.84		2,190,445,351.47	647,436,986.43	4,154,764,699.04
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					114,522,225.54		1,321,013.95		72,289,407.97		262,233,319.60	90,213,479.38	540,579,446.44
（一）综合收益总额							1,321,013.95				401,218,869.17	-30,508,003.86	372,031,879.26
（二）所有者投入和减少资本					114,522,225.54							125,269,385.48	239,791,611.02
1．股东投入的普通股												148,032,000.00	148,032,000.00
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					114,522,225.54							-22,762,614.52	91,759,611.02
（三）利润分配									72,289,407.97		-138,985,549.57	-4,547,902.24	-71,244,043.84
1．提取盈余公积									72,289,407.97		-72,289,407.97		
2．提取一般风险													



准备														
3. 对所有者（或股东）的分配												-66,696,141.60	-4,547,902.24	-71,244,043.84
4. 其他														
（四）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. 其他														
（五）专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
（六）其他														
四、本期末余额	666,961,416.00				563,458,959.35		-5,190,545.56		279,785,178.81			2,452,678,671.07	737,650,465.81	4,695,344,145.48

法定代表人：肖临骏

主管会计工作负责人：石正林

会计机构负责人：张秀成

## 8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期										
	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、上年期末余额	666,961,416.00				480,769,358.76				241,118,546.61	1,271,502,840.63	2,660,352,162.00
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	666,961,416.00				480,769,358.76				241,118,546.61	1,271,502,840.63	2,660,352,162.00
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-2,696,140.41		8,904,739.62		28,894,236.46	226,700,057.33	261,802,893.00
（一）综合收益总额							8,904,739.62			288,942,364.59	297,847,104.21
（二）所有者投入和减少资本					-2,696,140.41						-2,696,140.41
1. 股东投入的普通股											
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					-2,696,140.41						-2,696,140.41
（三）利润分配									28,894,236.46	-62,242,307.26	-33,348,070.80
1. 提取盈余公积									28,894,236.46	-28,894,236.46	
2. 对所有者（或股东）的分配										-33,348,070.80	-33,348,070.80
3. 其他											
（四）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. 其他											

(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	666,961,416.00				478,073,218.35		8,904,739.62		270,012,783.07	1,498,202,897.96	2,922,155,055.00

法定代表人：肖临骏

主管会计工作负责人：石正林

会计机构负责人：张秀成

上期金额

单位：元

项目	上期										
	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、上年期末余额	666,961,416.00				483,465,578.96				168,829,138.64	687,594,310.51	2,006,850,444.11
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	666,961,416.00				483,465,578.96				168,829,138.64	687,594,310.51	2,006,850,444.11
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-2,696,220.20				72,289,407.97	583,908,530.12	653,501,717.89
（一）综合收益总额										722,894,079.69	722,894,079.69
（二）所有者投入和减少资本					-2,696,220.20						-2,696,220.20
1. 股东投入的普通股											
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					-2,696,220.20						-2,696,220.20
（三）利润分配									72,289,407.97	-138,985,549.57	-66,696,141.60
1. 提取盈余公积									72,289,407.97	-72,289,407.97	
2. 对所有者（或股东）的分配										-66,696,141.60	-66,696,141.60

3. 其他											
(四) 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. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	666,961,416.00				480,769,358.76				241,118,546.61	1,271,502,840.63	2,660,352,162.00

法定代表人：肖临骏

主管会计工作负责人：石正林

会计机构负责人：张秀成

**中航地产股份有限公司**  
**2016 年度财务报表附注**  
(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

**一、公司基本情况**

**(一) 公司历史沿革**

中航地产股份有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)于1994年3月30日经深圳市人民政府以深府函(1994)13号文批准设立。公司前身原名“深圳南光联合发展公司”,系1985年5月29日于深圳注册成立的全民所有制企业,经深府函(1994)13号文批准原“深圳南光联合发展公司”改组为“深圳南光(集团)股份有限公司”。经深圳市证券管理办公室以深证办复(1994)第142号文批准,向社会公开发行人民币普通股9,100万股。深圳证券交易所以深证市字(1994)第23号文批准公司股票于1994年9月28日上市交易。公司股改上市时注册资本为人民币91,000,000.00元。根据公司股东大会“关于一九九四年度分红派息的决议”及深证办复[1995]27号文批准,以9,100万股为基数,向全体股东每10股送3股红股,合计送股2,730万股。该次送股后公司的注册资本由原91,000,000.00元增至118,300,000.00元。

根据1996年度公司股东大会分红派息方案及深证办复[1997]81号文批准,以11,830万股为基数,向全体股东每10股送1股红股,合计送股1,183万股。该次送股增加公司股本11,830,000.00元。

根据1997年度公司临时股东大会决议、深证办字[1997]027号文及证监上字[1997]64号文批准,向全体股东实际配股9,195,472股。该次配股增加公司股本9,195,472.00元。

1997年的送股及配股共计增加公司股本21,025,472.00元。该次送股及配股后公司的注册资本由原118,300,000.00元增至139,325,472.00元。

2005年1月20日,深圳中航集团股份有限公司分别与中国新时代控股(集团)公司、黄石市协力经济合作公司、北京展览馆、新疆生产建设兵团农业建设第十师等四家单位签订了《股权转让协议》,深圳中航集团股份有限公司合计受让1,680.36万股本公司的法人股。

2006年4月4日,上述股权转让事宜完成过户手续。通过本次股权转让,中国航空技术深圳有限公司直接、间接持有本公司股份比例增至44.90%。

2006年4月,本公司完成股权分置改革,流通股股东每持有10股流通股股份获得非流通股股东支付的3股的对价安排。股权分置改革方案实施后,所有股份均为流通股,公司总股本13,932.5472万股。其中,有限售条件的流通股股份为8,969.8659万股,占公

司总股本的64.38%；无限售条件的流通股股份增加到4,962.6813万股,占总股本的35.62%。股权分置改革完成后，中国航空技术深圳有限公司直接、间接持有本公司股份为39.82%，仍为本公司第一大股东。

2007年8月24日至2007年9月11日，公司非公开发行股份8,299.5万股，其中公司向大股东及其关联方实际定向增发5,600万股，向机构投资者实际定向增发2,699.5万股。

公司2007年第二次临时股东大会同意公司注册资本由人民币139,325,472.00元增至人民币222,320,472.00元。该次临时股东大会还决定公司将原用名“深圳市南光（集团）股份有限公司”变更为“深圳中航地产股份有限公司”。

公司2007年11月完成定向增发后，中国航空技术深圳有限公司直接、间接持有公司股份由39.82%（持股数为55,473,686股）增至50.14%（持股数为111,473,686股）。

公司2010年第一次临时股东大会决定公司将原用名“深圳中航地产股份有限公司”变更为“中航地产股份有限公司”。

公司2010年度股东大会于2011年4月审议通过公司以总股本222,320,472股为基数，以资本公积向全体股东每10股转增5股，合计送股111,160,236股。该次送股后公司的注册资本由原222,320,472.00元增至333,480,708.00元。

公司2011年度股东大会于2012年3月30日审议通过了第六届董事会第三十四次会议通过的《公司2011年度利润分配预案》，同意公司以总股本333,480,708股为基数，以资本公积向全体股东每10股转增10股，合计送股333,480,708股。中国证券登记结算公司深圳分公司于2012年5月17日完成以上送股的股权登记手续。2012年5月18日，大华会计师事务所有限公司以大华验字[2012]042号验资报告对以上资本公积转增的注册资本333,480,708.00元予以验证。2012年6月27日取得深圳市市场监督管理局颁发的增资后的注册号为440301103009475的企业法人营业执照。该次送股后公司的注册资本由原333,480,708.00元增至666,961,416.00元。

截至2016年12月31日，公司股本情况为：累计发行股本总数为666,961,416股，公司注册资本为666,961,416.00元。公司控股股东中国航空技术深圳有限公司直接和间接合计持有公司股份为50.14%，持股数为334,421,060股。

公司住所：深圳市福田区振华路163号飞亚达大厦六楼。法定代表人：肖临骏。

公司、江西中航地产有限责任公司、深圳市中航城投资有限公司与保利房地产（集团）股份有限公司于2016年9月29日签署的《房地产项目公司股权及在建工程转让框架协议》拟以202,963.07万元的价格向保利地产的全资子公司广州金地房地产开发有限公司和保利（江西）房地产开发有限公司出售房地产开发业务相关的资产与负债，具体包括：（1）中航地产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）中航地产全资子公司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）中航地产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。交易对方对价均以人民币现金支付。

本次交易价格依据具有证券从业资格的评估机构出具的经中航工业备案的《资产评估报告》确定的评估值为基础，由交易双方协商确定。

截至 2016 年 12 月 31 日，按照协议规定，公司已经收到全部转让价款的 50%，公司及其全资子公司持有的标的资产全部股权转让至广州金地房地产开发有限公司的股东变更工商登记手续已办理完成，相关资产已经完成交割。

## （二）经营范围及主要经营活动

公司经营范围为：房地产开发、经营；从事各类投资，开办商场、宾馆服务配套设施（具体项目另发执照）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；自有物业管理、经营、举办各种产品展销、开展科技交流活动、举办科技学术交流会议；劳务派遣。

本公司系房地产行业为主的综合类经营，主要产品、劳务包括：以商品住宅及商铺的开发和销售为主；工业地产开发；与房地产开发相关的建筑施工；自有物业出租；物业管理与经营服务等业务。

## （三）合并范围

本公司 2016 年度纳入合并范围的子公司共 41 户，详见本附注八“在其他主体中的权益”。本公司本年度合并范围比上年度增加 4 户，减少 10 户，详见本附注七“合并范围的变更”。

本财务报表业经本公司董事会于 2017 年 3 月 7 日决议批准报出。

## 二、财务报表的编制基础

### 1、编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则、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（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金

融工具和投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

## 2、持续经营

本公司自报告期末起 12 个月不存在对本公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

## 三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2016 年 12 月 31 日的财务状况及 2016 年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2014 年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

## 四、重要会计政策和会计估计

本公司及各子公司从事房地产经营。本公司及各子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注四、23“收入”各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅附注四、28“重大会计判断和估计”。

### 1、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 2、营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司从事房地产开发行业，正常营业周期超过 1 年，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

### 3、记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

### 4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

#### (1) 同一控制下企业合并



参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按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（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

## （2）非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方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，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。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的，首先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，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。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并

财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、5（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、13“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

## 5、合并财务报表的编制方法

### （1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。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该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

### （2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、13“长期股权投资”或本附注四、9“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、13、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

## 6、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、13（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

## 7、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

## 8、外币业务和外币报表折算

### （1）外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

### （2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；②可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，计入其他综合收益；处置境外经营时，转

入处置当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

### （3）外币财务报表的折算方法

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，作为“外币报表折算差额”确认为其他综合收益；处置境外经营时，计入处置当期损益。

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；股东权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的当期平均汇率折算。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；年末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生日的当期平均汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

在处置本公司在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额，全部转入处置当期损益。

在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

## 9、金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

### （1）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到

或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司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工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

## (2) 金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

### ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和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。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：**A.**取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；**B.**属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；**C.**属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可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：**A.**该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；**B.**本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

### ②持有至到期投资

是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际

利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

### ③贷款和应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

### ④可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，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与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本进行后续计量。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

### （3）金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融

资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

#### ①持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

#### ②可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。其中“严重下跌”是指公允价值下跌幅度累计超过 20%；“非暂时性下跌”是指公允价值连续下跌时间超过 12 个月。

可供出售金融资产发生减值时，将原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产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。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产的减值损失，不予转回。

#### (4) 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移



而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

#### （5）金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。初始确认金融负债，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

##### ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时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的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

##### ②其他金融负债

与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挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

##### ③财务担保合同及贷款承诺

不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第 13 号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号—收入》的原则确定

的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

#### (6) 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

#### (7) 衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未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或金融负债，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体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或金融负债。

#### (8) 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

#### (9) 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

## 10、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

#### (1) 坏账准备的确认标准

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：①因债务人破产或者死亡，以其破产财产或者

遗产清偿后仍无法收回。②债务人逾期未履行其清偿义务，超过 3 年且有确凿证据表明不能收回的应收款项。

## (2) 坏账准备的计提方法

### ①单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

本公司将金额为人民币 500 万元以上的应收款项，1000 万元以上其他应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

### ②按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

#### A. 信用风险特征组合的确定依据

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
不计提坏账组合	对于经分析期末能全部收回的应收款项单独作为一个组合，不计提坏账准备，除此之外的应收款项以账龄作为信用风险组合的划分依据。
账龄分析法组合	除不计提坏账准备的其他组合

#### B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项目	计提方法
不计提坏账组合	不计提坏账准备
账龄分析法组合	按账龄分析法计提坏账准备

#### a.组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

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，下同）	3%	3%

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1-2 年	10%	10%
2-3 年	20%	20%
3-4 年	30%	30%
4-5 年	30%	30%
5 年以上	100%	100%

#### b.组合中，不计提坏账准备的计提方法说明

不计提坏账准备的应收款项组合：商品房销售款、物业管理费、关联方款项、员工备用金、押金、各类保证金、应收政府款项等一般不计提坏账准备，除有客观证据表明其发生了减值的按公司既定的坏账政策计提坏账准备。

#### ③单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由：有客观证据表明可能发生了减值，如债务人出现撤销、破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后，仍不能收回、现金流量严重不足等情况的。

坏账准备的计提方法：对有客观证据表明可能发生了减值的应收款项，按账龄分析法计提的坏账准备不能反映实际情况，将其从相关组合中分离出来，单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

对预付账款，如有确凿证据表明其不符合预付账款的性质，或者因供货单位破产、撤销等原因已无法再收到所购货物的，按上述原则计提坏账准备。

对持有未到期的应收票据，如有确凿证据表明其不能收回或收回的可能性不大时，则将账面余额转入应收账款，并按上述原则计提坏账准备。

#### (3) 坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

## 11、存货

### (1) 存货的分类

存货主要包括原材料、低值易耗品、库存商品、开发产品、开发成本、周转材料等。

### (2) 存货取得和发出的计价方法

#### ①非房地产类存货

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。存货发出时材料按加权平均成本法计价。

## ②房地产类存货

存货按成本进行初始计量。存货主要包括库存材料、在建开发产品（开发成本）、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。存货发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

### （3）存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

#### ①房地产类存货

开发产品、开发成本期末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

#### ②非房地产类存货

可变现净值是指在日常活动中，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。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

#### （4）存货的盘存制度为永续盘存制。

#### （5）低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

#### （6）公共配套设施费用的核算方法

不拥有收益权的公共配套设施：按项目的可售建筑面积分摊计入商品房成本；拥有收益权的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的实际成本，完工时单独计入开发产品。

#### （7）维修基金的核算方法

房地产项目根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。物业管理部门所收到业主委托代为管理的公共维修基金，计入“长期应付款-维修基金”，专项用于住宅共同施设和物业管理区域公共施设的维修、更新。

#### （8）质量保证金的核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额

退还施工单位。

#### (9) 为政府代建项目的核算方法

公司代垫资金为政府代建项目的核算：由于此类代建项目的开发主体是政府,此类代建项目的合同签订及工程付款均是由政府相关部门控制，故本公司对于此类代建项目不作为公司存货核算。本公司为政府代建项目的代垫资金列入“其他应收款—政府相关部门”核算，对于可按公司代垫资金一定比例收取的投资回报则作为公司“营业收入”核算。

### 12、划分为持有待售资产

若某项非流动资产在其当前状况下仅根据出售此类资产的惯常条款即可立即出售，本公司已就处置该项非流动资产作出决议，如按规定需得到股东批准的，已经取得股东大会或相应权力机构的批准，已经与受让方签订了不可撤销的转让协议，且该项转让将在一年内完成，则该非流动资产作为持有待售非流动资产核算，自划分为持有待售之日起不计提折旧或进行摊销，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低计量。持有待售的非流动资产包括单项资产和处置组。如果处置组是一个《企业会计准则第 8 号——资产减值》所定义的资产组，并且按照该准则的规定将企业合并中取得的商誉分摊至该资产组，或者该处置组是资产组中的一项经营，则该处置组包括企业合并中所形成的商誉。

被划分为持有待售的单项非流动资产和处置组中的资产，在资产负债表的流动资产部分单独列报；被划分为持有待售的处置组中的与转让资产相关的负债，在资产负债表的流动负债部分单独列报。

某项资产或处置组被划归为持有待售，但后来不再满足持有待售的非流动资产的确认条件，本公司停止将其划归为持有待售，并按照下列两项金额中较低者进行计量：（1）该资产或处置组被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；（2）决定不再出售之日的可收回金额。

### 13、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、9“金融工具”。

共同控制，是指本公司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。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。

#### (1) 投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照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长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照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长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有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长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对

于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

## （2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

### ①成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

### ②权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的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，不调整长期股权投资的初始投资成本；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，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自



联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和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。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对于本公司首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

### ③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

### ④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、5、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股

权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

#### **14、投资性房地产**

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。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、已出租的建筑物等。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司采用公允价值模式对于投资性房地产进行后续计量。选择公允价值模式计量的依据：

(1) 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，会计政策选择的依据为：

- ①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。
- ②公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

(2) 对投资性房地产的公允价值进行估计时涉及的关键假设和主要不确定因素。

#### 投资性房地产公允价值确定原则

公司采用审慎、稳健的原则进行投资性房地产公允价值估价，并针对不同物业市场交易情况，采用以下不同的估价方法：

A. 公司投资性房地产本身有交易价格时，以公司投资性房地产管理部门商业物业经营部提供的同期成交价格或报价为基础，确定其公允价值。

B. 公司投资性房地产本身无交易价格时，由公司投资性房地产管理部门商业物业经营部进行市场调研，并出具市场调研报告，以市场调研报告的估价结论确定其公允价值。必要时，公司聘请信誉良好的资产评估机构对公司期末投资性房地产公允价值做出合理的估计。

C. 公司估价时，应从投资性房地产所在城市的政府房地产管理部门、权威机构，或信誉良好的房地产中介服务机构获取同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值做出合理的估计。

D. 对本身无交易价格的投资性房地产，参照市场上至少三个以上类似可比项目物业的交易价格，并按照影响标的物业价值的相关因素进行价格修正，以此为基础，最终确定标的物业的公允价值。公司对可比项目估价时应编制调整因素标准表，根据投资性房地产的类型，分别商圈位置、周边交通便捷度、商业繁华度、房屋状况、设备及装修、交易时间、交易方式、所在楼层、地理位置、人文价值、周边环境等确定调整系数范围。

#### (3) 投资性房地产公允价值确定方法

① 本公司以公允价值计量相关投资性房地产，使用的估值技术主要包括市场法、收益法、成本法。公司应当使用与其中一种或多种估值技术相一致的方法计量公允价值。公司使用多种估值技术计量公允价值的，应当考虑各估值结果的合理性，选取在当前情况下最能代表公允价值的金额作为公允价值。公司采用公允价值计量使用的估值技术一经确定，不得随意变更，但变更估值技术或其应用能使计量结果在当前情况下同样或者更能代表公允价值的情况除外。

##### ② 估值方法的选取：

A. 有条件选用市场比较法进行估价的，应以市场比较法为主要方法，但有长期租约的除外。对于签有长期租约的投资性房地产，需采用收益法进行估值。

B. 收益性房产的估价，应采用收益法。

C. 公司自建投资性房地产，在达到可使用状态前，适用成本法。

#### (4) 对投资性房地产的公允价值的期末确认及会计核算处理程序

① 投资性房地产的公允价值可能发生大幅变动认定如下：

A. 单项投资性房地产的期末公允价值与期初公允价值相比，变动幅度大于 5%时；

B. 其他情况。如投资性房地产的建筑实体已经发生严重损坏；投资性房地产 30% 以上面积的空置期达到 6 个月以上；其他表明投资性房地产的公允价值可能发生了大幅变动的迹象。

## ②对投资性房地产的公允价值的期末会计核算处理程序

A. 投资性房地产公允价值的首次确认：对于公司自行建造、外购、自用房地产等首次转换为投资性房产的，在首次转换日按投资性房地产公允价值与账面价值的差额进行会计处理。

B. 转换日后投资性房地产公允价值的后续计量：如公司通过估价认定投资性房地产公允价值期末与期初相比发生大幅变动时，公司财务部门根据市场调研报告的估价结论进行会计处理。如公司通过估价认定公司投资性房地产公允价值期末与期初相比未发生大幅变动时，公司财务部门不进行会计处理。

对于报告期新增的投资性房产，如单项投资性房地产的年末公允价值与该项投资性房地产在转换日的公允价值相比，变动幅度不大于 5%时，公司财务部门不进行会计处理。

采用公允价值模式计量的，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销。公司以单项投资性房地产为基础估计其期末公允价值。对于单项投资性房地产的期末公允价值发生大幅变动时，以资产负债表日单项投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，单项投资性房地产的期末公允价值与期初公允价值之间的差额计入当期损益，同时考虑递延所得税资产或递延所得税负债的影响。

自用房地产或存货转换为投资性房地产时，按照转换当日的公允价值计价，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，其差额确认为其他综合收益。投资性房地产转换为自用房地产时，以转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。

## (5) 自建投资性房地产的会计核算

对于自建投资性房地产，需在建造阶段就由公司董事会作出决议确认该项资产系以赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，才能作为自建投资性房地产进行会计核算。

公司自行建造的投资性房地产会计核算方法如下：

①对于会计核算时能直接分清成本核算对象的自行建造投资性房地产，直接通过“投资性房地产—成本”科目归集投资性房地产自行建造过程中发生的实际成本。

②对于会计核算时不能直接分清成本核算对象的自行建造投资性房地产(指因出售

房产与出租房产在同一个立项项目下进行开发而导致在建造阶段无法分清出售房产与出租房产各自成本的), 先以“开发成本”科目归集所有房地产的开发成本, 在投资性房产达到可使用状态时, 再按一定方法在出售房产与投资性房地产之间分配各自应承担的成本。将投资性房地产实际发生的成本(达到预定可使用状态前所发生的必要支出)从“开发成本”科目结转至“投资性房地产—成本”科目。

③对于自建投资性房地产, 如果其公允价值无法可靠确定但预期该房地产完工后的公允价值能够持续可靠取得的, 以成本计量该在建投资性房地产, 其公允价值能够可靠计量时或完工后(两者孰早), 再以公允价值计量。

④对于自建投资性房地产, 其达到预定可使用状态时的公允价值与达到预定可使用状态前所发生的必要支出的差额计入当期损益(公允价值变动损益)。

⑤投资性房地产初始计量后, 对于投资性房地产达到可使用状态前根据相关合同预估所发生的必要支出与竣工结算价之间差异, 在竣工决算完毕后进行调整。对于投资性房地产的预估成本与实际成本的差异在报告期调整“公允价值变动损益”科目。

#### (6) 投资性房地产的处置

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时, 终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

## 15、固定资产

### (1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的, 使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本公司, 且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

### (2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起, 采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下:

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	直线法	20-50	10	4.5--1.8
机器设备	直线法	10	10	9
电子设备	直线法	5	10	18
运输设备	直线法	5	10	18
其他设备	直线法	5	10	18

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

### (3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20“长期资产减值”。

### (4) 融资租入固定资产的认定依据及计价方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司；

②本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权；

③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分；

④本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；

⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提融资租入固定资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

### (5) 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

## 16、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20“长期资产减值”。

## 17、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去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予以资本化；一般借款根据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，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

## 18、无形资产

### (1) 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予

摊销。

①使用寿命有限的无形资产预计寿命及依据如下：

项目	预计使用寿命
土地使用权	土地使用年限
企业管理软件	5 年

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

②使用寿命不确定的无形资产

无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。对于使用寿命不确定的无形资产，在持有期间内不摊销，每期末对无形资产的寿命进行复核。如果期末重新复核后仍为不确定的，在每个会计期间继续进行减值测试。

(2) 研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- ① 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- ② 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- ③ 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- ④ 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- ⑤ 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

(3) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20“长期资产减值”。

## 19、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司的长期待摊费用主要包括装修工程及其他。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。明确受益期限的按受益期平均摊销；无明确受益期限的按 5 年



平均摊销。如果某项费用不能使以后会计期间受益的，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

## 20、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。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，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为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的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果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确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

## 21、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。离职后福利主要包括设定提存计划及设定受益计划。其中设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险等，在职工为本公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。本公司按照国家规定的标准和年金计划定期缴付上述款项后，不再有其他的支付义务。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本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，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

## 22、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本公司承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

## 23、收入

### （1）开发产品

已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，即开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入；并且该项目已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

房地产销售除符合上述销售收入确认条件外，以竣工验收合格并签订了不可逆转的销售合同、买方累计付款超过销售价格的 50% 以上或已办妥按揭作为确认收入的时

点。

#### (2) 出租物业收入确认方法

按与承租方签订的合同或协议规定，按直线法确认房屋出租收入的实现。

#### (3) 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满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

本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，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

#### (4) 公司代垫资金为政府代建的基础设施项目收入的确认条件：

参照劳务收入的确认依据。具体条件为：公司代建服务已提供；代建服务的收入与成本能够可靠地计量；公司与政府部门定期结算各代建的基础设施项目服务，并收到代建服务价款或取得收取代建服务价款的权利时作为确认收入的时点。取得收取代建服务价款的权利依据为收到政府部门出具的各代建项目服务的确认函。

(5) 物业管理收入：公司在物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务相关的成本能够可靠计量时，确认物业管理收入的实现；

#### (6) 建造合同收入

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。合同完工进度依据已完工作的测量确定。建造合同的结果能够可靠估计是指同时满足：①合同总收入能够可靠地计量；②与合同相关的经济利益很可能流入企业；③实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；④合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

如建造合同的结果不能可靠地估计，但合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。使建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在的，按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。

合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)之和超过已结算价款的部分作为存货列示；在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利(亏损)之和的部分作为预收款项列示。

#### (7) 使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

#### (8) 利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

### 24、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。对于政府文件未明确补助对象的政府补助，公司根据实际补助对象划分为与资产相关的政府补助或与收益相关的政府补助，相关判断依据说明详见本财务报表附注递延收益/营业外收入项目注释。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、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。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，直接计入当期损益。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

### 25、递延所得税资产/递延所得税负债

#### (1) 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

## （2）递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司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，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来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，减记的金额予以转回。

## （3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

## 26、租赁

融资租赁为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，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

### （1）本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，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) 本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在不扣除免租期的整个租赁期内按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，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。

#### (3) 本公司作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的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，其差额作为未确认融资费用。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

#### (4) 本公司作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

### **27、重要会计政策、会计估计的变更**

本公司 2016 年度无应披露的会计政策、会计估计变更等事项。

### **28、重大会计判断和估计**

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负

债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

#### （1）坏账准备计提

本公司根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收账款减值是基于评估应收账款的可收回性。鉴定应收账款减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收账款的账面价值及应收账款坏账准备的计提或转回。

#### （2）存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

#### （3）可供出售金融资产减值

本公司确定可供出售金融资产是否减值在很大程度上依赖于管理层的判断和假设，以确定是否需要在利润表中确认其减值损失。在进行判断和作出假设的过程中，本公司需评估该项投资的公允价值低于成本的程度和持续期间，以及被投资对象的财务状况和短期业务展望，包括行业状况、技术变革、信用评级、违约率和对手方的风险。

#### （4）折旧和摊销

本公司对固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

#### （5）递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

## （6）所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

## （7）公允价值计量

本公司的某些资产和负债在财务报表中按公允价值计量。公司投资性房地产本身无交易价格时，由公司投资性房地产管理部门进行市场调研，并出具市场调研报告，以市场调研报告的估价结论确定其公允价值。必要时，公司聘请信誉良好的资产评估机构对公司期末投资性房地产公允价值做出合理的估计。

公司投资性房地产管理部门分析表明公司投资性房地产公允价值可能发生大幅变动时，应对投资性房地产的公允价值进行估价，并出具市场调研报告，经公司董事会批准后，公司财务管理部根据市场调研报告的估价结论进行会计处理。分析报告表明公司投资性房地产公允价值未发生大幅变动时，公司投资性房地产管理部门可以不对投资性房地产的公允价值进行估价，经公司董事会批准后，公司财务管理部可不进行会计处理。对当年首次新增投入使用的投资性房地产，应以正式投入使用日为基准日进行估价，聘请信誉良好的资产评估机构对该投资性房地产公允价值做出合理的估计，出具评估报告，经公司董事会批准后，公司财务管理部根据报告的估价结论在征得公司外部审计机构同意后会计处理。

## 五、税项

### 1、主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	详见下表
营业税	按应税营业额的3%-5%计缴营业税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的1%、5%、7%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴。
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴。
企业所得税	深圳市中航楼宇科技有限公司按应纳税所得额15%计缴，其他纳税主体按应纳税所得额25%计缴。
房产税	从价计征或从租计征，1.2%、12%
土地增值税	按土地增值额30%-60%超率累进税率



本公司和子公司从事房地产开发、物业管理等业务。根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）等相关规定，自2016年5月1日起本公司及子公司增值税应税项目及税率如下表所示：

收入类型	计税方式	适用税率或征收率	营改增前税率
房产销售收入	简易征收、一般征收	5%、11%	5%
楼宇工程收入	简易征收、一般征收	3%、11%	3%
不动产出租收入	简易征收、一般征收	5%、11%	5%
物业管理收入	一般征收	6%	5%
餐饮收入	一般征收	6%	5%
利息收入	一般征收	6%	5%
水费	简易征收、一般征收	3%、13%	3%、13%
电费、商品销售	一般征收	17%	17%
干洗收入	一般征收	6%	5%

## 2、税收优惠及批文

根据深圳市科技创新委员会、深圳市财政委员会、深圳市国家税务局、深圳市地方税务局颁发的高新技术企业证书，证书编号GF201544200090，本公司下属公司深圳市中航楼宇科技有限公司自2015年起至2018年按照15%税率征收企业所得税。

## 六、合并财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，年初指 2016 年 1 月 1 日，年末指 2016 年 12 月 31 日；本年指 2016 年度，上年指 2015 年度。

### 1、货币资金

项 目	年末余额	年初余额
库存现金	542,917.43	523,648.53
银行存款	1,873,192,498.46	1,328,310,328.78
其他货币资金	82,537,511.65	140,511,346.47
合 计	1,956,272,927.54	1,469,345,323.78
其中：存放在境外的款项总额	---	---

注：截至 2016 年 12 月 31 日，其他货币资金包含所有权受到限制的货币资金人民币 82,537,511.65 元。

其中所有权受到限制的货币资金明细如下：

项 目	年末余额	年初余额
商品房按揭保证金	18,145,369.68	39,910,054.81
银行承兑汇票保证金	5,789,400.00	5,789,400.00
履约保证金	13,602,741.97	49,811,891.66
用于担保的定期存款	45,000,000.00	45,000,000.00
合 计	82,537,511.65	140,511,346.47

### 2、应收票据

#### 应收票据分类

项 目	年末余额	年初余额
银行承兑汇票	515,000.00	949,000.00
商业承兑汇票		
合 计	515,000.00	949,000.00

注：年末无已质押的应收票据、无已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据、无因出票人未履约而将其转应收账款的票据情况。

### 3、应收账款

#### (1) 应收账款分类披露

类 别	年 末 余 额				账 面 价 值
	账 面 余 额		坏 账 准 备		
	金 额	比 例 (%)	金 额	比 例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	564,167,856.18	98.87	5,359,048.58	0.95	558,808,807.60
组合 1 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款	122,975,116.24	21.54	5,359,048.58	4.36	117,616,067.66
组合 2 不计提坏账准备的应收账款	441,192,739.94	77.33			441,192,739.94
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	6,381,914.17	1.13	4,720,389.90	73.97	1,661,524.27
合 计	570,549,770.35	100.00	10,079,438.48	1.77	560,470,331.87

(续)

类 别	年 初 余 额				账 面 价 值
	账 面 余 额		坏 账 准 备		
	金 额	比 例 (%)	金 额	比 例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	406,268,662.46	97.99	5,847,444.95	1.44	400,421,217.51
组合 1 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款	90,018,244.66	21.71	5,847,444.95	6.50	84,170,799.71
组合 2 不计提坏账准备的应收账款	316,250,417.80	76.28			316,250,417.80
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	8,318,944.81	2.01	6,434,583.21	77.35	1,884,361.60
合 计	414,587,607.27	100.00	12,282,028.16	2.96	402,305,579.11

注：本公司应收账款较年初增加 155,962,163.08 元，增幅 37.62%，主要系本期新增应收保利（江西）房地产开发有限公司南昌中航国际广场二期项目转让款所致。

## ①组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	112,683,030.05	3,380,490.90	3.00
1至2年	4,849,942.82	484,994.28	10.00
2至3年	3,041,664.27	608,332.85	20.00
3至4年	759,494.49	227,848.35	30.00
4至5年	1,405,146.30	421,543.89	30.00
5年以上	235,838.31	235,838.31	100.00
合计	122,975,116.24	5,359,048.58	4.36

## ②组合中，不计提坏账准备的应收账款

类别	年末余额	
	账面余额	不计提理由
应收商品房销售款	30,307,515.50	系应收多个购房客户的销房款等，预计能全部收回
应收物业管理费及其他关联方款项	213,827,649.39	系应收多个客户的物业管理费及关联方款项，预计能全部收回
应收关联方投资性房地产租金	18,009,452.84	正常的关联方交易，预计能收回
应收多个政府单位的款项	1,244,370.85	系应收政府单位的物业费及因税务系统故障而多扣的税金，预计能收回
项目转让款	174,965,900.00	系应收保利(江西)房地产开发有限公司项目转让款，预计可收回
其他	2,837,851.36	其他系老大昌及其他服务业应收账款，预计能收回
合计	441,192,739.94	

## (2) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 1,018,815.56 元，转回坏账准备金额 1,111,718.23 元。其他减少坏账准备金额 2,109,687.01 元系本年处置子公司新疆中航投资有限公司、九江中航城地产发展有限公司所致。

## (3) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位名称	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)	计提坏账准备金额
保利(江西)房地产开发有限公司	174,965,900.00	1年以内	30.67	
江阴云龙置业有限公司	15,953,549.63	1年以内	2.80	
天津泰港实业有限公司	11,602,032.50	1年以内	2.03	
厦门紫金中航置业有限公司	9,364,905.88	1年以内	1.64	273,442.25
北京京东世纪贸易有限公司	8,318,029.16	1年以内	1.46	
合计	220,204,417.17		38.60	273,442.25

#### 4、预付款项

##### (1) 预付款项按账龄列示

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	34,721,186.56	30.84	32,670,390.65	24.44
1至2年	2,458,952.18	2.18	88,274,704.23	66.04
2至3年	75,118,842.17	66.71	4,794,624.00	3.59
3年以上	300,000.00	0.27	7,932,147.00	5.93
合计	112,598,980.91	100.00	133,671,865.88	100.00

##### (2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况

单位名称	与本公司关系	金额	预付时间	未结算原因
贵阳市财政局	供应商	71,615,732.17	2-3年	预付土地款, 未交付
江苏省电力公司昆山市供电公司	供应商	3,985,237.80	2年以内	未到结算期
深圳市福田区住房和建设局	供应商	3,756,666.00	3年以内	企业人才配售房款, 未交付
李玮珉建筑设计咨询(上海)有限公司	供应商	2,544,750.00	1年以内	未到结算期
深圳创兆酒店用品有限公司	供应商	1,930,512.35	1年以内	未到结算期
合计		83,832,898.32		

#### 5、其他应收款

##### (1) 其他应收款分类披露

类 别	年 末 余 额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	191,599,300.43	5.55	183,366,175.61	95.70	8,233,124.82
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	3,202,734,204.29	92.72	1,428,262.93	0.04	3,201,305,941.36
组合 1 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	15,860,172.79	0.46	1,428,262.93	9.01	14,431,909.86
组合 2 不计提坏账准备的其他应收款	3,186,874,031.50	92.26			3,186,874,031.50
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	60,063,524.07	1.73	59,931,388.85	99.78	132,135.22
合 计	3,454,397,028.79	100.00	244,725,827.39	7.08	3,209,671,201.40

(续)

类 别	年 初 余 额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	222,594,183.23	20.75	185,550,653.96	83.36	37,043,529.27
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	791,305,890.27	73.77	1,612,232.61	0.20	789,693,657.66
组合 1 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	20,803,228.71	1.94	1,612,232.61	7.75	19,190,996.10
组合 2 不计提坏账准备的其他应收款	770,502,661.56	71.83			770,502,661.56
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	58,781,113.68	5.48	58,781,113.68	100.00	
合 计	1,072,681,187.18	100.00	245,944,000.25	22.93	826,737,186.93

注：本公司其他应收款较年初增加 2,381,715,841.61 元，增幅 222.03%，主要系本年向保利房地产（集团）股份有限公司出售下属子公司成都航逸科技有限公司、成都航逸置业有限公司、江苏中航地产有限公司、九江中航城地产开发有限公司、新疆中航投资有限公司、岳阳建桥投资置业有限公司、赣州中航置业有限公司、控股孙公司赣州中航房地产发展有限公司的全部股权事项导致新增应收保利房地产（集团）股份有限公司下属项目公司广州金地房地产开发有限公司股权转让款 839,844,700.00 元，应收上述已出售期末不纳入合并范围内子公司财务资助款 1,648,443,634.75 元。

①年末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款（按单位）	年末余额			计提理由
	其他应收款	坏账准备	计提比例	
北京市格兰云天大酒店有 限责任公司	35,862,822.16	35,862,822.16	100%	以前年度遗留问题，难 以收回，全额计提坏账
深圳市南光捷佳电器有限 公司	27,075,018.93	27,075,018.93	100%	以前年度遗留问题，难 以收回，全额计提坏账
中山市南光捷佳电器有限 公司	25,296,559.73	25,296,559.73	100%	以前年度遗留问题，难 以收回，全额计提坏账
深圳市金城印刷有限公司	32,087,000.00	32,087,000.00	100%	尚未收回的股权转款 等，全额计提坏账
广州市南光房地产发展有 限公司	19,027,493.38	19,027,493.38	100%	以前年度遗留问题，难 以收回，全额计提坏账
深圳市南光工贸发展有限 公司	28,636,000.00	28,636,000.00	100%	以前年度遗留问题，难 以收回，全额计提坏账
惠东沙田项目代垫款	11,852,799.34	11,852,799.34	100%	难以收回，全额计提坏 账
惠东谟岭项目代垫款	11,761,606.89	3,528,482.07	30%	按预计可收回性计提坏 账
合计	191,599,300.43	183,366,175.61		

## ②组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	年 末 余 额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	10,954,767.64	328,643.03	3.00
1至2年	3,097,595.08	309,759.50	10.00
2至3年	431,002.63	86,200.53	20.00
3至4年	261,680.33	78,504.10	30.00
4至5年	699,959.06	209,987.72	30.00
5年以上	415,168.05	415,168.05	100.00
合 计	15,860,172.79	1,428,262.93	9.01

## ③组合中，不计提坏账准备的其他应收款

单位	年 末 余 额	
	账面余额	不计提理由
押金及保证金	129,187,659.62	押金保证金，预计可收回
政府代建	354,519,125.31	政府代建款项，预计可收回
土地开发履约保证金	67,890,000.00	预计可收回，不计提坏账
关联往来	10,915,593.67	预计可收回，不计提坏账
代垫款项、往来款	296,358,578.76	代收代垫款项，预计可收回
员工借款	4,930,264.97	预计可收回，不计提坏账
股权转让款	839,844,700.00	预计可收回，不计提坏账
财务资助款	1,456,365,524.75	预计可收回，不计提坏账
其他	26,862,584.42	预计可收回，不计提坏账
合 计	3,186,874,031.50	

## (2) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 1,902,743.64 元，转回坏账准备金额 1,820,399.51 元。其他减少坏账准备金额 1,300,516.99 元系本年处置子公司新疆中航投资有限公司所致。



## (3) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
关联往来	160,558,270.48	165,671,848.23
员工借款	4,930,264.97	3,734,039.82
押金及保证金	135,913,394.35	156,420,452.65
代垫款项、往来款	298,736,346.97	70,114,798.36
开发商代付的本期维修基金	559,867.44	2,513,536.16
政府代建	378,133,531.54	467,428,258.90
土地开发履约保证金	67,890,000.00	67,890,000.00
股权转让款	839,844,700.00	
财务资助款	1,456,365,524.75	
其他	111,465,128.29	138,908,253.06
合 计	3,454,397,028.79	1,072,681,187.18

## (4) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应 收款年末余 额合计数的 比例(%)	坏账准备 年末余额
广州金地房地产开发有 限公司	股权转让款	839,844,700.00	1年以内	24.31	
成都航逸置业有限公司	财务资助款	517,464,108.05	1年以内	14.98	
衡阳深圳工业园管理委 员会	政府代建	354,519,125.31	5年以内	10.23	
新疆中航投资有限公司	财务资助款	293,000,000.00	2年以内	8.48	
赣州中航房地产发展有 限公司	财务资助款	276,788,227.18	1年以内	8.01	
		<u>2,281,616,160.54</u>		<u>66.01</u>	

注：本公司的控股孙公司衡阳中航地产有限公司根据相关协议接受衡阳深圳工业园管理委员会委托，以垫付资金的方式代政府部门开发衡阳深圳工业园的基础设施项目。截至 2016 年 12 月 31 日垫付资金余额为 354,519,125.31 元。

## 6、存货

### (1) 存货分类

项 目	年末余额			
	账面余额	其中借款费用资本化金额	跌价准备	账面价值
原材料	3,528,368.35			3,528,368.35
发出商品				
库存商品	2,372,624.75		657,090.76	1,715,533.99
低值易耗品	260,521.44			260,521.44
开发成本	5,305,236,273.22	732,548,892.02	114,951,464.50	5,190,284,808.72
开发产品	1,172,706,790.30	88,928,432.40		1,172,706,790.30
其他				
合 计	<u>6,484,104,578.06</u>	<u>821,477,324.42</u>	<u>115,608,555.26</u>	<u>6,368,496,022.80</u>

(续)

项 目	年初余额			
	账面余额	其中借款费用资本化金额	跌价准备	账面价值
原材料	4,194,356.80			4,194,356.80
发出商品				
库存商品	2,494,378.20		657,090.76	1,837,287.44
低值易耗品	415,041.31			415,041.31
开发成本	8,753,332,261.60	1,022,997,127.67		8,753,332,261.60
开发产品	1,860,609,501.81	79,640,072.28		1,860,609,501.81
其他				
合 计	<u>10,621,045,539.72</u>	<u>1,102,637,199.95</u>	<u>657,090.76</u>	<u>10,620,388,448.96</u>

注：本公司存货较年初减少 413,694.10 万元，减幅 38.95%，主要系本年向保利房地产（集团）股份有限公司下属子公司出售 8 家子公司股权及江西中航地产有限公司持有的南昌中航国际广场二期项目所致。

## (2) 开发成本明细情况

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (亿元)	年初数	年末数
坪地项目	2008年9月	未定	4.30	72,817,005.18	72,817,005.18
衡阳项目后期	2018年	2030年	50.00	597,592,887.60	624,574,859.88
新疆翡翠城五至八期	2013年5月	2018年12月	12.41	102,102,447.33	
昆山九方城 A6 地块	2012年12月	2016年12月	41.00	203,297,546.21	
昆山九方城 A7 地块	2010年1月	2018年9月	23.62	377,687,608.55	
天津九方城市广场	2011年6月	2020年7月	13.40	376,484,430.89	380,486,906.66
九江中航城	2012年3月	2017年12月	46.00	1,153,207,310.72	
岳阳中航翡翠湾	2011年7月	2017年9月	13.25	1,021,712,919.30	
惠东巽寮湾花园项目一期	2012年4月	2021年10月	30.39	393,327,821.19	283,082,896.30
惠东巽寮湾花园项目跨期	2013年10月	2021年10月	18.00	210,741,663.73	173,340,372.53
贵阳中航城项目	2013年3月	2019年4月	70.00	1,675,506,834.39	1,679,421,330.19
龙岩中航紫金云熙	2014年4月	2017年12月	28.31	1,707,833,957.39	2,090,543,693.85
赣州中航·云府项目（章江新区E9地块）	2014年9月	2017年3月	10.99	575,191,774.42	
南昌中航国际广场二期	2015年4月	2018年4月	7.00	279,081,879.70	
成都航空大世界	2016年1月	未定	200.00	6,746,175.00	
中航幕墙工业园更新单元	2016年5月				969,208.63
合计				8,753,332,261.60	5,305,236,273.22

注：新疆翡翠城五至八期、昆山九方城 A7 地块、九江中航城、岳阳翡翠湾、赣州中航云府、南昌中航国际广场二期、成都航空大世界项目项目开发成本年末余额为零，系本年本公司向保利房地产（集团）股份有限公司下属子公司出售成都航逸科技有限公司等 8 家公司及江西中航地产有限公司持有的南昌中航国际广场二期项目所致。

## (3) 开发产品明细情况

项目名称	竣工时间	年初数	本年增加	本年减少	年末数
成都中航国际广场	2013年12月	63,280,833.59		1,057,575.38	62,223,258.21
赣州中航城项目 B 地块	2010年9月	124,511.48		124,511.48	
赣州公元城 K25 地块	2012年12月	32,935,281.35		32,935,281.35	
赣州公元城 K26 地块	2013年12月	5,404,370.99		5,404,370.99	
中航格澜阳光花园一期	2006年11月	1,311,223.92			1,311,223.92
中航格澜阳光花园二期	2007年12月	70,769,906.92			70,769,906.92
惠东中航城	2010年12月	6,959,048.05		1,781,113.99	5,177,934.06
昆山中航城	2011年10月	40,212,621.58		10,199,766.75	30,012,854.83
名士苑住宅	2000年7月	1,057,493.13		70,668.12	986,825.01
名士苑停车场	2000年7月	2,892,608.73			2,892,608.73
捷佳大厦停车场	2002年11月	15,953,515.61		375,498.48	15,578,017.13
紫荆苑停车场	2005年12月	6,484,800.17		140,834.16	6,343,966.01
鼎尚华庭停车场	2008年12月	16,430,640.43		333,805.32	16,096,835.11
赣州公元城 K10 地块	2014年12月	38,967,492.80		38,967,492.80	
衡阳中航城市花园	2014年12月	562,991,168.11		76,279,240.74	486,711,927.37
上海杨浦中航天盛广场	2015年5月	113,598,811.58		113,598,811.58	
贵阳中航城一期	2016年9月	63,600,753.24	463,004,667.67	379,609,414.86	146,996,006.05
贵阳中航城三期	2016年12月		94,352,878.63	86,669,894.16	7,682,984.47
新疆翡翠城一期	2010年1月	24,781,381.83		24,781,381.83	
新疆翡翠城二期	2011年11月	26,844,559.56		26,844,559.56	
新疆翡翠城三期	2012年9月	35,543,130.80		35,543,130.80	
新疆翡翠城四期	2014年7月	204,657,972.63	144,666.40	204,802,639.03	
昆山九方城A6地块	2016年12月	204,095,637.71	364,749,855.49	448,633,775.12	120,211,718.08
昆山九方城A7住宅一期	2013年8月	42,131,673.04		42,131,673.04	
惠东巽寮湾花园项目一期部分楼栋	2014年6月	166,712,639.53	451,393,576.04	418,395,491.17	199,710,724.40
九江中航城一期、二期	2015年12月	97,113,737.21	285,690,238.07	382,803,975.28	
岳阳中航翡翠湾一期	2016年12月	15,753,687.82	742,564,690.35	758,318,378.17	
合计		1,860,609,501.81	2,401,900,572.65	3,089,803,284.16	1,172,706,790.30

注：赣州中航城项目 B 地块、赣州公元城 K25 地块、赣州公元城 K26 地块、赣州公元城 K10 地块、新疆翡翠城一至四期、昆山九方城 A7 住宅、九江中航城、岳阳翡翠湾项目年末余额为零，系本年本公司向保利房地产（集团）股份有限公司下属子公司出售成都航逸科技有限公司等 8 家公司所致。

## (4) 存货跌价准备

项 目	年初余额	本年增加金额		本年减少金额		年末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料						
库存商品	657,090.76					657,090.76
发出商品						
周转材料						
开发成本		138,591,941.34			23,640,476.84	114,951,464.50
开发产品						
其他						
合 计	657,090.76	138,591,941.34			23,640,476.84	115,608,555.26

## (5) 存货跌价准备计提依据及本年转回或转销原因

项 目	计提存货跌价准备的具体依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转销存货跌价准备的原因
库存商品	部分库存商品发生毁损		
开发成本	预计总成本超出预计总售价		

## (6) 存货年末余额中含有借款费用资本化金额情况如下:

项目名称	年初余额	本年增加	本年减少		年末余额	本年确认 资本化金 额的资本 化率 (%)
			出售减少	其他减少		
成都中航国际广场	9,200,606.87		800,452.80		8,400,154.07	
坪地项目	29,663,450.10				29,663,450.10	
赣州公元城K10地块	4,364,013.81			4,364,013.81		
衡阳中航城市花园	67,535,039.64		8,345,908.60		59,189,131.04	
衡阳项目后期	82,945,997.64	23,193,764.94			106,139,762.58	7.09
新疆翡翠城	55,812,162.42	7,440,475.68	4,804,206.47	58,448,431.63		7.20
昆山九方城A6	31,202,593.43	32,036,314.49	23,402,851.03	32,342,056.24	7,494,000.65	7.28
昆山九方城A7	20,141,672.35	5,855,420.85	509,473.27	25,487,619.92		5.03
天津九方城市广场	25,550,314.57				25,550,314.57	
九江中航城	129,314,264.00	62,933,864.06	17,183,045.43	175,065,082.63		4.48
岳阳中航翡翠湾	59,461,810.80	3,018,903.47	47,835,220.13	14,645,494.14		5.29
惠东巽寮湾花园项目	26,562,024.14	12,338,673.49	15,480,571.94		23,420,125.69	8.05
贵阳中航项目	228,630,711.92	90,031,042.10	18,032,178.76	48,737,452.56	251,892,122.70	7.74
上海杨浦中航天盛广场	8,308,883.34		8,308,883.34			
中航格澜阳光花园一期	196,545.17				196,545.17	
中航格澜阳光花园二期	1,840,073.18				1,840,073.18	
昆山中航城	628,760.35		469,179.63		159,580.72	
龙岩中航紫金云熙	253,207,351.76	54,324,712.19			307,532,063.95	6.00
赣州中航-云府项目(E9地块)	58,774,293.04			58,774,293.04		
南昌中航国际广场二期	9,296,631.42	22,519,253.97	31,815,885.39			7.00
赣州中航-云府项目(E24地块)		275,769.68		275,769.68		4.00
合计	<u>1,102,637,199.95</u>	<u>313,968,194.92</u>	<u>176,987,856.79</u>	<u>418,140,213.65</u>	<u>821,477,324.42</u>	

注：其他减少主要系本年向保利房地产（集团）股份有限公司下属子公司出售 8 家子公司股权所致。

## 7、其他流动资产

项 目	年末余额	年初余额
房地产企业预缴的各项税费	223,933,755.12	174,443,171.11
其他企业预缴的各项税费	10,375,905.66	13,781,046.43
合计	234,309,660.78	188,224,217.54

## 8、可供出售金融资产

### (1) 可供出售金融资产情况

项 目	年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具			
可供出售权益工具	9,300,000.00	9,300,000.00	
其中：按公允价值计量的			
按成本计量的	9,300,000.00	9,300,000.00	
现金流量套期工具			
其他			
合计	9,300,000.00	9,300,000.00	

(续)

项 目	年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具			
可供出售权益工具	9,300,000.00	9,300,000.00	
其中：按公允价值计量的			
按成本计量的	9,300,000.00	9,300,000.00	
现金流量套期工具			
其他			
合计	9,300,000.00	9,300,000.00	

## (2) 年末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额			
	年初数	本年增加	本年减少	年末数
中航文化传播公司股权款	300,000.00			300,000.00
上海交行股票	1,000,000.00			1,000,000.00
河源达康法人股	2,000,000.00			2,000,000.00
海南银通兴海国际公司法人股	2,000,000.00			2,000,000.00
海南泛华高速公路股份有限公司股权款	4,000,000.00			4,000,000.00
合计	9,300,000.00			9,300,000.00

(续)

被投资单位	减值准备				本年现金红利
	年初数	本年增加	本年减少	年末数	
中航文化传播公司股权款	300,000.00			300,000.00	
上海交行股票	1,000,000.00			1,000,000.00	
河源达康法人股	2,000,000.00			2,000,000.00	
海南银通兴海国际公司法人股	2,000,000.00			2,000,000.00	
海南泛华高速公路股份有限公司股权款	4,000,000.00			4,000,000.00	
合计	9,300,000.00			9,300,000.00	

## (4) 本年可供出售金融资产减值的变动情况

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	现金流量套期工具	合计
年初已计提减值余额	9,300,000.00			9,300,000.00
本年计提				
其中：从其他综合收益转入				
本年减少				
其中：期后公允价值回升转回				
年末已计提减值余额	9,300,000.00			9,300,000.00

注：本公司以前年度全额计提减值的可供出售金融资产，均是处于清理、难以收回的投资。



## 9、长期股权投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
一、合营企业						
深圳市深越联合投资有限公司	21,769,757.49			-354,524.87	1,951,677.03	
小计	21,769,757.49			-354,524.87	1,951,677.03	
二、联营企业						
厦门紫金中航置业有限公司	121,732,627.96			-230,863.62	8,904,739.62	
南京金城中航物业管理有限公司	2,977,641.37			450,608.10		
樟树市凯凯创新股权投资管理中心(有限合伙)		5,000,000.00				
小计	124,710,269.33	5,000,000.00		219,744.48	8,904,739.62	
合计	146,480,026.82	5,000,000.00		-134,780.39	10,856,416.65	

(续)

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年末余额
	宣告发放现金股利	计提减值准备	其他		
一、合营企业					
深圳市深越联合投资有限公司				23,366,909.65	
小计				23,366,909.65	
二、联营企业					
厦门紫金中航置业有限公司				130,406,503.96	
南京金城中航物业管理有限公司				3,428,249.47	
樟树市凯凯创新股权投资管理中心(有限合伙)				5,000,000.00	
小计				138,834,753.43	
合计				162,201,663.08	

注：本公司下属子公司中航物业管理有限公司出资设立樟树市凯凯创新股权投资管理中心（有限合伙），本公司持股比例为 23.28%。

## 10、投资性房地产

### (1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

项 目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合 计
一、年初余额	8,565,591,197.89			8,565,591,197.89
二、本年变动	-159,982,629.07			-159,982,629.07
加：自建投资性房地产增加	81,905,909.53			81,905,909.53
存货\固定资产\在建工程转入				
企业合并增加				
减：处置				
其他转出	493,451,586.00			493,451,586.00
公允价值变动	251,563,047.40			251,563,047.40
三、年末余额	8,405,608,568.82			8,405,608,568.82

## (2) 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产明细情况

项目	年初公允价值	本年自建 投资性房 地产增加	其他增加	本年公允价值变动		其他 减少	年末公允价值
			决算成本 与预估成 本之差	本年确认的公 允价值变动收 益	因决算成本与 预估成本之差 而调整的公允 价值变动	本年公允价值变 动小计	
航空大厦1栋部分楼层	420,972,714.60			22,050,458.40		22,050,458.40	443,023,173.00
航空大厦1栋部分顶层	51,540,320.00						51,540,320.00
南光大厦1-13层部分楼 层、地下室	270,794,920.00			102,695,774.00		102,695,774.00	373,490,694.00
南光捷佳大厦一至四层 商场及部分房产	178,416,372.00			30,626,121.00		30,626,121.00	209,042,493.00
中航格澜阳光花园A栋1- 4层、B栋一层七套房	182,436,906.00			85,687,521.00		85,687,521.00	268,124,427.00
航苑大厦西座7套房	17,093,666.00			10,289,713.00		10,289,713.00	27,383,379.00
航都大厦9J	2,454,790.00			213,460.00		213,460.00	2,668,250.00
长沙芙蓉南路368号波波 天下城9套房	11,391,630.00						11,391,630.00
南昌中航国际广场1至5 层、26至38层	290,281,582.00						290,281,582.00
上海中航天盛广场	1,699,003,918.00						1,699,003,918.00
<b>存货及固定资产转入小 计</b>	<b>3,124,386,818.60</b>			<b>251,563,047.40</b>		<b>251,563,047.40</b>	<b>3,375,949,866.00</b>

项目	年初公允价值	本年自建投资性 房地产增加	其他增加	本年公允价值变动			其他减少	年末公允价值
			决算成本 与预估成 本之差	本年确认的公允 价值变动收益	因决算成本与 预估成本之差 而调整的公允 价值变动	本年公允价值变动 小计	转出	
岳阳中航国际广场1至27层、裙楼1至5层	334,408,098.00							334,408,098.00
观澜格兰云天国际酒店房产	485,160,261.00						485,160,261.00	
赣州中航城九方购物中心房产及幼儿园	718,920,632.00							718,920,632.00
赣州格兰云天酒店	261,116,209.20							261,116,209.20
成都-九方购物中心-3至7层	770,709,036.00							770,709,036.00
昆山中航城花园 42 号楼	201,870,501.00							201,870,501.00
惠东中航巽寮湾花园商铺	60,929,759.00							60,929,759.00
赣州中航公元城幼儿园	8,291,325.00						8,291,325.00	
九江中航城购物中心	931,842,281.00							931,842,281.00
贵阳中航城项目幼儿园	6,723,535.95	12,652,524.72						19,376,060.67
贵阳中航城项目九方购物中心	125,450,488.00	46,322,662.10						171,773,150.10
昆山中航城酒店	175,561,699.14	22,930,722.71						198,492,421.85
昆山九方购物中心	1,360,220,554.00							1,360,220,554.00
<b>自建投资性房地产小计</b>	<b>5,441,204,379.29</b>	<b>81,905,909.53</b>					<b>493,451,586.00</b>	<b>5,029,658,702.82</b>
<b>合计</b>	<b>8,565,591,197.89</b>	<b>81,905,909.53</b>		<b>251,563,047.40</b>		<b>251,563,047.40</b>	<b>493,451,586.00</b>	<b>8,405,608,568.82</b>

## (3) 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产明细情况

项目	转换时间	转换时账面原值	年初公允价值	年末估计的公允价值金额	按年末估价计算的增值率	年末公允价值变动调账金额	年末入账的公允价值	公允价值累计变动(账面确认数)	其他减少
航空大厦1栋部分楼层	2009年、2011年	46,090,891.61	420,972,714.60	440,980,081.00	4.75%	22,050,458.40	443,023,173.00	396,932,281.39	
航空大厦1栋部分顶层	2011年	31,622,605.94	51,540,320.00	51,708,818.00	0.33%		51,540,320.00	19,917,714.06	
南光大厦1-13层部分楼层、地下室	2009年	39,520,115.68	270,794,920.00	373,490,694.00	37.92%	102,695,774.00	373,490,694.00	333,970,578.32	
南光捷佳大厦一至四层商场及部分房产	2009年	81,723,151.52	178,416,372.00	209,042,493.00	17.17%	30,626,121.00	209,042,493.00	127,319,341.48	
中航格澜阳光花园A栋1-4层、B栋一层七套房	2009年	94,119,786.18	182,436,906.00	268,124,427.00	46.97%	85,687,521.00	268,124,427.00	174,004,640.82	
航苑大厦西座7套房	2009年	2,440,050.24	17,093,666.00	27,383,379.00	60.20%	10,289,713.00	27,383,379.00	24,943,328.76	
航都大厦9J	2009年	455,171.09	2,454,790.00	2,668,250.00	8.70%	213,460.00	2,668,250.00	2,213,078.91	
观澜格兰云天国际酒店	2011年	444,316,486.02	485,160,261.00		—				485,160,261.00
长沙芙蓉南路368号波波天下城9套房	2011年	5,402,968.54	11,391,630.00	11,545,575.00	1.35%		11,391,630.00	5,988,661.46	
南昌中航国际广场1至5层、26至38层	2011年	269,850,085.41	290,281,582.00	286,069,049.00	-1.45%		290,281,582.00	30,984,700.39	
岳阳中航国际广场1至27层、裙楼1至5层	2011年	381,459,916.45	334,408,098.00	331,518,948.00	-0.86%		334,408,098.00	-41,196,269.35	
赣州中航城九方购物中心房产及幼儿园	2011年	455,987,327.44	718,920,632.00	732,396,966.00	1.87%		718,920,632.00	253,174,653.21	
赣州格兰云天酒店	2012年	257,695,332.69	261,116,209.20	274,115,501.00	4.98%		261,116,209.20	-4,658,926.43	
成都-九方购物中心-3至7层	2012年	588,810,942.97	770,709,036.00	750,479,865.00	-2.62%		770,709,036.00	181,898,093.03	
昆山中航城花园 42 号楼	2012年	121,136,760.45	201,870,501.00	198,810,608.00	-1.52%		201,870,501.00	84,291,648.58	
惠东中航巽寮湾花园商铺	2014年	56,736,924.74	60,929,759.00	58,652,011.00	-3.74%		60,929,759.00	4,192,834.26	
赣州中航公元城幼儿园	2014年	12,533,565.05	8,291,325.00		—				8,291,325.00
九江中航城购物中心	2014年	864,260,260.49	931,842,281.00	909,884,239.00	-2.36%		931,842,281.00	67,582,020.51	
贵阳中航城项目幼儿园	2015年	6,723,535.95	6,723,535.95		—		19,376,060.67		
贵阳中航城项目九方购物中心	2015年	125,450,488.00	125,450,488.00		—		171,773,150.10		
昆山中航城酒店	2015年	175,561,699.14	175,561,699.14		—		198,492,421.85		
昆山九方购物中心	2015年	959,143,897.00	1,360,220,554.00	1,340,893,292.00	-1.42%		1,360,220,554.00	401,076,657.00	
上海中航天盛广场	2015年	1,543,348,521.14	1,699,003,918.00	1,687,517,643.00	-0.68%		1,699,003,918.00	155,655,396.86	
<b>合计</b>		<b>6,564,390,483.74</b>	<b>8,565,591,197.89</b>	<b>7,955,281,839.00</b>		<b>251,563,047.40</b>	<b>8,405,608,568.82</b>	<b>2,218,290,433.26</b>	<b>493,451,586.00</b>

注 1：2015 年 9 月 24 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》会议决议确定昆山中航城酒店、贵阳中航城九方购物中心、贵阳中航城幼儿园为以出租为目的的持有型物业，按其应承担的成本从“开发成本”科目调整至“投资性房地产—成本”科目后按账面成本计量，以上三项自建投资性房地产仍在建设中。

注 2：根据本公司的会计政策，对于单项投资性房地产的年末公允价值与年初公允价值相比，变动幅度小于 5%时，公司不进行会计处理。本年资性房地产转让了 2 项，除正在建设中的 3 项投资性房地产，公司有 12 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 12 项投资性房地产，本公司认定其公允价值未发生大幅变动，故不进行会计调账处理，年末公允价值仍按期初公允价值确定。另 6 项投资性房地产评估的公允价值变动幅度大于 5%，其中航空大厦 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。2016 年该 6 项投资性房地产年末公允价值调账并列入本年损益的金额为 251,563,047.40 元。

注 3：本年投资性房地产其他减少 493,451,586.00 元系处置子公司赣州中航置业有限公司、深圳市观澜格兰云天大酒店投资有限公司导致合并范围变化所致。

#### （4）未办妥产权证书的投资性房地产金额及原因

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
昆山九方购物中心	1,360,220,554.00	尚未办妥竣工备案
昆山中航城酒店	198,492,421.85	工程尚未竣工
贵阳中航城项目九方购物中心	171,773,150.10	工程尚未竣工
贵阳中航城项目幼儿园	19,376,060.67	工程尚未竣工
赣州中航公元城幼儿园	8,291,325.00	房屋属性办理变更
合计	1,758,153,511.62	

## 11、固定资产

### (1) 固定资产情况

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	其他	合 计
一、账面原值						
1、年初余额	80,261,515.06	75,455,882.72	52,435,079.61	29,451,685.92	64,511,173.97	302,115,337.28
2、本年增加金额	524,790,363.10	2,297,784.70	2,903,554.07	1,372,274.90	12,575,873.70	543,939,850.47
(1) 购置		2,297,784.70	2,903,554.07	1,372,274.90	12,575,873.70	19,149,487.37
(2) 在建工程转入	524,790,363.10					524,790,363.10
(3) 企业合并增加						
(4) 其他						
3、本年减少金额	5,223,189.81	14,253,689.95	12,631,028.39	7,791,737.77	13,375,651.06	53,275,296.98
(1) 处置或报废		525,644.00	1,742,273.13	2,398,355.30	414,971.23	5,081,243.66
(2) 其他转出	5,223,189.81	13,728,045.95	10,888,755.26	5,393,382.47	12,960,679.83	48,194,053.32
4、年末余额	599,828,688.35	63,499,977.47	42,707,605.29	23,032,223.05	63,711,396.61	792,779,890.77
二、累计折旧						
1、年初余额	23,869,995.65	44,662,783.29	37,452,384.31	18,552,124.07	35,813,679.26	160,350,966.58
2、本年增加金额	1,769,805.00	4,221,336.85	5,631,629.72	3,115,591.10	9,736,081.70	24,474,444.37
(1) 计提	1,769,805.00	4,221,336.85	5,631,629.72	3,115,591.10	9,736,081.70	24,474,444.37
(2) 直接转入						
(3) 企业合并增加						
3、本年减少金额	678,854.29	5,699,385.06	9,382,060.77	5,696,034.93	7,622,644.72	29,078,979.77
(1) 处置或报废		188,553.21	1,467,310.93	1,523,157.70	130,251.87	3,309,273.71
(2) 其他转出	678,854.29	5,510,831.85	7,914,749.84	4,172,877.23	7,492,392.85	25,769,706.06
4、年末余额	24,960,946.36	43,184,735.08	33,701,953.26	15,971,680.24	37,927,116.24	155,746,431.18
三、减值准备						
1、年初余额						
2、本年增加金额						
(1) 计提						
(2) 直接转入						
(3) 企业合并增加						
3、本年减少金额						
(1) 处置或报废						
(2) 其他转出						
4、年末余额						
四、账面价值						
1、年初账面价值	56,391,519.41	30,793,099.43	14,982,695.30	10,899,561.85	28,697,494.71	141,764,370.70
2、年末账面价值	574,867,741.99	20,315,242.39	9,005,652.03	7,060,542.81	25,784,280.37	637,033,459.59

注 1：本年向保利房地产（集团）股份有限公司下属子公司出售 8 家子公司股权及向深圳格兰云天酒店管理有限公司出售深圳市观澜格兰云天大酒店投资有限公司股权导致合并范围发生变化，以致固定资产原值其他转出 48,194,053.32 元，累计折旧其他转出 25,769,706.06 元。

注 2：本公司子公司中航城置业（昆山）有限公司 A6 皇冠假日酒店于本年建设完毕，并由“在建工程”转入“固定资产”进行核算，转换时的账面价值为 511,710,619.66 元。该建酒店产权证书尚在办理中。

## （2）暂时闲置的固定资产情况

本公司年末无暂时闲置的固定资产。

## （3）通过融资租赁租入的固定资产情况

本公司无通过融资租赁租入的固定资产。

## （4）通过经营租赁租出的固定资产

本公司无通过经营租赁租出的固定资产。

## （5）未办妥产权证书的固定资产情况

项目	转换时间	转换时账面原值或自建原值成本	决算成本与预估成本之差	年初公允价值	期末估计的公允价值金额	按期末估计计算的增值率	期末公允价值变动增减金额	期末入账的公允价值	公允价值累计变动（账面确认数）
航空大厦 1 栋部分楼层	2009年-2011年	46,090,891.61		420,972,714.60	*****	-0.05%		420,972,714.60	374,881,822.99
航空大厦 1 栋部分楼层	2011年	31,622,605.94		48,566,840.00	51,540,320.00	6.12%	2,973,480.00	51,540,320.00	19,917,714.06
南光大厦 1-12 层部分楼层、地下室	2009年	39,520,115.68		270,794,920.00	*****	2.89%		270,794,920.00	231,274,804.32
南光商住大厦一至四层商场及部分房产	2009年	81,723,151.52		178,416,372.00	*****	2.37%		178,416,372.00	96,693,220.48
中航格澜阳光花园 A 栋 1-4 层、4 栋一层七套房	2009年	94,119,786.18		163,145,690.00	*****	11.82%	*****	182,436,906.00	88,317,119.82
中航大厦西座 7 套房	2009年	2,440,050.24		14,271,406.00	17,093,666.00	19.78%	2,822,260.00	17,093,666.00	14,653,615.76
中航大厦 9J	2009年	455,171.09		2,454,790.00	2,508,155.00	2.17%		2,454,790.00	1,999,618.91
观澜格兰云天国际酒店	2011年	*****	21,699,806.41	446,367,778.00	*****	8.69%	*****	485,160,261.00	19,143,968.57
长沙芙蓉南路 268 号波波罗大厦部分房产	2011年	5,402,968.54		11,391,630.00	11,237,693.00	-1.35%		11,391,630.00	5,988,661.46
南昌中航国际广场 1 至 5 层、26 至 30 层	2011年	*****	-10,553,203.80	276,161,005.00	*****	5.11%	*****	290,281,582.00	30,984,700.39
南昌中航国际广场 1 至 27 层、裙楼 1 至 5 层	2011年	*****	-5,855,549.10	385,697,420.00	*****	-13.30%	*****	334,408,098.00	-41,196,269.35

## 12、在建工程

### （1）在建工程情况

项目	年 末 余 额			年 初 余 额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
贵阳中航城酒店项目	22,860,827.01		22,860,827.01	18,880,591.41		18,880,591.41
帆船码头改造				12,718,906.12		12,718,906.12
A6 皇冠假日酒店				252,380,000.00		252,380,000.00
合 计	22,860,827.01		22,860,827.01	283,979,497.53		283,979,497.53



## (2) 重要在建工程项目本年变动情况

工程名称	预算数	年初余额	本年增加 金额	本年转入固定 资产金额	本年其他减少 金额	年末余额
贵阳中航城酒店项目	418,000,000.00	18,880,591.41	3,980,235.60			22,860,827.01
帆船码头改造	25,000,000.00	12,718,906.12	360,837.32	13,079,743.44		
A6 皇冠假日酒店	519,620,000.00	252,380,000.00	259,330,619.66	511,710,619.66		
成都航空大世界-酒店			2,238,045.80		2,238,045.80	
航空科技文化博览中心	20,000,000,000.00		257,678,355.37		257,678,355.37	
成都航空大世界-博物馆			147,109.44		147,109.44	
合 计		283,979,497.53	523,735,203.19	524,790,363.10	260,063,510.61	22,860,827.01

(续)

工程名称	工程累计投入 占预算比例 (%)	工程 进度	利息资本化累 计金额	其中：本年利息资 本化金额	本年利息 资本化率 (%)	资金来源
贵阳中航城酒店项目	6%	6%	3,199,540.46	3,199,540.46	7.74%	借款
帆船码头改造	52%	100%				自有
A6 皇冠假日酒店	100%	100%	32,342,056.24	32,342,056.24	7.28%	借款
成都航空大世界-酒店						自有
航空科技文化博览中心	0%	1%	1,856,318.89	1,856,318.89	1%	借款
成都航空大世界-博物馆						自有
合 计			37,397,915.59	37,397,915.59		

注：本年因转让下属子公司成都航逸科技有限公司股权导致合并范围发生变化，以致在建工程其他减少 260,063,510.61 元。

### 13、无形资产

#### (1) 无形资产情况

项 目	年初余额	本年增加				本年减少		年末余额
		购置	在建工程转入	企业合并增加	其他转入	处置或报废	其他转出	
一、原值合计	293,652,323.56	14,467,258.55				5,693,933.83	310,311.00	302,115,337.28
其中：房屋及建筑物	79,255,240.18	1,006,274.88						80,261,515.06
机器设备	73,121,283.11	3,389,942.01				1,055,342.40		75,455,882.72
运输设备	51,196,257.13	4,383,199.09				2,865,628.61	278,748.00	52,435,079.61
电子设备	26,954,485.10	3,715,860.65				1,197,394.83	21,265.00	29,451,685.92
其他设备	63,125,058.04	1,971,981.92				575,567.99	10,298.00	64,511,173.97
二、累计折旧和摊销	—	本年计提	直接转入	企业合并增加	其他转入	处置或报废	其他转出	—
累计折旧和摊销合计	139,167,997.97	25,754,688.93				4,506,197.85	65,522.47	160,350,966.58
其中：房屋及建筑物	22,289,346.63	1,580,649.02						23,869,995.65
机器设备	40,381,578.90	4,875,269.79				594,065.40		44,662,783.29
运输设备	33,152,377.19	6,769,451.97				2,412,998.38	56,446.47	37,452,384.31
电子设备	15,263,774.08	4,328,362.49				1,034,517.12	5,495.38	18,552,124.07
其他设备	28,080,921.17	8,200,955.66				464,616.95	3,580.62	35,813,679.26
三、减值准备	—	本年计提	直接转入	企业合并增加	其他转入	处置或报废	其他转出	—
减值准备合计								
其中：房屋及建筑物								
机器设备								
运输设备								
电子设备								
其他设备								
四、账面价值合计	154,484,325.59							141,764,370.70
其中：房屋及建筑物	56,965,893.55							56,391,519.41
机器设备	32,739,704.21							30,793,099.43
运输设备	18,043,879.94							14,982,695.30
电子设备	11,690,711.02							10,899,561.85
其他设备	35,044,136.87							28,697,494.71

## 14、长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加金额	本年摊销金额	其他减少金额	年末余额
装修费	62,056,699.85	8,943,379.56	24,228,821.15	13,296,237.04	33,475,021.22
其他	15,279,732.57	1,445,551.27	4,261,187.65	6,434,266.69	6,029,829.50
合计	77,336,432.42	10,388,930.83	28,490,008.80	19,730,503.73	39,504,850.72

注：本年因转让深圳市观澜格兰云天大酒店投资有限公司、九江中航城地产开发有限公司、赣州中航房地产开发有限公司股权导致合并范围变化，以致长期待摊费用其他减少 19,730,503.73 元。

## 15、递延所得税资产/递延所得税负债

### (1) 未经抵销的递延所得税资产明细

项目	年末余额		年初余额	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
资产减值准备	8,771,578.47	35,351,444.38	9,036,832.34	36,560,194.18
递延收益	3,355,282.50	13,600,000.00	3,355,282.50	13,600,000.00
合计	12,126,860.97	48,951,444.38	12,392,114.84	50,160,194.18

### (2) 未经抵销的递延所得税负债明细

项目	年末余额		年初余额	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
投资性房地产公允价值变动金额	546,902,868.19	2,187,611,471.15	505,693,602.91	2,022,774,412.83
投资性房地产税前可抵扣的折旧影响金额	84,564,851.53	338,259,407.28	76,953,444.38	307,813,777.51
收购企业时购买日公允价值大于账面价值的差额变动	43,335,093.13	173,340,372.52	113,043,816.05	452,175,264.19
小计	674,802,812.85	2,699,211,250.95	695,690,863.34	2,782,763,454.53

注：2011 年公司收购岳阳建桥投资置业有限公司、惠东县康宏发展有限公司两家地产公司时，收购时购买日公允价值大于账面价值的差额分别为 251,609,635.95 元和 278,277,704.57 元。在编制合并报表时，根据 25% 的预计所得税率所确认的递延所得税负债，两项合计确认递延所得税负债 132,471,835.13 元，其中收购岳阳建桥确认的递延所得税负债 62,902,408.99 元，收购惠东康宏确认的递延所得税负债 69,569,426.14 元。各年末按子公司本年确认收入结转的面积比例结转相应的收购溢价成本，至报告期末累计结转减少递延所得税负债 54,873,891.15

元，其中本期结转 35,445,871.67 元。本年因转让岳阳建桥投资置业有限公司股权导致合并范围变化以致递延所得税负债其他减少 34,262,851.25 元。

### (3) 未确认递延所得税资产明细

项 目	年末余额	年初余额
可抵扣暂时性差异	396,100,127.10	238,523,298.23
可抵扣亏损	586,028,614.86	761,088,319.39
小 计	982,128,741.96	999,611,617.62

### (4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	年末余额	年初余额	备注
2016年度		94,767,315.23	
2017年度	131,083,855.61	169,060,405.58	
2018年度	55,421,472.16	104,643,447.26	
2019年度	42,627,602.13	72,550,315.42	
2020年度	183,773,758.48	320,066,835.90	
2021年度	173,121,926.48		
合 计	586,028,614.86	761,088,319.39	

## 16、短期借款

### (1) 短期借款分类

项 目	年末余额	年初余额
质押借款		
抵押借款		
保证借款	300,000,000.00	300,000,000.00
信用借款	1,410,000,000.00	2,374,440,000.00
合 计	1,710,000,000.00	2,674,440,000.00

### (2) 短期借款明细

贷款单位	借款类别	年末余额	担保人/抵押物
广发银行华富支行	信用借款	120,000,000.00	
平安银行深圳分行营业部	信用借款	700,000,000.00	
东亚银行深圳龙华支行	保证借款	300,000,000.00	中国航空技术深圳 有限公司
中国农业银行城市绿洲支行	信用借款	240,000,000.00	
中信银行深圳城市广场支行	信用借款	200,000,000.00	
宁波银行深圳龙岗支行	信用借款	100,000,000.00	
招商银行福田支行	信用借款	50,000,000.00	
合 计		1,710,000,000.00	

**17、应付票据**

种 类	年末余额	年初余额
商业承兑汇票		
银行承兑汇票		19,298,000.00
合 计		19,298,000.00

**18、应付账款****(1) 应付账款列示**

项 目	年末余额	年初余额
1年以内	821,529,119.17	1,034,635,994.76
1-2年	168,862,821.85	365,915,361.76
2-3年	33,680,199.09	53,213,410.18
3年以上	8,008,827.84	32,079,592.21
合 计	1,032,080,967.95	1,485,844,358.91

**(2) 应付账款按款项性质列示**

项 目	年末余额	年初余额
应付工程款项	1,032,080,967.95	1,485,844,358.91
合 计	1,032,080,967.95	1,485,844,358.91

**(3) 账龄超过 1 年的重要应付账款**

项 目	年末余额	未偿还或结转的原因
湖南省第六工程有限公司	27,825,718.06	未到结算期
湖南禹班建设集团有限公司	23,231,533.80	未到结算期
湖南省建筑工程集团总公司	12,813,659.80	未到结算期
苏州市藏书园林绿化建设有限公司	4,200,000.00	未到结算期
中航建筑工程有限公司	3,386,313.00	未到结算期
浙江城建建设集团有限公司	3,044,866.48	未到结算期
成都嘉福恒装饰工程有限公司	2,750,986.88	未到结算期
贵阳市筑水建筑安装工程有限责任公司	2,750,000.00	未到结算期
合 计	80,003,078.02	

注：本年向保利房地产（集团）股份有限公司下属子公司出售 8 家子公司股权导致合并范围发生变化，以致应付账款减少 420,890,281.74 元。

## 19、预收款项

### (1) 预收款项列示

项 目	年末余额	年初余额
1年以内	1,959,438,469.02	2,075,407,035.41
1-2年	366,270,413.31	551,222,472.29
2-3年	170,477,107.79	5,872,276.00
3年以上	2,810,168.76	1,883,310.74
合 计	2,498,996,158.88	2,634,385,094.44

### (2) 预收账款按款项性质列示

项 目	年末余额	年初余额
预收购房款	2,298,623,629.07	2,446,119,004.50
洗衣券预收款	125,326,527.86	128,221,705.34
物业及其他服务预收款等	75,046,001.95	60,044,384.60
合 计	2,498,996,158.88	2,634,385,094.44

### (3) 预收房款

项目名称	年初数	年末数	预计竣工时间	预售比例
赣州公元城	6,583,900.00		已竣工	99.70%
昆山中航城	1,481,500.00	1,363,589.00	已竣工	100.00%
新疆翡翠城	6,796,320.00		2018年12月	5.39%
昆山九方城A7地块	221,487,646.00		2018年9月	49.18%
衡阳中航城市花园	5,748,439.00	14,156,642.43	已竣工	11.00%
惠东中航巽寮湾花园项目一期	188,357,377.87	197,254,206.15	2021年10月	45.02%
九江中航城	120,297,048.00		2017年12月	69.56%
昆山九方城A6地块	361,811,238.00	7,261,540.65	2016年12月	92.47%
贵阳中航城	473,332,363.00	1,109,643,899.84	2019年4月	26.72%
岳阳中航翡翠湾	480,713,435.63		2017年9月	24.00%
龙岩中航紫金云熙	420,495,875.00	968,943,751.00	2017年12月	73.67%
赣州中航·云府项目 (章江新区E9地块)	159,013,862.00		2017年3月	84.12%
合 计	2,446,119,004.50	2,298,623,629.07		

## 20、应付职工薪酬

### (1) 应付职工薪酬列示

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	211,391,558.70	1,537,789,977.56	1,466,873,351.08	282,308,185.18
二、离职后福利-设定提存计划	1,430,136.84	114,813,361.18	115,304,277.63	939,220.39
三、辞退福利		6,696,868.16	5,298,917.91	1,397,950.25
四、一年内到期的其他福利				
合 计	<u>212,821,695.54</u>	<u>1,659,300,206.90</u>	<u>1,587,476,546.62</u>	<u>284,645,355.82</u>

### (2) 短期薪酬列示

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	201,116,075.86	1,338,575,062.41	1,270,099,538.40	269,591,599.87
2、职工福利费		93,617,527.08	93,617,527.08	
3、社会保险费	745,108.35	49,027,172.25	48,968,047.49	804,233.11
其中：基本医疗保险费	290,168.33	43,288,876.36	43,222,518.77	356,525.92
补充医疗保险	396,285.53	35,396.09	35,396.09	396,285.53
工伤保险费	18,978.11	2,317,976.82	2,330,340.15	6,614.78
生育保险费	39,676.38	3,384,922.98	3,379,792.48	44,806.88
4、住房公积金	1,059,113.66	30,372,254.50	30,265,927.42	1,165,440.74
5、工会经费和职工教育经费	7,530,219.67	24,266,757.93	21,940,214.97	9,856,762.63
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
8、其他	941,041.16	1,931,203.39	1,982,095.72	890,148.83
合 计	<u>211,391,558.70</u>	<u>1,537,789,977.56</u>	<u>1,466,873,351.08</u>	<u>282,308,185.18</u>

### (3) 设定提存计划列示

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、基本养老保险	1,405,718.07	110,694,776.71	111,188,593.21	911,901.57
2、失业保险费	24,418.77	4,118,584.47	4,115,684.42	27,318.82
3、企业年金缴费				
4、其他				
合 计	<u>1,430,136.84</u>	<u>114,813,361.18</u>	<u>115,304,277.63</u>	<u>939,220.39</u>



## 21、应交税费

项 目	年末余额	年初余额
增值税	53,130,522.73	1,692,757.35
营业税	2,183,657.94	23,242,223.05
企业所得税	32,997,699.05	71,340,511.12
房产税	6,092,009.03	7,060,803.06
土地使用税	389,657.60	688,078.21
土地增值税	235,393,620.95	221,454,960.40
个人所得税	1,037,870.03	1,975,420.24
城市维护建设税	2,343,990.18	1,944,432.30
教育费附加	1,790,922.93	1,466,791.21
其他税费	1,831,537.72	34,791,870.73
合 计	337,191,488.16	365,657,847.67

## 22、应付利息

项 目	年末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	23,035,548.61	13,068,888.89
企业债券利息		
短期借款应付利息		
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
其中：工具1		
工具2		
合 计	23,035,548.61	13,068,888.89

## 23、应付股利

单位名称	年末余额	年初余额	超过1年未支付的原因
衡阳白沙洲开发建设投资有限公司	11,343,009.52	11,343,009.52	未领取
深圳市中航城发展有限公司	29,878,900.04		
合 计	41,221,909.56	11,343,009.52	

注 1：2012 年 10 月 31 日，衡阳深圳工业园开发建设投资有限公司股东会作出决议，对衡阳深圳工业园开发建设投资有限公司增资前截止 2012 年 10 月 31 日税后可分配利润 34,032,431.81 元予以分配。衡阳白沙洲开发建设投资有限公司按 33.33% 的持股比例应分配 11,343,009.52 元，本年衡阳白沙洲开发建设投资有限公司未领取上述股利。

注 2：2016 年 12 月 29 日，深圳中航观澜地产发展有限公司董事会做出决议，对公司截止 2016 年 12 月 29 日的剩余未分配利润 60,977,347.03 元，同意按照公司股

权比例进行分配，向股东深圳中航城发展有限公司分配 29,878,900.04 元。

## 24、其他应付款

### (1) 其他应付款明细情况

项 目	年末余额	年初余额
1年以内	1,364,984,437.18	972,612,141.53
1至2年	510,165,037.64	558,701,334.80
2至3年	112,391,469.71	61,251,156.89
3年以上	41,204,374.02	36,905,437.13
合 计	2,028,745,318.55	1,629,470,070.35

### (2) 按款项性质列示其他应付款

项 目	年末余额	年初余额
往来款	1,605,442,994.58	1,165,106,654.96
深圳市财政局（代建工程款）		421,118.90
押金及保证金	129,308,773.74	171,474,412.16
购房意向金	80,349,246.59	57,832,463.85
面积调差款	993,615.77	3,500,089.76
代收款项	89,650,303.26	104,792,852.87
其他	123,000,384.61	126,342,477.85
合 计	2,028,745,318.55	1,629,470,070.35

### (3) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项 目	年末余额	未偿还或结转的原因
赣州中航置业有限公司	252,669,860.26	未到结算期
深圳市恒英投资有限公司	43,487,200.00	未到结算期
福建中骏置业有限公司	12,000,000.00	购房意向金
华夏银行股份有限公司深圳分行	2,381,859.00	未到结算期
惠州市浩谷环球实业有限公司	1,000,000.00	未到结算期
合 计	311,538,919.26	

**25、一年内到期的非流动负债****(1) 一年内到期的非流动负债情况**

项 目	年末余额	年初余额
1年内到期的长期借款（附注六、27）	1,597,551,700.00	1,978,166,934.00
合 计	1,597,551,700.00	1,978,166,934.00

**(2) 一年内到期的长期借款**

项 目	年末余额	年初余额
质押借款	10,450,000.00	10,200,000.00
抵押借款	74,601,700.00	1,645,966,934.00
保证借款	1,512,500,000.00	322,000,000.00
合 计	1,597,551,700.00	1,978,166,934.00

## (3) 一年内到期的长期借款明细

贷款单位	借款起止日	借款终止日	币种	利率	期末数	借款种类
招行深圳宝安支行	2016-8-16	2017-12-31	人民币	4%-5%	15,000,000.00	抵押借款
华夏银行深圳分行	2011-10-14	2017-4-14	人民币	5%-6%	8,076,000.00	抵押借款
华夏银行深圳分行	2011-10-20	2017-4-14	人民币	5%-6%	13,924,000.00	抵押借款
浦发银行深圳中心区支行	2015-11-10	2017-2-10	人民币	5%-6%	1,000,000.00	抵押借款
浦发银行深圳中心区支行	2015-11-10	2017-5-10	人民币	5%-6%	1,000,000.00	抵押借款
浦发银行深圳中心区支行	2015-11-11	2017-11-30	人民币	5%-6%	2,000,000.00	抵押借款
恒生银行深圳分行	2016-1-29	2017-1-29	人民币	5%-6%	508,475.00	抵押借款
恒生银行深圳分行	2016-1-29	2017-1-29	人民币	5%-6%	508,475.00	抵押借款
恒生银行深圳分行	2016-1-29	2017-2-29	人民币	5%-6%	508,475.00	抵押借款
恒生银行深圳分行	2016-1-29	2017-3-29	人民币	5%-6%	508,475.00	抵押借款
恒生银行深圳分行	2016-1-29	2017-4-29	人民币	5%-6%	508,475.00	抵押借款
恒生银行深圳分行	2016-1-29	2017-5-29	人民币	5%-6%	508,475.00	抵押借款
恒生银行深圳分行	2016-1-29	2017-6-29	人民币	5%-6%	1,525,425.00	抵押借款
恒生银行深圳分行	2016-1-29	2017-10-29	人民币	5%-6%	508,475.00	抵押借款
恒生银行深圳分行	2016-1-29	2017-12-31	人民币	5%-6%	1,016,950.00	抵押借款
建设银行深圳分行	2015-4-20	2017-4-20	人民币	5%-6%	15,000,000.00	保证借款
建设银行深圳分行	2015-4-20	2017-10-31	人民币	5%-6%	30,000,000.00	保证借款
建设银行深圳分行	2015-4-20	2017-1-20	人民币	5%-6%	15,000,000.00	保证借款
广发银行深圳滨海支行	2014-3-17	2017-3-16	人民币	8%-9%	400,000,000.00	保证借款
广发银行深圳滨海支行	2014-4-1	2017-3-31	人民币	8%-9%	200,000,000.00	保证借款
广发银行深圳滨海支行	2014-4-8	2017-3-31	人民币	8%-9%	200,000,000.00	保证借款
广发银行深圳滨海支行	2014-4-16	2017-3-31	人民币	8%-9%	40,000,000.00	保证借款
广发银行深圳滨海支行	2014-5-8	2017-3-31	人民币	8%-9%	200,000,000.00	保证借款
广发银行深圳滨海支行	2014-5-16	2017-3-31	人民币	8%-9%	260,000,000.00	保证借款
厦门国际银行珠海南屏支行	2016-6-13	2017-12-31	人民币	5%-6%	17,500,000.00	保证借款
厦门国际银行珠海南屏支行	2015-12-17	2017-6-16	人民币	5%-6%	7,500,000.00	保证借款
厦门国际银行珠海南屏支行	2015-12-17	2017-12-16	人民币	5%-6%	127,500,000.00	保证借款
永亨银行深圳分行	2010-2-10	2017-2-9	人民币	5%-6%	10,000,000.00	抵押借款
民生银行赣州分行	2015-4-23	2017-6-20	人民币	5%-6%	100,000.00	质押借款
民生银行赣州分行	2015-4-23	2017-12-20	人民币	5%-6%	350,000.00	质押借款
民生银行赣州分行	2015-3-25	2017-3-20	人民币	5%-6%	10,000,000.00	质押借款
民生银行赣州分行	2015-3-25	2017-9-20	人民币	5%-6%	17,500,000.00	抵押借款
合 计					1,597,551,700.00	

**26、其他流动负债**

项 目	年末余额	年初余额
暂估增值税销项税额	2,686,756.63	
合 计	2,686,756.63	

注：本公司其他流动负债暂估增值税销项税额 2,686,756.63 元，系本年下属子公司中航物业管理有限公司年末应交税费待转销项税额余额重分类所致。

**27、长期借款****(1) 长期借款分类**

项 目	年末余额	年初余额
质押借款	42,450,000.00	42,650,000.00
抵押借款	2,937,406,655.00	4,496,293,468.61
保证借款	3,527,500,000.00	3,532,000,000.00
信用借款	240,000,000.00	280,000,000.00
减：一年内到期的长期借款（附注六、26）	1,597,551,700.00	1,978,166,934.00
合 计	5,149,804,955.00	6,372,776,534.61

## (2) 长期借款明细

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率	年末数	年初数	借款种类	备注（担保人或抵押物）
	2015-5-14	2016-12-5	人民币	6%-7%		100,000,000.00	抵押借款	
富邦华一银行有限公司深圳分行	2015-5-5	2016-12-5	人民币	6%-7%		60,000,000.00	抵押借款	江苏中航地产有限公司A7土地使用权证/中航地产股份有限公司担保
	2015-7-21	2016-12-5	人民币	5%-6%		4,000,000.00	抵押借款	
	2015-8-28	2016-12-5	人民币	5%-6%		16,000,000.00	抵押借款	
东亚银行深圳分行	2013-3-29	2016-6-29	人民币	6%-7%		55,400,000.00	抵押借款	岳阳中航国际广场主楼抵押、中航地产股份有限公司担保
永亨银行深圳分行	2010-2-19	2020-2-9	人民币	5%-6%	80,000,000.00	90,000,000.00	抵押借款	岳阳中航国际广场裙楼抵押、中航地产股份有限公司担保
	2013-2-27	2023-2-27	人民币	5%-6%		120,576,634.61	抵押借款	赣州酒店抵押、中航地产股份有限公司担保
农业银行深圳分行	2014-2-20	2017-2-19	人民币	6%-7%		10,000,000.00	抵押借款	中航地产股份有限公司保证、九江土地抵押
	2014-2-25	2017-2-24	人民币	6%-7%		50,000,000.00	抵押借款	
	2014-2-28	2017-2-27	人民币	6%-7%		40,000,000.00	抵押借款	
九江银行	2015-5-27	2017.05.24	人民币	6%-7%		100,000,000.00	抵押借款	中航地产股份有限公司保证、九江土地抵押
	2015-6-24	2017.05.24	人民币	6%-7%		495,000,000.00	抵押借款	
	2014-6-27	2016-4-13	人民币	6%-7%		30,000,000.00	抵押借款	
	2014-6-27	2016-6-22	人民币	6%-7%		19,850,000.00	抵押借款	
	2014-7-9	2016-6-22	人民币	6%-7%		40,000,000.00	抵押借款	
建设银行昆山北门分理处	2014-9-5	2016-6-22	人民币	6%-7%		25,150,000.00	抵押借款	江苏中航地产有限公司土地使用权、中航城置业（昆山）有限公司土地使用权抵押、中航地产股份有限公司提供保证担保
	2014-9-5	2016-11-25	人民币	6%-7%		5,850,000.00	抵押借款	
	2014-9-22	2016-11-25	人民币	6%-7%		18,000,000.00	抵押借款	
	2015-1-16	2016-11-25	人民币	6%-7%		25,000,000.00	抵押借款	

(续)

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率	年末数	年初数	借款种类	备注（担保人或抵押物）
建设银行昆山北门分理处	2015-2-5	2016-11-25	人民币	6%-7%		30,000,000.00	抵押借款	江苏中航地产有限公司土地使用权、中航城置业（昆山）有限公司土地使用权抵押、中航地产股份有限公司提供保证担保
	2015-2-11	2016-11-25	人民币	6%-7%		20,000,000.00	抵押借款	
	2015-5-18	2016-11-25	人民币	6%-7%		20,000,000.00	抵押借款	
招行深圳宝安支行	2016-8-16	2026-8-16	人民币	4%-5%	245,000,000.00		抵押借款	航空大厦及南光大厦抵押
	2016-9-2	2026-7-20	人民币	4%-5%	240,000,000.00		抵押借款	
华夏银行深圳分行	2011-10-12	2021-10-14	人民币	7%-8%	31,569,400.00	39,645,400.00	抵押借款	南光捷佳大厦抵押
	2011-10-19	2021-10-14	人民币	7%-8%	54,430,480.00	68,354,500.00	抵押借款	
浦发银行深圳中心区支行	2015-11-11	2023-11-10	人民币	5%-6%	162,000,000.00	180,000,000.00	抵押借款	观澜天虹房产抵押
恒生银行深圳分行	2016-1-29	2021-1-28	人民币	5%-6%	118,305,075.00		抵押借款	昆山42#楼
建设银行深圳分行	2015-4-20	2018-4-20	人民币	6%-7%	100,000,000.00	160,000,000.00	保证借款	中国航空技术深圳有限公司担保
太平洋资产管理有限责任公司	2015-8-14	2018-8-13	人民币	6%-7%	910,000,000.00	910,000,000.00	保证借款	中国航空技术深圳有限公司担保
	2015-10-28	2018-8-13	人民币	6%-7%	690,000,000.00	690,000,000.00	保证借款	
光大永明资产管理有限公司	2014-3-17	2017-3-16	人民币	8%-9%		400,000,000.00	保证借款	中国航空技术深圳有限公司担保
	2014-4-1	2017-3-31	人民币	8%-9%		200,000,000.00	保证借款	
	2014-4-8	2017-3-31	人民币	8%-9%		200,000,000.00	保证借款	
	2014-4-16	2017-3-31	人民币	8%-9%		40,000,000.00	保证借款	
	2014-5-8	2017-3-31	人民币	8%-9%		200,000,000.00	保证借款	
	2014-5-16	2017-3-31	人民币	8%-9%		260,000,000.00	保证借款	
厦门国际银行珠海南屏支行	2015-12-17	2017-12-16	人民币	5%-6%		150,000,000.00	保证借款	中国航空技术深圳有限公司担保
	2016-6-13	2019-6-12	人民币	4%-5%	315,000,000.00		保证借款	中国航空技术深圳有限公司担保

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率	年末数	年初数	借款种类	备注（担保人或抵押物）
中信银行深圳城市广场旗舰支行	2015-5-27	2018-5-27	人民币	7%-8%		159,000,000.00	抵押借款	中航地产股份有限公司担保/观澜格兰云天大酒店房地产抵押
北京银行南昌分行营业部	2016.7.25	2026.7.25	人民币	5%-6%	150,000,000.00		抵押借款	中航国际广场1期
中诚信托有限责任公司	2015-2-12	2018-2-11	人民币	7%-8%	240,000,000.00	280,000,000.00	信用借款	
中信银行赣州分行	2015-6-30	2018-6-29	人民币	5%-6%		199,500,000.00	抵押借款	赣州市章江新区E9地块土地使用权
	2015-4-23	2018-4-22	人民币	5%-6%	32,000,000.00	32,450,000.00	质押借款	单位定期存单
民生银行赣州分行	2015-3-25	2026-3-24	人民币	7%-8%	502,500,000.00	530,000,000.00	抵押、质押、担保借款	抵押物：房产及土地； 质押物：应收账款； 担保人：中航地产股份有限公司
交通银行上海五角场支行	2016-9-6	2026-9-6	人民币	4%-5%	1,080,000,000.00		抵押借款	中航天盛广场项目
	2016-10-24	2019-10-24	人民币	6%-7%	199,000,000.00		抵押借款	龙岩紫金中航房地产开发有限公司的土地使用权及在建工程抵押担保
中行龙岩登高支行	2015-7-31	2016-9-29	人民币	6%-7%		50,000,000.00	抵押借款	
	2015-4-15	2016-9-29	人民币	6%-7%		249,000,000.00	抵押借款	
合计					<u>5,149,804,955.00</u>	<u>6,372,776,534.61</u>		



## 28、应付债券

### (1) 应付债券

项 目	年末余额	年初余额
公司债券	1,532,392,000.03	
合 计	1,532,392,000.03	

(2) 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额
16 中航城	1,500,000,000.00	2016 年 3 月 1 日	3+2 年	1,500,000,000.00	
小 计	1,500,000,000.00			1,500,000,000.00	
减：一年内到期部分年末余额（附注六、26）					
合 计	1,500,000,000.00			1,500,000,000.00	

(续)

债券名称	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
16 中航城	1,500,000,000.00	41,125,000.00	8,732,999.97		1,532,392,000.03
小 计	1,500,000,000.00	41,125,000.00	8,732,999.97		1,532,392,000.03
减：一年内到期部分年末余额（附注六、26）					
合 计	1,500,000,000.00	41,125,000.00	8,732,999.97		1,532,392,000.03

注：2015 年 11 月 30 日，公司 2015 年第五次临时股东大会审议同意公司向合格投资者发行公司债券，发行规模为人民币 15 亿元（含 15 亿元），期限不超过 5 年（含 5 年），附第三年末上调票面利率选择权和回售选择权。公司已于 2016 年 2 月 22 日收到中国证券监督管理委员会于 2016 年 2 月 17 号刊发的“证监许可[2016]277 号”文，核准本次公司债券发行事项。本次债券的发行方式为面向合格投资者网下公开发行，发行时间自 2016 年 3 月 1 日至 2016 年 3 月 3 日，最终网下实际发行数量为 15 亿元，票面利率 3.29%。本次债券募集资金用于偿还公司借款和补充流动资金。经深交所深证上[2016]200 号文同意，本次债券已于 2016 年 4 月 15 日起在深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台双边挂牌交易/综合协议交易平台进行转让，证券简称为“16 中航城”。

## 29、长期应付款

项 目	年末余额	年初余额
维修基金	24,472,768.73	23,502,957.83
国土局地价款余款	9,541,865.55	9,541,865.55
合 计	34,014,634.28	33,044,823.38

注 1：维修基金系下级子公司中航物业管理有限公司代收业主的本期维修基金及空调维保费用。

注 2：因本公司航空大厦用地系国家划拨土地，地价为零，长期应付款 9,541,865.55 元系本公司 1994 年上市时作资产评估后应补缴的地价款余款。

## 30、递延收益

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
与资产相关的政府补助	59,666,350.39		1,480,000.00	58,186,350.39
合 计	59,666,350.39		1,480,000.00	58,186,350.39

其中，涉及政府补助的项目：

项目	年初余额	本年新增政府补助金额	本年计入营业外收入金额	其他变动	年末余额	与资产相关/收益相关
土地出让金返还款	51,600,000.00				51,600,000.00	与资产相关
政府节能奖励	1,200,000.00			1,200,000.00		与资产相关
九方持有型物业改造补贴	6,866,350.39		280,000.00		6,586,350.39	与资产相关
合 计	59,666,350.39		280,000.00	1,200,000.00	58,186,350.39	

注 1：本公司的子公司天津格兰云天投资发展有限公司（以下简称为“天津地产”）因在天津滨海新区响螺湾开发中航九方城市广场项目。2012 年当地政府给予天津地产奖励扶持基金 1360 万元，2013 年当地政府给予天津地产奖励扶持基金 800 万元，2014 年当地政府给予天津地产奖励扶持基金 3,000 万元，共计 5160 万元。该项政府补贴系与土地资产相关的政府补助，先计入递延收益，待项目完工并开始确认收入后，再按规定进行分摊。

注 2：本公司的子公司深圳市观澜格兰云天大酒店投资有限公司于 2013 年收到深圳市发展和改革委员会拨付的节能减排资助 300 万元。由于与该项政府补助相关的资产形成长期摊销费用，分 5 年摊销，相应的政府补助 300 万元也分 5 年转入营业外收入，本公司本年将该子公司股权转让给深圳格兰云天酒店管理有限公司，导致政府节能奖励其他减少 120 万元。

注 3：本公司的孙公司成都中航地产发展有限公司于 2013 年收到成都高新区

经贸发展局奖励 800 万元人民币，用于公司持有的成都高新区天府大道中段 88 号持有型物业的改造。本年根据实际支出金额计入营业外收入 28 万元，累计支出 141.36 万元。

### 31、股本

项目	年初余额	本年增减变动（+、-）					年末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	666,961,416.00						666,961,416.00
合计	666,961,416.00						666,961,416.00

### 32、资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
资本溢价	268,571,380.91		9,451,514.86	259,119,866.05
其他资本公积	294,887,578.44	79.79	4,543,478.60	290,344,179.63
合计	563,458,959.35	79.79	13,994,993.46	549,464,045.68

注 1：本公司资本公积--资本溢价本年减少 9,451,514.86 元，系本年收购江西省南昌滕王阁房地产开发有限公司持有的本公司的子公司江西中航地产有限责任公司 25% 股权产生。

本公司第七届董事会第四十三次会议于 2016 年 3 月 22 日审议通过了《关于公司收购江西中航地产有限责任公司 25% 股权的议案》的决议。本公司以人民币 48,832,000.00 元收购江西省南昌滕王阁房地产开发有限公司持有的本公司的子公司江西中航地产有限责任公司 25% 股权，本次收购少数股权完成后，本公司对江西中航地产有限责任公司的持股比例由 75% 增至 100%。本公司支付的该项少数股权收购对价款扣除少数股权享有的江西中航地产有限责任公司截至 2016 年 4 月末收购基准日的净资产 39,380,485.14 元的差额 9,451,514.86 元，冲减合并报表资本溢价。

注 2：资本公积--其他资本公积本年减少 4,543,478.60 元，系公司上市改组时资产评估增值，依据财政部(1998)16 号文件将股份评估增值部份的折旧逐年转入营业外收入。本年调减资本公积并转入营业外收入的金额为 4,543,478.60 元。

注 3：资本公积--其他资本公积本年增加 79.79 元，系收中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司上市公司零碎股所得。

## 33、其他综合收益

项目	年初余额	本年发生金额					年末余额
		本年所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益							
其中：重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动							
权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额							
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	-5,190,545.56	10,856,416.65			10,856,416.65		5,665,871.09
其中：权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-5,190,545.56	10,856,416.65			10,856,416.65		5,665,871.09
可供出售金融资产公允价值变动损益							
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益							
现金流量套期损益的有效部分							
外币财务报表折算差额							
其他综合收益合计	-5,190,545.56	10,856,416.65			10,856,416.65		5,665,871.09

注 1：本年其他综合收益增加 8,904,739.62 元，系本公司联营企业-厦门紫金中航置业有限公司于本报告期将其部分存货转换为投资性房地产核算，并采用公允价值计量，在投资性房地产转换日确认公允增值 25,442,113.19 元，增值部分计入其资本公积，本公司按持有厦门紫金中航置业有限公司 35% 股权比例确认长期股权投资-其他综合收益调整 8,904,739.62 元并计入其他综合收益。

注 2：本年其他综合收益增加 1,951,677.03 元，系对合营公司深圳市深越联合投资有限公司的外币报表折算差变动额按 27% 的持股比例按权益法核算所享有的份额。

### 34、盈余公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	279,785,178.81	28,894,236.46		308,679,415.27
任意盈余公积				
合 计	279,785,178.81	28,894,236.46		308,679,415.27

注：根据公司法、章程的规定，本公司按净利润的 10% 提取法定盈余公积金。法定盈余公积累计额为本公司注册资本 50% 以上的，可不再提取。

本公司在提取法定盈余公积金后，可提取任意盈余公积金。经批准，任意盈余公积金可用于弥补以前年度亏损或增加股本。

### 35、未分配利润

项 目	本年金额	上年金额
调整前上年末未分配利润	2,452,678,671.07	2,190,445,351.47
调整年初未分配利润合计数(调增+, 调减-)		
调整后年初未分配利润	2,452,678,671.07	2,190,445,351.47
加:本年归属于母公司所有者的净利润	161,390,860.50	401,218,869.17
盈余公积弥补亏损		
其他转入		
减:提取法定盈余公积	28,894,236.46	72,289,407.97
提取任意盈余公积		
应付普通股股利	33,348,070.80	66,696,141.60
转作股本的普通股股利		
年末未分配利润	2,551,827,224.31	2,452,678,671.07

注：本公司 2015 年度股东大会于 2016 年 3 月 28 日审议通过了第七届董事会第四十二次会议通过的《公司 2015 年度利润分配预案》，同意公司以 2015 年末公司总股本 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）。本次合计分配现金 33,348,070.80 元。

### 36、营业收入和营业成本

#### (1) 营业收入、营业成本

项 目	本年发生额	上年发生额
主营业务收入	6,322,693,627.11	5,518,758,979.90
其他业务收入		
<b>营业收入合计</b>	<b>6,322,693,627.11</b>	<b>5,518,758,979.90</b>
主营业务成本	5,046,643,527.82	4,183,853,544.23
其他业务成本		
<b>营业成本合计</b>	<b>5,046,643,527.82</b>	<b>4,183,853,544.23</b>

#### (2) 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入比例
保利(江西)房地产开发有限公司	315,253,873.87	4.99
中航机电系统有限公司	131,869,893.86	2.09
深圳大学	37,399,810.02	0.59
深圳市科技创业服务中心	36,008,420.37	0.57
深圳市信息职业技术学院	30,487,183.56	0.48
合 计	<b>551,019,181.68</b>	<b>8.72</b>

### 37、税金及附加

项 目	本年发生额	上年发生额
营业税	144,123,051.81	278,393,129.67
城市维护建设税	23,682,123.38	19,464,161.84
教育费附加	17,431,255.25	13,674,162.69
土地增值税	157,848,696.91	130,779,164.84
房产税	29,417,514.06	
土地使用税	2,451,141.74	
车船使用税	59,172.30	
印花税	4,454,051.44	
其他	1,335,592.75	2,551,800.31
合 计	<b>380,802,599.64</b>	<b>444,862,419.35</b>

注 1：各项税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

注 2：本年税金及附加中房产税、土地使用税、车船使用税、印花税系根据财政部会计司 2016 年 12 月发布的《财政部关于印发<增值税会计处理规定>的通知》将 2016 年 5 月份之后的上述四项税种由管理费用重分类至税金及附加科目核算。

**38、销售费用**

项 目	本年发生额	上年发生额
销售代理费	72,685,199.11	28,364,602.58
广告费	66,051,829.56	65,361,109.66
营销推广费	63,982,589.67	49,615,421.03
职工薪酬	30,770,536.38	18,381,753.80
咨询、顾问、评估费用	15,345,815.15	10,634,275.84
长期待摊费用摊销	6,572,105.13	5,133,044.01
运输费	2,433,111.48	2,783,909.98
物料消耗	1,451,449.48	797,431.05
差旅费	1,027,872.92	1,075,894.32
其他	60,942,998.38	21,465,917.77
合 计	321,263,507.26	203,613,360.04

注：本年销售费用 32,126.35 万元，较上年增加 11,765.01 万元，增幅 57.78%，主要系惠东巽寮湾花园项目 M6-M12，J1-J12，B7 栋、九江中航城三期项目、贵阳中航城一期、三期高层及三期部分别墅本年开始预售，导致销售代理费等大幅增加。

**39、管理费用**

项 目	本年发生额	上年发生额
管理人员工资	168,663,972.77	163,001,444.73
税费	13,734,285.74	33,599,937.41
社会保险费	14,172,173.31	13,721,076.87
业务招待费	10,247,883.24	8,926,155.22
差旅费	8,354,412.17	6,895,193.55
咨询、顾问、评估费用	13,533,005.07	11,117,831.77
福利费	12,049,035.67	9,684,303.54
长期待摊费用摊销	4,935,480.86	4,692,534.78
折旧费	6,407,422.01	6,259,657.13
办公费	9,589,415.04	9,023,266.83
租赁费	14,163,106.46	16,070,655.66
运输费	3,649,791.20	4,812,120.89
通讯费	2,713,983.75	2,759,265.37
其他	57,740,562.18	47,662,708.84
合 计	339,954,529.47	338,226,152.59

#### 40、财务费用

项 目	本年发生额	上年发生额
利息支出	474,992,095.07	373,033,772.73
减：利息收入	41,811,032.40	10,745,536.14
汇兑损益		
其他	10,587,994.77	11,047,066.15
合 计	443,769,057.44	373,335,302.74

#### 41、资产减值损失

项 目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	-10,558.54	1,329,249.24
存货跌价损失	138,591,941.34	
合 计	138,581,382.80	1,329,249.24

注：本公司存货跌价损失主要系下属子公司龙岩紫金中航房地产开发有限公司本年计提的存货跌价准备所致。

#### 42、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产	251,563,047.40	391,046,535.50
其他		
合 计	251,563,047.40	391,046,535.50

#### 43、投资收益

##### (1) 投资收益明细表

被投资单位名称	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-134,780.39	196,461,486.45
处置长期股权投资产生的投资收益	380,122,994.02	5,012,568.51
合 计	379,988,213.63	201,474,054.96



## (2) 按权益法核算的投资收益

被投资单位名称	本年发生额	上年发生额
厦门紫金中航置业有限公司	-230,863.62	196,452,790.01
南京金城中航物业管理有限公司	450,608.10	37,641.37
深圳市深越联合投资有限公司	-354,524.87	-28,944.93
合计	-134,780.39	196,461,486.45

## (3) 处置长期股权投资产生的投资收益

被投资单位名称	本年发生额	上年发生额
深圳市观澜格兰云天大酒店投资有限公司	110,975,602.68	
赣州海宇置业有限公司	1,240,740.93	
成都航逸科技有限公司	3,481,367.47	
成都航逸置业有限公司	7,487,933.67	
赣州中航置业有限公司	1,044,019.07	
九江中航城地产开发有限公司	-20,607,277.44	
岳阳建桥投资置业有限公司	-36,634,687.42	
新疆中航投资有限公司	11,658,013.98	
江苏中航地产有限公司	179,888,260.81	
赣州中航房地产发展有限公司	121,589,020.27	
海南南光房地产开发公司		-2,995.96
深圳市新型自行车产业集聚基地投资开发有限公司		1,596,808.95
衡阳电镀中心		1,630,682.13
中和中（北京）光电科技有限公司		1,788,073.39
合计	380,122,994.02	5,012,568.51

## 44、营业外收入

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性 损益的金额
非流动资产处置利得合计	166,461.26	99,271.55	166,461.26
其中:固定资产处置利得	166,461.26	99,271.55	166,461.26
无形资产处置利得			
政府补助	6,483,381.50	28,656,369.42	6,483,381.50
政府赔偿			
罚款收入	111,714.54	171,182.92	111,714.54
违约金收入	466,271.15	2,256,544.30	466,271.15
资产评估增值部分计提折旧转入	4,543,478.60	4,543,478.60	4,543,478.60
无需支付的款项	3,050,126.00	2,206,372.55	3,050,126.00
奖励收入	274,833.43	130,000.00	274,833.43
其他	3,935,744.79	10,923,367.04	3,935,744.79
合 计	<u>19,032,011.27</u>	<u>48,986,586.38</u>	<u>19,032,011.27</u>

其中，计入当期损益的政府补助：

补助项目	本年发生额	上年发生额	与资产相关/ 与收益相关
社保局稳岗补贴	2,968,548.73		与收益相关
上海财政返还	850,000.00		与收益相关
深圳市福田区财政局区产业发展专项资金	800,000.00	70,000.00	与收益相关
深圳市中小企业服务署转来2015年专项资金信息化建设项目资助（智慧物业）	500,000.00	510,000.00	与收益相关
九方持有型物业改造补贴	280,000.00	1,133,649.61	与资产相关
厦门市湖里区就业中心本市农村劳动力社保补贴	217,658.74		与收益相关
福田区企业发展服务中心转入产业发展专项资金国高企业认定奖励	210,500.00		与收益相关
厦门市湖里区就业中心劳务协作奖励	113,173.19		与收益相关
高校毕业生见习补贴	107,730.00		与收益相关
顺天财富楼宇奖金	100,000.00	60,000.00	与收益相关
顺天城示范性奖励	100,000.00		与收益相关
商务局机关付15年新入规上户商贸企业奖励金	90,000.00		与收益相关
厦门政府社保补贴	68,737.47	443,550.37	与收益相关
成高管发（2015）11号鼓励重点存量企业政策补贴	50,000.00		与收益相关
福田区国库支付中心转入知识产权专项奖款奖励收入	9,600.00		与收益相关
残疾人劳动就业补助金	6,264.81	8,617.96	与收益相关
收广东省标准化研究院经费补助	5,000.00		与收益相关
厦门市湖里区就业中心湖里区事业人员社保补贴	3,900.03		与收益相关
中广核大厦项目基金补贴	2,268.53		与收益相关
上海市杨浦区契税返还款		24,382,000.00	与收益相关
政府节能奖励		600,000.00	与资产相关
政府专项资金补贴		550,000.00	与收益相关
平安银行产业发展基金		400,000.00	与收益相关
上海静安区白领食堂政府补贴		190,000.00	与收益相关
土地补偿款分配递延收益		104,743.87	与资产相关
现代城楼宇奖金		50,000.00	与收益相关
厦门市湖里区就业中心劳务协作奖励		49,207.61	与收益相关
长沙市质量技术监督局天心分局支付标准化战略项目资金		40,000.00	与收益相关
济南市人力资源和社会保障局毕业生就业见习补贴		33,600.00	与收益相关
天心区工业和信息化局标准化战略项目及补助经费		30,000.00	与收益相关
统计报表补贴		1,000.00	与收益相关
合 计	6,483,381.50	28,656,369.42	

## 45、营业外支出

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	252,482.12	301,531.73	252,482.12
其中：固定资产处置损失	252,482.12	301,531.73	252,482.12
形资产处置损失			
对外捐赠支出	465,500.00	3,245,000.00	465,500.00
赔偿支出	2,161,850.42	1,815,624.79	2,161,850.42
罚款支出	632,594.88	210,339.53	632,594.88
其他	2,522,835.09	3,817,700.72	2,522,835.09
合 计	6,035,262.51	9,390,196.77	6,035,262.51

## 46、所得税费用

### (1) 所得税费用表

项 目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	130,887,147.37	113,499,668.92
递延所得税费用	28,026,911.42	121,445,397.55
合 计	158,914,058.79	234,945,066.47

### (2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本年发生额
利润总额	296,227,032.47
按法定/适用税率计算的所得税费用	74,056,758.12
子公司适用不同税率的影响	-1,241,563.98
调整以前期间所得税的影响	5,981,156.75
非应税收入的影响	-33,695.10
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	7,882,005.18
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-15,264,694.98
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	87,534,092.80
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化	
所得税费用	158,914,058.79

## 47、其他综合收益

详见附注六、33。

**48、现金流量表项目****(1) 收到其他与经营活动有关的现金**

项 目	本年发生数	上年发生数
公司往来款	1,978,906,016.10	1,107,242,797.22
押金及代收代付款	443,960,548.58	274,650,702.90
收到退回的保证金	66,684,247.47	101,271,174.33
收到的工程、投标保证金	22,282,615.66	15,863,139.29
银行存款利息收入	44,044,457.66	10,745,536.14
罚款、违约金收入	577,985.69	2,427,727.22
职工归还的备用金	3,675,259.57	3,158,578.37
其他	106,918,029.30	61,102,930.20
合 计	2,667,049,160.03	1,576,462,585.67

**(2) 支付其他与经营活动有关的现金**

项 目	本年发生数	上年发生数
往来款项	1,494,177,094.92	959,304,981.04
管理费用支付的现金	107,054,875.66	105,053,968.72
营业费用支付的现金	125,331,105.83	179,706,783.67
押金、保证金、维修金支出	153,668,256.95	99,956,309.76
员工备用金	20,239,153.02	9,549,755.42
捐赠支出	465,500.00	3,245,000.00
利息及手续费	10,568,032.35	897,066.15
其他	150,557,338.00	204,702,520.91
合 计	2,062,061,356.73	1,562,416,385.67

**(3) 支付其他与投资活动有关的现金**

项 目	本年发生数	上年发生数
委托贷款手续费	20,000.00	50,000.00
合 计	20,000.00	50,000.00

**(4) 收到其他与筹资活动有关的现金**

项 目	本年发生数	上年发生数
定期存单解押		85,420,000.00
合 计		85,420,000.00

## (5) 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本年发生数	上年发生数
贷款担保费	8,400,000.00	7,150,000.00
定期存单质押		45,000,000.00
银团贷款服务费		3,000,000.00
票据贴现息		916,011.73
债券承销费	12,000,000.00	
其他融资费用	130,000.00	
合 计	20,530,000.00	56,066,011.73

## 49、现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

补充资料	本年金额	上年金额
<b>1、将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	137,312,973.68	370,710,865.31
加：资产减值准备	138,581,382.80	1,329,249.24
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	24,474,444.37	25,754,688.93
无形资产摊销	338,443.92	520,189.66
长期待摊费用摊销	28,490,008.80	33,667,303.04
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）	127,766.45	197,860.18
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	-41,745.59	4,400.00
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-251,563,047.40	-391,046,535.50
财务费用（收益以“－”号填列）	477,698,767.07	383,233,772.73
投资损失（收益以“－”号填列）	-379,988,213.63	-201,474,054.96
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	265,253.87	47,456.63
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	27,761,657.54	121,397,940.93
存货的减少（增加以“－”号填列）	-937,141,462.80	-2,365,499,085.32
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	1,365,012,006.68	1,009,315,698.16
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	1,706,084,878.99	1,550,882,786.27
其他		

补充资料	本年金额	上年金额
经营活动产生的现金流量净额	2,337,413,114.75	539,042,535.30
<b>2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
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		
<b>3、现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	1,873,735,415.89	1,328,833,977.31
减：现金的期初余额	1,328,833,977.31	703,615,787.39
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	544,901,438.58	625,218,189.92

## (2) 本年支付的取得子公司的现金净额

项 目	金 额
本年发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	6,375,000.00
其中：赣州中航海宇置业有限公司	6,375,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	7,338,404.14
其中：赣州中航海宇置业有限公司	7,338,404.14
加：以前期间发生的企业合并于本年支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	-963,404.14

## (3) 本期收到的处置子公司的现金净额

项 目	金 额
本年处置子公司于本年收到的现金或现金等价物	1,060,057,900.00
其中：成都航逸科技有限公司	50,006,500.00
成都航逸置业有限公司	8,422,050.00
赣州中航置业有限公司	113,423,950.00
九江中航城地产开发有限公司	164,740,300.00

项 目	金 额
岳阳建桥置业有限公司	162,648,600.00
新疆中航投资有限公司	32,671,500.00
江苏中航地产有限公司	213,821,900.00
深圳市观澜格兰云天大酒店投资有限公司	213,838,200.00
赣州中航房地产发展有限公司	94,109,900.00
赣州中航海宇置业有限公司	6,375,000.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	346,192,697.29
其中：成都航逸科技有限公司	9,065,719.46
成都航逸置业有限公司	542,970.19
赣州中航置业有限公司	10,212,924.75
九江中航城地产开发有限公司	115,127,914.72
岳阳建桥置业有限公司	75,852,908.35
新疆中航投资有限公司	16,098,845.21
江苏中航地产有限公司	46,749,649.01
深圳市观澜格兰云天大酒店投资有限公司	6,686,258.39
赣州中航房地产发展有限公司	44,812,411.15
赣州中航海宇置业有限公司	21,043,096.06
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	713,865,202.71

#### (4) 现金及现金等价物的构成



项 目	年末余额	年初余额
<b>一、现金</b>	1,873,735,415.89	1,328,833,977.31
其中：库存现金	542,917.43	523,648.53
可随时用于支付的银行存款	1,873,192,498.46	1,328,310,328.78
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
<b>二、现金等价物</b>		
其中：三个月内到期的债券投资		
<b>三、年末现金及现金等价物余额</b>	1,873,735,415.89	1,328,833,977.31
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		

## 50、所有权或使用权受限制的资产

项 目	年末账面价值	受限原因
货币资金	82,537,511.65	项目承兑汇票保证金及按揭保证金、质押的定期存单等受限资金
存货	1,996,946,933.15	用于抵押借款
投资性房地产	3,859,483,930.00	用于抵押借款
合 计	5,938,968,374.80	

## 七、合并范围的变更

### 1、非同一控制下企业合并

#### (1) 本年发生的非同一控制下企业合并

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收入	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) 合并成本及商誉

项 目	赣州中航海宇置业有限公司
合并成本	6,375,000.00
—现金	6,375,000.00
合并成本合计	6,375,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	6,375,000.00

商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额

#### (3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项 目	赣州中航海宇置业有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	110,682,315.00	110,326,561.45
货币资金	963,404.14	963,404.14
应收款项	106,961,080.00	106,961,080.00
存货	2,757,830.86	2,402,077.31
固定资产		
无形资产		
负债：	105,782,315.00	105,782,315.00
借款		
应付款项	105,782,315.00	105,782,315.00
递延所得税负债		
净资产	4,900,000.00	4,544,246.45

项 目	赣州中航海宇置业有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	110,682,315.00	110,326,561.45
减：少数股东权益	2,401,000.00	2,226,680.76
取得的净资产	2,499,000.00	2,317,565.69

## 2、处置子公司

### (1) 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	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	撤资	2016-11-21	资产交割完成日	1,240,740.93

(续)

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例(%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
成都航逸科技有限公司						
成都航逸置业有限公司						
江苏中航地产有限公司						
岳阳建桥投资置业有限公司						
九江中航城地产开发有限公司						
赣州中航置业有限公司						
新疆中航投资有限公司						
赣州中航房地产发展有限公司						
深圳市观澜格兰云天大酒店投资有限公司						
赣州中航海宇置业有限公司						

### 3、新设子公司

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

## 八、在其他主体中的权益

### 1、在子公司中的权益

#### (1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
深圳市中航城投资有限公司	深圳	深圳	房地产	100	---	投资设立
成都市中航地产发展有限公司	成都	成都	房地产	---	100	投资设立
赣州中航九方商业有限公司	赣州	赣州	房产出租	---	100	分立
中航城置业（上海）有限公司	上海	上海	房地产	---	100	投资设立
龙岩紫金中航房地产开发有限公司	龙岩	龙岩	房地产		51	非同一控制合并
深圳市中航房地产有限公司	深圳	深圳	房地产	100	---	投资设立
深圳市中航工业地产投资发展有限公司	深圳	深圳	房地产	100	---	投资设立
衡阳中航地产有限公司	衡阳	衡阳	房地产	---	60	投资设立
惠州市中航工业地产投资发展有限公司	惠州	惠州	房地产	---	85	投资设立
惠州市谟岭新型产业园开发建设有限公司	惠州	惠州	房地产	---	80	投资设立
惠东县康宏发展有限公司	惠东	惠东	房地产	51	---	非同一控制合并
惠州市中航华南国际帆船运动俱乐部有限公司	惠东	惠东	服务业	---	51	投资设立
惠东县屿海物业经营管理有限公司	惠东	惠东	服务业	---	100	投资设立
深圳中航观澜地产发展有限公司	深圳	深圳	房地产	51	---	投资设立
昆山市中航地产有限公司	昆山	昆山	房地产	100	---	投资设立
中航城置业（昆山）有限公司	昆山	昆山	房地产	100	---	投资设立
贵阳中航房地产开发有限公司	贵阳	贵阳	房地产	70	---	投资设立
岳阳中航地产有限公司	岳阳	岳阳	房地产	100	---	投资设立
天津格兰云天投资发展有限公司	天津	天津	房地产	100	---	投资设立
深圳市中航九方资产管理有限公司	深圳	深圳	商业运营	100	---	投资设立
中航物业管理有限公司	深圳	深圳	物业服务	100	---	投资设立
深圳市中航物业经营顾问有限公司	深圳	深圳	服务业	---	100	投资设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
深圳市中航楼宇科技有限公司	深圳	深圳	服务业	---	100	投资设立
深圳市中航南光电梯工程有限公司	深圳	深圳	服务业	---	100	投资设立
深圳市南光物业管理有限公司	深圳	深圳	服务业	---	100	投资设立
山东中航物业管理有限公司	济南	济南	物业服务	---	100	投资设立
天津中航物业服务服务有限公司	天津	天津	物业服务	---	100	投资设立
上海中航物业管理有限公司	上海	上海	物业服务	---	100	投资设立
厦门中航物业管理有限公司	厦门	厦门	物业服务	---	70	投资设立
湖南中航物业管理服务有限公司	长沙	长沙	物业服务	---	100	投资设立
四川中航物业服务服务有限公司	成都	成都	物业服务	---	100	投资设立
深圳市老大昌酒楼有限公司	深圳	深圳	酒店服务	51	---	投资设立
深圳市正章干洗有限公司	深圳	深圳	洗衣服务	51	---	投资设立
西安正章干洗有限公司	西安	西安	洗衣服务	---	60	投资设立
江西中航地产有限责任公司	南昌	南昌	房地产	100	---	同一控制合并
中航地产(香港)有限公司	香港	香港	房地产	100	---	投资设立
深圳市中航保安服务有限公司	深圳	深圳	服务业	---	70.03	投资设立
航电建筑科技(深圳)有限公司	深圳	深圳	服务业	---	65	投资设立
济南东城中航物业管理有限公司	山东	山东	服务业	---	55	投资设立
赣州市航逸酒店管理有限公司	赣州	赣州	房地产	100	---	投资设立
九江市九方商业管理有限公司	九江	九江	房地产	100	---	投资设立

注：子公司的持股比例不同于表决权比例的原因：无。

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位的依据：无。

持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：无。

## (2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例 (%)	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东分派的股利	年末少数股东权益余额
龙岩紫金中航房地产开发有限公司	49	-60,536,059.72		83,221,200.18
衡阳中航地产有限公司	40	-16,931,356.09		163,284,470.05
惠东县康宏发展有限公司	49	25,576,257.28	5,000,000.00	228,598,974.50
贵阳中航房地产开发有限公司	30	-7,752,145.01		76,761,683.47

## (3) 重要的非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	年末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
龙岩紫金中航房地产开发有限公司	2,303,472,901.91	1,755,537.74	2,305,228,439.65	1,936,389,255.62	199,000,000.00	2,135,389,255.62
衡阳中航地产有限公司	1,496,162,990.37	357,806.64	1,496,520,797.01	1,086,750,079.49		1,086,750,079.49
惠东县康宏发展有限公司	813,068,115.56	81,755,417.71	894,823,533.27	395,554,646.77	44,938,336.83	440,492,983.60
贵阳中航房地产开发有限公司	2,482,996,841.03	221,822,876.36	2,704,819,717.39	2,448,947,439.16		2,448,947,439.16

(续)

子公司名称	年初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
龙岩紫金中航房地产开发有限公司	1,873,475,493.25	2,266,425.59	1,875,741,918.84	1,283,359,755.78	299,000,000.00	1,582,359,755.78
衡阳中航地产有限公司	1,669,386,450.47	585,664.61	1,669,972,115.08	1,217,873,468.46		1,217,873,468.46
惠东县康宏发展有限公司	912,623,878.58	86,982,368.13	999,606,246.71	533,822,555.10	54,066,645.59	587,889,200.69
贵阳中航房地产开发有限公司	2,079,732,366.86	153,246,673.65	2,232,979,040.51	1,951,266,278.92		1,951,266,278.92

(续)



子公司名称	本年发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
龙岩紫金中航房地产开发有限公司		-123,542,979.03	-123,542,979.03	1,085,191,971.65
衡阳中航地产有限公司	62,662,098.64	-42,327,929.10	-42,327,929.10	152,229,628.72
惠东县康宏发展有限公司	703309572.2	52,817,585.28	52,817,585.28	24,001,943.23
贵阳中航房地产开发有限公司	491598550.5	-25,840,483.36	-25,840,483.36	532,189,058.64

(续)

子公司名称	上年发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
龙岩紫金中航房地产开发有限公司		-13,270,906.56	-13,270,906.56	143,660,247.44
衡阳中航地产有限公司	102,291,012.06	-29,249,375.43	-29,249,375.43	122,031,957.46
惠东县康宏发展有限公司	336,595,981.02	-5,444,418.35	-5,444,418.35	44,998,219.70
贵阳中航房地产开发有限公司	441,962,204.00	-80,545,793.11	-80,545,793.11	-25,695,650.32

## 2、在合营企业或联营企业中的权益

### (1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
深圳市深越联合投资有限公司	越南	深圳	投资	---	27.00	权益法
厦门紫金中航置业有限公司	厦门	厦门	房地产	35.00	---	权益法
南京中航金城物业管理有限公司	南京	南京	物业服务		49.00	权益法
樟树市凯凯创新股权投资管理中心(有限合伙)	樟树市	樟树市	投资管理		23.28	权益法

### (2) 重要合营企业的主要财务信息

项目	年末余额/本年发生额	年初余额/本年发生额
	深圳市深越联合投资有限公司	深圳市深越联合投资有限公司
流动资产	233,076,629.99	399,130,311.80
其中：现金和现金等价物	21,095,319.00	4,841,083.50

项目	年末余额/本年发生额	年初余额/本年发生额
	深圳市深越联合投资	深圳市深越联合投资
	有限公司	有限公司
非流动资产	174,089,803.16	10,530,521.86
资产合计	407,166,433.15	409,660,833.67
流动负债	160,414,524.91	149,488,553.93
非流动负债	160,207,798.41	164,603,669.28
负债合计	320,622,323.32	314,092,223.21
少数股东权益		14,939,879.02
归属于母公司股东权益	86,544,109.83	80,628,731.44
按持股比例计算的净资产份额	23,366,909.65	21,769,757.49
调整事项		
—商誉		
—内部交易未实现利润		
—其他		
对合营企业权益投资的账面价值	23,366,909.65	21,769,757.49
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值		
营业收入	32,500.00	
财务费用	18,626.59	-870.62
所得税费用	7,594.59	
净利润	-1,313,055.07	-153,147.79
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-1,313,055.07	-153,147.79
本年度收到的来自合营企业的股利		

## (3) 重要联营企业的主要财务信息

项 目	年末余额/本年发生额			年初余额/上年发生额		
	厦门紫金中航置业有限公司	南京中航金城物业管理有限公司	樟树市凯凯创新股权投资管理中心(有限合伙)	厦门紫金中航置业有限公司	南京中航金城物业管理有限公司	樟树市凯凯创新股权投资管理中心(有限合伙)
流动资产	581,424,637.18	9,713,665.75	21,475,000.00	897,730,029.27	6,415,216.76	
其中：现金和现金等价物	277,476,071.81	9,581,625.44	21,475,000.00	552,496,088.37	5,611,800.24	
非流动资产	147,955,345.13	121,715.93		619,934.68	54,632.95	
资产合计	729,379,982.31	9,835,381.68	21,475,000.00	898,349,963.95	6,469,849.71	
流动负债	348,309,266.60	2,838,954.18		550,542,455.49	393,030.58	
非流动负债	8,480,704.40					
负债合计	356,789,971.00	2,838,954.18		550,542,455.49	393,030.58	
少数股东权益						
归属于母公司股东权益	372,590,011.31	6,996,427.50	21,475,000.00	347,807,508.46	6,076,819.13	
按持股比例计算的净资产份额	130,406,503.96	3,428,249.47	5,000,000.00	121,732,627.96	2,977,641.37	
调整事项						
—商誉						
—内部交易未实现利润						
—其他						
对联营企业权益投资的账面价值	130,406,503.96	3,428,249.47	5,000,000.00	121,732,627.96	2,977,641.37	
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值						
营业收入	71,928,895.92	16,595,336.84		1,916,615,793.00	3,334,359.24	
财务费用		-38,372.36		-4,560,209.99	-23,038.34	
所得税费用		319,808.17		183,959,107.68	25,696.00	
净利润	-659,610.34	919,608.37		561,293,714.34	76,819.13	
终止经营的净利润						

项 目	年末余额/本年发生额			年初余额/上年发生额		
	厦门紫金中航置业有限公司	南京中航金城物业管理有限公司	樟树市凯凯创新股权投资管理中心(有限合伙)	厦门紫金中航置业有限公司	南京中航金城物业管理有限公司	樟树市凯凯创新股权投资管理中心(有限合伙)
其他综合收益	8,904,739.62					
综合收益总额	8,245,129.28	919,608.37		561,293,714.34	76,819.13	
本年度收到的来自联营企业的股利				147,500,000.00		

## 九、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括货币资金、应收款项、借款、应付款项等，各项金融工具的详细情况说明见本附注六相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控，以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

### 风险管理目标和政策

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督。

### 1、市场风险

#### (1) 利率风险

本公司因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率借款有关。截至 2016 年 12 月 31 日，本公司的浮动利率借款合同金额合计为 385,735.67 万元，固定利率借款合同金额合计为 460,000.00 万元，固定利率应付债券金额为 150,000.00 万元。

#### (2) 其他价格风险

本公司以市场价格销售房地产商品，因此受到此等价格波动的影响。

### 2、信用风险

公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。公司采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录，无重大信用集中风险。

### 3、流动风险

流动风险为本公司在到期日无法履行其财务义务的风险。本公司管理流动性风险的方法是确保有足够的资金流动性来履行到期债务，而不至于造成不可接受的损失或对企业信誉造成损害。本公司定期分析负债结构和期限，以确保有充裕的资金。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。公司持有的主要金融资产和金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

项目	1年以内	1至5年	5年以上	合计
<b>金融资产</b>				
货币资金	1,956,272,927.54			1,956,272,927.54
应收账款	560,470,331.87			560,470,331.87
其他应收款	3,209,671,201.40			3,209,671,201.40
<b>金融负债</b>				
短期借款	1,710,000,000.00			1,710,000,000.00
应付账款	1,032,080,967.95			1,032,080,967.95
其他应付款	2,028,745,318.55			2,028,745,318.55
一年内到期的非流动负债	1,597,551,700.00			1,597,551,700.00
长期借款		2,770,304,955.00	2,379,500,000.00	5,149,804,955.00
应付债券	41,125,000.00	1,491,267,000.03		1,532,392,000.03
合 计	<u>12,135,917,447.31</u>	<u>4,261,571,955.03</u>	<u>2,379,500,000.00</u>	<u>18,776,989,402.34</u>

## 十、公允价值的披露

### 1、以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

项目	年末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
投资性房地产				
1、出租的土地使用权				
2、出租的建筑物			8,405,608,568.82	8,405,608,568.82
3、持有并准备增值后转让的土地使用权				
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>			<b>8,405,608,568.82</b>	<b>8,405,608,568.82</b>

### 2、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

投资性房地产为持续第三层次公允价值计量的出租建筑物，本公司采用的估值技术主要为：市场比较法和收益法。对于市场交易频率高、交易价格易获取的，主要采用市场比较法，将评估对象与近期已经发生了交易的可比实例进行比较，对已知价格作适当修正，以此估算出评估对象的合理价格，案例选取原则上不少于三个，该方法存在的风险或缺陷主要来自于交易案例的可比性和交易价格的真实性；对于主要以出租方式经营的物业，可以采用收益法，该方法存在的风险或缺陷主要来自于出租案例的可比性和租金价格的真实性。

公司评估的部分房地产（中航格澜阳光花园、南昌中航国际广场、岳阳格兰云天酒店、赣州九方购物中心、赣州中航城酒店、成都九方购物中心和昆山中航城花园 42 号楼、九江九方购物中心、昆山九方购物中心等）与相关方签有长期租约，因此根据评估对象的特点以及估价目的，对该部分房地产采用收益法进行评估。公司评估中航地产相关投资性房地产时所采用的评估方法与前期采用的评估方法保持一致。

## 十一、关联方及关联交易

### 1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公 司的持股比例 (%)	母公司对本公 司的表决权比例 (%)
中国航空技术深圳有限公司	深圳市	综合	10亿元	20.62	50.14

注 1：本公司控股股东情况说明：中国航空技术深圳有限公司直接持有本公司的股份为 20.62%。中国航空技术深圳有限公司的控股子公司中航国际控股股份有限公司持有本公司的股份为 22.35%，中国航空技术深圳有限公司的全资子公司深圳中航城发展有限公司持有本公司的股份为 7.17%，故中国航空技术深圳有限公司合计直接、间接持有本公司 50.14%的股份，为本公司控股股东。

注 2：本公司最终控制方为中国航空工业集团公司。

### 2、本公司的子公司情况

详见附注八、1、在子公司中的权益。

### 3、本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营和联营企业详见附注八、2、在合营安排或联营企业中的权益。

### 4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司	同一控股股东
北京千秋营宸房地产开发有限公司	同一控股股东
成都天马微电子有限公司	同一控股股东
成都中航阳光地产有限公司	同一控股股东
深圳市飞亚达(集团)股份有限公司	同一控股股东
广东国际大厦实业有限公司	同一控股股东
嘉浩（庐山）房地产开发有限公司	同一控股股东
江西鼎诚实业投资有限公司	同一控股股东
江西共青城中航迎宾馆有限公司	同一控股股东
江西洪都航空工业集团有限责任公司	同一最终控制方
江西省南昌滕王阁房地产开发有限公司	同一控股股东

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
南昌格兰云天国际酒店有限公司	同一控股股东
南昌市天虹商场有限公司	同一控股股东
南京中航工业科技城发展有限公司	同一最终控制方
厦门市天虹商场有限公司	同一控股股东
上海天马微电子有限公司	同一控股股东
上海园林宾馆有限公司	同一最终控制方
上海园林格兰云天大酒店有限公司	同一控股股东
上海中航房地产开发公司	同一最终控制方
上海中航光电子有限公司	同一控股股东
深圳市深南电路有限公司	同一控股股东
深圳格兰云天酒店管理有限公司	同一控股股东
深圳航空标准件有限公司	同一控股股东
深圳迈威有线电视器材有限公司	同一控股股东
深圳上海宾馆	同一控股股东
深圳深蓉塑料制品有限公司	同一控股股东
深圳市飞亚达精密计时制造有限公司	同一控股股东
深圳市风华比特通讯技术有限公司	同一控股股东
深圳市亨吉利世界名表中心有限公司	同一控股股东
深圳市花园格兰云天大酒店有限公司	同一控股股东
深圳市世界名表中心有限公司	同一控股股东
深圳市天虹投资发展有限公司	同一控股股东
深圳市中航城置业发展有限公司	同一控股股东
深圳市中航华城置业发展有限公司	同一控股股东
深圳市中航太极餐饮管理有限公司	同一控股股东
深圳市中航投资管理有限公司	同一控股股东
深圳市中航阳光地产发展有限公司	同一控股股东
深圳市中航长泰投资发展有限公司	同一控股股东



其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
深圳中航(香港)有限公司	同一控股股东
深圳中航城发展有限公司	同一控股股东
深圳中航集团培训中心	同一控股股东
深圳中航幕墙工程有限公司	同一控股股东
深圳中航商贸有限公司	同一控股股东
深圳中航资源有限公司	同一控股股东
沈阳发动机设计研究所	同一最终控制方
天虹商场股份有限公司	同一控股股东
天马微电子股份有限公司	同一控股股东
西安市天阅酒店有限公司	同一控股股东
岳阳格兰云天大酒店有限公司	同一控股股东
岳阳市达美思贸易有限公司	同一最终控制方
长沙市天虹百货有限公司	同一控股股东
中国航空技术北京有限公司	同一控股股东
中国航空技术国际工程有限公司	同一控股股东
中国航空技术上海有限公司	同一最终控制方
中国航空技术珠海有限公司	同一最终控制方
中国航空科技工业股份有限公司	同一最终控制方
中航工业机电系统公司	同一最终控制方
中航工业集团财务有限责任公司	同一最终控制方
中航工业四川资产经营管理有限公司	同一最终控制方
中航国际（香港）集团有限公司	同一最终控制方
中航国际钢铁贸易有限公司	同一最终控制方
中航国际物流（天津）有限公司	同一最终控制方
中航国际物流有限公司	同一最终控制方
中航国际新能源发展有限公司	同一控股股东
中航国际租赁有限公司	同一最终控制方

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
中航华东光电有限公司	同一最终控制方
中航机电系统有限公司	同一最终控制方
中航技房地产开发有限公司	同一最终控制方
中航技国际储运有限责任公司	同一最终控制方
中航技国际工贸公司	同一最终控制方
中航技国际经贸发展有限公司	同一控股股东
中航技机票代理有限责任公司	同一最终控制方
中航技进出口有限责任公司	同一最终控制方
中航建筑工程有限公司	同一最终控制方
中航社区健康服务中心	同一控股股东
中航投资控股有限公司	同一最终控制方
中航信托股份有限公司	同一最终控制方
中航证券有限公司	同一最终控制方
中联（庐山）国际商务会议中心有限公司	同一控股股东
珠海凯迪克酒店有限公司	同一最终控制方
艾米龙时计（深圳）有限公司	同一控股股东
北京时尚天虹百货有限公司	同一控股股东
北京伊格莱特航空技术发展有限公司	同一最终控制方
大连航华置业有限公司	同一最终控制方
东莞市天虹工贸有限公司	同一控股股东
飞亚达(香港)有限公司	同一控股股东
飞亚达销售有限公司	同一控股股东
赣州格兰云天国际酒店有限公司	同一控股股东
赣州市天虹百货实业有限公司	同一控股股东
贵阳格兰云天国际酒店有限公司	同一控股股东
湖南中航紧固系统有限公司	同一控股股东
惠州市天虹商场有限公司	同一控股股东

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
江阴云龙置业有限公司	同一最终控制方
晋江中航里城置业有限公司	同一最终控制方
南京恒发房地产开发有限公司	同一最终控制方
南京峻景房地产开发有限公司	同一最终控制方
厦门富铭九天湖置业有限公司	同一控股股东
厦门富铭杏博置业有限公司	同一最终控制方
厦门君尚世纪投资有限公司	同一控股股东
厦门天马微电子有限公司	同一控股股东
厦门中航技医疗器械有限公司	同一最终控制方
深圳观澜格兰云天国际酒店有限公司	同一控股股东
深圳市君尚百货有限公司	同一控股股东
深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司	同一控股股东
深圳市中航城停车场管理有限公司	同一控股股东
深圳市中航置地开发有限公司	同一控股股东
天津航空机电有限公司	同一最终控制方
天津天利电力成套设备有限公司	同一最终控制方
天津天利航空机电有限公司	同一最终控制方
天津直升机有限责任公司	同一最终控制方
岳阳市天虹百货有限公司	同一控股股东
云南尚居地产有限公司	同一控股股东
中国航空工业集团公司上海航空测控技术研究所	同一最终控制方
中国航空技术厦门有限公司	同一控股股东
中国直升机设计研究所	同一最终控制方
中航鼎衡造船有限公司	同一最终控制方
中航工业航空动力控制系统研究所	同一最终控制方
中航工业南充可再生能源有限公司	同一最终控制方
中航工业上海航空测控技术研究所	同一最终控制方

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
中航工业无锡发动机控制科技有限公司	同一最终控制方
中航国际成套设备有限公司	同一最终控制方
中航国际航空发展有限公司	同一最终控制方
中航国际控股股份有限公司	同一控股股东
中航国际投资有限公司	同一最终控制方
中航技投资有限责任公司	同一最终控制方
中航技易发投资有限公司	同一最终控制方
中航金网（北京）电子商务有限公司	同一最终控制方
中航里城有限公司	同一最终控制方
中航期货有限公司	同一最终控制方
中航思嘉菲尔（深圳）服饰有限公司	同一控股股东
中航直升机有限责任公司	同一最终控制方
中和中（北京）光电科技有限公司	同一控股股东
博玉东方有限公司	同一最终控制方
深圳和记黄埔中航地产有限公司	同一最终控制方

## 5、关联方交易情况

### （1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

#### ①采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司	酒店消费		15,911.00
江西共青城中航迎宾馆有限公司	酒店消费		684.00
南昌格兰云天国际酒店有限公司	酒店消费	83,498.78	9,446.00
深圳上海宾馆	酒店消费	131,649.40	127,507.00
深圳市花园格兰云天大酒店有限公司	酒店消费	50,947.00	28,146.00
深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司	酒店消费		27,139.00
深圳观澜格兰云天国际酒店有限公司	酒店消费		562.00
赣州格兰云天国际酒店有限公司	酒店消费		1,238.00

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
	酒店消费合计	266,095.18	210,633.00
北京时尚天虹百货有限公司	购买商品、接受劳务	391,500.00	82,000.00
飞亚达销售有限公司	购买商品、接受劳务	60,892.00	
赣州市天虹百货实业有限公司	购买商品、接受劳务	299,025.41	146,905.60
飞亚达（集团）股份有限公司	购买商品、接受劳务		8,086.00
天虹商场股份有限公司	购买商品、接受劳务	4,056,751.98	3,984,052.63
厦门市天虹商场有限公司	购买商品、接受劳务		90,000.00
中和中（北京）光电科技有限公司	购买商品、接受劳务	491,804.52	
长沙市天虹百货有限公司	购买商品、接受劳务	3,324,672.80	323,400.00
	购买商品、接受劳务合计	8,624,646.71	4,634,444.23
中联（庐山）国际商务会议中心有限公司	咨询费		25,192.00
深圳格兰云天酒店管理有限公司	咨询费		500,000.00
中航技国际经贸发展有限公司	咨询费	182,413.00	
深圳中航集团培训中心	培训费	63,200.00	1,100.00
中航社区健康服务中心	服务费	124,446.00	62,819.00
深圳中航幕墙工程有限公司	幕墙工程	39,809,801.54	30,047,662.78
中航建筑工程有限公司	建筑施工支出	466,106,898.03	356,754,492.95
北京中航勘地基基础工程有限公司	建筑施工支出	1,708,737.86	
中航勘察设计研究院有限公司	建筑施工支出	950,740.78	
中航工程集成设备有限公司	建筑施工支出	7,333,333.34	
中航国际航空发展有限公司	建筑施工支出	512,979.90	
合计		525,683,292.34	392,236,343.96

#### 建筑施工支出说明：

1、岳阳建桥投资置业有限公司本报告期共确认与中航建筑工程有限公司建筑施工支出 163,974,250.29 元，其中双方于 2012 年 6 月签订中航·翡翠湾一期别墅及展示区施工承包合同，合同编号为 YY0201-JA-008，合同总金额 69,000,000.00 元，根据上述合同约定，本期确认开发成本 4,345,772.33 元。双方于 2012 年 6 月签订中航·翡翠湾一期地下室及高层施工总承包合同，合同编号为 YY0201-JA-009，合同总金额

303,688,278.80 元，根据上述合同约定，本期确认开发成本 55,638,966.83 元。双方于 2015 年 6 月签订岳阳中航翡翠湾二期 2#地块施工总承包合同，合同编号为 YY0202-JA-009，合同金额 60,397,400.00 元，根据上述合同约定，本期确认开发成本 7,610,766.74 元。双方于 2015 年 6 月签订岳阳中航翡翠湾二期 4、5#地块施工总承包合同，合同编号为 YY0202-JA-010，合同总金额 223,045,600.00 元，根据上述合同约定，本期确认开发成本 96,378,744.39 元。

2、贵阳中航房地产开发有限公司报告期共确认与中航建筑工程有限公司建筑施工支出 59,878,603.98 元，其中双方于 2014 年与中航建筑工程有限公司签订了贵阳中航城城市综合体棚户区成片改造一期二标段施工工程合同，合同编号为 GY01.01.JA.002，合同总金额 175,000,000.00 元，根据上述合同约定，本期确认开发成本 59,430,191.00 元。双方于 2014 年与中航建筑工程有限公司签订了贵阳中航城项目二期拆迁围墙工程合同，合同编号为 GY01.02.JA.001，合同总金额 642,384.18 元，根据上述合同约定，本期确认开发成本 448,412.98 元。

3、九江中航城地产开发有限公司于报告期共确认与中航建筑工程有限公司建筑施工支出 99,509,151.70 元，2015 年 3 月 4 日与中航建筑工程有限公司签订了九江中航城三期项目工程施工总承包合同，合同编号为 JJ01.03.JA.010，合同总金额 280,396,856.37 元，本期确认开发成本 99,509,151.70 元。

4、成都市中航地产发展有限公司报告期共确认与中航建筑工程有限公司建筑施工支出 10,791.55 元，其中双方于 2012 年 8 月 15 日签订成都中航国际广场项目总承包合同，工程编号为 CD0201-JA-ZCB-001，合同总金额 270,783,586.17 元，根据上述合同约定，本期确认开发成本 10,791.55 元。

5、惠东县康宏发展有限公司报告期共确认与中航建筑工程有限公司建筑施工支出 120,132,389.30 元，其中双方于 2014 年 1 月与中航建筑工程有限公司签订中航巽寮湾花园项目一期二批 B4-B6 施工总承包工程合同，合同总金额 115,734,800.00 元，本期确认开发成本 110,877,827.52 元。双方于 2014 年 1 月与中航建筑工程有限公司签订中航巽寮湾花园一期总承包工程，合同总金额 189,650,801.05 元，本期确认开发成本 9,254,561.78 元。

6、江西中航地产有限责任公司报告期共确认与中航建筑工程有限公司建筑施工支出 1,689,821.03 元，其中本期确认开发成本 240,007.29 元系室外管网款，本期确认开发成本 1,449,813.74 元系办公室装修费。

7、成都航逸科技有限公司报告期共确认与中航建筑工程有限公司建筑施工支出 20,911,890.18 元，双方于 2016 年 4 月签订成都航空科技文化博览中心（后勤区）施工总承包补充合同，合同编号为 CDHY-CD(KB)-SG-2016-009，合同总金额 69,699,716.00 元，根据上述合同约定，本期确认开发成本 20,911,890.18 元。

8、成都航逸科技有限公司报告期共确认与中航工程集成设备有限公司建筑施工支出 7,333,333.34 元，双方于 2016 年 5 月签订成都航空科技文化博览中心-迫降训练（飞机水上迫降漂流救生）涉及、供应及安装工程合同，合同编号为 CDHY-CD(KB)-CG-2016-016，中航工程集成设备有限公司承担合同金额为 22,300,000.00 元，根据上述合同约定，本期确认开发成本 7,333,333.34 元。

#### 幕墙工程支出说明：

1、赣州中航置业有限公司本报告期共确认与深圳中航幕墙工程有限公司幕墙工程支出 4,350,468.63 元，双方于 2014 年 4 月签订的赣州中航公元城 K10 地块门窗、幕墙、百页、雨篷制作安装工程，合同编号为 GZ02.03.JA.037，合同总金额 12875412.43 元，根据上述合同约定，本期确认开发成本 4,350,468.63 元。

2、江西中航地产有限责任公司报告期共确认与深圳中航幕墙工程有限公司幕墙工程支出 3,118,245.19 元，双方于 2016 年 4 月签订的南昌中航国际广场二期项目幕墙工程施工合同，合同总金额 33,771,008.18 元，根据上述合同约定，本期确认开发成本 3,118,245.19 元。

3、九江中航城地产开发有限公司本报告期共确认与深圳中航幕墙工程有限公司幕墙工程支出 7,651,177.34 元，其中双方于 2014 年 1 月签订的九江中航城一期铝合金门窗及玻璃幕墙工程，合同编号为 JJ01.01.JA.037，合同总金额 24,347,357.57 元，根据上述合同约定，本期确认开发成本 7,300,177.34 元。双方于 2014 年 3 月签订的九江中航城二期门窗幕墙设计，合同编号为 JJ01.02.SJ.096，合同总金额 780,000.00 元，根据上述合同约定，本期确认开发成本 78,000.00 元。双方于 2014 年 4 月签订的九江中航城三期门窗幕墙工程设计合同，合同编号为 JJ01.03.SJ.062，合同总金额 390,000.00 元，根据上述合同约定，本期确认开发成本 273,000.00 元。

4、赣州中航房地产发展有限公司本报告期共确认与深圳中航幕墙工程有限公司幕墙工程支出 14,323,527.93 元，双方于 2016 年 6 月签订的赣州中航云府项目 12-17# 高层门窗、百叶、雨篷制作及安装工程施工合同，合同总金额 12,045,068.81 元，根据上述合同约定，本期确认开发成本 12,045,068.81 元。除上述合同外，赣州中航房地产有限公司确认的其他开发成本为 2,278,459.12 元。

5、龙岩紫金中航房地产开发有限公司本报告期共确认与深圳中航幕墙工程有限公司幕墙工程支出 10,366,382.45 元，其中双方于 2015 年 10 月签订的龙岩中航紫金云熙项目铝合金门窗及百叶工程，合同编号为 XM0102-JA-LHJ-HT-002，合同总金额 22,472,115.57 元，根据上述合同约定，本期确认开发成本 10,366,382.45 元。

#### ②出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
东莞市天虹工贸有限公司	工程、维保		87,048.00
飞亚达（集团）股份有限公司	工程、维保	1,982,912.52	270,083.04
广东国际大厦实业有限公司	工程、维保	3,217,265.37	2,044,323.57
江西共青城中航迎宾馆有限公司	工程、维保	80,022.00	
南昌格兰云天国际酒店有限公司	工程、维保		667,173.72
厦门紫金中航置业有限公司	工程、维保	14,813,994.12	14,689,256.57
深圳格兰云天酒店管理有限公司	工程、维保	97,279.13	
深圳观澜格兰云天国际酒店有限公司	工程、维保	132,856.81	97,888.00
深圳上海宾馆	工程、维保	81,972.81	110,982.15
深圳市花园格兰云天大酒店有限公司	工程、维保	419,450.62	263,169.70
深圳市君尚百货有限公司	工程、维保	11,340.00	14,280.00
厦门君尚世纪投资有限公司	工程、维保	2,522,687.72	
深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司	工程、维保	1,576,603.64	49,502.00
深圳市中航城置业发展有限公司	工程、维保	7,877,355.36	38,913,186.48
深圳市中航华城置业发展有限公司	工程、维保	2,586,376.65	11,737,380.39
深圳市中航长泰投资发展有限公司	工程、维保	582,960.95	11,392,799.46
深圳中航城发展有限公司	工程、维保	451,606.19	184,457.49
天虹商场股份有限公司	工程、维保	24,047.60	51,216.00
天马微电子股份有限公司	工程、维保	119,657.54	173,400.00
中国航空技术国际控股有限公司	工程、维保		293,882.42
贵阳格兰云天国际酒店有限公司	工程、维保	91,950.00	
江西鼎诚实业投资有限公司	工程、维保	843,611.00	
江西中航共青城实业有限公司	工程、维保	36,000.00	
江阴云龙置业有限公司	工程、维保	22,388,860.38	
南充航庆置业有限公司	工程、维保	276,958.00	
深圳华新金属结构工程有限公司	工程、维保	88,442.61	
深圳市中航城停车场管理有限公司	工程、维保	20,348.03	



关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
深圳市中航商贸有限公司	工程、维保	1,045.30	
中国航空技术厦门有限公司	工程、维保	696,575.35	
中国航空技术深圳有限公司	工程、维保	14,962,045.06	406,063.71
中航建筑工程有限公司	工程、维保	847,039.08	
中航期货有限公司	工程、维保	23,018.00	
中航证券有限公司	工程、维保	18,867.92	
中联（庐山）国际商务会议中心有限公司	工程、维保	29,977,290.72	5,010,571.42
	工程、维保收入合计	106,850,440.48	86,456,664.12
艾米龙時計（深圳）有限公司	物业管理费和水电费	145,252.49	134,254.42
北京飞翔家航空文化有限公司	物业管理费和水电费	561,797.65	
北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司	物业管理费和水电费	4,632,091.33	2,217,708.96
北京千秋营宸房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	1,133,306.74	1,005,327.18
北京伊格莱特航空技术发展有限公司	物业管理费和水电费	11,207.20	12,000.00
博玉东方有限公司	物业管理费和水电费		76,908.59
成都天马微电子有限公司	物业管理费和水电费	2,686,048.84	
飞亚达（集团）股份有限公司	物业管理费和水电费	2,182,023.72	1,980,735.92
赣州格兰云天国际酒店有限公司	物业管理费和水电费	2,461,847.77	2,402,205.27
赣州市天虹百货实业有限公司	物业管理费和水电费	31,054.24	4,323,530.94
广东国际大厦实业有限公司	物业管理费和水电费	8,250,566.07	9,855,923.57
航发投资管理有限公司	物业管理费和水电费	12,815.53	
嘉浩（庐山）房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	914,507.24	1,070,976.72
江西鼎诚实业投资有限公司	物业管理费和水电费	2,360,668.80	1,996,500.00
江西洪都航空工业集团有限责任公司	物业管理费和水电费	7,371,981.01	7,266,415.71
江阴云龙置业有限公司	物业管理费和水电费		451,803.62
晋江中航里城置业有限公司	物业管理费和水电费	1,922,675.11	5,744,856.78
南昌格兰云天国际酒店有限公司	物业管理费和水电费	1,221,592.51	1,172,570.08
南昌市天虹商场有限公司	物业管理费和水电费	4,119,523.32	

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
南京恒发房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	4,717,174.76	1,607,233.58
南京峻景房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	6,445,491.57	13,426,277.46
厦门富铭九天湖置业有限公司	物业管理费和水电费	8,386,226.47	13,611,497.09
厦门富铭杏博置业有限公司	物业管理费和水电费	8,697,022.68	3,733,094.77
厦门天马微电子有限公司	物业管理费和水电费	8,161,093.02	7,012,413.60
厦门中航技医疗器械有限公司	物业管理费和水电费	1,235.74	4,634.00
厦门紫金中航置业有限公司	物业管理费和水电费	6,332,512.25	6,803,103.51
上海天马微电子有限公司	物业管理费和水电费	5,771,856.58	6,234,815.00
上海中航房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	264,064.69	269,822.00
上海中航光电子有限公司	物业管理费和水电费	5,435,346.60	6,301,756.00
深南电路有限公司	物业管理费和水电费		81,268.00
深圳格兰云天酒店管理有限公司	物业管理费和水电费	310,535.76	322,713.60
深圳华新金属结构工程有限公司	物业管理费和水电费	1,228,514.95	
深圳上海宾馆	物业管理费和水电费		19,048.32
深圳市飞亚达精密计时制造有限公司	物业管理费和水电费	601,153.00	531,536.68
深圳市亨吉利名表中心有限公司成都高新分公司	物业管理费和水电费	400.00	105,112.17
深圳市亨吉利名表中心有限公司赣州高新分公司	物业管理费和水电费	211,313.25	
深圳市亨吉利世界名表中心有限公司	物业管理费和水电费	802,824.68	653,731.86
深圳市亨吉利世界名表中心有限公司	物业管理费和水电费		375,065.33
深圳市深越联合投资有限公司	物业管理费和水电费	27,873.39	40,566.24
深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司	物业管理费和水电费	1,847,901.80	1,920,368.52
深圳市中航城停车场管理有限公司	物业管理费和水电费	5,103,863.50	434,542.75
深圳市中航城置业发展有限公司	物业管理费和水电费	28,585,447.72	12,180,151.35
深圳市中航华城置业发展有限公司	物业管理费和水电费	17,058,945.12	1,023,331.29
深圳市中航长泰投资发展有限公司	物业管理费和水电费	12,677,973.38	5,707,571.81
深圳中航城发展有限公司	物业管理费和水电费	531,796.79	1,300,351.09
深圳中航资源有限公司	物业管理费和水电费	129,996.46	126,255.07

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
天虹商场股份有限公司	物业管理费和水电费	8,644,825.76	8,775,003.74
天津航空机电有限公司	物业管理费和水电费		313,572.00
天津天利电力成套设备有限公司	物业管理费和水电费		12,000.00
天津天利航空机电有限公司	物业管理费和水电费		23,400.00
天津直升机有限责任公司	物业管理费和水电费	295,861.60	307,464.00
天马微电子股份有限公司	物业管理费和水电费	5,828,513.66	6,503,855.00
岳阳格兰云天大酒店有限公司	物业管理费和水电费	2,237,175.41	1,375,597.00
岳阳市天虹百货有限公司	物业管理费和水电费	4,374,726.93	1,110,725.80
云南尚居地产有限公司	物业管理费和水电费	6,434,191.89	12,563,306.41
长沙市天虹百货有限公司	物业管理费和水电费	6,273,260.58	2,165,378.25
中国航空技术北京有限公司	物业管理费和水电费	8,770,833.64	4,200,663.89
中国航空技术国际工程有限公司	物业管理费和水电费		22,285.16
中国航空技术国际控股有限公司	物业管理费和水电费	5,173,059.79	5,759,909.97
中国航空技术厦门有限公司	物业管理费和水电费	235,547.44	57,379.76
中国航空技术上海有限公司	物业管理费和水电费	1,410,707.09	1,650,110.61
中国航空技术深圳有限公司	物业管理费和水电费	3,513,215.48	3,480,894.23
中国直升机设计研究所	物业管理费和水电费	3,283,173.93	3,019,776.35
中航鼎衡造船有限公司	物业管理费和水电费		90,244.20
中航工业航空动力控制系统研究所	物业管理费和水电费	3,365,700.35	2,685,416.68
中航工业无锡发动机控制科技有限公司	物业管理费和水电费	1,555,981.12	1,583,403.00
中航国际成套设备有限公司	物业管理费和水电费	249,207.70	198,406.00
中航国际航空发展有限公司	物业管理费和水电费	3,096,749.71	
中航国际控股股份有限公司	物业管理费和水电费		293,882.42
中航国际投资有限公司	物业管理费和水电费	371,980.51	378,288.38
中航国际租赁有限公司	物业管理费和水电费	1,204,353.90	1,253,429.76
中航技国际储运有限责任公司	物业管理费和水电费	8,855.30	11,795.21
中航技国际工贸有限公司	物业管理费和水电费		3,144,819.74

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
中航技国际经贸发展有限公司	物业管理费和水电费		10,756.56
中航技机票代理有限责任公司	物业管理费和水电费		1,847.18
中航技进出口有限责任公司	物业管理费和水电费	3,848,157.70	3,900,399.83
中航技投资有限责任公司	物业管理费和水电费		6,000.00
中航技易发投资有限公司	物业管理费和水电费	14,828,736.41	6,061,718.86
中航建筑工程有限公司	物业管理费和水电费	15,100.00	61,200.00
中航金网（北京）电子商务有限公司	物业管理费和水电费		1,110.00
中航里城有限公司	物业管理费和水电费	28,923.24	473,275.04
中航期货有限公司	物业管理费和水电费		852,843.16
中航思嘉菲尔（深圳）服饰有限公司	物业管理费和水电费	260,443.85	66,762.54
中航思嘉菲尔（深圳）服饰有限公司	物业管理费和水电费		107,095.38
中航信托股份有限公司	物业管理费和水电费	181,607.85	146,699.13
中航证券有限公司	物业管理费和水电费	1,612,758.95	1,479,293.73
中航直升机有限责任公司	物业管理费和水电费	4,100,363.25	4,431,411.91
	物业管理费和水电费合计	254,553,536.77	202,119,399.73
深圳市中航长泰投资发展有限公司	招商佣金		3,341,005.46
深圳市中航城置业发展有限公司	招商佣金	3,227,511.49	8,780,771.40
深圳市中航华城置业发展有限公司	招商佣金	2,798,472.87	7,379,933.90
中航机电系统有限公司	销售商品	131,869,893.86	
深圳华新金属结构工程有限公司	咨询服务费	622,641.49	
深圳中航城发展有限公司	咨询服务费	622,641.50	
深圳市中航长泰投资发展有限公司	咨询服务费	4,966,827.01	3,596,592.99
深圳市中航城置业发展有限公司	咨询服务费	10,632,158.25	5,824,655.13
深圳市中航华城置业发展有限公司	咨询服务费	3,709,376.87	137,803.01
	其他收入合计	158,449,523.34	29,060,761.89
合计		519,853,500.59	371,636,825.74

### 工程、维保收入说明：

1、厦门紫金中航置业有限公司工程及维保费说明：本报告期深圳市中航楼宇科技有限公司（以下简称“中航楼宇”）确认与厦门紫金中航置业有限公司（以下简称“厦门紫金中航”）的工程及维保收入 14,813,994.12 元，其中双方签订厦门中航紫金广场项目水泵房工程合同，合同总价款 7,218,067.10 元，按合同约定，本期确认工程收入 843,966.47 元。双方签订厦门中航紫金广场能源管理系统工程合同，按合同约定，本期确认工程收入 2,512,715.97 元。双方签订厦门中航紫金广场项目智能化工程合同，按照合同约定，本期确认工程收入 7,954,318.35 元。双方签订厦门中航紫金广场项目停车管理系统工程合同，按照合同约定，本期确认工程收入 3,414,717.07 元。除上述合同以外，本期中航楼宇确认厦门紫金中航其他收入 88,276.25 元。

2、深圳市中航城置业发展有限公司工程及维保费说明：本报告期深圳市中航楼宇科技有限公司（以下简称“中航楼宇”）确认与深圳市中航城置业发展有限公司（以下简称“中航城置业”）的工程及维保收入共 7,877,355.36 元，其中双方签订了深圳中航城 D1/D2 地块停车场管理系统工程合同，合同金额 2,612,892.00 元，根据上述合同约定，该项目共确认工程及维保费收入 1,483,389.44 元。双方签订了深圳中航北苑大厦保安监控改造工程合同，根据上述合同约定，2016 年该项目共确认工程及维保费收入 2,575,860.62 元。双方签订了深圳中航城项目 D1 智能化系统工程合同，根据上述合同约定，2016 年该项目共确认工程及维保费收入 928,612.44 元。双方签订深圳中航城项目 D2 智能化系统分包工程合同，本期确认工程收入 774,317.30 元。双方签订中航商业中心项目弱电工程合同，该项目本期确认工程收入 715,185.89 元。双方签订深圳中航城室外监控改造工程合同，按照合同约定，2016 年中航楼宇确认工程收入 852,383.90 元。除上述合同外，中航楼宇与中航城置业其他合同项下约定本期确认的工程及维保费收入为 547,605.77 元。

3、中联（庐山）国际商务会议中心有限公司关联交易说明：本报告期深圳市中航楼宇科技有限公司（以下简称“中航楼宇”）确认与中联（庐山）国际商务会议中心有限公司（以下简称“中联商务中心”）的工程及维保费收入 29,977,290.72 元。双方签订江西共青城格兰云天国际大酒店项目空调工程合同，按照合同约定，本期中航楼宇确认工程收入 4,364,457.39 元。双方签订江西共青天虹通风空调用电设备远程计量和火灾电气报警系统工程合同，按照合同约定，本期中航楼宇共确认工程收入 11,232,745.89 元。双方签订共青天虹商场空调工程合同，按照合同约定，本期中航楼宇确认工程收入 13,030,468.17 元。

4、中国航空技术深圳有限公司关联交易说明：本报告期深圳市中航楼宇科技有限公司（以下简称“中航楼宇”）确认与中国航空技术深圳有限公司（以下简称“中航技深圳”）的工程及维保费收入 14,962,045.06 元。其中双方于 2016 年 4 月签订深圳

辉盛阁酒店项目空调工程合同，合同金额为 19,161,756.33 元，按照合同约定，本期确认工程收入 11,086,096.12 元。除上述合同外，本期确认的工程、维保其他收入为 1,374,578.20 元。

5、江阴云龙置业有限公司关联交易说明：本报告期深圳市中航楼宇科技有限公司（以下简称“中航楼宇”）确认与江阴云龙置业有限公司（以下简称“江阴云龙置业”）的工程及维保费收入 22,388,860.38 元。其中双方于 2016 年 8 月签订江阴九方城项目购物中心空调设备及安装工程，合同编号为 JY01.01.JA.031，合同金额为 43,893,490.63 元，按照合同约定，本期确认工程收入 20,722,462.28 元。

物业管理费和水电费收入说明：

1、厦门富铭九天湖置业有限公司关联交易说明：本报告期确认厦门富铭九天湖置业有限公司（以下简称“厦门富铭九天湖”）物业及水电费收入共 8,386,226.47 元，其中厦门中航物业管理有限公司（以下简称“厦门物业子公司”）确认 8,353,226.47 元，深圳市中航保安服务公司确认 33,000.00 元。其中厦门物业子公司于 2012 年与厦门富铭九天湖签订了中航城·国际社区（C 区）前期物业服务合同，合同期限为 2011 年 8 月 20 日至 2016 年 8 月 19 日，根据合同约定，本期确认的物业及水电费收入 5,288,261.50 元；厦门物业子公司于 2013 年与厦门富铭九天湖置业有限公司签订了中航国际社区项目客户关系中心服务协议，根据合同约定，本期确认的物业及水电费收入 2,442,988.25 元。除上述合同外，厦门物业子公司确认的其他物业及水电费收入为 621,976.72 元。深圳市中航保安服务公司与厦门富铭九天湖签订物业服务协议，根据合同约定，本期确认收入 33,000.00 元。

2、深圳市中航城置业发展有限公司关联交易说明：本报告期共确认深圳市中航城置业发展有限公司（以下简称“深圳中航城置业”）物业及水电费收入 28,585,447.72 元。

中航物业管理有限公司与深圳市中航城置业发展有限公司于 2013 年签订了深圳中航城 D1 地块物业服务合同，合同期限为 2013 年 10 月 10 日至 2016 年 10 月 9 日，物业费金额为每月 29 元每月每平方米，空置房收费标准为 2013 年为物业服务费的 50%，2014 年为 75%，2015 年至 2016 年 10 月 9 日为 100%。根据合同约定，本期确认收入 16,974,752.77 元。

中航物业管理有限公司地产项目分公司与深圳市中航城置业发展有限公司于 2014 年签订了中航中心展示中心服务协议，合同期限 2014 年 10 月 1 日至 2016 年 9 月 30 日。物业服务费分为固定部分和可选择性采购类费用组成，固定部分合同金额为 1,586,342.64 元。根据合同约定，本期确认收入 1,268,517.21 元。

中航物业管理有限公司地产项目分公司与深圳市中航城置业发展有限公司于

2016 年签订了中航中心写字楼物业服务合同，合同期限 2016 年 10 月 10 日至 2021 年 10 月 9 日，物业费金额为每月 29 元每月每平方米。根据合同约定，本期确认收入 2,468,869.64 元。

中航物业管理有限公司地产项目分公司与深圳市中航城置业发展有限公司于 2016 年签订了水电费用代缴协议，合同期限 2016 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日。根据合同约定，本期确认收入 2,799,141.71 元。

中航物业管理有限公司地产项目分公司与深圳市中航城置业发展有限公司于 2016 年签订了中航中心 A 号路口岗委托管理服务协议，合同期限 2016 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日。物业服务费为固定支出费用，月费用为 22,478.68 元。根据合同约定，本期确认收入 260,837.50 元。

中航物业管理有限公司地产项目分公司与深圳市中航城置业发展有限公司于 2014 年签订了中航中心大厦转换梯委托管理服务协议，合同期限 2016 年 3 月 1 日至 2017 年 2 月 28 日。合同金额为 53,633.17 元。根据合同约定，本期确认收入 42,670.38 元。

3、南京峻景房地产开发有限公司关联交易说明：本报告期确认南京峻景房地产开发有限公司（以下简称“南京峻景”）物业及水电费收入 6,445,491.57 元，其中中航物业南京分公司与南京骏景房地产开发有限公司于 2016 年签订了《2016 年中航樾府售楼处上半年物业服务协议》，合同期限为 2016 年 1 月 1 日至 2016 年 6 月 30 日，合同金额 999,698.30 元，本期确认物业管理及水电费为 497,570.32 元；物业南京分公司于 2015 年与南京骏景签订《南京中航樾府房屋保修移交协议》，合同期限自 2015 年 8 月 1 日至 2016 年 7 月 31 日。根据合同约定，本期确认物业及水电费收入 5,377,320.06 元。

4、南京恒发房地产开发有限公司关联交易说明：本报告期确认南京恒发房地产开发有限公司（以下简称“南京恒发”）物业及水电费收入 4,717,174.76 元。物业南京分公司与南京恒发房地产开发有限公司（以下简称“南京恒发”）于 2015 年签订了《中航樾园销售中心早期物业服务协议》，合同期限为 2015 年 9 月 1 日至 2016 年 8 月 31 日，本期确认物业管理及水电费为 4,717,174.76 元。

5、天虹商场股份有限公司关联交易说明：本报告期确认天虹商场股份有限公司（以下简称“天虹商场”）物业及水电费收入共 8,644,825.76 元，其中中航物业管理有限公司（以下简称“物业本部”）确认物业及水电费收入 7,083,725.03 元，中航物业管理有限公司中航格澜阳光花园管理处（以下简称“格澜花园管理处”）确认物业及水电费收入 1,561,100.72 元。其中物业本部与天虹商场签订物业服务协议，根据合同约定本年确认物业及水电费收入 7,083,725.03 元。

6、云南尚居地产有限公司关联交易说明：本报告期中航物业管理有限公司昆明分公司（以下简称“物业昆明分公司”）确认云南尚居地产有限公司（以下简称“云南尚居”）物业及水电收入共 6,434,191.89 元。双方于 2013 年 10 月 1 日签订中航·云玺大宅项目入伙前期介入服务协议，合同至 2013 年 12 月 31 日，于 2014 年签署中航·云玺大宅入伙前期介入服务协议补充协议将原合同期限延长至 2016 年 12 月 31 日，于 2016 年 1 月 18 日签订中航·云玺大宅项目入伙前期介入服务协议补充协议（2），合同总金额 3,100,000.00 元。双方于 2015 年 9 月 21 日签订昆明中航·云玺大宅项目交付区空置房物业委托协议，合同总金额 774,646.76 元。双方于 2013 年 7 月 1 日签订中航·云玺大宅项目品质交付共同管理协议，2014 年 6 月 30 日签署补充协议，本期将补充协议延期至 2016 年 6 月 30 日。双方于 2015 年 12 月签订中航云玺大宅交付区营销赠送物业费付款协议，合同金额 1,459,858.50 元，本期共确认物业管理费收入 184,844.71 元。根据上述合同约定，本期确认物业及水电费收入共 6,351,143.27 元。

7、广东国际大厦实业有限公司关联交易说明：本报告期中航物业管理有限公司（以下简称“物业广州分公司”）确认广东国际大厦实业有限公司（以下简称“广东国际大厦”）物业及水电费收入共 8,250,566.07 元。物业广州分公司于 2015 年 1 月与广东国际大厦实业有限公司签订了 2015 年度至 2017 年度广东国际大厦物业服务合同。合同期限为 2015 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日，合同约定 2016 年基本月度管理费为 690,000.00 元，年度补充管理费为 300,000.00 元，年度管理费合计 8,580,000.00 元，广东国际大厦实业有限公司允许中航物业在自身的经营范围内向大厦内的客户提供延伸性的物业管理服务取得相应收入，本期共确认物业管理费收入 5,362,734.63 元。

8、天马微电子股份有限公司关联交易说明：本报告期内中航物业管理有限公司金龙管理处（以下简称“物业金龙管理处”）确认天马微电子股份有限公司（以下简称“天马微电子”）物业及水电费收入 5,828,513.66 元。其中双方于 2014 年 1 月与天马微电子股份有限公司签订了天马微电子股份有限公司物业管理服务合同，合同期限为 2014 年 1 月 1 日至 2014 年 12 月 31 日，合同约定物业管理服务费为每年 6,050,000.00 元，2015 年、2016 年继续执行该合同，本期共确认物业管理费收入 5,773,584.88 元。

9、江西洪都航空工业集团有限责任公司物业费说明：本报告期中航物业管理有限公司南昌分公司（以下简称“物业南昌分公司”）共确认江西洪都航空工业集团有限责任公司（以下简称“江西洪都”）物业费收入 7,371,981.01 元。物业南昌分公司与江西洪都签订洪都 908 号综合设计楼物业管理委托合同，合同期限 2016 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日，合同金额 1,479,512.88 元，根据合同约定，本期确认物业收入 1,234,065.55 元。物业南昌分公司与江西洪都签订两份业务外包合同，合同期限



2015 年 10 月 1 日至 2016 年 9 月 30 日，合同金额 4,470,720.00 元与 302,280.00 元；物业南昌分公司与江西洪都签订航空 B01、D01 厂房清洁合同，合同期限 2016 年 10 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日，服务费用每季度为 129,780.00 元；根据合同约定，上述三份合同本期确认物业收入 4,055,120.17 元。

10、中国航空技术国际控股有限公司关联交易说明：本报告期内中航物业管理有限公司北京分公司（以下简称“物业北京分公司”）确认中国航空技术国际控股有限公司（以下简称“中航国际控股”）的物业及水电费收入共 5,173,059.79 元。双方签订物业服务合同，合同期限自 2015 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日，物业费标准 1.12 元/天/m,按照合同约定，本期确认物业费收入共 5,173,059.79 元。

11、厦门天马微电子有限公司关联交易说明：本报告期厦门中航物业管理有限公司（以下简称“厦门中航物业”）确认物业及水电费收入 8,161,093.02 元。厦门中航物业于 2012 年 8 月与厦门天马微电子股份有限公司签订了厦门天马微电子工业园区物业服务合同，合同期限为 2015 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日，按照合同约定，本期共确认物业管理费收入 7,656,468.89 元。另本报告期确认特约服务费收入 303,167.18 元。

12、中国航空技术深圳有限公司关联交易说明：本报告期确认中国航空技术深圳有限公司（以下简称“中航技深圳”）3,513,215.48 元，其中中航物业管理有限公司本期确认 987,203.21 元，深圳市中航保安服务公司确认 48,000.00 元，深圳市中航保安服务有限公司确认 95,137.43 元，中航物业管理有限公司中航城事业部确认 1,433,333.64 元。

13、深圳市中航长泰投资发展有限公司关联交易说明：本报告期共确认深圳市中航长泰投资发展有限公司（以下简称“中航长泰投资”）物业及水电费共 12,677,973.38 元。中航物业管理有限公司地产项目分公司与中航长泰投资签订中航天逸花园 2015 年地产补贴物业服务费用备忘录，2015 年度物业服务补贴款为 3,318,972.75 元，根据合同约定，本期确认物业收入 3,131,106.37 元；双方签订中航天逸花园 2016 年地产补贴物业服务费用备忘录，2016 年度物业服务补贴款为 3,979,371.00 元；根据合同约定，本期确认物业收入 3,615,778.29 元。双方签订中航天逸花园前期补充协议（工程改造），改造费用为 3,262,893.19 元，根据合同约定，本期确认物业收入 2,930,904.13 元。双方签订中航天逸花园前期补充协议，费用金额为 554,220.00 元，根据合同约定，本期确认物业收入 481,073.57 元。

14、上海天马微电子有限公司关联交易说明：本报告期内中航物业管理有限公司上海分公司（以下简称“物业上海分公司”）确认上海天马微电子有限公司（以下简称“上海天马微电子”）物业及水电费收入共 5,771,856.58 元，双方签订物业服务协议，合同期限为 2016 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日，月管理服务费用为 425,052.00

元，年费用为 5,100,624.00 元，按合同约定，本期确认物业管理收入 4,908,147.60 元。另本报告期确认维修收入 764,174.07 元。

15、上海中航光电子有限公司关联交易说明：本报告期中航物业管理有限公司上海分公司确认上海中航光电子有限公司（以下简称“中航光电子”）物业管理费及水电费收入 5,435,346.60 元，双方于 2016 年 1 月签订了物业服务合同，合同期限为 2016 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日，按合同约定，本期确认物业管理收入 5,005,998.32 元。

16、中航技进出口有限责任公司关联交易说明：本报告期中航物业管理有限公司北京分公司（以下简称“物业北京分公司”）确认中航技进出口有限责任公司物业及水电费收入共 3,848,157.70 元，其中双方签订物业服务合同，合同期限自 2016 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日，物业费收费标准 1.12 元/天/m<sup>2</sup>，按照合同约定，本期共确认物业费及水电费收入 2,614,257.52 元。

17、中航直升机有限责任公司关联交易说明：本报告期中航物业管理有限公司天津分公司（以下简称“物业天津分公司”）确认物业费收入 4,100,363.25 元。其中双方签订中航直升机总部办公区物业服务合同，合同期限自 2015 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日，合同总金额为 4,301,079.44 元/年，可按实际情况增加清洁人员，按照合同约定，本期共确认物业费收入 4,100,363.25 元。

18、厦门紫金中航置业有限公司关联交易说明：本报告期共确认厦门紫金中航置业有限公司（以下简称“厦门紫金置业”）物业及水电费收入共 6,332,512.25 元。其中厦门中航物业管理有限公司确认物业费收入 5,122.40 元，中航物业管理有限公司厦门分公司（以下简称“物业厦门分公司”）确认物业费收入 6,327,389.85 元。物业厦门分公司与厦门紫金置业于 2016 年 1 月签订关于赠送物业管理费事宜的协议，合同期限自 2016 年 1 月 1 日至 2016 年 3 月 31 日，合同金额 4,240,000.00 元，按合同约定，本期依据物业服务协议确认收入 4,240,000.00 元。物业厦门分公司与厦门紫金置业于 2013 年 8 月 13 日签订中航紫金广场前期物业服务合同，合同期限自 2013 年 8 月 15 日至 2018 年 12 月 31 日，写字楼物业费金额为 11 元每月每平方米，商业街(店铺)物业费金额为 6 元每月每平方米，空置房收费标准为第一年为物业服务费的 50%，第二年为 75%，第三年为 100%。本期确认物业费收入 1,445,726.93 元。另本报告期确认零星工程收入 641,662.92 元。

19、厦门富铭杏博置业有限公司关联交易说明：本报告期共确认厦门富铭杏博置业有限公司（以下简称“厦门杏博”）物业及水电费收入共 8,697,022.68 元。其中厦门中航物业管理有限公司（以下简称“厦门中航物业”）确认物业费收入 4,738,492.54 元，中航物业管理有限公司厦门分公司（以下简称“物业厦门分公司”）确认物业费收入 3,958,530.14 元。厦门中航物业与厦门杏博于 2015 年 6 月 25 日签订中航城·国

际社区 2015 年前期介入服务协议，合同期限自 2015 年 5 月 1 日至 2016 年 4 月 30 日，合同金额为 368,548.00 元/月，按照上述合同约定，本期确认物业及水电费收入 3,486,600.32 元。除上述合同外，本期确认特约服务费 100,215.58 元和其他收入 1,151,676.64 元。物业厦门分公司与厦门杏博于 2016 年 5 月 18 日签订厦门中航城项目早期介入服务协议，合同期限自 2016 年 4 月 1 日至 2017 年 3 月 31 日，合同金额为 180,000.00 元/月，按照上述合同约定，本期确认物业及水电费收入 3,792,712.75 元。

20、中国航空技术北京有限公司关联交易说明：本报告期中航物业管理有限公司北京分公司（以下简称“物业北京分公司”）共确认中国航空技术北京有限公司（以下简称“中航技北京”）的物业及水电费收入 8,770,833.64 元。其中双方签订中航技大厦物业服务合同，合同期限自 2015 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日，物业收费标准为 1.12 元/月/m<sup>2</sup>；双方签订北京航空城物业服务协议，合同期限自 2015 年 11 月 20 日至 2018 年 11 月 19 日，按照合同约定，本期物业北京分公司共确认物业费及水电费收入 8,732,740.33 元。

21、北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司关联交易说明：本报告期中航物业管理有限公司北京分公司（以下简称“物业北京分公司”）共确认北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司物业及水电费收入 4,632,091.33 元。双方签订物业关联服务合同，其中酒店物业管理服务费用为 2,061,780.55 元/年，按照合同约定，本期确认物业费及水电费收入 4,225,781.98 元。除上述合同以外，物业北京分公司确认其他收入共 406,309.35 元。

22、中国直升机设计研究所关联交易说明：本报告期中航物业管理有限公司天津分公司（以下简称“物业天津分公司”）确认中国直升机设计研究院物业费收入 3,283,173.93 元，双方签订中航直升机 B 号楼办公区物业服务合同，合同期限自 2016 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日，合同总金额 3,189,177.20 元/年，合同规定可按实际情况增加清洁人员。按照合同约定，本期物业天津分公司确认物业收入 3,283,173.93 元。

23、中航技易发投资有限公司关联交易说明：本报告期中航物业管理有限公司北京分公司（以下简称“物业北京分公司”）确认中航技易发投资有限公司 14,828,736.41 元。其中双方于 2014 年 9 月签订中航技研发展示中心物业服务委托合同，合同期限自 2015 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日，合同约定 2015 年 1 月 1 日至 2015 年 2 月 28 日期前期介入阶段免服务费，2015 年 3 月物业服务费 442,013.68 元，2015 年 4 月物业服务费 906,308.50 元，自 2015 年 5 月开始中航技总部办公楼与酒店物业服务按测算数为基础，研发楼及商业裙房物业费 118,073.51 元/月/m<sup>2</sup>；双方于 2016 年 4 月签订物业服务补充协议，另于 2016 年 12 月签订补充协议，合同期限自

2016年8月23日至2017年12月31日，总部办公楼单月费用为618,667.83元，备件库单月费用为58,993.80元，合计费用为677,661.63元，按照合同约定，物业北京分公司确认物业费收入14,795,881.69元。除上述合同以外，物业北京分公司确认的其他收入为32,854.72元。

24、深圳市中航城停车场管理有限公司关联交易说明：本报告期深圳市中航保安服务有限公司（以下简称“中航保安服务”）确认深圳市中航城停车场管理有限公司物业费收入5,103,863.50元，双方签订物业服务合同，合同期限自2016年1月1日至2019年12月31日，按照合同约定，本期深圳市中航保安服务有限公司确认物业费收入5,103,863.50元。

25、深圳市中航华城置业发展有限公司关联交易说明：本报告期确认深圳市中航华城置业发展有限公司（以下简称“中航华城置业”）物业及水电费收入共17,058,945.12元，其中中航物业管理有限公司确认12,833,095.15元，深圳市中航保安服务公司确认162,639.00元，深圳市中航保安服务有限公司确认2,013,201.91元，中航物业管理有限公司地产项目分公司确认1,993,961.33元，中航物业管理有限公司中航城事业部56,047.73元。中航物业管理有限公司与深圳市中航华城置业发展有限公司于2015年5月签订了物业管理合同，物业服务费标准为一层铺面10元每月每平方米，2-10层6元每月每平方米，月管理费为3344.44元，合同期限自2015年5月16日至2017年5月15日；中航物业管理有限公司与深圳市中航华城置业发展有限公司于2016年签订了水电费用代缴协议，合同期限2016年1月1日至2020年12月31日，根据上述两份合同约定，本期中航物业管理有限公司确认收入12,833,095.15元和中航物业管理有限公司地产项目分公司确认收入1,993,961.33元。深圳市中航保安服务有限公司与深圳市中航华城置业发展有限公司于2016年签订了停车场保安服务合同，合同期限2016年3月1日至2016年6月30日。根据合同约定，本期确认收入2,013,201.91元。

26、长沙市天虹百货有限公司关联交易说明：本报告期中航物业管理有限公司长沙分公司（以下简称“物业长沙分公司”）共确认长沙市天虹百货有限公司（以下简称“长沙天虹百货”）物业及水电费收入共6,273,260.58元。物业长沙分公司与长沙天虹百货于2007年10月签订物业管理协议，服务费按照每月平方米计租面积5元的标准计算，按合同约定，本期依据物业服务协议确认收入6,273,260.58元。

27、中航工业航空动力控制系统研究所交易说明：本报告期中航物业管理有限公司无锡分公司（以下简称“物业无锡分公司”）确认中航工业航空动力控制系统研究所物业及水电费收入共3,365,700.35元。双方于2015年签订2015年二区保洁服务合同，合同总额为894,000.00元，合同期限自2015年6月15日至2016年12月31日；双方于2016年1月签订二区秩序维护服务合同，合同总额为980,000.00元，合

同期限自 2016 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日；双方于 2016 年 1 月签订一区保洁服务合同，合同总额为 450,000.00 元，合同期限自 2016 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日；双方于 2016 年 1 月签订一区秩序维护服务合同，合同总额为 1,460,000.00 元/年，合同期限自 2016 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日；本期依据上述 4 份合同共确认收入 3,289,285.26 元。

28、中航国际航空发展有限公司交易说明：本报告期中航物业管理有限公司北京分公司（以下简称“物业北京分公司”）确认中航国际航空发展有限公司物业及水电费收入共 3,096,749.71 元。物业北京分公司与中航国际航空发展有限公司签订物业服务合同，物业管理费为 1.12 元/月/m<sup>2</sup>，合同期限为 2015 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日，本期依据物业服务协议确认收入 3,096,749.71 元。

#### 其他收入说明：

1、深圳市中航长泰投资发展有限公司其他关联交易说明：本报告期深圳市中航九方资产管理有限公司（以下简称“九方资产管理”）确认深圳市中航长泰投资发展有限公司（以下简称“长泰投资”）其他收入共 4,966,827.01 元，其中确认咨询服务收入 4,966,827.01 元。双方于 2015 年 4 月 29 日签订有关龙华中航九方购物中心的管理、租赁、推广与咨询协议，委任有效期自 2015 年 7 月 1 日至 2016 年 6 月 30 日，咨询服务费按照长泰投资基本租金收入、提成租金收入、商业服务费收入以及其他收入的 5%收取；2016 年 3 月 1 日，中航九方与中航长泰签订了《有关龙华中航九方购物中心项目之管理、租赁、推广与咨询服务协议》，中航九方继续为中航长泰持有的龙华九方购物中心项目提供商业运营、维修保养、财务管理等商业咨询服务。咨询服务费为前述目标物业年度总收入的 5%，预计为人民币 475 万元，委任有效期为 2016 年 7 月 1 日起至 2017 年 6 月 30 日止。按照合同约定，本期九方资产管理确认长泰投资咨询服务收入 4,966,827.01 元。

2、深圳市中航城置业发展有限公司其他关联交易说明：本报告期深圳市中航九方资产管理有限公司（以下简称“九方资产管理”）确认深圳市中航城置业发展有限公司（以下简称“中航城置业”）其他收入 13,859,669.74 元，其中确认招商佣金收入 3,227,511.49 元，确认咨询服务收入 10,632,158.25 元。双方于 2015 年 4 月 29 日签订有关深圳九方购物中心项目租赁推广服务协议，招商佣金为截止目标物业开业后第六个月止，除中航城置业自行引进及中航城置业委托其他中介机构引进的租户外，其他已签租赁合同且合同租期为两年或两年以上、并已缴纳租赁保证金的租户所签署租赁合同两个月的的基础租金。按照合同约定，本期九方资产管理确认中航城置业的招商佣金收入共 3,227,511.49 元。双方于 2016 年 3 月 1 日签订了《有关深圳九方购物中心、深圳中航中心写字楼及深圳 V 尚街项目之管理、租赁、推广与咨询服务

协议》，中航九方继续为中航城置业持有的深圳九方、中航中心、V 尚街提供商业运营、维修保养、财务管理等商业咨询服务。咨询服务费为前述目标物业年度总收入的 5%，预计为人民币 1,091 万元，委任有效期为 2016 年 1 月 1 日起至 2016 年 12 月 31 日止。按照合同约定，本期九方资产管理确认中航城置业咨询服务收入 10,632,158.25 元。

3、深圳市中航华城置业发展有限公司其他关联交易说明：本报告期深圳市中航九方资产管理有限公司（以下简称“九方资产管理”）确认深圳市中航华城置业发展有限公司（以下简称“中航华城置业”）其他收入 6,507,849.74 元，其中确认招商佣金收入 2,798,472.87 元，确认咨询服务收入 3,709,376.87 元。双方于 2015 年 7 月 10 日签订有关深圳九方购物中心项目的租赁推广服务协议，招商佣金为截止目标物业开业后第六个月止，除中航华城置业自行引进及中航华城置业委托其他中介机构引进的租户外，其他已签租赁合同且合同租期为两年或两年以上、并已缴纳租赁保证金的租户所签署租赁合同两个月的基础租金。按照合同约定，本期九方资产管理确认中航城置业的招商佣金收入共 2,798,472.87 元。。2016 年 3 月 1 日，中航九方与中航华城置业签订了《有关深圳九方购物中心项目之管理、租赁、推广与咨询服务协议》，中航九方继续为中航华城置业持有的深圳九方（G/M、H 地块）提供商业运营、维修保养、财务管理等商业咨询服务。咨询服务费为前述目标物业年度总收入的 5%，预计为人民币 387 万元，委任有效期为 2016 年 1 月 1 日起至 2016 年 12 月 31 日止。按照合同约定，本期九方资产管理确认中航华城置业咨询服务收入 3,709,376.87 元。

4、中航机电系统有限公司其他关联交易说明：本报告期中航城置业（上海）有限公司确认中航机电系统有限公司其他收入共 131,869,893.86 元，为销售房屋收入。双方于 2016 年 6 月 30 日签订房地产买卖合同，产权证号为：杨 201618830，坐落于政高路 11 号，房屋类型：办公楼，房屋建筑面积：4,889.61 平方米，房地产风险责任自该房地产转移占有之日起转移。按照合同约定，本期确认收入 131,869,893.86 元。

## （2）关联受托管理/委托管理情况

### ①本公司作为受托方

委托方名称	受托方名称	托管资产类型	受托起始日	受托终止日	托管收益定价依据	本年确认的托管收益
中国航空技术国际控股有限公司	中航地产股份有限公司	经营管理托管	2012 年 5 月 29 日	参见说明*1	按合同约定	
中国航空技术北京有限公司	中航地产股份有限公司	经营管理托管	2013 年 1 月 15 日	参见说明*2	按合同约定	
深圳市中航长泰	中航地产股份	经营管理托	2010 年 11 月 1 日	参见说明*3	按合同约定	

委托方名称	受托方名称	托管资产类型	受托起始日	受托终止日	托管收益定价依据	本年确认的托管收益
投资发展有限公司	有限公司	管				
深圳市中航华城置业发展有限公司	中航地产股份有限公司	经营管理托管	2009年7月1日	参见说明*4	按合同约定	
深圳市中航城置业发展有限公司	中航地产股份有限公司	经营管理托管	2009年7月1日	参见说明*4	按合同约定	
深圳市中航置地开发有限公司	中航地产股份有限公司	经营管理托管	2009年7月1日	参见说明*4	按合同约定	
北京千秋营宸房地产开发有限公司	中航地产股份有限公司	经营管理托管	2009年7月1日	参见说明*4	按合同约定	
江阴云龙置业有限公司	深圳市中航城投资有限公司	经营管理托管	2016年4月21日	参见说明*5	按合同约定	
南充航庆置业有限公司	深圳市中航城投资有限公司	经营管理托管	2016年4月21日	参见说明*6	按合同约定	
江西航信置业有限责任公司	江西中航地产有限责任公司	经营管理托管	2016年3月30日	参见说明*7	按合同约定	1,732,075.48

#### 托管收入的说明：

1、对中国航空技术国际控股有限公司的托管收入说明：中国航空技术国际控股有限公司拟获取北京市奥体南区内 06 号地块 3 号楼用地，开发建设甲级写字楼，作为其总部大楼自用。该项目建设用地面积约为 0.5 公顷，地上规划建筑面积约为 2.9 万平方米。项目目前正在办理土地出让协议等相关手续。2012 年 5 月 29 日，本公司与中航国际就前述奥体南楼项目签订了《中航国际奥体南楼项目委托管理协议》，由中航国际委托公司办理土地获取手续等前期工作，并待中航国际取得上述地块后委托公司建设北京奥体南楼项目，委托管理费为项目建设总成本（仅不含地价及土地获取相关费用，以奥体南楼项目建设委员会审批通过后的开发纲要上的成本为准）的 5%，预计约人民币 1,700 万元。2015 年及 2016 年均未确认收入。

2、对中国航空技术北京有限公司收入说明：中国航空技术北京有限公司于 2011 年 8 月获得北京经济技术开发区核心区 57#街区 57C1、57F1、57F4 地块，用来开发建设“中航国际北京航空城”项目。该项目建设用地面积约为 5.3 公顷，地上规划建筑面积约为 11.26 万平方米。2013 年 1 月 15 日，本公司与中国航空技术北京有限公司签订了《“中航国际北京航空城”项目委托管理协议》，由中国航空技术北京有限公司委托公司负责管理开发“中航国际北京航空城”项目。基本管理费为开发成本（仅不含地价及土地获取相关费用，以中航国际北京航空城项目建设委员会审批通过后的开发纲要上的成本为准）的 5%，预计管理费用金额不超过 4300 万元。2015 年确认

收入 1,200 万元，2016 年未确认收入。

3、对深圳市中航长泰投资发展有限公司收入说明：深圳市中航长泰投资发展有限公司于 2008 年 11 月获得深圳龙华扩展区 2008-01L-0021 号地块，用来开发建设“中航天逸”项目。该项目建设用地面积约为 53568.6 m<sup>2</sup>，计容积率减值面积为 246683 m<sup>2</sup>。2010 年 11 月 1 日，本公司与深圳市中航长泰投资发展有限公司签订了《“中航天逸”项目项目开发专业技术服务》合同，由中航长泰委托公司负责管理开发“中航国际北京航空城”项目。服务费根据检查物业的销售或留存定位策略采取不同的方式计算服务费。定位用于销售的按照当年销售回款额的 4.2% 计算；定位用于留存的，按预计新增投资的 90% 按项目建设周期平均分摊到每季度，以每季度均摊额的 6% 提取服务费，每年计算一次，项目结算按新增投资总额 6% 对未结算部分清算。2015 年及 2016 年均未确认收入。

4、2009 年 9 月 21 日，本公司与中国航空技术深圳有限公司（以下简称“深圳中航”）和深圳中航城发展有限公司（以下简称“中航城公司”）三方签署了《关于若干地产项目的委托经营管理协议》，由本公司受托开发和经营管理深圳中航直接持有及其全资子公司中航城公司持有的多项与房地产开发业务相关的项目，并根据建成物业的销售或留存策略采取不同的方式按比例收取项目托管费用，其中销售部分按照销售回款额的 4.2% 收取，留存部分以所对应物业的新增投资总额为基数按 6% 收取。委托经营管理的资产为深圳中航和中航城公司对外投资所拥有的以下资产：中航苑 G/M 地块（动力中心/花园）项目、中航苑 H 地块（航城大厦）项目、中航苑 D1 地块（鼎诚二期西）项目、中航苑 D2 地块（鼎诚二期东）项目、航苑中航苑 O 地块（北苑改造）项目、中 A 地块（中航公寓）项目、北京四合院项目等。由于上述地产项目均为中国航空技术深圳有限公司及其子公司所持有，因此构成了本公司的重大关联交易，本公司 2009 年第二次临时股东大会于 2009 年 6 月 26 日审议通过了公司第五届董事会第二十八次会议通过的《关于受托经营管理中国航空技术深圳有限公司若干地产项目的议案》，同意本公司受托以上 7 个关联地产托管项目。2015 年及 2016 年均未确认收入。

5、2016 年 4 月 7 日，公司第七届董事会第四十四次会议审议通过了《关于公司全资子公司受托开发江阴九方广场项目的议案》，由江阴云龙委托中航城投资进行江阴九方广场项目的开发工作，并支付相应的委托管理费。江阴云龙置业有限公司（以下简称“江阴云龙”）已在江苏省江阴市获取一块宗地编号为澄地 2014-C-8 的地块（以下简称“江阴九方广场项目”）。该项目位于江阴市核心区澄江街道，总占地面积为 57,801.6 平方米，拟建设为城市综合体，建成物业部分销售、部分持有。委托管理费的收取标准为：项目销售部分委托管理费由日常经营管理费及按照业绩计提的奖金构成；项目持有部分委托管理费由基本管理费与变动管理费构成。其中销售部分的



日常经理管理费按销售收入（销售前两年按签约金额，第三年起按回款额）的 2.5% 计提，持有物业的基本管理费按照持有型物业部分总建安成本（除土地成本、资本化利息及委托管理费之外的开发成本）的 7% 计提，这两部分费用预计约人民币 7,300 万元，为委托管理费收入的主要部分；此外，销售部分的奖金与持有部分的变动管理费用需依据各年度经营计划完成情况以及持有物业开业后的息税前投资回报率来计提。2016 年未确认收入。

6、2016 年 4 月 7 日，公司第七届董事会第四十四次会议审议通过了《关于公司全资子公司受托开发南充中航城项目的议案》，由航庆置业委托中航城投资进行南充清泉坝项目的开发工作，并支付相应的委托管理费。南充航庆置业有限公司（以下简称“航庆置业”）已在四川省南充市获取宗地编号为 511300-2013-B-32、511300-2013-B-43 的地块（以下简称“南充清泉坝项目”）。该项目位于南充市顺庆区清泉坝上，项目总占地面积 231,461 平方米，产品规划为高层住宅、公寓及裙楼商业等。委托管理费的收取标准为：项目委托管理费由日常经营管理费及按照业绩计提的奖金构成。其中日常经营管理费按照销售收入（销售第一年按签约金额，第二年起按回款额）的 2.5% 计提，预计约人民币 12,322 万元，为委托管理费收入的主要部分；奖金部分需依据各年度经营计划完成情况计提。2016 年未确认收入。

7、2016 年 3 月 30 日，江西航信置业有限责任公司与江西中航地产有限责任公司签订了关于航信大厦项目的委托经营管理协议，已于 2015 年 8 月获取“红谷滩新区中央商务区 B-20-1-②地块”，由江西航信置业有限责任公司委托江西中航地产有限责任公司负责管理开发航信大厦项目（简称“目标项目”）过程中的相关事宜，并约定由甲方提供目标项目的开发建设资金。委托管理费总额=基本管理费+变动管理费。基本管理费为目标项目开发总成本（仅不含地价、土地契税、户内装修、付给乙方的委托管理费、营销费用及财务费用），以目标项目开发纲要评审委员会审批通过后的开发纲要上的成本为准的 4%。基本管理费采用固定费用方式，每季度为 60 万元，本协议签署后 5 个工作日内，甲方在向乙方支付首季度基本管理费 60 万元。自次季度开始，甲方按 60 万元/季度的标准在每季度初的五个工作日内支付给乙方。2016 确认收入 1,732,075.48 元。

#### （4）关联租赁情况

##### ①本公司作为出租人

承租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁收入	上年确认的租赁收入
北京飞翔家航空文化有限公司	成都购物中心三层 L300B 号	1,146,474.64	
赣州格兰云天国际酒店有限公司	赣州中航城酒店 1-5、11-25 层	1,736,117.31	

赣州格兰云天国际酒店有限公司	赣州中航城酒店 1-5、11-25 层	16,067,297.75	18,381,112.46
深圳市亨吉利世界名表中心有限公司赣州分公司	赣州九方购物中心 L156	830,478.64	816,955.10
赣州市天虹百货实业有限公司	赣州九方购物中心 L101/L201/L301/L401	10,135,718.14	10,277,908.92
中航信托股份有限公司	南昌市赣江北大道 1 号中航国际广场 1 层	95,018.28	92,378.88
南昌格兰云天国际酒店有限公司	南昌市赣江北大道 1 号中航国际广场 1-5 层、26-38 层	14,251,408.60	16,999,427.82
中航建筑工程有限公司	南昌中航国际广场 3 层	159,509.25	41,354.25
深圳市亨吉利世界名表中心有限公司	九江九方购物中心	12,642.71	
中航思嘉菲尔（深圳）服饰有限公司	九江九方购物中心	22,786.94	
深圳市亨吉利世界名表中心有限公司	九江九方购物中心	211,455.39	177,239.08
中航思嘉菲尔（深圳）服饰有限公司	九江九方购物中心	78,803.64	28,207.93
深圳观澜格兰云天国际酒店有限公司	观澜酒店	10,569,523.72	28,880,307.96
深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司	航空大厦	19,492,000.16	18,303,328.34
天虹商场股份有限公司	中航格澜阳光花园 A 栋 A-19 至 22	12,617,396.75	12,778,204.45
岳阳格兰云天大酒店有限公司	岳阳中航国际广场塔楼	6,954,761.88	8,600,000.00
岳阳市天虹百货有限公司	岳阳中航国际广场裙楼-1 至 4 楼	8,163,356.26	8,241,182.93
深圳市亨吉利世界名表中心有限公司	昆山九方购物中心 1-001	105,976.89	14,436.18
中航思嘉菲尔（深圳）服饰有限公司	昆山九方购物中心 2-015-016	117,894.38	
中航国际钢铁贸易（上海）有限公司	上海天盛广场 B 座 8 层 2 单元	1,281,131.68	441,045.32
深圳中航商贸有限公司	南光大厦 0511	62,449.10	188,674.11
深圳市中航华城置业发展有限公司	南光大厦 0403	148,095.25	
深圳市中航城停车场管理有限公司	南光大厦 1118	218,074.29	198,428.65
中航技国际经贸发展有限公司	南光大厦 0301	280,222.84	117,077.10
深圳格兰云天酒店管理有限公司	航空大厦 2701	97,019.42	102,144.00
深圳市深越联合投资有限公司	航空大厦 3201	92,535.04	129,932.69
长沙市天虹百货有限公司	芙蓉南路 368 号 CTA 财富中心 10001、10002、10003、10006、10007	393,518.80	374,975.64

深圳市亨吉利世界名表中心有限公司	成都九方购物中心 L121、L122	-106,425.92
博玉东方有限公司	成都九方购物中心 L103	316,220.20
深圳市中航长泰投资发展有限公司	南光大厦 0403	368,800.00
合计		<u>105,341,667.75</u> <u>125,762,916.09</u>

## ②本公司作为承租人

出租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁费	上年确认的租赁费
飞亚达（集团）股份有限公司	办公用房	106,332.00	92,887.74
飞亚达（集团）股份有限公司	办公用房	369,408.00	363,636.00
飞亚达（集团）股份有限公司	办公用房	2,022,588.03	1,825,555.19
飞亚达（集团）股份有限公司	办公用房	84,507.18	
飞亚达（集团）股份有限公司	办公用房	1,353,290.99	950,861.29
飞亚达（集团）股份有限公司	办公用房	1,763,169.34	1,891,150.84
上海中航房地产开发公司	食堂用房		1,200,000.00
厦门中航技房产服务有限公司	办公用房	103,145.81	103,552.80
深圳上海宾馆	门店用房	131,199.98	134,400.00
成都中航瑞赛置业有限公司	办公用房	780,495.37	
合计		<u>6,714,136.70</u>	<u>6,562,043.86</u>

### 关联方租赁情况说明：

1、本公司的孙公司赣州中航房地产发展有限公司（以下简称“赣州地产”）与赣州格兰云天国际酒店有限公司（以下简称“赣州酒店公司”）签订合同，赣州地产将位于赣州市漳江新区黄金广场南侧建筑的一部分出租给赣州酒店公司，并由赣州地产对酒店进行初次装修，能满足酒店管理公司经营需求后于 2011 年 12 月 31 日前完成移交；租赁期限为 15 年，从 2011 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日；合同约定的租金包括基础租金和浮动租金两部分，其中 2011 年为 0 万元，2012 年为 690 万元，2013 年为 860 万元，2014 年为 1260 万元，2015 年为 1550 万元。由于租赁期前 5 年已期满，赣州地产与赣州酒店公司签订了租赁补充合同，对酒店物业资产在 2016 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日期间的租金以及相关事项进行约定。赣州格兰云天国际酒店有限公司公司承租公司全资孙公司赣州中航房地产发展有限公司所持有的赣州格兰云天国际酒店，5 年租赁期基础租金合计为人民币 5,893 万元。按合同约定，报告期内确认租金收入 16,067,297.75 元。

2、本公司的孙公司赣州中航地产发展有限公司（以下简称“赣州地产”）于 2011 年 11 月与赣州市天虹商场有限公司（以下简称“南昌天虹”）签订合同，赣州地产将位于中国赣州市漳江新区翠微路与长征大道交汇处东南角中航城项目九方购物中心地下一层至地上四层的部分出租给赣州天虹，租赁面积约为 25,000 平方米；租赁期限自“商业开场日”起（开场日为 2011 年 11 月 12 日），持续 20 个租赁年度的最后一日；商场的免租期为 1 年，满一年以后的第一天为计租日，首年租金标准为每月 34 元每平方米，租金从计租第四年开始每年在前一年的基础上递增 2%，以此类推到租赁期满。2012 年 1 月，公司以及南昌市天虹百货有限公司、赣州市天虹百货实业有限公司三方签订了《<赣州中航城项目房屋租赁合同>转让协议书》（以下简称“协议书”），在协议书里，南昌市天虹百货有限公司将《赣州中航城项目房屋租赁合同》中承租方的权利义务全部转让给赣州天虹百货实业有限公司。依据合同约定，赣州地产于 2016 年确认租金收入 11,595,139.98 元。

3、江西中航地产有限责任公司（以下简称“江西中航”）与南昌格兰云天大酒店国际酒店有限公司（以下简称“南昌酒店公司”）签订租赁合同，将位于南昌市红谷滩区赣江北大道 1 号中航国际广场出租给南昌酒店公司经营和管理。租赁期限为 15 年，即 2011 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日。协议确定 2011 年 1 月 1 日到 2015 年 12 月 31 日 5 年的租金。由于租赁期前 5 年已期满，江西中航与南昌酒店公司签订了租赁补充合同，对酒店物业资产在 2016 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日期间的租金以及相关事项进行约定。根据协议内容，5 年租赁期基础租金合计为人民币 5,485 万元。南昌酒店公司向江西地产支付的租金包括基础租金和浮动租金两部分。按合同约定，江西中航本报告期确认租金收入 14,251,408.60 元。

4、2012 年 1 月 8 日，深圳市观澜格兰云天大酒店投资有限公司（以下简称“观澜投资公司”）与深圳观澜格兰云天国际酒店有限公司（以下简称“观澜国际酒店”）签订合同，观澜投资公司将位于深圳市宝安区观澜镇观澜大道与环观南路交叉处物业出租给观澜国际酒店经营和管理，观澜投资公司已委托观澜国际酒店对酒店进行初次装修，能满足观澜国际酒店经营需求，并在 2011 年 7 月 31 日前完成移交。观澜国际酒店的租赁期为 15 年，即自 2011 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日；合同约定的租金包括基础租金和浮动租金两部分，其中基础租金 2011 年为 227 万元，2012 年为 1,097 万元，2013 年为 1,107 万元，2014 年为 1,277 万元，2015 年为 1,376 万元，由于租赁期前 5 年已期满，观澜投资公司与观澜国际酒店签订了租赁补充合同，深圳观澜格兰云天国际酒店有限公司承租公司全资子公司深圳市观澜格兰云天大酒店投资有限公司所持有的观澜格兰云天国际酒店，5 年租赁期基础租金合计为人民币 10,425 万元；按照合同约定，观澜投资公司报告期内确认租金收入 10,569,523.72 元。

5、根据 2011 年 5 月 30 日深圳市中航房地产发展有限公司（原名“深圳市格兰

云天大酒店有限公司”，以下简称“深圳中航房地产公司”）与深圳格兰云天酒店管理有限公司（以下简称“酒店管理公司”）签订的《深圳中航城格兰云天大酒店租赁合同》，深圳中航房地产公司将位于深圳市福田区深南中路 3024 号航空大厦部分物业出租给酒店管理公司；租赁期限为 15 年；租赁费用为：2011 年 7 月 1 日到 2011 年 12 月 31 日基础租金租金 620 万元，2012 年和 2013 基础租金分别为 1,230 万元，2014 年基础租金 1,350 万元，2015 年基础租金 1,360 万元，另外加收浮动租金，计算方法为浮动租金=[当年酒店实际的（GOP-固定费用）]80%。由于租赁期前 5 年已期满，深圳中航房地产公司与酒店管理公司签订了租赁补充合同，深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司承租公司全资子公司深圳中航房地产公司所持有的深圳中航城格兰云天大酒店，5 年租赁期基础租金合计为人民币 6,681 万元。根据合同约定，主题地产公司报告期确认租金收入 19,492,000.16 元。

6、本公司的子公司深圳中航观澜地产发展有限公司（以下简称“中航观澜地产”）2007 年 3 月 30 日与天虹商场股份有限公司（以下简称“天虹商场”）签订了租赁合同，将深圳市观澜街道办工业大道与大和路的交汇处的中航格澜阳光花园 A 栋 1-4 层除街铺以外的部分商场出租给天虹商场股份有限公司，租赁面积为 15,625.89 平方米。租赁期限为起租日（起租日为 2007 年 5 月 1 日）起 20 年，租赁费用自商场开业之日起五年内，天虹商场以销售保底提成的方式按租赁年度交纳租金，即天虹商场当年主营业务收入中超出基础主营业务收入（基础主营业务收入=25 万元/日×天虹商场当年实际经营天数）的部分按 10%向中航观澜地产计交租金。开业后第六年双方再次协商确定租金额，以开业第五年平均月实际租金（下简称“实际租金”）与单位租金 30 元/平方米的月固定租金（下简称“固定租金”）为协商依据，若固定租金高于实际租金，则以固定租金为准，若实际租金高于固定租定，则以两者的平均值为准。该租金额确定后每满五年双方就租金水平进行商讨，但租金水平上下浮动不超过 20%。2013 年 1 月 31 日，公司 2013 年第二次临时股东大会审议通过了第六届董事会第五十五次会议通过的《关于天虹商场租赁公司控股子公司中航观澜地产“中航格澜阳光花园”房屋有关事项的议案》，同意中航观澜地产与天虹商场公司签订的补充协议，重新确定租赁房屋的租金标准。2013 年 1 月 15 日，中航观澜地产和天虹商场公司签订了《租金及租期补充协议》，由天虹商场公司按照计租面积 16,286.37 平方米和租金标准每月每平方米 62 元向中航观澜地产交纳租金。同时，按照补充协议约定的租赁条件将原合同租赁期限延长 5 年，即租赁期限为 2012 年 4 月 26 日至 2032 年 2 月 23 日。根据租赁合同约定，中航观澜地产于 2016 年确认租金收入 12,617,396.75 元。

7、本公司的子公司岳阳中航地产有限公司（以下简称“岳阳中航”）2011 年 3 月与岳阳格兰云天大酒店有限公司（以下简称“岳阳酒店”）签订合同，岳阳中航将位

于湖南省岳阳市岳阳楼区东茅岭路 42 号大楼 1-27 层物业（以下简称“岳阳酒店”）出租给岳阳酒店经营和管理，并由岳阳中航对酒店进行初次装修，能满足岳阳酒店需求并获得岳阳酒店认可。租赁期限为 15 年，即自 2011 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日。合同约定的租金包括基础租金和浮动租金两部分，其中 2011 年为 0 元，2012 年为 350 万元，2013 年为 860 万元，2014 年为 1060 万元，2015 年为 1090 万元。2015 年 3 月 25 日，双方签订了减租备忘协议，将 2014 年及 2015 年基础租金减至 860 万元。由于租赁期前 5 年已期满，岳阳中航与岳阳酒店签订了租赁补充合同，岳阳格兰云天大酒店有限公司承租公司全资子公司岳阳中航地产有限公司所持有的岳阳格兰云天大酒店，5 年租赁期基础租金合计为人民币 2,739 万元。按照合同约定，岳阳中航本报告期内确认租金收入 6,954,761.88 元。

8、本公司的子公司岳阳中航地产有限公司（以下简称“岳阳中航”）2012 年 1 月与长沙市天虹百货有限公司（以下简称“长沙天虹”）签订合同，岳阳中航将位于湖南省岳阳市岳阳楼区东茅岭办事处东茂岭居委会岳阳中航国际广场裙楼部分的地下一层至地上四层租赁给长沙天虹，租赁面积总共约 18,500 平方米。租赁期从 2012 年 1 月 8 日开始为期 20 年，其中从交付日起 9 个月未免租期，免租期满后开始计算租金，租金计算标准为：每月每平方米建筑面积 36 元，自计租日起 24 个月租金标准不变，自第 25 个月起，租金上浮 2.5%，以后每满 12 个月租金标准较上一年度上浮 2.5%，直至租赁期满。2012 年 5 月 8 日，公司以及长沙天虹、岳阳市天虹百货有限公司三方签订了《合同转让协议书》，在《合同转让协议书》里，长沙市天虹百货有限公司将《岳阳中航国际广场项目房屋租赁合同》中承租方权利义务全部转让给岳阳市天虹百货有限公司。按合同约定，岳阳中航于 2016 年确认租金收入 8,163,356.26 元。

#### （5）关联担保情况

##### ①本公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保 起始日	担保 到期日	担保是否已履 行完毕
中国航空技术深圳有限公司	1,300,000,000.00	2014-3-17	2019-3-17	否
中国航空技术深圳有限公司	300,000,000.00	2016-10-14	2017-10-14	否
中国航空技术深圳有限公司	1,500,000,000.00	2016-3-1	2019-3-1	否
中国航空技术深圳有限公司	160,000,000.00	2015-4-20	2018-4-20	否
中国航空技术深圳有限公司	1,600,000,000.00	2015-8-14	2018-8-14	否
中国航空技术深圳有限公司	332,500,000.00	2016-6-13	2019-6-13	否

担保方	担保金额	担保 起始日	担保 到期日	担保是否已履 行完毕
中国航空技术深圳有限公司	135,000,000.00	2015-12-17	2017-12-17	否
合计	5,327,500,000.00			

#### 关联担保情况说明：

1、公司于 2016 年 3 月发行公司债 1,500,000,000.00 元，本次债券为 5 年期，附第 3 年末上调票面利率选择权和投资者回售选择权，中国航空技术深圳有限公司（以下简称“深圳中航技”）为此借款提供了融资担保。2016 年 6 月向厦门国际银行借款 332,500,000.00 元，期限 3 年，深圳中航技为此借款提供了融资担保。2016 年 10 月向东亚银行深圳分行借款 300,000,000.00 元，期限 3 年，深圳中航技为此借款提供了融资担保。

2、公司于 2016 年 1 月、3 月、6 月分别支付中国航空技术深圳有限公司担保费 1,350,000.00 元、6,000,000.00 元、1,050,000.00 元，总金额为 8,400,000.00 元。

#### （6）关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说 明
拆入：				
中国航空技术深圳有限公司	700,000,000.00	根据各借款合同约定	根据各借款合同约定	
中国航空技术国际控股有限公司	700,000,000.00	根据各借款合同约定	根据各借款合同约定	通过平安银行营业部借款
深圳格兰云天酒店管理有限公司	65,000,000.00	2015 年 7 月 28 日	2016 年 6 月 17 日	已归还，通过中国银行股份有限公司深圳上步支行借款
中航金鼎黄金有限公司	270,000,000.00	2015 年 1 月 30 日	2016 年 1 月 29 日	通过中国农业银行深圳中心区支行借款
中航金鼎黄金有限公司	270,000,000.00	2016 年 1 月 29 日	2017 年 1 月 29 日	通过中国农业银行深圳中心区支行借款
合计	2,005,000,000.00			

#### 关联方资金拆借情况说明：

##### 1、向中国航空技术深圳有限公司借款说明：

2012 年 3 月 30 日，公司 2011 年度股东大会审议通过了第六届董事会第三十四次会议通过的《关于公司向中国航空技术深圳有限公司借款的议案》，同意公司向中国航空技术深圳有限公司（以下简称“深圳中航”）申请最高余额不超过人民币 25 亿元的借款，期限 2 年。2014 年 2 月 27 日，公司第七届董事会第十二次会议审议通过

了《关于公司向中国航空技术深圳有限公司借款的议案》，同意继续向深圳中航借款，最高余额不超过人民币 25 亿元，期限 2 年，每年支付利息最高不超过人民币 2 亿元。2016 年 3 月 28 日，公司 2015 年度股东大会审议通过了第七届董事会第四十二次会议通过的《关于公司继续向中国航空技术深圳有限公司借款的议案》，同意公司继续向中国航空技术深圳有限公司（以下简称“深圳中航”）借款，最高余额不超过人民币 25 亿元，期限 2 年，每年支付的财务费用不超过人民币 1.8 亿元。实际发生借款时，双方将另行签订具体的借款合同。

深圳中航技为公司的控股股东，因此该借款事项构成公司的关联交易。2016 年公司发生利息支出 51,653,565.95 元。

### 2、向中航航空技术国际控股有限公司借款说明：

2014 年 8 月 15 日，公司 2014 年第三次临时股东大会审议通过了第七届董事会第十八次会议通过的《关于公司向中国航空技术国际控股有限公司借款的议案》，同意公司向中国航空技术国际控股有限公司（以下简称“中航国际”）申请借款最高余额不超过人民币 20 亿元，期限 1 年。2015 年 8 月 19 日，公司第七届董事会第三十二次会议审议通过了《关于公司向中国航空技术国际控股有限公司借款的议案》，同意继续向中航国际借款，最高余额不超过人民币 20 亿元，期限 1 年，期限内支付利息不超过人民币 1.5 亿元。2016 年 3 月 28 日，公司 2015 年度股东大会审议通过了第七届董事会第四十二次会议通过的《关于公司向中国航空技术国际控股有限公司新增借款的议案》，同意公司向中国航空技术国际控股有限公司（以下简称“中航国际”）新增借款不超过 40 亿元，期限 1 年，期限内支付的财务费用不超过人民币 3 亿元，并将已有的 20 亿元借款期限延长至新增借款到期日，借款期限延续期间支付的财务费用不超过人民币 0.84 亿元。实际发生借款时，双方将另行签订具体的借款合同。

中航国际为公司实际控制人，因此该借款事项构成关联交易。2016 年公司发生利息支出 102,418,666.68 元。

### 3、深圳格兰云天酒店管理有限公司委托贷款说明：

2014 年 5 月 30 日，公司第七届董事会第十六次会议审议通过了《关于公司向关联方申请委托贷款的议案》，同意公司继续通过银行向酒店管理公司借款不超过人民币伍仟万元整（¥50,000,000.00），期限不超过 1 年，借款利息不超过人民币 360 万元整。2014 年 7 月 16 日，公司与中国银行股份有限公司深圳上步支行、酒店管理公司三方签订了《人民币委托贷款合同》。根据该合同酒店管理公司委托中行实际向本公司提供伍仟万元借款，借款期限 1 年（2014 年 7 月 16 日至 2015 年 7 月 16 日），年利率为 7.2%。



2015年7月10日,公司第七届董事会第三十次会议审议通过了《关于公司向深圳格兰云天酒店管理有限公司借款的议案》,同意公司通过银行向深圳格兰云天酒店管理有限公司(以下简称“酒店管理公司”)借款不超过人民币陆仟伍佰万元整(¥65,000,000.00),期限不超过1年,借款利息不超过人民币422.5万元。2015年7月15日,公司与银行、酒店管理公司三方签订《人民币委托贷款合同》。根据该合同酒店管理公司委托中行实际向本公司提供陆仟伍佰万元借款,借款期限1年(2015年7月28日至2016年7月28日),年利率为6.5%。该笔借款已经在2016年6月17日提前归还。

酒店管理公司为公司控股股东中国航空技术深圳有限公司的全资子公司,因此上述借款事项构成公司关联交易。2016年公司发生利息支出2,100,763.89元。

#### 4、向中航金鼎黄金有限公司委托贷款说明:

2014年1月24日,公司第七届董事会第十一次会议审议通过了《关于公司向肇庆市矿冶工业有限公司借款的议案》,同意公司通过中国农业银行深圳中心区支行向肇庆市矿冶工业有限公司(以下简称“肇庆矿冶公司”)借款不超过人民币贰亿柒仟万元整(¥270,000,000.00),期限不超过1年,借款利息不超过人民币2,000万元整。2014年1月28日,公司与中国农业银行深圳中心区支行、肇庆矿冶公司三方签订了《一般委托贷款合同》。根据该合同肇庆矿冶公司委托农行实际向本公司提供贰亿柒仟万元借款,借款期限1年(2014年1月28日至2015年1月27日),年利率为7.2%。2015年1月20日,公司第七届董事会第二十四次会议审议通过了《关于公司向肇庆市矿冶工业有限公司借款的议案》,同意继续通过中国农业银行深圳中心区支行向肇庆矿冶公司(2015年更名为中航金鼎黄金有限公司,以下简称“中航金鼎”)借款不超过人民币贰亿柒仟万元整(¥270,000,000.00),期限不超过1年,借款利息不超过人民币2,000万元整。2015年1月30日,公司与中国农业银行深圳中心区支行、肇庆矿冶公司三方签订了《一般委托贷款合同》。根据该合同肇庆矿冶公司委托农行实际向本公司提供贰亿柒仟万元借款,借款期限1年(2015年1月30日至2016年1月29日),年利率为7.2%。2016年1月28日,公司第七届董事会第四十一次会议审议通过了《关于公司向中航金鼎黄金有限公司借款的议案》,同意公司通过中国农业银行深圳中心区支行继续向中航金鼎公司借款不超过人民币贰亿柒仟万元整(¥270,000,000.00),期限不超过1年,借款利息不超过人民币1,600万元整。

中航金鼎的控股股东中国航空技术国际控股有限公司为公司实际控制人,因此上述借款事项构成公司关联交易。2016年公司发生利息支出15,653,546.08元。

#### (7) 关联方资产转让、债务重组情况

## 1、关联方资产转让

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
深圳格兰云天酒店管理有限公司	出售观澜酒店投资公司 100% 股权	213,838,200.00	
中航国际新能源发展有限公司	出售中和中（北京）光电科技有限公司 20% 股权		6,032,200.00
深圳航空标准件有限公司	出售衡阳电镀中心有限公司 55% 股权		27,500,000.00
合计		213,838,200.00	33,532,200.00

## 关联方资产转让情况说明：

2016 年 6 月 7 日，公司 2016 年第三次临时股东大会审议通过了第七届董事会第四十八次会议通过的《关于转让深圳市观澜格兰云天大酒店投资有限公司 100% 股权的议案》。深圳市观澜格兰云天大酒店投资有限公司（以下简称“观澜酒店投资公司”）为公司全资子公司，注册资本为人民币 14,500 万元。股东大会同意公司将观澜酒店投资公司 100% 股权转让给深圳格兰云天酒店管理有限公司（以下简称“酒店管理公司”），转让价格为人民币 21,383.82 万元。

2016 年 6 月 22 日，公司与酒店管理公司签署了《关于深圳市观澜格兰云天大酒店投资有限公司 100% 股权之股权转让合同》。2016 年 6 月 28 日，公司收到酒店管理公司支付的股权转让款人民币 21,383.82 万元；2016 年 6 月 28 日、29 日，公司收到观澜酒店投资公司偿还的全部借款人民币 379,820,599.43 元。《关于转让下属企业股权的关联交易进展公告》已于 2016 年 7 月 1 日刊登在巨潮资讯网和《证券时报》上，公告编号为 2016-61。观澜酒店投资公司为公司全资子公司，酒店管理公司为公司控股股东中国航空技术深圳有限公司的全资子公司，因此本次股权转让事项构成公司的关联交易。

相关工商变更手续已办理完毕。

## 2、关联方资产收购

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
江西省南昌滕王阁房地产开发有 限公司	收购观江西中航地产有 限公司 25% 股权	48,832,000.00	

合计

48,832,000.00

2016年3月22日，公司第七届董事会第四十三次会议审议通过了《关于公司收购江西中航地产有限责任公司25%股权的议案》，同意公司收购江西省南昌滕王阁房地产开发有限公司所持有的江西中航地产有限责任公司（以下简称“江西中航地产”）25%股权，收购价格为人民币4,883.20万元。收购完成后，江西中航地产为本公司全资子公司。

#### （8）关键管理人员报酬

项目	本年发生额	上年发生额
关键管理人员报酬	11,316,486.00	10,869,000.00

## （9）其他关联交易

### 1、与中航工业集团财务有限责任公司的金融服务：

2013年4月23日，公司2012年度股东大会审议通过了第六届董事会第六十次会议通过的《关于签订〈金融服务协议〉的议案》，同意公司与中航工业集团财务有限责任公司（以下简称“中航财司”）签订《金融服务协议》。根据协议内容，中航财司在经营范围许可内，为公司及其全资及控股子公司提供存款、贷款及结算等业务。2013年、2014年及2015年每日最高存款结余（包括应计利息）分别为不超过人民币2亿元、3亿元及4亿元（含外币折算人民币）；综合授信额度分别为人民币4亿元、6亿元及8亿元（含外币折算人民币）。自前述《金融服务协议》签订之日起至2015年12月31日，公司与中航财司之间未发生存款、贷款及结算等业务。

2015年12月28日，公司2015年第六次临时股东大会通过了第七届董事会第三十次七次会议通过的《关于公司与中航工业集团财务有限责任公司签订〈金融服务协议〉的议案》，同意公司与中航财司签订《金融服务协议》。根据协议内容，中航财司在经营范围许可内，为公司及其全资及控股子公司提供存款、贷款及结算等业务。2016年、2017年及2018年每日最高存款结余（包括应计利息）均为不超过人民币4亿元（含外币折算人民币）；综合授信额度均为不超过人民币8亿元（含外币折算人民币）。2016年本公司在中航工业集团财务有限责任公司存款2,000万，截止至2016年12月31日新增存款金额没有发生变化。

中航财司的实际控制人是中国航空工业集团公司（以下简称“中航工业”），中航工业是公司实际控制人中国航空技术国际控股有限公司的控股股东，因此上述金融服务交易构成公司的关联交易事项。

### 2、与中航证券有限公司的金融服务

2015年11月30日，公司2015年第五次临时股东大会审议通过了第七届董事会第三十六次会议通过的《关于公司符合面向合格投资者公开发行公司债券条件的议案》，同意公司公开发行15亿元的公司债券。经深交所深证上[2016]200号文同意，本次债券于2016年4月15日起在深交所集中竞价系统和综合协议交易平台双边挂牌交易/综合协议交易平台进行转让，证券简称为“16中航城”，证券代码为“112339”。本次债券的发行方式为面向合格投资者网下公开发行，本次债券发行时间自2016年3月1日至2016年3月3日，最终网下实际发行数量为15亿元，票面利率3.29%。本次债券主承销商为中航证券有限公司，分销商为华创证券有限责任公司、上海华信证券有限责任公司。本次债券面值100元，平价发行。本次债券为5年期，附第3年末上调票面利率选择权和投资者回售选择权。根据发行人与华创证券于贵阳签署的《中航地产股份有限公司2016年公开发行公司债券之受托管理协议》，华创证券受聘担任本次债券的债券受托管理人。本次债券募集资金扣除发行费用后，主要用

于偿还公司借款，补充营运资金。公司于 2016 年 3 月 4 日收到债券款项 1,488,000,000.00 元，向中航证券有限公司支付债券承销费用 12,000,000.00 元。

## 6、关联方应收应付款项

### (1) 应收项目

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款：				
北京飞翔家航空文化有限公司	367,009.96			
北京格兰云天国际酒店有限公司	29,600.00			
北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司	351,998.08		171,815.05	
北京千秋营宸房地产开发有限公司	1,344,838.04		166,560.66	
大连航华置业有限公司	533,693.95			
大连航逸房地产开发有限公司	1,257,176.60			
飞亚达（集团）股份有限公司	111,078.81		22,888.29	
赣州格兰云天国际酒店有限公司	2,311,272.48		3,329,347.54	
赣州市天虹百货实业有限公司	209,230.67		228,034.49	
广东国际大厦实业有限公司	1,899,841.31		3,508,764.24	
贵阳格兰云天国际酒店有限公司			30,200.22	
重庆航宏置业有限公司	748,657.03			
重庆航悦置业有限公司	2,526,635.25			
嘉浩（庐山）房地产开发有限公司	104,211.00		169,877.92	
江西鼎诚实业投资有限公司	243,608.55		264,900.00	
江西航都投资发展有限公司	21,078.75			
江西洪都航空工业集团有限责任公司	3,001,800.14		1,775,352.69	
江阴云龙置业有限公司	15,953,549.63		247,718.96	
晋江中航里城置业有限公司			1,287,679.78	
昆明航汇投资有限公司	226,278.20			
南昌格兰云天国际酒店有限公司	3,727,811.63		2,599,673.73	

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
南昌市天虹商场有限公司	161,754.72		101,000.00	
南京航鼎房地产开发有限公司	662,990.00			
南京恒发房地产开发有限公司	890,747.57		326,962.57	
南京恒祥置业有限公司	645,310.96			
南京峻景房地产开发有限公司	1,071,031.97		743,727.00	
厦门富铭九天湖置业有限公司	1,799.40		1,185,586.38	
厦门富铭杏博置业有限公司	1,218,361.76		406,665.75	
厦门君尚世纪投资有限公司	2,599,680.65			
厦门天马微电子有限公司			565,094.60	
厦门中航技医疗器械有限公司	322.80			
厦门紫金中航置业有限公司	9,364,905.88	273,442.25	850,592.25	
上海天马微电子有限公司	63,010.50		4,000.50	
上海中航房地产开发公司	120,000.00			
深南电路有限公司			13,992.38	
深圳格兰云天酒店管理有限公司	116,069.12		117,653.67	
深圳观澜格兰云天国际酒店有限公司	47,499.99		6,235,507.95	
深圳华新金属结构工程有限公司	795,607.82			
深圳上海宾馆	51,697.00		51,788.77	
深圳市飞亚达科技发展有限公司	1,615,817.27		58,315.78	
深圳市观澜格兰云天大酒店投资有限公司	10,500.00			
深圳市亨吉利世界名表中心有限公司	9,595.86		15,754.98	
深圳市花园格兰云天大酒店有限公司	10,141.51		759,799.49	
深圳市深南电路有限公司	13,992.38			
深圳市深越联合投资有限公司	172,523.04		44,763.75	
深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司	7,610,496.20		5,047,478.20	
深圳市中航城停车场管理有限公司	1,240,096.07			

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
深圳市中航城置业发展有限公司	7,947,918.69		10,260,023.65	
深圳市中航华城置业发展有限公司	3,912,199.16		3,934,503.07	
深圳市中航商贸有限公司	48,580.80			
深圳市中航阳光地产发展有限公司			1,730.76	
深圳市中航长泰投资发展有限公司	877,023.13		1,107,923.70	
深圳中航城发展有限公司	245,745.91		104,177.73	
沈阳航远置业有限公司	217,798.56			
苏州苏航置业有限公司	240,000.00			
天虹商场股份有限公司	1,134,828.58		29,666.00	
天马微电子股份有限公司	10,000.00		605,143.40	
西安市天阅酒店有限公司			10,000.00	
岳阳格兰云天大酒店有限公司	1,033,130.67		2,201,445.17	
岳阳市达美思贸易有限公司	3,600.00		3,600.00	
岳阳市天虹百货有限公司	4,233,283.30		3,457,291.00	
云南航樾投资发展有限公司	307,609.94			
云南尚居地产有限公司	399,098.23		4,439,412.52	
长沙市天虹百货有限公司	92,700.00		181,760.30	
中国航空技术北京有限公司	681.92		256,005.42	
中国航空技术国际控股有限公司	310,541.64		200,696.69	
中国航空技术厦门有限公司	321,805.22			
中国航空技术上海有限公司	56,451.70		155,087.42	
中国航空技术深圳有限公司	3,291,622.20		125,984.65	
中航工业航空动力控制系统研究所	223,083.38		24,433.35	
中航工业无锡发动机控制科技有限公司	69,146.01		34,573.00	
中航国际航空发展有限公司	50,235.12			
中航国际投资有限公司			92.00	

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
中航技国际经贸发展有限公司深圳分公司	18,614.47			
中航技国际储运有限责任公司	464.00			
中航技进出口有限责任公司	212,242.93		148,111.34	
中航建筑工程有限公司	733,930.24			
中航里城有限公司	27,155.74			
中航民用航空电子有限公司	517,330.00			
中航期货有限公司			61,896.38	
中航思嘉菲尔（深圳）服饰有限公司	1,833.70		11,817.40	
中航信托股份有限公司	25,006.54			
中航证券有限公司	20,000.00		11,666.71	
中航直升机有限责任公司	1,034,553.86		358,423.27	
中和中（北京）光电科技有限公司	117,727.07			
中联（庐山）国际商务会议中心有限公司	4,079,567.04		95,493.63	
重庆航翔置业有限公司	346,030.83			
重庆盛怀房地产发展有限公司	579,440.07			
合 计	96,204,303.20	273,442.25	58,152,456.15	
预付款项:				
中航建筑工程有限公司	2,104,760.00		2,925,601.00	
合 计	2,104,760.00		2,925,601.00	
其他应收款:				
北海南光企业集团公司	6,868,163.06	6,868,163.06	6,868,163.06	6,868,163.06
北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司	17,321.00		523,030.20	
北京千秋营宸房地产开发有限公司	2,100,000.00		2,100,000.00	
北京市格兰云天大酒店有限责任公司	35,862,822.16	35,862,822.16	35,862,822.16	35,862,822.16
成都天马微电子有限公司	697,500.00		682,755.00	
飞亚达（集团）股份有限公司	1,207,566.60		729,474.00	



项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
广东国际大厦实业有限公司	220.00		220.00	
广州市南光房地产发展有限公司	19,027,493.38	19,027,493.38	19,027,493.38	19,027,493.38
衡阳中航电镀中心有限公司			67,776.22	
嘉浩（庐山）房地产开发有限公司	3,326,277.73		3,325,146.01	
江西鼎诚实业投资有限公司	12,218.40		9,707.13	
南昌市天虹商场有限公司	200.00			
厦门市天虹商场有限公司			20,000.00	
深圳格兰云天酒店管理有限公司	83,331.20			
深圳观澜格兰云天国际酒店有限公司	0.23		0.23	
深圳上海宾馆	20,000.00		20,000.00	
深圳市飞亚达科技发展有限公司	33,000.00		12,175.29	
深圳市富隆特实业有限公司	1,518,096.04	1,518,096.04	1,518,096.04	1,518,096.04
深圳市亘隆投资发展有限公司	5,358,523.51	5,358,523.51	5,358,523.51	5,358,523.51
深圳市君尚百货有限公司	21,000.00		11,000.00	
深圳市南光工贸发展有限公司	28,636,000.00	28,636,000.00	28,636,000.00	28,636,000.00
深圳市南光捷佳电器有限公司	27,075,018.93	27,075,018.93	27,075,018.93	27,075,018.93
深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司	6,000.00		11,000.00	
深圳市中航城停车场管理有限公司	339,640.43		276,436.78	
深圳市中航城置业发展有限公司	71,384.37		71,384.37	
深圳市中航长泰投资发展有限公司	5,970.00			
深圳中航城发展有限公司	5,756.73		5,756.73	
深圳中航幕墙工程有限公司			381,158.49	
天虹商场股份有限公司	1,092,994.58		6,483.60	
岳阳格兰云天大酒店有限公司			103,778.80	
长沙市天虹百货有限公司	7,994.52		714,589.05	
中国航空技术北京有限公司	23.65		23.40	

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
中国航空技术国际控股有限公司	105,107.20		162,463.32	
中国航空技术厦门有限公司	3,600.00		3,600.00	
中国航空技术深圳有限公司	92,288.00		92,288.00	
中国航空无线电电子研究所	100,000.00			
中航工程集成设备有限公司	2,800.00			
中航工业南充可再生能源有限公司	320,590.00		534,960.00	
中航国际钢铁贸易（上海）有限公司	79,750.00			
中航国际新能源发展有限公司	967,800.00		967,800.00	
中航技国际储运有限责任公司			567.12	
中航技国际工贸有限公司			5,467.33	
中航技进出口有限责任公司	60,560.56		8.45	
中航技易发投资有限公司			950,000.00	
中航建筑工程有限公司	9,789.90		4,115,213.33	
中联（庐山）国际商务会议中心有限公司	124,908.57		124,908.57	
中山市南光捷佳电器有限公司	25,296,559.73	25,296,559.73	25,296,559.73	25,296,559.73
合 计	160,558,270.48	149,642,676.81	165,671,848.23	149,642,676.81

## (2) 应付项目

项目名称	年末余额	年初余额
应付账款:		
南昌格兰云天国际酒店有限公司	10,000.00	
深圳中航幕墙工程有限公司	2,511,240.21	13,679,685.39
深圳中航商贸有限公司	451.20	
中航建筑工程有限公司	66,420,987.46	34,175,460.01
广东国际大厦实业有限公司		81,320.87
合 计	68,942,678.87	47,936,466.27

预收款项:

项目名称	年末余额	年初余额
北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司	2,702.72	3,000.00
北京伊格莱特航空技术发展有限公司	2,702.70	
广东国际大厦实业有限公司	50,000.00	50,000.00
嘉浩（庐山）房地产开发有限公司		277,899.43
江西共青城中航迎宾馆有限公司		80,022.00
厦门富铭杏博置业有限公司	271,893.45	
厦门紫金中航置业有限公司		15,040.00
上海中航光电子有限公司	7,619.00	5,304.00
深圳市花园格兰云天大酒店有限公司		95,000.00
深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司		1,566,037.60
深圳市中航城停车场管理有限公司	1,266.67	
深圳市中航城置业发展有限公司		46,906.16
深圳市中航华城置业发展有限公司		289,868.75
深圳市中航长泰投资发展有限公司	2,046.10	2,046.10
深圳中航商贸有限公司		47,600.00
中国航空技术北京有限公司	711,575.33	368,686.56
中国航空技术国际控股有限公司	668,155.93	668,155.93
中国航空技术厦门有限公司	15,439.10	22,187.30
中国航空技术上海有限公司	525,116.00	798,394.00
中国航空技术深圳有限公司		0.01
中航工业航空动力控制系统研究所		159,916.67
中航国际成套设备有限公司	106,570.62	
中航国际钢铁贸易（上海）有限公司	14,027.29	124,288.62
中航国际航空发展有限公司	64,955.99	
中航国际投资有限公司	75.00	75.00
中航技国际储运有限责任公司	159.81	
中航技国际工贸有限公司		329,828.33

项目名称	年末余额	年初余额
中航技进出口有限责任公司		317,494.24
中联（庐山）国际商务会议中心有限公司		540,000.00
合 计	2,444,305.71	5,807,750.70
应付股利：		
深圳中航城发展有限公司	29,878,900.04	
衡阳白沙洲开发建设投资有限公司	11,343,009.52	11,343,009.52
合 计	29,878,900.04	11,343,009.52
其他应付款：		
北京航程投资管理有限公司		6,746,175.00
北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司	30,329.93	31,041.41
博玉东方有限公司	1,450.00	68,428.40
赣州市天虹百货实业有限公司	1,700,000.00	1,700,400.00
贵阳航空电机有限公司	334,193.46	
贵州天义电梯成套设备有限公司	156,172.80	
湖南中航紧固系统有限公司	9,204,503.00	
庆安集团有限公司	193,843.01	
厦门市天虹商场有限公司	1,605.70	
上海中航房地产开发公司	2,007,576.00	1,346,547.67
深圳格兰云天酒店管理有限公司	853,633.38	262,521.85
深圳航空标准件有限公司	7,754,598.35	
深圳市亨吉利名表中心有限公司成都高新分公司	950.00	116,566.40
深圳市亨吉利世界名表中心有限公司	504,406.60	499,756.60
深圳市中航长泰投资发展有限公司		50,239.40
深圳市中航主题地产有限公司	51.06	
深圳中航城发展有限公司		1,112,926.97
深圳中航幕墙工程有限公司	150,000.00	30,250.00
深圳中航商贸有限公司		85,600.50

项目名称	年末余额	年初余额
天虹商场股份有限公司	1,202,760.69	1,200,842.20
岳阳市天虹百货有限公司	1,339,716.00	1,339,716.00
中国航空工业空气动力研究院	57,388.05	
中国航空技术国际控股有限公司	1,475,177.26	1,275,177.26
中国航空技术厦门有限公司	4,000.00	4,000.00
中国航空技术上海有限公司	1,104,652.33	1,154,631.39
中国航空技术深圳有限公司	709,943,607.64	1,151,491,792.38
中航国际钢铁贸易（上海）有限公司	827,031.72	453,165.86
中航国际航空发展有限公司	15,000.00	
中航国际投资有限公司		80,354.28
中航技国际储运有限责任公司	2,000.00	
中航技国际工贸有限公司		15,000.00
中航建筑工程有限公司	127,569.50	5,795,270.50
中航申森国际钢铁贸易（上海）有限公司	350.00	
中航思嘉菲尔（深圳）服饰有限公司	105,000.00	214,291.00
中航信托股份有限公司	5,460.00	5,460.00
中航证券有限公司		223,757.92
合 计	739,103,026.48	1,175,303,912.99

## 十二、承诺及或有事项

### 1、重大承诺事项

截至 2016 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

### 2、或有事项

#### （1）对外提供债务担保形成的或有事项及其财务影响

根据房地产经营惯例，本公司为商品房承购人提供抵押贷款担保，担保期限从《楼宇按揭合同》生效之日起，至贷款银行为购房人办妥正式产权证，并移交贷款行保管之日止（或与各贷款银行约定的其他担保期限）。

截至 2016 年 12 月 31 日，本公司为商品房承购人提供抵押贷款担保的未还贷款余额为 788,442,033.85 元。由于借款人将以房产抵押给借款银行，因此本公司认为该

担保事项对本公司财务状况影响较小。

### (2) 关于公司对已转让子公司承担的遗留担保事项说明

2016年9月28日,公司第八届董事会第五次会议审议通过了本次重大资产出售方案等相关议案。会议同时审议通过了《关于对本次重大资产出售交易标的提供担保和财务资助事项的议案》,同意公司为本次重大资产出售所涉及的3家交易标的提供合计4笔贷款担保、以及为8家交易标的提供财务资助的事项。公司为全资孙公司赣州中航房地产发展有限公司提供最高额度不超过15,000万元的贷款担保,担保期限10年;为全资子公司岳阳建桥投资置业有限公司提供最高额度不超过35,000万元的贷款担保,担保期限3年;为全资子公司江苏中航地产有限公司提供最高额度不超过30,000万元的贷款担保,担保期限2年;为全资子公司九江中航城地产开发有限公司提供最高额度为不超过60,000万元的贷款担保,担保期限2年;为全资子公司九江中航城地产开发有限公司提供最高额度为不超过60,000万元的贷款担保,担保期限10年。前述担保事项均已按监管规则履行必要的公司内部决策程序,批准的担保额度合计为200,000万元。相应的担保协议已签订,涉及的实际担保额度合计为195,000万元。截至2016年12月31日,前述担保事项的实际担保余额为29,000万元。

截至2016年12月31日,除子公司九江中航城地产开发有限公司欠九江银行的贷款尚未偿还完毕,其余借款均已经偿还完毕,公司解除担保责任且后续将不再提供任何担保。

根据公司与广州金地房地产开发有限公司签订的《股权转让协议书》,公司为九江中航城地产开发有限公司用于自身项目开发建设融资提供的担保,原则上广州金地应在交割日后3个月内完成担保置换,解除公司(含其关联方)的担保责任,若广州金地未能在该期限内完成担保置换的,则广州金地应向公司(含其关联方)提供反担保(担保形式为连带保证)。

### (3) 其他或有事项

截至2016年12月31日止,本公司为子公司提供的担保情况如下表:

单位:万元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	是否履行完毕
岳阳中航地产有限公司	9,000.00	2010-2-9	2019-2-8	否
中航物业管理有限公司	24,000.00	2015-2-12	2018-2-12	否
赣州九方商业有限公司	52,000.00	2015-3-28	2025-3-28	否
江西中航地产有限责任公司	15,000.00	2016-8-3	2026-8-2	否
中航物业管理有限公司	1,200.00	2016-8-11	2017-8-10	否
中航物业管理有限公司	10,000.00	2016-9-22	2017-9-21	否

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	是否履行完毕
中航物业管理有限公司	5,000.00	2016-9-27	2016-9-26	否
中航物业管理有限公司	5,000.00	2016-11-7	2016-11-6	否
中航物业管理有限公司	12,000.00	2016-11-11	2016-11-10	否

除存在上述或有事项外，截止财务报告日，本公司无其他应披露未披露的重大或有事项。

### 十三、资产负债表日后事项

#### 1、利润分配情况

2017年3月7日，本公司第八届董事会召开第十一次会议，批准2016年度利润分配预案，分配现金股利人民币46,687,299.12元，每10股分配现金股利人民币0.7元（含税）。

### 十四、其他重要事项

#### 1、分部信息

##### (1) 报告分部的确定依据与会计政策

根据本公司的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本公司的经营业务划分为四个经营分部，本公司的管理层定期评价这些分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。在经营分部的基础上本公司确定了四个报告分部，分别为建筑业、房地产板块、物业板块、服务及其他板块。这些报告分部是以各公司营业类型为基础确定的。本公司各个报告分部提供的主要产品及劳务分别为建筑服务、房地产销售及出租、物业服务、其他服务。

分部报告信息根据各分部向管理层报告时采用的会计政策及计量标准披露，这些计量基础与编制财务报表时的会计与计量基础保持一致。

##### (2) 报告分部的财务信息

项目	建筑业	地产板块	物业板块	服务收入及其他	分部间抵销	合计
主营业务收入	252,114,796.39	3,834,635,070.95	2,365,107,236.78	71,902,985.50	201,066,462.51	6,322,693,627.11
主营业务成本	217,920,174.94	2,863,414,451.77	2,131,438,380.35	39,079,288.93	205,208,768.17	5,046,643,527.82
资产总额	130,569,660.67	21,163,510,589.55	1,464,340,921.53	173,320,657.09	1,198,556,563.15	21,733,185,265.69
负债总额	95,907,269.02	16,694,259,833.63	1,255,682,241.69	140,039,761.56	1,180,533,149.19	17,005,355,956.71

### 十五、公司财务报表主要项目注释

## 1、其他应收款

### (1) 其他应收款分类披露

类 别	年 末 余 额				账 面 价 值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	139,348,894.20	1.78	139,348,894.20	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	7,607,647,055.21	97.47			7,607,647,055.21
组合 1 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款					
组合 2 不计提坏账准备的其他应收款	7,607,647,055.21	97.47			7,607,647,055.21
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	58,485,441.37	0.75	58,485,441.37	100.00	
合 计	7,805,481,390.78	100.00	197,834,335.57	2.53	7,607,647,055.21

(续)

类 别	年 初 余 额				账 面 价 值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	139,348,894.20	2.00	139,348,894.20	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	6,774,966,067.16	97.16			6,774,966,067.16
组合 1 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款					
组合 2 不计提坏账准备的其他应收款	6,774,966,067.16	97.16			6,774,966,067.16
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	58,485,441.37	0.84	58,485,441.37	100.00	
合 计	6,972,800,402.73	100.00	197,834,335.57	2.84	6,774,966,067.16

#### ①年末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款



其他应收款（按单位）	年末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
北京市格兰云天大酒店 有限责任公司	35,862,822.16	35,862,822.16	100%	以前年度遗留问题，难以 收回，全额计提坏账
深圳市南光捷佳电器有 限公司	27,075,018.93	27,075,018.93	100%	以前年度遗留问题，难以 收回，全额计提坏账
中山市南光捷佳电器有 限公司	25,296,559.73	25,296,559.73	100%	以前年度遗留问题，难以 收回，全额计提坏账
深圳市金城印刷有限公 司	32,087,000.00	32,087,000.00	100%	尚未收回的股权转让款 等，全额计提坏账
广州市南光房地产发展 有限公司	19,027,493.38	19,027,493.38	100%	以前年度遗留问题，难以 收回，全额计提坏账
合计	<u>139,348,894.20</u>	<u>139,348,894.20</u>		

## ②组合中，不计提坏账准备的其他应收款

单位	年末余额	
	账面余额	不计提理由
押金及保证金	425,120.00	押金及保证金，预计可收回
关联往来	5,202,375,388.13	应收关联往来，预计可收回
财务资助款	1,456,365,524.75	预计可收回
股权转让款	745,734,800.00	预计可收回
员工借款	1,101,672.86	预计可收回
其他	201,644,549.47	预计可收回
合计	<u>7,607,647,055.21</u>	

## (2) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年无计提、收回或转回的坏账准备情况。

## (3) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
关联往来	5,309,637,282.33	6,775,238,601.55
财务资助款	1,456,365,524.75	
股权转让款	745,734,800.00	
员工借款	1,101,672.86	924,465.70
押金及保证金	425,120.00	425,120.00
其他	292,216,990.84	196,212,215.48
合计	<u>7,805,481,390.78</u>	<u>6,972,800,402.73</u>

## (4) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应 收款年末余 额合计数的 比例(%)	坏账准备 年末余额
衡阳中航地产有限公司	关联方往来款	959,250,000.00	2年以内	12.29	
贵阳中航房地产开发有 限公司	关联方往来款	902,327,251.39	2年以内	11.56	
深圳市中航城投资有限 公司	关联方往来款	901,742,722.56	3年以内	11.55	
广州金地房地产开发有 限公司	股权转让款	745,734,800.00	1年以内	9.55	
中航城置业(昆山)有 限公司	关联方往来款	605,000,000.00	1年以内	7.75	
		<u>4,114,054,773.95</u>		<u>52.70</u>	

## 2、长期股权投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动					年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	
一、子企业							
中航城置业（上海）有限公司	10,000,000.00						10,000,000.00
天津格兰云天投资发展有限公司	442,716,050.00						442,716,050.00
成都航逸科技有限公司*6	100,000,000.00		100,000,000.00				
成都航逸置业有限公司*1*6		10,000,000.00	10,000,000.00				
昆山市中航地产有限公司	215,000,000.00						215,000,000.00
江苏中航地产有限公司*6	272,263,750.00		272,263,750.00				
中航城置业（昆山）有限公司	260,000,000.00						260,000,000.00
岳阳中航地产有限公司	100,000,000.00						100,000,000.00
岳阳建桥投资置业有限公司*6	431,912,800.00		431,912,800.00				
惠东县康宏发展有限公司	218,267,800.00						218,267,800.00
深圳市中航主题地产有限公司	53,652,451.11						53,652,451.11
深圳市观澜格兰云天大酒店投资有限公司*2	125,539,500.00		125,539,500.00				
深圳中航观澜地产发展有限公司	5,100,000.00						5,100,000.00
深圳市中航九方资产管理有限公司	30,000,000.00						30,000,000.00
深圳市中航城投资有限公司	149,099,491.87						149,099,491.87
深圳市中航工业地产投资发展有限公司	200,000,000.00						200,000,000.00
深圳市老大昌酒楼有限公司	510,000.00						510,000.00

深圳市正章干洗有限公司	510,000.00					510,000.00	
中航物业管理有限公司	50,000,000.00					50,000,000.00	
江西中航地产有限责任公司*3	75,000,000.00	48,832,000.00				123,832,000.00	
九江中航城地产开发有限公司*6	485,521,610.00		485,521,610.00				
九江市九方商业管理有限公司*4		962,214,351.48				962,214,351.48	
赣州中航置业有限公司*6	190,000,000.00		190,000,000.00				
赣州市航逸酒店管理有限公司*5		284,641,604.82				284,641,604.82	
贵阳中航房地产开发有限公司	280,000,000.00					280,000,000.00	
新疆中航投资有限公司*6	50,000,000.00		50,000,000.00				
小 计	3,745,093,452.98	1,305,687,956.30	1,665,237,660.00			3,385,543,749.28	
二、联营企业							
厦门紫金中航置业有限公司	121,732,627.96			-230,863.62	8,904,739.62	130,406,503.96	
小 计	121,732,627.96			-230,863.62	8,904,739.62	130,406,503.96	
合 计	3,866,826,080.94	1,305,687,956.30	1,665,237,660.00	-230,863.62	8,904,739.62	3,515,950,253.24	

注 1：2015 年 10 月 29 日，公司第七届董事会第三十五次会议审议通过了《关于公司投资设立子公司的议案》，同意公司投资设立成都航华置业有限公司（暂定名），注册资本为人民币 1,000 万元，公司以现金方式分期出资。2015 年，该子公司完成工商登记手续，核准名称为“成都航逸置业有限公司”。报告期内，本公司投入资本金 1,000 万元。

注 2：2016 年 6 月 27 日，公司 2016 年第三次临时股东大会审议通过了第七届董事会第四十八次会议通过的《关于转让深圳市观澜格兰云天大酒店投资有限公司 100% 股权的议案》。股东大会同意公司将深圳市观澜格兰云天大酒店投资有限公司 100% 股权转让给深圳格兰云天酒店管理有限公司，转让价格为人民币 21,383.82 万元。

注 3：2016 年 3 月 22 日，公司第七届董事会第四十三次会议审议通过了《关于公司收购江西中航地产有限责任公司 25% 股权的议案》，同意公司收购江西省南昌滕王阁房地产开发有限公司所持有的江西中航地产有限责任公司（以下简称“江西中航地产”）25% 股权，收购价格为人民币 4,883.20 万元。收购完成后，江西中航地产为本公司全资子公司。

注 4：2016 年 8 月 26 日，公司第八届董事会第二次会议审议通过了《关于九江中航城地产开发有限公司以资产出资设立全资子公司并对其进行内部转让的议案》，同意九江中航城地产开发有限公司以九江九方购物中心作价人民币 93,184.23 万元出资设立九江中航九方商业有限公司（暂定名，最终以工商登记机关核定为准，以下简称“九江中航九方”）；并在九江中航九方成立后，将其 100% 股权按设立时的净资产账面原值转让给公司。前述事项完成后，九江中航九方成为公司的全资子公司。2016 年，该子公司完成工商登记手续，核准名称为“九江市九方商业管理有限公司”。

注 5：2016 年 8 月 26 日，公司第八届董事会第二次会议审议通过了《关于赣州中航房地产发展有限公司以资产出资设立全资子公司并对其进行内部转让的议案》，同意赣州中航房地产发展有限公司以赣州中航城幼儿园和赣州格兰云天国际酒店两项资产合计作价人民币 26,527.06692 万元出资设立赣州中航资产管理有限公司（暂定名，最终以工商登记机关核定为准，以下简称“赣州中航资产管理”）；并在赣州中航资产管理成立后，将其 100% 股权按设立时的净资产账面原值转让给公司。前述事项完成后，赣州中航资产管理成为公司的全资子公司。2016 年，该子公司完成工商登记手续，核准名称为“赣州市航逸酒店管理有限公司”。

注 6：2016 年 12 月 22 日，公司 2016 年第五次临时股东大会审议通过了《关于公司本次重大资产出售方案的议案》，同意向保利房地产（集团）股份有限公司两家全资子公司广州金地房地产开发有限公司和保利（江西）房地产开发有限公司出售房地产开发业务相关的资产与负债，具体为：（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。

### 3、营业收入、营业成本

#### (1) 营业收入、营业成本

项 目	本年发生额	上年发生额
主营业务收入	29,433,886.11	42,721,727.92
其他业务收入		
<b>营业收入合计</b>	<b>29,433,886.11</b>	<b>42,721,727.92</b>
主营业务成本	2,267,820.52	1,562,832.31
其他业务成本		
<b>营业成本合计</b>	<b>2,267,820.52</b>	<b>1,562,832.31</b>

#### (2) 主营业务（分业务类型）

产品名称	本年发生数		上年发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产出租	29,164,328.90	2,067,820.52	30,423,708.62	1,562,832.31
其他			12,298,019.30	
合计	<b>29,164,328.90</b>	<b>2,067,820.52</b>	<b>42,721,727.92</b>	<b>1,562,832.31</b>

#### (3) 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入比例 (%)
1、深圳市壹号名店有限公司	5,046,675.75	17.30
2、红珏高级时装有限公司	2,546,087.36	8.73
3、招商银行股份有限公司深圳分行	1,557,323.44	5.34
4、深圳市达意时装有限公司	1,353,009.72	4.64
5、海通证券股份有限公司深圳分公司华富路证券营业部	1,067,441.32	3.66
合 计	<b>11,570,537.59</b>	<b>39.67</b>

### 4、投资收益

#### (1) 投资收益明细表

被投资单位名称	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	310,618,762.23	630,107,204.44
权益法核算的长期股权投资收益	-230,863.62	196,452,790.01
处置长期股权投资产生的投资收益	40,070,140.00	-14,788,352.63
合 计	<b>350,458,038.61</b>	<b>811,771,641.82</b>

## (2) 按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位名称	本年发生额	上年发生额
中航城置业（昆山）有限公司	116,218,143.17	117,462,647.49
中航物业管理有限公司	61,486,933.27	30,004,164.03
赣州中航置业有限公司	48,907,528.37	172,189,961.28
深圳中航观澜地产发展有限公司	31,098,446.99	
深圳市中航九方资产管理有限公司	18,752,031.83	
江苏中航地产有限公司	13,044,903.08	
岳阳建桥投资置业有限公司	12,182,044.74	
惠东县康宏发展有限公司	5,204,081.63	
新疆中航投资有限公司	1,758,627.61	37,342,501.45
昆山市中航地产有限公司	1,568,490.48	3,088,411.34
深圳市老大昌酒楼有限公司	397,531.06	385,884.20
深圳市中航城投资有限公司		265,285,987.94
深圳市正章干洗有限公司		4,347,646.71
合计	310,618,762.23	630,107,204.44

## (3) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位名称	本年发生额	上年发生额
厦门紫金中航置业有限公司	-230,863.62	196,452,790.01
合计	-230,863.62	196,452,790.01

## (4) 处置长期股权投资产生的投资收益

被投资单位名称	本年发生额	上年发生额
深圳市新型自行车产业集聚基地投资开发有限公司		-4,788,352.63
海南南光房地产开发公司		-10,000,000.00
江苏中航地产有限公司	155,380,050.00	
深圳市观澜格兰云天大酒店投资有限公司	88,298,700.00	
赣州中航置业有限公司	36,847,900.00	
新疆中航投资有限公司	15,343,000.00	
成都航逸置业有限公司	6,844,100.00	
成都航逸科技有限公司	13,000.00	
岳阳建桥投资置业有限公司	-106,615,600.00	
九江中航城地产开发有限公司	-156,041,010.00	
合计	40,070,140.00	-14,788,352.63

## 十六、补充资料

## 1、本年非经常性损益明细表

项 目	金 额	说 明
非流动性资产处置损益	380,036,973.16	系本年处置多家子公司股权所致
越权审批，或无正式批准文件，或偶发的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助，但与企业正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	6,483,381.50	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	1,974,478.35	
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	251,563,047.40	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	6,599,388.12	



项 目	金 额	说 明
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小 计	646,657,268.53	
所得税影响额	84,916,712.16	
少数股东权益影响额（税后）	32,703,654.00	
合 计	529,036,902.37	

注：非经常性损益项目中的数字“+”表示收益及收入，“-”表示损失或支出。

本公司对非经常性损益项目的确认依照《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》（证监会公告[2008]43号）的规定执行。

## 2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收 益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股 股东的净利润	4.02%	0.2420	0.2420
扣除非经常损益后 归属于普通股股东 的净利润	-9.15%	-0.5512	-0.5512

## 第十二节 备查文件目录

- 一、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的会计报表。
- 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 三、报告期内在《证券时报》和巨潮资讯网公开披露过的所有公司文件正本及公告原稿。

中航地产股份有限公司

董 事 会

二〇一七年三月七日