

证券代码: 000043

证券简称: 中航地产

公告编号: 2016-76

中航地产股份有限公司 2016 年半年度报告摘要

1、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文, 投资者欲了解详细内容, 应当仔细阅读同时刊载于巨潮资讯网或深圳证券交易所网站等中国证监会指定网站上的半年度报告全文。

公司简介

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

2、主要财务数据及股东变化

(1) 主要财务数据

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

☐ 是 ☒ 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入 (元)	2,715,435,662.94	1,613,407,478.32	68.30%
归属于上市公司股东的净利润 (元)	3,362,249.36	-111,435,694.97	103.02%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 (元)	-109,867,105.59	-112,237,506.05	2.11%
经营活动产生的现金流量净额 (元)	888,734,209.44	-746,348,850.57	219.08%
基本每股收益 (元/股)	0.0050	-0.1671	103.02%
稀释每股收益 (元/股)	0.0050	-0.1671	103.02%
加权平均净资产收益率	0.09%	-3.26%	3.35%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减

总资产（元）	23,496,182,615.05	22,881,018,616.52	2.69%
归属于上市公司股东的净资产（元）	3,924,889,423.48	3,957,693,679.67	-0.83%

（2）前 10 名普通股股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数			34,908			
前 10 名普通股股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持普通股数量	持有有限售条件的普通股数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
中航国际控股股份有限公司	国有法人	22.35%	149,087,820	0	0	0
中国航空技术深圳有限公司	国有法人	20.62%	137,505,382	0	0	0
深圳中航城发展有限公司	国有法人	7.17%	47,827,858	0	0	0
西安飞机工业(集团)有限责任公司	国有法人	1.14%	7,607,820	0	0	0
高晖	境内自然人	0.65%	4,320,700	0	0	0
中国太平洋财产保险—传统—普通保险产品-013C-CT001 深	其他	0.63%	4,194,510	0	0	0
浙江省新时代科技实业发展有限公司	国有法人	0.57%	3,803,910	0	0	0
王文霞	境外自然人	0.5%	3,330,000	0	0	0
阳泉市郊区恒兴经贸中心	国有法人	0.45%	2,976,804	0	0	0
朱明徽	境内自然人	0.43%	2,859,452	0	0	0
上述股东关联关系或一致行动的说明		前述股东中，中国航空技术深圳有限公司持有中航国际控股股份有限公司 35.63%股份，持有深圳中航城发展有限公司 100%股份。中国航空技术深圳有限公司与西安飞机工业(集团)有限责任公司的实际控制人同为中国航空工业集团公司。此外，未知前述其他股东是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人，也未知其他股东之间是否存在关联关系。				
参与融资融券业务股东情况说明		公司股东高晖通过华泰证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 4,320,000 股公司股份，通过普通账户持有 700 股公司股份，合计持有 4,320,700 股公司股份。				

（3）前 10 名优先股股东持股情况表

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

（4）控股股东或实际控制人变更情况

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。

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。

3、管理层讨论与分析

（一）报告期内公司总体经营情况讨论与分析

2016年上半年，国民经济在适度扩大总需求的同时，加快推进供给侧结构性改革，央行从首付比例、公积金存款利率等金融政策的调整以及交易契税等税收优惠政策上为房地产去库存营造了一个宽松的去化环境。上半年在多因素推动下房地产市场呈现先扬后抑的反弹走势。从成交量来看，在一线及热点二线城市带动下，一季度市场大幅反弹回暖，二季度受市场过热后的缩紧调控政策影响，市场增速趋缓，上半年全国商品房销售面积及销售额同比增长27.9%和42.1%。从供给侧来看，上半年全国房地产开发投资增速从去年底1%反弹至6.1%，开发企业土地购置面积同比下跌3%，降幅比年初收窄近30%。同时，宽松的货币环境下，房地产开发企业到位资金同比增速较年初大幅攀升近15%。整体来看，上半年1-4月供需强劲反弹，5、6月逐步回落。

报告期内，公司整体经营运行稳定，各项工作稳步推进。上半年公司实现签约销售额30.35亿元，销售面积29.31万平米，同比增长98%与42%。昆山九方城、赣州中航公元与中航云府、九江中航城、贵阳中航城、中航元屿海等项目持续热销，不仅超额完成销售目标，并在项目当地取得了较好的市场口碑与品牌优势。

项目拓展方面，公司于2016年1月18日以5.4亿元获取成都市天府新区项目，净用地面积30.82万平米，项目地块土地用途为城镇混合住宅用地与文体娱乐用地；2016年1月20日公司与赣州康源置业有限公司、深圳汇尚合融科技服务有限公司签订《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，赣州E8地块位于赣州市章江新区赣康路西侧，土地性质为商住用地，地块定位为城市中央低密度高端住宅；2016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3.73亿元整，净用地面积为5.76万平方米，土地用途为商服、住宅（含部分配套商业）。

物业管理业务上半年超额完成经营目标。拓展方面，上半年继续聚焦机构类物业，新签项目36个，续签项目44个，包括中山大学、香港理工大学深圳产学研大楼、深圳市委、珠海市委党校、江西省高级人民法院、武汉腾讯研发中心、广州医科大附属三院、山东盐业集团等一批具有市场影响力的新项目，为物业管理业务的未来发展起到支撑作用。截至2016年6月，中航物业管理有限公司在全国范围内物业管理项目总数为359个，在管项目面积达4,285万平方米。

（二）下半年公司经营思路

2016年下半年，国内经济下行风险仍在，房地产调控政策可能分化，热点城市风险积聚，面临市场调整压力。市场整体库存总量较大，去库存仍是市场主基调。公司将全力推进重大资产重组工作，确保生产经营正常开展，实现整合平稳过渡；同时结合重组工作，进一步明确公司未来发展的战略方向与规划目标。公司还将继续紧贴市场，从去库存、优化产品结构着力，通过创新营销加强销售力度，实现库存结构的优化；进一步优化资源配置，采用更灵活的措施与方法不断优化成本，提高效能。管理方式上，坚持目标驱动，更高程度地实现员工目标与公司经营目标的强关联，推动多层次长效激励机制的建立，积极贯彻实施以卓越、绩效为导向的新国企文化建设。

（三）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 6 月 30 日）

序号	房地产项目名称	位置	上市公司权益	土地面积(㎡)	规划建筑面积(㎡)	2016 年上半年竣工建筑面积（含不计容建面，㎡）	累计已竣工建筑面积（含不计容建面，㎡）	备注
1	昆山九方城(A7 地块)	昆山市玉山镇萧林路与紫竹路交汇	100%	140,630	523,539	0	212,460	该项目有部分计划留存物业
2	昆山九方城(A6 地块)	昆山市玉山镇萧林路与紫竹路交汇	100%	153,977	675,668	28,000	592,538	该项目有部分计划留存物业
3	九江中航城	九江市八里湖新区长虹西路与长江大道交汇处	100%	175,114	781,578	0	398,086	该项目有部分计划留存物业
4	贵阳中航城	贵阳市金西路与金阳环线交界	70%	642,813	1,447,798	89,082	205,000	该项目有部分计划留存物业
5	赣州中航公元	赣州市章江新区登峰大道和赣南大道交汇处	100%	74,569	367,822	0	367,822	-
6	赣州中航云府	赣州市章江新区信丰路和高兴路交汇	100%	53,409	167,495	0	0	-
7	岳阳中航·翡翠湾	岳阳市经开区狮子山路以南，珍珠山路以西	100%	156,854	381,369	0	201,363	-
8	新疆中航翡翠城	乌鲁木齐市北郊新市区,处于省道安宁渠路和乌奎北联络线(45 公路)交汇的西北面	100%	717,161	420,453	0	175,209	-
9	龙岩中航紫金云熙	福建省龙岩市新城区	51%	61,974	297,175	0	0	-
10	南昌中航国际广场二期	江西省南昌市红谷滩新区	75%	9,237	75,236	0	0	-
11	惠东中航元·屿海	惠东巽寮滨海旅游管理区	51%	333,000	520,213	11,774	177,000	-
12	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	-

13	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
14	赣州 E8 地块	赣州市章江新区信丰路和高兴路交汇	51%	65,146	165,262	0	0	-
15	成都天府新区项目	四川省成都市天府新区	100%	308,170	420,000	0	0	该项目有部分计划留存物业
合计				2,972,003	6,716,732	128,856	2,609,184	-

说明：

- (1) 上表为截至2016年6月30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) 南昌中航国际广场二期由江西中航地产有限责任公司持有并开发。2016年4月13日，公司完成对其小股东25%股权的收购。前述项目自此成为公司全资持有项目。

2、公司主要房地产项目销售情况

序号	房地产项目	上市公司 权益	2016 年上半年销售、结转情况				截至 2016 年 6 月 30 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（㎡）	签约面积（㎡）	结转面积(㎡)	结转金额（万元）	签约面积（㎡）	签约金额(万元)	结转面积（㎡）	结转金额（万元）
1	赣州中航公元	100%	住宅	6,486	4,718	6,278.79	6,875.91	331,188	258,476	279,662.55	256,638.35
			商业	807	256						
			车位	7,314	3,218						
			合计	14,607	8,192						
2	赣州中航云府	100%	住宅	57,078	38,174	-	-	84,334	73,826	-	-
3	昆山九方城(A7 地块)	100%	住宅	5,541	7,247	492.37	410.60	222,894	189,084	147,171.15	123,747.41
			公寓	12,507	12,082						
			写字楼	40,067	575						
			商业	12,717	870						
			车位	24	84						
			合计	70,856	20,858						
4	昆山九方城(A6 地块)	100%	住宅	13,500	13,781	42,371.35	41,067.80	284,552	262,197	250,463.78	234,402.47
			公寓	7,153	6,317						
			商业	5,547	422						
			车位	19,272	756						
			合计	45,472	21,276						
5	岳阳中航·翡翠湾	100%	住宅	41,693	17,521	103,901.79	56,809.66	129,560	82,285	115,099.87	72,330.29
			车位	7,688	463						
			合计	49,381	17,984						

6	贵阳中航城	70%	住宅	45,785	38,037	1,999.93	1,625.00	164,959	156,226	63,500.10	45,821.22
7	九江中航城	100%	住宅	79,478	55,457	10,132.94	6,339.46	240,624	154,191	156,248.96	108,908.22
			公寓	7,254	-167						
			写字楼	21,000	524						
			商业	8,754	0						
			车位	6,320	113						
			合计	122,806	55,926						
8	龙岩中航紫金云熙	51%	住宅	52,208	50,418	-	-	134,989	116,492	-	-
9	新疆中航翡翠城	100%	住宅	19,285	1,597	927.00	1,176.00	105,574	139,194	104,706.10	134,717.55
10	惠东中航·屿海	51%	住宅	47,417	30,250	22,594.12	23,903.72	177,069	196,958	124,981.76	132,759.54
11	衡阳中航城市花园	60%	住宅	44,663	10,434	4,812.87	1,573.00	91,570	29,969	81,663.35	26,637.68
合计				569,557	293,146	193,511.16	139,781.15	293,146	712,665	1,323,497.62	1,135,962.73

3、公司房地产项目储备情况（截至 2016 年 6 月 30 日）

序号	房地产项目名称	待开发部分	
		土地面积 (m²)	计容建筑面积 (m²)
1	昆山九方城 (A7 地块)	13,245	39,983
2	九江中航城	38,417	136,437
3	贵阳中航城	194,965	615,688
4	新疆中航翡翠城	350,839	215,644
5	衡阳地块	476,817	未定
6	成都天府新区项目	308,170	320,000
7	赣州 E24 地块	57,580	172,739
合计		1,440,033	1,500,491

4、公司已计入投资性房地产的房产情况（截至 2016 年 6 月 30 日）

序号	物业名称	评估面积 (m²)	2015 年末投资性房地 产评估值 (元)	2015 年末账面净 值 (元)	2016 年二季度末投资性 房地产评估值 (元)	变动 幅度	本期计入公允价 值变动收益 (元)	因调原值而影 响的公允价值 变动损益 (元)
1	航空大厦 1 栋部分楼层	24,432.33	420,759,034.00	420,972,714.60	425,057,942.00	0.97%	-	-
2	航空大厦 1 栋部分顶层	4,955.80	51,540,320.00	51,540,320.00	52,701,214.00	2.25%	-	-
3	南光大厦 1-13 层部分楼层、地下室	20,184.70	278,622,604.00	270,794,920.00	280,674,637.00	3.65%	-	-
4	南光捷佳大厦一至四层商场及部分房间	8,955.96	182,645,699.00	178,416,372.00	183,557,877.00	2.88%	-	-
5	航都大厦 9J	106.73	2,508,155.00	2,454,790.00	2,530,120.00	3.07%	-	-
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	11,259,174.00	-1.16%	-	-
7	航苑大厦西座 7 套房	652.43	17,093,666.00	17,093,666.00	17,143,520.00	0.29%	-	-
8	中航格澜阳光花园 A 栋 1-4 层、B 栋一层 7 套房	16,039.45	182,436,906.00	182,436,906.00	184,821,362.00	1.31%	-	-
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	290,607,026.00	0.11%	-	-
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	719,291,640.00	0.05%	-	-
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	334,751,759.00	0.10%	-	-
12	观澜格兰云天国际酒店	66,068.13	485,160,261.00	485,160,261.00	-	-	-	-
13	赣州格兰云天国际酒店	28,259.33	268,463,635.00	261,116,209.20	268,463,635.00	2.81%	-	-
14	成都-九方购物中心-3 至 7 层	105,702.55	770,709,036.00	770,709,036.00	776,930,710.00	0.81%	-	-
15	昆山中航城花园 42 号楼	29,366.24	199,517,662.00	201,870,501.00	201,172,631.00	-0.35%	-	-
16	中航巽寮湾花园项目商铺	5,694.37	60,929,759.00	60,929,759.00	61,316,920.00	0.64%	-	-
17	赣州中航公元城项目幼儿园	2,368.95	8,291,325.00	8,291,325.00	8,301,420.00	0.12%	-	-
18	九江中航城购物中心	163,114.98	935,427,122.00	931,842,281.00	936,743,790.00	0.53%	-	-
19	上海中航天盛广场项目	92,746.15	1,699,003,918.00	1,699,003,918.00	1,715,727,369.00	0.98%	-	-
20	昆山九方购物中心	187,732.17	1,360,220,554.00	1,360,220,554.00	1,367,137,926.00	0.51%	-	-

21	贵阳中航城项目九方购物中心-在建	112,900.00	125,450,488.00	125,450,488.00	125,450,488.00	--	-	-
22	昆山中航城酒店-在建	43,274.80	175,561,699.14	175,561,699.14	183,043,799.93	--	-	-
23	贵阳中航城项目幼儿园-在建	2,887.00	6,723,535.95	6,723,535.95	6,723,535.95	--	-	-
	合计	1,081,983.80	8,585,913,384.09	8,565,591,197.89	8,153,408,495.88	--	-	-

4、涉及财务报告的相关事项

(1) 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

(2) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

(3) 与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

☒ 适用 ☐ 不适用

公司本报告期合并范围比期初增加 1 户“赣州中航海宇置业有限公司”，减少 1 户“深圳市观澜格兰云天大酒店投资有限公司”，具体情况如下：

①处置子公司

单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

子公司名称	股权处置价款 (元)	股权处置前 的持股比例	股权处置后 的持股比例	股权处置 方式	丧失控制权的 时点	丧失控制权时点 的确定依据	处置价款与处置投资对应 的合并报表层面享有该子 公司净资产份额的差额 (元)
深圳市观澜格兰云天大酒店投资有限公司	213,838,200.00	100%	0%	现金 转让	2016 年 6 月 29 日	股权转让双方交 接手续签字日	110,975,602.68

②增加子公司：非同一控制企业合并

被购买方 名称	股权取得时点	股权取得 成本(元)	股权取 得比例	股权取 得方式	购买日	购买日的确 定依据	购买日至期 末被购买方 的收入(元)	购买日至期 末被购买方的净 利润(元)
赣州海宇 置业有限 公司	2016 年 1 月 29 日	6,375,000.00	51%	通过增 资控股	2016 年 1 月 29 日	股权工商变 更手续完成	0	-430,378.30

(4) 董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

中航地产股份有限公司
董 事 会
二〇一六年八月二十六日