

中航地产股份有限公司

审 计 报 告

瑞华审字[2017]01360009 号

目 录

一、 审计报告	1
二、 已审财务报表	
1、 合并资产负债表	3
2、 合并利润表	5
3、 合并现金流量表	6
4、 合并股东权益变动表	7
5、 资产负债表	9
6、 利润表	11
7、 现金流量表	12
8、 股东权益变动表	13
9、 财务报表附注	15

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。



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

合并资产负债表

2016年12月31日

编制单位：中航地产股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	年末数	年初数
流动资产：			
货币资金	六、1	1,956,272,927.54	1,469,345,323.78
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	六、2	515,000.00	949,000.00
应收账款	六、3	560,470,331.87	402,305,579.11
预付款项	六、4	112,598,980.91	133,671,865.88
应收利息			
应收股利			
其他应收款	六、5	3,209,671,201.40	826,737,186.93
存货	六、6	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	六、7	234,309,660.78	188,224,217.54
流动资产合计		12,442,334,125.30	13,641,621,622.20
非流动资产：			
可供出售金融资产	六、8		
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	六、9	162,201,663.08	146,480,026.82
投资性房地产	六、10	8,405,608,568.82	8,565,591,197.89
固定资产	六、11	637,033,459.59	141,764,370.70
在建工程	六、12	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	六、13	11,514,910.20	11,853,354.12
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	六、14	39,504,850.72	77,336,432.42
递延所得税资产	六、15（1）	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

载于第15页至第167页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并资产负债表(续)

2016年12月31日

编制单位：中航地产股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	年末数	年初数
流动负债：			
短期借款	六、16	1,710,000,000.00	2,674,440,000.00
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	六、17		19,298,000.00
应付账款	六、18	1,032,080,967.95	1,485,844,358.91
预收款项	六、19	2,498,996,158.88	2,634,385,094.44
应付职工薪酬	六、20	284,645,355.82	212,821,695.54
应交税费	六、21	337,191,488.16	365,657,847.67
应付利息	六、22	23,035,548.61	13,068,888.89
应付股利	六、23	41,221,909.56	11,343,009.52
其他应付款	六、24	2,028,745,318.55	1,629,470,070.35
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	六、25	1,597,551,700.00	1,978,166,934.00
其他流动负债	六、26	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	六、27	5,149,804,955.00	6,372,776,534.61
应付债券	六、28	1,532,392,000.03	
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	六、29	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	六、30	58,186,350.39	59,666,350.39
递延所得税负债	六、15(2)	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（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	六、31	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	六、32	549,464,045.68	563,458,959.35
减：库存股			
其他综合收益	六、33	5,665,871.09	-5,190,545.56
专项储备			
盈余公积	六、34	308,679,415.27	279,785,178.81
一般风险准备			
未分配利润	六、35	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(或股东权益)总计		21,733,185,265.69	22,881,018,616.52

载于第15页至第167页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并利润表

2016年度

编制单位：中航地产股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
一、营业总收入	六、36	6,322,693,627.11	5,518,758,979.90
其中：营业收入	六、36	6,322,693,627.11	5,518,758,979.90
二、营业总成本	六、36	6,671,014,604.43	5,545,220,028.19
其中：营业成本	六、36	5,046,643,527.82	4,183,853,544.23
税金及附加	六、37	380,802,599.64	444,862,419.35
销售费用	六、38	321,263,507.26	203,613,360.04
管理费用	六、39	339,954,529.47	338,226,152.59
财务费用	六、40	443,769,057.44	373,335,302.74
资产减值损失	六、41	138,581,382.80	1,329,249.24
加：公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	六、42	251,563,047.40	391,046,535.50
投资收益(损失以“-”号填列)	六、43	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	六、43	-134,780.39	196,461,486.45
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	六、44	19,032,011.27	48,986,586.38
其中：非流动资产处置利得	六、44	166,461.26	99,271.55
减：营业外支出	六、45	6,035,262.51	9,390,196.77
其中：非流动资产处置损失	六、45	252,482.12	301,531.73
四、利润总额(亏损以“-”号填列)		296,227,032.47	605,655,931.78
减：所得税费用	六、46	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	六、47	10,856,416.65	1,321,013.95
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	六、47	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	六、47	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	六、47	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

载于第15页至第167页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并现金流量表

2016年度

编制单位：中航地产股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
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
收到的税费返还			24,382,000.00
收到的其他与经营活动有关的现金	六、48（1）	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
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
支付的其他与经营活动有关的现金	六、48（2）	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	六、49（1）	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而收回的现金净额		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
收到的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
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-963,404.14	
支付的其他与投资活动有关的现金	六、48（3）	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	六、48（4）		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
支付的其他与筹资活动有关的现金	六、48（5）	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	六、49（3）	544,901,438.58	625,218,189.92
加：期初现金及现金等价物余额	六、49（3）	1,328,833,977.31	703,615,787.39
六、期末现金及现金等价物余额	六、49（3）	1,873,735,415.89	1,328,833,977.31

载于第15页至第167页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并股东权益变动表（一）

2016年度

编制单位：中航地产股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	本年数													
	实收资本(或股本)	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	其他	少数股东权益	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	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.所有者投入的普通股													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

载于第15页至第167页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并股东权益变动表（二）
2016年度

编制单位：中航地产股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	上年数													
	实收资本(或股本)	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	其他	少数股东权益	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	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.所有者投入的普通股													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

载于第15页至第167页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

资产负债表

2016年12月31日

编制单位：中航地产股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	年末数	年初数
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	十四、1	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	十四、2	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

载于第15页至第167页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人

资产负债表(续)

2016年12月31日

编制单位: 中航地产股份有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	注释	年末数	年初数
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(或股东权益):			
实收资本(或股本)		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
一般风险准备			
未分配利润		1,498,202,897.96	1,271,502,840.63
所有者权益(或股东权益)合计		2,922,155,055.00	2,660,352,162.00
负债和所有者权益(或股东权益)总计		12,275,104,823.38	11,226,680,143.93

载于第15页至第167页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人

利 润 表

2016年度

编制单位：中航地产股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
一、营业收入	十四、3	29,433,886.11	42,721,727.92
减：营业成本	十四、3	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)	十四、4	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

载于第15页至第167页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

2016年度

编制单位：中航地产股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
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			
收到的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
支付的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而收回的现金净额		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	
收到的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			
支付的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的现金		517,091,143.29	543,010,679.83
支付的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

载于第15页至第167页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人

股东权益变动表（一）

2016年度

编制单位：中航地产股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	本年数											
	实收资本(或股本)	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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	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.所有者投入的普通股												
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.提取一般风险准备												
3.对所有者(或股东)的分配											-33,348,070.80	-33,348,070.80
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

载于第15页至第167页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

股东权益变动表（二）

2016年度

编制单位：中航地产股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	上年数											
	实收资本(或股本)	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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	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.所有者投入的普通股												
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.提取一般风险准备												
3.对所有者(或股东)的分配											-66,696,141.60	-66,696,141.60
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

载于第15页至第167页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第14页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

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%
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。固定资产仅在与其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

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
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%

收入类型	计税方式	适用税率或征收率	营改增前税率
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 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	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 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	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			
	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
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
惠东漠岭项目代垫款	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
开发商代付的本体维修基金	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	
		2,281,616,160.54		66.01	

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	6,484,104,578.06	821,477,324.42	115,608,555.26	6,368,496,022.80

(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	10,621,045,539.72	1,102,637,199.95	657,090.76	10,620,388,448.96

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	1,102,637,199.95	313,968,194.92	176,987,856.79	418,140,213.65	821,477,324.42	

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	处置 转出	
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
存货及固定资产转入 小计	3,124,386,818.60			251,563,047.40		251,563,047.40		3,375,949,866.00

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
自建投资性房地产小计	5,441,204,379.29	81,905,909.53					493,451,586.00	5,029,658,702.82
合计	8,565,591,197.89	81,905,909.53		251,563,047.40		251,563,047.40	493,451,586.00	8,405,608,568.82

(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	
合计		6,564,390,483.74	8,565,591,197.89	7,955,281,839.00		251,563,047.40	8,405,608,568.82	2,218,290,433.26	493,451,586.00

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	账面价值	未办妥产权证书的原因
A6 皇冠假日酒店	511,710,619.66	尚未取得竣工备案
帆船码头	13,079,743.44	尚未取得竣工备案
合 计	524,790,363.10	

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	土地使用权	软件系统	商标	合 计
一、账面原值				
1、年初余额	17,210,276.36			17,210,276.36
2、本年增加金额				
(1) 购置				
(2) 内部研发				
(3) 企业合并增加				
3、本年减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4、年末余额	17,210,276.36			17,210,276.36
二、累计摊销				
1、年初余额	5,356,922.24			5,356,922.24
2、本年增加金额	338,443.92			338,443.92
(1) 计提	338,443.92			338,443.92
(2) 直接转入				
(3) 企业合并增加				
3、本年减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4、年末余额	5,695,366.16			5,695,366.16
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				
(2) 其他转出				
4、年末余额				
四、账面价值				
1、年初账面价值	11,853,354.12			11,853,354.12
2、年末账面价值	11,514,910.20			11,514,910.20

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	212,821,695.54	1,659,300,206.90	1,587,476,546.62	284,645,355.82

(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	211,391,558.70	1,537,789,977.56	1,466,873,351.08	282,308,185.18

(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	1,430,136.84	114,813,361.18	115,304,277.63	939,220.39

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有限公司股东会作出决议，对衡阳深圳工业园开发建设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)
富邦华一银行有限公司深圳分行	2015-5-14	2016-12-5	人民币	6%-7%		100,000,000.00	抵押借款	
	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
农业银行深圳分行	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
	2014-2-20	2017-2-19	人民币	6%-7%		10,000,000.00	抵押借款	
	2014-2-25	2017-2-24	人民币	6%-7%		50,000,000.00	抵押借款	中航地产股份有限公司保证、九江土地抵押
	2014-2-28	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
	2015-6-24	2017.05.24	人民币	6%-7%		495,000,000.00	抵押借款	九江土地抵押
	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	
建设银行昆山北门分理处	2014-7-9	2016-6-22	人民币	6%-7%		40,000,000.00	抵押借款	
	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	
	2014-3-17	2017-3-16	人民币	8%-9%		400,000,000.00	保证借款	
光大永明资产管理有限公司	2014-4-1	2017-3-31	人民币	8%-9%		200,000,000.00	保证借款	中国航空技术深圳有限公司担保
	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店支行	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					5,149,804,955.00	6,372,776,534.61		

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		
营业收入合计	6,322,693,627.11	5,518,758,979.90
主营业务成本	5,046,643,527.82	4,183,853,544.23
其他业务成本		
营业成本合计	5,046,643,527.82	4,183,853,544.23

(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	551,019,181.68	8.72

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	380,802,599.64	444,862,419.35

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	19,032,011.27	48,986,586.38	19,032,011.27

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 补差	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 补差	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
无形资产处置损失			
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
1、将净利润调节为经营活动现金流量:		
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		
经营活动产生的现金流量净额	2,337,413,114.75	539,042,535.30

2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:

债务转为资本

补充资料	本年金额	上年金额
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况:		
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
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

项 目	金 额
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
一、现金	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		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	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
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

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	
深圳市中航物业经营顾问有限公司	深圳	深圳	服务业	---	100	投资设立
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

年末余额

子公司名称	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)

年初余额

子公司名称	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)

本年发生额

子公司名称	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	703,309,572.2	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	491,598,550.5	-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
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		

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
—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	

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)
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						
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
金融资产				
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
金融负债				
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	12,135,917,447.31	4,261,571,955.03	2,379,500,000.00	18,776,989,402.34

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				
持续以公允价值计量的资产总额			8,405,608,568.82	8,405,608,568.82

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
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

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
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
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

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
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
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
艾米龙時計（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

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
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
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

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
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
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	

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
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	
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

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
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	
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

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
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
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

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
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
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

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
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。双方签订厦门中航资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/m²，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/m²；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/m²; 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/m²，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	

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	
深圳市中航长泰投资发展有限公司	中航地产股份有限公司	经营管理 托管	2010 年 11 月 1 日	参见说明*3	按合同约定	
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 m²，计容积率减值面积为 246683 m²。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。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。2016 年末确认收入。

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 年末确认收入。

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		105,341,667.75	125,762,916.09

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		6,714,136.70	6,562,043.86

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
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	<u>2,005,000,000.00</u>			

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	收购观江西中航地产有		
限责任公司	限责任公司 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	
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	

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
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			
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	

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
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	
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：

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	
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	

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
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	
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:		
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	

项目名称	年末余额	年初余额
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
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:		

项目名称	年末余额	年初余额
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
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	

项目名称	年末余额	年初余额
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：

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	单位：万元
				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
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			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
合计	139,348,894.20	139,348,894.20		

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	7,607,647,055.21	

(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	7,805,481,390.78	6,972,800,402.73

(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		
营业收入合计	29,433,886.11	42,721,727.92
主营业务成本	2,267,820.52	1,562,832.31
其他业务成本		
营业成本合计	2,267,820.52	1,562,832.31

(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	29,164,328.90	2,067,820.52	42,721,727.92	1,562,832.31

(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	11,570,537.59	39.67

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	350,458,038.61	811,771,641.82

(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	
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	

项 目	金 额	说 明
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