

中航地产股份有限公司 债券发行预案公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

一、关于公司符合面向合格投资者公开发行公司债券条件的说明

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律、法规和规范性文件的规定，公司将公司的实际情况与上述有关法律、法规和规范性文件的规定逐项对照，认为公司符合现行公司债券政策和面向合格投资者公开发行公司债券条件的各项规定，具备面向合格投资者公开发行公司债券的资格。

二、本次发行概况

（一）本次债券发行的票面金额、发行规模

本期公开发行公司债券票面金额为人民币 100 元。本次债券发行规模不超过人民币 15 亿元（含 15 亿元），具体发行规模提请股东大会授权董事会或董事会授权人士在前述范围内确定。

（二）发行方式及向公司股东配售的安排

本次公司债券在获得中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）核准后，以一期或分期形式在中国境内公开发行。具体发行方式提请股东大会授权董事会或董事会授权人士根据公司资金需求情况和发行时市场情况，在上述范围内确定。本次发行公司债券不向公司股东优先配售。

（三）本次债券期限、还本付息方式及其他具体安排

本次发行的公司债券为固定利率债券，期限不超过 5 年（含 5 年），可以为单一期限品种，也可以是多种期限的混合品种。本次发行的公司债券的具体品种及期限构成将提请股东大会授权董事会或董事会授权人士根据公司资金需求情况和发行时市场情况确定。本次债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一同支付。

（四）募集资金用途

本次债券募集资金扣除发行费用后，拟用于偿还公司贷款和补充流动资金。本次债券发行募集资金将用于董事会批准并经中国证监会核准的用途，不用于弥补亏损和非生产性支出，不得转借他人。具体用途由董事会根据公司财务状况确定。

（五）本次债券发行价格或其确定方式/债券利率或其确定方式

本次债券按面值发行。发行利率提请股东大会授权董事会或董事会授权人士与主承销商按照国家有关规定和本次公司债券发行时市场情况确定。本期债券采用单利按年计息，不计复利。

（六）担保安排

本次发行的公司债券由中国航空技术深圳有限公司提供无条件不可撤销的连带责任保证担保。

（七）发行对象

本次公司债券面向《管理办法》规定的合格投资者公开发行。

（八）赎回条款或回售条款

本次公司债券发行是否设计赎回条款或回售条款及相关条款具体内容提请股东大会授权董事会或董事会授权人士根据相关规定及市场情况确定。

（九）公司的资信情况、偿债保障措施

公司资信状况良好。本次公司债券的存续期内，在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，提请股东大会授权公司董事会或董事会授权人士在中国证监会核准发行后根据中国有关法律法规及监管部门等要求作出偿债保障措施决定，包括但不限于：

- 1、不向股东分配利润；
- 2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- 3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- 4、主要责任人不得调离等措施。

（十）本次发行的承销方式

本次债券由主承销商组织承销团，采取承销团余额包销的方式承销。

（十一）上市安排

本次公司债券发行完成后，公司将申请本次公司债券于《公司债券发行与交

易管理办法》中规定的公开发行人公司债券的交易场所上市交易，提请股东大会授权公司董事会或董事会授权人士在中国证监会核准发行后根据交易所的相关规定办理本次公司债券上市交易事宜。

(十二) 决议有效期

本次发行的股东大会决议有效期为自股东大会审议通过之日起至中国证监会核准本次发行届满 24 个月之日止。

三、关于提请股东大会授权董事会或董事会授权人士办理本次面向合格投资者公开发行人公司债券相关事项

为有效协调本次发行过程中的具体事宜，拟提请股东大会授权董事会或董事会授权人士，在股东大会审议通过的发行方案的基础上，从维护公司利益最大化的原则出发，全权办理本次发行的相关事项，包括但不限于：

(一) 依据国家法律、法规、监管部门的有关规定和公司股东大会的决议，根据公司和债券市场的实际情况，制定及调整本次公司债券的具体发行方案，修订、调整本次公司债券的发行条款，包括但不限于具体发行规模、债券期限、债券品种、债券利率及其确定方式、发行时机、发行方式（包括是否分期发行及各期发行的数量等）、是否设置回售条款和赎回条款及具体内容、担保安排、还本付息的期限和方式、募集资金用途、评级安排、偿债保障安排（包括但不限于本次发行方案项下的偿债保障措施）、具体申购办法、具体配售安排、债券上市等与本次发行方案有关的一切事宜；

(二) 决定聘请中介机构，协助公司办理本次公司债券发行的申报及上市相关事宜；

(三) 为本次发行选择债券受托管理人，签署债券受托管理协议以及制定债券持有人会议规则；

(四) 制定、批准、签署、修改、公告与本次发行有关的各项法律文件，并根据监管部门的要求对申报文件进行相应补充或调整；

(五) 在本次发行完成后，办理本次发行的公司债券上市事宜；

(六) 如监管部门对发行公司债券的政策发生变化或市场条件发生变化，除涉及有关法律、法规及公司章程规定须由股东大会重新表决的事项外，依据监管

部门的意见对本次发行的相关事项进行相应调整，或根据实际情况决定是否继续实施；

(七) 办理与本次发行有关的其他事项。

公司董事会提请股东大会授权董事会，并同意董事会授权董事长或董事长授权的其他人为本次发行的获授权人士，代表公司根据股东大会的决议及董事会授权具体处理与本次发行有关的事务。

以上授权自股东大会审议通过之日起至上述授权事项办理完毕之日止。

四、公司简要财务会计信息

(一) 公司最近三年及一期合并及母公司财务报表

公司 2012 年度、2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-9 月合并以及母公司财务数据引自大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的大华审字【2013】001948 号、大华审字【2014】002573 号、大华审字【2015】002385 号标准无保留意见的审计报告和 2015 年 1-9 月未经审计的财务报表。

表 1：公司最近三年及一期合并资产负债表

单位：元

项目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	1,227,991,126.30	892,437,670.85	1,393,210,565.24	1,436,048,870.15
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	481,307,295.87	364,171,453.44	450,450,577.84	379,927,219.66
预付款项	653,523,756.04	1,054,287,879.42	990,176,950.73	417,113,582.68
其他应收款	1,069,689,370.31	954,519,997.22	787,189,492.34	1,036,081,456.94
存货	12,875,307,047.50	11,061,267,634.65	8,990,395,823.67	6,475,909,016.99
其他流动资产	215,232,612.38	131,639,725.83	107,966,226.74	-
流动资产合计	16,523,051,208.40	14,458,324,361.41	12,719,389,636.56	9,745,080,146.42
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	212,400,000.00	-
长期股权投资	93,811,172.40	98,469,453.03	399,748,501.28	238,703,374.86
投资性房地产	5,384,705,611.78	5,208,661,124.30	4,037,907,209.70	4,010,563,735.57
固定资产	141,681,273.34	154,484,325.59	213,947,879.54	206,830,625.22
在建工程	302,546,383.34	23,873,920.68	11,881,311.66	87,709,670.91
无形资产	21,653,099.69	22,055,633.69	17,409,819.96	17,748,263.88
长期待摊费用	73,572,970.39	90,073,443.98	92,851,657.26	110,586,666.30
递延所得税资产	12,439,571.47	12,439,571.47	12,509,183.22	8,921,263.09
其他非流动资产	-	-	-	-

非流动资产合计	6,030,410,082.41	5,610,057,472.74	4,998,655,562.62	4,681,063,599.83
资产总计	22,553,461,290.81	20,068,381,834.15	17,718,045,199.18	14,426,143,746.25
流动负债：				
短期借款	2,899,440,000.00	2,501,340,000.00	1,094,000,000.00	1,530,000,000.00
应付票据	-	19,948,983.50	5,000,000.00	3,000,000.00
应付账款	1,215,108,524.43	1,137,981,528.98	1,228,224,149.77	1,134,266,235.45
预收款项	2,578,196,535.87	1,606,534,801.69	1,787,122,583.59	1,733,606,243.67
应付职工薪酬	177,162,431.85	191,897,036.95	157,925,319.55	112,022,640.80
应交税费	289,259,920.44	563,587,488.92	614,312,835.36	308,525,508.75
应付利息	-	-	-	682,267.89
应付股利	18,974,194.05	14,426,291.82	15,332,671.05	40,646,637.44
其他应付款	1,667,238,480.66	2,059,901,401.26	2,401,503,458.32	2,153,182,248.57
一年内到期的非流动负债	1,270,840,816.00	1,852,766,496.00	870,700,000.00	310,000,000.00
流动负债合计	10,116,220,903.30	9,948,384,029.12	8,174,121,017.64	7,325,931,782.57
非流动负债：				
长期借款	7,771,699,453.49	5,350,903,277.26	4,923,127,050.07	2,593,621,480.00
长期应付款	31,397,660.18	9,541,865.55	9,541,865.55	9,541,865.55
递延收益	66,999,033.96	67,084,733.49	32,000,000.00	-
递延所得税负债	534,899,364.10	537,703,229.69	466,494,239.22	447,888,769.68
其他非流动负债	-	-	-	13,600,000.00
非流动负债合计	8,404,995,511.73	5,965,233,105.99	5,431,163,154.84	3,064,652,115.23
负债合计	18,521,216,415.03	15,913,617,135.11	13,605,284,172.48	10,390,583,897.80
所有者权益：				
实收资本	666,961,416.00	666,961,416.00	666,961,416.00	666,961,416.00
资本公积	445,529,124.86	448,936,733.81	539,996,840.24	613,402,426.31
专项储备	-	-	2,072,367.50	1,212,293.57
其他综合收益	-6,511,559.51	-6,511,559.51	-6,299,792.86	-
盈余公积	207,495,770.84	207,495,770.84	158,221,427.39	135,367,445.46
未分配利润	1,954,534,184.76	2,190,445,351.47	1,880,611,978.25	1,503,102,935.35
归属于母公司所有者权益合计	3,268,008,936.95	3,507,327,712.61	3,241,564,236.52	2,920,046,516.69
少数股东权益	764,235,938.83	647,436,986.43	871,196,790.18	1,115,513,331.76
所有者权益合计	4,032,244,875.78	4,154,764,699.04	4,112,761,026.70	4,035,559,848.45
负债和所有者权益总计	22,553,461,290.81	20,068,381,834.15	17,718,045,199.18	14,426,143,746.25

表 2：公司最近三年及一期合并利润表

单位：元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年	2013 年	2012 年
一、营业总收入	3,073,141,415.40	6,226,241,818.11	6,224,573,653.65	4,185,324,358.74
其中：营业收入	3,073,141,415.40	6,226,241,818.11	6,224,573,653.65	4,185,324,358.74
二、营业总成本	3,263,519,595.25	5,975,746,147.29	5,691,435,768.55	3,901,822,694.25
其中：营业成本	2,378,664,470.01	4,527,963,928.95	4,346,476,725.57	2,863,609,273.50
营业税金及附加	235,412,290.72	553,193,987.14	591,092,306.80	383,610,074.87

销售费用	137,240,479.06	189,606,555.07	170,070,602.38	142,193,810.08
管理费用	251,765,890.47	375,646,122.18	291,326,935.72	252,153,183.85
财务费用	260,461,774.65	328,046,520.75	271,575,063.80	229,822,004.26
资产减值损失	-25,309.66	1,289,033.20	20,894,134.28	30,434,347.69
加：公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	-	217,651,564.55	27,343,474.13	382,808,805.96
投资收益(损失以“-”号填列)	-598,280.63	195,868,430.15	-212,832.25	1,002,717.29
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-598,280.63	-38,608,043.30	-12,502,880.61	1,002,717.29
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	-190,976,460.48	664,015,665.52	560,268,526.98	667,313,187.74
加：营业外收入	36,864,944.10	27,202,914.73	186,072,660.92	26,028,681.90
减：营业外支出	6,717,713.57	7,834,768.92	5,345,514.34	15,456,175.79
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	-160,829,229.95	683,383,811.33	740,995,673.56	677,885,693.85
减：所得税费用	34,038,940.52	203,734,791.61	241,570,435.39	242,390,455.25
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	-194,868,170.47	479,649,019.72	499,425,238.17	435,495,238.60
归属于母公司所有者的净利润	-169,215,025.11	492,499,999.87	467,059,166.43	414,428,563.84
少数股东损益	-25,653,145.36	-12,850,980.15	32,366,071.74	21,066,674.76
六、其他综合收益的税后净额	-	-211,766.65	-1,451,992.97	-110,915.51
归属于母公司所有者的其他综合收益税后净额	-	-211,766.65	-1,451,992.97	-
七、综合收益总额	-194,868,170.47	479,437,253.07	497,973,245.20	435,384,323.09
归属于母公司所有者的综合收益总额	-169,215,025.11	492,288,233.22	465,607,173.46	414,317,648.33
归属于少数股东的综合收益总额	-25,653,145.36	-12,850,980.15	32,366,071.74	21,066,674.76

表 3：公司最近三年及一期合并现金流量表

单位：元

项目	2015年1-9月	2014年	2013年	2012年
一、经营活动产生的现金流量：				
经营活动现金流入小计	4,918,726,771.65	7,123,336,816.61	7,929,972,766.80	5,637,160,206.22
经营活动现金流出小计	5,484,666,522.89	9,798,571,051.31	9,300,064,264.10	6,361,531,310.14
经营活动产生的现金流量净额	-565,939,751.24	-2,675,234,234.70	-1,370,091,497.30	-724,371,103.92
二、投资活动产生的现金流量：				
投资活动现金流入小计	6,178,070.00	615,645,323.05	153,157,874.23	277,817.11
投资活动现金流出小计	35,870,715.94	363,301,558.33	920,859,066.38	310,161,890.47
投资活动产生的现金流量净额	-29,692,645.94	252,343,764.72	-767,701,192.15	-309,884,073.36

现金流量净额				
三、筹资活动产生的现金流量：				
筹资活动现金流入小计	7,067,750,000.00	9,347,340,000.00	7,215,500,000.00	5,355,680,424.00
筹资活动现金流出小计	6,098,010,605.81	7,429,768,672.84	5,231,356,324.16	3,820,054,014.95
筹资活动产生的现金流量净额	969,739,394.19	1,917,571,327.16	1,984,143,675.84	1,535,626,409.05
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	374,106,997.01	-505,319,142.82	-153,649,013.61	501,371,231.77
加：年初现金及现金等价物余额	703,615,787.39	1,208,934,930.21	1,362,583,943.82	861,212,712.05
六、期末现金及现金等价物余额	1,077,722,784.40	703,615,787.39	1,208,934,930.21	1,362,583,943.82

表 4：公司最近三年及一期母公司资产负债表

单位：元

项目	2015 年 9 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	274,398,982.26	67,949,496.87	222,592,341.31	265,191,423.87
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-
应收账款	-	-	-	-
预付款项	-	135,000.00	-	2,913,119.00
应收股利	4,347,646.71	-	-	70,273,728.85
其他应收款	6,234,637,519.65	6,162,741,791.93	4,612,731,366.86	4,295,840,702.23
存货	-	-	-	-
其他流动资产	-	-	-	-
流动资产合计	6,513,384,148.62	6,230,826,288.80	4,835,323,708.17	4,634,218,973.95
非流动资产：				
可供出售金融资产	-	-	212,400,000.00	-
长期股权投资	3,745,786,936.91	3,748,173,290.93	3,607,100,736.88	2,773,786,570.67
投资性房地产	429,928,828.00	429,928,828.00	350,970,492.00	317,842,274.00
固定资产	15,046,847.28	16,037,255.90	17,596,343.93	18,205,280.48
在建工程	-	-	-	-
无形资产	1,970,884.70	2,042,762.84	2,138,600.36	2,234,437.88
长期待摊费用	2,990,695.37	4,468,090.98	7,051,706.28	5,385,249.90
非流动资产合计	4,195,724,192.26	4,200,650,228.65	4,197,257,879.45	3,117,453,812.93
资产总计	10,709,108,340.88	10,431,476,517.45	9,032,581,587.62	7,751,672,786.88
流动负债：				
短期借款	2,235,000,000.00	1,710,000,000.00	940,000,000.00	1,330,000,000.00

应付票据	-	-	-	-
应付账款	-	-	-	-
预收款项	308,786.11	352,898.32	411,714.60	470,530.88
应付职工薪酬	48,094.55	44,630.31	47,990.34	193,663.95
应交税费	579,009.87	1,178,748.56	868,276.01	-788,605.09
应付利息	-	-	-	-
应付股利	-	-	-	253,594.00
其他应付款	2,497,324,998.51	3,633,423,809.52	4,058,692,989.66	3,469,593,327.94
一年内到期的非流动负债	758,660,000.00	991,000,000.00	457,000,000.00	160,000,000.00
流动负债合计	5,491,920,889.04	6,336,000,086.71	5,457,020,970.61	4,959,722,511.68
非流动负债：				
长期借款	2,616,499,920.00	1,986,659,940.00	1,843,659,960.00	1,227,999,980.00
长期应付款	5,786,419.38	5,786,419.38	5,786,419.38	5,786,419.38
递延所得税负债	96,179,627.25	96,179,627.25	75,919,193.45	67,116,289.16
其他非流动负债	-	-	-	-
非流动负债合计	2,718,465,966.63	2,088,625,986.63	1,925,365,572.83	1,300,902,688.54
负债合计	8,210,386,855.67	8,424,626,073.34	7,382,386,543.44	6,260,625,200.22
所有者权益：				
实收资本	666,961,416.00	666,961,416.00	666,961,416.00	666,961,416.00
资本公积	481,443,413.81	483,465,578.96	486,161,330.29	488,857,550.49
其他综合收益	-	-	-	-
盈余公积	168,829,138.64	168,829,138.64	119,554,795.19	96,700,813.26
未分配利润	1,181,487,516.76	687,594,310.51	377,517,502.70	238,527,806.91
所有者权益合计	2,498,721,485.21	2,006,850,444.11	1,650,195,044.18	1,491,047,586.66
负债和所有者权益总计	10,709,108,340.88	10,431,476,517.45	9,032,581,587.62	7,751,672,786.88

表 5：公司最近三年及一期母公司利润表

单位：元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年	2013 年	2012 年
一、营业收入	31,282,291.77	84,476,915.72	67,978,617.35	64,837,314.70
减：营业成本	1,112,100.71	4,504,873.38	13,038,499.95	9,234,997.72
营业税金及附加	1,749,338.06	2,626,738.93	3,049,466.50	3,125,258.39
管理费用	68,535,984.69	84,283,241.24	65,757,239.03	55,410,019.50
财务费用	29,169,542.13	110,052,538.37	90,874,584.80	79,572,680.54
资产减值损失	-	-	15,119.70	24,631,459.76
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	78,958,336.00	33,128,218.00	10,932,047.00
投资收益（损失以“-”号填列）	627,720,850.42	549,104,778.84	217,716,008.26	173,240,732.44
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	558,436,176.60	511,072,638.64	146,087,933.63	77,035,678.23

加：营业外收入	2,182,165.15	2,906,185.60	91,297,989.98	2,745,870.20
减：营业外支出	28,993.90	974,955.98	43,200.00	10,399,315.46
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	560,589,347.85	513,003,868.26	237,342,723.61	69,382,232.97
减：所得税费用	-	20,260,433.80	8,802,904.29	3,253,861.55
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	560,589,347.85	492,743,434.46	228,539,819.32	66,128,371.42
五、其他综合收益的税后净额	-	-	-	-
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-
六、综合收益总额	560,589,347.85	492,743,434.46	228,539,819.32	66,128,371.42

表 6：公司最近三年及一期母公司现金流量表

单位：元

项目	2015 年 1-9 月	2014 年	2013 年	2012 年
一、经营活动产生的现金流量：				
经营活动现金流入小计	179,947,275.87	377,572,728.70	925,626,764.46	454,387,334.63
经营活动现金流出小计	478,467,794.75	1,926,379,483.33	333,955,251.91	454,844,881.30
经营活动产生的现金流量净额	-298,520,518.88	-1,548,806,754.63	591,671,512.55	-457,546.67
二、投资活动产生的现金流量：				
投资活动现金流入小计	625,373,673.53	1,120,971,334.79	300,194,870.90	103,247,962.36
投资活动现金流出小计	10,150.00	500,676,549.00	1,058,678,402.00	862,870,022.00
投资活动产生的现金流量净额	625,363,523.53	620,294,785.79	-758,483,531.10	-759,622,059.64
三、筹资活动产生的现金流量：				
筹资活动现金流入小计	4,195,000,000.00	6,410,000,000.00	4,140,000,000.00	3,940,000,000.00
筹资活动现金流出小计	4,315,393,519.26	5,636,130,875.60	4,015,787,064.01	2,983,469,671.95
筹资活动产生的现金流量净额	-120,393,519.26	773,869,124.40	124,212,935.99	956,530,328.05
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	206,449,485.39	-154,642,844.44	-42,599,082.56	196,450,721.74
加：年初现金及现金等价物余额	67,949,496.87	222,592,341.31	265,191,423.87	68,740,702.13
六、期末现金及现金等价物余额	274,398,982.26	67,949,496.87	222,592,341.31	265,191,423.87

（二）公司最近三年及一期合并范围变化情况

1、2012 年度合并报表范围的变化

本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比，增加 6 户，分别是中航城置业（昆山）有限公司、中航城置业（上海）有限公司、贵阳中航房地产开发有限

公司、上海中航物业管理有限公司、衡阳中航电镀中心有限公司和惠州市中航华南国际帆船运动俱乐部有限公司。

2、2013 年度合并报表范围的变化

本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比，增加 3 户，分别是四川中航物业服务有限公司，惠东县屿海物业经营管理有限公司和中航地产（香港）有限公司；减少 3 户，分别是深圳固凯特建筑装饰工程安装有限公司、江西佳利商城新天地广场有限公司和江西佳利商城住宅开发有限公司。

3、2014 年度合并报表范围的变化

本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比，增加 2 户，分别是龙岩紫金中航房地产开发有限公司和赣州中航九方商业有限公司；减少 5 户，分别是深圳市瑞远运动器材有限公司、深圳市中航建设监理有限公司、深圳中航幕墙工程有限公司、成都中航幕墙工程有限公司和中航建筑工程有限公司。

4、2015 年三季度合并报表范围的变化

本期公司合并报告范围增加一家下属企业：深圳市中航保安服务有限公司。

（三）公司最近三年及一期主要财务指标

公司最近三年及一期主要财务指标如表 7 所示：

表 7：公司最近三年及一期主要财务指标

	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年 1-9 月
流动比率	1.33	1.56	1.45	1.63
速动比率	0.45	0.46	0.34	0.36
资产负债率	72.03%	76.79%	79.30%	82.12%
应收账款周转率	12.32	14.99	15.29	7.27
存货周转率	0.49	0.56	0.45	0.20

注：

- （1）流动比率=流动资产/流动负债
- （2）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债
- （3）资产负债率=负债总额/资产总额
- （4）应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额
- （5）存货周转率=营业成本/存货平均余额

（四）管理层简明财务分析

公司管理层结合公司最近三年及一期合并口径财务报表，对公司资产负债结构、现金流量、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了如下分析：

1、资产结构分析：

公司最近三年及一期期末资产构成情况如表 8 所示：

表 8：公司最近三年及一期主要资产构成情况表

单位：亿元

项目 \ 年份	2012 年		2013 年		2014 年		2015 年 1-9 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
货币资金	14.36	9.95%	13.93	7.86%	8.92	4.45%	12.28	5.44%
存货	64.76	44.89%	89.90	50.74%	110.61	55.12%	128.75	57.09%
流动资产合计	97.45	67.55%	127.19	71.79%	144.58	72.05%	165.23	73.26%
投资性房地产	40.11	27.80%	40.38	22.79%	52.09	25.95%	53.85	23.88%
固定资产	2.07	1.43%	2.14	1.21%	1.54	0.77%	1.42	0.63%
非流动资产合计	46.81	32.45%	49.99	28.21%	56.10	27.95%	60.30	26.74%
资产总计	144.26	100.00%	177.18	100.00%	200.68	100.00%	225.53	100.00%

截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 9 月末，公司资产规模分别为 144.26 亿元、177.18 亿元、200.68 亿元、225.53 亿元，2013 年末较 2012 年末增长 22.82%，2014 年末较 2013 年末增长 13.27%，资产规模保持较快增长。

公司近三年及一期存货账面价值持续增长，主要系公司所属子公司项目建设投入增加所致。

2、负债结构分析

公司最近三年及一期期末负债构成情况如表 9 所示：

表 9：公司最近三年及一期期末主要负债构成情况表

单位：亿元

项目 \ 年份	2012 年		2013 年		2014 年		2015 年 1-9 月	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	15.30	14.72%	10.94	8.04%	25.01	15.72%	28.99	15.65%
应付账款	11.34	10.92%	12.28	9.03%	11.38	7.15%	12.15	6.56%
预收款项	17.34	16.68%	17.87	13.14%	16.07	10.10%	25.78	13.92%
其他应付款	21.53	20.72%	24.02	17.65%	20.60	12.94%	16.67	9.00%
一年内到期的非流动负债	3.10	2.98%	8.71	6.40%	18.53	11.64%	12.71	6.86%

流动负债合计	73.26	70.51%	81.74	60.08%	99.48	62.51%	101.16	54.62%
长期借款	25.94	24.96%	49.23	36.19%	53.51	33.62%	77.72	41.96%
应付债券	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
非流动负债合计	30.65	29.49%	54.31	39.92%	59.65	37.49%	84.05	45.38%
负债合计	103.91	100.00%	136.05	100.00%	159.14	100.00%	185.21	100.00%

截至 2012 年末、2013 年末、2014 年末和 2015 年 9 月末，公司负债总额分别为 103.91 亿元、136.05 亿元、159.14 亿元、185.21 亿元。随着公司资产规模的增加、生产经营规模的扩大，公司的负债规模也在逐年增加。从负债结构看，公司流动负债分别为 73.26 亿元、81.74 亿元、99.48 亿元、101.16 亿元，占负债总额的比重分别为 70.51%、60.08%、62.51%、54.62%；非流动负债分别为 30.65 亿元、54.31 亿元、59.65 亿元、84.05 亿元，占负债总额的比例分别为 29.49%、39.92%、37.49%、45.38%，非流动负债占比总体上升，主要系公司地产项目开发投入需要，银行借款增加所致；流动负债占比总体下降，主要系公司优化债务结构，偿还到期短期借款，增加中长期借款比重，满足商业地产开发运营所致。

3、现金流量分析

公司最近三年及一期的现金流量情况如表 10 所示：

表 10：公司最近三年及一期的现金流量情况

单位：亿元

年份 项目	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年 1-9 月
经营活动产生的现金流量净额	-7.24	-13.70	-26.75	-5.66
投资活动产生的现金流量净额	-3.10	-7.68	2.52	-0.30
筹资活动产生的现金流量净额	15.36	19.84	19.18	9.70
现金及现金等价物净增加额	5.01	-1.54	-5.05	3.74
期末现金及现金等价物余额	13.63	12.09	7.04	10.78

2012 年度、2013 年度、2014 年度及 2015 年 1-9 月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为-7.24 亿元、-13.70 亿元、-26.75 亿元、-5.66 亿元。公司

经营活动现金净流量净额为负主要是因为开发项目不断增加,但开发产品需要一定周期,项目开发投入与项目销售不同步所致。公司投资活动产生的现金流量净额分别为-3.10亿元、-7.68亿元、-2.52亿元、-0.30亿元,2014年度投资活动产生的现金流量净额较2013年度增加10.20亿元,主要因为2014年度公司及下属企业转让南京中航工业、中航里城、江西洪都等公司股权收回的投资所致。公司筹资活动产生的现金流量净额分别为15.36亿元、19.84亿元、19.18亿元、9.70亿元,2014年度公司筹资活动产生的现金流量净额比上年同期减少0.67亿元,主要由于:(1)筹资活动现金流入本期为93.47亿元,其中:取得借款收到现金92.62亿元。(2)筹资活动现金流出本期为74.30亿元,其中归还借款63.95亿元,支付利息及股利10.27亿元。

4、偿债能力分析

公司最近三年及一期期末主要偿债能力指标如表11所示:

表11:公司最近三年及一期期末主要偿债能力指标

年份	2012年	2013年	2014年	2015年1-9月
流动比率(倍)	1.33	1.56	1.45	1.63
速动比率(倍)	0.45	0.46	0.34	0.36
资产负债率(合并报表)	72.03%	76.79%	79.30%	82.12%

2012至2014年末及2015年9月末,公司的流动比率分别为1.33、1.56、1.45、1.63,速动比率分别为0.45、0.46、0.34、0.36。公司近三年及一期流动比率的增长及速动比率的下降,主要是因为存货增加所致,但总体而言较为稳定。2012至2014年末及2015年9月末,公司资产负债率分别为72.03%、76.79%、79.30%、82.12%。最近三年公司财务状况良好,资产负债率等指标均处于合理水平,流动比率、速动比率维持在较好水平,资产流动性较好,显示公司较强的偿债能力以及较低的财务风险。

5、盈利能力分析

公司最近三年及一期主要盈利能力指标如表12所示:

表12:公司最近三年及一期利润分析表

单位:亿元

年份	2012年	2013年	2014年	2015年1-9月
营业收入	41.85	62.25	62.26	30.73

营业利润	6.67	5.60	6.64	-1.91
利润总额	6.78	7.41	6.83	-1.61
归属于母公司所有者的净利润	4.14	4.67	4.92	-1.69

公司最近三年及一期业务发展迅速，营业收入快速增长。2012-2014 年度以及 2015 年 1-9 月，营业收入分别为 41.85 亿元、62.25 亿元、62.26 亿元、30.73 亿元。2013 年度营业收入较 2012 年度增长 48.72%，2014 年度营业收入较 2013 年度增长 0.03%，主要由于建筑板块及物业板块收入较上年同期有增长。

2012-2014 年度以及 2015 年 1-9 月，归属于母公司的净利润分别为 4.14 亿元、4.67 亿元、4.92 亿元、-1.69 亿元，2013 年度归属于母公司的净利润较 2012 年度增长 12.70%，2014 年度归属于母公司的净利润较 2013 年度增长 5.45%。公司总体利润指标良好，具有良好的盈利能力和盈利水平。

6、未来业务目标及盈利能力的可持续性

在房地产开发与经营业务方面，公司将不断提升经营效率和效益，稳健发展。公司将进一步优化资源配置，推动资本层面的项目合作；创新营销，围绕客户和市场提升产品吸引力，加强销售力度，优化库存结构；通过目标驱动，调整内部激励方式，更高层次的实现员工目标与公司经营目标的强关联；结合不同项目的经营策略，采用更灵活的措施与方法不断优化成本；优化团队配置，提高人均效能，在管理费用方面制定统一标准并严格控制。在企业核心竞争力方面，公司将通过有影响力的项目运作、创新性的产品、过硬的品质以及客户的满意建立项目在当地市场的品牌影响，并支持公司品牌的提升。

在物业管理业务方面，公司将以传统三保（保洁、保安、保养）为基础业务，持续提升服务能力和服务质量，从为客户提供优质管理服务为导向过渡为实现客户（用户）、员工、供应商等多方共赢的价值模式；市场定位上，进一步聚焦机构类物业，保持在金融系统、高校系统、能源系统、移动通讯系统等领域实现规模化市场优势；传统物业管理业务盈利保持稳定水平，对公客户增值配套服务形成高收益来源，实现业务快速增长与利润提升；结合市场细分，培育与孵化配套服务供应商，由物业管理服务提供商向依托物业资源及客户资源形成的资源平台运营商过渡。

五、本次债券发行的募集资金用途

本次债券的发行总额不超过 15 亿元（含 15 亿元）。根据公司的财务状况和资金需求情况，拟用于偿还公司债务及调整债务结构、补充公司流动资金。本次发行公司债券募集资金的运用将有利于优化公司债务结构，降低融资成本，拓宽公司融资渠道，进而提高股东回报率，促进公司稳步健康发展。

六、其他重要事项

截至 2015 年 9 月 30 日，本公司对下属子公司担保余额合计 44.02 亿元，占最近一期经审计净资产的比例为 125.51%。公司对外担保（不包括对子公司的担保）余额为 0.357 亿元，占最近一期经审计净资产的比例为 1.01%，主要为对中航建筑工程有限公司（以下简称“中航建筑”）提供的担保，该项担保情况为：中航建筑在东亚银行长沙分行申请的 1 亿元人民币授信，期限 3 年，风险敞口 7,000 万，公司按持股比例对应的担保额度为 3,570 万元。中航建筑原为公司控股子公司，公司于 2014 年底将持有的中航建筑股权转让给深圳中航城发展有限公司（以下简称“中航城发展”），故前述担保事项相应调整为公司对外担保，中航城发展的股东中国航空技术深圳有限公司已就此事项出具了反担保函。目前中航建筑、中航城发展与东亚银行正在办理变更担保方的相关手续。此外，公司为控股子公司贵阳中航房地产开发有限公司发生破产、解散等情况后的预售商品房承担担保责任，该事项已经公司 2014 年第一次临时股东大会批准。

七、风险提示

本次公司债券发行方案最终能否获得中国证监会的核准及其他有关部门的审核通过尚存在较大的不确定性，提醒投资者注意相关风险。

特此公告。

中航地产股份有限公司

董 事 会

二〇一五年十一月十一日