



中航地产股份有限公司公开发行 2016 年公司债券
受托管理事务报告
(2017 年度)

债券受托管理人:



(住所: 贵州省贵阳市云岩区中华北路 216 号)

二〇一八年六月

重要声明

华创证券有限责任公司（以下简称“华创证券”）编制本报告的内容及信息均来源于中航善达股份有限公司（原名为“中航地产股份有限公司”，以下简称“中航善达”、“发行人”或“公司”）2018年3月对外公布的《中航地产股份有限公司2017年度报告》等相关公开信息披露文件、第三方中介机构出具的专业意见以及发行人向华创证券提供的其他材料。

本报告不构成对投资者进行或不进行某项行为的推荐意见，投资者应对相关事宜作出独立判断，而不应将本报告中的任何内容据以作为华创证券所作的承诺或声明。在任何情况下，未经华创证券书面许可，不得用作其他任何用途。

目录

第一章	本次公司债券概况.....	1
第二章	发行人 2017 年度经营情况及财务状况.....	5
第三章	受托管理人履行职责情况	10
第四章	发行人募集资金使用情况	11
第五章	本次债券担保人情况.....	12
第六章	债券持有人会议召开情况	13
第七章	本次公司债券利息偿付情况	14
第八章	本次公司债券跟踪评级情况	15
第九章	发行人负责处理公司债券相关事务专人的变动情况.....	16
第十章	本次债券存续期内重大事项	17

第一章 本次公司债券概况

一、发行人名称

公司名称：中航善达股份有限公司（以下简称“发行人”）

二、核准文件和核准规模

本次公司债券业经中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）“证监许可【2016】277 号”文核准公开发行面值 15 亿元的公司债券。

2016 年 3 月 1 日至 2016 年 3 月 3 日，中航善达股份有限公司成功发行 15 亿元 2016 年公司债券（以下简称“16 中航城”、“本次债券”）。

三、本次债券的主要条款

1、发行主体：中航善达股份有限公司。

2、债券名称：中航地产股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券。

3、债券简称：16 中航城。

4、债券期限：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。

5、发行规模：本次债券发行规模为 15 亿元。

6、债券利率及其确定方式：本次债券票面利率将由发行人和簿记管理人根据网下利率询价结果在预设利率区间内协商确定，在债券存续期内前三年固定不变，发行人有权决定在存续期限的第 3 年末上调本次债券后 2 年的票面利率，上调幅度以公告为准。

7、发行人上调票面利率选择权：发行人有权决定是否在本次债券存续期的第 3 年末上调本次债券后 2 年的票面利率，上调幅度以公告为准。发行人将于第 3 个付息日的前 30 个交易日，在深圳证券交易所指定的信息披露媒体上发布关于是否上调本次债券票面利率及上调幅度的公告。若发行人未行使上调票面利率选择权，则本次债券在其存续期限后 2 年的票面利率仍维持原有票面利率不变。

8、投资者回售选择权：发行人发出关于是否上调本次债券票面利率及上调

幅度的公告后，投资者有权选择在第 3 个计息年度的付息日将其持有的全部或部分债券按面值回售给发行人。投资者选择将持有的本次债券全部或部分回售给发行人的，须于上调票面利率公告日起 5 个交易日内进行登记。第 3 个计息年度的付息日即为回售支付日，若投资者未做登记，则视为继续持有本次债券并接受发行人关于是否上调票面利率及上调幅度的决定。

9、债券票面金额：本次债券票面金额为 100 元。

10、发行价格：本次债券按面值平价发行。

11、债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本次债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本次债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

12、发行对象：本次债券面向符合《管理办法》规定且在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立合格 A 股证券账户的合格投资者公开发行，不向公司股东优先配售。

13、发行首日、网下认购起始日、起息日：本次债券的发行首日、网下认购起始日、起息日为 2016 年 3 月 1 日。

14、付息债权登记日：本次债券的付息债权登记日将按照深交所和登记托管机构的相关规定执行。在付息债权登记日当日收市后登记在册的本次债券持有人，均有权就所持本次债券获得该付息债权登记日所在计息年度的利息。

15、付息日：本次债券的付息日为 2017 年至 2021 年每年的 3 月 1 日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的付息日为 2017 年至 2019 年每年的 3 月 1 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，每次付息款项不另计利息。

16、到期日：本次债券的到期日为 2021 年 3 月 1 日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的到期日为 2019 年 3 月 1 日。

17、兑付债权登记日：本次债券的兑付债权登记日将按照深交所和登记托管机构的相关规定执行。

18、兑付日：本次债券的兑付日为 2021 年 3 月 1 日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为 2019 年 3 月 1 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。

19、计息期限：本次债券的计息期限为 2016 年 3 月 1 日至 2021 年 2 月 28 日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为 2016 年 3 月 1 日至 2019 年 2 月 28 日。

20、还本付息方式及支付金额：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的兑付一起支付。本次债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本次债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本次债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

21、付息、兑付方式：本次债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

22、担保情况：中国航空技术深圳有限公司（以下简称“中航技深圳”）为本次债券的还本付息提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

23、信用级别及资信评级机构：经中诚信证券评估有限公司（以下简称“中诚信”）综合评定，发行人的主体信用等级为 AA，本次债券的信用等级为 AAA。

24、主承销商、簿记管理人：发行人聘请中航证券有限公司（以下简称“中航证券”）作为本次债券的主承销商和簿记管理人。

25、债券受托管理人：发行人聘请华创证券作为本次债券的债券受托管理人。

26、发行方式：本次债券的发行方式为网下面向合格投资者公开发行。

27、配售规则：主承销商（簿记管理人）根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，机构投资者的获配金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售依照以下原则进行：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低向高对申购金额进行累计，当累计金额超过或等于本次债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率，申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者按照价格优先的原则配售；申购利率相同且在该利率上的所有申购不能获得足额配售的情况下，按照等比例原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。主承销商（簿记管理人）有权决定本次债券的最终配售结果。

28、承销方式：本次债券由主承销商负责组建承销团，以承销团余额包销的

方式承销。本次债券发行最终认购不足 15 亿元部分全部由主承销商组织承销团余额包销，各承销方应足额划付各自承担余额包销责任比例对应的募集款项。

29、上市交易场所：深圳证券交易所。

30、质押式回购：发行人主体信用等级为 AA，本次债券信用等级为 AAA，本次债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按证券登记机构的相关规定执行。

31、募集资金用途：本次债券的募集资金扣除发行费用后拟用于偿还公司借款及补充流动资金。

32、募集资金专项账户：发行人根据《管理办法》、《债券受托管理协议》、《公司债券受托管理人执业行为准则》等相关规定，指定专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。并在募集资金到账后一个月内与本次债券的受托管理人以及存放募集资金的银行订立监管协议。

账户名称：中航善达股份有限公司

开户银行：中国农业银行股份有限公司深圳中心区支行

银行账号： 41005200040016835

33、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本次债券所应缴纳的税款由投资者承担。

第二章 发行人 2017 年度经营情况及财务状况

一、发行人基本情况

公司名称：中航善达股份有限公司

法定代表人：石正林

成立日期：1985 年 5 月 29 日

注册资本：人民币 666,961,416.00 元

实缴资本：人民币 666,961,416.00 元

住 所：深圳市福田区振华路 163 号飞亚达大厦六楼

办公地址：深圳市福田区振华路 163 号飞亚达大厦六楼

邮政编码：518031

信息披露事务负责人：杨祥

联系电话：0755-83244582

传 真：0755-83688903

所属行业：房地产业

经营范围：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；房产租赁服务；鉴证咨询服务；商务辅助服务。（以上法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）

统一社会信用代码：91440300192181247M

网址：<http://www.avicsunda.com/>

二、发行人 2017 年度经营情况

2017 年全球经济持续多年的疲弱态势出现逆转，发达经济体同步复苏带动全球外贸改善。受益于全球外贸的改善，我国经济稳中向好态势较 2016 年更趋明显，增长方式积极适应经济发展新常态，经济结构不断优化升级，使经济增长实现了从主要依靠工业带动转为工业和服务业共同带动，从主要依靠投资拉动转为消费和投资一起拉动，增速近七年来首次提升，达 6.9%。

2017 年一线城市和部分二线城市二手房交易量占比进一步提升，房地产行业基本度过了物业供应严重匮乏的时期，开始转向物业品质供需不平衡、物业类型供需不平衡、物业供需分布不平衡之间的矛盾，步入“存量时代”。被低估的各类物业，或设施老旧或运营能力有限，对于有相关资源积累及组织能力的企业而言，机遇空前。尤其是一线城市，商业写字楼、购物中心等作为现代服务业的载体，承载了巨额的经济价值。预计至 2020 年，全国机构类物业管理面积将达到 84.73 亿 m²，机构类物业市场可达 4,300 亿元以上。充分利用资产管理手段和金融工具改造存量商业地产，提升其价值，是非常重要的商业地产发展模式。

在上述背景下，公司实施房地产开发业务重大资产出售方案后，充分发挥物业管理及商业经营等业务的优势，推动公司战略转型，积极迎接存量时代的到来。物业管理业务一方面通过内生增长扩大规模，另一方面探索公司转型后的新模式及新的利润增长点；商业经营业务调整内部管控，苦练内功，并尝试管理输出等轻资产运作模式；项目开发服务业务战略性转型，全力以赴做好遗留项目的运作和处置，积极探索内部协同发展之道。

（一）推动战略转型

2017 年年初，根据资产出让后公司面临内外部环境和资源状况，公司在 2016 年转让地产开发业务的基础上完善了转型战略，进一步明确了转型方向、业务核心、转型规划、关键举措等，在业务转型的敏感期统一了员工的思想，展示了公司战略转型的信心和决心。

以转型战略为指导，公司调整了管理层和组织架构，更加精简的管理层和更加扁平化的组织架构在提升管理效率的同时，也理顺了新形势下与下属各企业之间的管控模式，激发了组织活力。

报告期内，为更好推动战略转型，公司加快了对资产结构的优化工作，成立专项工作小组，对非战略性资产进行处置，以优化公司资产结构。

（二）物业管理业务稳中求新，积极探索新模式、新技术和新的利润增长点

公司物业管理业务连续 5 年保持快速增长。报告期内，收入同比增长 18%，利润总额同比增长 42%，年度新签合同额 8 亿元。在公司转型战略的牵引下，物业管理业务同时加大了智慧物业平台的建设和推广，探索新的商业模式及新技术的应用。智慧物业 π 平台（含设备设施平台）2017 年全国项目软覆盖（甲方不

同意的除外)上线率超过 90%,其中 π 修平台上线 281 个项目(含上实 6 个项目),日工单突破 1 万单,好评 99%; π 巡平台上线 277 个项目(含上实 6 个项目); π 控上线 188 个项目。在探索新的利润增长点方面,物业管理业务积极向 B 端、C 端及资产管理等方向延伸和拓展,各项指标均达成或超过年初预定目标,为提升公司及物业管理业务经营质量,加快公司战略转型,做了诸多有益的探索和尝试。

(三)商业经营业务苦练内功,探索建立以“管”为核心,打通“募投管退”各环节的轻资产模式

报告期内,发行人子公司深圳市中航九方资产管理有限公司(以下简称“中航九方”)所管理的各项目运营情况良好,主要经营指标均达成或超过年初预定目标。为做好“管”这个核心,中航九方启动组织架构和职能设置调整,以降本增效为目标提升组织能力;围绕“全渠道客户、全渠道营销、全渠道交易、全渠道服务”等四个步骤,打造购物中心全渠道营运模式,目前已与支付宝口碑商圈展开战略合作,打通会员权益共享,对停车场支付体系进行升级,与会员系统无缝连接,提升客户体验。探索“适度轻资产,轻重资产并行发展”模式,通过管理输出和品牌输出,打通“募投管退”等环节。目前已签三个管理输出项目,其中浏阳北正西项目 2017 年 12 月已开业,赣州巨亿广场项目 2018 年 2 月已开业,张家界印象城项目正在紧张筹备中。

(四)项目开发服务业务战略转型,探索内部协同发展之道

重大资产出售后,项目开发服务业务积极配合完成资产移交工作,克服重重困难,确保剩余房地产开发项目的正常运营,并根据实际情况推动后续处置工作。在商业资产管理服务方面加强与物业管理、商业经营等业务的内部协同,为公司的战略转型贡献力量。

(五)主营业务情况

1、公司本年实现营业收入 589,349 万元,较上年同期减少 43,555 万元,下降 6.88%,主要由于房地产开发项目减少,房地产开发业务收入较上年同期减少 98,735 万元,而物业管理业务本年拓展较好,物业管理业务收入较上年同期增长 56,900 万元。具体如下:

房地产开发业务共实现营业收入 280,828 万元，较上年同期减少 98,735 万元，下降 26.01%，占公司营业收入的 47.65%；物业管理业务共实现营业收入 286,725 万元，较上年同期增加 56,900 万元，增长 24.76%，占公司营业收入的 48.65%；

建筑业（楼宇工程）共实现营业收入 10,862 万元，较上年同期减少 5,879 万元，下降 35.12%，占公司营业收入的 1.84%；

服务业及其他共实现营业收入 10,934 万元，较上年同期增加 4,159 万元，增长 61.39%，占公司营业收入的 1.86%。

2、公司本年实现利润总额 25,987 万元，较上年同期减少 3,644 万元，下降 12.30%。

3、公司本期归属于母公司所有者净利润 15,059 万元，较上年同期减少 1,089 万元，下降 6.74%。

其中，房地产开发业务实现净利润 4,923 万元，物业管理业务实现净利润 11,965 万元，建筑业（楼宇工程）实现净利润 587 万元，服务业及其他实现净利润-2,416 万元。

三、发行人 2017 年度财务状况

根据发行人 2017 年年度报告，截至 2017 年 12 月 31 日，发行人总资产为 1,911,409.77 万元，较 2016 年末下降 12.06%；净资产为 459,856.44 万元，较 2016 年末下降 2.73%。2017 年度，发行人实现营业收入 589,349.40 万元，较 2016 年下降 6.88%，实现归属于母公司所有者的净利润 15,058.78 万元，较 2016 年下降 6.74%。

报告期，发行人主要会计数据和财务指标如下：

位：万元

项目	2017 年末 /2017 年	2016 年末/2016 年		增减变动
		调整前	调整后*	调整后
总资产	1,911,409.77	2,173,318.53	2,173,558.50	-12.06%
归属于上市公司股东的净资产	417,844.25	408,259.80	408,258.06	2.35%
营业收入	589,349.40	632,269.36	632,903.70	-6.88%
归属于上市公司股东的净利润	15,058.78	16,139.09	16,147.68	-6.74%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-38,396.39	-36,764.60	-36,758.52	4.46%

经营活动产生的现金流量净额	256,251.83	233,741.31	233,761.50	9.62%
基本每股收益（元/股）	0.2258	0.2420	0.2421	-6.73%
稀释每股收益（元/股）	0.2258	0.2420	0.2421	-6.73%
加权平均净资产收益率	3.64%	4.02%	3.96%	-0.32%

续：

项目	2017 年	2016 年	同期变动率
息税折旧摊销前利润	67,432.77	82,731.53	-18.49%
流动比率	115.49%	130.19%	-14.70%
资产负债率	75.94%	78.25%	-2.31%
速动比率	60.98%	63.57%	-2.59%
EBITDA 全部债务比	4.65%	4.86%	-0.21%
利息保障倍数	1.2326	0.9744	26.50%
现金利息保障倍数	6.3032	4.3339	45.44%
EBITDA 利息保障倍数	1.3256	1.0415	27.28%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	0.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	0.00%

注：报告期内因发生同一控制下企业合并，发行人对上末期末数和上年同期数进行了相应调整。

第三章 受托管理人履行职责情况

报告期内，华创证券有限责任公司作为“16 中航城”债券受托管理人，严格按照《债券受托管理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况以及担保人的资信状况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。

第四章 发行人募集资金使用情况

一、本次债券募集资金状况

经中国证监会证监许可[2016]277号文核准，发行人公开发行不超过人民币15亿元公司债券。2016年3月1日至2016年3月3日，发行人成功发行15亿元2016年公司债券。瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）已经对上述到账款项进行了验证，并出具了“瑞华验字（2016）01360015号”验资报告。

二、本次公司债券募集资金实际使用情况

根据发行人公告的本次债券募集说明书相关内容，公司本次债券募集资金扣除发行费用后，将使用不超过10亿元用于偿还公司借款，剩余募集资金将用于补充公司营运资金。

发行人本次债券募集资金扣除承销费用，实际到位148,800万元。基于公司债务结构调整及资金使用需要，以优化债务结构、节约财务费用为原则，截至2016年12月31日，公司实际偿还借款97,786.00万元，补充公司及下属企业营运资金51,000万元。报告期内，发行人未使用募集资金，募集资金账户仅发生孳息和账户管理及手续费等，截至2017年12月31日，监管账户实际余额51.97万元。

三、专项账户运行情况

“16中航城”于2016年3月1日发行，发行人与受托管理人、监管银行已签订《募集资金三方监管协议》，且在监管银行开立募集资金专项账户，用于债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付，并进行专项管理。募集资金专户运作情况正常。

第五章 增信机制及偿债保障措施情况

本次债券由发行人控股股东中航技深圳提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

中航技深圳成立于1982年12月1日,注册资本为人民币100,000.00万元,业务范围涉及工业制造、地产物业酒店、进出口贸易、百货零售等业务。

因发行人推进重大资产出售工作,出售房地产开发业务相关资产与负债。2016年10月8日,中航技深圳出具了确认函,明确其将会继续履行为发行人前述公司债券提供的担保,直至该债券偿付完毕。

根据瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)为担保人出具的2017年度审计报告(瑞华审字【2018】13040040号),截至2017年12月31日,担保人合并报表总资产为15,698,522.64万元,所有者权益为4,904,542.29万元;2017年度,担保人(合并口径)实现主营业务收入7,645,212.00万元,实现净利润89,801.08万元。

根据中诚信证券评估有限公司2018年6月11日出具的《中航地产股份有限公司2016年公开发行公司债券跟踪评级报告(2018)》披露,中航技深圳2017年运营情况良好,其资产及收入规模稳步提升,整体具备很强的综合实力,其提供的保证担保对本次债券仍具备极强的保障作用。

截至本报告出具日,发行人增信机制及偿债保障措施未发生变化。

第六章 债券持有人会议召开情况

2017 年度，发行人未发生须召开债券持有人会议的事项，未召开债券持有人会议。

第七章 本次公司债券利息偿付情况

1、本息偿付安排

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的兑付一起支付。

本次债券的计息期限为2016年3月1日至2021年2月28日。付息日为2017年至2021年每年的3月1日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的计息期限为2016年3月1日至2019年2月28日，付息日为2017年至2019年每年的3月1日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日，每次付息款项不另计利息。

本次债券的兑付日为2021年3月1日。如投资者行使回售选择权，则其回售部分债券的兑付日为2019年3月1日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个交易日；顺延期间兑付款项不另计利息。

2、本息偿付情况

发行人已于2017年3月1日按时偿付2016年3月1日至2017年2月28日期间的利息，相关付息具体事宜请参见发行人于2017年2月21日披露的《中航地产股份有限公司“16中航城”公司债券2017年付息公告》。

截至本报告出具日，“16中航城”公司债券于2018年3月1日按时偿付2017年3月1日至2018年2月28日期间的利息。相关付息具体事宜请参见发行人于2018年2月27日披露的《中航地产股份有限公司“16中航城”公司债券2018年付息公告》。

第八章 本次公司债券跟踪评级情况

根据中国证监会相关规定、评级行业惯例以及中诚信评级制度相关规定，中诚信将在本次债券信用级别有效期内或者本次债券存续期内，持续关注本次债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本次债券偿债保障情况等因素，以对本次债券的信用风险进行持续跟踪并出具跟踪评级报告，以动态地反映发行人的信用状况。

根据中诚信于 2018 年 6 月 11 日出具的《中航地产股份有限公司 2016 年公开发行公司债券跟踪评级报告（2018）》，中诚信证评维持中航善达主体信用等级 AA，评级展望为稳定；维持“中航地产股份有限公司 2016 年公开发行公司债券”信用等级为 AAA。

截至本报告出具日，发行人本次债券评级情况未发生变化。

第九章 发行人负责处理公司债券相关事务专人的变动情况

2017 年 3 月，发行人原来负责处理公司债券相关事务的专人李维景先生因工作变动辞去职务，公司委派王瑀先生负责处理本次公司债券相关事务。

2018 年 4 月，王瑀先生因工作变动辞去职务，公司委派栗战雨先生负责处理本次公司债券相关事务。联系方式如下：

联系人：栗战雨先生

地址：深圳市福田区振华路 163 号飞亚达大厦西座 6 层

电话：0755-83323655

传真：0755-83688903

第十章 本次债券存续期内重大事项

报告期内，发行人未受到刑事处罚或重大行政处罚，未因重大违法违规事项被证券监管机构采取过监管措施，未因涉嫌违法违规事项正在受到立案调查。报告期内，发行人未发生影响其偿债能力的重大事项。

一、发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等是否发生重大变化

发行人原核心业务是商业地产的投资、开发与经营。2016 年，发行人筹划并完成了房地产开发业务相关的重大资产出售方案，于 2017 年逐步完成了相关资产转移手续。通过交易，发行人对外转让了房地产开发业务资产与负债，未来公司战略将聚焦物业资产管理业务，围绕机构类物业资产的管理，重点发展物业及设备设施管理、资产经营以及客户一体化服务外包三项核心业务，坚持轻资产化发展模式，不断改善公司资产质量与财务状况，促进公司业务转型升级。

发行人本次战略调整对公司未来的资产状况以及盈利模式等方面产生较大影响，受公司加速去化房地产项目影响，2017 年公司收入规模有所下滑，同时因龙岩项目计提较大规模的存货跌价准备，经营出现净亏损，发行人整体盈利能力有所弱化。

华创证券提醒投资者持续关注发行人后续业务经营情况。

二、本次债券信用评级是否发生变化

2017 年 6 月 26 日，中诚信证券评估有限公司发布了对“16 中航城”的跟踪评级报告。根据跟踪评级报告，发行人主体信用等级为AA级，评级展望稳定，债券信用等级为AAA级。

2018 年 6 月 11 日，中诚信证券评估有限公司发布了对“16 中航城”的跟踪评级报告。根据最新跟踪评级报告，发行人主体信用等级为AA级，评级展望稳定，债券信用等级为AAA级。

截至本报告出具日，本次债券信用评级未发生变化。

三、发行人主要资产是否被查封、扣押、冻结

经查阅发行人 2017 年年度报告并经发行人确认，2017 年度，发行人未发生主要资产被查封、扣押、冻结的情况。

四、发行人是否发生未能清偿到期债务的违约情况

经查阅发行人 2017 年年度报告并经发行人确认，2017 年度，发行人未发生未能清偿到期债务的违约情况。

五、发行人当年累计新增借款或者对外提供担保是否超过上年末净资产的百分之二十

（一）新增借款情况

2017 年发行人累计新增银行贷款等有息债务为 15.31 亿元，同期偿还银行贷款等有息债务为 54.86 亿元，其中按时偿还（含协商提前归还）54.86 亿元，无银行贷款展期和减免情况。公司经营性现金流状况较去年同期有所改善，本年末有息债务较年初减少 39.55 亿元。

发行人当年新增借款未超过 2016 年末净资产的 20%。

（二）担保情况

2017 年度，由于股权转让，发行人原对全资子公司九江中航城地产开发有限公司担保变更为对外担保，担保金额为 29,000.00 万元，该担保责任于 2017 年 2 月 8 日因被担保人担保借款偿还而解除。报告期内新增担保均为对合并报表范围内子公司担保，共计 86,500.00 万元，占 2016 年末净资产的 18.30%。

发行人当年新增对外担保未超过 2016 年末净资产的 20%。

六、发行人放弃债权或财产是否超过上年末净资产的百分之十

经查阅发行人 2017 年年度报告以及发行人确认，2017 年度，发行人未发生放弃债权或财产超过上年末净资产的百分之十的情形。

七、发行人是否发生超过上年末净资产百分之十的重大损失

经查阅发行人 2017 年年度报告以及发行人确认，2017 年度，发行人未发生超过上年末净资产百分之十的重大损失的情形。

八、发行人是否作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定

经查阅发行人 2017 年年度报告以及发行人确认，本次债券发行后，2017 年度，发行人未作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定。

九、发行人是否涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚

经查阅发行人 2017 年年度报告以及发行人确认，2017 年度，未发现发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚。

十、保证人、担保物或者其他偿债保障措施是否发生重大变化

报告期内，公司债券增信机制、债券偿债计划及其他偿债保障措施未发生变更。公司按计划按时足额偿付，切实做到专款专用，严格履行了信息披露义务、公司承诺等，同时资信评级机构与受托管理人充分发挥了作用，确保债券安全付息、兑付的保障措施的更好实施。

十一、发行人是否发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件

经查阅发行人 2017 年年度报告以及发行人确认，2017 年度，发行人情况未发生重大变化。

十二、其他对债券持有人权益有重大影响的事项

（一）重大资产重组事项

2016 年，发行人拟以 202,963.07 万元的价格向保利房地产（集团）股份有限公司的全资子公司广州金地房地产开发有限公司和保利（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）发行人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）发行人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）发行人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。交易对方将以人民币现金支付对价。

2017 年 1 月，江西中航地产有限责任公司与保利（江西）房地产开发有限公司签署《项目转让移交确认书》，双方确认，项目界址已由双方共同确定，项目转让协议所列的项目有关法律手续和许可证原件已经全部交付给保利江西，项目现场已经移交完成。

2017 年 2 月，中航善达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。

（二）出售重大股权事项

1、2017 年 11 月 14 日，发行人 2017 年第四次临时股东大会审议通过了第八届董事会第二十一次会议通过的《关于挂牌转让中航城置业（上海）有限公司 100%股权的议案》，同意公司挂牌转让所持有的中航城置业（上海）有限公司（以下简称“上海中航城”）100%股权。根据北京产权交易所（以下简称“北交所”）出具的《交易签约通知书》，最终确定深圳市卓越不动产投资有限公司（以下简称“卓越不动产公司”）为上海中航城 100%股权的受让方，成交价格为人民币 106,382.376433 万元。2017 年 12 月 20 日，发行人与卓越不动产公司签订了《产权交易合同》。2018 年 1 月 25 日，公司已收取本次股权转让事项全部价款，相关工商变更手续正在办理中。

本次交易已经公司股东大会批准，但不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组事项。

2、2017 年 11 月 29 日，发行人第八届董事会第二十二次会议以通讯表决方式审议通过了《关于挂牌转让深圳市深越联合投资有限公司 27%股权的议案》，同意公司全资子公司深圳市中航工业地产投资发展有限公司（以下简称“工业地产公司”）挂牌转让所持有的深圳市深越联合投资有限公司（以下简称“深越公司”）27%股权。

2017 年 12 月 29 日，发行人收到北京产权交易所（以下简称“北交所”）出具的《交易签约通知书》，最终确定深圳市投资控股有限公司（以下简称“深圳投控”）为深越公司 27%股权的受让方，转让价格为人民币 2,700 万元。同日，公司与深圳投控签订了《产权交易合同》。2018 年 1 月 8 日，公司已收取本次股权转让事项全部价款，2018 年 2 月 7 日，相关工商变更手续已办理完成。

本次交易无需提交公司股东大会审议，也不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组事项。

（三）非公开发行公司债券事项

2016 年 4 月 25 日，发行人拟向合格投资者非公开发行公司债券，发行规模不超过人民币 18 亿元（含 18 亿元），期限不超过 5 年，由控股股东中航技深圳提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。鉴于目前国内债券市场已发生了

较大变化，综合考虑当前的监管政策、融资环境、融资成本等因素，为更好的保障和维护公司及全体股东的利益，公司决定终止上述非公开发行公司债券事项。2017 年 5 月 31 日，公司披露了《关于终止 2016 年非公开发行公司债券事项的公告》（公告编号：2017-31）。

（本页无正文，为中航地产股份有限公司公开发行 2016 年公司债券受托管理事务报告（2017 年度）之盖章页）

债券受托管理人：华创证券有限责任公司

日期：2018 年 6 月 28 日

