

证券代码：000043

证券简称：中航地产

公告编号：2017-72

## 中航地产股份有限公司 2017 年第三季度报告正文

## 第一节 重要提示

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

所有董事均已出席了审议本次季报的董事会会议。

公司负责人石正林、主管会计工作负责人钟宏伟及会计机构负责人(会计主管人员)张秀成声明：保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

## 第二节 公司基本情况

### 一、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减	
总资产（元）	19,191,078,011.10	21,733,185,265.69	-11.70%	
归属于上市公司股东的净资产（元）	3,960,762,110.28	4,082,597,972.35	-2.98%	
	本报告期	本报告期比上年同期 增减	年初至报告期末	年初至报告期末比 上年同期增减
营业收入（元）	1,363,802,483.32	-1.65%	3,744,267,592.94	-8.72%
归属于上市公司股东的净利润（元）	68,784,795.33	332.69%	-71,740,954.00	-173.84%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	68,712,739.63	308.63%	-40,661,895.06	71.53%
经营活动产生的现金流量净额（元）	--	--	1,726,124,033.25	26.44%
基本每股收益（元/股）	0.1031	332.69%	-0.1076	-173.84%
稀释每股收益（元/股）	0.1031	332.69%	-0.1076	-173.84%
加权平均净资产收益率	1.75%	2.51%	-1.79%	-1.12%

非经常性损益项目和金额

适用  不适用

单位：元

项目	年初至报告期末金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	10,844,387.62	主要系子公司深圳中航观澜地产发展有限公司处置了部分投资性房地产所致
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	2,009,345.07	
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	-7,501,340.12	主要系子公司深圳中航观澜地产发展有限公司处置部分投资性房地产将以前年度累计确认公允价值变动转出所致。
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-36,315,724.51	主要系 2016 年出售地产业务相关事项产生的营业外支出所致。
减：所得税影响额	-2,100,189.15	
少数股东权益影响额（税后）	2,215,916.15	

合计	-31,079,058.94	--
----	----------------	----

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

适用  不适用

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

## 二、报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

### 1、普通股股东和表决权恢复的优先股股东总数及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	21,813	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	0			
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
中航国际控股股份有限公司	国有法人	22.35%	149,087,820	0		0
中国航空技术深圳有限公司	国有法人	20.62%	137,505,382	0		0
深圳中航城发展有限公司	国有法人	7.17%	47,827,858	0		0
西安飞机工业(集团)有限责任公司	国有法人	1.14%	7,607,820	0		0
香港中央结算有限公司	境外法人	0.75%	4,971,000	0		0
高晖	境内自然人	0.66%	4,422,000	0		0
南方基金－建设银行－中国人寿－中国人寿委托南方基金混合型组合	其他	0.61%	4,100,042	0		0
浙江省新时代科技实业发展公司	国有法人	0.57%	3,803,910	0		0
王倩倩	境内自然人	0.56%	3,749,300	0		0
王文霞	境外自然人	0.50%	3,330,000	0		0

前 10 名无限售条件股东持股情况			
股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
中航国际控股股份有限公司	149,087,820	人民币普通股	149,087,820
中国航空技术深圳有限公司	137,505,382	人民币普通股	137,505,382
深圳中航城发展有限公司	47,827,858	人民币普通股	47,827,858
西安飞机工业(集团)有限责任公司	7,607,820	人民币普通股	7,607,820
香港中央结算有限公司	4,971,000	人民币普通股	4,971,000
高晖	4,422,000	人民币普通股	4,422,000
南方基金—建设银行—中国人寿—中国人寿委托南方基金混合型组合	4,100,042	人民币普通股	4,100,042
浙江省新时代科技实业发展公司	3,803,910	人民币普通股	3,803,910
王倩倩	3,749,300	人民币普通股	3,749,300
王文霞	3,330,000	人民币普通股	3,330,000
上述股东关联关系或一致行动的说明	前述股东中，中国航空技术深圳有限公司持有中航国际控股股份有限公司 35.63% 股份，中国航空技术深圳有限公司与西安飞机工业(集团)有限责任公司的实际控制人同为中航工业集团公司。此外，未知前述其他股东是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人，也未知其他股东之间是否存在关联关系。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）	<p>1、公司股东高晖通过华泰证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 4,320,000 股公司股份，通过普通账户持有 102,000 股公司股份，合计持有 4,422,000 股公司股份；</p> <p>2、公司股东王倩倩通过天风证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 3,749,200 股公司股份，通过普通账户持有 100 股公司股份，合计持有 3,749,300 股公司股份。</p>		

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

是  否

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

## 2、优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

适用  不适用

## 第三节 重要事项

### 一、报告期主要财务数据、财务指标发生变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

- 1、应收票据较年初增长 152.43%，主要系公司子公司中航物业管理有限公司日常应收票据结算增加所致。
- 2、应收账款较年初增长 44.02%，主要系公司子公司中航物业管理有限公司拓展收入增加导致相应的日常应收账款增加所致。
- 3、其他应收款较年初下降 77.87%，主要系公司本期收回保利房地产（集团）股份有限公司下属全资子公司支付的股权转让款及收回转让标的公司的财务资助款项所致。
- 4、短期借款较年初下降 46.20%，主要系公司本期归还部分银行借款所致。
- 5、应付账款较年初下降了 36.15%，主要系部分应付账款已经付款完毕所致。
- 6、应交税费较年初下降了 33.06%，主要系下属企业缴纳土地增值税等相关税费所致。
- 7、其他应付账款年初减少 52.85%，主要系本期归还中国航空技术深圳有限公司借款所致。
- 8、一年内到期的非流动负债较年初下降 69.71%，主要系本期归还部分借款所致。
- 9、其他流动负债较年初上升 148.45%，主要系本期暂估增值税销项税额较期初有所增加所致。
- 10、预计负债较年初增加 290,636.93 元，主要系本期昆山皇冠假日酒店计提的财产重置储备金所致。
- 11、年初至本报告期末营业税金及附加较上年同期下降 56.92%，主要系公司本期受营改增政策影响导致营业税减少所致。
- 12、年初至本报告期末销售费用较上年同期下降 42.89%，主要系本期地产开发项目公司较上年同期减少，故发生的销售费用也相应减少所致。
- 13、年初至本报告期末投资收益较上年同期下降 100.70%，主要系公司上年同期转让下属企业深圳市观澜格兰云天大酒店投资有限公司股权取得投资收益 1.1 亿元，而本期无此类事项。
- 14、年初至本报告期末营业外收入较上年同期增长 38.06%，主要系本期坪地项目收到税务局对土地增值税的退税所致。
- 15、年初至本报告期末营业外支出较上年同期增长 1290.13%，主要系 2016 年出售地产业务相关事项产生的营业外支出所致。
- 16、年初至本报告期末销售商品、提供劳务收到的现金较上年同期下降 29.17%，主要系公司转让部分地产项目后本期房地产项目销售收到的现金较上年同期减少所致。
- 17、年初至本报告期末购买商品、接受劳务支付的现金较上年同期下降 50.44%，主要系本期地产开发项目公司较上年同期减少，故开发投入也相应有所减少。
- 18、年初至本报告期末支付的各项税费较上年同期下降 28.59%，主要系本期地产开发项目公司较上年同期减少，导致支付的企业所得税及土地增值税等税费相应减少所致。
- 19、年初至本报告期末取得投资收益收到的现金较上年同期增加 439,454.17 元，主要系本期下属企业收到联营企业的利润分配所致。
- 20、年初至本报告期末处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额较上年同期增加 1,484.35 万元，主要系本期公司下属企业深圳中航观澜地产发展有限公司处置了部分投资性房地产所致。
- 21、年初至本报告期末处置子公司及其他营业单位收到的现金净额较上年同期增长 305.42%，主要系本期公司收回 2016 年底出售地产项目的股权转让款余款所致。
- 22、年初至本报告期末购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金较上年同期下降 66.61%，主要系本期支付

昆山九方购物中心、上海天盛广场等持有物业的工程款较上年同期减少所致。

23、年初至本报告期末投资支付的现金较上年同期减少 4,883.20 万元,主要系上年同期公司收购江西中航地产有限责任公司少数股东股权支付款项 4,883.20 万元,而本期无此项发生额。

24、年初至本报告期末取得子公司及其他营业单位支付的现金净额较上年同期减少 96.34 万元,主要系上年同期公司子公司增资收购孙公司产生的支付净额,而本期无此项发生额。

25、年初至本报告期末吸收投资收到的现金较上年同期增加 686.70 万,主要系本期全资孙公司航电建筑科技(深圳)有限公司收到少数股东的投资款 1,050 万元所致。

26、年初至本报告期末取得借款收到的现金较上年同期下降 70.75%,主要系本期公司地产开发项目投入减少,导致银行借款减少所致。

27、年初至本报告期末偿还债务的现金较上年同期下降 41.98%,主要系本期公司归还银行借款较上年同期有所减少所致。

28、年初至本报告期末支付其他与筹资活动有关的现金较上年同期下降 71.65%,主要系本期公司支付融资相关的担保费较上年同期减少所致。

## 二、重要事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

√ 适用 □ 不适用

1、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。本次“公司2016年面向合格投资者公开发行公司债券”证券简称为“16中航城”,证券代码为“112339”,发行总额为人民币15亿元,债券期限为5年,附第3年末上调票面利率选择权和回售选择权,发行方式为实名制记账式,票面利率为3.29%。公司控股股东中国航空技术深圳有限公司为公司前述公司债券提供担保。2017年7月1日,公司在巨潮资讯网上披露了《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(2016年度)》。

2、2017年8月11日,公司第八届董事会第十七次会议审议通过了《关于预挂牌转让中航城置业(上海)有限公司100%股权的议案》,同意公司将持有的上海中航城 100%股权对外转让,并通过产权交易中心对上海中航城100%股权转让进行公开预挂牌。待本次股权转让事项报国资管理部门审批完成后,公司将再次召开董事会审议批准,并通过产权交易中心进行公开正式挂牌转让上述股权,首次挂牌价将不低于经备案的评估价格。《关于预挂牌转让中航城置业(上海)有限公司100%股权的公告》已于2017年8月12日刊登在《证券时报》和巨潮资讯网上,公告编号为2017-52。

3、2017年8月11日,公司第八届董事会第十七次会议审议通过了《关于公司全资子公司与天虹商场股份有限公司间关联交易事项的议案》,同意公司全资子公司中航物业管理有限公司(以下简称“中航物业”)与天虹商场股份有限公司(以下简称“天虹股份”)签订《物业管理委托合同》,由中航物业受托为天虹股份持有的天虹总部大厦地下负一至负四层,地上一层大堂、九层至二十层写字楼及二十层天面的部分面积提供物业管理服务。根据前述协议约定,天虹总部大厦物业管理服务期限为5年,预计相关费用总收入约 3,500万元。《关于全资子公司与天虹商场股份有限公司间关联交易事项的公告》已于2017年8月12日刊登在《证券时报》和巨潮资讯网上,公告编号为2017-53。

天虹股份和公司的控股股东均为中国航空技术深圳有限公司,因此本次交易构成公司关联交易。

2017年9月1日,中航物业与天虹股份签订《物业管理委托合同》。报告期内,公司已确认物业服务收入165.75万元。

4、2017年8月11日,公司第八届董事会第十七次会议审议通过了《关于公司与保利房地产(集团)股份有限公司下属企业间日常关联交易事项的议案》。鉴于公司控股股东中国航空技术深圳有限公司通过协议方式将其持有的深圳中航城发展有限公司100%股权转让给保利房地产(集团)股份有限公司(以下简称“保利地产”)的全资子公司广州金地房地产开发有限公司,且深圳中航城发展有限公司持有公司7.17%股权,因此保利地产及其下属企业自2017年3月起成为公司的关联方。

基于公司日常经营业务开展需要,为了强化关联交易管理,提高决策效率,防范规范治理风险,董事会同意公司对与保利地产下属企业的2017年度日常关联交易事项进行的统计:2017年度公司与保利地产下属企业新增的日常关联交易合同金额预计为人民币4,495.77万元,与保利地产下属企业发生的日常关联交易金额预计为人民币6,265.42万元。《关于与保利房地产(集团)股份有限公司下属企业间日常关联交易事项的公告》已于2017年8月12日刊登在《证券时报》和巨潮资讯网上,

公告编号为2017-54。

5、2015年12月28日，公司2015年第六次临时股东大会审议通过了第七届董事会第三十七次会议通过的《关于公司继续与中航工业集团财务有限责任公司签订的议案》，同意公司与中航工业集团财务有限责任公司（以下简称“航空工业财务”）签订《金融服务协议》（以下简称“原协议”）。根据协议内容，航空工业财务在经营范围许可内，为公司及全资及控股子公司（以下简称“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）。

根据公司经营发展需要，为进一步提高资金使用水平和效益，公司2017年第三次临时股东大会于2017年9月29日审议通过了第八届董事会第十八次会议通过的《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》，同意公司与航空工业财务终止原协议并重新签订《金融服务协议》。根据重新签订的协议内容，航空工业财务将在其经营范围内，为公司及子公司提供存款、贷款及结算等业务，自协议生效之日起三年内公司在航空工业财务每日最高存款结余（包括应计利息）均为不超过人民币7亿元（含外币折算人民币）；航空工业财务为公司提供的综合授信额度均为不超过人民币14亿元（含外币折算人民币）。《关于与中航工业集团财务有限责任公司签订〈金融服务协议〉的关联交易公告》已于2017年9月15日刊登在《证券时报》和巨潮资讯网上，公告编号为2017-63。

航空工业财务的实际控制人是中国航空工业集团公司，中国航空工业集团公司是公司实际控制人中国航空技术国际控股有限公司的控股股东，因此航空工业财务为公司提供金融服务的事项构成公司关联交易。

2017年9月25日，公司与航空工业财务重新签订了《金融服务协议》。截至报告期末，公司在航空工业财务存款余额为29,004.26万元，未发生贷款业务。《关于对中航工业集团财务有限责任公司的风险持续评估报告》与本报告同日刊登在巨潮资讯网上。

6、公司以前期间发生但延续到报告期，以及2017年上半年发生的重要事项，详见公司于2017年8月12日在巨潮资讯网和《证券时报》上披露的《2017年半年度报告》。

#### 2017年第三季度重要披露事项

重要事项概述	披露日期	临时报告披露网站查询索引
2017年半年度业绩预告公告	2017年07月12日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
副总经理辞职公告	2017年07月21日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
第八届董事会第十六次会议决议公告	2017年08月08日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
关于董事长辞职并选举新任董事长的公告	2017年08月08日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
关于总经理辞职并聘任新任总经理的公告	2017年08月08日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
关于为下属企业贷款提供担保的公告	2017年08月08日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
第八届董事会第十七次会议决议公告	2017年08月12日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
关于会计政策变更的公告	2017年08月12日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
2017年半年度报告摘要	2017年08月12日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
关于预挂牌转让中航城置业（上海）有限公司100%股权的公告	2017年08月12日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
关于全资子公司与天虹商场股份有限公司间关联交易事项的公告	2017年08月12日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
关于与保利房地产（集团）股份有限公司下属企业间日常关联交易事项的公告	2017年08月12日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
关于召开2017年第二次临时股东大会的通知	2017年08月12日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
第八届监事会第八次会议决议公告	2017年08月12日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>



关于 2017 年第二次临时股东大会增加临时议案的公告	2017 年 08 月 19 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
关于召开 2017 年第二次临时股东大会的补充通知	2017 年 08 月 19 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
2017 年第二次临时股东大会决议公告	2017 年 08 月 30 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
关于董事辞职的公告	2017 年 09 月 15 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
第八届董事会第十八次会议决议（通讯表决）公告	2017 年 09 月 15 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
关于与中航工业集团财务有限责任公司签订<金融服务协议>的关联交易公告	2017 年 09 月 15 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
关于召开 2017 年第三次临时股东大会的通知	2017 年 09 月 15 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
关于监事辞职的公告	2017 年 09 月 15 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
第八届监事会第九次会议决议（通讯表决）公告	2017 年 09 月 15 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
关于召开 2017 年第三次临时股东大会的提示性公告	2017 年 09 月 26 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
2017 年第三次临时股东大会决议公告	2017 年 09 月 29 日	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>

### 三、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内超期未履行完毕的承诺事项

适用  不适用

公司报告期不存在公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内超期未履行完毕的承诺事项。

### 四、对 2017 年度经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

适用  不适用

### 五、证券投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在证券投资。

### 六、衍生品投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

### 七、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用  不适用

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2017 年 09 月 08 日	实地调研	机构	深交所互动易平台 <a href="http://irm.cninfo.com.cn/ssessgs/S000043/index.html">http://irm.cninfo.com.cn/ssessgs/S000043/index.html</a>

## 八、违规对外担保情况

适用  不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

## 九、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用  不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

## 十、履行精准扶贫社会责任情况

公司报告三季度暂未开展精准扶贫工作，也暂无后续精准扶贫计划。

中航地产股份有限公司

董 事 会

二〇一七年十月二十七日