

中航地产股份有限公司 2017 年年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文,为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划,投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

除下列董事外,其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
张志标	董事	工作安排原因	郭剑
肖章林	董事	工作安排原因	郭剑
宋博通	独立董事	工作安排原因	郭明忠

非标准审计意见提示

适用 不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

适用 不适用

是否以公积金转增股本

是 否

公司经本次董事会审议通过的普通股利润分配预案为:以 666,961,416 为基数,向全体股东每 10 股派发现金红利 1.00 元(含税),送红股 0 股(含税),不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用 不适用

二、公司基本情况

1、公司简介

股票简称	中航地产	股票代码	000043
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	杨祥	宋丹蕾	
办公地址	深圳市福田区振华路 163 号飞亚达大厦六楼	深圳市福田区振华路 163 号飞亚达大厦六楼	
传真	(0755) 83688903	(0755) 83688903	
电话	(0755) 83244582	(0755) 83244503	
电子信箱	dongm@carec.com.cn	zqsw@carec.com.cn	

2、报告期主要业务或产品简介

报告期内,公司秉承发展宗旨,以经济效益为中心,以持续发展为目标,诚信敬业,开拓创新,努力把公司建设成为以资产管理为核心的现代服务企业。公司的主业范围为:物业资产管理(物业管理、设备设施管理、资产经营及服务外包等);商业物业资产的投资与经营;项目开发服务(项目咨询、开发服务);创新项目孵化。

3、主要会计数据和财务指标

(1) 近三年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

追溯调整或重述原因

同一控制下企业合并

单位：人民币元

	2017 年	2016 年		本年比上年 增减	2015 年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
营业收入	5,893,494,037.93	6,322,693,627.11	6,329,037,045.51	-6.88%	5,518,758,979.90	5,523,213,944.14
归属于上市公司股东的净利润	150,587,755.00	161,390,860.50	161,476,826.51	-6.74%	401,218,869.17	400,159,037.43
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-383,963,899.66	-367,646,041.87	-367,585,152.27	4.46%	93,695,656.93	92,623,898.51
经营活动产生的现金流量净额	2,562,518,279.99	2,337,413,114.75	2,337,614,998.67	9.62%	539,042,535.30	538,784,796.33
基本每股收益（元/股）	0.2258	0.2420	0.2421	-6.73%	0.6016	0.6000
稀释每股收益（元/股）	0.2258	0.2420	0.2421	-6.73%	0.6016	0.6000
加权平均净资产收益率	3.64%	4.02%	3.96%	-0.32%	10.90%	10.11%
	2017 年末	2016 年末		本年末比上 年末增减	2015 年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
总资产	19,114,097,655.49	21,733,185,265.69	21,735,584,982.30	-12.06%	22,881,018,616.52	22,883,033,020.64
归属于上市公司股东的净资产	4,178,442,529.21	4,082,597,972.35	4,082,580,577.24	2.35%	3,957,693,679.67	3,957,590,318.55

(2) 分季度主要会计数据

单位：人民币元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	1,010,355,245.59	1,370,109,864.03	1,363,802,483.32	2,149,226,444.99
归属于上市公司股东的净利润	-76,529,074.43	-63,996,674.90	68,784,795.33	222,328,709.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-78,221,492.26	-31,153,142.43	68,712,739.63	-343,302,004.60
经营活动产生的现金流量净额	567,050,344.43	909,254,124.95	249,819,563.87	836,394,246.74

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

□ 是 √ 否

4、股本及股东情况

(1) 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

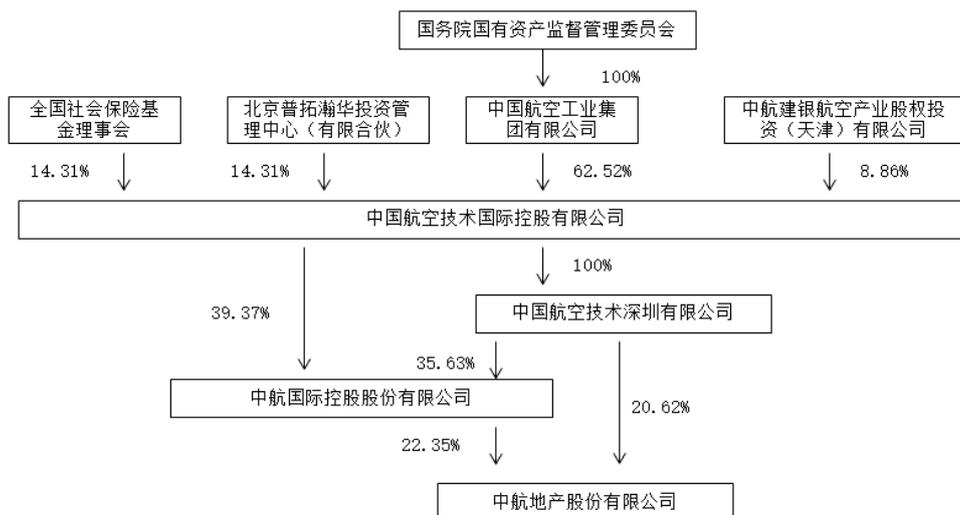
报告期末普通股股东总数	21,087	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	21,788	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
中航国际控股股份有限公司	国有法人	22.35%	149,087,820	0		0	
中国航空技术深圳有限公司	国有法人	20.62%	137,505,382	0		0	
深圳中航城发展有限公司	国有法人	7.17%	47,827,858	0		0	
西安飞机工业(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	0.82%	5,496,139	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	0.75%	4,989,919	0		0	
高晖	境内自然人	0.68%	4,526,400	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	
王文霞	境外自然人	0.50%	3,330,000	0		0	
王倩倩	境内自然人	0.46%	3,080,100	0		0	
上述股东关联关系或一致行动的说明	前述股东中，中国航空技术深圳有限公司持有中航国际控股股份有限公司 35.63% 股份，中国航空技术深圳有限公司与西安飞机工业(集团)有限责任公司的实际控制人同为中国航空工业集团有限公司。此外，未知前述其他股东是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人，也未知其他股东之间是否存在关联关系。						
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	1、公司股东高晖通过普通账户持有 103,900 股公司股份，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 4,422,500 股公司股份，合计持有公司 4,526,400 股公司股份； 2、公司股东王倩倩通过普通账户持有 100 股公司股份，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 3,080,000 股公司股份，合计持有公司 3,080,100 股公司股份。						

(2) 公司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

公司报告期无优先股股东持股情况。

(3) 以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



5、公司债券情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券

是

(1) 公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	到期日	债券余额(万元)	利率
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	16 中航城	112339.SZ	2021 年 03 月 01 日	150,000	3.29%
报告期内公司债券的付息兑付情况	1、公司于 2017 年 2 月 20 日披露《“16 中航城”公司债券 2017 年付息公告》(公告编号: 2017-10), 以 2017 年 2 月 28 日为本次公司债券付息的债权登记日, 每手“16 中航城”(面值 1,000 元) 派发利息为人民币: 32.90 元(含税)。2017 年 3 月 1 日, 公司完成本次债券首次按年付息。 2、公司于 2018 年 2 月 27 日披露《“16 中航城”公司债券 2018 年付息公告》(公告编号: 2018-03), 以 2018 年 2 月 28 日为本次公司债券付息的债权登记日, 每手“16 中航城”(面值 1,000 元) 派发利息为人民币: 32.90 元(含税)。2018 年 3 月 1 日, 公司完成本次债券第二次按年付息。				

(2) 公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

2017年6月26日, 中诚信证券评估有限公司受公司委托, 对公司及公司已发行的“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”的信用状况进行了跟踪分析, 出具《信用等级通知书》(信评委函字[2017]跟踪596号)及《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(2017)》, 评级结果如下:

评级标准	发布日期	信用评级	评级展望	变动方向	评级机构	评级类型
债券评级	2017-06-26	AAA	-	维持	中诚信证券评估有限公司	长期信用评级
主体评级	2017-06-26	AA	稳定	维持	中诚信证券评估有限公司	长期信用评级

(3) 截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2017 年	2016 年	同期变动率
资产负债率	75.94%	78.25%	-2.31%
EBITDA 全部债务比	4.65%	4.86%	-0.21%
利息保障倍数	1.2326	0.9744	26.50%

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号—上市公司从事房地产业务》的披露要求

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。

(1) 推动战略转型

2017 年年初，根据资产出售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。

(2) 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。

(3) 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，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。

（4）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。

2、公司已计入投资性房地产的房产情况（截至 2017 年 12 月 31 日）

单位：元

序号	物业名称	评估面积(m ²)	2016 年末投资性 房地产评估值	2016 年末账面净值	2017 年末投资性 房地产评估值	变动幅度	本年计入公允价值 变动收益
1	航空大厦 1 栋部分楼层(说明 1)	24,432.33	440,980,081.00	443,023,173.00	476,040,783.00	7.45%	29,348,303.00
2	航空大厦 1 栋部分顶层(说明 1)	4,955.80	51,708,818.00	51,540,320.00	56,991,700.00	10.58%	5,451,380.00
3	南光大厦 1-13 层部分楼层、地下室(说明 2)	20,184.70	373,490,694.00	373,490,694.00	403,730,872.00	8.10%	30,240,178.00
4	南光捷佳大厦一至四层商场及部分房间(说明 2)	8,955.96	213,146,853.00	209,042,493.00	267,438,056.00	27.93%	56,797,749.00
5	航都大厦 9J	106.73	2,668,250.00	2,668,250.00	2,689,596.00	0.80%	
6	长沙芙蓉南路 368 号波波天下城 9 套房	1,539.41	11,545,575.00	11,391,630.00	11,699,516.00	2.70%	
7	航苑大厦西座 7 套房(说明 2)	652.43	27,383,379.00	27,383,379.00	31,043,887.00	13.37%	3,660,508.00
8	南昌中航国际广场 1 至 5 层、26 至 38 层	32,489.53	286,069,049.00	290,281,582.00	287,272,629.00	-1.04%	
9	赣州中航城九方购物中心房产及幼儿园	84,443.95	732,396,966.00	718,920,632.00	747,718,010.00	4.01%	
10	岳阳中航国际广场 1 至 27 层、裙楼 1 至 5 层	46,684.02	331,518,948.00	334,408,098.00	333,893,024.00	-0.15%	
11	赣州格兰云天国际酒店(说明 3)	29,644.15	274,115,501.00	261,116,209.20	279,767,367.00	7.14%	18,651,157.80
12	成都九方购物中心-3 至 7 层	105,702.55	750,479,865.00	770,709,036.00	786,743,210.00	2.08%	
13	昆山中航城花园 42 号楼	29,366.24	198,810,608.00	201,870,501.00	199,232,062.00	-1.31%	
14	屿海商铺	5,694.37	58,652,011.00	60,929,759.00	59,221,448.00	-2.80%	
15	九江九方购物中心	158,295.92	909,884,239.00	931,842,281.00	928,749,503.00	-0.33%	
16	昆山九方购物中心	188,377.80	1,340,893,292.00	1,360,220,554.00	1,373,233,410.00	0.96%	
17	中航格澜阳光花园 A 栋 1-4 层(说明 4)	15,624.89	268,124,427.00	258,299,355.00	273,591,559.00	5.92%	15,292,204.00
18	上海天盛广场(说明 5)	92,746.15	1,687,517,643.00	1,699,003,918.00	2,257,064,707.00	32.85%	558,060,789.00
19	贵阳中航城项目九方购物中心-未竣工			171,773,150.10			
20	昆山中航酒店-未竣工			198,492,421.85			
21	贵阳中航城项目幼儿园-未竣工			19,376,060.67			
	合计	849,896.93	7,959,386,199.00	8,395,783,496.82	8,776,121,339.00		717,502,268.80

说明 1：航空大厦 1 栋部分楼层采用市场比较法进行评估，2017 年评估增值 7.45%，主要系华强北区域写字楼等房产价格增长较快导致评估增值较大。

说明 2：南光大厦、南光捷佳大厦、航苑大厦西座采用市场比较法进行评估，2017 年评估分别增值 8.10%、27.93% 和 13.37%。主要因为深圳住宅价格近年增长较快。该物业所处华强北区域新增九方等大型商业体，配套规格进一步提升，物业吸引力提高，导致评估增值较大。

说明 3：赣州格兰云天国际酒店采用收益法进行评估，2017 年评估增值 7.14%。该物业目前主要出租作酒店，确定租金包括基础租金和浮动租金两部分，浮动租金按酒店的收入为基础扣除相关费用后进行计算，近几年该物业所在区域酒店的收入及租金都处于增长的状态导致评估增值较大。

说明 4：中航格澜阳光花园采用收益法进行评估，2017 年评估增值 5.92%。该物业签有长期租赁合同，租期至 2032 年，年租金递增 2%。合同租金单价为 62 元/平方米，高于

市场平均水平，递增速度快于市场平均水平导致整体收入水平提高。

说明 5：上海天盛广场采用收益法进行评估，2017 年评估增值 32.85%，该物业目前主要用于出租，租金水平、出租率及租金递增水平等因素预期向好导致评估增值较大。

3、报告期内主营业务是否存在重大变化

□ 是 √ 否

4、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
房地产业	2,808,283,869.61	146,834,670.85	30.71%	-26.01%	21.22%	-4.00%
物业管理	2,867,249,198.79	170,943,615.95	10.55%	24.76%	13.97%	-1.02%

5、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

□ 是 √ 否

6、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

□ 适用 √ 不适用

7、面临暂停上市和终止上市情况

□ 适用 √ 不适用

8、涉及财务报告的相关事项**(1) 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明**

√ 适用 □ 不适用

1、《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》对于2017年5月28日之后持有待售的非流动资产或处置组的分类、计量和列报，以及终止经营的列报等进行了规定，并采用未来适用法进行处理。

2、根据《企业会计准则第16号——政府补助》（2017），政府补助的会计处理方法从总额法改为允许采用净额法，将与资产相关的政府补助相关递延收益的摊销方式从在相关资产使用寿命内平均分配改为按照合理、系统的方法分配，并修改了政府补助的列报项目。2017年1月1日尚未摊销完毕的政府补助和2017年取得的政府补助适用修订后的准则。

3、根据《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会[2017]30号），在利润表中新增“资产处置收益”行项目，反映企业出售划分为持有待售的非流动资产（金融工具、长期股权投资和投资性房地产除外）或处置组时确认的处置利得或损失，处置未划分为持有待售的固定资产、在建工程、生产性生物资产及无形资产而产生的处置利得或损失，以及债务重组中因处置非流动资产产生的利得或损失和非货币性资产交换产生的利得或损失。相应的删除“营业外收入”和“营业外支出”项下的“其中：非流动资产处置利得”和“其中：非流动资产处置损失”项目，反映企业发生的营业利润以外的收益，主要包括债务重组利得或损失、与企业日常活动无关的政府补助、公益性捐赠支出、非常损失、盘盈利得或损失、捐赠利得、非流动资产毁损报废损失等。对比较报表的列报进行了相应调整。

根据前述规定，经公司董事会审议同意，公司会计政策进行相应变更，并按要求编制2017年度及以后期间的财务报表，于以上文件规定的起始日开始执行上述企业会计政策。

(2) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

(3) 与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

同一控制下企业合并

单位：元

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	交易构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	上期被合并方的收入	上期被合并方的净利润
吉安市吉州区天虹物业服务服务有限公司	100%	合并前均受同一控制方控制	2017-12-31	以取得控制权的日期确定为合并日	8,421,121.57	571,722.82	6,343,418.40	85,966.01

2017年12月本公司全资子公司中航物业管理有限公司以现金161,000元吸收合并了吉安市吉州区天虹物业服务服务有限公司，吉安市吉州区天虹物业服务服务有限公司系本公司控股股东中国航空技术深圳有限公司的子公司天虹商场股份有限公司的下属公司。由于合并前后合并双方均受中国航空技术深圳有限公司控制且该控制并非暂时性，故本合并属同一控制下的企业合并，合并日确定为2017年12月31日。本公司与吉安市吉州区天虹物业服务服务有限公司的吸收合并中取得的资产及负债，均按照合并日在被合并方的账面价值计量。

中航地产股份有限公司
董 事 会
二〇一八年三月十三日