



中航地产股份有限公司

2016 年面向合格投资者公开发行人公司债券
受托管理事务报告
(2018 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)

二〇一九年六月

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”）2019年3月对外披露的《中航善达股份有限公司2018年年度报告》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做出独立判断，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 2018 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	增信机制及偿债保障措施情况	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	16
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	17
第十章	本次债券存续期内重大事项	18

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。

二、核准文件和核准规模

本次公司债券已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”文核准向合格投资者公开发行面值总额15亿元的公司债券。

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(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(以下简称“深交所”)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《公司债券发行与交易管理办法》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售。

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《公司债券发行与交易管理办法》、《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 2018 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

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 2018 年度经营情况

2018 年，经济增长总体上是内需主导，全年 GDP 同比增长 6.5%，规模以上工业同比增长 5.7%，最终消费对 GDP 贡献率达 76.2%，比上年提高 18.6 个百分点，财政支出仍有积极空间。与此同时，外部环境的不利因素增多，受贸易摩擦、外需疲弱等因素影响，货物和服务净出口对经济增长贡献率自 2018 年以来持续为负，2018 年净出口对经济增长贡献率为-8.6%，M2 余额 182.67 万亿元，同比增长 8.1%，社融存量增速同比降至 9.8%。2018 年下半年以来，逆周期调节取得

一定效果，经济环比增长开始企稳，下行风险有所缓解，为深入推进各项改革创新有利条件。

2018 年，房地产调控政策在“房住不炒”和“租购并举”的基调下继续构建长短结合的制度体系，住房租赁市场建设继续提速，调控政策更加强调“因城施策、分类调控”，地方政府适时出台调控政策的主动性明显增强。一线城市已经全面进入存量房时代，部分热点二线城市紧随其后，逐渐踏入存量房时代。大量被低估的各类物业，或设施老旧或运营能力有限，如何充分利用资产管理手段和金融工具，管理、改造存量商业物业，充分发挥并提升其价值，对于有相关资源积累及相关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，全国商业物业管理面积将达到 84.73 亿 m²，商业物业市场可达 4,300 亿元以上。

2018 年，公司积极推动战略转型，积极拥抱房地产存量时代。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，并继续通过管理输出等轻资产运作模式扩张；项目开发服务业务配合公司战略转型，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、紧紧围绕公司经营目标，强化管理，提高效率，全面完成各项主要经营指标

公司以加快主营业务发展和资产结构优化作为公司转型发展的主要抓手，明确公司各经营单位和管理部门的年度经营管理目标，层层落实责任，以战略转型牵引物业管理和商业资产运营管理业务板块提升运营效益，夯实公司转型发展的业务基础。公司坚定地加快资产结构调整，想方设法处置非主业资产，集中资源，突出主业，降低成本，提升公司的盈利水平。2018 年，公司实现营业收入 66.6 亿元，利润总额 12.3 亿元，归属于母公司所有者净利润 8.6 亿元。

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 年保持高速增长，报告期内，收入同比增长 30%，年度新签合同额 10 亿元。在保持业务高速增长的同时，物业管理业务以客户满意为宗旨，持续改善服务品质，2018 年全国 327 个项目参与第三方满意度测评，公司整体客户满意度达 93.43%，连续 5 年保持持续提升。

在公司转型战略的牵引下，物业管理业务加大了智慧物业平台的研发投入，在智慧城市的框架下，利用物联网、图像识别、大数据和信息化管理技术等，构建基于“互联网+”的智慧物业集成服务平台——智慧物业π平台。报告期内，智慧物业π平台覆盖规模较2017年大幅提升，已进入15个省、4个直辖市，共计178项功能陆续在全国368个项目上线，此外，智慧物业π平台尝试对北京市机关事务管理局等8个单位输出管理。

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，各项目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，中航九方持续改进和完善管控模式，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”等四个环节，打造购物中心全渠道营运模式；开发子品牌“九方荟”，全面发展公司的轻资产业务，根据不同项目的定位，使用不同的品牌。探索“适度轻资产，轻重资产并行发”模式，通过管理输出和品牌输出，全年完成深圳侨城坊等4个外部项目。截止到2018年12月，中航九方管理项目15个，管理面积127万平方米。

4、宣贯转型战略，重塑企业文化，促推公司转型发展

公司重大资产出售后，公司明确了以物业资产管理业务为公司主营业务，以轻资产经营的方式加快物业管理业务和商业资产运营管理业务的规模扩张和效益提升，努力将公司建设成为物业资产管理为核心轻资产运营的现代服务企业。为适应公司新的发展战略，公司适时实施了更名，由中航地产股份有限公司更名为中航善达股份有限公司。2018年6月1日，公司在深交所交易系统启用更名后的简称中航善达。在实施公司更名的同时，通过有效的途径和活动，加强公司转型发展战略的宣贯，加深公司全员对转型发展的认识，形成强有力的组织共识，以再出发再创业的良好心态，投身公司经营发展事业。

5、把握机遇处置遗留项目，资产结构得到进一步优化

公司周密计划，采取有力措施，积极推进，顺利完成惠东项目和贵阳项目的出售挂牌交易，并完成上海天盛广场项目工商变更和资产交割，全年共实现投资收益 12.4 亿元。至 2018 年末存货金额为 17.8 亿元，较年初存货 51.3 亿元减少了 33.5 亿元，带息负债 48.3 亿元，较年初 78 亿元减少 29.7 亿元，资产负债率也下降至 63.1%。资产结构得到进一步优化，提高资产运行效率和效益，更好的匹配了公司转型战略。同时，经过细致的工作，较好地实现了项目出售后富裕员工的分流和安置目标。

6、始终奉行“依法治企”理念，推动法治建设深度融入公司中心工作

报告期内，公司始终奉行“依法治企”的理念，重视法治建设，将“依法治企”写入公司章程，推动落实法治建设第一责任人职责，将法治建设纳入重要议事日程；逐步完善风险管理体系，实现法律防控关口前移、源头介入、全程参与，为依法决策和经济活动提供直接支持和保障；强化法律审核，增强风险管理，提升合规建设，所有规章制度、经济合同、重要决策均需通过法律审核，并实现法律审核率 100%；积极推动普法教育，提高依法治理能力，努力提高领导干部依法经营、依法管理、依法决策的能力和水平；加强法律纠纷预防机制，加大案件管理力度，杜绝自身违法违规引发的重大法律纠纷。

三、发行人 2018 年度财务状况

根据发行人 2018 年年度报告，截至 2018 年 12 月 31 日，发行人总资产为 1,323,564.61 万元，较 2017 年末下降 30.75%；净资产为 484,202.54 万元，较 2017 年末增加 15.88%。2018 年度，发行人 2018 年度实现营业收入 665,564.65 万元，较 2017 年度增加 12.94%，2018 年度实现归属于母公司所有者的净利润 85,661.34 万元，较 2017 年度增加 468.85%。

报告期，发行人主要会计数据和财务指标如下：

位：万元

项目	2018 年末/2018 年	2017 年末/2017 年		增减变动
		调整前	调整后*	调整后
总资产	1,323,564.61	1,911,409.77	1,911,409.77	-30.75%
归属于上市公司股东的净资产	484,202.54	417,844.25	417,844.25	15.88%
营业收入	665,564.65	589,349.40	589,327.10	12.94%
归属于上市公司股东	85,661.34	15,058.78	15,058.78	468.85%

的净利润				
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-15,035.15	-38,396.39	-38,396.39	-60.84%
经营活动产生的现金流量净额	128,106.16	256,251.83	256,251.83	-50.01%
基本每股收益（元/股）	1.2844	0.2258	0.2258	468.82%
稀释每股收益（元/股）	1.2844	0.2258	0.2258	468.82%
加权平均净资产收益率	18.77%	3.64%	3.64%	15.13%

注：2018年10月30日，公司第八届董事会第三十二次会议审议通过了《关于公司会计政策变更的议案》，根据财政部《关于2018年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》，公司作为个人所得税的扣缴义务人，根据《中华人民共和国个人所得税法》收到的扣缴税款手续费在“其他收益”中填列，对可比期间的比较数据进行调整。

第三章 受托管理人履行职责情况

报告期内，华创证券作为“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，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 2018 年 12 月 31 日，监管账户实际余额 52.33 万元。

三、专项账户运行情况

“16 中航城”于 2016 年 3 月 1 日发行，发行人与债券受托管理人、监管银行已签订《募集资金专户存储三方监管协议》，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存储与使用，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。

因发行人 2016 年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。

根据致同会计师事务所（特殊普通合伙）为担保人出具的 2018 年度审计报告（致同审字【2019】第 110ZB6868 号），截至 2018 年 12 月 31 日，担保人合并报表总资产为 15,383,933.46 万元，所有者权益为 5,017,650.24 万元；2018 年度，担保人实现主营业务收入 8,336,575.10 万元，实现净利润 143,499.32 万元。

根据中诚信 2019 年 6 月 13 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（2019）》，中航技深圳 2018 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

2018 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

一、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。

二、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》。

发行人已于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》。

截至本报告出具日，“16中航城”公司债券于2019年3月1日按时偿付2018年3月1日至2019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2019年2月26日披露的《中航善达股份有限公司“16中航城”公司债券2019年付息公告》。

根据募集说明书约定，公司在债券存续期第3年末有权决定是否调整本期债券的票面利率。公司分别于2019年1月10日、2019年1月11日、2019年1月14日披露《关于“16中航城”票面利率调整及投资者回售实施办法第一次提示性公告》、《关于“16中航城”票面利率调整及投资者回售实施办法第二次提示性公告》、《关于“16中航城”票面利率调整及投资者回售实施办法第三次

提示性公告》（公告编号：2019-05、2019-06、2019-07），上调本期债券存续期后 2 年的票面利率 91 个基点至 4.20%。此次共计回售 840,000 张，回售金额 8,400 万元，回售工作已于 2019 年 3 月 1 日完成。“16 中航城”债券余额为 141,600 万元，存续期后两年票面利率为 4.20%。

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 2019 年 6 月 13 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（2019）》，中诚信维持发行人“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，维持发债主体信用等级为 AA，评级展望为稳定。

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

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

2019年4月15日，发行人披露了《中航善达股份有限公司重大资产重组停牌公告》，主要内容：为了积极响应国家关于加大推进央企战略性重组改革和专项整合的政策，推动央企提质增效，提高主业核心竞争力，集中优势做强做优，公司第一大股东中航国际控股股份有限公司（以下简称“中航国际控股”）筹划将其所持公司全部股份149,087,820股通过协议转让的方式全部转让给招商局蛇口工业区控股股份有限公司（以下简称“招商蛇口”），中航国际控股本次筹划转让的公司股份占公司总股本约22.35%。公司拟通过发行股份方式购买招商蛇口等持有的招商局物业管理有限公司（以下简称“招商物业”）100%的股权（以下简称“本次发行股份购买资产”），上述交易可能会导致公司控制权发生变更。

2019年4月19日，华创证券作为债券受托管理人针对上述事宜披露了《中航善达股份有限公司2016年面向合格投资者公开发行公司债券临时受托管理事务报告》。

2019年4月29日，发行人披露了《中航善达股份有限公司第八届董事会第四十一次会议决议公告》、《中航善达股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易预案》（以下简称“《预案》”）、《中航善达股份有限公司关于发行股份购买资产暨关联交易预案披露及公司股票复牌的提示性公告》及《中航善达股份有限公司有关股东权益变动的提示性公告》等公告，就本次发行股份购买资产暨关联交易预案及相关股东权益变动等情况进行信息披露。

根据《预案》，发行人拟以发行股份的方式购买招商蛇口、深圳招商房地产有限公司合计持有的招商物业100%股权。本次交易不涉及募集配套资金。截至《预案》签署日，标的资产的审计和评估工作尚未完成。本次交易可以实现两大央企集团优质物业管理业务的整合及协同发展，激发发行人的发展活力，进一步打开物业管理战略业务的未来发展空间，在央企体系内打造专业化物业管理平台，在行业集中度不断提升的情况下，全面提升公司在物业管理领域的影响力和竞争力。

根据《中航善达股份有限公司有关股东权益变动的提示性公告》，中航国际控股于 2019 年 4 月 26 日与招商蛇口签署的《中航国际控股股份有限公司与招商局蛇口工业区控股股份有限公司关于中航善达股份有限公司之股份转让协议》，中航国际控股以非公开协议转让的方式向招商蛇口转让其持有的发行人 22.35% 的股份，本次交易完成以后，上市公司的控股股东预计变更为招商蛇口，实际控制人预计变更为招商局集团有限公司，但最终控制人仍为国务院国有资产监督管理委员会。

2019 年 5 月 6 日，华创证券作为债券受托管理人针对上述事宜的进展情况披露了《中航善达股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券临时受托管理事务报告》。

(本页无正文，为中航地产股份有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行
公司债券受托管理事务报告（2018 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：2019 年 6 月 19 日

