



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)

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 00 七年六月

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地产股份有限公司（以下简称“中航地产”、“发行人”或“公司”）2017年3月对外公布的《中航地产股份有限公司2016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，投资者依据本报告所进行的任何作为或不作为，华创证券不承担任何责任。

目录

第一章	本次公司债券概况.....	1
第二章	发行人 2016 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.....	11
第四章	发行人募集资金使用情况.....	12
第五章	本期债券担保人情况.....	13
第六章	债券持有人会议召开情况.....	14
第七章	本次公司债券利息偿付情况.....	15
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	本期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：中航地产股份有限公司（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“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，中航地产股份有限公司（以下简称“发行人”）成功发行15亿元2016年公司债券（以下简称“16中航城”、“本期债券”）。

三、本次债券的主要条款

1、发行主体：中航地产股份有限公司。

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《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：经中诚信综合评定，本公司的主体信用等级为 AA，本次债券的信用等级为 AAA。

24、主承销商、簿记管理人：本公司聘请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：本公司聘请华创证券有限责任公司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：本公司主体信用等级为 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：本公司将根据《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：中航地产股份有限公司

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 2016 年度经营情况及财务状况

一、发行人基本情况

公司名称：中航地产股份有限公司

法定代表人：肖临骏

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、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

企业法人营业执照注册号：440301103009475

组织机构代码：19218124-7

网址：<http://www.carec.com.cn/>

二、发行人 2016 年度经营情况

2016 年，全球经济继续深度调整，增长预期不断下调，意外风险增多。面对复杂的国内外经济形势，在积极的财政政策、适应性的货币政策和房地产政策的作用下，中国经济在持续筑底中企稳回升，全年经济增速保持在相对强劲的 6.7%。房地产市场在因城施策的政策背景下，热点城市楼市调控由宽松到全面收紧，多数三四线城市实施去库存政策，从供需两端改善市场环境，全国楼市正逐步回归理性。国家统计局数据显示，2016 年全国商品房销售面积 15.7 亿平方米，

同比增长 22.5%；商品住宅销售面积 13.8 亿平方米，同比增长 22.4%，绝对量均创历史新高，但同比增幅收窄。

在行业大背景下，发行人通过调整产品结构与营销策略，把握区域市场机会快速去化；通过产品创新与模式创新，提升商业地产经营能力；重视客户体验、提升产品品质，认真完成各项经营管理工作。与此同时，面对房地产行业整体盈利能力不断下滑、增速下滑、竞争激烈，发行人开始进一步思考公司业务转型的战略问题，明确转型业务与发展方向。报告期内，发行人各项经营管理工作按计划推进，业务转型工作取得阶段性成果，并进入继续落实推进阶段。

（一）推进重大资产重组与战略转型

发行人于 2016 年下半年开始筹划重大资产重组与战略转型。2016 年底顺利完成重大资产出售相关事宜。本次重大资产出售交易标的资产为：（1）公司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）公司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）公司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。交易对方以人民币现金支付对价，此次出售资产的作价为 202,963.07 万元。在本次重大资产出售前，公司的主营业务为房地产开发业务和物业管理业务。从房地产开发行业长期趋势来看，虽然自 2014 年末以来房地产市场整体平稳回暖，但受宏观经济增速放缓、人口结构变迁以及城市化速度逐步下降等因素影响，行业整体发展速度减缓。同时，在行业总体增长疲软的大背景下，房地产行业竞争依然保持激烈状态，房地产行业整体盈利能力下滑，未来继续保持房地产开发业务的快速增长难度很大。为此，公司积极应对行业发展趋势，通过出售房地产开发业务，集中资源发展物业资产管理业务，实现公司业务的转型升级。此次出售房地产开发业务资产与负债之后，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。通过本次重大资产出售，上市公司置出未来行业风险较

大、盈利增长能力较弱的房地产开发业务，发展更具有发展前景的物业资产管理业务，切实增强公司持续经营能力，有利于公司长期发展。

（二）物业管理业务实现高品质快速发展，打造国内顶尖机构物业品牌

物业管理业务收入与利润快速增长，收入同比增长 28%，利润总额同比增长 44%。市场拓展连续第三年实现大幅增长，新签年度合同额超过 5 亿，再创新高。与此同时，大项目的数量与业绩贡献同步提升，进一步提升公司在机构物业领域影响力。其中具有代表性的项目包括：港珠澳大桥、中山大学广州校区、环境保护部、深圳市委、营区整体社会化保障项目、中国邮政四川省分行、东方电气等，有效支撑了公司的快速发展。同时，针对市场变化搭建物业协同发展市场平台，实现新项目拓展、专项业务拓展、以及客户端业务开发等多业务的信息共享与协同交流，加速延伸业务、续签业务和新拓展业务的增长。在客户层面，以打造稳固的战略客户关系，奉行品质为先的客户导向，通过增值业务将客户资源变现，同时打造国内顶尖的机构物业品牌。2016 年物业公司深化品牌传播效果，树立行业口碑，荣获中国物业服务“百强企业”、2016 中国物业服务特色企业——机构物业集成服务商，广东省 2014 年-2016 年诚信标杆企业和领军人物奖项，深圳市第 13 届“深圳知名品牌”奖等多项荣誉。

（三）商业模式创新，推动物业管理业务转型升级

2016 年，公司积极推进物业管理业务商业模式创新，围绕客户核心需求，聚焦品质提升，构建基于“服务集成商”的平台模式。完成智慧物业 π 平台软件开发，该平台运用移动互联网、物联网技术，融合“互联网+”、“智慧城市”等先进理念，打造了智慧物业集成服务平台。2016 年 11 月 8 日，中航物业首个运行维修联合服务站——华强北服务站的正式落成，更标志着物业转型发展迈出了坚实的一步。目前 π 平台已成功在项目进行运行管控，实现采购管理、品质管控、客户声音、数据运营中心等功能，并已具备全面的运行条件。继续致力于稳固公司标准化在行业的领先地位。2016 年，中航物业顺利通过了国家级物业服务标准化试点项目专家评估。同时，还通过了“标准化良好行为企业”AAAA 级评审。公司作为标准化技术委员会秘书处承担单位，承接并开展研究中国物协年度 6 大重点课题之一：《物业行业标准体系设计及发展规划研究》，牵头编撰了《物业管理指南》，并制定了两个广东省地方标准文件、三个深圳市标准化指导性技

术文件。此外，还推动成立了“高端写字楼物业企业联盟”。在首届医院物业管理创新发展论坛、深港优质标准论坛及中国教育后勤协会主办的多个会议上，受邀进行标准化成果分享。

（四）商业物业经营业务不断提升，地产开发业务完成年度销售目标

2016年1-12月，公司地产开发业务实现签约销售额50.7亿元，销售面积56.3万平方米，顺利完成了销售目标。近一年来房地产市场去库存政策取得了积极效果，2016年随着市场交易的回升，三四线城市的库存压力得到一定缓解。公司重点项目所处的贵阳、昆山、惠州等地市场受核心城市辐射影响，成交量持续增长，各项目也成功树立了当地市场的品牌口碑。公司目前管理在营的六家九方购物中心分别位于赣州、成都、九江、昆山、深圳华强北与深圳龙华，总营业面积超过68万平方米，初具规模。其中，深圳华强北与深圳龙华九方购物中心为公司受托经营管理项目。2016年，九方购物中心运营情况良好，各地“九方”根据市场与客户需求对零售品牌不断升级提升，进一步丰富休闲、餐饮品类，以成熟的运营管理模式，成为大众喜爱的一站式休闲娱乐场所。不仅为当地民众带来丰富而独特的一站式购物体验，也为城市商业格局提升做出贡献。“九方购物中心”作为中航地产核心的商业品牌，从赣州、成都、深圳、九江到昆山，实现了一座座城市的时尚梦想。目前赣州九方、深圳龙华九方、深圳华强北九方、昆山九方、九江九方等购物中心已进入稳定运营期，出租率保持在较高水平，销售额不断提高。与此同时，2016年公司在赣州进行管理输出的尝试，与巨亿广场签订管理输出服务协议，由赣州九方管理人员进驻场地进行管理，以管理输出的模式不断扩大“九方购物中心”的品牌影响力，也是公司探索商业地产轻资产运营模式的有效尝试。

（五）主营业务情况

1、公司本年实现营业收入632,269万元，较上年同期增加80,393万元，增长14.57%，主要由于建筑板块（楼宇工程）、物业板块较上年同期增长。

其中，建筑业（楼宇工程）共实现营业收入16,741万元，较上年同期增加7,641万元，增长83.97%，占公司营业收入的2.65%；

房地产开发业务共实现营业收入379,563万元，较上年同期增加20,397万元，增长5.68%，占公司营业收入的60.03%；

物业管理业务共实现营业收入 229,190 万元,较上年同期增加 51,717 万元,增长 29.14%, 占公司营业收入的 36.25%;

服务业及其他共实现营业收入 6,775 万元,较上年同期增加 638 万元,增长 10.40%, 占公司营业收入的 1.07%。

2、公司本年实现利润总额 29,623 万元,较上年同期减少 30,943 万元,下降 51.09%。

3、公司本期归属于母公司所有者净利润 16,139 万元,较上年同期减少 23,983 万元,下降 59.77%。

其中,地产业务实现净利润 3,302 万元,物业管理业务实现净利润 11,877 万元,建筑业(楼宇工程)实现净利润 1,407 万元;服务业及其他实现净利润-447 万元。

三、发行人 2016 年度财务状况

根据发行人 2016 年年度报告,截至 2016 年 12 月 31 日,发行人总资产为 2,173,318.53 万元,较 2015 年末下降 5.02%;净资产为 472,782.93 万元,较 2015 年末增长 0.69%。2016 年度,发行人实现营业收入 632,269.36 万元,较 2015 年增长 14.57%,实现归属于母公司所有者的净利润 16,139.09 万元,较 2015 年下降 59.77%。

报告期,发行人主要会计数据和财务指标如下:

单位:万元

项目	2016 年末/2016 年	2015 年末/2015 年	增减变动
总资产	2,173,318.53	2,288,101.86	-5.02%
归属于上市公司股东的净资产	408,259.80	395,769.37	3.16%
营业收入	632,269.36	551,875.90	14.57%
归属于上市公司股东的净利润	16,139.09	40,121.89	-59.77%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-36,764.60	9,369.57	-492.38%
经营活动产生的现金流量净额	233,741.31	53,904.25	333.62%
基本每股收益(元/股)	0.242	0.6016	-59.77%
稀释每股收益(元/股)	0.242	0.6016	-59.77%
加权平均净资产收益率	4.02%	10.90%	-6.88%
项目	2016 年	2015 年	同期变动率
息税折旧摊销前利润	82,722.87	104,883.19	-21.13%
流动比率	130.20%	123.74%	6.46%

资产负债率	78.25%	79.48%	-1.23%
速动比率	64%	27%	37%
EBITDA 全部债务比	4.86%	5.77%	-0.91%
利息保障倍数	0.9776	0.976	0.16%
现金利息保障倍数	4.3339	1.7335	150.01%
EBITDA 利息保障倍数	1.0449	1.0351	0.95%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	0.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	0.00%

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、本期债券募集资金状况

经中国证券监督管理委员会证监许可[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、本期公司债券募集资金实际使用情况

根据发行人公告的本期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。

根据发行人提供的资料：发行人募集资金扣除承销费用，实际到位148,800万元，其中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，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，募集资金本金余额14万元。报告期内，募集资金账户发生孳息和账户管理及手续费等，截至2016年12月31日，监管账户实际余额51.56万元。

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国航空技术深圳有限公司（以下简称“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。

中国航空技术深圳有限公司成立于 1982 年 12 月 1 日，注册资本为人民币 100,000.00 万元，拥有中航国际控股股份有限公司、天马微电子股份有限公司、飞亚达（集团）股份有限公司、中航地产股份有限公司、天虹商场股份有限公司等七家境内外上市公司，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。

根据瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）为担保人出具的 2016 年度审计报告（瑞华审字【2017】13040029 号），截至 2016 年 12 月 31 日，担保人合并报表总资产为 14,697,125.41 万元，所有者权益为 4,737,907.12 万元，2016 年度，担保人（合并口径）实现主营业务收入 6,676,438.12 万元，实现净利润 201,325.58 万元。

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。

根据中诚信证券评估有限公司 2017 年 6 月 26 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（2017）》》披露，中航技深圳 2016 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。

第六章 债券持有人会议召开情况

2016 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

本次公司债券起息日为2016年3月1日，2016年度尚不涉及支付债券利息和本金事项。

截至本报告批准出日，“16中航城”公司债券已于2017年3月1日按时偿付利息4,935.00万元（含税）。

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证券评估有限公司（以下简称“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 2017 年 6 月 26 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（2017）》，中诚信证评维持中航地产主体信用等级 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

2016 年度，发行人负责处理“16 中航城”相关事务的专人未发生变动情况。

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，公司现委派王瑀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：王瑀先生

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 本期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。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将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，公司毛利率水平持续下滑，加之期间费用上升的影响，公司经营性业务出现较大亏损，整体盈利能力有所弱化。

华创证券提醒投资者关注发行人后续业务经营情况。

二、本期债券信用评级是否发生变化

2016年4月26日，中诚信证券评估有限公司对发行人及已发行的“16中航城”出具《信用等级通知书》（信评委函字[2016]跟踪037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（2016）》，评级结果为主体评级AA级，评级展望为稳定，债券评级AAA级，变动方向均为维持状态。

截至本报告出具日，中诚信证券评估有限公司于2017年6月26日发布了“16中航城”的跟踪评级报告。根据最新的跟踪评级报告，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。

三、发行人主要资产是否被查封、扣押、冻结

经查阅发行人2016年年度报告并经发行人确认，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 2016 年年度报告并经发行人确认，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

2016 年发行人累计新增银行贷款等有息债务为 75 亿元，同期偿还银行贷款等有息债务为 87 亿（含资产重组出售子公司导致的有息负债减少），其中按时偿还（含协商提前归还）87 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 12 亿元。

发行人当年新增借款未超过 2015 年末净资产的 20%。

（二）担保情况

2016 年度，发行人新增担保均为对合并报表范围内子公司担保，共计 48,200.00 万元，占 2015 年末净资产的 10.27%。

查阅发行人 2016 年年度报告，截至 2016 年末，发行人及其子公司对外担保情况具体如下：

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
中航建筑工程有限公司	2012 年 12 月 19 日	10,000.00	2013 年 8 月 13 日	0.00	连带责任保证	3 年	是	是
九江中航城地产开发有限公司	2015 年 4 月 30 日	60,000.00	2015 年 5 月 27 日	29,000.00	连带责任保证	2 年	否	否
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）			60,000.00	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）				32,570.00
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）			70,000.00	报告期末实际对外担保余额合计（A4）				29,000.00
公司与子公司之间担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
岳阳中航地产有限公司	2009 年 12 月 3 日	14,000.00	2009 年 12 月 31 日	9,000.00	连带责任保证	10 年	否	否
衡阳中航地产有限公司	2012 年 7 月 24 日	30,000.00	2013 年 7 月 24 日	0.00	连带责任保证	3 年	是	否
岳阳中航地产有限公司	2012 年 10 月 30 日	8,000.00	2013 年 3 月 29 日	0.00	连带责任保证	3 年	是	否

赣州中航房地产发展有限公司	2013年1月9日	15,000.00	2013年2月27日	0.00	连带责任保证	10年	是	否
厦门紫金中航置业有限公司	2013年4月2日	14,000.00	2013年4月25日	0.00	连带责任保证	3年	是	是
九江中航城地产开发有限公司	2013年4月2日	60,000.00	2013年9月9日	0.00	连带责任保证	3年	是	否
岳阳建桥投资置业有限公司	2013年8月23日	35,000.00	2014年3月12日	0.00	连带责任保证	3年	是	否
中航城置业(昆山)有限公司	2014年5月30日	40,000.00	2014年6月27日	0.00	连带责任保证	3年	是	否
赣州中航房地产发展有限公司	2014年8月16日	50,000.00	2015年6月30日	0.00	连带责任保证	3年	是	否
中航物业管理有限公司	2014年8月16日	30,000.00	2015年2月12日	24,000.00	连带责任保证	3年	否	否
江苏中航地产有限公司	2014年8月16日	30,000.00	2015年5月6日	0.00	连带责任保证	2年	是	否
赣州九方商业有限公司	2015年3月31日	55,000.00	2015年3月28日	52,000.00	连带责任保证	10年	否	否
深圳市观澜格兰云天大酒店投资有限公司	2015年3月31日	16,000.00	2015年5月27日	0.00	连带责任保证	3年	是	否
九江中航城地产开发有限公司	2015年4月30日	60,000.00	2015年5月27日	0.00	连带责任保证	2年	是	否
中航物业管理有限公司	2015年7月11日	10,000.00	2015年11月6日	0.00	连带责任保证	1年	是	否
江西中航地产有限责任公司	2015年7月11日	40,000.00	2016年2月1日	0.00	连带责任保证	3年	是	否
九江中航城地产开发有限公司	2015年7月11日	60,000.00	2016年4月21日	0.00	连带责任保证	10年	是	否
江西中航地产有限责任公司	2016年7月14日	15,000.00	2016年8月3日	15,000.00	连带责任保证	10年	否	否
中航物业管理有限公司	2016年7月14日	50,000.00	2016年8月11日	1,200.00	连带责任保证	1年	否	否
			2016年9月22日	10,000.00	连带责任保证	1年	否	否
			2016年9月27日	5,000.00	连带责任保证	1年	否	否
			2016年11月7日	5,000.00	连带责任保证	1年	否	否
			2016年11月11日	12,000.00	连带责任保证	1年	否	否
成都市中航地产发展有限公司	2016年7月14日	60,000.00	未签署担保协议					
贵阳中航房地产开发有限公司	2016年7月14日	90,000.00	未签署担保协议					
中航城置业(昆山)有限公司	2016年7月14日	60,000.00	未签署担保协议					
岳阳中航地产有限公司	2016年7月14日	15,000.00	未签署担保协议					
江苏中航地产有限公司	2016年7月14日	20,000.00	未签署担保协议					
成都航逸科技有限公司	2016年7月14日	80,000.00	未签署担保协议					
成都航逸置业有限公司	2016年7月14日	60,000.00	未签署担保协议					

赣州中航海宇置业有限公司	2016年7月14日	30,000.00	未签署担保协议					
赣州中航房地产发展有限公司	2016年7月14日	20,000.00	未签署担保协议					
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)		500,000.00	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)					559,560.26
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)		1,067,000.00	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)					133,200.00
子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期 (协议签署日)	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)		0.00	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)					0.00
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)		0.00	报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)					0.00
公司担保总额 (即前三大项的合计)								
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)		500,000.00	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)					563,130.26
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)		1,077,000.00	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)					162,200.00
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例				39.73%				
其中:								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (D)				0.00				
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额 (E)				162,200.00				
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)				0.00				
上述三项担保金额合计 (D+E+F)				162,200.00				
对未到期担保, 报告期内已发生担保责任或可能承担连带清偿责任的情况说明				不适用				
违反规定程序对外提供担保的说明				不适用				

注1: 公司为关联方中航建筑工程有限公司 (以下简称“中航建筑”) 提供的贷款担保事项是在中航建筑作为公司控股子公司期间审批及发生, 严格履行了必要的决策程序, 后由于公司转让所持有的中航建筑股权给关联方深圳中航城发展有限公司, 导致该事项自股权出售日2014年12月22日起成为公司的对外担保 (不包括对子公司的担保) 事项。报告期内, 该项担保实际发生额为3,570.00万元。截至报告期末, 中航建筑授信合同及担保合同已到期, 公司对其担保余额为0.00元。

注2: 鉴于公司以2016年7月31日为审计评估基准日出售房地产开发业务相关资产与负债, 公司存在的为本次重大资产出售部分交易标的提供贷款担保事项将在出售日后成为公司对第三方单位的担保事项, 需重新提交公司董事会和股东大会审议。2016年12月5日, 公司第八届董事会第八次会议审议同意公司为本次重

大资产出售交易标的提供的5笔贷款担保事项，具体为：公司为全资孙公司赣州中航房地产发展有限公司提供最高额度不超过15,000万元的贷款担保，担保期限10年；为全资子公司岳阳建桥投资置业有限公司提供最高额度不超过35,000万元的贷款担保，担保期限3年；为全资子公司江苏中航地产有限公司提供最高额度不超过30,000万元的贷款担保，担保期限2年；为全资子公司九江中航城地产开发有限公司提供最高额度为不超过60,000万元的贷款担保，担保期限2年；为全资子公司九江中航城地产开发有限公司提供最高额度为不超过60,000万元的贷款担保，担保期限10年。该事项已经公司于2016年12月22日召开的2016年第五次临时股东大会批准。前述担保事项均已履行公司内部决策程序且签订了相应的担保协议，批准的担保额度合计为200,000万元，截至提交董事会审议之日实际担保额度合计为195,000万元。具体情况详见公司于2016年12月6日刊载在巨潮资讯网和《证券时报》上的《关于对本次重大资产出售交易标的提供担保和财务资助事项的公告》（公告编号：2016-108），以及本节十九之“其他重大事项的说明”中相关内容所述。

前述担保事项发生时，担保对象均为公司下属全资或控股企业，对其提供的贷款担保在对应出售日前属于公司对子公司的担保。故具体情况在上表中“公司与子公司担保情况”部分进行列示，并包括在该部分中关于公司对子公司的担保相关金额（即表中 B1、B2、B3、B4 项目）统计。

前述担保事项中，为全资子公司九江中航城地产开发有限公司提供的最高额度为不超过60,000万元贷款担保（担保期限2年）在出售日2016年12月28日前是公司对子公司的担保，自出售日起即成为公司对第三方单位的担保，故该笔担保事项除了在上表“公司与子公司之间担保情况”中列示外，同时在“公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）”中进行列示，并包括在该部分中关于公司对外单位的担保相关金额（即表中 A1、A2、A3、A4 项目）统计。自出售日至报告期末，该项担保实际发生额为29,000万元。截至报告期末，公司对其担保余额为29,000万元。2017年2月8日，该项担保相关借款已还清，公司的担保责任解除。

由于公司前述对九江中航城地产开发有限公司的贷款担保事项同时在上表中“公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）”、“公司与子公司之间担保情况”同时列示并参与所在部分的相关金额统计，为了避免数据的重复统计，上表中“公司担保总额中的相关统计项目（即前三大项的合计）”中对该项担保事项仅进行单次计算。

除该笔担保外，前述其他4项公司为本次重大资产出售交易标的提供的担保事项在对应出售日前已还款，公司的担保责任解除，未在出售日后构成公司对第三方单位的担保。

注3：上表“公司与子公司之间担保情况”中所列示的部分公司为本次重大资产出售交易标的提供的贷款担保事项，该类事项担保额度虽已经股东大会批准，但在2016年12月5日审议公司本次重大资产出售方案等的第八届董事会第八次会议召开前，因已无担保余额或相关担保协议未签署，公司不存在对应担保责任且后续将不再提供任何担保，因此不会在出售后造成公司对第三方单位的担保。

注4：2014年5月6日，公司第七届董事会第十五次会议审议通过了《关于为控股子公司提供担保的议案》，同意公司为贵阳中航房地产开发有限公司（以下简称“贵阳中航地产”）发生破产、解散等情况后的预售商品房承担担保责任，担保时限至 2015年12月31日或贵阳中航地产取得正式开发资质，以时间较先者为担保截止日期。由于贵阳中航城项目一期一标段未全部完成竣工验收，贵阳中航无法办理正式资质升级。因贵阳中航地产办理贵阳中航城项目三期后续组团预售许可需要，为保证项目的正常销售，2015年12月28日召开的公司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《关于继续为控股子公司提供担保的议案》，同意公司为控股子公司贵阳中航地产发生破产、解散等情况后的预售商品房承担担保责任。担保时限至2016年12月31日或贵阳中航地产取得正式开发资质，以时间较先者为担保截止日期。具体情况详见公司于刊登在巨潮资讯网及《证券时报》上的《关于继续为控股子公司提供担保的公告》（公告编号：2015-74）。截至报告期末，因贵阳中航地产已取得预售许可证，公司为其提供的前述担保责任解除。

注5：上表所列为报告期内履行（含报告期末已履行完毕）的担保事项，以及已完成公司内部审批程序但尚未履行担保责任的担保事项。

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 2016 年年度报告以及发行人确认，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 2016 年年度报告以及发行人确认，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 2016 年年度报告以及发行人确认，本次债券发行后，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 2016 年年度报告以及发行人确认，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。

截至 2016 年 12 月 31 日，发行人不存在未决诉讼或仲裁事项。

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 2016 年年度报告以及发行人确认，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

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）中航地产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）中航地产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）中航地产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。

上述事项构成了重大资产重组。发行人自 2016 年 7 月 7 日接到中国航空工业集团公司通知，知道中国航空工业集团公司正在与中国保利集团公司筹划关于所属地产相关业务资产的重组整合方案，其中可能涉及发行人的业务资产，则及时发布停牌公告。停牌期间，发行人严格按照有关法律法规的规定和要求，及时发布重大事项进展公告，并提醒广大投资者关注公司公告并注意投资风险。2016 年 10 月 21 日，发行人发布了复牌公告。

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，中航地产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。

（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（2016 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：2017年6月29日