公司代码:600158 公司简称:中体产业

中体产业集团股份有限公司

【2017】年度报告摘要

一、重要提示

1.1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,投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读年度报告全文。

1.2本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并承担个别和连带的法律责任。

1.3除万河董事因公务未能出席本次董事会会议,授权委托张采香董事代为出席董事会会议。

1.4北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

1.5经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

以截至2017年12月31日公司股份总数843,735,373股为基数,向全体股东按每10股派发现金股利人民币0.22元(含税),合计派发现金股利18,562,178.21元(含税),尚余未分配利润250,559,123.97元结转至以后年度。

本年度公司不进行资本公积转增股本。

二、公司基本情况

2.1公司简介

公司股票简况			
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码
A股	上海证券交易所	中体产业	600158
联系人和联系方式	董事会秘书		证券事务代表
姓名	许宁宁		
办公地址	北京市朝阳区朝外大街 225 号		
电话	010-85160816		
电子信箱	xuningning@csig158.com		

2.2报告期公司主要业务简介

2.1主要业务

公司是国内最早以发展体育产业为本体的上市公司,已建立起成熟的体育全产业链、全覆盖的业务结构,主要涵盖以下业务:专业赛事管理及运营;体育场馆咨询、设计、场馆工程建设、设施供货、场馆运营管理、赛事内容提供;体育中介服务、休闲健身等体育服务;体育彩票等相关业务;海外相关业务;体育地产等。

2.2经营模式

业务类型	主要业务	经营模式
赛事管理及运营	环中国国际公路自行车赛、北京马拉松、武汉马拉松、中国高尔夫球俱乐部联赛等	通过收取赛事赞助费以及报名费等收入盈利。
体育场馆运营管理	天津、仪征、宁波、佛山、合肥、九江、青海、包头、福建马尾体育馆等	通过对体育场馆建设的咨询、设计、代建收取费用,通过场地出租、承接赛事、演出以及培训等收入盈利。
休闲健身	中体倍力连锁健身俱乐部、中体健身会等	通过收取俱乐部会员费、私教费、培训费、及广告费等收入盈利。
体育经纪	为北京冬奥组委及官方合作伙伴提供咨询与策划服务,组织冰雪活动、全民健身万理行、奥林匹克日活动,体育营销咨询、体育公关等	通过提供运动员经纪服务以收取代理费盈利。
体育彩票	彩票终端机销售及售后维修维护服务,即开型自助终端业务,周边综合增值业务等	通过取得彩票终端机销售收入及提供后续维护、维修服务收入盈利。
体育援外	玻利维亚、缅甸、乌干达、瓦努阿图体育技术援助项目等	通过对外援建、承包工程、设计咨询以及出口业务等收入盈利。
体育地产	大连、沈阳奥林匹克花园,中体万博怡人城市花园等项目	通过开发体育地产取得收入盈利。

2.3行业情况

自国务院《关于加快发展体育产业促进体育消费的若干意见》(46号文)颁布以来,体育产业发展经历了高速变革。2017年,体育产业迎来攻坚克难的阶段。十九大报告中提出,广泛开展全民健身活动,加快推进体育强国建设,筹办好北京冬奥会、冬残奥会。2018年,公司将贯彻落实体育产业战略方针,实现体育产业事业稳定可持续健康发展。

三、公司主要会计数据和财务指标

3.1近3年的主要会计数据和财务指标

单位:元 币种:人民币

	2017年	2016年	本年比上年增减(%)	2015年
总资产	3,855,224,982.23	3,621,207,161.24	6.46	3,897,337,617.19
营业收入	1,092,227,320.26	1,186,170,812.80	-7.92	851,407,977.59
归属于上市公司股东的净利润	58,114,849.54	61,009,919.89	-4.75	77,592,111.68
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	56,396,286.57	58,853,914.31	-4.18	12,397,987.11
归属于上市公司股东的净资产	1,629,884,949.44	1,590,319,360.22	2.49	1,552,934,030.77
经营活动产生的现金流量净额	214,469,885.85	229,997,524.11	-6.75	21,933,814.40
基本每股收益(元/股)	0.0689	0.0723	-4.70	0.0920
稀释每股收益(元/股)	0.0689	0.0723	-4.70	0.0920
加权平均净资产收益率(%)	3.62	3.89	减少0.27个百分点	5.09

四、报告期分季度的主要会计数据

单位:元 币种:人民币

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	103,944,684.93	303,413,372.01	278,521,296.97	406,347,966.35
归属于上市公司股东的净利润	-12,644,037.60	26,123,225.28	25,909,392.12	18,726,269.74
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-14,422,774.23	26,336,369.96	26,029,395.99	18,453,294.85
经营活动产生的现金流量净额	-9,717,396.16	138,319,346.15	40,554,529.27	45,313,406.59

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用 √不适用

五、股本及股东情况

5.1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

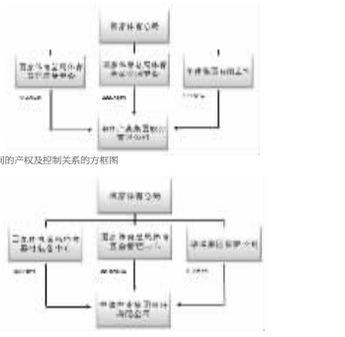
截止报告期末普通股股东总数(户)	112,936
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	111,657

前10名股东持股情况

股东名称(全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例(%)	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		股东性质
					股份状态	数量	
国家体育总局体育基金管理中心	0	186,229,981	22.0733	186,229,981	无		国有法人
华体集团有限公司	0	27,211,719	3.2251		无		国有法人
中央汇金资产管理有限责任公司	0	26,359,200	3.1241		未知		国有法人
深圳市吉钰珠宝首饰有限公司	460,700	3,582,043	0.4245		未知		未知
中国农业银行股份有限公司-中证500交易型开放式指数证券投资基金	140,298	2,857,519	0.3387		未知		未知
吴建龙	650,000	2,853,675	0.3382		未知		境内自然人
北京中泰融创投资有限公司	-5,203,762	2,786,500	0.3303		未知		未知
国家体育总局体育器材装备中心	0	2,473,791	0.2932		无		国有法人
王利尊	2,384,220	2,384,220	0.2826		未知		境内自然人
俞黎明	1,020,000	2,020,000	0.2394		未知		境内自然人
上述股东关联关系或一致行动的说明	在公司前十名股东中,第1,2名和第8名股东均为国家体育总局下属之事业单位、法人单位,公司未知其他股东间是否存在关联关系及一致行动人情况。在公司前十名无限售条件股东中,第1名和第7名无限售条件股东均为国家体育总局下属之法人单位,事业单位,公司未知其他前十名无限售条件股东间是否存在关联关系或一致行动人的情况。						

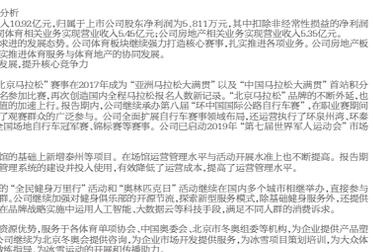
5.2公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



5.3公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

□适用 □不适用



六、经营情况讨论与分析

(一)2017年经营业绩与分析

2017年,公司实现营业收入10.92亿元,归属于上市公司股东净利润为5,811万元,其中扣除非经常性损益的净利润为5,640万元。报告期内,公司体育相关业务实现营业收入6.46亿元;公司房地产相关业务实现营业收入5.36亿元。

报告期内,公司保持稳中求进的发展态势。公司体育板块继续强力打造核心赛事,扎实推进各项业务。公司房地产板块以去库存为重点,进一步落实推进体育服务与体育地产的协同发展。

(二)扎实推进体育产业发展,提升核心竞争力

报告期内,公司运营的“北京马拉松”赛事在2017年成为“亚洲马拉松大满贯”以及“中国马拉松大满贯”首站积分赛事,共吸引近十万名选手报名参加比赛,再次创造国内全程马拉松报名人数新记录。“北京马拉松”品牌的不断外延,也带动了“武汉马拉松”品牌价值的加速上行。报告期内,公司继续承办第八届“环中国国际公路自行车赛”,在职业赛事间还举办了多种群体活动,带动了观赛群众的广泛参与。公司全面扩展自行车赛事领域布局,还运营执行了环保州湾、环泰岭、全国公路自行车锦标赛、全国场地自行车冠军赛、锦标赛等赛事。公司已启动2019年“第七届世界军人运动会”市场开发工作。

2.体育场馆运营管理

报告期内,公司在原有场馆的基础上新增泰州等项目。在场馆运营管理水平与活动开展水准上也不断提高。报告期内,公司完成了智能场馆信息管理系统的建设并投入使用,有效降低了运营成本,提高了运营管理水平。

3.休闲健身

报告期内,公司推广运营的“全民健身万里行”活动和“奥林匹克日”活动继续在国内多个城市相继举办,直接参与人数达到数万人,覆盖百万人群。公司继续加强对健身俱乐部的开源节流,探索新型服务模式,除基础健身服务外,还提供多元化的体育健身培训服务,在品牌战略实施中运用人工智能、大数据云等科技手段,满足不同人群的消费诉求。

4.体育经纪

报告期内,公司继续发挥资源优势,服务于各体育单项协会,中国奥委会、北京冬奥组委等机构,为企业提供产品塑造、体育营销推广全案服务。公司继续为北京冬奥会提供咨询,为企业市场开发提供服务,为冰雪项目策划培训,为大众体验冰雪运动提供冬奥冠军级教练指导,为冰雪运动的开展和传播助力。

5.体育彩票

报告期内,公司在稳定传统终端机市场份额的基础上,积极开拓布局即开型体育彩票自助终端机运营及销售,推进产品升级选型工作,广泛参与项目招标,成功中标辽苏、四川、宁夏、河北采购项目及上海、宁波运营项目。同时,公司继续推进人才储备,加强团队建设,为未来发展做好准备工作。

6.体育援外

公司继续服务于商务部等相关政府部门,积极与各地方体育局深度合作,转型业务,创新模式,重点配合国家“一带一路”重大外交战略。报告期内,公司援助玻利维亚,缅甸,乌干达等体育技术援助项目稳步开展,获得了商务部、外交部等部委的肯定和表彰。公司成功实施援助瓦努阿图太平洋小型运动会体育技术援助项目,扩大了中国体育在南太平洋地区的影响力。

7.体育地产

报告期内,公司各地产项目均严格控制成本、大力去化库存、优化产品设计、积极狠抓销售、盘活存量资产,通过整合资源,采取线上线下多种营销方式,实现了体育地产业务利润的增长。

(三)积极强化内控管理,务求公司健康发展

报告期内,公司继续秉承实用性、长期性、经济性的工作原则,以全面内部控制体系建设为整体目标,根据监管部门《企业内部控制基本规范》及其配套指引的要求,结合公司实际,立足于重点管理领域、风险领域,循环推进,稳步推进内部控制工作,全年内控检查不间断,一方面深入下属公司实地进行不定期抽查,一方面利用信息化系统对日常经营事项进行监督,将内控工作贯穿于业务运营之中。

七、公司关于公司未来发展的讨论与分析

党的十九大为我们勾画了新时代中国特色社会主义发展方向,通过供给侧结构性改革,让体育供给带动消费需求,体育产业已成为我国经济新动能长点、新动力。公司作为国家体育总局下属的上市公司,将以饱满的热情,迎接新时代的到来,凝心聚力,做大做强做优,为体育产业改革、为体育强国建设做出更大的贡献。

(一)贯彻落实国家战略部署,全面推进产业高质量发展

十九大报告提出“广泛开展全民健身活动,加快推进体育强国建设,筹办好北京冬奥会、冬残奥会”,为未来中国体育产业以及体育事业的发展指明了方向。自2014年国务院《关于加快发展体育产业促进体育消费的若干意见》(46号文)以及《关于加快发展健身休闲产业的指导意见》(77号文)颁布以来,体育产业总规模从2014年的1.36万亿增长到2016年的1.9万亿,年均增幅达到18.2%。体育产业作为经济的新动力,发展迅猛。公司将把握体育产业发展新形势,明确发展的总目标和总体思路,坚持“人以”力略,深入剖会体育产业大政方针,“崇尚实干,狠抓落实”。

(二)以体育强国建设和健康中国建设为工作方向,成就行业标杆

2018年,公司将以体育强国建设和健康中国建设为工作方向,改革创新发展思路,提升战略格局,优化商业模式,实施品牌引领,推动产业经营与资本经营融合发展,成就行业标杆。

1.重新梳理公司战略,坚定发展定位和目标。

公司将以引领体育产业发展,成为中国体育产业国家队和行业标杆为目标,以改革创新为动力,聚合体育产业“头部资源”,优化业务布局,转变发展模式,增强核心竞争力,努力打造成为资源的整合者、规则的制定者和产业平台的搭建者。

持续完善体育全产业链业务,重点布局核心环节和上游资源,重塑经营业态和产品服务组合,进一步确立战略重点,优先顺序、工作机制和推进方式。

2.以市场需求和体育项目发展规律为依据,通过优势资源合理配置、业务深耕细作,进一步规划布局体育本体产业,延伸领域更细分。

(1)进一步打造精品赛事,拓展和延伸体育培训等业务领域,做强、做深体育产业链。

(2)紧密加强与中国奥委会和各单项运动协会合作,聚焦重大赛事活动、中国体育代表团和重点运动员的市场开发策划和经纪代理。

(3)加强与国外体育产业机构的联系合作。结合“一带一路”等国家战略,加强体育服务贸易业务的工作力度,主动出击海外市场,依托专业优势,总结、发挥公司在我国援外体育项目中的经验,开展境内、外体育培训、活动组织,成套项目体育设备和技术输出等业务。

3.布局京津冀、长三角、珠三角区域,积极推进建设体育产业园区、体育特色小镇、体育综合体项目,尤其是探索、总结开辟健身休闲设施和改造老旧场馆的成功经验,向全国复制和推广。

4.积极探索破解大型体育场馆管理与运营的难题,不断改革创新,树立场馆运营的标杆,推动健身俱乐部经营模式的转型升级,整合企事业单位、社区、公共健身场馆的健身设施和资源,为消费者提供身边的健身、教练、赛事和场地等服务。

5.体育地产业务贯彻稳中求进的总基调,依托公司体育全产业链优势,发挥体育产业的带头作用,推动体育地产与体育产业链其他业务端的高效协同,将体育地产与健康、旅游、养老、休闲小镇建设深度融合。

6.建立以战略管控型为主的集团管控模式,优化组织机制,实施扁平化管理,提升管理水平,提高运营效率,通过市场化机制,促企业在更大范围内整合和获取资源,促进业务的分工与协同,强化内部和外部资源的合理流动和价值实现。

7.大力构建“中体品牌”体系,提升品牌价值,以品牌建设促业务转型升级,以品牌经营促商业模式优化。

8.在内部管理方面,公司将在群组机、建机制,强运营,固文化下功夫。高度重视学习型团队建设,挖掘、引进、培养一批忠诚事业、学习创新、思想解放、视野开阔的复合型体育经营管理人才,通过文化引领、机制引领、激发团队动力,营造快乐工作的氛围。

八、报告期内主要经营情况

2017年度,公司实现营业收入10.92亿元,较上期同比减少7.92%,归属于上市公司股东净利润为5,811万元,较上期同比减少4.75%。

(一) 主营业务分析

利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

科目	2017年	2016年	变动幅度	说明
财务费用	2,865,365.03	-1,143,611.78	不适用	主要是本期银行借款利息费用化支出同比增加所致
资产减值损失	20,898,345.65	7,375,306.57	183.36%	主要是本期计提可供出售金融资产减值准备所致
投资收益	30,916,641.28	20,096,797.12	53.85%	主要是本期联营企业的投资收益同比增加所致
营业外收入	3,438,883.34	8,608,628.94	-60.05%	主要是本期将于日常活动相关的政府补助转入其他收益所致
营业外支出	2,886,802.00	1,635,878.62	76.47%	主要是本期固定资产毁损报废同比增加所致
所得税费用	31,210,960.96	23,048,825.88	35.41%	主要是本期递延所得税费用同比增加所致
科目	2017年末	2016年末	变动幅度	说明
货币资金	609,444,141.13	398,411,156.34	52.97%	主要是本年度经营活动增加现金流、控股公司吸收少数股东权益性投资亦有所增加
应收账款	90,101,205.77	67,068,140.00	34.34%	主要是本期房地产及体育场馆应收款增加所致
其他流动资产	140,085,469.48	95,062,262.57	47.36%	主要是本期购买理财及应交税费借方余额重分类增加所致
可供出售金融资产	4,001,138.28	14,126,351.87	-71.68%	主要是本期对可供出售金融资产计提减值所致
长期股权投资	89,338,930.03	62,279,530.16	43.45%	主要是本期新增股权投资及对联营企业采用权益法核算股权收益增加所致
长期待摊费用	24,430,822.77	16,294,050.85	49.94%	主要是经营租入固定资产改良支出增加所致
预收账款	758,076,821.58	525,821,464.39	44.17%	主要是房地产公司收到预售房款所致
应付股利	1,254,778.02	2,858,963.39	-56.11%	主要是本期支付以前年度股利所致
一年内到期的非流动负债	165,000,000.00	98,767,479.00	67.06%	主要是一年内到期的长期借款转入所致
其他流动负债	1,000,433.44	1,507,432.51	-33.63%	主要是待转销项税额转出所致
长期借款	105,000,000.00	215,000,000.00	-51.16%	主要是一年内到期长期借款转出所致
项目	2017年	2016年	变动幅度	说明
经营活动产生的现金流量净额	214,469,885.85	229,997,524.11	-6.75%	
收到的税费返还	1,475,857.34	3,844,895.89	-61.62%	主要是本期收到增值税出口退税同比减少所致
收到的其他与经营活动有关的现金	179,110,314.35	99,741,124.18	79.58%	主要是本期收到往来款同比增加所致
投资活动产生的现金流量净额	-7,446,136.79	15,046,711.11	-149.49%	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额	14,655,425.96	339,421.74	4217.76%	主要是本期处置固定资产同比增加所致
购建固定资产、无形资产和其他长期资产而支付的现金净额	15,894,604.16	10,288,300.19	54.49%	主要是装修改造支出同比增加所致
投资所支付的现金	45,279,200.00	19,272,000.00	134.95%	主要是本期购买银行理财产品同比增加所致
筹资活动产生的现金流量净额	-20,102,230.27	-233,382,043.63	不适用	
吸收投资所收到的现金	57,963,843.74	2,946,156.26	1867.44%	主要是控股公司吸收少数股东投资同比增加所致
偿还债务所支付的现金	160,487,991.00	301,566,621.00	-46.78%	主要是偿还借款同比减少所致

1.收入和成本分析

□适用 √不适用

(1)主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况

分行业	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
房地产	535,008,794.39	443,036,822.99	17.20	-8.49	-10.37	增加1.73个百分点
工程设计及施工	102,138,817.43	71,703,002.43	29.80	17.67	25.22	减少4.23个百分点
体育	439,239,189.52	305,828,603.14	30.42	-12.90	-18.72	增加4.98个百分点
其中:赛事管理及运营	140,640,507.32	94,141,620.95	33.06	-29.60	-39.34	增加10.75个百分点
体育场馆运营管理	150,555,760.06	96,636,005.43	35.81	20.50	11.36	增加5.27个百分点
休闲健身	40,515,489.26	49,093,188.79	-21.17	-7.11	13.24	减少21.77个百分点
经纪	47,223,759.24	30,390,145.00	35.65	-17.39	-19.57	增加1.75个百分点
彩票相关	60,303,672.84	35,367,642.97	41.35	-23.45	-33.11	增加10.47个百分点
其他	3,348,761.52	2,693,477.28	19.57	-26.12	-38.23	增加16.27个百分点
合计	1,079,825,562.86	823,061,906.84	23.78	-8.52	-11.68	增加2.73个百分点

主营业务分地区情况

分地区	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
境内	1,075,863,296.30	819,613,305.72	23.82	-7.96	-11.14	增加2.73个百分点
境外	3,962,266.56	3,448,601.12	12.96	-65.36	-63.98	减少3.33个百分点
合计	1,079,825,562.86	823,061,906.84	23.78	-8.52	-11.68	增加2.73个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

√适用 □不适用

房地产业务,本报告期中体地产仅证有限公司结算面积同比减少20,513平方米,结算收入同比减少1.32亿元。

赛事管理及运营业务,本报告期减少了高尔夫相关项目。

体育场馆运营管理业务,本报告期新增泰州等项目。

(2). 主要销售客户及主要供应商情况

√适用 □不适用

报告期内,公司前五名客户销售额1.62亿元,占年度销售总额15.05%;其中前五名客户销售额中关联方销售额0万元,占年度销售总额0 %。

前五名供应商采购额1.74亿元,占年度采购总额26.29%;其中前五名供应商采购额中关联方采购额0万元,占年度采购总额0%。

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

(三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

资产及负债状况

单位:元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例(%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例(%)	本期期末金额较上期期末变动比例(%)
总资产	3,855,224,982.23	100.00	3,621,207,161.24	100.00	6.46
货币资金	609,444,141.13	15.81	398,411,156.34	11.00	52.97
预付账款	36,833,470.83	0.96	38,382,495.17	1.06	-4.04
其他应收款	259,694,900.46	6.74	311,020,676.24	8.59	-16.50
存货	2,288,545,752.21	59.36	2,335,715,585.20	64.50	-2.02
其他流动资产	140,085,469.48	3.63	95,062,262.57	2.63	47.36
固定资产	86,997,686.02	2.26	105,300,378.57	2.91	-17.38
递延所得税资产	71,743,266.87	1.86	80,669,606.43	2.23	-11.07
应付账款	419,200,076.30	10.87	472,476,961.53	13.05	-11.28
预收账款	758,076,821.58	19.66	525,821,464.39	14.52	44.17
其他应付款	398,652,822.69	10.34	389,644,659.61	10.76	2.31
一年内到期的非流动负债	165,000,000.00	4.28	98,767,479.00	2.73	67.06
长期借款	105,000,000.00	2.72	215,000,000.00	5.94	-51.16

1.截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

详见附注七、50。

(四) 行业经营性信息分析

□适用 √不适用

房地产行业经营性信息分析

1.报告期内房地产储备情况

√适用 □不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	沈阳	20,867.70	-	41,864.10	是	41,864.10	50.96
2	大连	76,812.40	-	27,084.94	是	27,084.94	90.00
3	扬州	112,431.00	-	125,806.36	是	125,806.36	60.00
4	上海	33,471.00	-	59,976.13	是	59,976.13	54.75

2.报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	沈阳	沈阳(中体/新用)奥林匹克花园	住宅	在建项目(部分竣工)	67,190.12	129,573.96	140,459.66	2,478.19	36,978.43	76,354.00	24,225.00
2	大连	大连奥林匹克花园	住宅	在建项目(部分竣工)	167,299.60	56,902.97	64,755.46	26,382.80	8,555.23	67,413.00	14,888.00
3	扬州	怡人城市花园	住宅	在建项目(部分竣工)	117,736.00	242,536.16	299,716.60	205,162.29	53,814.71	153,400.00	25,030.50

3.报告期内房地产销售情况

√适用 □不适用

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已预售面积(平方米)
1	沈阳	沈阳(中体/天园/新用)奥林匹克花园	住宅	103,466.92	34,647.59
2	大连	大连奥林匹克花园	住宅	62,228.00	20,486.87
3	扬州	怡人城市花园	住宅	84,670.96	49,164.46
4	上海	上海奥林匹克花园	住宅	1,677.64	-

报告期内公司房地产销售均为住宅,报告期内平均售价为7,960.22元/平方米。

4.报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	上海	上海奥林匹克花园		10,778.29	519.65	否	-

5.报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
285,279,488.00	7.60	16,020,253.16

注:以上贷款均为开发贷款,利息资本化率100%。

(五) 投资状况分析

对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

公司在报告期内对外股权投资金额为15,826.15万元,比上年同期增加12,378.95万元,增加了359.10%。被投资公司的名称、主要业务及占被投资公司的权益比例如下:

被投资公司的名称	主要业务	占被投资公司的权益比例(%)
中体枣林湾投资仪征有限公司	投资管理及房地产开发经营等	80
中体仪征体育场馆建设管理有限公司	体育场馆建设管理,承办体育比赛、体育场馆管理	53
中体场馆运营管理(天津)有限公司	体育场馆管理,赛事策划,咨询	81
广州中体竞赛管理有限公司	体育营销策划,体育赛事运营	100
北京中体优思健康管理有限公司	健康管理、健身咨询、体育运动项目经营	100
仪征领航置业有限公司	普通住宅房屋及配套、工业厂房开发	8
乌鲁木齐中城丝路体育管理有限公司	工程建设,开发承办各类体育赛事	1
中体奥林匹克花园管理集团有限公司	品牌管理,信息服务	98

(六) 重大资产和股权出售

□适用 √不适用

(七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	行业	主要业务	注册资本(万元)	总资产	净资产	净利润
中体地产有限公司	房地产	房地产开发经营	10,000.00	183,208,874.56	120,427,830.00	20,542,134.55
中体奥林匹克花园管理集团有限公司	房地产	品牌管理,信息服务	20,000.00	459,881,219.16	453,690,612.49	-12,600,824.64
上海奥林匹克置业投资有限公司	房地产	房地产开发经营,物业管理等	5,000.00	264,531,009.09	132,160,145.29	-7,005,671.70
中体地产仪征有限公司	房地产	房地产开发经营	20,000.00	1,051,652,506.20	217,919,214.86	4,674,178.20
中体竞赛管理有限公司	体育	赛事承办、体育用品销售、体育信息技术咨询	6,200.00	192,163,103.93	112,236,244.94	35,072,420.58
中奥体育产业有限公司	体育	开发体育场馆、体育设施等	5,000.00	66,557,428.56	53,726,691.21	5,081,848.36
北京中体经纪管理有限公司	体育	体育经纪业务、体育运动项目经营、体育培训、销售体育用品	500.00	18,916,696.84	14,089,824.37	6,838,840.61
中国体育国际经济技术合作有限公司	体育	体育场馆建设	5,000.00	96,847,871.16	60,422,198.19	9,454,808.18
中奥路跑(北京)体育管理有限公司	体育	体育赛事策划、信息咨询	600.00	62,167,725.25	41,563,784.64	30,372,490.77
中国航空服务有限公司	代理	航空客运、货运代理	6,000.00	370,962,595.13	130,634,678.74	50,657,763.11

取得和处置子公司情况:

取得和处置子公司名称	取得和处置的目的	取得和处置的方式	对公司经营业绩的影响
中体仪征体育场馆建设管理有限公司	扩大场馆运营规模	新设成立	本期利润贡献0.00万元
中体场馆运营管理(天津)有限公司	扩大场馆运营规模	新设成立	本期利润贡献-82.84万元
广州中体竞赛管理有限公司	扩大场馆运营规模	新设成立	本期利润贡献6.42万元
北京中体优思健康管理有限公司	扩大经营规模	新设成立	本期利润贡献-644.57万元

来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对公司净利润影响达10%以上的公司情况:

公司名称	与本公司关系	营业收入	营业利润	净利润
中国航空服务有限公司	子公司的参股公司	280,037,175.67	83,113,842.18	50,657,763.11
中奥路跑(北京)体育管理有限公司	子公司的控股子公司	76,744,589.42	40,056,216.24	30,372,490.77
中国体育国际经济技术合作有限公司	子公司	96,713,828.73	12,632,428.32	9,454,808.18
北京中体经纪管理有限公司	子公司	57,326,558.02	9,159,191.00	6,838,840.61

九、公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

√适用□不适用

9.1会计政策变更的内容及原因

财政部于2017年4月及5月分别颁布了《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》(以下简称“准则42号”)和修订了《企业会计准则第16号——政府补助》(以下简称“准则16号(2017)”),其中准则42号自2017年5月28日起施行;准则16号(2017)自2017年6月12日起施行。

同时,财政部于2017年12月颁布了《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会[2017]30号)。本公司及其子公司按照该规定编制2017年度财务报表。

本公司及其子公司采用上述企业会计准则及规定的主要影响如下:

(1) 持有待售

本公司及其子公司根据准则42号有关持有待售的非流动资产或处置组的分类、计量和列报等规定,对存在的持有待售的非流动资产及处置组进行了重新梳理,采用未来适用法变更了相关会计政策。采用该准则未对本公司及其子公司财务状况和经营成果产生重大影响。

(2) 政府补助

本公司及其子公司根据准则16号 (2017) 的规定,对2017年1月1日存在的政府补助进行了重新梳理,采用未来适用法变更了相关会计政策。采用该准则未对本公司及其子公司财务状况和经营成果产生重大影响。

采用该准则后,对于与企业日常活动相关的政府补助,在计入利润表时,按照经济业务实质由原计入营业外收入改为计入其他收益。

(3) 资产处置收益

本公司及其子公司根据财会[2017]30号规定的财务报表格式编制2017年度财务报表,并采用追溯调整法对比较财务报表的列报进行了调整。采用财会[2017]30号的规定未对本公司及其子公司财务状况和经营成果产生重大影响。

根据该文件要求,本公司及其子公司在利润表新增“资产处置收益”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,以及处置未划分为持有待售的固定资产、在建工程及无形资产而产生的处置利得或损失。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也包括在该项目内。上述项目原在营业外收入及营业外支出反映。

9.2变更对当年财务报表的影响

采用变更后会计政策编制的2017年度合并利润表及利润表各项目,2017年12月31日合并资产负债表及资产负债表各项目,与假定采用变更前会计政策编制的这些报表项目相比,受影响项目的增减情况如下:

本年会计政策变更对2017年度合并利润表及利润表各项目的影响分析如下:

采用变更后会计政策增加/(减少)当年报表项目金额

单位:元 币种:人民币

项目	2017年度	2016年度	2017年度	2016年度
	合并	合并(经重述)	母公司	母公司(经重述)
资产处置收益	906,454.04	-199,773.45	92,525.10	-22,146.63
其他收益	6,851,452.55	-	-	-
营业利润	7,757,906.59	-199,773.45	92,525.10	-22,146.63
加:营业外收入	-10,389,765.13	-51,223.07	-92,525.10	-
减:营业外支出	-2,631,858.54	-250,996.52	-	-22,146.63
利润总额	-	-	-	-
净利润及综合收益总额	-	-	-	-

本年会计政策变更对2017年12月31日合并资