

深圳中航地产股份有限公司 2009 年第三季度季度报告全文

§ 1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性负个别及连带责任。

1.2 公司第三季度财务报告未经会计师事务所审计。

1.3 公司董事长仇慎谦先生、总经理石正林先生及总会计师赵扬先生声明：保证季度报告中财务报告的真实、完整。

§ 2 公司基本情况

2.1 主要会计数据及财务指标

单位：（人民币）元

	2009.9.30	2008.12.31	增减幅度（%）	
总资产（元）	6,481,515,611.82	5,236,892,257.80	23.77%	
归属于上市公司股东的所有者权益（元）	1,669,815,680.67	1,697,757,676.04	-1.65%	
股本（股）	222,320,472.00	222,320,472.00	0.00%	
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	7.5108	7.6365	-1.65%	
	2009 年 7-9 月	比上年同期增减（%）	2009 年 1-9 月	比上年同期增减（%）
营业总收入（元）	421,548,375.91	31.73%	942,745,183.24	-9.15%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-5,864,966.28	44.51%	5,648,978.49	-5.04%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-	-	89,824,147.00	121.61%
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-	-	0.4040	121.61%
基本每股收益（元/股）	-0.0264	44.51%	0.0254	-5.22%
稀释每股收益（元/股）	-0.0264	44.51%	0.0254	-5.22%
净资产收益率（%）	-0.35%	43.65%	0.34%	-3.56%
扣除非经常性损益后的净资产收益率（%）	-0.33%	37.34%	0.32%	67.50%

说明：

1、深圳中航幕墙工程有限公司（以下简称“中航幕墙”）于 2009 年 1 月 1 日以同一控制下的企业合并方式纳入子公司深圳市中航地产发展有限公司合并范围，深圳市中航地产发展有限公司持有中航幕墙 100% 的股权。根据《企业会计准则第 20 号—企业合并》，应追溯调整可比期间的合并报表，为此本公司将中航幕墙去年同期数据纳入合并。此因素影响去年同期归属于母公司所有者的净利润-537.97 万元。

2、本公司从 2009 年 1 月 1 日将投资性房地产的计量模式由成本模式更改为按照公允价值模式计量，根据《企业会计准则第 28 号-会计政策、会计估计变更和差错更正》，本公司对投资性房地产去年同期计提的折旧（摊销）费用以及对所得税费用的影响，进行了追溯调整。此因素影响去年同期归属于母公司所有者的净利润 278.43 万元。因此，上述两项因素共影响报表去年同期净利润-259.54 万元，去年同期归属于母公司所有者的净利润由原 2008 年三季度报告披露的 854.40 万元调整为目前的 594.86 万元。本次披露报表的上年同期数据为考虑了上述调整因素后的报表数据，所有指标计算以调整后的数据作为计算依据。

单位：（人民币）元

非经常性损益项目	年初至报告期末金额	附注
非流动资产处置损益	-42,619.21	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	382,183.24	
合计	339,564.03	-

2.2 报告期末股东总人数及前十名无限售条件股东持股情况表

单位：股

报告期末股东总数（户）	14,293	
前十名无限售条件流通股股东持股情况		
股东名称（全称）	期末持有无限售条件流通股的数量	种类
上海锦江国际酒店(集团)股份有限公司	13,148,849	人民币普通股
中国建设银行—华夏优势增长股票型证券投资基金	5,793,133	人民币普通股
全国社保基金六零二组合	4,521,460	人民币普通股
中国农业银行—交银施罗德成长股票证券投资基金	3,000,000	人民币普通股
中国建设银行—工银瑞信精选平衡混合型证券投资基金	2,754,545	人民币普通股
中国工商银行—国投瑞银核心企业股票型证券投资基金	2,600,000	人民币普通股
中国工商银行—天弘精选混合型证券投资基金	2,545,265	人民币普通股
浙江省建设投资集团有限公司	2,535,940	人民币普通股
西安飞机工业（集团）有限责任公司	2,535,940	人民币普通股
中国农业银行—华夏平衡稳增长混合型证券投资基金	2,395,468	人民币普通股

§ 3 重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标大幅度变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

1、货币资金比期初增加 93.03%，主要系本期各地产项目销售进度加快，销售回款增加及各项目银行借款增加所致。
2、预付账款比期初增加 48.08%，主要系公司本期预付中航科技城（南京）发展有限公司投资款，本期增加预付岳阳汇泽大厦产权转让款以及江西佳利商城住宅开发有限公司支付江西佳利商城发展有限公司预付拆迁款等影响所致。
3、其他应收款比期初增加 137.57%，主要系公司本期支付昆山市玉山镇萧林路地块土地使用权竞拍保证金，及本期衡阳深圳工业园开发建设有限公司应收衡阳工业园等政府项目代建工程款增加所致。
4、长期股权投资比期初减少 32.34%，主要系公司本期转让持有的四川美大康药业股份有限公司 23.75% 股权所致。
5、在建工程比期初增加 56.57%，主要系公司观澜酒店项目投入的工程款。
6、可供出售金融资产比期初增加 49.10%，系公司持有的上市公司股票市值上涨所致。
7、应付账款比期初减少 32.49%，主要系子公司深圳中航幕墙工程有限公司本期支付了应付供应商材料采购款所致。
8、预收账款比期初增加 969.84%，主要系公司各地产项目销售回款增加，但报告期内尚未达到收入确认条件所致。
9、应交税费比期初减少 56.62%，主要系公司各地产项目本期支付应缴土地增值税所致。
10、应付股利比期初减少 73.84%，主要系公司控股子公司深圳中航观澜地产发展有限公司本期支付少数股东深圳中航城发展有限公司应付股利的影响。
11、一年内到期的非流动负债比期初增加 532.82%，主要系即将到期的项目贷款从长期借款科目转入该科目核算所致。

- 12、专项应付款比期初增加 391.77%，主要系控股子公司深圳市新型自行车产业集聚地投资开发有限公司报告期内收到政府财政拨款的代建政府项目工程款所致。
- 13、年初至本报告期末营业税金及附加比上年同期增加 79.53%，主要系公司本期与上年同期收入构成不同的影响，本期收入构成中地产业务占的比重较大，地产业务收入增加导致营业税和土地增值税增加，而上年同期的收入中自行车出口业务占较大的比重，该出口业务不产生营业税金及附加，自行车业务已于 2008 年 11 月出售。
- 14、年初至本报告期末销售费用比上年同期增长 30.31%，主要系本期各地产项目增加销售力度，销售费用增加所致。
- 15、年初至本报告期末财务费用比上年同期减少 86.04%，主要系上年同期自行车出口业务借款产生的财务费用占较大的比例，该业务已于 2008 年 11 月出售，本期不再发生，同时报告期内银行贷款利率相比去年同期有所降低所致。
- 16、年初至本报告期末营业外收入比上年同期减少 83.75%，主要系去年同期出售惠阳淡水土地项目权益的影响，本期无重大的营业外收入项目。
- 17、年初至本报告期末利润总额比上年同期增加 143.81%，主要系公司地产业务本期的利润总额相比去年同期有较大幅度的增长所致。
- 18、年初至本报告期末所得税费用比上年同期增加 93.42%，主要系公司本期利润总额相比去年同期有较大幅度的增长所致。
- 19、年初至本报告期末净利润比上年同期增加 214.39%，主要系公司地产业务本期净利润相比去年同期有较大幅度增长。但归属于母公司所有者的净利润比上年同期减少 5.04%，主要系本期地产业务同比增加的净利润中主要构成为子公司深圳中航观澜地产发展有限公司增加的净利润，因母公司仅持有该公司 51% 股权，少数股东深圳中航城发展有限公司持有其 49% 股权，因此少数股东损益本期同比增加 1,384.04%。
- 20、年初至报告期末销售商品、提供劳务收到的现金比上年同期增加 61.33%，主要系公司各地产项目本期销售回款增加所致。
- 21、年初至报告期末收到的税费返还比上年同期减少 100%，主要系上年同期收到的税费返还为深圳保安自行车有限公司收到的出口退税。因公司已于 2008 年将持有的深圳保安自行车有限公司 51% 股权出售，本期该公司不再纳入合并范围，因此导致该项目较上年同期减少 100%。
- 22、年初至报告期末支付的各项税费比上年同期增加 40.68%，主要系公司本期地产业务支付的营业税、土地增值税等比上年同期增加所致。
- 23、年初至报告期末支付的其他与经营活动有关的现金比上年同期增加 66.27%，主要系本期江西佳利商城住宅开发有限公司支付江西佳利商城发展有限公司预付拆迁款等及衡阳深圳工业园开发建设有限公司增加支付代建衡阳工业园等政府项目工程款等影响所致。
- 24、年初至报告期末收回投资所收到的现金本期发生 3,114 万元，主要系公司控股子公司江西中航地产有限责任公司本期出售江西佳利商城市场开发有限公司收回股权收购款，以及母公司出售四川美大康药业股份有限公司股权收到转让款及处置部分可供出售金融资产等，而上年同期未有发生所致。
- 25、年初至报告期末购建固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额比上年同期减少 45.11%，主要系本期支付购买岳阳汇泽大厦的款项减少以及本期酒店在建工程的投入相比同期减少所致。
- 26、年初至报告期末投资所支付的现金本期增加 72.35%，主要系公司控股子公司江西中航地产有限责任公司本期支付上饶项目股权收购款项比同期增加，且母公司本期预付了中航科技城（南京）发展有限公司投资款等。
- 27、年初至报告期末支付其他与投资活动有关的现金本期发生 930 万元，主要系公司控股子公司江西中航地产有限责任公司本期出售江西佳利商城市场开发有限公司股权，本期江西佳利商城市场开发有限公司不再纳入合并范围，930 万元为江西佳利商城市场开发有限公司出售时的货币资金余额。
- 28、年初至报告期末吸收投资所收到的现金比上年同期减少 100%，主要系上年同期子公司吸收少数股东增资，而本期未发生所致。
- 29、年初至报告期末取得借款所收到的现金比上年同期增加 44.36%，主要系公司地产项目开发投入资金增加所致。
- 30、年初至报告期末经营活动产生的现金流量净额以及每股经营活动产生的现金流量净额比上年同期增加 121.61%，主要系公司地产业务本期销售回款增加所致。

3.2 重大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、报告期内，公司不存在向控股股东或其关联方提供资金、违反规定程序对外提供担保的情况。
- 2、报告期内，公司大股东及其一致行动人没有提出或实施股份增持计划的情况。
- 3、2009 年 2 月 26 日，公司第五届董事会第二十四次会议做出决议，同意江西中航地产有限责任公司（以下简称“江西中航地产”）解除与江西佳利商城发展有限公司的《收购江西佳利商城市场开发有限公司 67% 股权协议》。
- 2008 年 6 月 15 日，本公司控股子公司江西中航地产与江西佳利商城发展有限公司、厦门淮海控股集团有限公司及史长波先生签署了《股权转让协议》，以人民币 25,655 万元的价格收购江西佳利商城住宅开发有限公司、江西佳利商城市场开发有限公司、江西佳利商城物流园有限公司、江西佳利商城新天地广场有限公司各 67% 股权。
- 2008 年 11 月 28 日，公司第五届董事会第二十一次董事会做出决议，同意由江西佳利商城市场开发有限公司吸收合并江

西佳利商城物流园有限公司，江西佳利商城物流园有限公司的所有债权债务由江西佳利商城市场开发有限公司承接。吸收合并事项完成后，江西佳利商城市场开发有限公司注册资本将变更为人民币 3,660 万元人民币，江西中航地产仍持有江西佳利商城市场开发有限公司 67% 的股权。

后因江西佳利商城市场开发有限公司项目未能按约定实现工程竣工、银行按揭贷款未能按约定进度发放及信贷共同体贷款放款缓慢等原因，致使江西佳利商城市场开发有限公司未能按双方约定实现资金回收，在合同履行过程中已经发生因合作方江西佳利商城发展有限公司原因使江西中航地产可解除协议的相关事宜。同时基于对上饶项目公司发展战略的考虑，为避免出现影响中航地产品牌及企业形象的不可控风险及可能产生的因房地产价格下降及项目开发周期延长而造成的经济损失。解除收购江西佳利商城市场开发有限公司相关协议后，将有利于上饶公司发展战略的确定，上饶项目团队将专注于住宅与商业综合体项目的开发，新天地广场的高档商业与住宅项目的高尚住宅区相结合，符合公司中航城开发模式的产品战略。

2009 年 2 月 27 日，江西中航地产与江西佳利商城发展有限公司签署了《关于解除<股权转让协议>的协议书》。

4、2009 年 4 月 8 日，公司第五届董事会第二十五次会议做出决议，同意公司将持有的四川美大康药业股份有限公司 23.75% 股权转让给四川荣信投资有限责任公司（以下简称“荣信投资公司”），转让价款为人民币 1,450 万元。

2009 年 3 月 10 日，公司与荣信投资公司签订《四川美大康股权转让协议》，经董事会审议通过后协议正式生效。按照协议约定，协议生效后七日内荣信投资公司须向我公司支付人民币 750 万元，余款人民币 700 万元在股权转让协议生效后一年内付清。均以现金方式支付。报告期内，公司已收到荣信投资公司支付的 750 万首期转让款，同时本次股权转让的工商变更登记备案已完成。

5、2009 年 4 月 26 日，公司第五届董事会第二十六次会议做出决议，同意由公司控股子公司深圳市中航酒店管理有限公司（以下简称“酒店管理公司”）租赁经营西安城亨国际酒店，酒店管理公司每年支付固定的租赁费给深圳市飞亚达(集团)股份有限公司（以下简称“飞亚达公司”），酒店管理公司自行承担西安城亨国际酒店的经营风险和收益，由酒店管理公司对西安城亨国际酒店的大堂、客房、餐厅及部分机电进行装修或改造。酒店管理公司为本公司的控股子公司，飞亚达公司为本公司第一大股东深圳中航集团股份有限公司的控股子公司，因此本次交易构成本公司关联交易。

2009 年 7 月 31 日，酒店管理公司与飞亚达公司签署了《西安诚亨实业有限公司城亨酒店租赁合同》，飞亚达公司将西安城亨国际酒店出租给酒店管理公司，由酒店管理公司投资装修改造后经营和管理，租赁期限为三年，合同期从 2009 年 8 月 1 日至 2012 年 7 月 31 日，租金人民币 350 万元/年。根据合同约定，酒店管理公司每半年向飞亚达公司支付一次租金。其中 2009 年 8—12 月租金于 2009 年 12 月支付，自 2010 年起每年 3 月支付上半年租金，每年 9 月支付下半年租金（详见公司 2009 年 8 月 1 日披露在巨潮资讯网和《证券时报》的 2009—43 号公告）。

截至报告期末，酒店管理公司应付飞亚达公司 8—9 月份租金共计 58.34 万元，按照合同约定，2009 年 8—12 月租金将于 2009 年 12 月一次性支付。

6、2009 年 6 月 26 日，公司 2009 年第二次临时股东大会做出决议，同意由本公司受托开发和经营管理中国航空技术深圳有限公司（以下简称“深圳中航”）直接持有及其全资子公司深圳中航城发展有限公司（以下简称“中航城公司”）持有的多项与房地产开发业务相关的项目，包括中航苑 G/M 地块（动力中心/花园）项目、中航苑 H 地块（航城大厦）项目、中航苑 D1 地块（鼎诚二期西）项目、中航苑 D2 地块（鼎诚二期东）项目、中航苑 O 地块（北苑改造）项目、中航苑 A 地块（中航公寓）项目、深圳渔农村项目、北京四合院项目和深圳龙华项目。深圳中航为本公司的控股股东，中航城公司为深圳中航的全资子公司，同时持有本公司 7.17% 的股份，为本公司的关联法人，因此该项目受托经营管理事项构成本公司关联交易（股东大会决议公告已于 2009 年 6 月 27 日在巨潮资讯网和《证券时报》披露）。

2009 年 9 月 21 日，本公司与深圳中航和中航城公司三方签署了《关于若干地产项目的委托经营管理协议》，协议约定项目托管费用根据建成物业的销售或留存策略采取不同的方式按比例收取，其中销售部分按照销售回款额的 4.2% 收取，留存部分以所对应物业的新增投资总额为基数按 6% 收取（详见公司于 2009 年 9 月 23 日披露在巨潮资讯网和《证券时报》的 2009—59 号公告）。

7、2009 年 6 月 26 日，公司 2009 年第二次临时股东大会做出决议，同意公司继续向中国航空技术深圳有限公司（以下简称“深圳中航”）借款不超过人民币 15 亿元，期限延长 1 年，即借款期限延至 2010 年 9 月 4 日。在此期间，深圳中航向公司提供总额不超过人民币 15 亿元的借款，年利率在人民银行公布的同期基准利率基础上上浮不超过 10%，并根据人民银行颁布的同期基准利率进行调整。实际发生借款时，双方将另行签订具体的借款合同。深圳中航为公司的控股股东，因此该借款事项构成本公司关联交易。

2009 年 6 月 7 日，公司与深圳中航签订了《借款合同补充合同》。截至 2009 年 1 月 1 日，本公司应付深圳中航借款本金合计为 649,124,375.00 元，2009 年 1 月—9 月本公司向深圳中航借款本金合计为 1,005,000,000.00 元，本公司偿还深圳中航借款本金合计为 604,124,375.00 元，向深圳中航支付利息共计 23,700,303.59 元。截至 2009 年 9 月 30 日，本公司应付深圳中航借款本金余额合计为 1,050,000,000.00 元。

8、2009 年 6 月 26 日，公司 2009 年第二次临时股东大会做出决议，同意公司与金城集团有限公司、中国航空技术国际控股有限公司、中航投资控股有限公司共同投资设立中航科技城（南京）发展有限公司（暂定名，以工商登记核准名为准），由该公司负责中国航空科技城项目的开发、建设、运营及管理。

中航科技城（南京）发展有限公司，注册资本为人民币 50,000 万元，我公司以现金出资人民币 9,500 万元，占 19% 股权。

经营范围：航空与科技产品研发、技术服务、咨询、风险投资及其成果孵化、转让与经营；房地产开发经营、房屋租赁、物业管理等（以登记机关核准登记的为准）。

中国航空技术国际控股有限公司为本公司控股股东中国航空技术深圳有限公司的母公司，金城集团有限公司、中国航空技术国际控股有限公司、中航投资控股有限公司均为中国航空工业集团公司的全资子公司，因此本投资事项构成本公司关联交易。公司参与该投资事项有利于借助中航工业整合内部资源大力发展房地产的大好契机，进一步提升公司市场知名度，树立企业作为优质商业地产开发商、运营商的专业形象。同时，该项目销售型物业和持有型物业的结合将大大增强公司可持续性发展能力；项目成功运作也将积累公司在“中航城”模式的城市综合体开发运营方面的经验与资源并储备高水平的人才，提升公司的开发实力。

截至报告期末，中航科技城（南京）发展有限公司的工商登记手续正在办理之中。

9、2009年7月29日，公司第五届董事会第三十一次会议做出决议，同意公司受让全资子公司深圳市中航地产发展有限公司持有的深圳市中航建设监理有限公司（以下简称“中航监理公司”）53.33%股权，转让价款为人民币160万元，以现金方式支付。

2009年8月20日，中航监理公司完成了本次股权转让的工商变更手续。我公司成为中航监理公司的直接控股股东，持有其53.33%股权，深圳中航城发展有限公司仍持有其46.67%股权。

10、2009年7月，公司将持有的可供出售金融资产江铃汽车（股票代码：000550）19.2万股股票出售，出售价格区间为每股18.56元-19.45元。该资产原始账面价值为668,775.06元，扣除初始成本后获得投资收益297.52万元。

2009年8月12日，公司第五届董事会第三十二次会议做出决议，董事会授权公司经营班子择机出售持有的可供出售金融资产皖能电力（股票代码：000543）200万股股票。该资产于1999年以收购法人股的方式取得，原始账面价值为5,640,000元。

11、2009年7月，公司全资子公司岳阳中航地产有限公司（以下简称“岳阳中航”）与天虹商场股份有限公司（以下简称“天虹商场”）就租赁岳阳项目部分商业面积达成初步意向：岳阳中航同意将岳阳项目部分商业面积约18,700平方米场地出租给天虹商场开办和经营大型商场及相关配套的商业项目，商场品牌名为“天虹”，租期为20年。天虹商场系公司控股股东中国航空技术深圳有限公司的控股子公司，是本公司关联方（详见公司2009年7月28日披露在巨潮资讯网和《证券时报》的2009—41号公告）。

截至报告期末，与本次租赁相关的房产产权尚在交付过程中，有关租赁具体事项双方有待进一步协商。

12、2009年9月2日，公司在江苏省昆山市国土资源局举行的土地使用权挂牌出让过程中，以人民币300,851,040.00元的价格竞得位于昆山市玉山镇萧林路北侧A5-1、A7-1地块土地使用权，土地面积合计为130,804.8平方米。

根据昆山市国土资源局挂牌出让国有建设用地使用权公告[昆地(2009)挂字第30号]，本公司后续还将获得A5-2、A5-3和A7-2地块土地面积合计为19,308.8平方米的土地使用权，相应需支付的转让价款约为人民币4,440万元（详见公司2009年9月3日披露在巨潮资讯网和《证券时报》的2009—54号公告）。

2009年9月29日，公司已与江苏省昆山市国土资源局签订了《国有建设用地使用权出让合同》。

13、2009年9月8日，公司控股子公司深圳市中航酒店管理有限公司（以下简称“酒店管理公司”）与中国航空技术珠海有限公司（以下简称“中航技珠海公司”）签署了《珠海凯迪克酒店全权委托合同》，中航技珠海公司将其拥有的珠海凯迪克酒店全权委托给酒店管理公司，由酒店管理公司对酒店进行经营、管理、监督和指导，期限五年，按酒店预计效益测算，合同总价款约为人民币250万元。按合同约定，中航技珠海公司每月按营业收入的3%向酒店管理公司支付一次基本管理费，每季度按经营利润的4%向酒店管理公司支付一次效益管理费。公司控股股东中国航空技术深圳有限公司、中航技珠海公司均为中国航空技术国际控股有限公司的全资子公司，因此本次交易构成本公司关联交易（详见公司2009年9月10日披露在巨潮资讯网和《证券时报》的2009—57号公告）。

报告期内，酒店管理公司收到中航技珠海公司支付的管理费共计6.7万元。

14、2009年6月3日，公司第五届董事会第二十七次会议审议通过了《关于本次公司向特定对象非公开发行股票方案的议案》、《公司2009年度非公开发行股票预案》等九项议案，同意公司向中国航空技术国际控股有限公司（以下简称“中航国际”）或其控制的一家下属企业（以下统称“中航国际认购方”）、公司控股股东中国航空技术深圳有限公司（以下简称“深圳中航”）非公开发行A股股票，发行数量不超过26,000万股，发行价格为8.94元/股。其中中航国际认购方以现金10亿元认购本次非公开发行股票不超过12,000万股；深圳中航以其持有的预估值约为6亿元的深圳市中航华城置业发展有限公司（以下简称“华城置业”）100%的股权认购不超过7,000万股，以对本公司的债权6亿元认购不超过7,000万股。本次非公开发行预计募集资金总额约为22亿元，扣除发行费用后，预计现金募集资金总额不超过10亿元。

2009年6月24日，公司第五届董事会第二十九次会议审议通过了《关于补充本次非公开发行股票方案的议案》、《关于补充本次非公开发行股票预案的议案》等四项议案，确定了本次非公开发行的对象为中航国际及公司控股股东深圳中航，本次共发行246,775,871股，发行价格为8.94元/股（若公司股票在定价基准日至发行日期间发生派发股利、送红股、转增股本、增发新股或配股等除权除息事项，本次发行的数量将作相应调整），募集资金总额约22.06亿元。其中，中航国际以现金10

亿元认购 111,856,823 股；深圳中航以其持有的评估值为 60,617.63 万元的华城置业 100% 的股权（该公司的股权评估值最终以经国有资产管理部门备案的评估值为准）认购 67,804,955 股，以对本公司的 6 亿元债权认购 67,114,093 股。

2009 年 8 月 18 日，公司第五届董事会第三十三次会议审议通过了《关于本次公司向特定对象非公开发行股票方案（修订版）的议案》、《公司 2009 年度非公开发行股票预案（修订版）》等七项议案。鉴于公司于 2009 年 7 月实施了 2008 年度利润分配方案，按照有关规定应该对公司 2009 年度非公开发行股票的发行价格及发行数量进行相应调整；同时，华城置业的资产评估结果（100% 股权评估值为 60,617.63 万元）已经国务院国资委备案。为此，本次会议对公司第五届董事会第二十七次会议审议通过的《关于本次公司向特定对象非公开发行股票方案的议案》相关内容进行了修订，调整后的股票发行价格为 8.89 元/股、股票发行数量为 248,163,812 股，募集资金总额不变，为约 22.06 亿元。

2009 年 9 月 3 日，公司从控股股东深圳中航获悉，国务院国有资产监督管理委员会下发了国资产权[2009]848 号文《关于深圳中航地产股份有限公司非公开发行股份有关问题的批复》，就本公司非公开发行股份涉及的国有股权管理问题作了批复，原则同意本公司 2009 年度非公开发行股份的方案。

2009 年 9 月 4 日，公司 2009 年第四次临时股东大会审议通过了《关于公司符合向特定对象非公开发行股票条件的议案》、《关于本次公司向特定对象非公开发行股票方案（修订版）的议案》、《公司 2009 年度非公开发行股票预案（修订版）》等九项议案，同意公司以 8.89 元/股的发行价格向特定对象中航国际及公司控股股东深圳中航发行 248,163,812 股股票，募集资金总额为约 22.06 亿元，扣除发行费用后，预计现金募集资金金额不超过 10 亿元。

《深圳中航地产股份有限公司 2009 年度非公开发行股票预案》、《深圳中航地产股份有限公司 2009 年度非公开发行股票预案（补充版）》和《深圳中航地产股份有限公司 2009 年度非公开发行股票预案（修订版）》已分别于 2009 年 6 月 5 日、2009 年 6 月 26 日和 2009 年 8 月 19 日刊登在《证券时报》和巨潮资讯网。

本次非公开发行，有利于逐步解决公司与控股股东的之间的同业竞争问题，对于提高公司资本实力、实现规模扩张、保证公司的可持续发展、提升公司盈利能力等方面具有重要的战略意义。

3.3 公司、股东及实际控制人承诺事项履行情况

√ 适用 □ 不适用

承诺事项	承诺内容	履行情况
股改承诺	在公司股权分置改革中，持有公司股份总数百分之五以上的原非流通股股东承诺：自股改方案实施之日起，十二个月内不上市交易或者转让。之后，通过交易所挂牌交易出售原非流通股股份，出售数量占公司股份总数的比例在十二个月内不超过百分之五，在二十四个月内不超过百分之十。	严格履行承诺
股份限售承诺	无	不适用
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	无	不适用
重大资产重组时所作承诺	无	不适用
发行时所作承诺	公司 2006 年度非公开发行股票合计新增股份 8,299.50 万股已于 2007 年 9 月 25 日正式上市。其中向中国航空技术深圳有限公司、深圳中航城发展有限公司和深圳中航集团股份有限公司发行的 5,600 万股股票的禁售期为 36 个月，自 2010 年 9 月 25 日起可以上市流通。	严格履行承诺
其他承诺（含追加承诺）	2008 年 7 月 3 日控股股东深圳中航集团股份有限公司、实际控制人中国航空技术深圳有限公司就其分别持有的本公司股份减持事宜做出承诺（具体内容详见公司在《证券时报》和巨潮资讯网刊	严格履行承诺

	登的公告)。	
--	--------	--

3.4 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

3.5 其他需说明的重大事项

无

3.5.1 报告期接待调研、沟通、采访等活动情况表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2009 年 01 月 13 日	公司会议室	实地调研	融通基金-余志勇	公司各项目情况、公司未来发展规划
2009 年 02 月 19 日	公司会议室	实地调研	联合证券	公司各项目基本情况、公司土地储备及项目开发计划等
2009 年 02 月 26 日	公司会议室	实地调研	国金证券-曹旭特	公司经营现状、发展规划、融资计划和融资渠道等
2009 年 03 月 12 日	公司会议室	实地调研	兴业证券-王嘉、中银基金-彭砚、东方证券-刚登峰、东莞证券-黄凡	公司经营现状、发展规划、管理模式等
2009 年 03 月 19 日	公司会议室	实地调研	汇添富基金-王栩、陈晓翔	公司项目情况、项目的管理模式、未来发展规划等
2009 年 04 月 17 日	公司会议室	实地调研	申银万国证券一股姿	公司土地储备、战略规划等
2009 年 05 月 08 日	公司会议室	实地调研	银河证券-潘玮	公司项目情况、战略规划、酒店经营等
2009 年 07 月 03 日	公司会议室	实地调研	日信证券-赵鹏飞、中国银行张杰、陈波翀	公司土地储备情况、楼盘销售情况、发展战略
2009 年 07 月 10 日	公司会议室	实地调研	广州证券-苏志强、刘畅、李冠霏	公司土地储备、项目进展，未来发展策略等

3.6 衍生品投资情况

适用 不适用

3.6.1 报告期末衍生品投资的持仓情况

适用 不适用

§ 4 附录

4.1 资产负债表

编制单位：深圳中航地产股份有限公司

2009 年 09 月 30 日

单位：（人民币）元

项目	期末余额		年初余额	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	1,144,901,736.73	605,589,993.09	593,109,033.81	257,247,395.06
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	152,134,313.72		174,212,692.75	
预付款项	212,211,239.14	27,567,915.85	143,309,501.71	2,676,698.01
应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息				
应收股利	50,000.00	300,540.02	506,000.00	35,497,027.94
其他应收款	312,886,218.04	2,377,864,363.29	131,704,882.19	2,033,148,290.82
买入返售金融资产				
存货	3,505,282,242.01		3,032,761,332.36	
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	5,327,465,749.64	3,011,322,812.25	4,075,603,442.82	2,328,569,411.83
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产	14,720,000.00	11,040,000.00	9,872,800.00	7,807,800.00
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	29,295,499.99	1,133,783,500.00	43,295,630.59	1,147,783,630.59
投资性房地产	571,746,532.60	209,276,344.60	571,746,532.60	209,276,344.60
固定资产	217,952,435.60	30,880,020.48	225,640,538.16	31,877,660.79
在建工程	91,806,279.26		58,635,919.44	
工程物资				
固定资产清理	15,484.78		2,092.00	
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	76,688,995.14	8,626,410.76	77,212,955.85	8,865,109.06
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	145,722,988.51	911,962.88	168,701,037.95	1,352,487.08
递延所得税资产	6,101,646.30		6,181,308.39	
其他非流动资产				
非流动资产合计	1,154,049,862.18	1,394,518,238.72	1,161,288,814.98	1,406,963,032.12
资产总计	6,481,515,611.82	4,405,841,050.97	5,236,892,257.80	3,735,532,443.95
流动负债：				

短期借款	1,310,000,000.00	1,310,000,000.00	1,136,000,000.00	960,000,000.00
向中央银行借款				
吸收存款及同业存放				
拆入资金				
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款	104,584,518.46		154,909,130.02	
预收款项	898,895,445.01	1,227,062.49	84,021,476.00	1,610,401.92
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	47,810,054.65	130,525.86	49,550,668.60	46,764.52
应交税费	62,215,343.09	319,135.87	143,417,500.59	-77,821.22
应付利息				
应付股利	10,446,751.50	253,594.00	39,932,099.63	253,594.00
其他应付款	1,300,012,332.60	1,607,610,477.31	1,079,874,609.96	1,382,299,535.87
应付分保账款				
保险合同准备金				
代理买卖证券款				
代理承销证券款				
一年内到期的非流动负债	298,479,717.81		47,166,798.61	
其他流动负债				
流动负债合计	4,032,444,163.12	2,919,540,795.53	2,734,872,283.41	2,344,132,475.09
非流动负债：				
长期借款	290,000,000.00	90,000,000.00	402,100,000.00	
应付债券				
长期应付款	9,541,865.55	5,786,419.38	9,541,865.55	5,786,419.38
专项应付款	41,210,000.00		8,380,000.00	
预计负债				
递延所得税负债	67,317,410.99	33,287,425.24	67,317,410.99	33,287,425.24
其他非流动负债				
非流动负债合计	408,069,276.54	129,073,844.62	487,339,276.54	39,073,844.62
负债合计	4,440,513,439.66	3,048,614,640.15	3,222,211,559.95	2,383,206,319.71
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	222,320,472.00	222,320,472.00	222,320,472.00	222,320,472.00
资本公积	967,052,234.40	926,239,373.01	969,895,967.52	922,551,184.05
减：库存股				
专项储备				
盈余公积	103,350,863.40	72,807,374.47	85,713,645.61	64,985,987.71
一般风险准备				
未分配利润	377,092,110.87	135,859,191.34	419,827,590.91	142,468,480.48
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	1,669,815,680.67	1,357,226,410.82	1,697,757,676.04	1,352,326,124.24
少数股东权益	371,186,491.49		316,923,021.81	

所有者权益合计	2,041,002,172.16	1,357,226,410.82	2,014,680,697.85	1,352,326,124.24
负债和所有者权益总计	6,481,515,611.82	4,405,841,050.97	5,236,892,257.80	3,735,532,443.95

4.2 本报告期利润表

编制单位：深圳中航地产股份有限公司

2009 年 7-9 月

单位：（人民币）元

项目	本期		上年同期	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	421,548,375.91	7,669,255.35	320,006,455.64	7,634,738.60
其中：营业收入	421,548,375.91	7,669,255.35	320,006,455.64	7,634,738.60
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	422,742,107.03	15,078,785.42	335,021,110.37	9,589,998.69
其中：营业成本	296,142,614.19	79,566.10	231,808,402.06	188,427.12
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
营业税金及附加	24,813,141.88	391,856.74	9,357,964.87	389,503.10
销售费用	53,414,348.78		33,831,947.60	
管理费用	48,987,634.56	15,776,692.54	48,583,879.21	8,051,953.70
财务费用	-853,293.80	-1,169,329.96	10,626,761.67	960,114.77
资产减值损失	237,661.42		812,154.96	
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
投资收益（损失以“-”号填列）	3,019,065.11	3,019,065.11		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,825,333.99	-4,390,464.96	-15,014,654.73	-1,955,260.09
加：营业外收入	379,413.85	70,932.14	948,575.75	70,931.23
减：营业外支出	671,604.15	10,200.00	210,133.34	100.00
其中：非流动资产处置损失	23,805.40	10,200.00	34,967.89	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,533,143.69	-4,329,732.82	-14,276,212.32	-1,884,428.86
减：所得税费用	5,364,082.06		954,751.77	-196,154.43
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-3,830,938.37	-4,329,732.82	-15,230,964.09	-1,688,274.43

列)				
归属于母公司所有者的净利润	-5,864,966.28	-4,329,732.82	-10,570,118.64	-1,688,274.43
少数股东损益	2,034,027.91		-4,660,845.45	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	-0.0264	-0.0195	-0.0475	-0.0076
（二）稀释每股收益	-0.0264	-0.0195	-0.0475	-0.0076
七、其他综合收益	-1,160,000.00	-870,000.00	-2,043,200.00	-1,453,200.00
八、综合收益总额	-4,990,938.37	-5,199,732.82	-17,274,164.09	-3,141,474.43
归属于母公司所有者的综合收益总额	-7,024,966.28	-5,199,732.82	-12,613,318.64	-3,141,474.43
归属于少数股东的综合收益总额	2,034,027.91		-4,660,845.45	

4.3 年初到报告期末利润表

编制单位：深圳中航地产股份有限公司

2009 年 1-9 月

单位：（人民币）元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	942,745,183.24	22,257,463.28	1,037,727,120.79	22,931,587.65
其中：营业收入	942,745,183.24	22,257,463.28	1,037,727,120.79	22,931,587.65
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	904,759,337.21	35,862,642.19	1,028,878,933.93	30,189,711.82
其中：营业成本	575,618,327.28	238,698.30	738,971,366.74	565,281.37
利息支出				
手续费及佣金支出				
退保金				
赔付支出净额				
提取保险合同准备金净额				
保单红利支出				
分保费用				
营业税金及附加	51,149,018.70	1,138,477.09	28,489,818.06	1,175,941.31
销售费用	137,747,893.92		105,710,062.76	
管理费用	136,578,629.30	32,354,837.53	134,492,259.44	25,488,573.67
财务费用	2,804,483.75	2,130,629.27	20,091,912.37	2,959,915.47
资产减值损失	860,984.26		1,123,514.56	
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
投资收益（损失以“-”号填列）	3,019,065.11	25,991,389.09		124,230,299.46
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				

汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	41,004,911.14	12,386,210.18	8,848,186.86	116,972,175.29
加：营业外收入	1,549,258.62	212,789.54	9,536,029.26	6,698,441.30
减：营业外支出	1,209,694.59	270,878.50	1,426,732.11	319,391.33
其中：非流动资产处置损失	429,014.80	270,878.50	173,935.68	60,437.93
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	41,344,475.17	12,328,121.22	16,957,484.01	123,351,225.26
减：所得税费用	19,134,640.72		9,892,956.73	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	22,209,834.45	12,328,121.22	7,064,527.28	123,351,225.26
归属于母公司所有者的净利润	5,648,978.49	12,328,121.22	5,948,598.40	123,351,225.26
少数股东损益	16,560,855.96		1,115,928.88	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.0254	0.0555	0.0268	0.5548
（二）稀释每股收益	0.0254	0.0555	0.0268	0.5548
七、其他综合收益	6,460,000.00	4,845,000.00	-22,761,760.00	-17,576,760.00
八、综合收益总额	28,669,834.45	17,173,121.22	-15,697,232.72	105,774,465.26
归属于母公司所有者的综合收益总额	12,108,978.49	17,173,121.22	-16,813,161.60	105,774,465.26
归属于少数股东的综合收益总额	16,560,855.96	0.00	1,115,928.88	0.00

4.4 年初到报告期末现金流量表

编制单位：深圳中航地产股份有限公司

2009 年 1-9 月

单位：（人民币）元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	1,799,470,177.54		1,115,430,297.48	
客户存款和同业存放款项净增加额				
向中央银行借款净增加额				
向其他金融机构拆入资金净增加额				
收到原保险合同保费取得的现金				
收到再保险业务现金净额				
保户储金及投资款净增加额				
处置交易性金融资产净增加额				
收取利息、手续费及佣金的现金				

拆入资金净增加额				
回购业务资金净增加额				
收到的税费返还			12,096,860.96	
收到其他与经营活动有关的现金	213,983,269.95	19,804,219.13	218,774,297.26	21,759,243.46
经营活动现金流入小计	2,013,453,447.49	19,804,219.13	1,346,301,455.70	21,759,243.46
购买商品、接受劳务支付的现金	1,003,312,230.92	45,000,000.00	1,123,581,658.78	
客户贷款及垫款净增加额				
存放中央银行和同业款项净增加额				
支付原保险合同赔付款项的现金				
支付利息、手续费及佣金的现金				
支付保单红利的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金	281,091,288.09	22,295,424.12	234,809,094.48	15,578,367.48
支付的各项税费	174,542,022.44	4,775,682.24	124,074,279.25	6,762,445.73
支付其他与经营活动有关的现金	464,683,759.04	428,246,382.25	279,471,766.37	216,529,025.78
经营活动现金流出小计	1,923,629,300.49	500,317,488.61	1,761,936,798.88	238,869,838.99
经营活动产生的现金流量净额	89,824,147.00	-480,513,269.48	-415,635,343.18	-217,110,595.53
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	31,143,970.76	11,143,970.76		
取得投资收益收到的现金		57,712,811.90	1,064,000.00	68,537,046.74
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	38,900.00	2,000.00	630,498.00	1,200.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金			1,978,171.66	
投资活动现金流入小计	31,182,870.76	68,858,782.66	3,672,669.66	68,538,246.74
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	58,248,511.91	3,204,165.98	106,111,557.11	1,218,627.00
投资支付的现金	114,624,786.18	19,000,000.00	66,508,000.00	609,575,000.00
质押贷款净增加额				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金	9,305,781.03			
投资活动现金流出小计	182,179,079.12	22,204,165.98	172,619,557.11	610,793,627.00
投资活动产生的现金流量净额	-150,996,208.36	46,654,616.68	-168,946,887.45	-542,255,380.26
三、筹资活动产生的现金流量：				

吸收投资收到的现金			20,725,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			20,725,000.00	
取得借款收到的现金	2,385,000,000.00	1,985,000,000.00	1,652,116,082.88	1,110,000,000.00
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计	2,385,000,000.00	1,985,000,000.00	1,672,841,082.88	1,110,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,652,911,455.80	1,144,124,375.00	1,365,511,815.98	630,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	119,123,779.92	58,674,374.17	139,449,116.41	113,457,457.86
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	283,197.21			
支付其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流出小计	1,772,035,235.72	1,202,798,749.17	1,504,960,932.39	743,457,457.86
筹资活动产生的现金流量净额	612,964,764.28	782,201,250.83	167,880,150.49	366,542,542.14
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			-4,884,973.99	
五、现金及现金等价物净增加额	551,792,702.92	348,342,598.03	-421,587,054.13	-392,823,433.65
加：期初现金及现金等价物余额	593,109,033.81	257,247,395.06	816,045,034.86	556,132,716.59
六、期末现金及现金等价物余额	1,144,901,736.73	605,589,993.09	394,457,980.73	163,309,282.94

4.5 审计报告

审计意见： 未经审计

深圳中航地产股份有限公司
董 事 会
二〇〇九年十月二十三日