

# 中航地产股份有限公司 2010 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：元

	2010.9.30		2009.12.31		增减幅度(%)
总资产(元)	8,059,651,149.87		6,446,444,697.87		25.02%
归属于上市公司股东的所有者权益(元)	1,778,054,767.07		1,716,616,517.26		3.58%
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)	7.9977		7.7214		3.58%
	2010年7-9月	比上年同期增减(%)	2010年1-9月	比上年同期增减(%)	
营业总收入(元)	1,003,948,635.30	138.16%	1,712,236,929.63	81.62%	
归属于上市公司股东的净利润(元)	64,661,596.14	1,202.51%	67,143,546.75	1,088.60%	
经营活动产生的现金流量净额(元)	-	-	-570,517,070.32	-735.15%	
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-	-	-2.5662	-735.15%	
基本每股收益(元/股)	0.2908	1,201.52%	0.3020	1,088.98%	
稀释每股收益(元/股)	0.2908	1,201.52%	0.3020	1,088.98%	
加权平均净资产收益率(%)	3.70%	1,157.14%	3.84%	1,029.41%	
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	3.69%	1,218.18%	3.76%	1,075.00%	

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	-1,721,356.31	
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	200,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	3,306,628.00	主要为依据财政部(1998)16号文件将股份制评估增值部分的折旧转入营业外收入
所得税影响额	-173,822.10	
少数股东权益影响额	-84,739.97	
合计	1,526,709.62	-

## 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）	18,731	
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
深圳中航集团股份有限公司	34,796,318	人民币普通股
深圳中航城发展有限公司	15,942,619	人民币普通股
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
钟坚龙	5,350,240	人民币普通股
中国航空技术深圳有限公司	5,261,063	人民币普通股
中国工商银行—国投瑞银成长优选股票型证券投资基金	2,999,784	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
浙江省新时代科技实业发展公司	1,267,970	人民币普通股
北京城市开发集团有限责任公司	1,267,970	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、预付账款较年初增长 43.53%，主要系公司子公司岳阳中航地产有限公司预付岳阳汇泽大厦收购款所致。
- 2、其他应收款较年初增长 92.72%，主要系公司所属衡阳深圳工业园开发建设有限公司支付工业园区市政与基础配套项目代建工程款所致。
- 3、在建工程较年初增长 77.52%，主要系公司所属深圳市观澜格兰云天大酒店投资有限公司支付观澜酒店建造投入。
- 4、短期借款较年初增长 40.68%，主要系公司各项目资金需求增长，向银行增加借款所致。
- 5、预收账款较年初增长 46.24%，主要系公司地产项目销售回款增长，但有部分项目尚未达到收入确认标准所致。
- 6、应交税费较年初减少 54.76%，主要系公司本期缴纳上年度未计提的营业税、所得税等影响。
- 7、其他应付款较年初减少 42.78%，主要系本期归还向公司控股股东中国航空技术深圳有限公司的借款所致。
- 8、一年内到期的非流动负债较年初增长 200%，主要系公司截至报告期末一年内到期的长期借款转入所致。
- 9、长期借款较年初增长 359.99%，主要系公司地产项目开发投入需要，银行借款增加所致。
- 10、年初至本报告期末营业收入较上年同期增长 81.62%，主要系公司地产业务结转销售收入较上年同期有所增长。
- 11、年初至本报告期末营业成本较上年同期增长 97.38%，主要系公司地产业务结转销售成本较上年同期有所增长。
- 12、年初至本报告期末营业税金及附加较上年同期增长 120.39%，主要系公司营业税金及附加随着营业收入增长而相应增长。
- 13、年初至本报告期末财务费用较上年同期增长 1515.73%，主要系公司借款增加，且本期利息支出停止资本化的地产项目较上年同期有所增加，故财务费用相应增加。
- 14、年初至本报告期末资产减值损失较上年同期减少 133.08%，主要系公司本期转回的坏账准备及存货跌价准备较上年同期有所增加。
- 15、年初至本报告期末投资收益较上年同期减少 302 万，主要系上年同期公司处置可供出售金融资产以及转让四川美大康药业股权产生的投资收益，而本期无发生额。
- 16、年初至本报告期末营业利润较上年同期增长 181.58%，主要系公司地产业务营业利润随地产收入增长而相应增长。
- 17、年初至本报告期末营业外收入较上年同期增长 200.91%，主要系公司子公司深圳市正章干洗有限公司本期收到政府补助和奖励金 20 万元。
- 18、年初至本报告期末营业外支出较上年同期增长 137.8%，主要系公司非流动资产处置损失较上年同期有所增长。
- 19、年初至本报告期末利润总额较上年同期增长 183.59%，主要系公司地产业务利润总额较上年同期有所增长。

<p>20、年初至本报告期末所得税费用较上年同期增长 135.12%，主要系公司利润总额增长影响。</p> <p>21、年初至本报告期末净利润较上年同期增长 225.35%，主要系公司地产业务本期净利润相比上年同期有较大幅度增长。</p> <p>22、年初至本报告期末归属于母公司所有者的净利润较上年同期增长 1088.6%，主要系公司地产业务本期归属于母公司所有者的净利润相比上年同期有较大幅度增长。</p> <p>23、年初至本报告期末少数股东损益较上年同期减少 69.1%，主要系本期地产业务净利润主要构成为公司所属赣州中航房地产发展有限公司的净利润，公司持有该公司 100% 股权，而上上年同期地产业务净利润主要构成为控股子公司深圳中航观澜地产发展有限公司的净利润，公司仅持有该公司 51% 股权，故年初至本报告期末归属少数股东损益较上年同期有所减少。</p> <p>24、年初至本报告期末购买商品、接受劳务支付的现金较上年同期增长 85.13%，主要系各地产项目投入增加。</p> <p>25、年初至本报告期末支付的各项税费较上年同期增长 37.15%，主要系本期支付的营业税及所得税较上年同期有所增加。</p> <p>26、年初至本报告期末支付的其他与经营活动有关的现金较上年同期增长 50.56%，主要系公司所属衡阳深圳工业园开发建设有限公司支付工业园区市政与基础配套项目代建工程款所致。</p> <p>27、年初至本报告期末收回投资所收到的现金较上年同期减少 3114 万，主要系上年同期公司控股子公司江西中航地产有限责任公司因解除江西佳利商城市市场开发有限公司股权收购协议而收回股权收购款，公司出售四川美大康药业股份有限公司股权收到转让款以及处置部分可供出售金融资产等，而本期无发生额。</p> <p>28、年初至本报告期末购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金较上年同期增长 155.46%，主要系深圳市观澜格兰云天大酒店投资有限公司支付观澜酒店在建工程投入款及岳阳中航地产有限公司预付汇泽大厦收购款增加所致。</p> <p>29、年初至本报告期末投资所支付的现金较上年同期减少 99.13%，主要系本期公司子公司深圳市中航工业地产投资发展有限公司支付深圳市深越联合投资有限公司增资款 100 万，上年同期公司控股子公司江西中航地产有限责任公司支付上饶项目股权收购款 9562 万，母公司支付中航科技城（南京）发展有限公司投资款 1900 万。</p> <p>30、年初至本报告期末支付其他与投资活动有关的现金较上年同期减少 930 万元，主要系上年同期公司控股子公司江西中航地产有限责任公司解除江西佳利商城市市场开发有限公司股权收购协议后江西佳利商城市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市场开发有限公司解除协议时的货币资金余额，而本期无发生该类投资活动。</p> <p>31、年初至本报告期末取得借款所收到的现金较上年同期增长 37.65%，主要系公司地产项目开发投入资金有所增加，借款增加。</p> <p>32、年初至本报告期末偿还债务支付的现金较上年同期增长 42.66%，主要系公司本期各项借款到期还款额较上年同期有所增长。</p> <p>33、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较上年同期减少 735.15%，主要系公司各地产项目投入增加。</p> <p>34、报告期净利润、基本每股收益均较上年同期增长 1088.98%，主要系公司地产业务、酒店业务本期利润较上年同期均有增长。</p> <p>35、报告期净资产收益率、扣除非经常性损益后的净资产收益率较上年同期分别增长 1029.41%、1075.00%，主要系本报告期净利润增长影响。</p>
---

## 3.2 重大事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

### 3.2.1 非标意见情况

适用  不适用

### 3.2.2 公司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

适用  不适用

### 3.2.3 日常经营重大合同的签署和履行情况

适用  不适用

1、2006 年 10 月 22 日，公司第四届董事会第十八次会议做出决议，同意公司全资子公司深圳市中航地产发展有限公司受托经营管理深圳中航城发展有限公司暂未整合进入深圳市中航地产发展有限公司的房地产开发业务相关资产，深圳市中航地产发展有限公司按照受托资产经营收入的一定比例收取受托经营管理费用，受托经营的具体资产由深圳市中航地产发展有限公司与深圳中航城发展有限公司签订协议书。深圳市中航地产发展有限公司于 2007 年 4 月 26 日与深圳中航城发展有限公司签署了《关于若干地产项目的委托经营管理协议》。该事项经公司 2007 年 6 月 30 日召开的 2006 年年度股东大会批准。

深圳中航城发展有限公司是本公司控股股东中国航空技术深圳有限公司的全资子公司，同时持有本公司 7.17% 的股份，因此本次交易构成了本公司关联交易。

报告期内，深圳市中航地产发展有限公司已确认成都中航云岭项目的技术服务费收入 120.11 万元。

2、2007 年 6 月 8 日，公司第四届董事会第二十八次会议作出决议，同意本公司控股子公司深圳中航观澜地产发展有限公司(以下简称“甲方”)将中航格澜阳光花园 A 栋 1-4 层建筑面积约 15,624.89 m<sup>2</sup>的商铺租赁给天虹商场股份有限公司(以下简称“乙方”)作为商业零售经营场所。

双方于 2007 年 6 月 13 日签署了《房屋租赁合同书》，租赁期限 20 年，且乙方有权在前述租赁期限届满后将本合同续约 2 次，每次续约期最长不超过 5 年。租金标准：自乙方商场开业之日起五年内，乙方以销售保底提成的方式按租赁年度交纳租金，即乙方当年主营业务收入中超出基础主营业务收入（基础主营业务收入=人民币 25 万元/日×乙方当年实际经营天数）的部分按 10%向甲方计交租金。开业后第六年双方再次协商确定租金额，以开业第五年平均月实际租金（以下简称“实际租金”）与单位租金人民币 30 元/平方米的月固定租金(以下简称“固定租金”)为协商依据，若固定租金高于实际租金，则以固定租金为准；若实际租金高于固定租金，则以两者的平均值为准。该租金额确定后每满五年双方就租金水平进行检讨，但租金水平上下浮动不超过 20%。

天虹商场股份有限公司是本公司控股股东中国航空技术深圳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。

报告期内，深圳中航观澜地产发展有限公司已确认租金收入 906.46 万元。

3、2007 年 2 月 8 日，公司第四届董事会第二十三次会议做出决议，同意公司控股子公司深圳格兰云天酒店管理有限公司（原名深圳市中航酒店管理有限公司，以下简称酒店管理公司）租赁原北京凯迪克大酒店物业。酒店管理公司于 2007 年 2 月 8 日与中国航空技术国际控股有限公司（原名中国航空技术进出口总公司，以下简称中航国际）签署了《凯迪克大酒店租赁经营合同》，租赁期限为 15 年，自 2007 年 1 月 1 日起至 2021 年 12 月 31 日止。

中航国际是本公司控股股东中国航空技术深圳有限公司的母公司，因此前述交易构成本公司关联交易。

报告期内，酒店管理公司已计提应付北京凯迪克格兰云天大酒店租赁费 749.99 万元。

4、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格兰云天酒店管理有限公司（原名深圳市中航酒店管理有限公司，以下简称酒店管理公司）向深圳市飞亚达(集团)股份有限公司（以下简称飞亚达公司）租赁经营西安城亨国际酒店。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。

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，酒店管理公司已投资设立西安市天阅酒店有限公司负责管理西安城亨国际酒店。报告期内，酒店管理公司已向飞亚达公司支付 2010 年租金 350 万元。

5、2009 年 6 月 26 日，公司 2009 年第二次临时股东大会审议通过了公司第五届董事会第二十八次会议通过的《关于受托经营管理中国航空技术深圳有限公司若干地产项目的议案》，同意由本公司受托开发和经营管理控股股东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。

2009 年 9 月 21 日，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。

深圳中航为本公司控股股东，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，因此本次交易构成本公司关联交易。

6、2009 年 9 月 8 日，深圳格兰云天酒店管理有限公司（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，2009 年 7 月 1 日至 2014 年 6 月 30 日。合同价款为：基本管理费从管理方经营管理后获得第一笔收入之营业日开始计算收取，按营业收入的 3%计算；效益管理费按实现的经营毛利润额的 4%计算；支付方式为：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。

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 44.63 万元。

7、2010 年 2 月 25 日，深圳市中航楼宇设备有限公司与广东国际大厦实业有限公司（以下简称广东国际）签订广东国际大厦供热系统、智能化子干线系统及机房设备、酒店客房排水系统改造工程合同，总工期 76 天，自 2010 年 5 月 6 日至 2010 年 7 月 20 日，合同金额为人民币 28,724,184.47 元（含税金），工程结算总价金额不超过人民币 3000 万元。2009 年深圳市中航楼宇设备有限公司与广东国际已就广东国际大厦翻新项目签订了六份翻新合同，包括：空调水系统干管改造工程合同、主楼生活水及热水系统改造工程合同、改造工程裙楼及客房隔墙拆除工程施工合同书、空调系统大修工程合同、裙楼 3-5 层拆除工程合同、客房拆除工程合同，施工合同书金额合计不超过 3,640 万元。

2010 年 8 月 10 日，深圳市中航南光电梯工程有限公司与广东国际签订广东国际大厦电梯大修工程施工合同，总工期为停

梯后的 47 个日历天，合同总金额为人民币 4,683,986.00 元（含税金），工程结算总价金额不超过人民币 540 万元。

由于深圳市中航楼宇设备有限公司和深圳市中航南光电梯工程有限公司为公司全资子公司中航物业管理有限公司的子公司，广东国际为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，因此前述交易构成了公司的关联交易。

报告期内，深圳市中航楼宇设备有限公司已确认工程款收入 1380 万元。

8、2010 年 3 月 17 日，公司与江西中航共青城实业有限公司子公司嘉浩（庐山）房产开发有限公司（以下简称嘉浩房产）和中联（庐山）国际商务会议中心有限公司（以下简称中联国际）分别签署了《关于共青城别墅的委托经营管理协议》和《关于共青城酒店的委托经营管理协议》，由公司受托开发和经营管理嘉浩房产名下的共青城别墅项目和中联国际名下的共青城酒店项目，并根据建成物业的销售或留存定位采取不同的方式按比例收取项目托管费用；建成别墅项目定位销售，按照项目销售回款金额的 3%收取项目托管费用，建成酒店项目定位留存，以对应物业的新增投资总额为基数按 2%收取项目托管费用。

江西中航共青城实业有限公司是公司控股股东中国航空技术深圳有限公司的子公司，嘉浩房产和中联国际均为江西中航共青城实业有限公司的控股子公司，本交易事项构成了公司的关联交易。

9、2008 年 9 月 5 日，公司召开的 2008 年第三次临时股东大会审议同意公司向中国航空技术深圳有限公司（以下简称“深圳中航”）借款，借款总额不超过人民币 15 亿元，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，期限一年，即 2008 年 9 月 5 日至 2009 年 9 月 4 日。

2009 年 6 月 26 日，公司 2009 年第二次临时股东大会审议通过了公司第五届董事会第二十八次会议通过的《关于向中国航空技术深圳有限公司借款人民币 15 亿元期限延期一年的议案》，同意公司继续向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。

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。

10、2010 年 7 月 1 日，公司与江西江南信托股份有限公司（以下简称江南信托）签订了五份《信托贷款合同》，江南信托受兴业银行委托向公司发放信托贷款合计金额为人民币 4.6 亿元，其中二笔信托贷款合计 1.9 亿元专项用于南昌中航城市广场项目的开发和建设，其余三笔信托贷款合计 2.7 亿元专项用于成都中航城市广场项目的开发和建设。以上五笔信托贷款期限为两年，自 2010 年 7 月 5 日起至 2012 年 7 月 5 日止，贷款采用浮动利率方式，为同期同档次国家基准利率上浮 54%，目前年利率为 8.3%，信托贷款利息即为信托收益，信托报酬来自信托收益，按照信托贷款总额的 0.3%/年固定计收。

2010 年 4 月 30 日，兴业银行与江南信托签订了《江南信托天顺 12 号兴业银行单一资金信托合同》，并于 2010 年 7 月 1 日签订了该合同的补充协议《信托认购及追加申请书》，将信托资金 4.6 亿元委托给江南信托用于前述向公司发放的信托贷款。

江南信托是中国航空工业集团公司的控股子公司，中国航空工业集团公司是公司实际控制人中国航空技术国际控股有限公司的控股股东，同时公司控股股东中国航空技术深圳有限公司是江南信托的股东之一，因此上述交易事项构成了公司的关联交易。

11、2010 年 8 月 13 日，公司控股子公司江西中航地产有限责任公司（以下简称江西中航）与江西江南信托股份有限公司（以下简称江南信托）签订了《南昌市商品房买卖合同》和《车位使用权出让协议》，由江西中航向江南信托出售南昌中航国际广场第 24、25 层写字楼，建筑面积为 2,866.4 平方米，总价为人民币 3,009.72 万元；由江西中航向江南信托出让南昌中航国际广场地下停车场一层的 A061、A062、A063、A082、A083、A085 号停车位使用权，总价为人民币 70.5 万元。两项交易总金额合计为 3080.22 万元。

江南信托是中国航空工业集团公司的控股子公司，中国航空工业集团公司是公司实际控制人中国航空技术国际控股有限公司的控股股东，同时公司控股股东中国航空技术深圳有限公司是江南信托的股东之一，因此前述交易事项均构成了公司的关联交易。

### 3.2.4 其他

√ 适用 □ 不适用

1、2010 年 2 月 10 日，公司所属赣州中航房地产发展有限公司通过挂牌方式竞得江西省赣州市章江新区 K10、K25 和 K26 地块的土地使用权，土地面积合计为 74,569.4 平方米，成交总价为人民币 465,685,903.00 元。

2、2010 年 4 月 9 日，公司第五届董事会第四十四次会议审议同意公司全资子公司深圳市中航工业地产投资发展有限公司（以下简称工业地产）向深圳市深越联合投资有限公司（以下简称深越公司）以现金方式增资人民币 100 万元整。增资完成后，工业地产对深越公司的投资额将由 2,600 万元增加至 2,700 万元，持股比例由 26%降至 22.88%。

由于深越公司的个别小股东拟转让其持有股份，公司于 2009 年 4 月 8 日召开的第五届董事会第二十五次会议审议通过关于工业地产对深越公司追加投资 400 万元的议案。后经深圳市政府主管部门协调，深越公司各方股东协商同意深越公司股本增加 1,800 万元，注册资本增至 1.18 亿元，并同意工业地产由原计划追加投资 400 万元降至 100 万元。鉴于上述情况，董事会同意公司将第五届董事会第二十五次会议通过的工业地产对深越公司增资事项进行上述调整。截止报告期末，本次增资事项已完成工商登记手续。深越公司尚未产生收益。

3、2010 年 5 月 11 日，公司第五届董事会第四十六次会议审议同意公司所属赣州中航房地产发展有限公司投资设立赣州中航置业有限公司，注册资本人民币伍仟万元整，由赣州中航房地产发展有限公司以现金投入，占股 100%，负责赣州市章江新区 K10、K25、K26 地块的开发及运营工作。截止报告期末，赣州中航置业有限公司已完成工商登记手续，尚未产生收益。

4、2010 年 5 月 11 日，公司第五届董事会第四十六次会议审议同意公司控股子公司深圳格兰云天酒店管理有限公司投资设

立岳阳格兰云天大酒店有限公司，注册资本人民币壹仟万元整，由深圳格兰云天酒店管理有限公司以现金投入，占股 100%，负责岳阳酒店项目的筹建及运营工作。截止报告期末，岳阳格兰云天大酒店有限公司净利润为-48.25 万元。

5、2010 年 6 月 8 日，公司第五届董事会第四十八次会议审议同意公司全资子公司中航物业管理有限公司投资设立北京中航物业管理有限公司、上海中航物业管理有限公司和天津中航物业管理有限公司，分别负责北京区域、上海区域和天津区域的物业管理业务，三家子公司的注册资本均为人民币 600 万元整，且均由中航物业管理有限公司以现金投入，占股 100%。截止报告期末，三家子公司的工商登记手续正在办理中。

6、2010 年 6 月 8 日，公司第五届董事会第四十八次会议审议同意公司向全资子公司中航物业管理有限公司以现金方式增资 3,000 万元。本次增资完成后中航物业管理有限公司注册资本增加至 5,000 万元，公司持股比例仍为 100%。截止报告期末，本次增资事项已完成工商登记手续。截止报告期末，中航物业管理有限公司净利润为 1,616.85 万元。

7、2010 年 6 月 23 日，公司第五届董事会第四十九次会议审议同意公司控股子公司深圳正章干洗有限公司与西安秦都得力洗涤服务有限公司合资设立西安市正章干洗有限公司（暂定名，以工商登记核准名为准），注册资本 550 万元，深圳正章干洗有限公司现金出资 330 万元，持有 60% 股权，西安秦都得力洗涤服务有限公司现金出资 220 万元，持有 40% 股权。截止报告期末，西安市正章干洗有限公司已完成工商登记手续，尚未产生收益。

8、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 2009 年度公司向特定对象非公开发行股票方案（修订版）的议案》，该决议的有效期为股东大会审议通过之日起十二个月。在此期间，公司 2009 年度非公开发行股票事宜未取得实质性进展。本次非公开发行股票方案因上述股东大会决议有效日期到期自动失效。2010 年 9 月 11 日，公司披露《关于公司 2009 年度非公开发行股票方案到期失效的公告》。

9、2010 年 9 月 21 日，公司披露《关于非公开发行限售股份解除限售的提示性公告》，控股股东中国航空技术深圳有限公司及其控制的关联企业深圳中航集团股份有限公司、深圳中航城发展有限公司以 7.52 元/股的价格认购的公司 2007 年非公开发行 5,600 万股股份限售期满，于 2010 年 9 月 28 日上市流通。

### 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	承诺人	承诺内容	履行情况
股改承诺	持有公司股份总数百分之五以上的原非流通股股东	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	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	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，限售股份已于 2010 年 9 月 28 日正式上市流通
其他承诺（含追加承诺）	中国航空技术深圳有限公司	2008 年 7 月 3 日就其在中国股权分置改革中所涉及的限售股份进一步承诺：①对于其持有的本公司将于 2009 年 4 月 12 日解除限售股份 26,641,517 股，自解除限售之日起自愿继续锁定两年至 2011 年 4 月 12 日，在此期间不通过深圳证券交易所挂牌交易出售；②对于其持有的本公司截至 2008 年 4 月 16 日已解除限售股份 13,932,547 股，自 2008 年 7 月 3 日起至 2011 年 4 月 12 日止期间，如果按照有关规定通过深圳证券交易所挂牌交易出售，其出售价格不低于每股 24 元（若此期间有除权除息，则价格作	严格履行承诺

		相应调整)。	
	深圳中航集团股份有限公司	2008年7月3日就其在公司股权分置改革中所涉及的限售股份进一步承诺：①对于其持有的中航地产将于2009年4月12日解除限售股份967,075股，自解除限售之日起自愿继续锁定两年至2011年4月12日，在此期间不通过深圳证券交易所挂牌交易出售；②对于其持有的本公司截至2008年4月16日已解除限售股份13,932,547股，自2008年7月3日起至2011年4月12日止期间，如果按照有关规定通过深圳证券交易所挂牌交易出售，其出售价格不低于每股24元（若此期间有除权除息，则价格作相应调整）。	严格履行承诺

### 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

#### 3.5.1 证券投资情况

适用  不适用

#### 3.5.2 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
2010年03月02日	飞亚达大厦6层1号会议室	实地调研	申银万国—殷姿 江征雁 国投瑞银—綦傅鹏 陈小玲 泰达荷银—王君正	公司项目介绍、公司经营状况、发展规划、管理模式等
2010年04月01日	飞亚达大厦6层1号会议室	实地调研	广发基金—杨冬 刘玉	公司项目介绍、公司经营状况、发展规划、管理模式等
2010年05月17日	飞亚达大厦6层1号会议室	实地调研	申银万国—钱非蒙 住友信托银行—高濂哲朗 (日本)	公司项目介绍、公司经营状况、发展规划、管理模式等

### 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：中航地产股份有限公司

2010 年 09 月 30 日

单位：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	1,044,423,443.83	341,445,976.11	941,640,785.10	469,555,411.58
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	200,211,957.69		173,016,662.75	
预付款项	447,341,385.27	5,676,698.01	311,680,908.88	10,925,155.79
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				
其他应收款	704,459,451.04	2,915,297,054.11	365,532,202.01	2,059,990,427.63
买入返售金融资产				
存货	4,380,233,619.83		3,439,813,960.83	
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	6,776,669,857.66	3,262,419,728.23	5,231,684,519.57	2,540,470,995.00
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产	3,709,799.00	3,709,799.00	4,668,455.00	4,668,455.00
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	49,295,500.00	1,274,383,500.00	48,295,500.00	1,244,383,500.00
投资性房地产	603,437,839.00	232,505,381.00	603,437,839.00	232,505,381.00
固定资产	208,101,254.57	28,313,138.35	212,574,136.90	28,480,554.55
在建工程	180,619,107.55		101,745,793.25	
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	75,828,343.86	8,308,146.36	76,473,837.57	8,546,844.66
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	154,659,651.26	7,047,818.25	160,234,819.61	1,184,468.91

递延所得税资产	7,329,796.97	0.00	7,329,796.97	
其他非流动资产				
非流动资产合计	1,282,981,292.21	1,554,267,782.96	1,214,760,178.30	1,519,769,204.12
资产总计	8,059,651,149.87	4,816,687,511.19	6,446,444,697.87	4,060,240,199.12
流动负债：				
短期借款	1,449,000,000.00	1,399,000,000.00	1,030,000,000.00	1,030,000,000.00
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				0.00
应付账款	148,181,089.32	0.00	162,875,576.46	9,232.87
预收款项	1,889,790,690.52	715,943.25	1,292,267,837.40	1,099,282.68
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	61,946,407.32	14,775.22	61,270,604.91	-54,202.62
应交税费	40,076,475.49	-120,989.18	88,585,368.03	784,345.58
应付利息				0.00
应付股利	26,794,211.24	253,594.00	25,648,817.08	253,594.00
其他应付款	712,221,238.23	1,169,252,222.77	1,244,803,231.36	1,482,184,982.06
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	120,000,000.00		40,000,000.00	0.00
其他流动负债				0.00
流动负债合计	4,448,010,112.12	2,569,115,546.06	3,945,451,435.24	2,514,277,234.57
非流动负债：				
长期借款	1,333,960,000.00	770,000,000.00	290,000,000.00	90,000,000.00
应付债券				0.00
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	43,947,477.00		41,210,000.00	0.00
预计负债				0.00
递延所得税负债	82,761,402.50	42,570,800.35	82,972,306.82	42,781,704.67
其他非流动负债				0.00
非流动负债合计	1,470,210,745.05	818,357,219.73	423,724,172.37	138,568,124.05
负债合计	5,918,220,857.17	3,387,472,765.79	4,369,175,607.61	2,652,845,358.62
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	951,121,426.56	916,682,138.50	956,826,723.50	919,452,055.33
减：库存股				
专项储备				
盈余公积	118,402,393.53	79,735,761.33	118,402,393.53	79,735,761.33

一般风险准备				
未分配利润	486,210,474.98	210,476,373.57	419,066,928.23	185,886,551.84
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	1,778,054,767.07	1,429,214,745.40	1,716,616,517.26	1,407,394,840.50
少数股东权益	363,375,525.63		360,652,573.00	0.00
所有者权益合计	2,141,430,292.70	1,429,214,745.40	2,077,269,090.26	1,407,394,840.50
负债和所有者权益总计	8,059,651,149.87	4,816,687,511.19	6,446,444,697.87	4,060,240,199.12

## 4.2 本报告期利润表

编制单位：中航地产股份有限公司

2010 年 7-9 月

单位：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	1,003,948,635.30	7,531,776.60	421,548,375.92	7,669,255.35
其中：营业收入	1,003,948,635.30	7,531,776.60	421,548,375.92	7,669,255.35
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	907,204,570.83	25,670,373.77	422,742,107.03	15,078,785.42
其中：营业成本	693,711,165.93	79,566.10	296,142,614.19	79,566.10
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	66,998,567.73	383,823.53	24,813,141.88	391,856.74
销售费用	65,482,627.07		53,414,348.78	
管理费用	46,726,213.96	8,867,953.04	48,987,634.56	15,776,692.54
财务费用	34,236,012.15	16,339,031.10	-853,293.80	-1,169,329.96
资产减值损失	49,983.99		237,661.42	
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）		53,672,276.18	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）	96,744,064.47	35,533,679.01	1,825,334.00	-4,390,464.96
加：营业外收入	1,770,368.14	674,055.05	379,413.85	70,932.14
减：营业外支出	1,367,455.12		671,604.15	10,200.00

其中：非流动资产处置损失	1,199,589.79	273,651.27	370,630.68	10,200.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	97,146,977.49	36,207,734.06	1,533,143.70	-4,329,732.82
减：所得税费用	31,282,781.68		5,364,082.06	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	65,864,195.81	36,207,734.06	-3,830,938.36	-4,329,732.82
归属于母公司所有者的净利润	64,661,596.14	36,207,734.06	-5,864,966.28	-4,329,732.82
少数股东损益	1,202,599.67		2,034,027.92	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.2908	0.1629	-0.0264	-0.0195
（二）稀释每股收益	0.2908	0.1629	-0.0264	-0.0195
七、其他综合收益	377,770.38	377,770.38	-2,321,600.00	-2,031,600.00
八、综合收益总额	66,241,966.19	36,585,504.44	-6,152,538.36	-6,361,332.82
归属于母公司所有者的综合收益总额	65,039,366.52	36,585,504.44	-8,186,566.28	-6,361,332.82
归属于少数股东的综合收益总额	1,202,599.67		2,034,027.92	

### 4.3 年初到报告期末利润表

编制单位：中航地产股份有限公司

2010 年 1-9 月

单位：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	1,712,236,929.63	22,469,366.56	942,745,183.24	22,257,463.28
其中：营业收入	1,712,236,929.63	22,469,366.56	942,745,183.24	22,257,463.28
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	1,596,773,496.00	53,698,459.90	904,759,337.21	35,862,642.19
其中：营业成本	1,136,156,305.40	238,698.30	575,618,327.28	238,698.30
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	112,729,247.28	1,144,902.15	51,149,018.70	1,138,477.09
销售费用	160,481,669.38	0.00	137,747,893.92	0.00
管理费用	141,509,026.46	34,669,798.64	136,578,629.30	32,354,837.53
财务费用	45,312,861.35	17,645,060.81	2,804,483.75	2,130,629.27
资产减值损失	584,386.13		860,984.26	
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)		54,455,812.39	3,019,065.11	25,991,389.09
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)	115,463,433.63	23,226,719.05	41,004,911.14	12,386,210.18
加:营业外收入	4,661,946.31	2,022,165.15	1,549,258.62	212,789.54
减:营业外支出	2,876,674.62	659,062.47	1,209,694.59	270,878.50
其中:非流动资产处置损失	1,769,170.31	429,014.80	775,840.08	270,878.50
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	117,248,705.32	24,589,821.73	41,344,475.17	12,328,121.22
减:所得税费用	44,988,549.57	0.00	19,134,640.72	0.00
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	72,260,155.75	24,589,821.73	22,209,834.45	12,328,121.22
归属于母公司所有者的净利润	67,143,546.75	24,589,821.73	5,648,978.49	12,328,121.22
少数股东损益	5,116,609.00		16,560,855.96	0.00
六、每股收益:				
(一)基本每股收益	0.3020	0.1106	0.0254	0.0555
(二)稀释每股收益	0.3020	0.1106	0.0254	0.0555
七、其他综合收益	-747,751.68	-747,751.68	6,460,000.00	4,845,000.00
八、综合收益总额	71,512,404.07	23,842,070.05	28,669,834.45	17,173,121.22
归属于母公司所有者的综合收益总额	66,395,795.07	23,842,070.05	12,108,978.49	17,173,121.22
归属于少数股东的综合收益总额	5,116,609.00	0.00	16,560,855.96	0.00

#### 4.4 年初到报告期末现金流量表

编制单位:中航地产股份有限公司

2010年1-9月

单位: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	2,277,958,017.64		1,799,470,177.54	
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				
收到其他与经营活动有关的现金	260,286,426.69	20,015,170.59	213,983,269.95	19,804,219.13
经营活动现金流入小计	2,538,244,444.33	20,015,170.59	2,013,453,447.49	19,804,219.13
购买商品、接受劳务支付的现金	1,857,419,035.29		1,003,312,230.92	45,000,000.00
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	312,338,038.37	14,767,235.16	281,091,288.09	22,295,424.12
支付的各项税费	239,389,277.28	8,581,384.33	174,542,022.44	4,775,682.24
支付其他与经营活动有关的现金	699,615,163.71	474,548,378.39	464,683,759.04	428,246,382.25
经营活动现金流出小计	3,108,761,514.65	497,896,997.88	1,923,629,300.49	500,317,488.61
经营活动产生的现金流量净额	-570,517,070.32	-477,881,827.29	89,824,147.00	-480,513,269.48
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		29,166,636.19		57,712,811.90
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	60,997.70		38,900.00	2,000.00
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				
投资活动现金流入小计	60,997.70	29,166,636.19	31,182,870.76	68,858,782.66
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	148,800,304.98	2,221,294.44	58,248,511.91	3,204,165.98
投资支付的现金	1,000,000.00	30,000,000.00	114,624,786.18	19,000,000.00
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	149,800,304.98	32,221,294.44	182,179,079.12	22,204,165.98
投资活动产生的现金流量净额	-149,739,307.28	-3,054,658.25	-150,996,208.36	46,654,616.68
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	2,200,000.00			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	2,200,000.00			
取得借款收到的现金	3,282,960,000.00	2,749,000,000.00	2,385,000,000.00	1,985,000,000.00
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	3,285,160,000.00	2,749,000,000.00	2,385,000,000.00	1,985,000,000.00
偿还债务支付的现金	2,358,000,000.00	2,318,000,000.00	1,652,911,455.80	1,144,124,375.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	99,295,134.91	78,172,949.93	119,123,779.92	58,674,374.17
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	1,150,594.02		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	2,457,295,134.91	2,396,172,949.93	1,772,035,235.72	1,202,798,749.17
筹资活动产生的现金流量净额	827,864,865.09	352,827,050.07	612,964,764.28	782,201,250.83
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	107,608,487.49	-128,109,435.47	551,792,702.92	348,342,598.03
加：期初现金及现金等价物余额	924,835,581.15	469,555,411.58	593,109,033.81	257,247,395.06
六、期末现金及现金等价物余额	1,032,444,068.64	341,445,976.11	1,144,901,736.73	605,589,993.09

#### 4.5 审计报告

审计意见： 未经审计

中航地产股份有限公司

董 事 会

二〇一〇年十月二十七日