
中航地产股份有限公司

二〇一〇年年度报告



二〇一一年二月

目 录

第一节	重要提示	第 1 页
第二节	公司基本情况简介	第 2 页
第三节	会计数据和业务数据摘要	第 3 页
第四节	股本变动及股东情况	第 6 页
第五节	董事、监事、高级管理人员和员工情况	第 10 页
第六节	公司治理结构	第 15 页
第七节	股东大会情况简介	第 30 页
第八节	董事会报告	第 31 页
第九节	监事会报告	第 52 页
第十节	重要事项	第 54 页
第十一节	财务报告	第 84 页
第十二节	备查文件目录	第 221 页

第一节 重要提示

一、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、准确性和完整性承担个别及连带责任。

二、没有董事、监事、高级管理人员对年度报告内容的真实性、准确性和完整性无法保证或存在异议。

三、所有董事均已出席审议本次年报的董事会会议。

四、立信大华会计师事务所有限公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

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

第二节 公司基本情况简介

一、公司的法定中文名称：中航地产股份有限公司

公司的法定英文名称：AVIC REAL ESTATE HOLDING COMPANY LIMITED

英文名称缩写：AVIC REAL ESTATE

二、公司法定代表人：仇慎谦

三、公司董事会秘书：杨祥

联系地址：深圳市福田区振华路163 号飞亚达大厦六层

联系电话：(0755) 83244582

传真：(0755) 83688903

电子信箱：dongm@carec.com.cn

证券事务代表：宋丹蕾

联系地址：深圳市福田区振华路 163 号飞亚达大厦六层

联系电话：(0755) 83244503

电子邮箱：zqsw@carec.com.cn

四、公司注册及办公地址：深圳市福田区振华路163 号飞亚达大厦六层

邮政编码：518031

公司国际互联网网址：www.carec.com.cn

电子信箱：sng@carec.com.cn

五、公司选定的信息披露报纸名称：《证券时报》

登载公司年度报告的中国证监会指定网站的网址：www.cninfo.com.cn

公司年度报告备置地点：董事会秘书办公室

六、公司股票上市交易所：深圳证券交易所

股票简称：中航地产

股票代码：000043

七、其他有关资料：

公司首次注册登记日期：1994 年 9 月 24 日；地点：深圳市工商行政管理局

公司变更注册登记日期：2010 年 8 月 18 日；地点：深圳市工商行政管理局

企业法人营业执照注册号：440301103009475

税务登记号码：深地税字：440300192181247；深国税登字：440300192181247

组织机构代码：19218124-7

公司聘请的会计师事务所名称：立信大华会计师事务所有限公司

办公地址：北京市东城区东长安街 10 号长安大厦 3 层

第三节 会计数据和业务数据摘要

一、公司本年度主要利润指标情况

单位：（人民币）元

	金额
营业利润	430,823,106.29
利润总额	435,964,090.55
归属于母公司所有者的净利润	269,281,814.72
归属于母公司的扣除非经常性损益后的净利润	239,383,739.23
经营活动产生的现金流量净额	-217,447,995.66
现金及现金等价物净增减额	200,865,186.20

附：非经常性损益项目及金额

单位：（人民币）元

非经常性损益项目	金额	附注（如适用）
非流动资产处置损益	-3,120,763.13	—
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	859,200.00	—
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	10,141.17	公司持有的皖能电力 2010 年分红收益
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	54,257,601.00	本期投资性房地产公允价值变动金额
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	7,402,547.39	各公司扣除非流动资产 处置损益后的营业外收 入减支出净额
所得税影响额	-26,962,783.20	—
少数股东权益影响额	-2,547,867.74	—
其他符合非经常性损益定义的损益项目	—	—
合计	29,898,075.49	—

二、截至报告期末公司前三年的主要会计数据和财务指标

单位：（人民币）元

项 目	2010 年	2009 年	2008 年	
			调整前	调整后
营业收入	3,919,346,217.43	1,751,740,418.21	1,796,852,589.00	2,030,543,562.48
利润总额	435,964,090.55	148,760,240.42	46,593,265.44	23,799,605.38
归属于上市公司股东的净利润	269,281,814.72	62,867,532.17	28,697,711.00	8,333,557.51
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	239,383,739.23	5,633,150.83	6,142,363.73	6,142,363.74
每股收益	1.2112	0.2828	0.1291	0.0375
每股经营活动产生的现金流量净额	-0.98	2.41	-1.50	-1.52
净资产收益率（%） （摊薄）	13.61%	3.66%	1.98%	0.49%
净资产收益率（%） （加权）	14.58%	3.70%	1.95%	0.48%
			2008 年末	
	2010 年末	2009 年末	调整前	调整后
总资产	7,942,355,067.51	6,446,444,697.87	4,763,158,704.78	5,236,892,257.80
股东权益 （不含少数股东权益）	1,977,864,150.99	1,716,616,517.26	1,446,561,758.71	1,697,757,676.04
每股净资产	8.90	7.72	6.51	7.64

三、报告期利润表附表

报告期利润	净资产收益率		每股收益（元/股）	
	全面摊薄	加权平均	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	13.61%	14.58%	1.2112	1.2112
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	12.10%	12.96%	1.0768	1.0768

四、报告期内股东权益变动情况

单位：（人民币）元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本	222,320,472.00	-	-	222,320,472.00
资本公积	956,826,723.50	-	8,034,180.99	948,792,542.51
盈余公积	118,402,393.53	1,548,171.90	-	119,950,565.43
未分配利润	419,066,928.23	269,281,814.72	1,548,171.90	686,800,571.05
归属于母公司的股东权益合计	1,716,616,517.26	270,829,986.62	9,582,352.89	1,977,864,150.99

变动原因说明：

1、资本公积本期减少 8,034,180.99 元：

(1) 资产评估增值减少 4,619,369.66 元；

(2) 可供出售金融资产公允价值变动净额本期减少数 1,045,733.92 元；

(3) 深圳市中航工业地产投资发展有限公司收购深圳市新型自行车产业集聚基地投资开发有限公司 8.33% 的股权，少数股权收购价高于收购日（2010 年 1 月 1 日）该少数股权所对应的净资产的差额，本期调减资本公积-股本溢价 1,438,331.81 元；

(4) 对深圳市深越联合投资有限公司的外币报表折算差额按权益法确认，本期减少资本公积 930,745.60 元。

2、盈余公积增加 1,548,171.90 元，系按母公司净利润 10% 的比例计提的法定盈余公积。

3、未分配利润本期增加 269,281,814.72 元系本期净利润转入，本期减少 1,548,171.90 元系提取法定盈余公积。

第四节 股本变动及股东情况

一、股本变动情况（截止 2010 年 12 月 31 日）

1、股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减(+, -)					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他(部分限售股份解禁)	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	111,494,161	50.15%	0	0	0	-56,000,000	-56,000,000	55,494,161	24.96%
1、国家持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
2、国有法人持股	111,473,686	50.14%	0	0	0	-56,000,000	-56,000,000	55,473,686	24.95%
3、其他内资持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
其中：境内非国有法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
境内自然人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
4、外资持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
其中：境外法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
境外自然人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
5、高管股份	20,475	0.01%	0	0	0	0	0	20,475	0.01%
二、无限售条件股份	110,826,311	49.85%	0	0	0	+56,000,000	+56,000,000	166,826,311	75.04%
1、人民币普通股	110,826,311	49.85%	0	0	0	+56,000,000	+56,000,000	166,826,311	75.04%
2、境内上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
3、境外上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
4、其他	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
三、股份总数	222,320,472	100.00%	0	0	0	0	0	222,320,472	100.00%

注：公司股本变化详情如下：

报告期内，中国航空技术深圳有限公司持有的 5,261,063 股、深圳中航集团股份有限公司持有的 34,796,318 股以及深圳中航城发展有限公司持有的 15,942,619 股公司 2007 年非公开发行有限售条件股份（共计 56,000,000 股）解除限售，公司国有法人持有的有限售条件流通股份相应减少，无限售条件流通股份相应增加。

2、限售股份变动情况表

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
中国航空技术深圳有限公司	40,574,064	0	0	40,574,064	减持承诺限售	2011年4月12日
中国航空技术深圳有限公司	5,261,063	5,261,063	0	0	非公开发行限售	2010年9月25日
深圳中航集团股份有限公司	14,899,622	0	0	14,899,622	减持承诺限售	2011年4月12日
深圳中航集团股份有限公司	34,796,318	34,796,318	0	0	非公开发行限售	2010年9月25日
深圳中航城发展有限公司	15,942,619	15,942,619	0	0	非公开发行限售	2010年9月25日
丁靖国	20,475	0	0	20,475	监事持股限售	—
合计	111,494,161	56,000,000	0	55,494,161	—	—

二、证券发行与上市情况

(一) 截止报告期末前三年证券发行情况

2007年7月25日，经中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）证监发行字[2007]196号文核准，本公司2007年8月30日向控股股东及其控制的关联企业以7.52元/股的价格发行5,600万股，公司于2007年9月19日以竞价方式向6名机构投资者以24.00元/股的价格发行2,699.50万股。公司非公开发行股票合计新增股份8,299.50万股于2007年9月25日正式上市。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；向6名机构投资者发行的2,699.50万股股票禁售期为12个月，自2008年9月25日起可以上市流通。

截至报告期末，该次非公开发行股票合计8,299.50万股已全部上市流通。

(二) 报告期内，公司股份总数未发生变化，公司股份结构变动情况参见前文股份变动情况表。

(三) 公司监事丁靖国先生持有的 27,300 股公司股份为内部职工股，于 1994 年 6 月 6 日至 7 月 6 日发行，发行价 5.50 元/股。

三、前十名股东、前十名无限售条件股东持股情况（截止 2010 年 12 月 31 日）

单位：股

股东总数		19, 550			
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
深圳中航集团股份有限公司	国有法人	22.35%	49,695,940	14,899,622	0
中国航空技术深圳有限公司	国有法人	20.62%	45,835,127	40,574,064	0
深圳中航城发展有限公司	国有法人	7.17%	15,942,619	0	0
上海锦江国际酒店(集团)股份有限公司	国有法人	5.91%	13,148,849	0	0
浙江省建设投资集团有限公司	国有法人	1.14%	2,535,940	0	0
西安飞机工业(集团)有限责任公司	国有法人	1.14%	2,535,940	0	0
中国工商银行-国投瑞银成长优选股票型证券投资基金	基金、理财产品等其他	1.12%	2,499,910	0	0
浙江省新时代科技实业发展公司	国有法人	0.57%	1,267,970	0	0
北京城市开发集团有限责任公司	国有法人	0.57%	1,267,970	0	0
王小凤	境内自然人	0.45%	1,000,088	0	0
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称	持有无限售条件股份数量		股份种类		
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		
中国航空技术深圳有限公司	5,261,063		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		
中国工商银行-国投瑞银成长优选股票型证券投资基金	2,499,910		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		
王小凤	1,000,088		人民币普通股		
上述股东关联关系或一致行动的说明	前述股东中,除中国航空技术深圳有限公司持有深圳中航集团股份有限公司 58.77%的股份,中国航空技术深圳有限公司持有深圳中航城发展有限公司 100%的股份为关联人外,未知其他股东是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人,也未知其他股东之间是否存在关联关系。				

四、公司控股股东及实际控制人情况

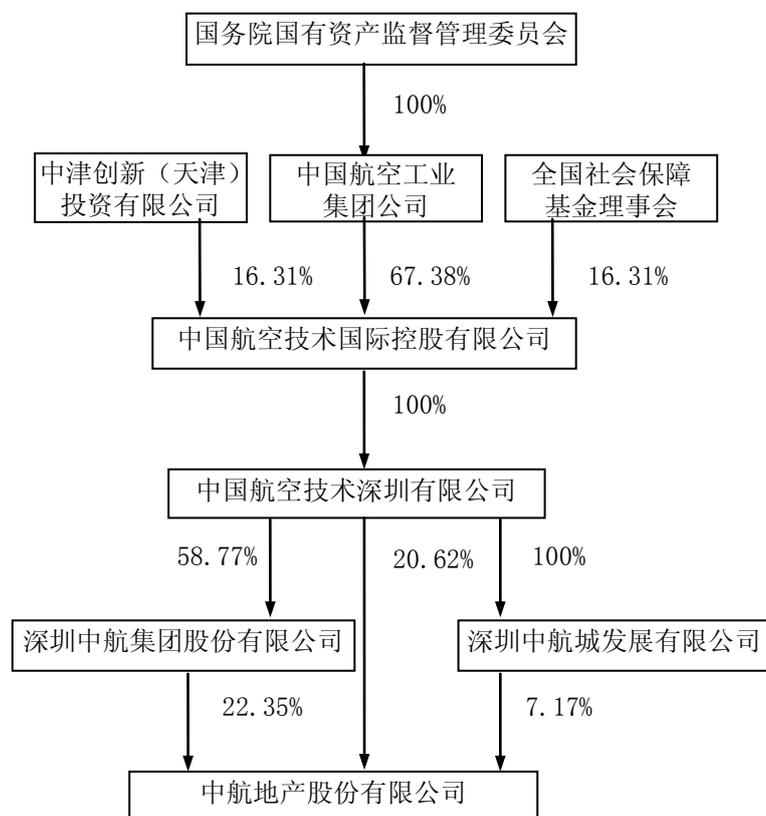
公司控股股东：中国航空技术深圳有限公司，法定代表人：由镭；成立日期：1982 年 12 月 1 日；注册资金：人民币 100,000 万元；住所：深圳市福田区深南中路中航苑航都大厦 24 层；经营范围为：经营或代理除国家统一联合经营的出口商品和国家实行核定公司经营的进口商品以外的其它商品及技术的进出口业务，补偿

贸易；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；国产汽车（不含小轿车）的销售；房地产开发（开发福田区宗地号为 B210-0016 地块）；润滑油、燃料油、化工产品 & 化工材料（不含危险化学品）的进出口和内销业务。

公司第一大股东：深圳中航集团股份有限公司，法定代表人：吴光权；成立日期：1997 年 6 月 20 日；注册资金：人民币 67,336.709 万元；住所：深圳市福田区深南中路中航小区航都大厦 25 层；该公司已在香港上市，经营范围为：投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业，物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）。

公司实际控制人：中国航空技术国际控股有限公司，法定代表人：吴光权；成立日期：1983 年 4 月 12 日；注册资金：人民币 742,200 万元；住所：北京市朝阳区北辰东路 18 号；许可经营项目：对外派遣实施驻外工程所需的劳务人员；甲苯、丙酮、甲基乙基酮、哌啶、乙醚、高锰酸钾、三氯甲烷、硫酸、盐酸、醋酸酐、易燃液体、易燃固体、自然和遇湿易燃物品、氧化剂和有机过氧化物、有毒品、腐蚀品的销售；一般经营项目：进出口业务；仓储；工业、酒店、物业、房地产业的投资与管理；新能源设备的开发、销售维修；展览；与上述业务有关的技术转让、技术服务。

五、公司的产权及控制关系



第五节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事、高级管理人员基本情况

姓名	职务	性别	年龄	任职 起始日期	任职 终止日期	年初 持股数	年末 持股数	变动 原因
仇慎谦	董事长	男	52	2010-06-30	2013-06-30	0	0	-
张宝华	副董事长	男	59	2010-06-30	2013-06-30	0	0	-
汪名川	董事	男	44	2010-06-30	2013-06-30	0	0	-
曾 军	董事	男	42	2010-06-30	2013-06-30	0	0	-
石正林	董事、总经理	男	42	2010-06-30	2013-06-30	0	0	-
黄勇峰	董事	男	36	2010-06-30	2013-06-30	0	0	-
徐俊达	独立董事	男	65	2010-06-30	2013-06-30	0	0	-
王建新	独立董事	男	40	2010-09-17	2013-06-30	0	0	-
武建设	独立董事	男	45	2010-09-17	2013-06-30	0	0	-
丁靖国	监事会主席	男	61	2010-06-30	2013-06-30	27,300	27,300	-
盛 帆	监事	男	53	2010-06-30	2013-06-30	0	0	-
郑春阳	监事	男	45	2010-06-30	2013-06-30	0	0	-
邓 伟	监事	男	49	2010-06-30	2013-06-30	0	0	-
邹 民	监事	男	46	2010-06-30	2013-06-30	0	0	-
欧阳昊	常务副总经理	男	42	2010-06-30	2013-06-30	0	0	-
张国超	副总经理	男	36	2010-06-30	2013-06-30	0	0	-
伍 倜	副总经理	男	46	2010-06-30	2013-06-30	0	0	-
柏丙林	副总经理	男	46	2010-06-30	2013-06-30	0	0	-
张振山	副总经理	男	53	2010-06-30	2013-06-30	0	0	-
赵 扬	总会计师	男	40	2010-06-30	2013-06-30	0	0	-
杨 祥	董事会秘书	男	46	2010-06-30	2013-06-30	0	0	-
合计	-	-	-	-	-	27,300	27,300	-

备注：2011年2月24日，丁靖国先生因年龄原因辞去公司监事会主席、公司监事职务。

二、董事、监事、高级管理人员的主要工作经历

（一）董事会成员

仇慎谦，现任本公司董事长、中国航空技术深圳有限公司副总经理、党委副书记、工会主席，天虹商场股份有限公司监事会主席。曾任深圳市南光物业管理有限公司总经理助理、本公司总经理助理、深圳市南光物业管理有限公司总经理、深圳市南光房地产发展有限公司总经理、本公司常务副总经理、董事、总经理。

张宝华，现任本公司副董事长、锦江国际（集团）有限公司总裁助理、金融事业部董事长，上海锦江国际酒店发展股份有限公司副董事长，上海锦江国际旅游股份有限公司副董事长。曾任上海新亚（集团）股份有限公司总经理助理、副总经理、资深副总经理、副董事长。

汪名川，现任本公司董事、中国航空技术深圳有限公司总会计师兼财务部经理。曾任中国航空技术深圳有限公司财务部副经理、财务审计部经理、副总会计师兼财务部经理。

曾 军，现任本公司董事、深圳中航集团股份有限公司公司董事会秘书、深圳市中航投资管理有限公司总经理。曾任中国航空技术深圳有限公司证券办公室副主任、证券办公室主任、研究发展部副经理。

石正林，现任本公司董事、总经理、党委书记。曾任中航物业管理有限公司经营部经理、副总经理，总经理、本公司副总经理、常务副总经理。

黄勇峰，现任本公司董事、中国航空技术深圳有限公司总经理助理兼企业战略与管理部经理。曾任深圳中施机械设备有限公司总经理、中国航空技术深圳有限公司企业战略与管理部副经理。

徐俊达，现任本公司独立董事、中国物业管理协会常务副会长。曾任建设部房地产司副处长、处长、副司级巡视员。

王建新，现任本公司独立董事、信永中和会计师事务所合伙人，深圳瑞福达液晶显示技术有限公司独立董事。曾任北京立信会计师事务所合伙人、平安证券有限责任公司业务总监等。

武建设，现任本公司独立董事、北京市竞天公诚律师（深圳）事务所合伙人律师、深圳仲裁委员会仲裁员。曾任广东华商律师事务所合伙人律师、瑞银华宝证券公司经理等。

（二）监事会成员

丁靖国，现任本公司监事会主席。曾任本公司副总经理、党委副书记、党委书记、工会主席。

盛 帆，现任本公司监事、中国航空技术深圳有限公司审计监察部经理、深圳中航电脑总公司总经理。曾任中国航空技术深圳有限公司审计监察部副经理、深圳中航电脑总公司总会计师。

郑春阳，现任本公司监事、中国航空技术深圳有限公司法律事务部经理。曾任四川省广元市检察院起诉处处长、研究室主任，本公司法律顾问、法律事务处主任、经理部副经理、法务监察审计部经理。

邓 伟，现任本公司监事、工会副主席。曾任中国航空工业总公司二九一厂副厂长、二〇五厂副厂长、深圳市飞亚达（集团）股份有限公司所属飞融公司副总经理、飞宇公司总经理、深圳中航地产公司财务部经理、行政管理部总监。

邹 民，现任本公司监事、中航物业管理有限公司副总经理、党委副书记、工会主席。曾任中航物业管理有限公司经营合同室主任、管理处主任、团支部书记、消防治安部经理、财务部经理、金融中心事业部经理、总经理助理。

（三）高级管理人员

欧阳昊，现任本公司常务副总经理。曾任北海中航联合发展公司副总经理、总经理、深圳中航物业（总）公司策划部、市场部、广场项目部经理、深圳中航地产公司副总经理、深圳中航城发展有限公司常务副总经理、总经理。

张国超，现任本公司副总经理、党委副书记。曾任中国航空技术深圳有限公司经理部副经理、行政管理部副经理、人力资源部副经理、人力资源部经理。

伍 倜，现任本公司副总经理。曾任深圳中航设计公司工程开发部工程师、深圳中航物业公司开发部经理、市场部经理、深圳中航地产公司总经理助理、副总经理、深圳市中航地产发展有限公司常务副总经理、总经理。

柏丙林，现任本公司副总经理、深圳市中航工业地产投资发展有限公司总经理。曾任本公司财务部经理助理、深圳市南光房地产发展有限公司总会计师、副总经理、本公司财务负责人、总会计师。

张振山，现任本公司副总经理、深圳格兰云天酒店管理有限公司总经理、深圳市饭店业协会会长。曾任沈阳工业学院大专部团委书记、深圳市格兰云天大酒店有限公司人力资源部经理、副总经理、北京格兰云天大酒店有限公司总经理、深圳上海宾馆总经理。

赵 扬，现任本公司总会计师。曾任深圳天马微电子股份有限公司财务部副经理、董事会秘书、深圳凯地投资管理有限公司财务总监、中国航空技术深圳有限公司财务部副经理。

杨 祥，现任本公司董事会秘书、总经理助理。曾任安徽省高级人民法院助理审判员、审判员、副处长、本公司经理部经理。

（四）董事、监事、高级管理人员在股东单位或实际控制人单位的任职情况

姓名	任职单位	职务	任职期间
仇慎谦	中国航空技术深圳有限公司	副总经理	2009年01月至今
		党委副书记、工会主席	2010年07月至今
张宝华	锦江国际（集团）有限公司	总裁助理	2003年09月至今
汪名川	中国航空技术深圳有限公司	总会计师兼财务部经理	2010年09月至今
曾 军	深圳中航集团股份有限公司	董事会秘书	2004年08月至今
黄勇峰	中国航空技术深圳有限公司	总经理助理	2010年07月至今
		企业战略与管理部经理	2007年12月至今
盛 帆	中国航空技术深圳有限公司	审计监察部经理	2006年08月至今
郑春阳	中国航空技术深圳有限公司	法律事务部经理	2009年04月至今

三、年度报酬情况

(一) 根据《公司章程》的有关规定, 高级管理人员的年度报酬由董事会根据公司的经营状况及相关人员的职务、工作业绩考核拟定方案发放, 监事薪酬和独立董事津贴由股东大会审议通过。

(二) 公司现任董事、监事和高级管理人员共计二十一人。报告期内, 九位董事中除石正林先生因担任总经理职务在公司受薪, 三位独立董事在公司领取津贴外, 其余董事均未在公司领取报酬, 分别在各自单位受薪; 五位监事中除监事会主席丁靖国先生、职工监事邓伟先生和邹民先生在公司受薪外, 其余监事均未在公司领取报酬, 分别在各自单位受薪; 公司七位高级管理人员均在公司受薪。

根据公司 2007 年度股东大会的会议决议, 自 2008 年度起, 公司独立董事年度津贴标准定为每人每年人民币 9 万元 (含税)。

(三) 现任董事、监事及高级管理人员 2010 年度自公司获得的税前报酬总额:

单位: (人民币) 万元

姓名	职务	税前报酬总额
石正林	董事、总经理	129.38
徐俊达	独立董事	9.00
王建新	独立董事	3.00
武建设	独立董事	3.00
丁靖国	监事会主席	94.08
邓伟	监事	54.96
邹民	监事	50.46
欧阳昊	常务副总经理	115.69
张国超	副总经理	92.82
伍倜	副总经理	108.15
柏丙林	副总经理	100.98
张振山	副总经理	98.58
赵扬	总会计师	100.54
杨祥	董事会秘书	60.53
合计		1021.17

注: 徐俊达先生 2010 年 6 月 30 日起连任公司第六届董事会独立董事, 报告期内从公司领取了共计 12 个月独立董事津贴; 王建新先生、武建设先生 2010 年 9 月 17 日起任职公司第六届董事会独立董事, 报告期内分别从公司领取了共计 4 个月独立董事津贴。

四、董事、监事和高级管理人员变更情况

2010 年 6 月 25 日, 公司召开职工代表大会, 选举邓伟先生、邹民先生为公司第六届监事会的职工监事。

2010年6月30日,公司召开2009年年度股东大会进行了董事会和监事会的换届选举。会议选举仇慎谦先生、张宝华先生、汪名川先生、曾军先生、石正林先生、黄勇峰先生为公司第六届董事会董事,选举徐俊达先生为公司第六届董事会独立董事;会议选举丁靖国先生、盛帆先生、郑春阳先生为公司股东代表监事,与公司职工代表大会选举的职工监事邓伟先生、邹民先生共五人组成公司第六届监事会。

2010年6月30日,公司召开第六届董事会第一次会议,选举仇慎谦先生为公司董事长,张宝华先生为公司副董事长;根据仇慎谦董事长的提名,聘任石正林先生为公司总经理;根据石正林总经理的提名,聘任欧阳昊先生为公司常务副总经理,聘任张国超先生、伍倜先生、柏丙林先生、张振山先生为公司副总经理;聘任赵扬先生为公司总会计师;根据仇慎谦董事长的提名,聘任杨祥先生为公司董事会秘书。

2010年6月30日,公司召开第六届监事会第一次会议,选举丁靖国先生为公司监事会主席。

2010年9月17日,公司召开2010年第二次临时股东大会,选举王建新先生、武建设先生为公司第六届董事会独立董事。

2011年2月24日,公司召开第六届监事会第四次会议,丁靖国先生因年龄原因辞去公司监事会主席、公司监事职务,会议提名隋涌先生为公司第六届监事会监事候选人并提请股东大会审议,任期同本届监事会。

五、公司员工情况

截止2010年年末,公司在职员工11019人,生产(服务)人员9235人,销售人员305人,技术人员531人,财务人员149人,行政管理人员799人;具有博士学位的2人,具有硕士研究生学历的143人,具有大学本科学历的1090人,具有大学专科学历的1823人。公司职工均参加了社会保险,没有需公司承担生活费用的离退休员工。

第六节 公司治理结构

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》等法律法规的要求，不断完善公司法人治理结构，建立健全公司内部控制制度，持续深入开展公司治理活动，提高公司规范运作水平。截至报告期末，公司内部治理结构完整、健全、清晰，符合《公司法》、《公司章程》及其他法律、法规和规范性文件的规定。报告期内，公司股东大会、董事会、监事会均能严格按照相关规章制度规范地召开，各位董事、监事均能认真履行自己的职责，勤勉尽责。

一、公司治理及专项活动开展情况

（一）财务会计基础规范化专项活动

根据深圳证监局《关于在深圳辖区上市公司全面深入开展规范财务会计基础工作专项活动的通知》（深证局发〔2010〕109号）的部署和要求，公司于2010年4月至10月开展了规范财务会计基础工作专项活动。专项活动分为组织动员、自查自纠、整改提高共三个阶段。

公司根据《中华人民共和国会计法》、《企业内部控制基本规范》等相关法律、法规，结合工作实际，对财务会计基础工作涉及的各项内容是否符合相关法律法规和规范的要求进行全面自查并形成自查报告。本次整改内容包括完善制度、通过财务巡检抽查各子公司是否完成整改事项及公司是否建立了持续完善的长效机制等。

报告期内，前述整改工作已全部完成。2010年10月27日，《公司财务会计基础工作自查整改报告》经公司第六届董事会第六次会议审议通过，报送深圳证监局。

通过上述活动，公司增强了财务会计基础工作规范化意识，提升了财务会计人员的素质，加强了财务会计制度的不断健全完善和执行，提高了财务信息系统的效率和安全性，增强了财务负责人责任感，进而提高了公司财务信息的真实性、准确性和完整性。

（二）防止大股东及关联方资金占用长效机制建立和落实情况的自查活动

按照深圳证监局《关于对防止资金占用长效机制建立和落实情况开展自查工作的通知》（深证局公司字〔2010〕59号）的要求，公司对照相关法律法规，于2010年9月27日至10月20日组织开展了防止资金占用长效机制建立和落实情况的自查活动。公司高度重视此次自查活动，迅速组织相关人员对文件要求以及相关法律法规进行认真讨论和学习，通过整理相关内部控制制度资料，对照有关法律、行政法规及公司内部规章制度，全面梳理公司现有防止大股东及其关联方资金占用长效机制的建立和健全情况，对2010年1—9月份防止大股东及其关联方资金占用

长效机制的落实情况进行深入核查。

自查结果显示截止 2010 年 9 月 30 日，公司不存在大股东及其关联方占用上市公司资金情况。

通过本次自查活动，公司董事、监事、高管人员及相关责任人统一了思想，更清醒认识到侵害上市公司利益的危险性和严重性，提高了对资金占用的防范意识。公司今后将以此为契机，严格按照证券监管机关的政策法规持续完善防范资金占用长效机制，规范公司整体财务管理，提升规范治理水平，严防发生大股东及其关联方资金占用问题，切实保护公司和广大中小投资者利益。

（三）公司与大股东同业经营情况自查活动

按照深圳证监局《关于对上市公司与控股股东、实际控制人及其所属企业同业经营情况进行摸底调查的通知》（深证局公司字〔2010〕61 号）的要求，公司于 2010 年 10 月上旬认真开展了公司与控股股东、实际控制人及其所属企业同业经营情况的自查活动，对公司与大股东之间的同业经营情况进行全面、系统的梳理，并形成自查报告报送深圳证监局。

经自查，公司目前在房地产开发和酒店经营管理业务方面，存在着与控股股东中国航空技术深圳有限公司（以下简称“深圳中航”）及其所属企业同业经营且部分构成同业竞争的问题。为逐步解决与控股股东之间的同业竞争问题，公司和控股股东已采取了积极的措施，包括项目托管经营、租赁经营、资产注入等，这些措施都将大大减少公司与控股股东及其所属企业之间的同业竞争问题。由于历史原因，公司与控股股东及其所属企业之间的同业竞争问题尚不能立即完全消除。根据深圳中航的战略规划，深圳中航将采取合法、有效的方式消除与公司的同业竞争，促进上市公司更加规范高效地运作。

在 2007 年公司非公开发行中，深圳中航为了减少和避免同业竞争，做出了关于减少与公司同业竞争的相关承诺并一直严格遵守和履行相关承诺：对于成熟的业务/项目，深圳中航已采取资产注入、委托经营等合法方式将该等业务/项目纳入公司；深圳中航保证，在条件成熟时，逐步将其他与中航地产存在同业竞争的相关资产纳入中航地产，并将逐步采取其他合法、有效的方式消除与中航地产的同业竞争。

（四）公司关联交易情况

鉴于公司的业务特点和股权控制关系，公司目前主要与控股股东、实际控制人及其关联企业之间存在着关联交易情况。报告期内，公司与关联方之间发生的关联交易包括资产租赁、物业管理、酒店消费、共同投资、委托经营管理等，均属于公

司正常的业务范围。公司一直高度重视关联交易管理工作，采用招投标等方式尽量减少和避免关联交易的发生，对必要的各类关联交易，定价主要遵循市场化原则，公平合理，并按证券监管要求履行了必要的审议和披露程序，对公司及全体股东是有利的，不存在损害中小股东利益的情况。

公司在《公司章程》及董事会、监事会和股东大会会议事规则、《独立董事工作制度》、《关联交易管理制度》等规章制度中对公司关联交易和关联人的认定、关联交易的决策权限、决策和信息披露程序、独立董事事前核查和关联董事（股东）回避表决等方面做出了明确规定，进一步规范关联交易管理，从制度上切实维护了关联交易合规性。在日常管理方面：第一，公司认真做好年度日常关联交易预计工作，根据相关证券监管规定提前组织对公司及所属企业与关联方当年度将发生的日常关联交易总金额进行合理预计并提交公司董事会和股东大会审议，提高决策效率；第二，公司组织多形式学习培训并严抓日常关联交易信息报送，强化公司上下关联交易规范管理意识，确保关联交易内部审批及信息披露的合规性。此外，公司还组织人员对关联交易发生情况进行定期核查并在披露上一年度报告前统计该年度关联交易实际发生额，提交董事会和股东大会审议确认；第三，为了保障中小股东的权益，关联交易事项在履行内部审议程序时，独立董事均进行了事前审议并出具了独立意见，同时按证券监管规定关联董事和关联股东均回避表决，表决程序合法有效。

今后公司将努力提高关联交易管理水平，强化关联交易管理，切实提升公司信息披露工作质量，有效防范公司治理风险，切实维护公司和股东利益不受侵犯。

（五）公司治理其他相关工作

根据监管机关的要求和实际需要，公司在已有制度基础上，通过修改《公司章程》和《董事会议事规则》、制定《防范大股东及其关联方资金占用制度》等进一步完善公司相关规章制度，规范公司运作。

公司坚持宣传贯彻规范治理，加强监督和管理，通过会议、电子邮件和转发文件等多种方式及时组织董事、监事和高级管理人员深入地学习相关监管要求，包括《关于依法打击和防控资本市场内幕交易的意见》和内幕信息管理相关法律法规等，还安排部分董事、监事和高级管理人员参加证券监管机关组织的培训，不断提升公司治理水平。

（六）报告期内，公司不存在尚未解决的治理问题。

二、向大股东报送未公开信息情况

作为中央企业的控股公司，根据国有资产管理相关法规，报告期内公司存在向大股东、实际控制人报送财务报表等未公开信息的情况。公司在要求相关经办人恪守保密职责的前提下，严格履行相应审批程序后向控股股东报送月度财务快报、季度财务报表，向第一大股东报送季度股东名册，向实际控制人报送月度经营信息。

根据深圳证监局发布的《关于对上市公司向大股东、实际控制人提供未公开信息行为加强监管的通知》及《关于对上市公司向大股东、实际控制人提供未公开信息等治理非规范行为加强监管的补充通知》的规定，公司已经履行必要的报备程序，要求大股东及实际控制人签署了《信息保密协议》，并将未公开信息报送情况以及知情人员名单向深圳证监局报备。公司还依据相关规定制定了《重大信息内部报告制度》和《敏感信息管理制度》，规范了公司向控股股东及其关联方报送未公开信息的范围以及审批流程，促使公司以及相关各方在信息传递过程中严格控制知情人范围。公司在未公开信息报送的保密方面高度重视，报告期内未发生未公开信息泄漏导致公司股价异动的情况。

三、董事履职情况

（一）关于董事与董事会

公司董事会现任董事九名，其中独立董事三名，董事会的人数及人员构成符合法律法规和《公司章程》的要求。报告期内，董事会共召开了十五次会议。各位董事能够依照《董事会议事规则》、《独立董事工作制度》等工作开展，认真审议董事会各项议案，及时了解公司业务经营管理状况，勤勉尽责，维护公司和全体股东的最大利益。董事会下设的三个专业委员会分别承担公司重大工作事项讨论与决策的审核职能，提高了董事会的运作效率。

（二）董事出席董事会的情况

	姓名	职务	应出席次数	亲自出席(次)	委托出席(次)	缺席(次)	备注
第五届 董事会	仇慎谦	董事长	8	8	0	0	
	张宝华	副董事长	8	8	0	0	
	汪名川	董事	8	8	0	0	
	曾 军	董事	8	6	2	0	因工作原因未能亲自出席
	石正林	董事	8	8	0	0	
	黄勇峰	董事	8	8	0	0	
	徐俊达	独立董事	8	8	0	0	
	华小宁	独立董事	8	8	0	0	
	郭明忠	独立董事	8	8	0	0	

第六届 董事会	仇慎谦	董事长	7	7	0	0	
	张宝华	副董事长	7	7	0	0	
	汪名川	董事	7	7	0	0	
	曾 军	董事	7	7	0	0	
	石正林	董事	7	7	0	0	
	黄勇峰	董事	7	6	1	0	因工作原因未能亲自出席
	徐俊达	独立董事	7	7	0	0	
	王建新	独立董事	4	4	0	0	
	武建设	独立董事	4	4	0	0	

以上包括以通讯表决方式召开的会议。

(三) 董事出席董事会专业委员会的情况

	姓名	职务	应出席 次数	亲自出席 (次)	委托出席 (次)	缺席 (次)	备注
第五届 董事会	仇慎谦	董事长	4	4	0	0	
	张宝华	副董事长	1	1	0	0	
	汪名川	董事	8	8	0	0	
	曾 军	董事	5	5	0	0	
	石正林	董事	1	1	0	0	
	黄勇峰	董事	1	1	0	0	
	徐俊达	独立董事	9	9	0	0	
	华小宁	独立董事	8	8	0	0	
	郭明忠	独立董事	8	8	0	0	
第六届 董事会	仇慎谦	董事长	1	1	0	0	
	张宝华	副董事长	1	1	0	0	
	汪名川	董事	1	1	0	0	
	曾 军	董事	1	1	0	0	
	石正林	董事	1	1	0	0	
	黄勇峰	董事	1	1	0	0	
	徐俊达	独立董事	2	1	1	0	因工作原因未能亲自出席
	王建新	独立董事	1	1	0	0	
	武建设	独立董事	1	1	0	0	

(四) 独立董事相关工作制度的建立健全情况、主要内容及独立董事履职情况

1、公司已制定了《独立董事工作制度》和《独立董事年度报告工作制度》，其中《独立董事工作制度》对独立董事的任职资格、提名、选举和更换、特别职权、工作条件等进行了详细规定，是独立董事履行职责的基本管理制度；《独立董事年度报告工作制度》对独立董事在公司年报编制与披露过程中负有的审核与监督职责等作出了规定。

2、报告期内，公司完成了董事会换届工作，选举徐俊达先生、王建新先生、武建设先生为公司第六届董事会独立董事。

3、公司独立董事充分行使国家法规和《公司章程》赋予的职权，发挥专业特长，以合理谨慎态度，勤勉尽责，促进公司董事会决策及决策程序的科学化，维护公司整体利益特别是中小股东的合法权益。

(1) 均能按时参加董事会会议。独立董事对董事会审议的各项议案都进行了深入了解和仔细研究，积极参与讨论，提出合理建议，并在此基础上独立、客观、审慎地对关联交易、高级管理人员聘任、内部控制自我评价报告等重要事项均发表了独立意见，履行了监督职能。在审议公司日常关联交易事项时，结合自身对行业内其他公司类似业务的了解，对关联交易协议条款认真把关，确保公司和广大中小股东的利益不受侵害。报告期内，独立董事对历次董事会会议审议的议案未提出异议。

(2) 积极参与董事会专门委员会工作。独立董事在公司董事会战略委员会、审核委员会以及提名和薪酬委员中均有任职，遵照专门委员会工作细则，积极参与专门委员会的日常工作，充分利用专业所长为公司发展战略和重大投资决策献谋献策，发挥智囊作用。在年报工作中独立董事加强与年审注册会计师的沟通，仔细审阅相关资料，并与年审会计师见面直接见面就审计过程中发现的问题进行有效沟通，监督核查披露信息，充分发挥了独立作用，以确保审计报告全面反映公司真实情况。

(3) 加强公司治理专项活动的监督。2010 年，公司积极推进“财务会计基础规范化”和“防止大股东及关联方资金占用”两项规范治理活动。独立董事对公司治理整改落实情况都予以高度关注，进行有效监督，跟进治理活动进展并督促督促公司进行整改，提出整改建议，保证各项工作和整改措施能够落到实处，为促进公司规范治理发挥了较好的作用。

(4) 深入了解公司情况。独立董事通过听取公司管理层专项报告、阅读公司财务报告及公共传媒有关公司的报道，以及实地考察项目，及时了解并持续关注生产经营及重大事件进展，尤其是公司经营计划落实情况，获取做出决策所需要的情况资料。独立董事还持续关注公司信息披露工作，对公司各项信息的及时披露进行有效的监督和核查，保证公司信息披露的公平、及时，使社会公众股东能够及时了解公司发展的最新情况。

四、公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务方面分开情况

报告期内，公司与控股股东之间实行了业务、人员、资产、机构、财务“五分开”，公司具有独立完整的业务及自主经营能力。

(一) 公司高、中级管理人员均不在股东单位兼职，均在本公司领薪；股东单位的所有高、中级管理人员也不在本公司经营班子兼职及领薪。

(二) 公司有独立办公机构，不存在与股东单位合署办公的情况。也不存在股东单位干预股东大会、董事会和公司经营班子做出的人事任免及各项决议等情况。

(三) 公司设立了独立的财务部门、建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，设立了独立的银行账户，独立依法纳税。公司在财务方面，能独立做出决策，不存在股东干预公司资金使用的情况。

(四) 公司拥有独立的生产系统、辅助生产系统和配套设施，拥有独立的工业产权、商标等无形资产，拥有独立的采购和销售系统。

(五) 公司拥有独立的生产经营场所，能独立依法对经营管理事务做出决策，不存在股东与公司“捆绑”经营的情况。

五、公司内部控制制度的建立和健全情况

2010 年，公司在董事会、审核委员会及“《企业内部控制基本规范》实施工作领导小组”的领导下，严格依照财政部、中国证监会等五部委颁发的《企业内部控制基本规范》及相关配套指引，结合相关监管部门要求，坚持以风险导向为原则，对公司的内控体系进行持续改进及优化，加强内部控制，规范企业运作，适应不断变化的外部环境及内部管理的要求，防范经营风险，促进公司可持续发展。

公司组织有关部门和人员，从控制环境、风险评估、控制活动、信息与沟通、检查监督等方面对公司内部控制设计及运行的有效性进行全面深入的评估，结果如下：

(一) 控制环境

1、公司经营理念

公司围绕“以房地产开发为主体，物业管理和酒店经营管理为两翼”的战略发展方向，通过持续的资源整合，发挥整体协同优势，努力把公司打造成特色鲜明、值得社会信赖的商业地产投资、发展和运营商，且效果显著。

2、公司治理与组织架构

公司按《公司法》、《证券法》等有关法规要求建立了股东大会、董事会和监事会以及在董事会领导下的经营班子的法人治理结构，依据相互独立、相互制衡、权责明确的原则，制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《审计委员会工作细则》等规章制度，界定了各机构之间的职权责任范围。

股东大会决定公司的经营计划和投资计划，审议批准董事会、监事会的报告等。董事会制定公司的经营计划和投资方案，决定公司内部管理机构的设置，制定公司的基本管理制度，执行股东大会的决议，并对股东大会负责。董事会下设战略委员会、审核委员会、提名和薪酬委员会三个专业委员会，促进董事会科学、高效决策。监事会检查公司的财务状况，对董事、总经理执行公司职务行为进行监督，对公司的重大生产经营活动行使监督权等。公司依法设置总经理，主持公司的日常经营管理工作，对董事会负责并组织实施经董事会审批的公司年度经营计划和投资方案等。公司设立了独立于财务部的内部审计部门，定期对公司的内部控制建立健全情况和执行情况进行检查和监督，评估相关制度执行的效果和效率，并及时提出改进建议。

3、企业文化

公司秉承“超越平凡 打造一流”的核心理念，在“打造特色鲜明、值得社会信赖的商业地产投资、开发和运营商”的愿景下，积极举办、参与各种公益活动并发行《中航地产报》及《格兰云天报》等内部刊物，营造积极向上的文化氛围。

4、人力资源管理

“人本”是公司人力资源的核心价值观。公司在人才选用方面坚持“唯才是举、任人唯贤”的用人和“先内部、后外部”的选人原则，公开、公正的选拔和使用“德才兼备”的人才。公司高度重视对员工的培训，实现员工与企业共同成长；同时综合采用平衡计分卡制度及 360 度考核等绩效管理考核体系作为人力资源评价的重要依据，将员工的绩效与其薪酬收入直接挂钩。

5、公司内部审计部门的设立、人员配备及工作的主要情况

公司设置了专门的内部审计机构（法务监察审计部），现有审计人员 5 人，主要负责制定并实施内部审计工作，定期或不定期地开展对公司下属企业的审计、企业领导人离任审计、工程项目审计、重大投资项目审计及其他重要业务的专项审计，并通过后续审计的形式督促各下属子公司及时进行整改。公司建立了审计联络员制度，公司下属企业现有审计联络员 33 人，其中 22 人取得内部审计资格证书。

2010 年，公司内部审计机构共完成 15 个审计报告，其中：经济责任审计 9 个、工程审计 1 个、管理审计 3 个、专项审计及审计调查 2 个。

6、2010 年公司建立健全内部控制的重要活动

(1) 深入推动《企业内部控制基本规范》实施工作。按照五部委要求，并根据房地产行业运行特点，公司组织开展房地产内部风险控制管理知识讲座和内控相关

制度指引的专题培训。此外，公司聘请专业咨询机构指导公司按照《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制应用指引》的要求进行内部控制运行机制的诊断工作。目前，此项工作正在进行中。2011 年下半年公司将针对检查中发现的需要整改事项进行整改，并按照编制的内部控制手册全面推广应用内控制度和相关措施。

(2) 加大招标监督检查、重大合同审查力度并为新项目提供法律支持等工作，2010 年度共完成招标监督 72 项，审理合同 681 份，尽职调查报告 4 份。

(3) 2010 年 4—10 月开展了财务会计基础工作规范专项活动，巡检结果未发现公司存在与财务报告内部控制相关的重大缺陷，部分会计基础工作不规范及财务会计制度不完善之处在报告期内已完成整改。

(4) 开展了一系列针对信息技术安全、电子审批流程机制、IT 管理制度等方面的建设，包括升级并替换电子账号及口令管理平台、升级 OA 流程审批引擎、集成信息系统等，进一步加强信息系统的内控管理。

(5) 启动“异地项目非外派人员薪酬体系优化”项目，规范和优化公司各异地项目公司非外派人员薪酬体系和薪酬管理。正式全面推行员工绩效管理体系，并在推行过程中不断进行改进和完善，完成了 HR 信息系统搭建，提出了绩效管理工作改进方案。

(二) 风险评估

公司定期召开总经理办公会议、平衡计分卡回顾会议等管理层会议，结合公司业务拓展情况，持续并全面系统地收集相关信息，及时进行风险评估，动态进行风险识别和风险分析，并相应调整风险应对策略。

1、评估方法

公司采用定量及定性相结合的方法进行风险分析及评估，对经济形势、产业政策、市场竞争、资源供给等外部风险因素以及财务状况、资金状况、资产管理、运营管理等内部风险因素进行收集研究，为管理层制订风险应对策略提供依据。

2、风险识别与评估

公司内审部门负责开展专项风险评估项目，着重研究影响公司经营发展的内外部因素，定期上报行业分析数据、季度市场形势分析和专题报告等，协助公司管理层对房地产市场及其发展趋势进行分析判断，公司据此对可能影响公司目标实现的各种内部外部风险加以分析、识别、跟踪、评估，及时提出应对风险和行业形势变化的策略措施。通过专项风险评估项目的开展实施，公司内审部门对公司总部及各项目子公司的主要业务流程进行风险识别、风险评估和内控测试，并针对所发现的

风险及内控缺陷提出改善建议。

3、风险应对

针对风险识别及评估后发现的不同风险，公司管理层按照既定战略目标和经营风格，根据风险承受能力及风险偏好的不同，分别制定具有针对性的风险应对方式。此外，公司组织专门人员参加风险管理培训，向全体员工普及风险管理知识和相关管理方法，建立风险管控的文化氛围，为公司全面风险管理工作的深入开展打好基础。

（三）控制活动

良好、完善的内部控制运行机制对公司实现经营管理目标极为重要，为此公司建立了相关的规章制度，以确保公司高效运作，并保证会计资料真实、完整，保护公司资产的安全和完整，具体情况如下：

1、控股子公司控制结构及持股比例

业务板块	序号	控股子公司名称	直接和间接合计持股比例
商业地产	1	深圳市中航地产发展有限公司	100%
	2	深圳中航观澜地产发展有限公司	51%
	3	昆山市中航地产有限公司	100%
	4	江西中航地产有限责任公司	75%
	5	新疆中航投资有限公司	100%
	6	天津格兰云天投资发展有限公司	100%
	7	岳阳中航地产有限公司	100%
	8	江苏中航地产有限公司	100%
	9	深圳市中航建设监理有限公司	53.33%
工业地产	10	深圳市中航工业地产投资发展有限公司	100%
	11	深圳市新型自行车产业集聚基地投资开发有限公司	92%
物业管理	12	中航物业管理有限公司	100%
酒店管理	13	深圳格兰云天酒店管理有限公司	99.5%
	14	深圳市格兰云天大酒店有限公司	100%
其他业务	15	深圳市老大昌酒楼有限公司	51%
	16	深圳市正章干洗有限公司	51%

2、对控股子公司的管理控制

公司制定了《控股子公司管理办法》，明确规定控股子公司须向总部上报项目经营情况等一系列信息的规定，公司还制定了《主要投资企业高管人员考核管理办法》，用以对各控股子公司的经营绩效进行考核，同时强化公司对控股子公司的管

控。公司对子公司管控贯穿子公司运营的全过程，包括设立、经营管理、考核等方面。此外，公司全面控制控股子公司的重大风险，担保、贷款和投资等重大业务审批权限均由本部负责，形成对控股子公司重大业务事项和风险的有效监控。公司对各控股子公司年内进行财务检查以及内部审计等各种定期或不定期巡查，确保本部真实、全面地掌握各控股子公司项目开展业务状况。

3、地产项目开发及建设管理控制

为实现地产项目开发建设业务开展的科学化、高效化和规范化，公司成立了开发纲要评审委员会、招标委员会、审计委员会及土地投资审核委员会四个专业委员会，作为房地产项目开发建设过程中决策的预审或领导机构，各业务部门根据业务类型分别向各委员会汇报工作、接受审查，形成了业务执行、技术支持和监督审批的完整管理控制体系，对土地取得、规划设计、开发建设、工程管理、成本控制等各经营环节均制定了详细的业务指导规范，确保公司房地产业务稳健经营和发展，管理及监控得以有序进行。相关业务规范指引包括：《地产股份项目开发纲要管理办法》、《工程项目审计暂行办法》、《工程案例库管理办法》、《工程项目巡检制度》、《地产酒店项目开发协作流程(试行)》、《监理一体化模式管理办法》、《设计变更管理流程》、《战略供应商管理制度暂行办法》、《设计变更、现场签证及工程量签证管理办法》、《招标管理制度（工程类）》、《合同管理办法》、《战略采购供应商管理办法》、《战略采购管理制度(试行)》等。

4、采购和费用及付款活动控制

公司修订并发布了《战略采购管理制度》、《办公用品管理办法》、《低值易耗品管理办法》及相关制度，对采购及招投标的管理及审批流程、适用范围、工作程序等做出了详细规定。公司根据采购性质与采购金额，可进行招标采购、比价采购、议价采购或直接采购。公司制定《费用报销管理办法》等相关管理制度，对费用管理的职责、内容、报销流程、考核及资金支付、付款审核等进行了更详细的规定，对预算的执行及费用的发生进行了有效控制，加大了对成本费用及付款的管控力度。

5、销售与收款活动控制

公司制定了《项目流程及规范》、《营销部工作流程》、《认购书签订流程》、《合同签订流程》、《退房流程》、《客户投诉及处理流程》以及相关营销及销售活动流程指引等制度流程，明确了营销、财务、客服及物业管理部门在营销工作中的分工及相关的业务流程，规范了项目销售、收款及售后服务管理。此外，公司还

设立商业物业经营管理中心负责经营管理自有写字楼及商铺等各类物业，制定了《商业地产项目全称策划业务流程》、《招商管理流程》及《公允价值计量管理办法》等流程指引，执行严格的授权审批流程，规范租赁业务的开展。

6、固定资产管理控制

公司结合自身实际情况制定了《固定资产管理办法》、《战略采购供应商管理办法（试行）》、《地产业务异地项目公务车辆购置规定》等相关制度，严格规范了固定资产的预算、购置、验收、核算与计量、使用与维护、处置与转移等相关管理工作，并就固定资产标准、有关各部门职责、固定资产采购流程以及固定资产计价及折旧年限、固定资产维护、固定资产处置等有关内容做出了规定，以确保固定资产安全完整，提高了固定资产的使用效率。

7、财务管理及报告活动控制

2010 年，公司依据新的企业会计准则规定对现行的财务管理制度、会计制度及财务管理规定进行梳理总结修订，通过修订《财务会计基础工作规范》、《EAS 财务信息系统管理办法》、《内部往来及交易核算管理办法》、《财务机构设置、岗位设置及职责暂行规定》等制度，对财务部及财务人员的工作职责与权限、岗位分工、账务处理及财务报告做出了更加详尽的规定。

在资金管理方面，公司通过制定《货币资金管理办法》、《资金管理办法》及《费用报销管理办法》，对资金管理相关工作进行了全面、详细的规定。财务管理部资金管理中心承担资金预算、资金筹集、资金管理及控制子公司资金使用计划及使用状态的管理职能，负责统筹规划、集中管理资金活动。公司对下属子公司的资金实行统一管理，资金借款均由本部统一协调并监控。

在会计核算方面，公司按企业会计准则要求设置会计科目、进行会计核算及报表编制。财务人员按其职责进行相应系统操作及账务处理，原始单据、付款申请及会计凭证均有授权审核，账务处理及时。

在财务管理方面，公司制定并发布了《预算管理制度》，公司按规定进行生产经营计划及年度财务预算，范围包括资产购置、成本费用、销售及租赁业务等，最后分解并下达至各责任单位执行，并在全年经营中进行考核控制。

在财务报告方面，公司已建立了一套完整的财务报告体系，包括快报、月报、季报、年报等财务报表，财务分析报告，资金计划及资金使用情况分析报告等。公司财务部门严格执行《财务报告考核办法》及《财务分析报告暂行规定》等制度要求，按照工作内容不同专门设置核算组及管理组，核算组负责编制财务报表，管理

组负责对每季度的生产经营、成本费用、资金使用进行财务分析及汇报，为管理决策提供信息支持，并有效地控制了财务风险。

8、关联交易控制

公司《章程》明确了股东大会及董事会对关联交易事项的审批权限，规定交易事项的审议程序及回避表决要求。公司《关联交易管理制度》规定了关联交易的对象、内容、审批及披露要求。2010 年公司各项关联交易均履行了必要的内部审批程序和信息披露义务，事前取得独立董事认可，由独立董事发表专项意见，同时关联董事和关联股东按照相关监管规定回避表决。

9、对外担保控制

公司《章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》及《信息披露规范及流程》明确了股东大会及董事会对对外担保事项的审批权限，严格控制公司对外担保行为。此外，公司在《公司资金管理办法（试行）》中明确了担保办理程序、审批权限、对外担保经办部门及职责、担保合同的订立、对外担保风险等方面内容。2010 年公司各项对外担保事项均执行了严格的审批程序。

10、募集资金使用控制

根据中国证监会、深圳证券交易所有关募集资金法律法规的要求，并结合公司实际情况，公司制定并修订了《募集资金管理制度》，对募集资金存储、审批、使用、变更、监督等进行明确规定。公司募集资金均按招股说明书所列资金用途使用，资金支付需由财务管理部负责人、总会计师、总经理签字审批后由财务部资金中心拨付各项目使用，资金中心财务人员跟踪项目进度及募集资金的付款及使用情况。公司每季度末出具募集资金使用情况专项报告，向董事会汇报募集资金投资项目的进展情况及资金使用收益情况等。2010 年公司未新增募集资金，原募集资金的存放和使用情况符合原承诺使用范围并与有关监管规定相符。

11、重大投资控制

公司《章程》中明确规定董事会及股东大会对重大投资的审批权限，并建立严格的审查和决策程序。作为专业的地产开发公司，公司设立了投资拓展部负责对公司土地获取及股权收购等重大投资项目的可行性、投资风险及投资回报进行研究评估，投资委员会、总经理办公会及董事会作为专门机构审议投资事宜，各大委员会以及战略及运营管理中心协助并监督各开发项目业务执行情况。

12、信息披露控制

根据《公司法》、《证券法》等有关规定，公司制定了《信息披露事务管理制

度》、《信息披露规范与流程》和《重大信息内部报告制度》，通过分级审批控制保证各类信息以适当的方式，及时、准确、完整地向外部信息使用者传递。公司董事会秘书处负责及时获取、实时跟踪监管部门的披露要求。公司信息披露文稿由董事会秘书处负责起草，由董事会秘书进行审核，履行必要的内部审批程序后对外披露。公司选择《证券时报》和巨潮资讯网作为公开信息披露的渠道，所披露的任何信息均先在上述指定媒体披露。公司董事会秘书处设专人负责回答投资者所提的公司相关问题，工作人员以公开披露的信息作为回答投资者提问的依据。同时，通过公司网站中的“投资者关系”栏目及时公布相关信息，与广大投资者进行广泛交流。

此外，公司制定了《内幕信息知情人制度》及《敏感信息管理制度》，加大对向大股东报送未公开信息的管理力度，对报送财务数据的程序和内容进行规范和限定，明确授权批准程序，并将报送情况和知情人信息向深圳证监局报备。为进一步增强公司信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性，提高年报信息披露的质量和透明度，公司制定了《年报信息披露重大差错责任追究制度》。

（四）信息与沟通

公司建立了“自下而上”与“自上而下”相结合的信息沟通渠道，信息能及时有效地在公司内部传递，通过各种例会、总经理办公会等方式进行管理决策，保证公司的有效运作。同时，公司合理地运用信息化手段提高管理决策及运营效力，全面推广并使用 OA 系统及金蝶 EAS 系统，合理规划信息管理系统的开发、管理与维护。公司还制定了一系列信息安全方针、策略和制度，保护公司的信息资产，积极预防安全事件的发生。

对于员工，公司设立内部沟通渠道，保证沟通顺畅有效；对合作伙伴，倡导合作共赢，通过多种渠道定期沟通，保持良好的合作关系；对投资者，除公司董事会秘书处负责披露的信息外，投资者还可以通过电话、电子邮件、访问公司网站等方式了解公司信息，保证投资者及时了解公司的经营动态，加强对公司的理解和信任。

（五）内部控制综合评价

报告期内公司已按照财政部、中国证监会等部委颁发的《企业内部控制基本规范》以及其他证券监管要求，建立了基本健全、较为合理的内部控制制度，内部控制体系在完整性、合规性、有效性等方面不存在重大缺陷，能够对编制真实公允的财务报表提供合理的保证，能够对公司各项业务的健康运行及公司经营风险控制提供保证。随着公司的不断壮大发展，证券市场监管要求的提高，公司将进一步深

化管理，完善内部控制制度，使之适应国家法律、法规的要求和公司不断发展和管理的需要。

（六）公司独立董事对公司内部控制自我评价的意见

2010年公司内部控制建设有序推进，公司已经按照国家有关法律、行政法规和部门规章的要求建立了较为完善的内部控制体系，内控制度具有合法性、合理性和有效性。公司的法人治理、生产经营、信息披露和重大事项等活动严格按照公司各项内控制度的规定进行，并且经营活动各环节可能存在的内外部风险得到了合理控制，公司各项活动的预定目标基本实现，公司现有内部控制是合理有效的。公司2010年内部控制自我评价报告真实客观地反映了公司治理和内部控制的实际情况。

（七）公司监事会对公司内部控制自我评价的意见

报告期内公司根据中国证监会、深圳证券交易所的有关规定，遵循内部控制的基本原则，按照自身的实际情况，已经建立了覆盖公司各环节的较为完善的内部控制制度，保证了公司业务活动的正常进行，保护公司资产的安全和完整。公司内部控制组织机构完整，内部审计部门及人员配备齐全到位，保证了内部控制重点活动的执行及监督充分有效。2010年，公司未有违反国家有关法律法规、监管部门相关文件要求及公司内部控制制度的情形发生。公司内部控制自我评价比较全面、真实、完整地反映了公司内部控制制度的建设及执行现状。

六、公司对高级管理人员的考评与激励情况

公司运用平衡计分卡战略管理工具，建立基于战略的绩效管理制度，将公司战略通过平衡计分卡层层分解到各部门和各岗位，以此确定相关人员的绩效指标和行动方案，并在每季度定期进行战略回顾和绩效考评，依据考核结果和业绩完成情况决定薪酬总额和是否续聘。

公司按《干部考核制度》，定期对干部实行考核。坚持公司经营班子定期向董事会进行工作汇报的制度，董事会对经营班子的经营管理工作进行考评。

为更好地调动公司高管人员的积极性和创造性，进一步完善激励和约束机制，促使高管人员在关注公司当期效益的同时，关注公司的长远发展，公司制定了《高管人员年薪管理办法》，并经2010年2月5日公司第五届董事会第四十二次会议审议通过后正式执行。该办法适用于公司总经理、副总经理级高管人员的年薪计算。

第七节 股东大会情况简介

报告期内，公司共召开了四次股东大会，具体情况如下：

一、2010年3月3日，公司召开2010年第一次临时股东大会，审议通过了《关于聘请立信大华会计师事务所为公司2009年度审计机构的议案》、《关于公司更名为中航地产股份有限公司的议案》、《关于公司2010年日常关联交易的议案》三项议案。决议公告于2010年3月4日对外披露。

二、2010年6月30日，公司召开2009年年度股东大会，审议通过了《公司2009年度董事会工作报告》、《公司2009年度监事会工作报告》、《公司2009年年度报告及其摘要》、《公司2009年度财务决算报告》、《公司2009年度利润分配预案》、《关于续聘会计师事务所的议案》、《关于董事会换届选举的议案》、《关于监事会换届选举的议案》、《关于公司为子公司向银行申请授信额度提供担保的议案》、《关于公司为衡阳深圳工业园开发建设向国家开发银行深圳分行申请人民币授信提供担保的议案》、《关于公司2009年度关联交易事项的议案》、《关于修订公司章程的议案》、《关于修订董事会议事规则的议案》十三项议案。会议还听取了2009年度独立董事述职报告。决议公告于2010年7月1日对外披露。

三、2010年9月17日，公司召开2010年第二次临时股东大会，审议通过了《关于提名公司独立董事候选人的议案》。决议公告于2010年9月18日对外披露。

四、2010年12月30日，公司召开2010年第三次临时股东大会，审议通过了《关于公司为深圳保安自行车有限公司贷款提供担保的议案》、《关于公司为中航物业管理向广东发展银行股份有限公司深圳分行借款提供担保的议案》、《关于公司为深圳中航幕墙工程有限公司银行授信提供担保延期两年的议案》、《关于公司所属深圳市中航建设监理有限公司与深圳市中航长泰投资发展有限公司间关联交易事项的议案》、《关于北京凯迪克格兰云天大酒店租赁费调整相关事项的议案》、《关于公司2011年日常关联交易预计发生额的议案》六项议案。决议公告于2010年12月31日对外披露。

以上公告披露报刊为《证券时报》，披露网络媒体为巨潮资讯网。

第八节 董事会报告

一、报告期内公司总体经营情况讨论与分析

2010 年,面对频繁的政策调控与复杂多变的市场形势,公司全体员工上下一心,同心协力,迎难而上,公司连续五年进入深圳百强企业行列,全年的营业收入和利润指标均超额完成计划目标,各项经营指标也创下了历史新高,取得了突破性进展。

(一) 2010 年公司业务持续快速增长。

地产业务在 2010 年经历了频繁且严厉的市场调控,通过对宏观经济、行业形势和竞争对手的密切关注,公司根据自身资源状况和市场状况制定灵活的营销策略和应变措施,准确把握了市场节奏,通过加快推盘速度与销售进度的方式,在地产项目销售上取得了较好业绩。全年实现地产销售面积 30.5 万平方米、销售合同额 23.7 亿元。南昌中航国际广场、惠东中航城、昆山中航城、赣州中航城、新疆中航翡翠城和成都中航城市广场等项目的销售都超过预期,超额完成了年度销售目标。

物业管理业务持续增长,营业收入再创新高,业务拓展成绩喜人。2010 年物业管理公司相继获得全国人大机关办公楼、国家司法部新办公楼、国家图书馆、广东移动全球通大厦、香港城市大学、富士康公司等 43 个优质项目,并成功中标深圳大运村项目,成为第 26 届大运会物业服务商。优质项目的不断增加也为物业公司今后的业务发展奠定了良好基础。

酒店业务的精致运营战略取得成效,北京凯迪克格兰云天大酒店、上海园林格兰云天大酒店、深圳中航城格兰云天大酒店等 8 家在营酒店均超额完成经营目标,共青茶山迎宾馆、天津空港格兰云天大酒店、南昌格兰云天国际酒店、扬州中集格兰云天酒店(2011 年 1 月 8 日试业)相继开业,目前酒店管理公司连锁酒店的数量已达十二家。

(二) 实现全国布局,完成了由区域开发商向全国性综合开发商的定位转变,进入规模化运营的发展阶段。

伴随着公司综合实力的日益壮大以及开发面积、销售收入的稳步增长,公司完成了由区域开发商向全国性综合开发商的定位转变。在以深圳为业务核心大本营的同时,公司业务已初步形成多项目联动开发的全国战略发展业务布局雏形,管理规模不断扩大,进入了规模化发展的快速通道。

(三) 战略执行与内部管控体系的不断完善。

公司在完成地产业务整合后,目前已建立起较完整的项目管控体系。2010 年公

司制定了《项目开发流程全景图》，持续推进专业成果标准化，规范项目开发管理流程。同时，通过《项目基准开发周期》对项目进度节点进行了严格规范的要求，建立了项目动态管理的基础。

随着公司规模化的持续发展，对内部管控体系与管理能力的要求也越来越高。通过对区域公司建立、管控模式的探索，目前内部管控体系与管理能力提升已经取得较好的成效，未来还将继续细化、深化与推广，而区域公司的快速成长壮大，也必将增强公司整体的规模与发展。

（四）内部协同效率不断提升。

地产、物业、酒店三大业务板块协同制度的建立，有效地实现了跨业务板块、跨部门的团队合作。由专项协同小组围绕地产开发主流程，梳理酒店业务与物业业务协同的流程与配合方案，强化跨业务板块、跨部门的团队合作，提高协同效率。

（五）培养专业能力，打造专业队伍

2010 年公司开展专项管理课题研究不断提升项目运作的专业能力。通过设计、成本、营销、商管、客服、工程、运营七个职能领域专项课题的深入研讨，将研究成果标准化并进行内部推广，有效提升了专业能力与运营效率。

在专业人才培养方面，选拔一批骨干和高潜质人才作为培养对象，派遣到标杆企业“实地、实训”，并承担专项的课题研究任务，总结经验并定期在公司范围内组织交流和推广应用，以全面提升业务人员的专业能力水平。同时，公司在引进行业优秀人才方面也取得显著成效。

二、主营业务范围及其经营状况

公司 2010 年度实现营业收入 391,935 万元，较上年同期 175,174 万元增加 216,761 万元，增长 123.74%，主要由于地产板块收入较上年同期有大幅增长。其中，房地产开发业务共实现营业收入 299,340 万元，较上年同期增加 200,879 万元，增长 204.02%，占公司营业收入的 76.37%；酒店、服务业务共实现营业收入 35,766 万元，较上年同期增加 5,992 万元，增长 20.12%，占公司营业收入的 9.13%；物业管理业务共实现营业收入 56,829 万元，较上年同期增加 9,890 万元，增长 21.07%，占公司营业收入的 14.50%。

公司 2010 年度实现利润总额 43,596 万元，较上年同期增加 28,720 万元，增长 193.06%。公司全年归属于母公司所有者净利润 26,928 万元，较上年同期增加 20,641 万元，增长 328.33%，其中：酒店、服务业务实现净利润 1,714 万元，地产业务实现净利润 23,119 万元，物业管理业务实现净利润 2,095 万元。

(一) 主营业务分行业（产品）情况

单位：（人民币）元

主营业务项目分类	营业收入	营业成本	营业利润
酒店、服务业务收入	357,664,315.69	75,941,102.47	26,462,017.81
地产业务收入	2,993,395,294.56	2,157,149,265.49	374,237,654.59
物业管理业务收入	568,286,607.18	464,521,147.39	30,123,433.89
合计	3,919,346,217.43	2,697,611,515.35	430,823,106.29
主营业务项目分类	营业利润率	营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）
酒店、服务业务收入	7.40%	20.12%	14.30%
地产业务收入	12.50%	204.02%	186.09%
物业管理业务收入	5.30%	21.07%	26.22%

(二) 报告期内，公司主营业务及其产品和结构均未发生重大变化。

(三) 主营业务分地区情况

1、酒店、服务业务分地区情况：

单位：（人民币）元

地区（酒店）	营业收入	营业收入比上年增减（%）	去年同期营业收入
广东	193,394,721.46	7.15%	180,497,346.22
其中：深圳	193,394,721.46	7.15%	180,497,346.22
上海	51,486,280.05	33.01%	38,708,522.80
北京	95,270,815.71	34.23%	70,976,882.73
陕西	15,738,242.56	108.13%	7,561,837.89
江西	1,774,255.91	100.00%	
合计	357,664,315.69		297,744,589.64

2、地产业务分地区情况：

单位：（人民币）元

地区(地产)	营业收入	营业收入比上年增减 (%)	去年同期营业收入
广东	705,654,114.97	30.84%	539,306,449.89
其中：深圳市	227,573,935.77	-57.14%	530,965,400.40
江苏	748,270,777.00	166.29%	280,993,406.54
上海	15,951,725.84	-64.09%	44,416,825.43
湖南	71,080,972.77	95.59%	36,341,370.27
江西	1,181,753,306.24	90801.00%	1,300,044.39
新疆	199,305,946.10	100.00%	
其他省	71,378,451.64	-13.22%	82,254,617.44
合计	2,993,395,294.56	-	984,612,713.96

3、物业管理业务分地区情况：

单位：（人民币）元

地区(物业)	营业收入	营业收入比上年增减 (%)	去年同期营业收入
广东省	452,415,334.67	36.08%	332,453,076.50
其中：深圳市	410,122,757.51	43.46%	285,882,796.68
湖南省	28,551,002.77	-6.35%	30,488,004.65
湖北省	30,024,588.44	16.75%	25,716,082.55
上海	22,819,246.66	-4.61%	23,921,437.59
山东省	23,617,016.33	27.15%	18,573,618.06
其他省	10,859,418.31	-71.60%	38,230,895.26
合计	568,286,607.18	-	469,383,114.61

(四) 主要供应商、客户情况

公司向前五名供应商材料设备等采购金额合计为 104,905,558.65 元，占采购总额的 14.29%；公司向前五名客户销售金额合计 213,199,524.42 元，占销售总额的 5.44%。

三、公司财务状况、经营成果

单位：（人民币）元

项目	2010 年	2009 年	增减变动 (%)
总资产	7,942,355,067.51	6,446,444,697.87	23.21%
归属于母公司所有者的股东权益	1,977,864,150.99	1,716,616,517.26	15.22%
营业利润	430,823,106.29	118,482,160.38	263.62%
归属于母公司所有者的净利润	269,281,814.72	62,867,532.17	328.33%
现金及现金等价物净增加额	200,865,186.20	334,276,791.23	-39.91%

变动主要原因：

1、营业利润及归属于母公司所有者的净利润较上年同期大幅增加，主要系本期地产销售业务利润增加及投资性房地产增值等原因所致。

2、现金及现金等价物净增加额较上年减少，主要系本期公司各地产项目资金投入增加所致。

四、报告期公司资产构成重大变动情况及原因分析

单位：（人民币）元

项目	本期数	占总资产比重%	上年数	占总资产比重%	增减变动%
货币资金	1,137,690,727.81	14.32%	941,640,785.10	14.61%	-1.98%
应收账款	248,245,397.26	3.13%	173,016,662.75	2.68%	16.79%
预付款项	304,312,166.36	3.83%	311,680,908.88	4.83%	-20.70%
其他应收款	926,203,379.93	11.66%	365,532,202.01	5.67%	105.64%
存货	3,654,759,278.22	46.02%	3,439,813,960.83	53.36%	-13.76%
可供出售金融资产	3,405,226.00	0.04%	4,668,455.00	0.07%	-42.86%
长期股权投资	51,069,254.40	0.64%	48,295,500.00	0.75%	-14.67%
投资性房地产	657,695,440.00	8.28%	603,437,839.00	9.36%	-11.54%
固定资产	399,493,363.50	5.03%	212,574,136.90	3.30%	52.42%
在建工程	226,219,852.35	2.85%	101,745,793.25	1.58%	80.38%
无形资产	74,463,179.29	0.94%	76,473,837.57	1.19%	-21.01%
长期待摊费用	250,069,811.73	3.15%	160,234,819.61	2.49%	26.51%
递延所得税资产	8,727,990.66	0.11%	7,329,796.97	0.11%	0.00%
短期借款	1,550,010,000.00	19.52%	1,030,000,000.00	15.98%	22.15%
应付账款	538,426,013.55	6.78%	162,875,576.46	2.53%	167.98%
预收款项	988,194,352.00	12.44%	1,292,267,837.40	20.05%	-37.96%
应付职工薪酬	85,398,487.27	1.08%	61,270,604.91	20.05%	-94.61%
应交税费	246,078,878.78	3.10%	88,585,368.03	1.37%	126.28%
应付股利	26,441,231.58	0.33%	25,648,817.08	0.40%	-17.50%

其他应付款	517,038,532.27	6.51%	1,244,803,231.36	19.31%	-66.29%
一年内到期的非流动负债	350,000,000.00	4.41%	40,000,000.00	0.62%	611.29%
长期借款	1,160,000,000.00	14.61%	290,000,000.00	4.50%	224.67%
长期应付款	9,541,865.55	0.12%	9,541,865.55	0.15%	-20.00%
专项应付款	0.00	0.00%	41,210,000.00	0.64%	-100.00%
递延所得税负债	108,932,972.58	1.37%	82,972,306.82	1.29%	6.20%
销售费用	258,524,779.69		187,560,302.96		37.84%
管理费用	217,568,031.91		191,531,873.93		13.59%
财务费用	69,852,977.74		11,135,782.12		527.28%
所得税费用	140,439,694.58		55,275,172.22		154.07%

重大变动说明：

1、本期应收账款占总资产比重同比上升 16.79%，主要系地产项目期末应收客户购房欠款增加所致。

2、本期预付账款占总资产比重同比下降 20.70%，主要系江苏中航地产有限公司去年支付昆山萧林路的地价款本期转入存货所致。

3、本期其他应收款占总资产比重同比上升 105.64%，主要系深圳市中航工业地产投资发展有限公司应收衡阳深圳工业园开发建设有限公司代垫款项、应收惠州市谟岭新型产业园开发建设有限公司代垫款项等原因所致。

4、本期可供出售金融资产占总资产比重同比下降 42.86%，主要系中航地产股份有限公司所持有的股票皖能电力本期公允价值变动所致。

5、本期固定资产占总资产比重同比上升 52.42%，主要系本期江西中航地产有限责任公司投资建造的南昌酒店项目竣工验收，转入固定资产所致。

6、本期在建工程占总资产比重同比上升 80.38%，主要系深圳市观澜格兰云天大酒店投资有限公司投资的观澜酒店项目以及岳阳中航地产有限公司投资的岳阳酒店项目在建工程投入增加所致。

7、本期无形资产占总资产比重同比下降 21.01%，本期无形资产金额变动不大，主要系本期总资产规模上升 23.21%，无形资产所占比重相对降低所致。

8、本期长期待摊费用占总资产比重同比上升 26.51%，主要系本期江西中航地产有限责任公司投资建造的南昌格兰云天酒店项目开业，酒店装修款转入长期待摊所致。

9、本期短期借款占总资产比重同比上升 22.15%，主要系本期公司各项目资金需求增加，向银行借款增加所致。

10、本期应付账款占总资产比重同比上升 167.98%，主要系本期地产项目计提暂估未付工程款所致。

11、本期预收账款占总资产比重同比下降 37.96%，主要系本期各地产项目公司本期结转销售收入所致。

12、本期应付职工薪酬占总资产比重同比下降 94.61%，本期应付职工薪酬金额变动不大，主要系本期总资产规模上升 23.21%，应付职工薪酬所占比重相对降低所致。

13、本期应交税费占总资产比重同比上升 126.28%，主要系本期各地产项目销售收入增加导致计提的各项税费增加所致。

14、本期其他应付款占总资产比重同比下降 66.29%，主要系本期公司归还中国航空技术深圳有限公司部分借款所致。

15、本期一年内到期的非流动负债占总资产比重同比上升 611.29%，主要系本期公司一年内到期的长期借款转入所致。

16、本期长期借款占总资产比重同比上升 224.67%，主要系本期公司各项目资金需求增加，向银行借款增加所致。

17、本期专项应付款占总资产比重同比下降 100%，主要系本期公司子公司深圳市新型自行车集聚基地投资开发有限公司替政府代建自行车基地基础设施工程项目因政府规划改而基本停止，故将截止 2010 年期末收到的深圳市财政局拨付的项目工程款余额转入其他应付款核算所致。

18、本期销售费用同比上升 37.84%，主要系本期公司地产销售业务广告及销售佣金等较上年同期有所增长所致。

19、本期财务费用同比上升 527.28%，主要系本期公司借款增加，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等原因所致。

20、本期所得税费用同比上升 154.07%，主要系本期利润增加，所得税相应增加所致。

除上述重大变动外，公司主要资产构成及财务状况未发生重大变动。

五、现金流量重大变动情况

单位：（人民币）万元

项目	本期数	上年同期	变动金额	增减%
经营活动产生的现金流量净额	-21,745	53,559	-75,304	-141%
投资活动产生的现金流量净额	-21,157	-19,269	-1,888	-10%
筹资活动产生的现金流量净额	62,988	-863	63,851	7399%
现金及现金等价物净增加额	20,087	33,428	-13,341	-40%

1、经营活动产生的现金流量净额-21,745 万元，主要系本期公司各地产项目建设持续投入所致。

2、投资活动产生的现金流量净额-21,157 万元，主要系中航地产股份有限公司支付江西中航国际洪都投资有限公司投资款 600 万，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，深圳市观澜格兰云天大酒店投资有限公司支付工程款 7,112 万元，岳阳中航地产有限公司支付资产收购款及工程款 9,962 万元，江西中航地产有限责任公司支付南昌格兰云天酒店工程款 5,501 万元。

3、筹资活动产生的现金流量净额 62,988 万元，主要系本期收到公司孙公司西安正章干洗有限公司的少数股东投资款 220 万；取得借款收到现金 398,001 万元，偿还债务支付现金 316,298 万元，支付利息及股利 18,935 万元等原因所致。

六、公允价值计量项目相关情况

单位：（人民币）元

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提减值	期末金额
金融资产：					
其中：1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	-	-
其中：衍生金融资产	-	-	-	-	-
2. 可供出售金融资产	4,668,455.00	-	-1,263,229.00	-	3,405,226.00
金融资产小计	4,668,455.00	-	-1,263,229.00	-	3,405,226.00
金融负债	-	-	-	-	-
投资性房地产	603,437,839.00	54,417,701.00	-	-	657,855,540.00
生产性生物资产	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-
合计	608,106,294.00	54,417,701.00	-1,263,229.00		661,260,766.00

七、公司主要控股企业经营情况

单位：（人民币）万元

单位名称	注册资本	投资比例	主营业务	资产规模	净资产	归属于母公司净利润
中航物业管理有限公司	5,000	100.00%	物业管理	38,036	9,547	2,096
深圳格兰云天酒店管理有限公司	20,000	99.50%	酒店管理	27,051	19,880	685
深圳市格兰云天大酒店有限公司	4,036	100.00%	餐饮住宿	47,219	19,108	833
深圳市正章干洗有限公司	100	51.00%	洗衣	7,804	586	163
深圳市老大昌酒楼有限公司	100	51.00%	餐饮	417	295	78

深圳市新型自行车产业集聚基地投资开发有限公司	3,000	92.00%	投资开发	7,151	2,371	-387
深圳市中航地产发展有限公司	15,000	100.00%	房地产开发	238,987	21,561	12,489
深圳中航观澜地产发展有限公司	1,000	51.00%	房地产开发	45,844	34,705	1,036
昆山市中航地产有限公司	22,000	100.00%	房地产开发	99,448	32,155	7,821
江西中航地产有限责任公司	10,000	75.00%	房地产开发	89,808	11,959	1,906
新疆中航投资有限公司	5,000	100.00%	房地产开发	20,584	3,157	761
天津格兰云天投资发展有限公司	3,000	100.00%	房地产开发	8,463	2,997	-3
岳阳中航地产有限公司	10,000	100.00%	房地产开发	26,928	10,237	212
深圳市中航工业地产投资发展有限公司	20,000	100.00%	房地产开发	134,016	24,548	3,673
深圳市中航建设监理有限公司	300	53.33%	建设监理	525	451	23
江苏中航地产有限公司	10,000	100.00%	房地产开发	35,199	9,903	-97

1、中航物业管理有限公司主要从事房地产租赁、维修、物业管理等业务，本年度实现营业收入 62,498 万元，营业利润 3,012 万元，归属于母公司所有者净利润 2,096 万元。

2、深圳格兰云天酒店管理有限公司主要从事酒店管理的咨询、筹划、投资兴办实业，本年度实现营业收入 25,001 万元，营业利润 1,025 万元，归属于母公司所有者净利润 685 万元。本年度归属于母公司所有者净利润较上年同期增加的主要原因系本期上海园林酒店受世博会影响营业收入及营业利润较上年同期有所增长以及托管酒店咨询服务费增加等原因所致。

3、深圳市格兰云天大酒店有限公司主要从事餐饮、住宿服务，是一家四星级酒店。本年度实现营业收入 7,023 万元，营业利润 1,262 万元，归属于母公司所有者净利润 833 万元。

4、深圳市正章干洗有限公司主要从事干洗业务，本年度实现收入 3,167 万元，营业利润 197 万元，归属于母公司所有者净利润 163 万元。

5、深圳市老大昌酒楼有限公司主要从事餐饮业务，本年度实现收入 704 万元，营业利润 86 万元，归属于母公司所有者净利润 78 万元。

6、深圳市新型自行车产业集聚基地投资开发有限公司主要从事自行车集聚地的投资开发、经营管理、物业管理、酒店管理、兴办实业等，本年度实现营业利润-383 万元，归属于母公司所有者净利润-387 万元。

7、深圳市中航地产发展有限公司主要从事房地产开发经营业务。本年度实现营业收入 126,020 万元，营业利润 18,233 万元，归属于母公司所有者净利润 12,489 万元。本年度归属于母公司所有者净利润较上年同期增加的主要系其子公司赣州中航房地产发展有限公司的中航城-银河长岛项目本期实现结转房地产销售收入从而导致利润增加。

8、深圳中航观澜地产发展有限公司主要从事房地产开发业务，本年度实现收入 1,307 万元，营业利润 1,464 万元，归属于母公司所有者净利润 1,036 万元。

9、昆山市中航地产有限公司主要从事房地产开发经营业务，本年度实现收入 74,827 万

元，营业利润 10,179 万元，归属于母公司所有者净利润 7,821 万元。本年度营业收入及净利润较上年同期增加的主要原因系销售收入增加从而导致利润增加。

10、江西中航地产有限责任公司主要从事房地产开发经营业务，本年度实现收入 24,642 万元，营业利润 2,508 万元，归属于母公司所有者净利润 1,906 万元。本年度南昌中航国际广场项目实现结转房地产销售收入从而导致利润增加。

11、新疆中航投资有限公司主要从事房地产开发经营业务，本年度实现收入 19,931 万元，营业利润 967 万元，归属于母公司所有者净利润 761 万元。本年度新疆中航翡翠城项目实现结转房地产销售收入从而导致利润增加。

12、天津格兰云天投资发展有限公司主要从事房地产开发经营业务，该公司属地产项目公司，2007 年注册成立，尚处于项目前期筹建阶段，本年归属于母公司所有者权益净利润-3 万。

13、岳阳中航地产有限公司主要从事房地产开发经营业务，2008 年注册成立，本年度实现物业租赁收入 392 万元，营业利润 282 万元，归属于母公司所有者净利润 212 万元。

14、深圳市中航工业地产投资发展有限公司主要从事房地产开发经营业务，本年度实现营业收入 52,807 万元，营业利润 7,340 万元，归属于母公司所有者净利润 3,673 万元。本年度归属于母公司所有者净利润较上年同期增加的主要原因系其子公司惠州市中航工业地产发展投资有限公司的惠东中航城一期项目实现结转房地产销售收入从而导致利润增加。

15、深圳市中航建设监理有限公司主要从事建设监理、工程咨询业务，本年度实现营业收入 790 万元，营业利润 36 万元，归属于母公司所有者净利润 23 万元。

16、江苏中航地产有限公司主要从事房地产开发经营业务，2009 年注册成立，本年度实现归属于母公司所有者净利润-97 万元。

八、公司未来发展的展望

（一）公司面临的市场环境及所处行业发展趋势

2010 年的地产行业经历了四季风云，从 3、4 月份的楼价地价暴涨，到 5、6 月份的销售低迷，再到 8、9 月份的市场复苏，10 月以来，调控政策再次密集出台，市场再度低迷——地产行业从未经历过如此波荡起伏的一年。

2011 年房地产行业的刚性需求仍然存在，由于中国人口结构和中国经济体制以投资为主导驱动因素短期难以转变，3~5 年内中国住宅市场仍然存在较大的潜力。二、三线城市刚性需求和改善型需求未来仍将持续增长，城际高铁和市内轨道交通建设力度加大将使区域发展更加分化，高铁节点及沿线的城市相对有一定的基础建设优势。另外，随着国家战略的调整，一些有技术积累的三线城市、以及新疆等富有资源的城市将面临新的发展机遇。

与机遇相对而言的是国家政策对房地产市场调控全面升级，预计对住宅市场将

产生较大影响。但是，与不断受到政策调控影响的住宅地产相比，商业地产受调控影响较小，而与整体经济形势走向密切相关。虽然 2011 年经济增长步伐预期有所回落，但是，相信企业扩张周期持续，第三产业和服务业的稳步发展将支持写字楼需求，特别是金融服务业的发展将支撑主要城市 CBD 内的高端写字楼需求。

整体来看，市场需求虽然旺盛，但货币政策与调控力度对行业的影响仍然至关重要。

物业管理市场方面，随着城市化水平的逐步提高，中国城市化率从 2000 年 26% 增加到 2010 年的 47%，对于物业服务需求有较强的拉动作用，物业管理产业经济在我国仍有巨大的发展空间。目前，物业管理市场呈现出多种业态，以商业物业、机构物业为代表的单一业主的市场潜力巨大。随着后勤社会化的不断深化，机构物业服务企业将演变成深度专业化的机构管家，肩负客户所有非核心的经营管理工作。多元化、深度专业化与专业集成化是物业管理行业未来的发展趋势。

酒店管理市场方面，拉动内需的经济政策使酒店市场的供求均有相当幅度的增长。在人民币升值的大背景下，酒店投资也将继续保持升温趋势。高星级酒店的兴建与开业仍将保持惯性的增长趋势，并在部分二线城市有快速发展的可能，但从整体发展来看，部分一线城市高星级酒店的发展已经或即将进入高峰期。在旺盛的旅游度假需求的推动下，众多世界顶级的酒店管理集团正在中国迅速布阵，未来几年度假型酒店有良好的发展前景。经济型连锁酒店的投资将继续保持高速增长，除了在北京、上海、广州等几个中心城市继续增加外，二级城市和西北内陆城市将有更多品牌进行投资。

（二）公司 2011 年度经营计划和工作主题

2011 年是国家“十二五”规划的开篇之年，在国家一系列宏观政策调控下，今后房地产市场环境将更加复杂，竞争也日趋激烈。对于中航地产而言，挑战与机遇并存，行业前景是我们发展的基础，但是在激烈的市场竞争中不进则退，因此 2011 年公司最核心的工作主题是“快速”，是有质量的加速，在确保质量的前提下缩短各环节的时间，在项目计划落实基础上的加速提效。

快速包含了四个方面：

- 快速的目标，是指“提升效率、提升业绩”；
- 快速的反应，是指“关注市场，快速响应”；
- 快速的行动，是指“有效工作、高效执行”；
- 快速的基础，是指“确保质量、建立标准”。

同时，为了实现“快速”，我们将重点通过“专业”、“聚焦”、“执行”三个主题进行保障和落实，力争 2011 年实现营业收入 38 亿元。

（三）公司风险分析及对策

1、宏观环境与行业调控带来的风险。宏观政策对房地产行业有着重要的影响，包括信贷政策、土地政策、税收政策、行政监管等政策都会直接或间接影响房地产行业的景气度。

对策：时刻关注国内外经济走势，洞察和分析国家房地产调控宏观政策，把握市场走势，加快项目运营效率，围绕着年度经营目标对各项目的开发策略进行统筹安排，有效规避政策风险。

2、融资风险。目前国内房地产企业的融资结构单一，直接融资比重较小，开发资金仍以银行贷款为主，单一的银行体系支撑着整个房地产市场，金融政策的紧缩会给房地产市场带来强烈的冲击。上市融资的诸多限制也会对公司融资造成影响。

对策：一方面提高公司整体的运营效率，加快项目建设速度，加快资金回笼，规避风险。另一方面，拓展融资渠道，开辟创新型的融资渠道。同时，加强公司财务风险预警机制，构筑防范财务风险的屏障，做好财务预算管理工作。

3、运营风险。房地产行业产品的生产周期较长，蕴藏着较大的经营风险，具体表现为：原材料价格上涨风险、人工成本增高风险、销售风险、产品质量风险等。上述风险因素，都会影响到公司的经营业绩及品牌效应。

对策：加强公司内部管控体系的建设，通过项目管理前置的方法确保项目的建设速度，通过项目运营效率的提高，使公司的资产效率利用率不断提高。在工程建设方面，健全监管机制，通过工程监理对项目施工进行全面的监督和管理，施工过程中通过规范指引，减少因工期、质量、成本所引起的风险。

4、市场竞争风险：房地产行业属于资金密集型行业，行业平均收益水平相对较高。近年来，随着国民经济的快速发展，越来越多资金实力雄厚的企业进入房地产市场，房地产行业的竞争日趋激烈。房地产市场竞争的加剧，一方面可能导致土地需求的增长、土地出让价款及原材料成本的上升，另一方面可能导致商品房的供给过剩、销售价格下降，从而对公司经营业绩造成不利影响。

对策：打造公司核心竞争力，坚持差异化竞争战略。抓住城市化进程和工业向中西部转移的机会，选择一线城市的新兴区域和二三线城市具有良好发展潜力的城市，充分发挥多业态协同优势，通过“中航城”模式的快速复制，成为特色鲜明的、值得社会信赖的商业地产投资、发展和运营商。

九、报告期内公司对外投资情况

（一）募集资金使用情况

详见后文“第十节 重要事项—会计师事务所对公司 2010 年度募集资金使用情况的专项报告”。

（二）非募集资金使用情况

1、报告期内，公司主要发起设立的子公司：

单位：（人民币）万元

序号	新设公司名称	注册资本	主要经营范围	本公司或子公司实际投资额	出资所占比例	报告期内盈利
1	南昌格兰云天国际酒店有限公司	1,000	酒店经营与管理	1,000	100%	-695.58
2	赣州中航置业有限公司	5,000	房地产开发经营	5,000	100%	0
3	岳阳格兰云天大酒店有限公司	1,000	酒店经营与管理	1,000	100%	-115.59
4	西安市正章干洗有限公司	550	洗涤服务	330	60%	-30.07
5	江西中航国际洪都投资有限公司	20,000	房地产开发经营	3,000	15%	0
6	山东中航物业管理有限公司	600	物业管理	600	100%	0.04
合计	-	-	-	9,930	-	-841.2

备注：2010 年 6 月 8 日，公司第五届董事会第四十八次会议作出决议，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、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%。2010 年 12 月 13 日，公司第六届董事会第七次会议做出决议，同意公司全资子公司中航物业管理有限公司与中国航空技术厦门有限公司共同投资设立厦门中航物业管理有限公司，负责海西区域的物业管理业务，注册资本为人民币 600 万元整，由中航物业管理有限公司出资 420 万元，占股 70%；中国航空技术厦门有限公司出资 180 万，占股 30%。截止报告期末，前述四家子公司的工商登记手续正在办理中。

2、报告期内，公司及子公司进行了以下增资事项：

（1）2010 年 4 月 9 日，公司第五届董事会第四十四次会议审议通过了《关于向深圳市深越联合投资有限公司增资事项调整的议案》，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”）对深圳市深越联合投

资有限公司（以下简称“深越公司”）追加投资由原计划人民币 400 万元降至 100 万元，以现金方式出资。

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。鉴于相关情况，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额降至 100 万。

截止报告期末，工业地产对深越公司增资 100 万元事项已完成。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，持股比例为 27%。深越公司尚未产生收益。

(2) 2010 年 6 月 8 日，公司第五届董事会第四十八次会议审议通过了《关于公司向全资子公司深圳市中航物业管理有限公司增资 3000 万元的议案》，同意公司向全资子公司中航物业管理有限公司（原名为“深圳市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，本次增资事项已办理完成。报告期，中航物业管理有限公司净利润为 2,094.53 万元。

3、报告期内，公司主要收购的公司如下：

2009 年 12 月 25 日，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现金向陈安月女士支付收购价款人民币 373.6 万元，取得深圳市新型自行车产业集聚基地投资开发有限公司 8.33% 股权。2010 年 1 月相关工商变更手续已完成。

十、报告期内，公司无会计政策、会计估计及重大会计差错变更情况。

十一、董事会日常工作情况

(一) 报告期内董事会的会议召开情况

2010 年度公司董事会共召开了十五次会议，其中四次会议以现场方式召开，其他十一次会议则采取通讯表决方式召开，具体情况如下：

1、2010 年 2 月 5 日，以通讯表决方式召开第五届董事会第四十二次会议，审议通过了《关于公司向银行申请人民币授信的议案》、《关于聘请立信大华会计师事务所为公司 2009 年度审计机构的议案》、《关于公司更名为中航地产股份有限公司的议案》、《关于公司 2010 年日常关联交易的议案》、《深圳中航地产股份有限公司高管人员年薪管理办法（送审稿）》、《关于召开 2010 年第一次临时股东大会的议案》六项议案。决议公告于 2010 年 2 月 6 日对外披露。

2、2010年3月12日，以现场会议方式召开第五届董事会第四十三次会议，审议通过了《公司2009年度经营管理工作报告》、《关于公司2009年度关联交易事项的议案》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》、《2009年度内部控制自我评价报告》、《关于投资性房地产公允价值处理的议案》、《公司2009年年度报告及其摘要》、《公司2009年度财务决算报告》、《公司2009年度利润分配预案》、《公司2009年度董事会工作报告（送审稿）》、《关于续聘会计师事务所的议案》、《关于续聘法律顾问的议案》、《2009年度独立董事述职报告》、《关于修订公司章程的议案》、《关于修订董事会议事规则的议案》、《关于公司为子公司向银行申请授信额度提供担保的议案》、《关于公司向东莞信托有限公司申请人民币信托贷款壹亿伍仟万元的议案》、《关于公司向包商银行股份有限公司深圳分行申请人民币授信额度的议案》十七项议案。决议公告于2010年3月16日对外披露。

3、2010年4月9日，以通讯表决方式召开第五届董事会第四十四次会议，审议通过了《关于向深圳市深越联合投资有限公司增资事项调整的议案》、《关于公司向浙商银行股份有限公司深圳分行申请人民币授信壹亿伍仟万元整的议案》两项议案。决议公告于2010年4月10日对外披露。

4、2010年4月23日，以通讯表决方式召开第五届董事会第四十五次会议，审议通过了《关于投资性房地产公允价值处理的议案》、《公司2010年一季度报告》、《关于公司向中信银行深圳市民中心支行申请人民币授信壹亿伍仟万元整的议案》、《年报信息披露重大差错责任追究制度（修订）》四项议案。决议公告于2010年4月27日对外披露。

5、2010年5月11日，以通讯表决方式召开第五届董事会第四十六次会议，审议通过了《关于投资设立赣州中航置业有限公司的议案》、《关于投资设立岳阳格兰云天大酒店有限公司的议案》、《关于公司向永亨银行（中国）有限公司深圳分行申请人民币授信壹亿元整的议案》三项议案。决议公告于2010年5月12日对外披露。

6、2010年5月28日，以通讯表决方式召开第五届董事会第四十七次会议，审议通过了《财务会计基础工作自查报告》。决议公告豁免披露。

7、2010年6月8日，以现场会议方式召开第五届董事会第四十八次会议，审议通过了《关于董事会换届选举的议案》、《关于公司为衡阳深圳工业园开发建设有限公司向国家开发银行深圳分行申请人民币授信提供担保的议案》、《关于公司向中国民生银行深圳分行申请人民币授信的议案》、《关于公司向全资子公司深圳市中航

物业管理有限公司增资 3000 万元的议案》、《关于全资子公司深圳市中航物业管理有限公司投资设立三家子公司的议案》、《关于召开 2009 年年度股东大会的议案》六项议案。决议公告于 2010 年 6 月 9 日对外披露。

8、2010 年 6 月 23 日，以通讯表决方式召开第五届董事会第四十九次会议，审议通过了《关于投资设立西安市正章干洗有限公司的议案》。决议公告于 2010 年 6 月 24 日对外披露。

9、2010 年 6 月 30 日，以现场会议方式召开第六届董事会第一次会议，审议通过了《关于选举公司第六届董事会董事长、副董事长的议案》、《关于聘任公司总经理的议案》、《关于聘任公司副总经理、总会计师的议案》、《关于聘任公司董事会秘书的议案》四项议案。决议公告于 2010 年 7 月 1 日对外披露。

10、2010 年 8 月 16 日，以通讯表决方式召开第六届董事会第二次会议，审议通过了《关于投资性房地产公允价值处理的议案》、《公司 2010 年半年度报告及其摘要》两项议案。决议公告于 2010 年 8 月 18 日对外披露。

11、2010 年 8 月 31 日，以通讯表决方式召开第六届董事会第三次会议，审议通过了《关于提名独立董事候选人的议案》、《关于召开 2010 年第二次临时股东大会的议案》两项议案。决议公告于 2010 年 9 月 1 日对外披露。

12、2010 年 9 月 29 日，以通讯表决方式召开第六届董事会第四次会议，审议通过了《关于推选公司董事会专业委员会委员及主席的议案》。决议公告于 2010 年 9 月 30 日对外披露。

13、2010 年 10 月 13 日，以通讯表决方式召开第六届董事会第五次会议，审议通过了《关于公司参与投资设立江西中航国际洪都投资有限公司的议案》。决议公告于 2010 年 10 月 14 日对外披露。

14、2010 年 10 月 27 日，以通讯表决方式召开第六届董事会第六次会议，审议通过了《关于投资性房地产公允价值处理的议案》、《公司 2010 年三季度报告》、《关于公司向杭州银行深圳分行申请人民币授信陆仟万元整的议案》、《关于投资设立山东中航物业管理有限公司的议案》、《关于公司所属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间关联交易事项的议案》、《关于修订公司〈募集资金管理制度〉的议案》、《财务会计相关负责人管理制度》、《公司财务会计基础工作自查整改报告》、《关于公司防止资金占用长效机制建立和落实情况的自查报告》九项议案。决议公告于 2010 年 10 月 29 日对外披露。

15、2010年12月13日，以现场会议方式召开第六届董事会第七次会议，审议通过了《关于公司为深圳保安自行车有限公司贷款提供担保的议案》、《关于公司为中航物业管理有限公司向广东发展银行股份有限公司深圳分行借款提供担保的议案》、《关于公司为深圳中航幕墙工程有限公司银行授信提供担保延期两年的议案》、《关于公司向上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行申请人民币授信的议案》、《关于公司所属深圳市中航建设监理有限公司与深圳市中航长泰投资发展有限公司间关联交易事项的议案》、《关于北京凯迪克格兰云天大酒店租赁费调整相关事项的议案》、《关于投资设立厦门中航物业管理有限公司的议案》、《关于公司2011年日常关联交易预计发生额的议案》、《防范大股东及其关联方占用公司资金制度》、《关于公司召开2010年第三次临时股东大会的议案》十项议案。决议公告于2010年12月14日对外披露。

以上公告披露报刊为《证券时报》，披露网络媒体为巨潮资讯网。

（二）董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，公司依法召开了2009年度股东大会和三次临时股东大会。董事会严格执行了股东大会的各项决议，主要包括：

1、2010年6月30日，公司2009年度股东大会审议通过《公司2009年度利润分配预案》。经立信大华会计师事务所有限公司审计，母公司2009年度实现税后净利润69,283,868.58元，提取法定盈余公积金之后累计可供分配利润185,886,551.84元。为抢抓行业发展机遇，推动公司快速发展，公司2010年度将加大项目拓展力度，同时公司目前房地产开发规模增速较快，资金需求量大，股东大会同意公司本年度不进行利润分配，也不实施资本公积转增股本。

2、2010年6月30日，公司2009年年度股东大会审议通过了公司第五届董事会第四十三次会议通过的《关于修订公司章程的议案》，同意对公司章程中公司名称及经营范围相关条款进行修订。报告期内，公司已经完成了相关工商变更登记工作。

3、报告期内，公司股东大会授权董事会在有关法律法规和《公司章程》允许的范围内办理公司贷款、担保相关事宜。公司严格按照有关法律法规和《公司章程》的要求，办理前述具体贷款、担保等相关事宜，并及时进行信息披露。

（三）董事会三个专业委员会的履职情况

报告期内，董事会战略委员会、审核委员会、提名和薪酬委员会根据《上市公司治理准则》、《公司章程》、《董事会议事规则》及各专业委员会议事规则赋予的职权和义务，认真履行职责，积极开展工作。2010年，三个专业委员会共组织召开了十一次会议，其中战略委员会会议两次，审核委员会会议六次，提名

和薪酬委员会会议三次，完成了一系列重要议题的研究和审议，并提交董事会或股东大会审议，有效提高了治理水平及运作效率。

鉴于公司完成董事会换届选举，公司2010年9月29日召开的第六届董事会第四次会议审议通过了《关于推选公司董事会专业委员会委员及主席的议案》。

1、董事会战略委员会的履职情况

报告期内，董事会战略委员会召开了两次会议，具体情况如下：

(1) 2010年3月10日，公司召开董事会战略委员会2010年第一次会议，会议听取了2010年公司土地投资拓展计划要点汇报及公司近期拟拓展项目汇报。

(2) 2010年12月13日，公司召开董事会战略委员会2010年第二次会议，会议听取了2011年公司经营工作思路及其他事项的汇报。

2、董事会审核委员会相关工作制度的建立健全情况、主要内容以及履职情况

(1) 董事会审核委员会由三名独立董事和两名董事组成，主席由独立董事担任，相关工作制度包括《审核委员会议事规则》和《董事会审核委员会年度审计工作规程》。各位委员根据工作细则，认真履行了职责。

(2) 报告期内，董事会审核委员会召开了六次会议，对公司定期报告、财务管理制度、内部控制建设等事项进行讨论，并发表意见。

(3) 自2010年年报审计工作开展以来，董事会审核委员会先后召开会议三次，积极与会计师事务所确定有关审计工作的安排。审核委员会两次审阅公司2010年财务报表，并出具书面意见。审核委员会还保持与会计师的沟通，密切关注审计工作进展，督促会计师事务所严格按照审计计划安排审计工作，确保审计计划在约定时间内顺利完成。

①对公司2010年度财务报告发表两次审阅意见

在公司2010年注册会计师年度审计进场前，公司董事会审核委员会以其专业知识与经验，对公司编制的年度财务报告进行了审阅。审核委员会认为：公司根据新企业会计准则的规定，选择和运用了恰当的会计政策，做出了合理的会计估计。公司对会计政策、会计估计的变更一贯持谨慎态度，不存在利用、滥用会计政策、会计估计变更调节利润的情况，公司编制的财务报告真实可靠、内容完整。

在年审注册会计师对公司2010年度财务报告出具初步审计意见后，公司审核委员会审阅了该财务报告，并与注册会计师会谈沟通，一致认为：公司编制的2010年度财务报告符合企业会计准则的各项规定，在所有重大方面真实、完整地反映了公司2010年12月31日的财务状况及2010年的经营成果和2010年的现金流量。

②对会计师事务所审计工作的督促情况

审核委员会提前对年审进行全面部署，与现任会计师事务所商定需要出具审计报告的范围和时间进度。在审计团队进场以后，与主要项目负责人员进行了沟通，了解审计工作进展和会计师关注的问题，并及时反馈给公司有关部门，以保证年度审计和信息披露工作按照预定的进度推进。

（4）对立信大华会计师事务所 2010 年度审计工作的总结报告

按照中国证券监督管理委员会公告〔2008〕48 号文规定，现对本公司进行审计的立信大华会计师事务所（以下简称“立信大华”）从事 2010 年度公司审计工作总结如下：

第一、审计前的准备工作

①审计计划的确定

2010 年的审计工作从 2010 年 12 月初的预审开始到完成审计历时近 3 个月的时间，具体的时间安排如下：

2010 年 12 月 6 日至 12 月 31 日对中航地产股份有限公司及其控股子公司 2010 年度经营情况进行预审；

2011 年 1 月 4 日至 2 月 19 日完成对中航地产股份有限公司及其控股子公司的年报外勤审计；

2011 年 2 月 19 日之前完成 2010 年度审计报告初稿，提交审核委员会审阅；

2011 年 2 月 24 日之前完成 2010 年度审计报告定稿。

②未审财务报表的审阅：

审计进场前，审核委员会对公司编制的财务报表进行了认真的审阅，并形成书面意见。

第二、审计过程

2011 年 1 月 4 日开始，立信大华派出工作小组对公司本部和各级子公司全面开展审计。

审计过程中，审核委员会根据审计进度多次督促立信大华严格按照审计计划安排审计工作，确保在预定时间顺利完成审计工作。

2011 年 2 月 19 日，立信大华向审核委员会提交 2010 年度审计报告初稿，2 月 24 日出具 2010 年度审计报告定稿。至此，立信大华对公司 2010 年度财务报告的现场审计工作结束。

第三、审计结果

立信大华为本公司出具了无保留意见的 2010 年度《审计报告》。

审核委员会认为：立信大华对公司 2010 年度财务报表审计工作完成良好。

(5) 关于续聘会计师事务所的决议

审核委员会认为，鉴于立信大华会计师事务所有限公司为公司提供审计服务的团队保持稳定，对公司情况有比较详细和全面的了解，在 2010 年度审计过程中能严格按照企业会计准则、中国注册会计师审计准则的规定执行审计工作，了解公司内部控制的建立健全和实施情况，也重视保持与公司尤其是审核委员会的交流、沟通，风险意识强，较好地完成了公司 2010 年度财务报告审计工作，同意续聘立信大华会计师事务所有限公司为公司审计验资机构一年，年度费用 80 万元人民币，并提交公司董事会审议。

3、董事会提名和薪酬委员会的履职情况

报告期内，董事会提名和薪酬委员会召开了三次会议，具体情况如下：

(1) 2010年1月26日，公司召开董事会提名和薪酬委员会2010年第一次会议，审议关于《高管人员年薪管理办法（送审稿）》有关事项，同意提交公司董事会审议。

(2) 2010年3月10日，公司召开董事会提名和薪酬委员会2010年第二次会议，对公司2009年年度报告中公司董事、监事及高级管理人员的2009年度报酬情况进行了审核，认为符合本公司相关薪酬管理规定和行业水平、真实准确。

(3) 2010年6月7日，公司召开董事会提名和薪酬委员会2010年第三次会议，会议审议通过了《关于确定公司高管人员2009年年薪水平的议案》。同时，会议审议通过了《关于董事换届选举的议案》，对第六届董事会董事候选人进行了任职资格审查，一致认为被推荐候选人均具备合法合规的上市公司董事任职资格，同意提交公司董事会审议。

十二、本年度利润分配预案

经立信大华会计师事务所有限公司审计，母公司 2010 年度实现税后净利润 15,481,719.04 元，提取法定盈余公积金之后累计可供分配利润 199,820,098.98 元，母公司 2010 年期末资本公积为 915,710,101.21 元（其中股本溢价 863,420,904.93 元，其他资本公积 52,289,196.28 元）。公司以现有总股本 222,320,472 股为基数，拟向全体股东每 10 股转增 5 股并派发 1.5 元现金股利（含税）。

本次合计分配现金 33,348,070.80 元，送股 111,160,236 股，公司用于转增股本的资本公积所属明细会计科目及金额为股本溢价 111,160,236.00 元。实施 2010 年度利润分配及转增股本方案后，公司总股本将由 222,320,472 股增至 333,480,708 股，母公司资本公积股本溢价余额为 752,260,668.93 元。

公司过去三年现金分红情况：

单位：（人民币）元

分红年度	现金分红金额 (含税)	分红年度合并报表 中归属于上市公司 股东的净利润	占合并报表中归属 于上市公司股东的 净利润的比率	年度可分配利润
2009 年	0.00	62,867,532.17	0.00%	185,886,551.84
2008 年	11,116,023.60	8,333,557.51	133.39%	142,468,480.48
2007 年	55,580,118.00	215,014,293.57	25.85%	53,722,670.27
最近三年累计现金分红金额 占最近年均净利润的比例 (%)			69.91%	

十三、内幕信息知情人管理制度执行情况

公司一贯以来重视规范内幕信息管理，分别于 2008 年、2009 年制定《敏感信息管理制度》和《内幕信息知情人登记制度》，明确了内幕信息内容、确定知情人范围、严肃利用内幕信息责任追究制度，相关工作人员在实际工作过程中严格履行制度要求。在向大股东报送未公开信息后、披露定期报告以及增发方案等重大事项前，公司均按制度和相关法律、法规要求，整理登记知情人员相关信息或核查董监高买卖公司股票情况并向证券监管机关报备，严格控制内幕信息传递范围、加强内幕信息保密工作。2010 年公司通过一系列宣传教育学习《关于依法打击和防控资本市场内幕交易的意见》的活动，进一步强化防止内幕交易、规范内幕信息管理意识。报告期内，公司未发生内幕信息知情人在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份，以及受监管部门查处和整改的情况。今后公司将持续加强学习相关法律法规要求，认真贯彻执行内幕信息及知情人管理制度，规范公司治理行为，切实做好防范内幕交易行为的工作。

十四、公司选定《证券时报》进行信息披露，报告期内未发生变更。

第九节 监事会报告

2010年，监事会遵守诚信原则，依法认真履行了监督及其他各项职能，以确保公司健康、稳定、持续发展，保护全体股东的合法权益。

一、监事会会议召开情况

报告期内，监事会认真开展各项工作，共召开了六次会议，出席会议的监事人数均符合法定人数要求。监事会会议的具体召开情况如下：

（一）2010年3月12日，以现场会议方式召开第五届监事会第十七次会议，审议通过了《2009年度内部控制自我评价报告》、《公司2009年度监事会工作报告（送审稿）》、《公司2009年年报及其摘要》、《公司2009年度财务决算报告》四项议案。决议公告于2010年3月16日对外披露。

（二）2010年4月23日，以通讯表决方式召开第五届监事会第十八次会议，审议通过了《公司2010年一季度报告》。决议公告豁免披露。

（三）2010年6月8日，以现场会议方式召开第五届监事会第十九次会议，审议通过了《关于监事会换届选举的议案》。决议公告于2010年6月9日对外披露。

（四）2010年6月30日，以现场会议方式召开第六届监事会第一次会议，审议通过了《关于选举第六届监事会主席的议案》。决议公告于2010年7月1日对外披露。

（五）2010年8月16日，以通讯表决方式召开第六届监事会第二次会议，审议通过了《公司2010年半年度报告及其摘要》。决议公告豁免披露。

（六）2010年10月27日，以通讯表决方式召开第六届监事会第三次会议，审议通过了《公司2010年三季度报告》、《关于公司防止资金占用长效机制建立和落实情况的自查报告》两项议案。决议公告于2010年10月29日对外披露。

以上公告披露报刊为《证券时报》，披露网络媒体为巨潮资讯网。

二、监事会履行职责情况

（一）通过定期召开会议、列席历次董事会会议、出席股东大会、听取管理层的专题汇报等方式，及时掌握了董事会和经营班子开展经营工作的情况，依法对公司生产经营、财务活动、重大投资、关联交易等重大决策过程及落实情况进行监督，力求防范经营风险。

（二）检查监督公司财务状况是监事会的工作重点。监事会认真审阅了公司所有的定期报告和会计师事务所提交的审计报告，充分发挥监事会的财务监督职能；同时，每季度审阅公司提交的募集资金使用情况专项报告，对公司募集资金的投向

及使用情况进行了审核，确保募集资金使用的规范性。

（三）依法监督董事会成员及高级管理人员的职务行为及执行股东大会决议的情况，督促管理人员遵纪守法、勤勉尽责，保证公司经营活动规范运作。

三、监事会对下列事项发表意见

（一）公司依法运作情况

监事会认为，公司董事会能严格遵循《公司法》、《证券法》、《股票上市规则》、《公司章程》及其他有关法律法规和制度规范运作，认真落实了股东大会的各项决议；经营班子工作认真负责，经营决策科学。2010年公司继续推进内部控制体系的建立健全，各项决策程序合法合规，未发现公司董事及高级管理人员在执行公司职务时有违反法律、行政法规及《公司章程》或损害公司利益及股东权益的行为。

（二）公司内部控制自我评价

详见第六节公司治理结构之“公司内部控制制度的建立和健全情况”中所述。

（三）公司财务情况

报告期内，监事会认真检查公司财务状况，对各定期报告出具了审核意见。监事会认为公司财务报告真实、准确地反映了公司的财务状况和经营成果，立信大华会计师事务所对公司2010年度财务状况出具的标准无保留意见的审计报告和审计意见是客观、公正的。

（四）募集资金使用情况

通过检查财务报表、审阅公司季度提交的募集资金使用情况专项报告等方式，监事会对公司使用募集资金的情况进行了监督，认为公司认真按照《募集资金使用管理制度》的要求管理和使用募集资金。报告期内，公司未发生实际投资项目变更的情况。

（五）收购、出售资产交易情况和关联交易情况

2010年，公司进行了受托经营管理中国航空技术深圳有限公司及其关联企业若干地产项目、与关联方共同投资设立江西中航国际洪都投资有限公司、北京凯迪克格兰云天大酒店租赁费相关事项调整、与江西中航共青城实业有限公司子公司嘉浩（庐山）房产开发有限公司和中联（庐山）国际商务会议中心有限公司分别签署《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》、深圳市中航楼宇设备有限公司与广东国际实业有限公司签署施工合同、深圳市中航建设监理有限公司与深圳市中航长泰投资发展有限公司签署工程监理服务合同等

关联交易事项。监事会认为上述交易事项符合公司长远发展的需要，遵循了“公平、公正、公开”原则，决策程序合法，交易价格合理、公允，未发现损害非关联股东和本公司利益的问题。

2011 年，监事会将严格执行《公司法》、《证券法》和《公司章程》等有关规定，依法对董事会、高级管理人员进行监督，按照现代企业制度的要求，督促公司进一步完善法人治理结构，提高治理水平。

第十节 重要事项

一、报告期内公司重大诉讼仲裁事项

本年度无重大诉讼、仲裁事项。

二、持有和买卖其他上市公司股权情况

单位：(人民币)元

证券代码	证券简称	初始投资金额	占该公司股权比例	期末账面值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
000543	皖能电力	1,391,382.67	0.06%	3,405,226.00	10,141.17	-1,035,592.75	可供出售金融资产	购买
合计		1,391,382.67	0.06%	3,405,226.00	10,141.17	-1,035,592.75	-	-

三、收购及出售资产、吸收合并事项

(一) 2009 年 11 月 5 日，公司第五届董事会第三十六次会议作出决议，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收购陈安月女士持有的深圳市新型自行车产业集聚基地投资开发有限公司（以下简称“基地公司”）8.33%股权，收购价款为人民币 373.6 万元，以现金支付。股权转让人陈安月与本公司无任何关联关系。

相关工商变更手续已于 2010 年 1 月 18 日完成。本次股权收购完成后，公司直接持有基地公司 67.67%股权，公司全资子公司深圳市中航地产发展有限公司持有 16%股权，公司全资子公司深圳市中航工业地产投资发展有限公司持有 8.33%股权，公司直接和间接持有基地公司 92%股权，深圳市工业经济联合会持有 8%股权。

(二) 报告期内，公司无其他收购及出售资产、吸收合并事项。

四、重大关联交易事项

2010 年度公司及控股子公司与关联方发生的各类日常关联交易预计金额为 28,154.50 万元，实际累计发生额为人民币 26,719.49 万元，未超出年初预计范围。实际发生的关联交易事项中，购买商品类交易金额为 711.48 万元，接受劳务类交易金额为 236.5 万元，租入资产类交易金额为 2,470.79 万元，提供劳务类交易金额为 16,906.31 万元，租出资产类交易金额为 1,292.24 万元，其他关联交易类交易金额为 5,102.17 万元。

报告期内，发生的重大关联交易事项如下：

（一）报告期内发生的与日常经营相关的关联交易

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技术服务费收入 222.58 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（以下简称为“甲方”）将中航格澜阳光花园 A 栋 1-4 层建筑面积约 15,624.89 m² 的商铺租赁给天虹商场股份有限公司（以下简称为“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 1, 269. 47 万元。

3、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, 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。

4、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。

5、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和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，酒店管理公司确认中航技珠海公司管理费收入74.40万元。

6、2010年3月3日，公司2010年第一次临时股东大会审议通过了第五届董事会第四十二次会议通过的《关于公司2010年日常关联交易的议案》，同意2011年公司及其所属企业与关联方进行的各类日常关联交易合同额总计预计约人民币28,154.5万元。对超出预计额度的关联交易，将按照监管规定履行决策程序。《关于公司2010年日常关联交易的公告》已于2010年2月6日刊登在《证券时报》和巨潮资讯网，编号2010-05。

7、2010年2月25日，深圳市中航楼宇设备有限公司（以下简称“中航楼宇”）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。《关联交易事项公告》已于2010年2月26日刊登在《证券时报》和巨潮资讯网，编号2010-07。

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。

《关联交易事项公告》已于2010年8月11日刊登在《证券时报》和巨潮资讯网，编号2010-36。

2010年10月27日，公司第六届董事会第六次会议作出决议，同意公司所属中航楼宇与广东国际就广东国际大厦翻新项目签订两份工程施工合同，分别为：“广

东国际大厦实业有限公司大厦改造项目弱电、音 / 视频系统及智能调光控制系统工程” 施工合同总工期为 41 天，合同价款为人民币 33,495,742.95 元（含税金），工程结算总价金额不超过人民币 3,700 万元；“广东国际大厦实业有限公司大厦改造项目裙楼空调、给排水主干管及厨房排油烟工程” 施工合同总工期为 41 天，合同价款为人民币 18,794,510.59 元（含税金），工程结算总价金额不超过人民币 2,100 万元。前述两份施工合同价款共计人民币 52,290,253.54 元（含税金），工程结算总价金额共计不超过人民币 5,800 万元。2010 年 10 月 28 日，中航楼宇与广东国际签署了前述两项施工合同。《关联交易事项公告》已于 2010 年 10 月 29 日刊登在《证券时报》和巨潮资讯网，编号 2010-52。

2009 年中航楼宇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。

由于中航楼宇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，中航楼宇确认工程款收入 4754.91 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。《关于受托经营管理共青城项目的关联交易公告》已于 2010 年 3 月 18 日刊登在《证券时报》和巨潮资讯网，公告编号为 2010-14。

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的控股子公司，本交易事项构成了公司的关联交易。

报告期内，公司已确认托管费收入 67.33 万元。

9、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。《关联交易事项公告》已于 2010 年 8 月 14 日刊登在《证券时报》和巨潮资讯网，编号 2010-37。

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。

报告期内，江西中航已确认江南信托支付的价款 3,194.68 万元。

10、2010 年 12 月 30 日，公司 2010 年第三次临时股东大会通过了第六届董事会第七次会议通过的《关于公司所属深圳市中航建设监理有限公司与深圳市中航长泰投资发展有限公司间关联交易事项的议案》，同意公司控股子公司深圳市中航建设监理有限公司（以下简称“中航监理”）为深圳市中航长泰投资发展有限公司（以下简称“中航长泰”）开发的“深圳龙华 中航天逸花园”项目提供工程监理服务，监理服务期限为 1611 日历天（其中包括施工阶段服务期限 1246 日历天，保修阶段服务期限 365 日历天），监理服务收费总金额共计人民币 1898.82 万元（其中包括施工阶段监理服务收费 1808.4 万元，保修阶段监理服务收费 90.42 万元）。当工程投资额超出工程概算投资额±1%时，双方同意按照国家法定监理收费标准调整确定监理服务收费金额。2010 年 12 月 13 日，中航监理和中航长泰签订了《“深圳龙华 中航天逸花园”项目工程监理合同》。《关于公司工程监理关联交易事项的公告》已于 2010 年 12 月 14 日刊登在《证券时报》和巨潮资讯网。公告编号为 2010-57。

由于中航监理是公司控股子公司，中航长泰是深圳中航城发展有限公司的控股子公司，深圳中航城发展有限公司是公司控股股东中国航空技术深圳有限公司的全资子公司，同时持有公司 7.17% 的股份，因此本次交易构成了公司的关联交易。

11、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。

2009 年 12 月 1 日,酒店管理公司与中航国际签署了《凯迪克大酒店租赁经营补充协议》,对北京凯迪克格兰云天大酒店 2009 年度租赁费相关事项进行调整。酒店管理公司应支付的 2009 年度租赁费调整为固定租金和浮动租金,其中固定租金为人民币 1000 万元整,在本年度结束前 30 日内一次性支付;浮动租金为北京凯迪克格兰云天大酒店 2009 年利润总额的 50%(以经审计后的利润总额为计算基准),在审计结束后 30 日内支付。

根据租赁双方的协商情况,2010 年 12 月 30 日,公司 2010 年第三次临时股东大会审议通过了第六届董事会第七次会议通过的《关于北京凯迪克格兰云天大酒店租赁费调整相关事项的议案》,约定将北京凯迪克格兰云天大酒店北侧地下一层约 6800 平方米面积纳入中航国际与酒店管理公司的租赁范围,一并核算租赁费;租赁费由原固定租金、浮动租金两部分调整为固定租金,不再计提浮动租金;2010 年租金为 1,000 万元整,本年度结束前 30 日内一次性支付;2011—2012 年租金为 1,860 万元/年,2013—2014 年租金为 2,000 万元/年,2015—2016 年租金为 2,150 万元/年,2016 年以后租金另行商议。2010 年 12 月 29 日,酒店管理公司与中航国际签署了《凯迪克大酒店租赁经营补充协议》。《关于北京凯迪克格兰云天大酒店租赁费相关事项调整的关联交易公告》已于 2010 年 12 月 30 日刊登在《证券时报》和巨潮资讯网,编号 2010-60。

酒店管理公司是公司的控股子公司,中航国际是公司的实际控制人,因此本次租赁费相关事项调整构成公司的关联交易。

报告期内,酒店管理公司已确认租金支出 1000.00 万元。

12、根据深圳证券交易所《股票上市规则》对上市公司日常关联交易的相关规定,2010 年 12 月 30 日,公司 2010 年第三次临时股东大会审议通过了第六届董事会第七次会议通过的《关于公司 2011 年度日常关联交易预计发生额的议案》,同意 2011 年公司及其下属企业与关联方进行的各类日常关联交易合同额总计预计约人民币 38,761 万元。对超出预计额度的关联交易,将按照监管规定履行决策程序。《关于公司 2011 年日常关联交易预计发生额的公告》已于 2010 年 12 月 14 日刊登在《证券时报》和巨潮资讯网,编号 2010-58。

（二）报告期内发生的其他重大关联交易

1、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。《关于签订〈信托贷款合同〉的关联交易公告》已于 2010 年 7 月 7 日刊登在《证券时报》和巨潮资讯网，公告编号为 2010-33。

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母公司，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。

2、2010 年 10 月 13 日，公司第六届董事会第五次会议作出决议，同意公司与中航万科有限公司（以下简称“中航万科”）、江西洪都航空工业集团有限责任公司（以下简称“江西洪都”）共同投资设立江西中航国际洪都投资有限公司（暂定名，以工商登记核准名为准，以下简称“投资公司”），由该公司负责对江西洪都位于南昌市青云谱区新溪桥的老厂生产区和生活区土地进行前期整理等工作。投资公司注册资本为人民币 20,000 万元，其中中航万科以现金出资人民币 10,200 万元，占 51% 股权；江西洪都以现金出资人民币 6,800 万元，占 34% 股权；公司以现金出资人民币 3,000 万元，占 15% 股权。2010 年 10 月 13 日，公司与中航万科、江西洪都签订了《关于设立江西中航国际洪都投资有限公司的出资协议》。《对外投资暨关联交易公告》已于 2010 年 10 月 14 日刊登在在《证券时报》和巨潮资讯网，公告编号为 2010-48。

中航万科是公司实际控制人中国航空技术国际控股有限公司与万科企业股份有限公司的联营公司，中国航空技术国际控股有限公司持有其 40% 股权；江西洪都

是中国航空工业集团公司的全资子公司，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，因此本事项构成公司的关联交易。

3、2010年12月13日，公司第六届董事会第七次会议通过了《关于投资设立厦门中航物业管理有限公司的议案》，同意公司全资子公司中航物业管理有限公司（以下简称“中航物业”）与中国航空技术厦门有限公司（以下简称“中航技厦门公司”）共同投资设立厦门中航物业管理有限公司（暂定名，以工商登记核准名为准），负责海西区域的物业管理业务。

厦门中航物业管理有限公司注册资本为人民币600万元整，其中中航物业出资420万元，占股70%；中航技厦门公司出资180万，占股30%。经营范围为物业管理、房地产租赁；房地产的售后服务、市政工程管理、绿化工程、环境卫生、生活网点的管理和服务；空调、水电、机电设备的安装、维修、保养；房屋装修、维修；企事业单位的后勤服务和管理；会议、礼仪的策划和咨询。

中航物业是公司全资子公司，中航技厦门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全资子公司，因此本投资事项构成公司关联交易。

（三）其他关联交易详见财务报告附注。

（四）关联交易的定价原则和依据

报告期内，公司与大股东及其关联方发生的各类关联交易的定价政策和依据是以市场化为原则，双方在参考市场公允价格的情况下确定价格，公平合理，对公司及全体股东是有利的，不存在损害中小股东利益的情况。根据关联交易的内容，具体可分为以下几种情况：

（1）公司与关联方的租赁关联交易，租金标准参考市场水平确定；

（2）为关联方提供物业管理服务、物业工程服务，有关的物业管理费、物业工程费均按市场价格收取；

（3）公司向关联方购买或出售商品，商品价格按照市场水平执行。

五、重大合同及其履行情况

（一）关联交易类重大合同详见本节“四、重大关联交易事项”中所述。

（二）重大担保

1、根据房地产经营惯例，本公司为商品房承购人提供抵押贷款担保，担保期限从《楼宇按揭合同》生效之日起，至贷款银行为购房人办妥正式产权证，并移交贷款行保管之日止（或与各贷款银行约定的其他担保期限）。截至2010年12月31日，本公司为6个地产项目的商品房承购人提供抵押贷款担保的未还贷款余额为1,565,638,112.52元。由于借款人将以房产抵押给借款银行，因此本公司认为该担

保事项将不会对本公司财务状况造成重大影响。

2、为深圳保安自行车有限公司 2,200 万元贷款的担保与反担保

2008 年 12 月 23 日，本公司 2008 年第五次临时股东大会审议通过了《关于公司为深圳保安自行车有限公司提供贷款担保的议案》。对深圳保安自行车有限公司向中国进出口银行借款 3,500 万元人民币提供连带责任保证，期限一年，自 2008 年 12 月 26 日至 2009 年 12 月 25 日。同时，公司确认在《深圳保安自行车有限公司股权转让协议书》签署后 2 年内，逐步降低该项担保金额，直至解除。该笔贷款于 2009 年 12 月 26 日到期。

2009 年 12 月 24 日，公司 2009 年第五次临时股东大会审议通过了第五届董事会第三十八次会议通过的《关于公司为深圳保安自行车有限公司提供贷款担保的议案》，公司继续为深圳保安自行车有限公司向中国进出口银行 3,000 万元以下（含 3,000 万元）人民币贷款提供担保，由其股东金诚印刷有限公司及周子骞先生合计持有的深圳保安自行车有限公司 85%的股权作反担保，期限一年，自 2009 年 12 月 28 日至 2010 年 12 月 27 日。该笔贷款实际发生金额为 2,700 万元。

2010 年 12 月 30 日，公司 2010 年第三次临时股东大会审议通过了第六届董事会七次会议审议通过的《关于公司为深圳保安自行车有限公司贷款提供担保的议案》，公司继续为深圳保安自行车有限公司向光大银行贷款提供连带责任担保，并由其股东深圳市金诚印刷有限公司及周子骞先生合计持有的保安自行车公司 85%的股权作反担保。本次贷款担保金额为人民币 2200 万元，期限一年，2010 年 12 月 24 日至 2011 年 12 月 23 日。

对于公司前述为深圳保安自行车有限公司 2,200 万元贷款提供担保的事项，公司已于 2010 年 12 月 13 日与深圳市金诚印刷有限公司及周子骞签订《反担保协议》，并已在在深圳市工商行政管理局完成以上 85%股权的质押备案手续（企业股权质押备案函号 NO. 155）。

3、为子公司提供的贷款担保

报告期内，公司董事会及股东大会批准的为子公司提供的贷款担保，均为支持企业生产经营所产生的贷款进行的担保，担保方式均为保证担保，包括为深圳市观澜格兰云天大酒店投资有限公司向中国银行深圳分行申请人民币授信额度提供担保，金额为贰亿肆仟万元整，期限五年；为赣州中航房地产发展有限公司向中国银行赣州分行申请人民币授信额度提供担保，金额为壹亿捌仟万元整，期限二年六个月；为衡阳深圳工业园开发建设有限公司向国家开发银行深圳市分行申请人民币授信额度提供担保，金额为壹亿伍仟万元整，期限五年；为中航物业管理有限公司向

广东发展银行股份有限公司深圳分行申请流动资金贷款提供担保，金额为陆仟万元整，期限一年；为深圳市中航幕墙工程有限公司向银行申请免保证金授信额度提供担保，金额为伍仟万元整，期限二年。2010 年度公司对子公司的担保实际发生额为 88,542 万元。

4、本报告期末，公司对外担保余额为 82,742 万元人民币，具体情况如下表：

单位：（人民币）万元

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和编号	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（是或否）
深圳保安自行车有限公司	2010-12-14 (2010-55)	2,200.00	2010 年 12 月 24 日	2,200.00	连带责任保证	1 年	否	否
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）		2,200.00		报告期内对外担保实际发生额合计（A2）		4,900.00		
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）		2,200.00		报告期末实际对外担保余额合计（A4）		2,200.00		
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和编号	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（是或否）
赣州中航房地产发展有限公司	2008-8-19 (2008-35)	8,000.00	2009 年 07 月 01 日	8,000.00	连带责任担保	2 年	否	否
江西中航地产有限责任公司	2008-8-19 (2008-35)	17,000.00	2009 年 06 月 26 日	10,000.00	连带责任担保	3 年	否	否
中航物业管理有限公司	2009-8-13 (2009-46)	5,000.00	2010 年 03 月 16 日	5,000.00	连带责任担保	1 年	否	否
昆山市中航地产有限公司	2009-8-13 (2009-46)	20,000.00	2009 年 09 月 04 日	12,000.00	连带责任担保	2 年	否	否
岳阳中航地产有限公司	2009-12-3 (2009-66)	14,000.00	2009 年 12 月 31 日	14,000.00	连带责任担保	10 年	否	否
成都市中航地产发展有限公司	2009-12-3 (2009-66)	45,000.00	2010 年 01 月 20 日	15,000.00	连带责任担保	3 年	否	否
深圳中航幕墙工程有限公司（注）	2009-12-03 (2009-66)	5,000.00	2010 年 03 月 05 日	1,541.48	连带责任担保	1 年	否	否
	2010-12-14 (2010-56)		2 年					
衡阳深圳工业园开发建设有限公司	2010-6-9 (2010-25)	15,000.00	2010 年 06 月 30 日	15,000.00	连带责任担保	5 年	否	否
中航物业管理有限公司	2010-12-14 (2010-56)	6,000.00	2010 年 12 月 20 日	1.00	连带责任担保	1 年	否	否
深圳市观澜格兰云天大酒店投资有限公司	2010-3-16 (2010-13)	24,000.00			连带责任担保	5 年	否	否
赣州中航房地产发展有限公司	2010-3-16 (2010-13)	18,000.00			连带责任担保	2 年 6 个月	否	否

报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)	68,000.00	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)	88,542.48
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)	177,000.00	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)	80,542.48
公司担保总额 (即前两大项的合计)			
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1)	70,200.00	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2)	93,442.48
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3)	197,200.00	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)	82,742.48
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例	41.83%		
其中:			
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)	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 (D)	31,542.48		
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)	0.00		
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	31,542.48		
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	无		

注：经公司2009年12月24日召开的2009年第五次临时股东大会批准，深圳中航幕墙工程有限公司向银行申请金额为人民币伍仟万元整的免保证金授信额度，由公司提供连带责任担保，期限一年。2010年12月30日，公司2010年第三次临时股东大会同意公司继续为其提供金额为人民币伍仟万元整的银行免保证金授信额度的连带责任担保，期限两年。

5、独立董事对公司对外担保情况的专项说明和独立意见：

公司《章程》、《资金管理办法（试行）》明确了担保办理程序、审批权限、对外担保风险等方面内容。报告期内，公司实施对外担保事项时均严格按照《公司章程》、《担保管理办法》和有关监管要求规范操作，根据相关规定履行了决策程序，报董事会或股东会审议并及时完成信息披露义务，严格控制风险。截止2010年12月31日，公司对外担保（不包括对子公司的担保）余额为2,200万元，对子公司担保余额为80,542.48万元，两项合计82,742.48万元，占经审计公司净资产的41.83%。公司对外担保事项主要是为公司所属子公司贷款提供担保，这是出于子公司生产经营所需，其他对外担保事项是为深圳保安自行车有限公司2,200万元借款的担保。公司不存在违规对外担保事项，不存在为控股股东及其他关联方提供担保的情况，不存在与《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发[2003]56号）和《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发[2005]120号）规定相违背的情形。

六、承诺事项

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，则价格作相应调整）。	严格履行承诺
	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

七、聘任、解聘会计师事务所的情况

广东大华德律会计师事务所因业务发展需要与北京立信会计师事务所合并，合并的形式是以北京立信会计师事务所有限公司为法律存续主体，合并后的事务所名称为“立信大华会计师事务所有限公司”。2010年2月5日，公司第五届董事会第四十二次会议审议同意聘请立信大华为公司2009年度审计机构，审计费用为60万元。2010年3月3日，公司2010年第一次临时股东大会审议通过了《关于聘请立信大华会计师事务所为公司2009年度审计机构的议案》。

2010年6月30日，公司2009年年度股东大会审议通过了《关于公司续聘会计师事务所的议案》，同意续聘立信大华会计师事务所有限公司为公司审计验资机构一年，年度费用60万元人民币。

立信大华会计师事务所为公司提供审计服务的连续年限为十七年。

八、报告期内，本公司、公司董事会及董事、监事、高级管理人员没有出现受中国证监会稽查、行政处罚、通报批评以及被其他行政管理部门处罚及证券交易所公开谴责等事项。

九、其他重大事项

(一) 2010年2月5日，公司第五届董事会第四十二次会议以通讯表决方式审议通过了《关于公司更名为中航地产股份有限公司的议案》。为便于在全国塑造和推广中航地产品牌，匹配区域开发商向全国性综合开发商的定位转变，同意公司将名称“深圳中航地产股份有限公司”变更为“中航地产股份有限公司”，公司更名后英文名称为：“AVIC REAL ESTATE HOLDING COMPANY LIMITED”，公司中文简称为：中航地产，英文简称为：AVIC REAL ESTATE，证券简称为：中航地产。2010年3月3日，公司2010年第一次临时股东大会批准了上述公司更名事项。

(二) 2010年6月30日，公司2009年年度股东大会审议通过了公司第五届董事会第四十三次会议通过的《关于修订公司章程的议案》，同意对公司章程中公司名称及经营范围相关条款进行修订。

(三) 按照深圳证券交易所关于上市公司变更公司行业分类方法的有关规定，公司申请并经深圳证券交易所批准，公司自2010年8月5日起正式启用新行业分类，由原有的“M综合类”变更为“J01房地产开发与经营业”。

(四) 2010年9月10日，公司对外披露了《关于公司2009年度非公开发行股票方案到期失效的公告》。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，截至 2010 年 9 月 4 日，上述股东大会决议有效日期已过，本次非公开发行股票方案自动失效。今后公司如再推出融资计划，将另行召开董事会和股东大会，重新进行审议、决策及公告。

（五）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》，公司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持有的 5,600 万股公司 2007 年非公开发行的 A 股股票全部解除限售，解除限售的非公开发行限售股份上市流通日为 2010 年 9 月 28 日。前述公司控股股东及其控制的关联企业所认购股份的限售期为 36 个月，锁定期限自 2007 年 9 月 25 日至 2010 年 9 月 24 日止，可上市流通日为 2010 年 9 月 25 日。

控股股东及其控制的关联企业已做出书面承诺，暂无计划在本次所持本公司限售股份解除限售后六个月以内通过深圳证券交易所竞价交易系统出售 5% 以上的解除限售流通股，同时承诺：如计划未来通过深圳证券交易所竞价交易系统出售所持本公司解除限售流通股，并于第一笔减持起六个月内减持数量达到 5% 以上的，将于第一次减持前两个交易日内通过本公司对外披露出售提示性公告。

十、报告期接待调研、沟通、采访等活动情况表

报告期内，机构投资者调研情况如下：

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

十一、重要信息索引

本报告期公司公告均已在《证券时报》以及巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 上刊登，具体如下：

公告日期	公告编号	公告名称
2010年1月27日	2010-01	2009年年度业绩预告公告
2010年2月3日	2010-02	提示性公告
2010年2月6日	2010-03	第五届董事会第四十二次会议决议（通讯表决）公告
2010年2月6日	2010-04	关于公司2010年日常关联交易的公告
2010年2月6日	2010-05	关于召开2010年第一次临时股东大会的通知
2010年2月11日	2010-06	关于竞得土地使用权事项的公告
2010年2月26日	2010-07	关联交易事项公告
2010年3月4日	2010-08	2010年第一次临时股东大会决议公告
2010年3月16日	2010-09	第五届董事会第四十三次会议决议公告
2010年3月16日	2010-10	第五届监事会第十七次会议决议公告
2010年3月16日	2010-11	2009年年度报告摘要
2010年3月16日	2010-12	关于公司2009年度关联交易事项的公告
2010年3月16日	2010-13	关于为子公司提供贷款担保的公告
2010年3月18日	2010-14	关于受托经营共青城项目的关联交易公告
2010年4月10日	2010-15	第五届董事会第四十四次会议决议（通讯表决）公告
2010年4月10日	2010-16	2010年第一季度业绩预告
2010年4月14日	2010-17	关于证券事务代表辞职的公告
2010年4月20日	2010-18	关于向青海省玉树地震灾区捐款的公告
2010年4月20日	2010-19	提示性公告
2010年4月27日	2010-20	第五届董事会第四十五次会议决议（通讯表决）公告
2010年4月27日	2010-21	2010年一季度报告正文
2010年5月12日	2010-22	第五届董事会第四十六次会议决议（通讯表决）公告
2010年6月9日	2010-23	第五届董事会第四十八次会议决议公告
2010年6月9日	2010-24	关于召开2009年年度股东大会的通知
2010年6月9日	2010-25	关于为子公司提供贷款担保的公告
2010年6月9日	2010-26	第五届监事会第十九次会议决议公告
2010年6月24日	2010-27	第五届董事会第四十九次会议决议（通讯表决）公告
2010年6月26日	2010-28	关于选举职工监事的公告
2010年6月29日	2010-29	关于独立董事选举有关事项的公告
2010年7月1日	2010-30	2009年年度股东大会决议公告
2010年7月1日	2010-31	第六届董事会第一次会议决议公告
2010年7月1日	2010-32	第六届监事会第一次会议决议公告
2010年7月7日	2010-33	关于签订《信托贷款合同》的关联交易公告
2010年7月14日	2010-34	2010年半年度业绩预告公告
2010年8月5日	2010-35	关于变更公司名称、英文证券简称及行业类别的公告
2010年8月11日	2010-36	关联交易事项公告
2010年8月14日	2010-37	关联交易事项公告

2010年8月18日	2010-38	第六届董事会第二次会议决议（通讯表决）公告
2010年8月18日	2010-39	2010年半年度报告摘要
2010年9月1日	2010-40	第六届董事会第三次会议决议（通讯表决）公告
2010年9月1日	2010-41	关于召开2010年第二次临时股东大会的通知
2010年9月11日	2010-42	关于2009年度非公开发行股票方案到期失效的公告
2010年9月18日	2010-43	2010年第二次临时股东大会决议公告
2010年9月21日	2010-44	关于非公开发行限售股份解除限售的提示性公告
2010年9月30日	2010-45	第六届董事会第四次会议决议（通讯表决）公告
2010年10月12日	2010-46	2010年三季度业绩预告公告
2010年10月14日	2010-47	第六届董事会第五次会议决议（通讯表决）公告
2010年10月14日	2010-48	对外投资暨关联交易公告
2010年10月29日	2010-49	第六届董事会第六次会议决议（通讯表决）公告
2010年10月29日	2010-50	第六届监事会第三次会议决议（通讯表决）公告
2010年10月29日	2010-51	2010年第三季度报告正文
2010年10月29日	2010-52	关联交易事项公告
2010年12月14日	2010-53	第六届董事会第七次会议决议公告
2010年12月14日	2010-54	关于召开2010年第三次临时股东大会的通知
2010年12月14日	2010-55	关于为深圳保安自行车有限公司贷款提供担保的公告
2010年12月14日	2010-56	关于为子公司提供担保的公告
2010年12月14日	2010-57	关于公司工程监理关联交易事项的公告
2010年12月14日	2010-58	关于公司2011年日常关联交易预计发生额的公告
2010年12月25日	2010-59	关于召开2010年第三次临时股东大会的提示性公告
2010年12月30日	2010-60	关于北京凯迪克格兰云天酒店租赁费相关事项调整的关联交易公告
2010年12月31日	2010-61	2010年第三次临时股东大会决议公告

十二、公司与控股股东及其他关联方资金往来情况

（一）公司防止资金占用长效机制的建立和执行情况

公司充分认识到大股东及关联方违规占用资金问题的危害性和严重性，一直加强资金风险管理。为了防范大股东及其关联方资金占用情况发生，不断提高公司的规范运作意识和治理水平，公司按照证券监管有关规定持续建立健全防范资金占用长效机制并得到了有效的执行。报告期内，公司制定了《防范大股东及关联方资金占用管理制度》，并经 2010 年 12 月 3 日召开的公司第六届董事会第七次会议审议通过。相关人员在过程中能严格遵守各类规章制度，保障内部监督和控制的切实实施。

（二）注册会计师对控股股东及其他关联方占用资金情况的专项说明

关于中航地产股份有限公司 控股股东及其他关联方资金占用情况的专项说明

立信大华核字[2011]118 号

中航地产股份有限公司全体股东：

我们接受委托，依据《中国注册会计师执业准则》审计了中航地产股份有限公司（以下简称“贵公司”）截止 2010 年 12 月 31 日的年度财务报表，包括公司及合并资产负债表，2010 年度的公司及合并利润表、公司及合并股东权益变动表和公司及合并现金流量表，并于 2011 年 2 月 24 日签发了立信大华审字[2011]075 号无保留意见的审计报告。

我所作为贵公司 2010 年度财务报表审计的注册会计师，根据中国证监会《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发[2003]56 号）和深圳证券交易所《信息披露业务备忘录第 21 号——年度报告披露相关事宜》的规定，就贵公司编制的 2010 年度控股股东及其他关联方资金占用及清偿情况表（以下简称“资金占用情况表”）出具专项说明。

如实编制和对外披露该资金占用情况表并确保其真实性、合法性及完整性是贵公司的责任。我们对资金占用情况表所载资料与我所审计贵公司截止 2010 年 12 月 31 日的年度财务报表时所复核的会计资料和经审计的财务报表的相关内容进行了核对，在所有重大方面没有发现不一致。除了对贵公司实施截止 2010 年 12 月 31 日的年度财务报表审计中所执行的对关联方交易有关的审计程序外，我们并未对资金占用情况表所载资料执行额外的审计程序。

本专项说明是本所根据中国证监会及其派出机构和深圳证券交易所的要求出具的，不得用作其他用途。由于使用不当所造成的后果，与执行本业务的注册会计师和会计师事务所无关。

附件：中航地产股份有限公司 2010 年度控股股东及其他关联方资金占用及清偿情况表

立信大华会计师事务所有限公司
中国 · 北京

中国注册会计师：高德惠
中国注册会计师：钟宇
二〇一一年二月二十四日

附件：中航地产股份有限公司 2010 年度控股股东及其他关联方资金占用及清偿情况表

单位：（人民币）万元

资金占用方类别	股东或关联人名称	占用时间	发生原因	占用性质	期初余额 (2010年1月1日)	报告期新增占用 金额(2010年度)	报告期偿还总金额 (2010年度)	期末余额(2010 年12月31日)	预计偿还 方式	预计偿还 金额	预计偿还时间 (月份)
控股股东、 实际控制人及其附 属企业*4	中航信托股份有限公司*1	2010年	应收销房款	经营性占用	-	1,504.31	-	1,504.31	货币	1,504.31	2011年1月 已还
	天虹商场股份有限公司*2	2010年	应收租金	经营性占用	776.47	1,269.47	776.47	1,269.47	货币	1,269.47	2011年
	广东国际大厦实业有限公司*3	2010年	工程款及物业费	经营性占用	467.80	5,842.00	5,973.41	336.39	货币	336.39	2011年
	中国航空技术国际控股有限公司	2010年	说明3	经营性占用	250.68	984.54	877.95	357.27	货币	357.27	2011年
	中航技进出口有限责任公司	2010年	说明3	经营性占用	318.20	173.36	318.20	173.36	货币	173.36	2011年
	中国航空工业集团公司	2010年	说明3	经营性占用	32.21	117.70	32.21	117.70	货币	117.70	2011年
	上海天马微电子有限公司	2010年	说明3	经营性占用	2.45	393.55	326.11	69.89	货币	69.89	2011年
	中国航空技术深圳有限公司	2010年	说明3	经营性占用	47.87	332.18	340.00	40.05	货币	40.05	2011年
	中国航空技术北京有限公司	2010年	说明3	经营性占用	15.22	167.76	147.28	35.70	货币	35.70	2011年
	深圳上海宾馆	2010年	说明3	经营性占用	25.77	35.23	25.77	35.23	货币	35.23	2011年
	江西洪都航空工业集团有限责任公司	2010年	说明3	经营性占用	-	30.00	-	30.00	货币	30.00	2011年
	中航国际物流有限公司	2010年	说明3	经营性占用	1.50	28.69	1.50	28.69	货币	28.69	2011年
	深圳中航城发展有限公司	2010年	说明3	经营性占用	108.50	116.99	108.50	116.99	货币	116.99	2011年
	江西共青城中航迎宾馆有限公司	2010年	说明3	经营性占用	2.89	332.28	307.12	28.05	货币	28.05	2011年
	中航技房地产开发有限公司	2010年	说明3	经营性占用	-	21.73	-	21.73	货币	21.73	2011年
	深圳中航商贸有限公司	2010年	说明3	经营性占用	2.55	18.54	2.55	18.54	货币	18.54	2011年
	珠海凯迪克酒店有限公司	2010年	说明3	经营性占用	6.69	19.41	6.69	19.41	货币	19.41	2011年
	长沙市天虹百货有限公司	2010年	说明3	经营性占用	-	87.53	-	87.53	货币	87.53	2011年
	上海中航房地产开发公司	2010年	说明3	经营性占用	-	16.80	-	16.80	货币	16.80	2011年
	上海中航光电子有限公司	2010年	说明3	经营性占用	-	477.66	467.00	10.66	货币	10.66	2011年
	天马微电子股份有限公司	2010年	说明3	经营性占用	10.37	493.63	484.83	19.17	货币	19.17	2011年
	深圳市飞亚达（集团）股份有限公司	2010年	说明3	经营性占用	58.69	116.78	116.14	59.33	货币	59.33	2011年
深圳航空标准件有限公司	2010年	说明3	经营性占用	6.00	6.17	6.00	6.17	货币	6.17	2011年	
中航技国际经贸发展有限公司	2010年	说明3	经营性占用	0.08	5.63	0.08	5.63	货币	5.63	2011年	

天虹商场股份有限公司	2010 年	说明 3	经营性占用	8.92	975.37	979.62	4.67	货币	4.67	2011 年
中航国际租赁有限公司	2010 年	说明 3	经营性占用	6.83	4.16	6.83	4.16	货币	4.16	2011 年
深圳市中航华城置业发展有限公司	2010 年	说明 3	经营性占用	-	4.00	-	4.00	货币	4.00	2011 年
广东国际大厦实业有限公司物业管理分公司	2010 年	说明 3	经营性占用	-	3.79	-	3.79	货币	3.79	2011 年
深圳市深南电路有限公司	2010 年	说明 3	经营性占用	1.40	3.68	1.40	3.68	货币	3.68	2011 年
中国航空技术国际工程有限公司	2010 年	说明 3	经营性占用	4.19	3.99	4.19	3.99	货币	3.99	2011 年
深圳中航资源有限公司	2010 年	说明 3	经营性占用	0.72	2.73	0.72	2.73	货币	2.73	2011 年
深圳市中航城置业发展有限公司	2010 年	说明 3	经营性占用	10.11	2.44	10.11	2.44	货币	2.44	2011 年
中航技国际工贸有限公司	2010 年	说明 3	经营性占用	6.72	2.69	6.72	2.69	货币	2.69	2011 年
中航证券有限公司	2010 年	说明 3	经营性占用	16.48	2.01	16.48	2.01	货币	2.01	2011 年
中航工业集团财务有限责任公司	2010 年	说明 3	经营性占用	3.57	1.14	3.57	1.14	货币	1.14	2011 年
中航投资控股有限公司	2010 年	说明 3	经营性占用	5.04	1.49	5.04	1.49	货币	1.49	2011 年
深圳市亨吉利世界名表中心有限公司	2010 年	说明 3	经营性占用	-	0.59	-	0.59	货币	0.59	2011 年
中航工业机电系统公司	2010 年	说明 3	经营性占用	1.81	0.37	1.81	0.37	货币	0.37	2011 年
中航社区健康服务中心	2010 年	说明 3	经营性占用	0.29	0.29	0.29	0.29	货币	0.29	2011 年
中国航空技术上海有限公司	2010 年	说明 3	经营性占用	2.84	199.15	182.33	19.66	货币	19.66	2011 年
深圳市世界名表中心西安分公司	2010 年	说明 3	经营性占用	10.80	1.89	10.80	1.89	货币	1.89	2011 年
中国航空科技工业股份有限公司	2010 年	说明 3	经营性占用	0.26	-	0.26	-	货币	-	2011 年
中航技国际储运有限责任公司	2010 年	说明 3	经营性占用	-	0.09	-	0.09	货币	0.09	2011 年
上海园林宾馆有限公司	2010 年	说明 3	经营性占用	0.15	1.27	0.15	1.27	货币	1.27	2011 年
中航国际新能源发展有限公司	2010 年	说明 3	经营性占用	-	0.06	-	0.06	货币	0.06	2011 年
江西鼎诚实业投资有限公司	2010 年	说明 3	经营性占用	1.90	0.02	1.90	0.02	货币	0.02	2011 年
成都天马微电子有限公司	2010 年	说明 3	经营性占用	-	60.17	-	60.17	货币	60.17	2011 年
成都中航阳光地产有限公司	2010 年	说明 3	经营性占用	65.80	18.46	65.80	18.46	货币	18.46	2011 年
中航技机票代理有限责任公司	2010 年	说明 3	经营性占用	-	0.12	-	0.12	货币	0.12	2011 年
西安城亨实业有限公司城亨国际酒店	2010 年	说明 3	经营性占用	10.99	0.06	10.99	0.06	货币	0.06	2011 年
小计				2,292.75	13,881.95	11,626.81	4,547.89			

关联自然人及其控制的法人											
小计											
其他关联人及其附属企业*5	深圳市南光捷佳电器有限公司	2003 年以前	拆借资金给关联方	非经营性占用	2,707.50			2,707.50		难以收回, 已全额计提坏账准备	
	深圳市巨隆投资发展有限公司	2003 年以前	拆借资金给关联方	非经营性占用	535.85			535.85		难以收回, 已全额计提坏账准备	
	深圳市富隆特实业有限公司	2003 年以前	拆借资金给关联方	非经营性占用	151.81			151.81		难以收回, 已全额计提坏账准备	
小计					3,395.16			3,395.16			
上市公司的子公司及其附属企业*5	北京市格兰云天大酒店有限责任公司	2003 年以前	拆借资金给关联方	非经营性占用	3,586.28			3,586.28		难以收回, 已全额计提坏账准备	
	深圳市南光工贸发展有限公司	2003 年以前	拆借资金给关联方	非经营性占用	2,863.60			2,863.60		难以收回, 已全额计提坏账准备	
	广州市南光房地产发展有限公司	2003 年以前	拆借资金给关联方	非经营性占用	1,902.75			1,902.75		难以收回, 已全额计提坏账准备	
	北海南光企业集团公司	2003 年以前	拆借资金给关联方	非经营性占用	686.82			686.82		难以收回, 已全额计提坏账准备	
	中山市南光捷佳电器有限公司	2003 年以前	拆借资金给关联方	非经营性占用	2,529.66			2,529.66		难以收回, 已全额计提坏账准备	
小计					11,569.10			11,569.10			
总计					17,257.02	13,881.95	11,626.81	19,512.16			

*1、应收中航信托股份有限公司 1,504.31 万元:2010 年 8 月中航信托股份有限公司向本公司购买写字楼及车位总价为人民币 3,194.67 万元,2010 年本公司已收其房款 1,690.36 万元,余下的 1,504.31 万元销房款本公司已于 2011 年 1 月收到。

*2、应收天虹商场股份有限公司 1,269.47 万元:由于本公司的子公司出租给天虹商场股份有限公司的商场租金是与该商场营业额挂钩的浮动租金,2010 年的租金 1,269.47 万元按合同约定在 2011 年支付,故形成年末往来挂账

*3、应收广东国际大厦实业有限公司 339.39 万元及本期发生额较大的原因:因本公司的子公司为广东国际大厦提供工程服务及物业服务,根据完工进度确认收入及提供服务确认收入核算时,采取先在应收款中挂账,再向对方收款的方法,故本期发生额大,但大部分应收款挂账均已收回,期末的少量挂账将在 2011 年收回。

*4、报告期发生的以上控股股东、实际控制人及其附属企业与本公司的应收款均系物业费、酒店消费、租赁、工程监理、幕墙工程服务等日常关联交易产生,此类费用需按双方合同约定的结算期支付,本公司于期末已按权责发生制入账而产生的应收款。

*5、深圳市南光捷佳电器有限公司等三家联营企业及北京市格兰云天大酒店有限责任公司等五家子公司共计占用本公司资金 14966 万元,目前此类公司因经营不善而无法继续经营,公司已作关停并转处理,目前已无任何经营活动,营业执照已吊销多年,处于待清算状态。本公司对其在多年以前发生的借款已无法收回,因此,本公司以前年度对其投资款及应收款均已全额计提减值准备。

*6、当年新增大股东及其附属企业非经营性资金占用情况的原因、责任人追究及董事会拟定采取措施的情况说明:报告期无此类情况发生。

*7、未能按计划清偿非经营性资金占用的原因、责任追究情况及董事会拟定采取的措施说明:除了以上*5 中的非经营性占用外,本公司报告期无此类情况发生。

公司法定代表人: 仇慎谦

主管会计负责人: 石正林

会计机构负责人: 赵扬

十三、会计师事务所对公司 2010 年度募集资金使用情况的专项报告

关于中航地产股份有限公司 募集资金 2010 年度使用情况鉴证报告

立信大华核字[2011]117 号

中航地产股份有限公司全体股东：

我们接受委托，对后附的中航地产股份有限公司（以下简称“中航地产”）募集资金 2010 年度使用情况的专项报告（以下简称“募集资金专项报告”）进行鉴证。

一、管理层对募集资金专项报告的责任

中航地产管理层的责任是按照深圳证券交易所发布的《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》、《深圳证券交易所上市公司信息披露公告格式第 21 号：上市公司募集资金年度存放与使用情况的专项报告格式》等有关规定编制募集资金专项报告，并保证募集资金专项报告的内容真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施鉴证的基础上对中航地产募集资金专项报告发表鉴证结论。我们按照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3101 号—历史财务信息审计或审阅以外的鉴证业务》的规定执行了鉴证工作。该准则要求我们计划和实施鉴证工作，以对中航地产募集资金专项报告是否不存在重大错报获取合理保证。

在鉴证过程中，我们实施了包括了解、询问、检查、重新计算以及我们认为必要的其他程序。选择的鉴证程序取决于我们的职业判断，包括对由于舞弊或错误导致的募集资金专项报告重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与募集资金专项报告编制相关的内部控制，以设计恰当的鉴证程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。我们相信，我们获取的鉴证证据是充分的、适当的，为发表结论提供了合理的基础。

三、鉴证结论

我们认为，中航地产募集资金专项报告的编制符合深圳证券交易所发布的《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》、《深圳证券交易所上市公司信息披露公告格式第 21 号：上市公司募集资金年度存放与使用情况的专项报告格式》等的规定，在所有重大方面如实反映了中航地产募集资金 2010 年度使用情况。

四、对报告使用者和使用目的的限定

本报告仅供中航地产年度报告披露之目的使用，不得用作任何其他目的。我们同意将本报告作为中航地产年度报告的必备文件，随其他文件一起报送并对外披露。

立信大华会计师事务所有限公司

中国注册会计师：高德惠

中国 · 北京

中国注册会计师：钟宇

二〇一一年二月二十四日

中航地产股份有限公司 募集资金 2010 年度使用情况专项报告

一、 募集资金基本情况

本公司经 2007 年 7 月 25 日中国证券监督管理委员会证监发行字[2007]196 号文核准，公司非公开发行人民币普通股（A 股）8,299.5 万股，每股面值为人民币 1.00 元。发行对象包括中国航空技术进出口深圳公司（2009 年 1 月 8 日更名为“中国航空技术深圳有限公司”）及其关联公司，以及证券投资基金管理公司等机构投资者。该次非公开发行将中国航空技术进出口深圳公司及其控制的关联企业与其他机构投资者的认股发行过程分为两次进行。

第一次发行：

本公司向中国航空技术进出口深圳公司、深圳中航地产公司（现已更名为“深圳中航城发展有限公司”）、深圳中航集团股份有限公司以每股 7.52 元（即 2006 年 8 月 23 日公司第四届董事会第十七次会议关于非公开发行事项决议公告日前二十个交易日公司股票收盘价算术平均价的 90%）的价格发行 5,600 万股股份。

截止 2007 年 8 月 24 日，本公司该次采用非公开发售方式向特定投资者发行人民币普通股（A 股）第一次发行已完成，中国航空技术进出口深圳公司以评估价合计为 3,956.32 万元的深圳市中航酒店管理有限公司 30%的股权和深圳市中航物业管理有限公司 19.04%的股权认购 526.1063 万股；深圳中航地产公司以评估价合计为 11,988.85 万元的新疆中航投资有限公司 70%的股权和深圳市中航物业管理有限公司 30.96%的股权认购 1,594.2619 万股；深圳中航集团股份有限公司以货币资金人民币 261,668,311.36 元认购 3,479.6318 万股。合计发行人民币普通股（A 股）5,600 万股，每股面值 1.00 元，每股实际发行价格为 7.52 元。第一次发行募集资金总额为人民币 421,120,011.36 元（货币资金 261,668,311.36 元+以上三项股权评估价 159,451,700.00 元）。

截止 2007 年 8 月 16 日，第一次发行所涉及的三项股权资产产权已过户至公司控股的相关的子公司名下并完成工商登记变更手续。截止 2007 年 8 月 24 日，第一次发行募集的资金已全部到位，业经深圳大华天诚会计师事务所以“深华验字[2007]78 号”验资报告验证确认。

第二次发行:

本公司采用非公开发售方式向 6 家证券投资基金管理公司、信托投资公司、财务公司、保险机构等机构投资者发行人民币普通股 (A 股) 2,699.5 万股, 每股面值 1.00 元, 每股实际发行价格为 24.00 元 (具体的发行价格及发行股数系根据询价结果确定), 募集资金总额 647,880,000.00 元 (含发行费用), 扣除发行费用 15,151,195.00 元后, 募集资金净额为人民币 632,728,805.00 元。

截至 2007 年 9 月 11 日止, 第二次发行募集的资金已全部到位, 业经深圳大华天诚会计师事务所以 “深华验字[2007]89 号” 验资报告验证确认。

本公司的定向增发股份在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司于 2007 年 9 月 24 日办妥过户变更登记手续, 上述定向增发股份于 2007 年 11 月 23 日办妥增资的工商变更登记手续。

二次发行实际募集资金总额为 1,069,000,011.36 元, 扣除发行费用 15,151,195.00 元后, 募集资金净额为人民币 1,053,848,816.36 元, 其中货币资金净额为 894,397,116.36 元, 三项股权评估价为 159,451,700.00 元。公司将定向增发所募集的货币资金存入公司开立的四个募集资金专户, 其初始存放金额为 897,730,111.36 元 (与募集货币资金净额 894,397,116.36 元相差 3,332,995.00 元, 差异原因详见下述差异中的第②项说明)。

截止 2010 年 12 月 31 日, 本公司募集资金项目累计投入 1,038,574,243.61 元, 其中 2010 年以前已使用募集资金金额 883,605,562.06 元 (以评估价收购三家公司股权的金额 159,451,700.00 元+2007 年 8 月 24 日至 2009 年 12 月 31 日期间使用募集资金直接投入承诺的四个地产项目金额为 724,153,862.06 元), 2010 年已使用募集资金投入二个地产项目的金额为 154,968,681.55 元。截止 2010 年 12 月 31 日, 募集资金账户应有余额 15,274,572.75 元, 实际余额为 26,602,232.19 元, 募集资金账户实际余额大于应有余额 11,327,659.44 元。差额系: ①、收到募集资金截止 2010 年末的累计存款利息收入 8,013,074.47 元; ②、与 2007 年定向增发相关的审计、评估、律师、公告、股份登记费等共计 3,332,995.00 元是从公司财务部的其他帐户中支付的, 未从募集资金专户中支付; ③、募集资金账户中支付的银行手续费累计 18,410.03 元; 以上差额①+②-③=11,327,659.44 元。

二、募集资金的管理情况

为了规范募集资金的管理和使用,保护投资者权益,本公司依照《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所上市公司募集资金管理办法》等法律法规,结合公司实际情况,制定了《深圳市南光(集团)股份有限公司募集资金管理制度》(以下简称“管理制度”)。《管理制度》于2006年9月6日经本公司第四届董事会第十七次会议审议通过。2010年本公司对2006年原“管理制度”进行了修订,本公司第六届董事会第六次会议于2010年10月27日通过了修订后的《中航地产股份有限公司募集资金管理制度》。根据《管理制度》的要求,并结合公司经营需要,本公司对募集资金实行专户存储,并对募集资金的使用实行严格的审批手续,以保证专款专用。

截至 2010 年 12 月 31 日,募集资金的存储情况列示如下:

单位:(人民币)元

银行名称	账号	初时存放金额	截止日余额	存储方式
中行深圳市分行上步支行(坪地商住项目)	810900042908093001	261,668,311.36	1,292,090.45	活期
招行深圳分行福田支行(新疆项目)	813580312610002	216,061,800.00	17,802.17	活期
农行上步支行(昆山地产项目)	41005200040003668	200,000,000.00	1,781,555.24	活期
建行深圳分行营业部(观澜酒店项目)	44201501100052508943	220,000,000.00	23,510,784.33	活期
合 计		897,730,111.36	26,602,232.19	

三、2010 年度募集资金的实际使用情况

募集资金使用情况对照表

金额单位：人民币万元

募集资金总额				105,384.88		本年度投入募集资金总额					15,496.86	
变更用途的募集资金总额				20,000.00		已累计投入募集资金总额					103,857.42	
变更用途的募集资金总额比例				18.98%								
承诺投资项目	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	截至期末承诺投入金额 注 1	本年度投入金额	截至期末累计投入金额 (2)	截至期末累计投入金额与承诺投入金额的差额(3) = (2)-(1) 注 2	截至期末投入进度(%) (4) = (2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本年度实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
新疆中航投资有限公司 70%的股权	否	7,537.27	7,537.27	---	---	7,537.27	---	100%	不适用	---	注 3	否
深圳格兰云天酒店管理有限公司 30%股权	否	1,218.65	1,218.65	---	---	1,218.65	---	100%	不适用	205.62	注 3	否
深圳市中航物业管理有限公司 50%股权	否	7,189.25	7,189.25	---	---	7,189.25	---	100%	不适用	1,047.98	注 3	否
新疆中航投资有限公司的乌鲁木齐地产项目	否	23,000.00	23,000.00	---	8,173.41	21,876.66	(1,123.34)	95.12%	一期 2010 二期 2014	760.65	注 3、注 7	否
坪地商住开发项目	否	26,000.00	26,000.00	---	---	26,170.76	170.76	100.66%	2008.12	(3,722.81)	注 4	否
观澜格兰云天酒店	否	22,000.00	22,000.00	---	7,323.45	19,831.78	(2,168.22)	90.14%	2012	---	注 5	否
昆山地产项目(变更后)	是	---	20,000.00	---	---	20,033.05	33.05	100.17%	2011.12	7,821.09	注 6	否
坪地酒店项目(变更前)	是	20,000.00	---	---	---	---	---	---	---	---	注 6	是, 参见注 6
合计	---	106,945.17	106,945.17	---	15,496.86	103,857.42	(3,087.75)	97.11%	---	6,112.53	---	---
未达到计划进度或预计收益的原因(分具体项目)					无							
项目可行性发生重大变化的情况说明					无							
超募资金的金额、用途及使用进展情况					无							
募集资金投资项目实施地点变更情况					募集资金用途变更项目一个, 招股说明书确定的坪地酒店项目在 2008 年已变更为昆山地产项目, 参见注 6							

募集资金总额	105,384.88	本年度投入募集资金总额	15,496.86
变更用途的募集资金总额	20,000.00	已累计投入募集资金总额	103,857.42
变更用途的募集资金总额比例	18.98%		
募集资金投资项目实施方式调整情况	无		
募集资金投资项目先期投入及置换情况	无		
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	无		
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	截止报告期末,募集资金四个地产建设项目均未出现募集资金结余情况。		
尚未使用的募集资金用途及去向	无		
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	无		

注 1: 招股说明书中未有按年度投入金额的披露, 故无截至期末承诺投入金额。

注 2: “截至期末累计投入金额与承诺投入金额的差额”中承诺投入金额为招股说明书披露的项目总额。

根据本公司非公开发行股票招股说明书披露的乌鲁木齐地产等四个项目经济效益分析, 只对地产项目全部开发并销售后作出了一个总的经济效益分析, 未对每年的投入金额及效益进行分析。截止 2010 年末, 由于以上四个地产项目均未完成全部销售, 故无法确认是否达到预计效益。

注 3: 对于三家公司股权, 在本公司非公开发行股票时是作为认购本公司股份的对价, 不存在承诺效益。

深圳格兰云天酒店管理有限公司(深圳市中航酒店管理有限公司于 2009 年 10 月 22 日更名为“深圳格兰云天酒店管理有限公司”)、深圳市中航物业管理有限公司(更名为“中航物业管理有限公司”)股权在 2010 度实现的效益按照各公司 2010 经审定后的实际净利润及收购的股权比例计算。由于收购新疆中航投资有限公司 70%的股权对应的利润与用募集资金 2.3 亿元投入乌鲁木齐地产项目产生的利润无法划分, 故将其 2010 年实现净利润全部列入了项目产生的利润, 其收购的股权则不再列示盈亏。

注 4：坪地商住开发项目本年度销售亏损 3,722.81 万元原因：该项目由于是在 2007 年房地产上升期拿地，地价较高，随后国家密集出台对房地产的调控政策，该项目的规划设计也随之进行了变更，从而引起项目开发期延长，包括管理费用、财务费用等项目成本均有所提高，造成项目单位成本相对偏高；由于地理位置、定位等导致销售情况不佳，故坪地商住项目的住宅销售在 2009 年及 2010 年均出现了较大的亏损。

注 5：观澜格兰云天酒店项目尚在筹建中,无利润产生。

注 6：昆山地产项目：2008 年公司第二次临时股东大会通过了《关于公司部分募集资金投向变更的议案》，公司将坪地酒店项目原募集资金 2 亿元变更用于公司江苏昆山地产项目开发。昆山项目 2010 年房产销售净利润为 7,821.09 万元。

注 7：乌鲁木齐地产项目：乌鲁木齐地产项目 2010 年房产销售净利润为 760.65 万元。

中航地产股份有限公司

法定代表人：仇慎谦

主管会计工作负责人：石正林

会计机构负责人：赵扬

二〇一一年二月二十四日

第十一节 财务报告

目 录

一、审计报告

二、财务报表

1、合并资产负债表和资产负债表

2、合并利润表和利润表

3、合并现金流量表和现金流量表

4、合并所有者权益变动表和所有者权益变动表

5、财务报表附注

审计报告使用责任

立信大华审字[2011]075 号审计报告仅供委托人及其提交的第三者按本报告书《业务约定书》中所述之审计目的使用。委托人及第三者的不当使用所造成的后果,与注册会计师及其所在事务所无关。

立信大华会计师事务所有限公司
二〇一一年二月二十四日

审计报告

立信大华审字[2011]075 号

中航地产股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的中航地产股份有限公司（以下简称中航地产）财务报表，包括 2010 年 12 月 31 日的合并资产负债表和资产负债表，2010 年度的合并利润表和利润表、合并现金流量表和现金流量表、合并股东权益变动表和股东权益变动表以及财务报表附注。

一、 管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是中航地产管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

二、 注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 审计意见

我们认为，中航地产财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了中航地产 2010 年 12 月 31 日的财务状况以及 2010 年度的经营成果和现金流量。

立信大华会计师事务

所有限公司

中国·北京

中国注册会计师：高德惠

中国注册会计师：钟宇

二〇一一年二月二十四日

中航地产股份有限公司
合并资产负债表
2010年12月31日
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资 产	附注五	年末余额	年初余额
流动资产			
货币资金	(一)	1,137,690,727.81	941,640,785.10
交易性金融资产		---	---
应收票据		---	---
应收账款	(二)	248,245,397.26	173,016,662.75
预付款项	(三)	304,312,166.36	311,680,908.88
应收利息		---	---
应收股利		---	---
其他应收款	(四)	926,203,379.93	365,532,202.01
存货	(五)	3,654,759,278.22	3,439,813,960.83
一年内到期的非流动资产投资		---	---
其他流动资产		---	---
流动资产合计		6,271,210,949.58	5,231,684,519.57
非流动资产:			
可供出售金融资产	(六)	3,405,226.00	4,668,455.00
持有至到期投资		---	---
长期应收款		---	---
长期股权投资	(七)	51,069,254.40	48,295,500.00
投资性房地产	(八)	657,695,440.00	603,437,839.00
固定资产	(九)	399,493,363.50	212,574,136.90
在建工程	(十)	226,219,852.35	101,745,793.25
工程物资		---	---
固定资产清理		---	---
无形资产	(十一)	74,463,179.29	76,473,837.57
商誉		---	---
长期待摊费用	(十二)	250,069,811.73	160,234,819.61
递延所得税资产	(十三)	8,727,990.66	7,329,796.97
其他非流动资产		---	---
非流动资产合计		1,671,144,117.93	1,214,760,178.30
资产总计		7,942,355,067.51	6,446,444,697.87

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人: 仇慎谦

主管会计工作负责人: 石正林

会计机构负责人: 赵扬

中航地产股份有限公司
合并资产负债表（续）
2010 年 12 月 31 日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注五	期末余额	年初余额
流动负债			
短期借款	(十五)	1,550,010,000.00	1,030,000,000.00
应付票据		---	---
应付账款	(十六)	538,426,013.55	162,875,576.46
预收款项	(十七)	988,194,352.00	1,292,267,837.40
应付职工薪酬	(十八)	85,398,487.27	61,270,604.91
应交税费	(十九)	246,078,878.78	88,585,368.03
应付利息		---	---
应付股利	(二十)	26,441,231.58	25,648,817.08
其他应付款	(二十一)	517,038,532.27	1,244,803,231.36
一年内到期的非流动负债	(二十二)	350,000,000.00	40,000,000.00
其他流动负债		---	---
流动负债合计		4,301,587,495.45	3,945,451,435.24
非流动负债：			
长期借款	(二十三)	1,160,000,000.00	290,000,000.00
应付债券		---	---
长期应付款	(二十四)	9,541,865.55	9,541,865.55
预计负债		---	---
递延所得税负债	(十三)	108,932,972.58	82,972,306.82
其他非流动负债		---	---
专项应付款	(二十五)	---	41,210,000.00
非流动负债合计		1,278,474,838.13	423,724,172.37
负债合计		5,580,062,333.58	4,369,175,607.61
所有者权益：			
股本	(二十六)	222,320,472.00	222,320,472.00
资本公积	(二十七)	948,792,542.51	956,826,723.50
盈余公积	(二十八)	119,950,565.43	118,402,393.53
本年利润		---	---
未分配利润	(二十九)	686,800,571.05	419,066,928.23
归属于母公司所有者权益合计		1,977,864,150.99	1,716,616,517.26
少数股东权益		384,428,582.94	360,652,573.00
所有者权益合计		2,362,292,733.93	2,077,269,090.26
负债和所有者权益总计		7,942,355,067.51	6,446,444,697.87

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：仇慎谦

主管会计工作负责人：石正林

会计机构负责人：赵扬

中航地产股份有限公司
资产负债表
2010 年 12 月 31 日
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资 产	附注十三	期末余额	年初余额
流动资产			
货币资金		304,612,130.75	469,555,411.58
交易性金融资产		---	---
应收票据		---	---
应收账款		---	---
预付款项		3,168,474.01	10,925,155.79
应收利息		---	---
应收股利		---	---
其他应收款	(一)	2,979,349,416.30	2,059,990,427.63
存货		---	---
一年内到期的非流动资产投资		---	---
其他流动资产		---	---
流动资产合计		3,287,130,021.06	2,540,470,995.00
非流动资产			
可供出售金融资产		3,405,226.00	4,668,455.00
持有至到期投资		---	---
长期应收款		---	---
长期股权投资	(二)	1,277,630,000.00	1,244,383,500.00
投资性房地产		260,821,287.00	232,505,381.00
固定资产		27,949,587.50	28,480,554.55
在建工程		---	---
工程物资		---	---
固定资产清理		---	---
无形资产		8,228,580.26	8,546,844.66
商誉		---	---
长期待摊费用		8,336,934.38	1,184,468.91
递延所得税资产		---	---
其他非流动资产		---	---
非流动资产合计		1,586,371,615.14	1,519,769,204.12
资产总计		4,873,501,636.20	4,060,240,199.12

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：仇慎谦

主管会计工作负责人：石正林

会计机构负责人：赵扬

中航地产股份有限公司
资产负债表（续）
2010 年 12 月 31 日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注十三	期末余额	年初余额
流动负债			
短期借款		1,500,000,000.00	1,030,000,000.00
应付票据		---	---
应付账款		---	9,232.87
预收款项		588,163.44	1,099,282.68
应付职工薪酬		13,681.70	(54,202.62)
应交税费		(106,357.90)	784,345.58
应付利息		---	---
应付股利		253,594.00	253,594.00
其他应付款		1,122,073,022.67	1,482,184,982.06
一年内到期的非流动负债		150,000,000.00	---
其他流动负债		---	---
流动负债合计		2,772,822,103.91	2,514,277,234.57
非流动负债：			
长期借款		620,000,000.00	90,000,000.00
应付债券		---	---
长期应付款		5,786,419.38	5,786,419.38
预计负债		---	---
递延所得税负债		55,758,507.49	42,781,704.67
其他非流动负债		---	---
专项应付款		---	---
非流动负债合计		681,544,926.87	138,568,124.05
负债合计		3,454,367,030.78	2,652,845,358.62
所有者权益			
股本		222,320,472.00	222,320,472.00
资本公积		915,710,101.21	919,452,055.33
盈余公积		81,283,933.23	79,735,761.33
本年利润		---	---
未分配利润		199,820,098.98	185,886,551.84
归属于母公司所有者权益合计		1,419,134,605.42	1,407,394,840.50
少数股东权益		---	---
所有者权益合计		1,419,134,605.42	1,407,394,840.50
负债和所有者权益总计		4,873,501,636.20	4,060,240,199.12

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：仇慎谦

主管会计工作负责人：石正林

会计机构负责人：赵扬

中航地产股份有限公司
合并利润表
2010 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	附注五	本期金额	上期金额
一、营业总收入	(三十)	3,919,346,217.43	1,751,740,418.21
二、营业总成本		3,542,790,853.31	1,678,804,786.66
其中: 营业成本	(三十)	2,697,611,515.35	1,188,459,839.27
营业税金及附加	(三十一)	279,841,254.18	92,598,881.44
销售费用	(三十二)	258,524,779.69	187,560,302.96
管理费用	(三十三)	217,568,031.91	191,531,873.93
财务费用	(三十四)	69,852,977.74	11,135,782.12
资产减值损失	(三十五)	19,392,294.44	7,518,106.94
加: 公允价值变动收益(损失以“-”填列)	(八)	54,257,601.00	31,691,306.40
投资收益(损失以“-”号填列)	(三十六)	10,141.17	13,855,222.43
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		---	---
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		430,823,106.29	118,482,160.38
加: 营业外收入	(三十七)	10,385,429.37	32,946,557.90
减: 营业外支出	(三十八)	5,244,445.11	2,668,477.86
其中: 非流动资产处置损失		3,882,006.16	866,541.46
四、利润总额(亏损以“-”号填列)		435,964,090.55	148,760,240.42
减: 所得税费用	(三十九)	140,439,694.58	55,275,172.22
五、净利润(亏损以“-”号填列)		295,524,395.97	93,485,068.20
其中: 被合并方在合并前实现的净利润		---	---
归属于母公司所有者的净利润		269,281,814.72	62,867,532.17
少数股东损益		26,242,581.25	30,617,536.03
六、每股收益			
(一) 基本每股收益	(四十)	1.2112	0.2828
(二) 稀释每股收益	(四十)	1.2112	0.2828
七、其他综合收益	(四十一)	(1,976,479.52)	(1,007,908.52)
八、综合收益总额		293,547,916.45	92,477,159.68
归属于母公司所有者的综合收益总额		267,305,335.20	61,859,623.65
归属于少数股东的综合收益总额		26,242,581.25	30,617,536.03

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人: 仇慎谦

主管会计工作负责人: 石正林

会计机构负责人: 赵扬

中航地产股份有限公司
利润表
2010 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	附注十三	本期金额	上期金额
一、营业总收入	(三)	29,447,281.73	29,600,612.43
二、营业总成本		85,599,934.58	55,708,085.25
其中: 营业成本	(三)	318,264.40	318,264.40
营业税金及附加		1,507,434.04	1,513,235.23
销售费用		---	---
管理费用		45,932,913.63	42,435,841.09
财务费用		28,114,592.98	10,428,134.53
资产减值损失		9,726,729.53	1,012,610.00
加: 公允价值变动收益 (损失以“-”填列)		28,315,906.00	23,229,036.40
投资收益 (损失以“-”号填列)	(四)	54,465,953.56	58,775,485.44
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		---	---
三、营业利润 (亏损以“-”号填列)		26,629,206.71	55,897,049.02
加: 营业外收入		2,705,872.70	22,874,700.60
减: 营业外支出		659,062.47	306,973.68
其中: 非流动资产处置损失		155,363.53	296,196.30
四、利润总额 (亏损以“-”号填列)		28,676,016.94	78,464,775.94
减: 所得税费用		13,194,297.90	9,180,907.36
五、净利润 (亏损以“-”号填列)		15,481,719.04	69,283,868.58
归属于母公司所有者的净利润		15,481,719.04	69,283,868.58
其中: 同一控制的被合并方合并前实现的净利润		---	---
少数股东损益		---	---
六、其他综合收益	(五)	(1,045,733.92)	(402,908.52)
七、综合收益总额		14,435,985.12	68,880,960.06
归属于母公司所有者的综合收益总额		14,435,985.12	68,880,960.06
归属于少数股东的综合收益总额		---	---

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人: 仇慎谦

主管会计工作负责人: 石正林

会计机构负责人: 赵扬

中航地产股份有限公司

合并现金流量表

2010 年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	附注五	本期金额	上期金额
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		3,529,509,964.73	2,885,160,909.84
收到的税费返还		---	---
收到的其他与经营活动有关的现金	(四十二)	335,632,736.97	328,940,867.10
经营活动现金流入小计		3,865,142,701.70	3,214,101,776.94
购买商品、接受劳务支付的现金		2,457,405,066.03	1,459,839,715.61
支付给职工以及为职工支付的现金		467,988,930.86	385,047,926.05
支付的各项税费		279,220,394.42	217,506,992.28
支付的其他与经营活动有关的现金	(四十二)	877,976,306.05	616,116,518.56
经营活动现金流出小计		4,082,590,697.36	2,678,511,152.50
经营活动产生的现金流量净额		(217,447,995.66)	535,590,624.44
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资所收到的现金		---	33,228,745.41
取得投资收益所收到的现金		10,141.17	---
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		180,895.54	22,062,100.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		---	10,694,218.97
收到的其他与投资活动有关的现金		---	---
投资活动现金流入小计		191,036.71	65,985,064.38
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		204,758,655.13	144,046,356.20
投资所支付的现金		7,000,000.00	19,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		---	95,624,786.18
支付的其他与投资活动有关的现金		---	---
投资活动现金流出小计		211,758,655.13	258,671,142.38
投资活动所产生的现金流量净额		(211,567,618.42)	(192,686,078.00)
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资所收到的现金		2,200,000.00	---
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金		---	---
取得借款所收到的现金		3,980,010,000.00	2,685,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		---	---
筹资活动现金流入小计		3,982,210,000.00	2,685,000,000.00
偿还债务所支付的现金		3,162,978,288.09	2,506,391,173.61
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		189,349,512.47	187,236,581.60
其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润		1,150,594.02	39,805,110.01
支付的其他与筹资活动有关的现金		---	---
筹资活动现金流出小计		3,352,327,800.56	2,693,627,755.21
筹资活动产生的现金流量净额		629,882,199.44	(8,627,755.21)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		(1,399.16)	---
五、现金及现金等价物净增加额		200,865,186.20	334,276,791.23
加: 期初现金及现金等价物余额		924,835,581.15	590,558,789.92
六、期末现金及现金等价物余额		1,125,700,767.35	924,835,581.15

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人: 仇慎谦

主管会计工作负责人: 石正林

会计机构负责人: 赵扬

中航地产股份有限公司
现金流量表
2010 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	附注	本期金额	上期金额
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		---	---
收到的税费返还		---	---
收到的其他与经营活动有关的现金		30,248,461.59	28,831,994.33
经营活动现金流入小计		30,248,461.59	28,831,994.33
购买商品、接受劳务支付的现金		---	---
支付给职工以及为职工支付的现金		21,916,117.36	35,312,743.81
支付的各项税费		3,117,250.04	6,680,593.09
支付的其他与经营活动有关的现金		320,789,737.62	229,159,984.96
经营活动现金流出小计		345,823,105.02	271,153,321.86
经营活动产生的现金流量净额		(315,574,643.43)	(242,321,327.53)
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资所收到的现金		---	28,216,684.44
取得投资收益所收到的现金		29,176,777.36	83,445,932.26
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		---	22,002,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		---	---
收到的其他与投资活动有关的现金		---	---
投资活动现金流入小计		29,176,777.36	133,664,616.70
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		3,503,163.62	4,603,045.60
投资所支付的现金		36,000,000.00	110,600,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		---	---
支付的其他与投资活动有关的现金		---	---
投资活动现金流出小计		39,503,163.62	115,203,045.60
投资活动所产生的现金流量净额		(10,326,386.26)	18,461,571.10
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资所收到的现金		---	---
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金		---	---
取得借款所收到的现金		3,350,000,000.00	2,285,000,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		---	---
筹资活动现金流入小计		3,350,000,000.00	2,285,000,000.00
偿还债务所支付的现金		3,078,000,000.00	1,739,124,375.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		111,042,251.14	109,707,852.05
其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润		---	---
支付的其他与筹资活动有关的现金		---	---
筹资活动现金流出小计		3,189,042,251.14	1,848,832,227.05
筹资活动产生的现金流量净额		160,957,748.86	436,167,772.95
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		(164,943,280.83)	212,308,016.52
加: 期初现金及现金等价物余额		469,555,411.58	257,247,395.06
六、期末现金及现金等价物余额		304,612,130.75	469,555,411.58

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人: 仇慎谦

主管会计工作负责人: 石正林

会计机构负责人: 赵扬

中航地产股份有限公司
合并股东权益变动表
2010 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减: 库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	222,320,472.00	956,826,723.50	---	---	118,402,393.53	---	419,066,928.23	---	360,652,573.00	2,077,269,090.26
加: 会计政策变更	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
前期差错更正	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
同一控制下的企业合并	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
二、本年年初余额	222,320,472.00	956,826,723.50	---	---	118,402,393.53	---	419,066,928.23	---	360,652,573.00	2,077,269,090.26
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	---	(8,034,180.99)	---	---	1,548,171.90	---	267,733,642.82	---	23,776,009.94	285,023,643.67
(一) 净利润	---	---	---	---	---	---	269,281,814.72	---	26,242,581.25	295,524,395.97
(二) 其他综合收益	---	(1,976,479.52)	---	---	---	---	---	---	---	(1,976,479.52)
上述(一)和(二)小计	---	(1,976,479.52)	---	---	---	---	269,281,814.72	---	26,242,581.25	293,547,916.45
(三) 所有者投入和减少资本	---	(6,057,701.47)	---	---	---	---	---	---	(170,583.13)	(6,228,284.60)
1. 所有者投入资本	---	---	---	---	---	---	---	---	2,200,000.00	2,200,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
3. 其他	---	(6,057,701.47)	---	---	---	---	---	---	(2,370,583.13)	(8,428,284.60)
(四) 利润分配	---	---	---	---	1,548,171.90	---	(1,548,171.90)	---	(2,295,988.18)	(2,295,988.18)
1. 提取盈余公积	---	---	---	---	1,548,171.90	---	(1,548,171.90)	---	---	---
2. 提取一般风险准备	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
3. 对所有者(或股东)的分配	---	---	---	---	---	---	---	---	(2,295,988.18)	(2,295,988.18)
4. 其他	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
(五) 所有者权益内部结转	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
1. 资本公积转增资本(或股本)	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
2. 盈余公积转增资本(或股本)	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
3. 盈余公积弥补亏损	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
4. 其他	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
(六) 专项储备	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
1. 本年提取	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
2. 本年使用	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
四、本年年末余额	222,320,472.00	948,792,542.51	---	---	119,950,565.43	---	686,800,571.05	---	384,428,582.94	2,362,292,733.93

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人: 仇慎谦

主管会计工作负责人: 石正林

会计机构负责人: 赵扬

中航地产股份有限公司
合并股东权益变动表（续）
2010 年度
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项 目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	222,320,472.00	969,895,967.52	---	---	85,713,645.61	---	419,827,590.91	---	316,923,021.81	2,014,680,697.85
加：会计政策变更	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
前期差错更正	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
同一控制下的企业合并	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
二、本年初余额	222,320,472.00	969,895,967.52	---	---	85,713,645.61	---	419,827,590.91	---	316,923,021.81	2,014,680,697.85
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	---	(13,069,244.02)	---	---	32,688,747.92	---	(760,662.68)	---	43,729,551.19	62,588,392.41
（一）净利润	---	0.00	---	---	---	---	62,867,532.17	---	30,617,536.03	93,485,068.20
（二）其他综合收益	---	(1,007,908.52)	---	---	---	---	---	---	---	(1,007,908.52)
上述（一）和（二）小计	---	(1,007,908.52)	---	---	---	---	62,867,532.17	---	30,617,536.03	92,477,159.68
（三）所有者投入和减少资本	---	(12,061,335.50)	---	---	---	---	(19,823,423.33)	---	38,482,234.07	6,597,475.24
1. 所有者投入资本	---	---	---	---	---	---	---	---	75,350,000.00	75,350,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
3. 其他	---	(12,061,335.50)	---	---	---	---	(19,823,423.33)	---	(36,867,765.93)	(68,752,524.76)
（四）利润分配	---	---	---	---	32,688,747.92	---	(43,804,771.52)	---	(25,370,218.91)	(36,486,242.51)
1. 提取盈余公积	---	---	---	---	32,688,747.92	---	(32,688,747.92)	---	---	---
2. 提取一般风险准备	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
3. 对所有者（或股东）的分配	---	---	---	---	---	---	(11,116,023.60)	---	(25,370,218.91)	(36,486,242.51)
4. 其他	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
（五）所有者权益内部结转	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
1. 资本公积转增资本（或股本）	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
2. 盈余公积转增资本（或股本）	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
3. 盈余公积弥补亏损	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
4. 其他	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
（六）专项储备	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
1. 本年提取	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
2. 本年使用	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
四、本年年末余额	222,320,472.00	956,826,723.50	---	---	118,402,393.53	---	419,066,928.23	---	360,652,573.00	2,077,269,090.26

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人： 仇慎谦

主管会计工作负责人： 石正林

会计机构负责人： 赵扬

中航地产股份有限公司
股东权益变动表
2010 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	本期金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减: 库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	222,320,472.00	919,452,055.33	---	---	79,735,761.33	---	185,886,551.84	1,407,394,840.50
加: 会计政策变更	---	---	---	---	---	---	---	---
前期差错更正	---	---	---	---	---	---	---	---
其他	---	---	---	---	---	---	---	---
二、本年初余额	222,320,472.00	919,452,055.33	---	---	79,735,761.33	---	185,886,551.84	1,407,394,840.50
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)	---	(3,741,954.12)	---	---	1,548,171.90	---	13,933,547.14	11,739,764.92
(一) 净利润	---	---	---	---	---	---	15,481,719.04	15,481,719.04
(二) 其他综合收益	---	(1,045,733.92)	---	---	---	---	---	(1,045,733.92)
上述 (一) 和 (二) 小计	---	(1,045,733.92)	---	---	---	---	15,481,719.04	14,435,985.12
(三) 所有者投入和减少资本	---	(2,696,220.20)	---	---	---	---	---	(2,696,220.20)
1. 所有者投入资本	---	---	---	---	---	---	---	---
2. 股份支付计入所有者权益的金额	---	---	---	---	---	---	---	---
3. 其他	---	(2,696,220.20)	---	---	---	---	---	(2,696,220.20)
(四) 利润分配	---	---	---	---	1,548,171.90	---	---	---
1. 提取盈余公积	---	---	---	---	1,548,171.90	---	(1,548,171.90)	---
2. 提取一般风险准备	---	---	---	---	---	---	---	---
3. 对所有者 (或股东) 的分配	---	---	---	---	---	---	---	---
4. 其他	---	---	---	---	---	---	---	---
(五) 所有者权益内部结转	---	---	---	---	---	---	---	---
1. 资本公积转增资本 (或股本)	---	---	---	---	---	---	---	---
2. 盈余公积转增资本 (或股本)	---	---	---	---	---	---	---	---
3. 盈余公积弥补亏损	---	---	---	---	---	---	---	---
4. 其他	---	---	---	---	---	---	---	---
(六) 专项储备	---	---	---	---	---	---	---	---
1. 本年提取	---	---	---	---	---	---	---	---
2. 本年使用	---	---	---	---	---	---	---	---
四、本年年末余额	222,320,472.00	915,710,101.21	---	---	81,283,933.23	---	199,820,098.98	1,419,134,605.42

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人: 仇慎谦

主管会计工作负责人: 石正林

会计机构负责人: 赵扬

中航地产股份有限公司
股东权益变动表（续）
2010 年度
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项 目	上年同期金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	222,320,472.00	922,551,184.05	---	---	64,985,987.71	---	142,468,480.48	1,352,326,124.24
加：会计政策变更	---	---	---	---	---	---	---	---
前期差错更正	---	---	---	---	---	---	---	---
其他	---	---	---	---	---	---	---	---
二、本年初余额	222,320,472.00	922,551,184.05	---	---	64,985,987.71	---	142,468,480.48	1,352,326,124.24
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	---	(3,099,128.72)	---	---	14,749,773.62	---	43,418,071.36	
（一）净利润	---	---	---	---	---	---	69,283,868.58	
（二）其他综合收益	---	(402,908.52)	---	---	---	---	---	(402,908.52)
上述（一）和（二）小计	---	(402,908.52)	---	---	---	---	69,283,868.58	
（三）所有者投入和减少资本	---	(2,696,220.20)	---	---	---	---	---	(2,696,220.20)
1. 所有者投入资本	---	---	---	---	---	---	---	---
2. 股份支付计入所有者权益的金额	---	---	---	---	---	---	---	---
3. 其他	---	(2,696,220.20)	---	---	---	---	---	(2,696,220.20)
（四）利润分配	---	---	---	---	14,749,773.62	---	(25,865,797.22)	(11,116,023.60)
1. 提取盈余公积	---	---	---	---	14,749,773.62	---	(14,749,773.62)	---
2. 提取一般风险准备	---	---	---	---	---	---	---	---
3. 对所有者（或股东）的分配	---	---	---	---	---	---	(11,116,023.60)	(11,116,023.60)
4. 其他	---	---	---	---	---	---	---	---
（五）所有者权益内部结转	---	---	---	---	---	---	---	---
1. 资本公积转增资本（或股本）	---	---	---	---	---	---	---	---
2. 盈余公积转增资本（或股本）	---	---	---	---	---	---	---	---
3. 盈余公积弥补亏损	---	---	---	---	---	---	---	---
4. 其他	---	---	---	---	---	---	---	---
（六）专项储备	---	---	---	---	---	---	---	---
1. 本年提取	---	---	---	---	---	---	---	---
2. 本年使用	---	---	---	---	---	---	---	---
四、本年年末余额	222,320,472.00	919,452,055.33	---	---	79,735,761.33	---	185,886,551.84	1,407,394,840.50

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人： 仇慎谦

主管会计工作负责人： 石正林

会计机构负责人： 赵扬

中航地产股份有限公司

二〇一〇年度财务报表附注

一、公司基本情况

中航地产股份有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)是经深圳市人民政府以深府函(1994)13号文批准,于1994年3月30日成立的。经深圳市证券管理办公室深办复字(1994)第142号文批准,向社会公开发行股票,深圳证券交易所1994年9月24日深证市字(1994)第23号文批准上市交易。

本公司领取注册号为4403011006250的企业法人营业执照,注册资本为人民币139,325,472.00元。

2005年1月20日,深圳中航集团股份有限公司分别与中国新时代控股(集团)公司、黄石市协力经济合作公司、北京展览馆、新疆生产建设兵团农业建设第十师等四家单位签订了《股权转让协议》,深圳中航集团股份有限公司合计受让1,680.36万股本公司的法人股。

2006年4月4日,上述股权转让事宜完成过户手续。通过本次股权转让,中国航空技术深圳有限公司直接、间接持有本公司股份比例增加至44.90%。

2006年4月,本公司完成股权分置改革,流通股股东每持有10股流通股股份获得非流通股股东支付的3股的对价安排。股权分置改革方案实施后,所有股份均为流通股,公司总股本13,932.5472万股。其中,有限售条件的流通股股份为8,969.8659万股,占公司总股本的64.38%;无限售条件的流通股股份增加到4,962.6813万股,占总股本的35.62%。股权分置改革完成后,中国航空技术深圳有限公司直接、间接持有本公司股份为39.82%,仍为本公司第一大股东。

2007年8月24日至2007年9月11日,公司非公开发行股份8,299.5万股,其中公司向大股东及其关联方实际定向增发5,600万股,向机构投资者实际定向增发2,699.5万股。

2007年11月16日,公司2007年第二次临时股东大会审议通过了《关于增加公司注册资本的议案》,同意公司注册资本由人民币139,325,472.00元增加至人民币222,320,472.00元。同时,本次临时股东大会还通过了《关于公司更名为深圳中航地产股份有限公司的议案》,同意公司将原用名“深圳市南光(集团)股份有限公司”变更为“深圳中航地产股份有限公司”。

公司已于2007年11月23日取得增资变更后的营业执照。营业执照注册号为440301103009475。

本公司 2007 年 11 月完成定向增发后，中国航空技术深圳有限公司(2009 年 1 月 8 日更名为“中国航空技术深圳有限公司”)直接、间接持有公司股份由 39.82%(持股数为 55,473,686 股)增至 50.14% (持股数为 111,473,686 股)。

公司 2010 年第一次临时股东大会于 2010 年 3 月 3 日审议通过了《关于公司更名为中航地产股份有限公司的议案》。同意公司将原用名“深圳市中航地产股份有限公司”变更为“中航地产股份有限公司”。

截至 2010 年 12 月 31 日，经上述变更后公司股本情况为：累计发行股本总数为 222,320,472 股，公司注册资本为 222,320,472.00 元。公司经营范围为：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；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。本公司及子公司主要产品为商品住宅及商铺、物业服务、酒店服务。公司注册地：深圳市福田区振华路 163 号飞亚达大厦六楼。总部办公地同注册地。

二、主要会计政策、会计估计和前期差错

(一) 财务报表的编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则及其他相关规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

(二) 遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

(三) 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(四) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理

1. 同一控制下企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值(或发行股份面值总额)的差额，调

整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

本公司为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，本公司在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照企业会计准则规定确认。

2. 非同一控制下的企业合并

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量。公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

本公司在购买日对合并成本进行分配。

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

（六）合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司均纳入合并财务报表。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

合并财务报表以本公司及子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由本公司编制。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表的影响。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有

的份额的，其余额仍应冲减少数股东权益。

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司的，则调整合并资产负债表的年初数；将子公司合并当期期初至报告年末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司合并当期期初至报告年末的现金流量纳入合并现金流量表。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表年初数；将子公司自购买日至报告年末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至报告年末的现金流量纳入合并现金流量表。

在报告期内，本公司处置子公司，则该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

（七）现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。

将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

（八）外币业务和外币报表折算

1. 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或资本公积。

2. 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表所有者权益项目下单独列示。

处置境外经营时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

（九）金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1. 金融工具的分类

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债（和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债）；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2. 金融工具的确认依据和计量方法

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，年末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

（2）持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

（3）应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（4）可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。年末以公允价值计量且将公允价值

变动计入资本公积（其他资本公积）。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

（5）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

- （1）所转移金融资产的账面价值；
- （2）因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

- （1）终止确认部分的账面价值；
- （2）终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4. 金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出

的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额,计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的,在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值,将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额,计入当期损益。

5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考年末活跃市场中的报价。

6. 金融资产(不含应收款项)减值准备计提

(1) 可供出售金融资产的减值准备:

年末如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降,或在综合考虑各种相关因素后,预期这种下降趋势属于非暂时性的,就认定其已发生减值,将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出,确认减值损失。

(2) 持有至到期投资的减值准备:

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

(十) 应收款项

1、单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法:

单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准:

单项金额重大的具体标准为:

(1) 应收账款: 应收款项余额前五名。

(2) 其他应收款: 期末单项其他应收款余额在 1,000 万元以上。

单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法: 对于单项金额重大的应收款项,单独进行减值测试。有客观证据表明其发生了减值的,根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

2、按组合计提坏账准备应收款项:

确定组合的依据: 以账龄特征划分为若干应收款项组合。

按组合计提坏账准备的计提方法: 采用账龄分析法

组合中,采用账龄分析法计提坏账准备的:

账龄分析法		
账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
1 年以内(含 1 年)	3%	3%
1-2 年	10%	10%

2-3 年	20%	20%
3 年以上	30%	30%
5 年以上且回收可能性极小的应收款项	100%	100%

正常的员工备用金、押金、各类保证金一般不计提坏账准备。

应收政府款项一般不计提坏账准备，除有客观证据表明其发生了减值的按公司即定的坏账政策计提减值。

3、 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

单项计提坏账准备的理由：有客观证据表明可能发生了减值，如债务人出现撤销、破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后，仍不能收回、现金流量严重不足等情况的。

坏账准备的计提方法：对有客观证据表明可能发生了减值的应收款项，按账龄分析法计提的坏账准备不能反映实际情况，将其从相关组合中分离出来，单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

本公司对应收款项坏账的确认标准为：

- (1) 因债务人破产或者死亡，以其破产财产或者遗产清偿后仍无法收回的；
- (2) 债务人逾期未履行其清偿义务，超过 3 年且有确凿证据表明不能收回的应收款项。

对预付账款，如有确凿证据表明其不符合预付账款的性质，或者因供货单位破产、撤销等原因已无法再收到所购货物的，则将账面余额转入其他应收款，并按上述原则计提坏账准备。

对持有未到期的应收票据，如有确凿证据表明其不能收回或收回的可能性不大时，则将账面余额转入应收账款，并按上述原则计提坏账准备。

(十一) 存货

1. 存货的分类

存货分类为：原材料、低值易耗品、包装物、库存商品、开发产品、开发成本等。

2. 发出存货的计价方法

存货发出时材料按加权平均成本法计价，开发产品按个别认定法计价。

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

(1) 房地产类存货

开发产品、开发成本期末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

(2) 非房地产类存货

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

(3)以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

4. 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品采用一次性摊销法；

(2) 包装物采用一次性摊销法。

6. 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊计入商品房成本。开发用土地在“开发成本-土地”中核算，项目分期开发时，将分期开发用地部分转入开发成本，后期开发土地仍在“开发成本-土地”中核算。

7. 公共配套设施费用的核算方法

不拥有收益权的公共配套设施：按项目的可售建筑面积分摊计入商品房成本；

拥有收益权的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的实际成本，完工时单独计入开发产品。

8. 维修基金的核算方法

本公司物业管理业务所收到业主委托代为管理的公共维修基金，计入“长期应付款-维修基金”，专项用于住宅共同施设和物业管理区域公共施设的维修、更新。

9. 质量保证金的核算方法

房地产项目确定的施工单位，在项目开工时应留置质量保证金，本公司根据施工合同规定之金额列入“其他应付款”，待保证期过后，根据实际情况和合同约定支付。

10. 为政府代建项目的核算方法

(1) 公司代垫资金为政府代建项目的核算

由于此类代建项目的开发主体是政府，此类代建项目的合同签订及工程付款均是由政府相关部门控制，故本公司对于此类代建项目不作为公司存货核算。本公司为政府代建项目的代垫资金本金列入“其他应收款—政府相关部门”核算，对于可按公司代垫资金本金一定比例收取的投资回报则作为公司“营业收入”核算。

(十二) 长期股权投资

1. 投资成本确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

非同一控制下的企业合并：合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，本公司为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益，作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

(2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利润）作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的

前提下,非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本,除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠;不满足上述前提的非货币性资产交换,以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资,其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2. 后续计量及损益确认方法

(1) 后续计量

公司对子公司的长期股权投资,采用成本法核算,编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

对被投资单位不具有共同控制或重大影响,并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资,采用成本法核算。

对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资,采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额,不调整长期股权投资的初始投资成本;初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额,计入当期损益。

被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动的处理:对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动,在持股比例不变的情况下,公司按照持股比例计算应享有或承担的部分,调整长期股权投资的账面价值,同时增加或减少资本公积(其他资本公积)。

(2) 损益确认

成本法下,除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外,公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。

权益法下,在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时,按照以下顺序进行处理:首先,冲减长期股权投资的账面价值。其次,长期股权投资的账面价值不足以冲减的,以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失,冲减长期应收项目等的账面价值。最后,经过上述处理,按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的,按预计承担的义务确认预计负债,计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的,公司在扣除未确认的亏损分担额后,按与上述相反的顺序处理,减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值,同时确认投资收益。

3. 被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定对某项经济活动所共有的控制,仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在,则视为与其他方对被投资单位实施共同控制;对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力,但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定,则视为投资企业能够对被投资单位施加重大影响。

4. 减值准备计提

重大影响以下的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资,其减值损失是根据其账面价值与按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额进行确定。

除因企业合并形成的商誉以外的存在减值迹象的其他长期股权投资,如果可收回金额的计量结果表明,该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的,将差额确认为减值损失。

因企业合并形成的商誉,无论是否存在减值迹象,每年都进行减值测试。

长期股权投资减值损失一经确认,不再转回。

(十三) 投资性房地产

投资性房地产,是指为赚取租金或资本增值,或两者兼有而持有的房地产,包括已出租的建筑物、已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权。

投资性房地产按照成本进行初始计量,与投资性房地产有关的后续支出相关的经济利益很可能流入企业且成本能够可靠地计量的,计入投资性房地产成本。

公司采用公允价值模式对于投资性房地产进行后续计量。选择公允价值模式计量的依据:

1. 认定投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场的依据

公司采用公允价值模式计量投资性房地产,应当同时满足以下两个条件:

(1) 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场;所在地,通常是指投资性房地产所在的城市。对于大中型城市,应当为投资性房地产所在的城区。

(2) 公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息,从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

2. 对投资性房地产的公允价值进行估计时涉及的关键假设和主要不确定因素。

(1) 投资性房地产公允价值确定原则

公司采用审慎、稳健的原则进行投资性房地产公允价值估价,并针对不同物业市场交易情况,采用以下不同的估价方法:

①公司投资性房地产本身有交易价格时，以公司投资性房地产管理部门商业物业经营部提供的同期成交价格或报价为基础，确定其公允价值。

②公司投资性房地产本身无交易价格时，由公司投资性房地产管理部门商业物业经营部进行市场调研，并出具市场调研报告，以市场调研报告的估价结论确定其公允价值。

③公司估价时，应从投资性房地产所在城市的政府房地产管理部门、权威机构，或信誉良好的房地产中介服务机构获取同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值做出合理的估计。

④对本身无交易价格的投资性房地产，参照市场上至少三个以上类似可比项目物业的交易价格，并按照影响标的物业价值的相关因素进行价格修正，以此为基础，最终确定标的物业的公允价值。公司对可比项目估价时应编制调整因素标准表，根据投资性房地产的类型，分别商圈位置、周边交通便捷度、商业繁华度、房屋状况、设备及装修、交易时间、交易方式、所在楼层、地理位置、人文价值、周边环境等确定调整系数范围。

3. 对投资性房地产的公允价值的期末确认及会计核算处理程序

(1) 投资性房地产的公允价值可能发生大幅变动认定如下：

①单项投资性房地产的期末公允价值与期初公允价值相比，变动幅度大于 5%时；

②其他情况。如投资性房地产的建筑实体已经发生严重损坏；投资性房地产 30%以上面积的空置期达到 6 个月以上；其他表明投资性房地产的公允价值可能发生了大幅变动的迹象。

(2) 对投资性房地产的公允价值的期末会计核算处理程序

如公司通过估价认定投资性房地产公允价值期末与期初相比发生大幅变动时，公司财务部门根据市场调研报告的估价结论进行会计处理。如公司通过估价认定公司投资性房地产公允价值期末与期初相比未发生大幅变动时，公司财务部门不进行会计处理。

采用公允价值模式计量的，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销。公司以单项投资性房地产为基础估计其期末公允价值。对于单项投资性房地产的期末公允价值发生大幅变动时，以资产负债表日单项投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，单项投资性房地产的期末公允价值与期初公允价值之间的差额计入当期损益，同时考虑递延所得税资产或递延所得税负债的影响。

(十四) 固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会

计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

2. 各类固定资产的折旧方法

固定资产采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率（原值的 10%）确定折旧率。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

资产类别	折旧年限	年折旧率
房屋建筑物	20-50年	4.5%-1.8%
机器设备	10年	9%
电子设备	5年	18%
运输设备	5年	18%
其他设备	5年	18%

3. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

4. 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

- (1) 租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；
- (2) 公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；
- (3) 租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；
- (4) 租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。

(十五) 在建工程

1. 在建工程的类别

在建工程以立项项目分类核算。

2. 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

3. 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，企业以单项在建工程为基础估计其可收回金额。企业难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

（十六）借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

（1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而已支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

（2）借款费用已经发生；

（3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2. 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3. 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4. 借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定

可使用或者可销售状态前，予以资本化。

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出每月月末加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

（十七）无形资产

1. 无形资产的计价方法

（1）公司取得无形资产时按成本进行初始计量。

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益；

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

（2）后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

2. 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项目	预计使用寿命	依据
土地使用权	50 年	按土地出让年限摊销
外购软件	5 年	

每年末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年年末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3. 使用寿命不确定的无形资产的判断依据：

每年末，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。

经复核，该类无形资产的使用寿命仍为不确定。

4. 无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，年末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每年末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后，减值无形资产的折耗或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该无形资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的无形资产账面价值（扣除预计净残值）。

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

5. 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

6、开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- (1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- (2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- (3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- (4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- (5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

(十八) 长期待摊费用

长期待摊费用，是指本公司已经发生但由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

1. 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

2. 摊销年限

有明确受益期限的按受益期平均摊销；无明确受益期限的按 5 年平均摊销。如果某项费用不能使以后会计期间受益的，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

(十九) 附回购条件的资产转让

公司销售产品或转让其他资产时，与购买方签订了所销售的产品或转让资产回购协议，根据协议条款判断销售商品是否满足收入确认条件。如售后回购属于融资交易，则在交付产品或资产时，本公司不确认销售收入。回购价款大于销售价款的差额，在回购期间按期计提利息，计入财务费用。

(二十) 预计负债

本公司涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

1. 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

2. 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

（二十一）收入

本公司收入主要包括房地产销售收入，物业出租收入，物业管理收入，酒店服务收入、监理服务收入、幕墙工程收入及其他收入，其收入确认原则为：

1. 销售商品收入确认时间的具体判断标准

商品销售收入确认条件：

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

房地产销售除符合商品销售收入确认条件外，以竣工验收合格并签订了不可逆转的销售合同、买方累计付款超过销售价格的 50% 以上或已办妥按揭作为确认收入的时点。

公司代垫资金为政府代建的基础设施项目收入的确认条件：参照劳务收入的确认依据。具体条件为：公司代建服务已提供；代建服务的收入与成本能够可靠地计量；公司与政府部门定期结算各代建的基础设施项目服务，并收到代建服务价款或取得收取代建服务价款的权利时作为确认收入的时点。取得收取代建服务价款的权利依据为收到政府部门出具的各代建项目服务的确认函。

物业出租收入：按与承租方签订的合同或协议规定，按直线法确认房屋出租收入的实现。

物业管理收入：公司在物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务相关的成本能够可靠计量时，确认物业管理收入的实现；

酒店服务收入：公司在酒店服务已经提供，与酒店服务相关的经济利益能够流入企业，与酒店服务相关的成本能够可靠计量时，确认酒店收入的实现。

2. 确认让渡资产使用权收入的依据

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

- (1) 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。
- (2) 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

3. 按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入时，确定合同完工进度的依据和方法

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已完工作的测量确定。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

- (1) 已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。
- (2) 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

(二十二) 政府补助

1. 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产，分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

2. 会计处理方法

与购建固定资产、无形资产等长期资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入；

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递

延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。除与资产相关之外的政府补助，确认为当期收益，计入营业外收入。

（二十三）递延所得税资产和递延所得税负债

1. 确认递延所得税资产的依据

公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

2. 确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括商誉、非企业合并形成的交易且该交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额所形成的暂时性差异。

（二十四）经营租赁、融资租赁

1. 经营租赁会计处理

（1）公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

（2）公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

2. 融资租赁会计处理

（1）融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。

公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。

（2）融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来受到租赁的各期间内确认为租赁收入，公司发生的

与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

（二十五）持有待售资产

本公司将同时符合下列条件的非流动资产确认为持有待售资产：

- （1）公司已就该资产出售事项作出决议
- （2）公司已与对方签订了不可撤消的转让协议
- （3）该资产转让将在一年内完成。

（二十六）主要会计政策、会计估计的变更

1. 会计政策变更：

本报告期主要会计政策未变更。

2. 会计估计变更

本报告期主要会计估计未变更。

（二十七）前期会计差错更正

1. 追溯重述法

本报告期未发现采用追溯重述法的前期会计差错。

2. 未来适用法

本报告期未发现采用未来适用法的前期会计差错。

三、税项

1. 公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率	备注
增值税	增值额/销售额	17%、6%、3%	
营业税	预收房款、营业额	3%-20%	
土地增值税	土地增值额	30%-60%	超率累进税率
城市维护建设税*1	应交流转税	1%、5%、7%	
教育费附加	应交流转税	3%	
企业所得税*2	应纳税所得额	22%、25%	

*1 深圳市的城市维护建设税从 2010 年 12 月 1 日起由原 1%调整为 7%。

*2 企业所得税率为 22%、25%。

2. 税收优惠及批文

本报告期未发生税收优惠。

四、企业合并及合并财务报表

（一）子公司情况

1、通过设立或投资等方式取得的子公司(单位:人民币万元)

公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	年末实际投资额	实质上构成对子公司的净投资的其他项目余额	本公司持股比例%		表决权比例%	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
								直接	间接					
深圳市中航地产发展有限公司	全资子公司	深圳	房地产	15,000	房地产	15,000	---	98.67%	1.33%	100%	是	---	---	---
成都市中航地产发展有限公司	全资孙公司	成都	房地产	10,000	房地产	10,000	---	---	100%	100%	是	---	---	---
赣州中航房地产发展有限公司	全资孙公司	赣州	房地产	25,000	房地产	25,000	---	---	100%	100%	是	---	---	---
赣州中航置业有限公司	全资孙公司的子公司	赣州	房地产	5,000	房地产	5,000	---	---	100%	100%	是	---	---	---
深圳市中航工业地产投资发展有限公司	全资子公司	深圳	房地产	20,000	房地产	20,000	---	100%	---	100%	是	105,866,954.14	---	---
衡阳深圳工业园开发建设有限公司	控股孙公司	衡阳	房地产	22,605	房地产	15,070	---	---	66.67%	66.67%	是	---	---	---
惠州市中航工业地产发展投资有限公司	控股孙公司	惠州	房地产	3,000	房地产	2,550	---	---	85%	85%	是	---	---	---
惠州市谟岭新型产业园开发建设有限公司	控股孙公司的子公司	惠州	房地产	500	房地产	400	---	---	80%	80%	是	---	---	---
深圳市瑞远运动器材有限公司	全资孙公司	深圳	服务业	10,000	研发	300	---	---	100%	100%	是	---	---	---
深圳中航观澜地产发展有限公司	控股子公司	深圳	房地产	1,000	房地产	510	---	51%	---	51%	是	170,054,858.21	---	---
昆山市中航地产有限公司	全资子公司	昆山	房地产	22,000	房地产	22,000	---	97.73%	2.27%	100%	是	---	---	---
江苏中航地产有限公司	全资子公司	昆山	房地产	10,000	房地产	10,000	---	90%	10%	100%	是	---	---	---
岳阳中航地产有限公司	全资子公司	岳阳	房地产	10,000	房地产	10,000	---	100%	---	100%	是	---	---	---
天津格兰云天投资发展有限公司	全资子公司	天津	房地产	3,000	房地产	3,000	---	100%	---	100%	是	---	---	---
深圳中航龙兴地产有限公司	全资子公司	深圳	房地产	2,000	房地产	2,000	---	90%	10%	100%	是	---	---	---
深圳市新型自行车产业集聚地投资开发有限公司	控股子公司	深圳	投资开发	3,000	投资开发	2,510	---	67.67%	24.33%	92%	是	1,896,506.51	---	---
海南南光房地产开发公司	全资子公司	海南	房地产	1,000	房地产	1,000	---	100%	---	100%	是*3	---	---	---
中航物业管理有限公司	全资子公司	深圳	服务业	5,000	物业服务	5,000	---	100%	---	100%	是	---	---	---
深圳市中航经营顾问有限公司	全资孙公司	深圳	服务业	500	房地产交易代理	500	---	---	100%	100%	是	---	---	---
深圳市中航楼宇设备有限公司	全资孙公司	深圳	服务业	880	楼宇服务	880	---	---	100%	100%	是	---	---	---
深圳市中航南光电梯工程有限公司	全资孙公司	深圳	服务业	500	电梯安装	500	---	---	100%	100%	是	---	---	---
深圳市南光物业管理有限公司	全资孙公司	深圳	服务业	1,000	物业服务	1,000	---	---	100%	100%	是	---	---	---

公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	年末实际投资额	实质上构成对子公司的净投资的其他项目余额	本公司持股比例%		表决权比例%	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
								直接	间接					
山东中航物业管理有限公司	全资孙公司	济南	服务业	600	物业服务	600	---		100%	100%	是	---	---	---
新疆中航物业服务服务有限公司	全资孙公司	新疆	服务业	50	物业服务	50	---		100%	100%	是	---	---	---
深圳格兰云天酒店管理有限公司	控股子公司	深圳	服务业	20,000	酒店服务	19,900	---	99.50%	---	99.50%	是	2,437,133.04	---	---
深圳市花园格兰云天大酒店有限公司	控股子公司的子公司	深圳	服务业	1,000	酒店服务	1,000	---		90%	90%	是	---	---	---
深圳市中航太极餐饮管理有限公司	控股子公司的子公司	深圳	服务业	500	餐饮服务	500	---		100%	100%	是	---	---	---
北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司	控股子公司的子公司	北京	服务业	1,000	酒店服务	1,000	---		80%	80%	是	---	---	---
上海园林格兰云天大酒店有限公司	控股子公司的子公司	上海	服务业	800	酒店服务	780	---		97.50%	97.50%	是	---	---	---
西安市天阅酒店有限公司	控股子公司的子公司	西安	服务业	500	餐饮服务	500	---		100%	100%	是	---	---	---
南昌格兰云天国际酒店有限公司	控股子公司的子公司	南昌	服务业	1,000	酒店服务	1,000	---		100%	100%	是	---	---	---
岳阳格兰云天国际酒店有限公司	控股子公司的子公司	岳阳	服务业	1,000	酒店服务	1,000	---		100%	100%	是	---	---	---
深圳市格兰云天大酒店有限公司	全资子公司	深圳	服务业	4,036	酒店服务	4,036	---	95%	5%	100%	是	---	---	---
深圳市观澜格兰云天大酒店投资有限公司	全资孙公司	深圳	服务业	7,250	酒店服务	7,250	---		100%	100%	是	---	---	---
深圳市老大昌酒楼有限公司	控股子公司	深圳	服务业	100	酒店服务	51	---	51%	---	51%	是	1,445,959.90	---	---
深圳市正章干洗有限公司	控股子公司	深圳	服务业	100	洗衣服务	51	---	51%	---	51%	是	4,948,894.01	---	---
西安正章干洗有限公司	控股孙公司	西安	服务业	550	洗衣服务	330	---		60%	60%	是	---	---	---
深圳市南光工贸发展有限公司	全资子公司	深圳	进出口	8,000	进出口	8,000	---	100%	---	100%	是*2	---	---	---
海南南光经济发展公司	全资子公司	海南	综合性	140	综合性	140	---	100%	---	100%	是*2	---	---	---
广州市南光房地产发展有限公司	全资子公司	广州	房地产	500	房地产	300	---	60%	---	60%	是*2	---	---	---
设立或投资等方式小计												286,650,305.81	---	---

2、通过同一控制下企业合并取得的子公司(单位:人民币万元)

公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	年末实际投资额	实质上构成对子公司的净投资的其他项目余额	本公司持股比例%		合计享有的表决权比例%	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
								直接	间接					
新疆中航投资有限公司	全资子公司	新疆	房地产	5,000	房地产	5,000	---	100%	---	100%	是	---	---	---
深圳市中航建设监理有限公司	控股子公司	深圳	服务业	300	建设监理	160	---	53.33%	---	53.33%	是	2,104,286.74	---	---
江西中航地产有限公司	控股子公司	南昌	房地产	10,000	房地产	7,500	---	75%	---	75%	是	95,673,990.39	---	---
深圳中航幕墙工程有限公司	全资孙公司	深圳	服务业	5,080	建筑幕墙装修	5,080	---	---	100%	100%	是	---	---	---
深圳固凯特建筑装饰工程安装有限公司	全资孙公司	深圳	服务业	50	建筑幕墙装修	50	---	---	100%	100%	是	---	---	---
同一控制小计							---	---	---	---		97,778,277.13	---	---

3、通过非同一控制下企业合并取得的子公司(单位:人民币万元)

公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	年末实际投资额	实质上构成对子公司的净投资的其他项目余额	本公司持股比例%		合计享有的表决权比例%	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
								直接	间接					
江西佳利商城新天地广场有限公司	控股孙公司	上饶	房地产	1,660	房地产	1,000	---	---	67%	67%	是	---	---	---
江西佳利商城住宅开发有限公司	控股孙公司	上饶	房地产	5,000	房地产	3,010	---	---	67%	67%	是	---	---	---
深圳市瑞远运动器材有限公司	全资孙公司	深圳	运动器材	1,000	运动器材	3,408	---	---	100%	100%	是	---	---	---

(二) 特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体：无。

(三) 合并范围发生变更的说明

1、与上年相比本年新增合并单位 5 家，增加 5 家子公司为：投资设立赣州中航置业有限公司、投资设立南昌格兰云天国际酒店有限公司、投资设立岳阳格兰云天大酒店有限公司、投资设立西安市正章干洗有限公司、投资设立山东中航物业管理有限公司。

2、与上年相比本年减少合并单位情况：未发生。

(四) 本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

(1) 本期新纳入合并范围的子公司

名称	期末净资产	本期净利润	备注
赣州中航置业有限公司	50,000,000.00	---	地产公司 *1
南昌格兰云天国际酒店有限公司	3,044,160.37	(6,955,839.63)	酒店公司 *2
岳阳格兰云天大酒店有限公司	8,844,108.19	(1,155,891.81)	酒店公司 *3
西安正章干洗有限公司	5,199,316.81	(300,683.19)	干洗公司 *4
山东中航物业管理有限公司	6,000,360.00	360.00	物业公司 *5

*1、公司第五届董事会第四十六次会议于 2010 年 5 月 11 日审议通过了《关于投资设立赣州中航置业有限公司的议案》，同意公司全资孙公司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，占股 100%。赣州中航置业有限公司注册资本人民币 5,000 万元整。

赣州中航房地产发展有限公司于 2010 年 2 月 10 日在江西省赣州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 465,685,903.00 元的价格竞得位于赣州市章江新区 K10、K25、K26 地块的土地使用权，土地用途为商业居住，土地面积合计为 74,569.4 平方米。赣州中航置业有限公司设立后，由其负责赣州市章江新区 K10、K25、K26 地块的开发及运营工作。目前，该项目处于前期开发阶段。

*2、公司第五届董事会第三十八次会议于 2009 年 12 月 1 日审议通过了《关于投资设立南昌格兰云天国际酒店有限公司的议案》，同意公司控股子公司深圳格兰云天酒店管理有限公司（公司持有其 99.5%的股权）南昌格兰云天国际酒店有限公司，负责南昌酒店项目的筹建及运营工作。南昌格兰云天国际酒店有限公司注册资本人民币 1,000 万元整，深圳格兰云天酒店管理有限公司持有其 100%的股权。公司于 2010 年 1 月 20 日成立。

南昌中航国际广场位于江西省南昌市红谷滩新区凤凰洲控规 A-1 地块，是由公司控股子公

司江西中航地产有限责任公司投资兴建。南昌酒店项目位于南昌中航国际广场的 1—6 层、27—38 层，酒店总经营面积为 2.9 万平方米，客房数量 237 间，定位是集住宿、中西餐饮、娱乐、会议等功能于一体的五星级酒店。目前，南昌酒店已完成部分房间装修，并已开始试营业。

*3、公司第五届董事会第四十六次会议于 2010 年 5 月 11 日审议通过了《关于投资设立岳阳格兰云天大酒店有限公司的议案》，同意公司控股子公司深圳格兰云天酒店管理有限公司(公司持有其 99.5%的股权)投资设立岳阳格兰云天大酒店有限公司，负责岳阳酒店项目的筹建及运营工作。岳阳格兰云天大酒店有限公司注册资本人民币 1,000 万元整，深圳格兰云天酒店管理有限公司持有其 100%的股权。

岳阳中航国际广场处于湖南省岳阳市岳阳楼区东茅岭路 42 号，是由公司全资子公司岳阳中航地产有限公司投资兴建。岳阳酒店项目位于岳阳中航国际广场主楼的 1—27 层，酒店总经营面积为 2.45 万平方米，客房数量 247 间，定位是集住宿、中西餐饮、娱乐、会议等功能于一体的精品四星级酒店。目前，岳阳酒店项目已进入样板间装修和前期筹备工作阶段。

*4、公司第五届董事会第四十九次会议于 2010 年 6 月 23 日审议通过了《关于投资设立西安正章干洗有限公司的议案》，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正章干洗有限公司，注册资本人民币 550 万元，其中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。该公司设立后，深圳正章干洗有限公司的洗涤服务业务将由深圳向异地发展。

*5、公司第六届董事会第六次会议于 2010 年 10 月 27 日审议通过了《关于投资设立山东中航物业管理有限公司的议案》，同意公司全资子公司中航物业管理有限公司投资设立山东中航物业管理有限公司，负责山东区域的物业管理业务，注册资本为人民币 600 万元整，中航物业管理有限公司持有 100%的股权。

(2) 本期不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体：无。

(五) 本期发生的同一控制下企业合并：无。

(六)、本期发生的非同一控制下企业合并：无。

(七)、本期出售丧失控制权的股权而减少子公司：无。

(八)、本期发生的反向购买：无。

(九)、本期发生的吸收合并：无。

(十)、境外经营实体主要报表项目的折算汇率：无。

(十一)、其他情况

1、本期发生的子公司增资事项

(1)、对全资子公司中航物业管理有限公司增资 3000 万元：

公司第五届董事会第四十八次会议于 2010 年 6 月 8 日审议通过了《关于公司向全资子公司中航物业管理有限公司增资 3000 万元的议案》。中航物业管理有限公司(以下简称“中航物业”)增资前是公司的全资子公司。原注册资本为人民币 2,000 万元。因中航物业业务规模扩展所需,同意公司对中航物业以现金方式追加投资人民币 3,000 万元。增资完成后,中航物业仍为公司的全资子公司,其注册资本由原来的人民币 2,000 万元增加至人民币 5,000 万元。增资后中航物业资本实力将得以增强,为其业务经营发展提供保证,同时可以进一步加大市场拓展力度,提升中航物业的品牌影响力。

五、合并财务报表主要项目注释

以下金额单位若未特别注明者均为人民币元

(一) 货币资金

项目	年末余额			年初余额		
	原币金额	折算率	折人民币	原币金额	折算率	折人民币
现金	---	---	---	---	---	---
人民币	---	---	1,258,386.26	---	---	1,142,934.64
港币	---	---	---	62,882.05	0.8805	55,367.65
美元	---	---	---	---	---	---
小计	---	---	1,258,386.26	---	---	1,198,302.29
银行存款	---	---	---	---	---	---
人民币	---	---	1,124,442,381.09	---	---	923,637,278.86
港币	---	---	---	---	---	---
美元	---	---	---	---	---	---
欧元	---	---	---	---	---	---
小计	---	---	1,124,442,381.09	---	---	923,637,278.86
其他货币	---	---	---	---	---	---
人民币	---	---	11,989,960.46	---	---	16,805,203.95
小计	---	---	11,989,960.46	---	---	16,805,203.95
合计	---	---	1,137,690,727.81	---	---	941,640,785.10

说明：1、货币资金年末数比年初数增加 196,049,942.71 元,增加比例为 20.82%,增加原因为本期借款增加。

2、其他货币资金系本公司存放银行的抵押按揭贷款保证金 11,989,960.46 元。本公司编制现金流量表时，已将存放银行的抵押按揭贷款保证金 11,989,960.46 元从年末现金及现金等价物余额中扣除。

(二) 应收账款

1、应收账款按种类披露

种类	年末余额				年初余额			
	账面余额	占总额比例 (%)	坏账准备	坏账准备比例	账面余额	占总额比例 (%)	坏账准备	坏账准备比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	20,260,060.00	7.18%	5,216,920.00	25.75%	---	---	---	---
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	66,565,365.35	23.59%	7,057,937.82	10.60%	---	---	---	---
按照组合计提坏账准备的应收账款	195,297,531.79	69.23%	21,602,702.06	11.06%	202,599,776.47	100.00%	29,583,113.72	14.60%
合计	282,122,957.14	100.00%	33,877,559.88	12.01%	202,599,776.47	100.00%	29,583,113.72	14.60%

应收账款种类的说明：

(1)、单项金额重大的应收款项，确定该组合的依据为应收账款前五名的款项。经对单项金额重大的应收款项进行测试，前五名的应收款中，有两项进行单项计提，另三项未发现存在减值的客观证据，根据公司计提坏账的会计政策列入组合并采用账龄分析法计提坏账准备。

(2)、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款，指除应收账款前五名外需要进行单项坏账准备测试的并单项计提的应收款项。

(3) 按照组合计提坏账准备的应收账款指需要按照账龄分析法计提坏账准备的应收账款。

2、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

应收账款内容	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备金额	理由
中航信托股份有限公司	15,043,140.00	---	---	关联公司购房款，已于 2011 年 1 月收回。
内蒙古大厦	5,216,920.00	100.00%	5,216,920.00	幕墙工程款，涉及诉讼难以收回，全额计提
合计	20,260,060.00		5,216,920.00	

3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

项目	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	理由
全额计提坏账的应收账款				
乌苏贾国忠	813,990.22	100%	813,990.22	难以收回, 全额计提
郑州百货大楼	797,741.20	100%	797,741.20	难以收回, 全额计提
中韩民营中心	632,500.00	100%	632,500.00	难以收回, 全额计提
金光华广场	596,887.00	100%	596,887.00	难以收回, 全额计提
金利华广场	476,850.00	100%	476,850.00	难以收回, 全额计提
黄金台商业大厦	408,630.73	100%	408,630.73	难以收回, 全额计提
重庆阳光壹佰国际新城	374,594.53	100%	374,594.53	难以收回, 全额计提
沈阳阳光壹佰	277,270.44	100%	277,270.44	难以收回, 全额计提
北京嘉铭园	207,083.11	100%	207,083.11	难以收回, 全额计提
李明 9-10D	191,934.04	100%	191,934.04	难以收回, 全额计提
何大杰 9-21L	181,513.29	100%	181,513.29	难以收回, 全额计提
刘全国 9-12J	174,885.27	100%	174,885.27	难以收回, 全额计提
李乐川 9-19D	160,000.00	100%	160,000.00	难以收回, 全额计提
陕西秦唐工程	156,311.90	100%	156,311.90	难以收回, 全额计提
哈管局	143,107.50	100%	143,107.50	难以收回, 全额计提
陈立庆 9-17A	132,000.00	100%	132,000.00	难以收回, 全额计提
杨宏涛 9-9J	123,544.35	100%	123,544.35	难以收回, 全额计提
皇岗口岸落马洲	122,570.08	100%	122,570.08	难以收回, 全额计提
陈国清 9-10A	116,131.43	100%	116,131.43	难以收回, 全额计提
济南军区空军菜种禽生产基地	114,650.00	100%	114,650.00	难以收回, 全额计提
赵葆春	108,072.60	100%	108,072.60	难以收回, 全额计提
其他*1	747,670.13	100%	747,670.13	难以收回, 全额计提
小计	7,057,937.82		7,057,937.82	
不计提坏账准备的应收账款				
不提坏账准备的应收款项*2	59,507,427.53	0.00%		系应收多个购房客户的销房款、等, 能够全部收回, 不计提
合计	66,565,365.35		7,057,937.82	

*1、其他系 10 万元以下且难以收回全额计提坏账的应收账款，共 66 项，合计 747,670.13 元。

*2、对于应收账款中的应收房款，是指非一次性收款销房情况下，应收的全部房款扣除已收房款后的余额，根据本公司房产收入确认会计政策所形成的应收账款。由于本公司确认此类销房收入时，已向购房户至少收取 50%以上的房款，本公司认为余下 50%以下的房款经单项测试，能够全部收回，故不计提坏账准备。

3、组合中，按照账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	年末余额	计提比例(%)	坏账准备金额	年初余额	计提比例(%)	坏账准备金额
1年以内	127,149,355.14	3%	3,814,480.65	81,632,369.16	3%	2,448,971.07
1至2年	25,458,741.49	10%	2,545,874.15	64,619,456.43	10%	6,461,945.64
2至3年	18,393,623.21	20%	3,678,724.64	21,989,728.79	20%	4,397,945.76
3至4年	15,291,895.90	30%	4,587,568.77	3,012,144.13	30%	903,643.24
4至5年	2,896,946.00	30%	869,083.80	22,822,099.93	30%	6,846,629.98
5年以上	6,106,970.05	100%	6,106,970.05	8,523,978.03	100%	8,523,978.03
小计	195,297,531.79		21,602,702.06	202,599,776.47		29,583,113.72

期末列入组合的应收账款，全部按账龄分析法计提坏账准备。

4、本报告期前已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回，或在本期收回或转回比例较大的应收账款情况：无。

5、本期通过重组等其他方式收回的应收款项金额、重组前累计已计提的坏账准备：无。

6、本报告期实际核销的应收账款情况：

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
武汉东威装饰工程公司	物业费用	117,000.00	无法收回	否
合计		117,000.00		

7、期末应收账款中，持本公司5%以上(含5%)表决权股份的股东单位欠款为646,348.56元，其中控股股东中国航空技术深圳有限公司欠400,498.29元，深圳中航城发展有限公司欠245,850.27元。

8、应收账款中欠款金额前五名金额如下：

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
中航信托股份有限公司	关联关系	15,043,140.00	一年以内	5.33%
上海保利广场	工程承包关系	9,089,444.33	1年以内	3.22%
赤峰国际会展中心	工程承包关系	6,059,769.87	3-4年	2.15%
武汉万科城一期	工程承包关系	5,777,750.81	1年以内	2.05%
内蒙古大厦	工程承包关系	5,216,920.00	5年以上	1.85%
合计	工程承包关系	41,187,025.01		14.60%

9、应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	期末金额	占应收账款总额的比例 (%)
中航信托股份有限公司(欠购房款)*1	本公司最终控制方的子公司	15,043,140.00	5.33%
广东国际大厦实业有限公司	控股股东的孙公司	2,613,164.42	0.93%
中国航空技术国际控股有限公司	控股股东的控股股东	1,733,622.12	0.61%
中航技进出口有限责任公司	同一最终控制方	1,732,292.72	0.61%
中国航空工业集团公司	本公司最终控制方	1,177,001.81	0.42%
上海天马微电子有限公司	同一最终控制方	698,945.00	0.25%
中国航空技术深圳有限公司	控股股东	400,498.29	0.14%
中国航空技术北京有限公司	同一最终控制方	356,477.30	0.13%
深圳上海宾馆	同一最终控制方	339,420.52	0.12%
江西洪都航空工业集团有限责任公司	同一最终控制方	300,000.00	0.11%
中航国际物流有限公司	同一最终控制方	286,853.79	0.10%
深圳中航城发展有限公司	同一最终控制方	245,850.27	0.08%
江西共青城中航迎宾馆有限公司	同一最终控制方	226,195.01	0.08%
中航技房地产开发有限公司	同一最终控制方	212,613.04	0.08%
中国航空技术上海有限公司	同一最终控制方	190,128.33	0.07%
深圳中航商贸有限公司	同一最终控制方	185,419.58	0.07%
珠海凯迪克酒店有限公司	同一最终控制方	178,675.08	0.06%
长沙市天虹百货有限公司	同一最终控制方	174,079.00	0.06%
上海中航房地产开发公司	同一最终控制方	168,000.00	0.06%
上海中航光电子有限公司	同一最终控制方	106,576.00	0.04%
天马微电子股份有限公司	同一最终控制方	91,061.00	0.03%
深圳市飞亚达(集团)股份有限公司	同一最终控制方	87,667.93	0.03%
深圳航空标准件有限公司	同一最终控制方	61,713.70	0.02%
中航技国际经贸发展有限公司	同一最终控制方	56,321.25	0.02%
天虹商场股份有限公司	同一最终控制方	46,674.00	0.02%
中航国际租赁有限公司	同一最终控制方	41,590.70	0.01%
深圳市中航华城置业发展有限公司	同一最终控制方	40,010.50	0.01%
广东国际大厦实业有限公司物业管理分公司	同一最终控制方	37,861.00	0.01%
深圳市深南电路有限公司	同一最终控制方	36,831.01	0.01%
中国航空技术国际工程公司	同一最终控制方	30,462.21	0.01%
深圳中航资源有限公司	同一最终控制方	27,253.64	0.01%
深圳市中航城置业发展有限公司	同一最终控制方	24,398.00	0.01%
中航技国际工贸有限公司	同一最终控制方	18,317.85	0.01%
中航证券有限公司	同一最终控制方	20,062.35	0.01%
中航工业集团财务有限责任公司	同一最终控制方	11,354.52	0.00%
中航投资控股有限公司	同一最终控制方	9,371.04	0.00%
深圳市亨吉利世界名表中心有限公司	同一最终控制方	5,940.00	0.00%

单位名称	与本公司关系	期末金额	占应收账款总额的比例 (%)
中航工业机电系统公司	同一最终控制方	3,742.65	0.00%
中航社区健康服务中心	同一最终控制方	2,891.00	0.00%
中航技国际储运有限责任公司	同一最终控制方	944.00	0.00%
上海园林宾馆有限公司	同一最终控制方	885.00	0.00%
中航国际新能源发展有限公司	同一最终控制方	594.00	0.00%
江西鼎诚实业投资有限公司	同一最终控制方	181.50	0.00%
合计		27,025,081.13	9.56%

*1 中航信托股份有限公司购房款已于 2011 年 1 月全部收回。

10、终止确认的应收款项情况：无。

11、以应收款项为标的进行证券化的，列示继续涉入形成的资产、负债的金额：无。

(三) 预付款项

1、预付款项按账龄列示

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	132,075,431.65	43.40%	243,130,774.41	78.00%
1 至 2 年	103,687,600.24	34.07%	68,526,654.17	21.99%
2 至 3 年	68,526,654.17	22.52%	23,480.30	0.01%
3 年以上	22,480.30	0.01%	---	
合计	304,312,166.36	100.00%	311,680,908.88	100.00%

期末 1-2 年账龄的预付款项 103,687,600.24 元及 2-3 年账龄的预付款项内容参见下表预付款项金额前五名的相关内容。

2、预付款项金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	发生时间	未结算原因
岳阳汇泽房地产有限公司破产管理人	非关联关系	170,031,497.38	08 年 58,000,000.00 元 09 年 62,071,429.34 元 10 年 49,960,068.04 元	预付岳阳汇泽大厦收购款*1,未完成整体收购
江西佳利商城发展有限公司	非关联关系	58,642,825.07	08 年 10,526,654.17 元 09 年 36,616,170.90 元 10 年 11,500,000.00 元	预付土地征用及拆迁补偿款,未完工
长沙名士数码科技开发有限公司	非关联关系	15,339,500.00	2010 年 11 月	工程尚未开工,预付材料订购款
中国华西企业有限公司	非关联关系	7,897,479.00	一年以内	新疆项目预付橡树林、三组团、景观工程进度

单位名称	与本公司关系	金额	发生时间	未结算原因
				款
昆山国土局	非关联关系	5,000,000.00	2009年	预付土地款未办证
合计		256,911,301.45		

*1.预付岳阳汇泽房地产有限公司破产管理人的 170,031,497.38 元说明:

2008年9月25日,本公司通过挂牌竞买方式与岳阳汇泽房地产有限公司签署了《岳阳市产权交易合同》及《岳阳汇泽大厦产权转让补充协议》。收购的岳阳汇泽大厦房产位于湖南省岳阳市东茅岭路42号,占地10,073 m²,总建筑面积46,889.45 m²,由26层酒店主楼和1层地下室、5层商业裙楼分割为154个商铺和1层地下室组成,其业态组成包括商场、影视城和酒店。根据协议本公司需以总价款2.09亿元整体购买汇泽大厦46,889.45 m²房产及相关权益,主要包括三部分,国有土地使用权、房产所有权和在建工程相关资产的所有权。转让价款的支付进度与产权过户进度挂钩,产权过户分步进行,转让价款也分批支付。协议签订后本公司已于2008年按约定支付该项资产的第一期转让款人民币5,800万元整。随后因岳阳汇泽房地产有限公司于向法院申请破产,本公司于2009年2月16日与岳阳汇泽房地产有限公司破产管理人经过协商达成一致意见,双方同意继续履行《合同》和《补充协议》,并由湖南汇泽文化产业集团有限公司为岳阳汇泽房地产有限公司及其破产管理人全面适格履行《合同》和《补充协议》提供连带责任保证。2009年本公司向岳阳汇泽房地产有限公司破产管理人预付62,071,429.34元,2010年支付岳阳汇泽大厦产权转让款49,960,068.04元。截止2010年12月31日,本公司共向岳阳汇泽房地产有限公司破产管理人预付岳阳汇泽大厦收购款170,031,497.38元,尚余下38,968,502.62元收购款未支付。

收购岳阳汇泽大厦过户情况:汇泽大厦裙楼负1层至4层建筑面积16,000.49 m²的房产所有权(房产证号:岳房权证岳阳楼区字第201505号)及裙楼16000 m²土地使用权证过户手续已办好,五楼影城3781.19 m²产权(房产证号:岳房权证岳阳楼区字第262652号)及裙楼6331.4 m²土地使用权过户。

截止2010年12月31日,仅余下汇泽大厦裙楼37户小业主未办好商铺回购手续(裙楼4889.45 m²分割为154个商铺在2008年9月以前已对外出售,但未办理产权过户,需由本公司统一向小业主回购)。由于岳阳汇泽大厦于2010年2月9日经债权人大会表决通过,并经岳阳市中级人民法院以“(2008)岳中破字10-8号民事裁定书”裁定以2.09亿元的价格变卖给岳阳中航地产有限公司。未过户的商铺正由本公司与当地法院协商解决之中。因此,本公司认为2011年完成岳阳汇泽大厦的整体收购应该不存在太大问题。

因转让方已过户的裙楼房产及由本公司控制可以过户的主楼房产及部分裙楼商铺房产价值与已预付款价值相当。因此本公司的170,031,497.38元预付款不会产生损失。由于岳阳汇泽大厦系整体收购,故对于以上已过户的房产本公司的子公司未作为存货入账。

3、期末预付款项中无持本公司5%以上(含5%)表决权股份的股东单位欠款。

(四) 其他应收款**1、其他应收款按种类披露：**

种 类	年末余额				年初余额			
	账面余额	占总额比例	坏账准备	坏账准备比例	账面余额	占总额比例	坏账准备	坏账准备比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	896,382,397.24	79.00%	135,897,894.20	15.16%	435,725,553.74	77.54%	136,860,504.20	31.41%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	174,362,607.99	15.37%	61,745,140.40	35.41%	52,637,296.79	9.37%	52,637,296.79	100%
按照组合计提坏账准备的其他应收款	63,942,461.08	5.63%	10,841,051.78	16.95%	73,584,568.88	13.09%	6,917,416.41	9.40%
合计	1,134,687,466.31	100.00%	208,484,086.38	18.37%	561,947,419.41	100.00%	196,415,217.40	34.95%

其他应收款种类的说明：

(1)、单项金额重大的其他应收款，确定该组合的依据为期末单项其他应收款金额在 1,000 万元以上的款项。经对单项金额重大的其他应收款进行测试，有十项进行单项计提，另一项未发现存在减值的客观证据，根据公司计提坏账的会计政策列入组合并采用账龄分析法计提坏账准备。

(2)、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款，指除单项金额重大的外需要进行单项坏账准备测试并单项计提坏账的其他应收款。

(3) 按照组合计提坏账准备的其他应收款指需要按照账龄分析法计提坏账准备的其他应收款。

2、单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

其他应收款内容	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备金额	理 由
衡阳深圳工业园管理委员会	596,829,811.34	---	---	垫付款及补偿金额,能收回,不计提
昆山市财政局玉山分局	60,000,000.00	---	---	土地投标保证金,能收回,不计提
衡阳禹班建设工程有限责任公司	48,960,000.00	---	---	工程款,能收回,不计提
衡阳市国土资源局	42,000,000.00	---	---	土地保证金,能够收回,不计提
北京格兰云天大酒店	35,862,822.16	100%	35,862,822.16	难以收回,全额计提坏帐
南光工贸发展公司	28,636,000.00	100%	28,636,000.00	难以收回,全额计提坏帐
南光捷佳电器有限公司	27,075,018.93	100%	27,075,018.93	难以收回,全额计提坏帐
中山南光捷佳	25,296,559.73	100%	25,296,559.73	难以收回,全额计提坏帐
广州南光新村办	19,027,493.38	100%	19,027,493.38	难以收回,全额计提坏帐
天虹商场股份有限公司	12,694,691.70	---	---	出租房屋租金收入,能收回
合计	896,382,397.24		135,897,894.20	

3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款：

其他应收款内容	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备金额	理由
赛世特电子公司	9,522,045.37	100%	9,522,045.37	难以收回,全额计提坏帐
北海南光集团公司	6,868,163.06	100%	6,868,163.06	难以收回,全额计提坏帐
周子骞	6,438,200.00	100%	6,438,200.00	难以收回,全额计提坏帐
陕西华侨旅游公司	5,520,000.00	100%	5,520,000.00	难以收回,全额计提坏帐
巨隆投资	5,358,523.51	100%	5,358,523.51	难以收回,全额计提坏帐
广州安华	4,758,094.68	100%	4,758,094.68	难以收回,全额计提坏帐
齐军	3,704,899.25	100%	3,704,899.25	难以收回,全额计提坏帐
惠东县国土局	3,148,981.50	0%	0.00	投标保证金,不提坏帐
中国华西企业有限公司	2,604,436.00	0%	0.00	代垫劳保费,以后从工程款中抵扣,不提坏帐
鑫聚纸品有限公司	2,500,000.00	100%	2,500,000.00	难以收回,全额计提坏帐
暨海建筑	2,398,000.00	100%	2,398,000.00	难以收回,全额计提坏帐
维美康	2,125,079.96	100%	2,125,079.96	难以收回,全额计提坏帐
广州安华公司	2,000,000.00	100%	2,000,000.00	难以收回,全额计提坏帐
深圳市德瑞特投资发展有限公司	1,900,000.00	100%	1,900,000.00	难以收回,全额计提坏帐
珠海鱼苗场	1,570,000.00	100%	1,570,000.00	难以收回,全额计提坏帐
墙改基金办	1,541,408.00	0%	0.00	保证墙体质量收取押金,完工后退回,不提坏帐
富隆特公司	1,518,096.04	100%	1,518,096.04	难以收回,全额计提坏帐
深圳大学	1,508,000.00	0%	0.00	履约保证金,能收回
世特网络	1,498,000.00	100%	1,498,000.00	难以收回,全额计提坏帐
汕头市潮阳建筑总公司	1,190,508.18	0%	0.00	工程款,能收回
惠东县鸿康公司	1,089,209.33	0%	0.00	工程款,能收回
太仓城厢工商公司	1,075,000.00	100%	1,075,000.00	难以收回,全额计提坏帐
西安农机厂	900,000.00	100%	900,000.00	难以收回,全额计提坏帐
南光捷佳商贸公司	787,090.42	100%	787,090.42	难以收回,全额计提坏帐
代建沿江绿化工程	776,769.94	0%	0.00	景观设计费,能收回
深圳市土地储备中心	589,362.42	0%	0.00	履约保证金,能收回
飞亚达 6-7 层集团办公室租赁保证金	424,800.00	0%	0.00	保证金能收回,不提坏帐
名仕苑退赔款	401,059.87	100%	401,059.87	难以收回,全额计提坏帐
深圳新天下集团有限公司	198,784.12	100%	198,784.12	难以收回,全额计提坏帐
惠州市建升土方工程有限公司	159,615.00	0%	0.00	工程款,能收回,不提坏帐
曾考森	114,259.09	100%	114,259.09	难以收回,全额计提坏帐
捷佳燃气开户费	102,400.00	100%	102,400.00	难以收回,全额计提坏帐
陕西福德工贸	100,000.00	100%	100,000.00	难以收回,全额计提坏帐
河源达康	100,000.00	100%	100,000.00	难以收回,全额计提坏帐
84810 部队	100,000.00	100%	100,000.00	难以收回,全额计提坏帐
杨元太	56,768.57	100%	56,768.57	难以收回,全额计提坏帐
李东海	42,779.68	100%	42,779.68	难以收回,全额计提坏帐
上海化工研究所	20,000.00	100%	20,000.00	难以收回,全额计提坏帐
蛋鸡场	15,000.00	100%	15,000.00	难以收回,全额计提坏帐
房租和备用金	13,912.14	100%	13,912.14	难以收回,全额计提坏帐
华新院内家属楼	11,207.67	100%	11,207.67	难以收回,全额计提坏帐
原华新职工遗留问题	5,565.81	100%	5,565.81	难以收回,全额计提坏帐

其他应收款内容	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备金额	理由
上海造粒厂陈进福	5,000.00	100%	5,000.00	难以收回, 全额计提坏帐
种鸡场	4,564.40	100%	4,564.40	难以收回, 全额计提坏帐
张丁旺	3,000.00	100%	3,000.00	难以收回, 全额计提坏帐
南光美大康	2,262.22	100%	2,262.22	难以收回, 全额计提坏帐
中航苑-煤气	2,218.00	100%	2,218.00	难以收回, 全额计提坏帐
宁振伟	2,081.37	100%	2,081.37	难以收回, 全额计提坏帐
郭祥健	1,085.17	100%	1,085.17	难以收回, 全额计提坏帐
苏茂安	864.00	100%	864.00	难以收回, 全额计提坏帐
李发	636.00	100%	636.00	难以收回, 全额计提坏帐
移动通信公司	500.00	100%	500.00	难以收回, 全额计提坏帐
小计	74,778,230.77		61,745,140.40	
不计提坏账准备的其他应收款				
不提坏账准备的其他应收款	99,584,377.22	0%	0.00	系员工备用金, 关联借款、保证金等, 能够收回
合计	174,362,607.99		61,745,140.40	

4、组合中，按照账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额	比例 (%)	坏账准备金额	年初余额	比例 (%)	坏账准备金额
1 年以内	22,425,585.77	3%	672,767.57	19,843,112.59	3%	595,293.38
1 至 2 年	2,728,597.37	10%	272,859.74	45,884,571.42	10%	4,588,457.14
2 至 3 年	35,623,543.80	20%	7,124,708.76	6,233,995.70	20%	1,246,799.14
3 至 4 年	101,397.60	30%	30,419.28	1,314,914.50	30%	394,474.35
4 至 5 年	461,485.87	30%	138,445.76	307,974.67	30%	92,392.40
5 年以上	2,601,850.67	100%	2,601,850.67			
合计	63,942,461.08		10,841,051.78	73,584,568.88		6,917,416.41

期末除了单项计提以外的其他应收款，全部按账龄分析法计提坏账准备。

5、本报告期前已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回，或在本期收回或转回比例较大的其他应收款以及本期通过重组等其他方式收回的其他应收款金额情况：无。

6、本报告期实际核销的其他应收款：无

7、期末其他应收账款中，持本公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款 924,000.00 元，其中深圳中航城发展有限公司欠款 924,000.00 元。

8、金额较大的其他应收款的性质或内容：

其他应收款内容	账面余额	坏账准备金额	计提比例 (%)	性质或内容
衡阳深圳工业园管理委员会	596,829,811.34	---	---	垫付款及补偿金额,能够收回,不计提坏帐
昆山市财政局玉山分局	60,000,000.00	---	---	土地投标保证金
衡阳禹班建设工程有限责任公司	48,960,000.00	---	---	建设工程款
衡阳市国土资源局	42,000,000.00	---	---	土地保证金
北京格兰云天大酒店	35,862,822.16	35,862,822.16	100%	以前年度遗留问题,难以收回,全额计提坏帐
深圳市金诚印刷有限公司	32,087,000.00	6,417,400.00	20%	股权转让款,能够收回
南光工贸发展公司	28,636,000.00	28,636,000.00	100%	以前年度遗留问题,难以收回,全额计提坏帐
南光捷佳电器有限公司	27,075,018.93	27,075,018.93	100%	以前年度遗留问题,难以收回,全额计提坏帐
中山南光捷佳	25,296,559.73	25,296,559.73	100%	以前年度遗留问题,难以收回,全额计提坏帐
广州南光新村办	19,027,493.38	19,027,493.38	100%	以前年度遗留问题,难以收回,全额计提坏帐
天虹商场股份有限公司	12,694,691.70	---	---	计提的房屋租金收入,能够收回
赛世特电子公司	9,522,045.37	9,522,045.37	100%	以前年度遗留问题,难以收回,全额计提坏帐
庞慧	8,000,000.00	240,000.00	3%	员工借款用于工程项目
北海南光集团公司	6,868,163.06	6,868,163.06	100%	以前年度遗留问题,难以收回,全额计提坏帐
周子骞	6,438,200.00	6,438,200.00	100%	以前年度遗留问题,难以收回,全额计提坏帐
陕西华侨旅游公司	5,520,000.00	5,520,000.00	100%	以前年度遗留问题,难以收回,全额计提坏帐
巨隆投资	5,358,523.51	5,358,523.51	100%	以前年度遗留问题,难以收回,全额计提坏帐
合计	970,176,329.18	176,262,226.14		

9、其他应收款金额前五名情况:

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例	性质或内容
衡阳深圳工业园管理委员会	政府部门,代建项目委托方	596,829,811.34	1年以内 402,981,533.72 1-2年 193,848,277.62	52.60%	垫付款及补偿金额*1
昆山市财政局玉山分局		60,000,000.00	1年以内	5.29%	昆山土地投标保证金
衡阳禹班建设工程有限责任公司	无关联关系	48,960,000.00	1年以内	4.31%	工程进度款
衡阳市国土资源局	衡阳土地供应方	42,000,000.00	1年以内	3.70%	土地保证金
北京格兰云天大酒店	本公司的子公司(待清算)	35,862,822.16	5年以上	3.16%	以前年度拆借资金,难以收回,全额计提坏账

*1 因本公司的控股孙公司衡阳深圳工业园开发建设有限公司根据相关协议接受衡阳深圳工业园管理委员会委托，以垫付资金的方式代政府部门开发衡阳深圳工业园的基础设施项目。2010 年垫付金龙路等五个项目的本金合计 335,817,944.77 元，另外，根据衡阳市人民政府“衡政发(2006)4 号”文及相关协议的约定，本公司可按垫付本金的 20%收取补偿金额 67,163,588.95 元，2010 年垫付本金及补偿总额共计 402,981,533.72 元，由于 2009 年为金龙路等项目垫付本金及补偿总额 193,848,277.62 元尚未归还本公司，故截止 2010 年 12 月 31 日，衡阳深圳工业园管理委员会已累计欠本公司衡阳深圳工业园基础设施建设垫付款项及补偿合计 596,829,811.34 元。以上欠款已由当地政府确认，并可以本公司在当地拍卖土地价款中扣除等方式归还本公司。

10、应收关联方账款情况：

单位名称	与本公司关系	期末金额	占应收账款总额的比例 (%)
天虹商场股份有限公司*1(租金)	控股股东的子公司	12,694,691.70	1.12%
中国航空技术国际控股有限公司(酒店物业费)	控股股东的控股股东	1,839,092.62	0.16%
深圳中航城发展有限公司(托管费)	控股股东的子公司	924,000.00	0.08%
广东国际大厦实业有限公司(工程物业费)	控股股东的孙公司	750,695.74	0.07%
长沙市天虹百货有限公司	同一最终控制方	701,226.00	0.06%
成都天马微电子有限公司	同一最终控制方	601,667.00	0.05%
成都中航阳光地产有限公司	同一最终控制方	184,605.00	0.02%
天马微电子股份有限公司	同一最终控制方	100,600.00	0.01%
深圳市飞亚达(集团)股份有限公司	同一最终控制方	80,784.00	0.01%
江西共青城中航迎宾馆有限公司	同一最终控制方	54,258.42	0.00%
深圳市世界名表中心西安分公司	同一最终控制方	18,856.85	0.00%
珠海凯迪克酒店有限公司	同一最终控制方	15,404.80	0.00%
深圳上海宾馆	同一最终控制方	12,903.90	0.00%
上海园林宾馆有限公司	同一最终控制方	11,804.40	0.00%
中国航空技术国际工程有限公司	同一最终控制方	9,478.00	0.00%
中航技国际工贸有限公司	同一最终控制方	8,627.00	0.00%
中国航空技术上海有限公司	同一最终控制方	6,464.00	0.00%
中航投资控股有限公司	同一最终控制方	5,540.00	0.00%
中航技房地产开发有限公司	同一最终控制方	4,720.00	0.00%
中航技进出口有限责任公司	同一最终控制方	1,320.00	0.00%
中航技机票代理有限责任公司	同一最终控制方	1,162.00	0.00%
西安城亨实业有限公司城亨国际酒店	同一最终控制方	575.28	0.00%
中国航空技术北京有限公司	同一最终控制方	526.00	0.00%
合计		18,029,002.71	1.59%

*1、天虹商场股份有限公司欠款 12,694,691.70 元，全部为应收 2010 年租金，详见附注七、关联租赁说明 1。

*2、其他关联方欠款系本公司提供物业、酒店等日常服务时形成的应收款。

11、终止确认的其他应收款项情况：无。

12、以其他应收款项为标的进行证券化的，列示继续涉入形成的资产、负债的金额：无。

（五）存货及存货跌价准备

1、存货分类

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
非房地产项目						
原材料	43,576,844.43	296,953.54	43,279,890.89	37,504,100.60	384,974.24	37,119,126.36
低值易耗品	345,676.01	---	345,676.01	---	---	---
在产品	1,525,880.36	---	1,525,880.36	---	---	---
库存商品	1,511,055.28	669,090.76	841,964.52	3,588,832.29	669,090.76	2,919,741.53
小计	46,959,456.08	966,044.30	45,993,411.78	41,092,932.89	1,054,065.00	40,038,867.89
房地产项目						
开发成本	3,452,162,933.06	---	3,452,162,933.06	3,173,737,988.21	---	3,173,737,988.21
开发产品	156,602,933.38	---	156,602,933.38	226,037,104.73	---	226,037,104.73
小计	3,608,765,866.44	---	3,608,765,866.44	3,399,775,092.94	---	3,399,775,092.94
合计	3,655,725,322.52	966,044.30	3,654,759,278.22	3,440,868,025.83	1,054,065.00	3,439,813,960.83

（1）开发成本：

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(亿元)	年初数	本期增加	本期减少	年末数
成都中航7号地	2008年11月	未定	9.18	150,833,755.62	14,559,089.61	---	165,392,845.23
成都中航11号地	2008年12月	2011年12月	10.68	126,361,726.76	145,388,895.56	---	271,750,622.32
坪地酒店	2008年9月	未定	4.30	53,811,293.47	2,434,967.03	---	56,246,260.50
赣州中航城项目A地块	2009年2月	2011年11月	9.80	257,770,136.11	134,695,132.01	---	392,465,268.12
赣州中航城项目B地块	2007年7月	2010年9月	6.90	471,625,361.46	173,401,577.22	624,756,445.41	20,270,493.27
章江新区K10地块	2012年10月	2014年9月	3.8	---	127,345,459.32	---	127,345,459.32
章江新区K25地块	2010年10月	2012年11月	6.9	---	209,263,756.06	---	209,263,756.06
章江新区K26地块	2011年8月	2013年9月	5.3	---	166,800,007.68	---	166,800,007.68
惠东"中航城"一期	2008年7月	2010年10月	5.28	277,668,056.30	236,410,160.75	381,461,281.77	132,616,935.28
惠东"中航城"二期	2010年7月	2014年5月	6.20	156,153,736.33	55,257,478.63	---	211,411,214.96
衡阳项目	---	---	---	76,115,000.00	956,789.60	---	77,071,789.60
新疆翡翠城一期	2006年7月	2009年12月	2.78	164,550,418.11	81,215,596.21	167,021,775.32	78,744,239.00
新疆翡翠城二期	2010年8月	2012年7月	2.17	10,845,967.00	19,670,000.00	---	30,515,967.00

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(亿元)	年初数	本期增加	本期减少	年末数
新疆翡翠城后期	2012年5月	2016年12月	14.77	64,134,566.00	---	---	64,134,566.00
南昌中航国际广场项目	2007年1月	2010年6月	3.64	237,227,173.26	---	237,227,173.26	
上饶中航城一期	2010年8月	2011年	5.53	318,019,732.32	44,876,652.83	---	362,896,385.15
江西佳利商城新天地广场	未定	未定	未定	112,938,639.70	6,588,829.45	---	119,527,469.15
昆山中航	2007年8月	2011年12月	15.86	626,368,540.92	494,573,237.01	573,702,774.82	547,239,003.11
昆山中航大厦	2009年5月	未定	未定	6,169,272.38	233,372.00	---	6,402,644.38
江苏昆山玉山镇项目	2010年1月	2017年12月	23.62	51,588.00	329,864,217.15	---	329,915,805.15
天津 TJ001 响螺湾 10 号	2010年11月	2014年9月	12.9	63,093,024.47	19,059,177.31	---	82,152,201.78
合计				3,173,737,988.21	2,262,594,395.43	1,984,169,450.58	3,452,162,933.06

(2) 开发产品:

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加金额	本期减少金额	年末余额
名士苑住宅	2000年7月	1,128,161.25	---	---	1,128,161.25
捷佳大厦住宅	2002年11月	1,011,852.18	---	1,011,852.18	
鼎尚华庭商住	2008年12月	143,744,539.09	51,202,672.57	141,417,998.92	53,529,212.74
中航格澜阳光花园一期	2006年11月	1,311,223.92	---	---	1,311,223.92
中航格澜阳光花园二期	2007年12月	50,059,067.34	21,693,323.06	---	71,752,390.40
名士苑停车场	2000年7月	3,245,949.33	---	70,668.12	3,175,281.21
捷佳大厦停车场	2002年11月	18,206,506.49	---	375,498.48	17,831,008.01
紫荆苑停车场	2005年12月	7,329,805.13	---	140,834.16	7,188,970.97
南昌中航国际广场项目	2010年6月	---	344,180,592.96	343,493,908.08	686,684.88
合计		226,037,104.73	417,076,588.59	486,510,759.94	156,602,933.38

2、存货跌价准备

存货种类	年初账面余额	本期计提额	本期减少数		年末数
			转回	转销	
原材料	384,974.24	---	88,020.70	---	296,953.54
库存商品	669,090.76	---	---	---	669,090.76
合计	1,054,065.00	---	88,020.70	---	966,044.30

3、存货跌价准备情况

项目	计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转回金额占该项存货期末余额的比例
原材料	预计减值金额	预计闲置的材料被领用于项目工程	0.2%
库存商品	预计减值金额	无	无

4、存货的说明（计入期末存货余额的借款费用资本化金额）

存货项目名称	年初余额	本期增加	本期减少		年末余额
			本期转入营业成本	其他减少	
成都 7 号地	16,448,557.20	7,509,012.69	---	---	23,957,569.89
成都 11 号地	10,078,485.47	18,861,162.86	---	---	28,939,648.33
坪地商住项目	24,057,221.61	---	18,291,888.77	---	5,765,332.84
坪地酒店项目	11,119,438.39	2,434,967.03	---	---	13,554,405.42
赣州项目	41,946,681.97	16,630,932.37	24,338,765.44	---	34,238,848.90
新疆项目	29,940,295.95	8,783,450.68	12,720,991.11	---	26,002,755.52
观澜格兰郡一期	196,545.17	---	---	---	196,545.17
观澜格兰郡二期	1,894,872.32	---	---	---	1,894,872.32
昆山项目	72,646,154.42	16,600,959.14	29,159,005.21	---	60,088,108.35
南昌中航国际广场项目	17,708,343.70	128,251.97	10,640,416.74	7,196,178.93	-
上饶中航城一期	32,753,142.92	14,248,869.29	---	---	47,002,012.21
江西佳利商城新天地广场	14,006,211.07	4,801,323.38	---	---	18,807,534.45
惠东中航城一期	18,054,077.24	8,104,427.44	25,461,035.04	---	697,469.64
惠东中航城二期	20,840,318.47	9,953,535.49	---	---	30,793,853.96
天津 TJ001 响螺湾 10 号	---	3,635,268.50	---	---	3,635,268.50
江苏昆山玉山镇项目	---	10,630,650.27	---	---	10,630,650.27
合计	311,690,345.90	122,322,811.11	120,612,102.31	7,196,178.93	306,204,875.77

（六）可供出售金融资产

股票名称	持股数量	初始成本	年初账面价值	本年增加	本年减少	年末数	
						持股数量	年末账面价值
皖能电力(000543)	49.93 万股	1,391,382.67	4,668,455.00	---	1,263,229.00	49.93 万股	3,405,226.00
合计		1,391,382.67	4,668,455.00	---	1,263,229.00	---	3,405,226.00

说明：皖能电力 49.93 万股上市法人股（已解除限售）本年减少数 1,263,229.00 元系其市价年末比年初的下跌金额。年末皖能电力每股市价为 6.82 元，年末皖能电力 49.93 万股的初始成本为 1,391,382.67 元。

（七）长期股权投资

1、对合营企业投资和联营企业投资 (金额单位：万元)

被投资单位名称	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	本公司持股比例	本公司在被投资单位表决权比例	年末资产总额	年末负债总额	年末净资产总额	本年营业收入总额	本年净利润
一、合营企业												
深圳市深越联合投资有限公司	有限公司	深圳	仇慎谦	投资兴办实业	10,000	27%	27%	23,332.39	13,677.11	9,655.28	---	---
二、联营企业												
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

说明： 1、深圳市深越联合投资有限公司（以下简称深越公司）是由深圳市政府组织，以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）联合境内八家相关单位于 2008 年 4 月 22 日共同投资成立的有限责任公司，注册资本 1 亿元人民币，其中工业地产 2009 年末出资 2,600 万元，持有深越公司 26%的股权。

2010 年 4 月 9 日公司第五届董事会第四十四次会议审议通过了《关于向深圳市深越联合投资有限公司增资事项调整的议案》。同意工业地产通过以现金受让深越公司其他小股东股权的方式对深越公司增资 100 万元。增资手续完成后，该合营公司注册资本仍为人民币 1 亿元。工业地产对其投资由原 2,600 万元增至 2,700 万元，对其持股比例由原 26%增至 27%。增资后工业地产虽然仍为该公司的第一大股东，但对其无控制权，该公司受多方共同控制，故该公司在增资后仍系本公司投资的合营公司。深越公司是为了实施中国越南(深圳-海防)经济贸易合作区项目而设立的公司。中国越南(深圳-海防)经济贸易合作区是商务部为实施国家“走出去”战略而推动的境外经贸合作区项目之一，定位为深圳传统优势产业在越南的产业集聚中心与制造基地，合作区总规划用地面积 800 万平方米，首期开发土地面积 209 万平方米，规划总建筑面积 230 万平方米。目前，项目处于土地拆迁补偿阶段，暂未产生利润。由于深越公司在 2010 年仍处于开发期，除了 2010 年收到部分财政拨款项目资金外，项目无经营业务收入。截止 2010 年 12 月 31 日，该公司年末净资产总额为 96,552,794.07 元，其中实收资本为 100,000,000.00 元，因越南盾对美元及对人民币均出现贬值而产生外币报表折算差额-3,447,205.93 元。

2、合营企业的重要会计政策、会计估计与公司的会计政策、会计估计不存在重大差异。

2、长期股权投资明细情况

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
深圳市深越联合投资有限公司*1	权益法	27,000,000.00	26,000,000.00	69,254.40	26,069,254.40	27%	27%	---	---	---	---
权益法小计		27,000,000.00	26,000,000.00	69,254.40	26,069,254.40			---	---	---	---
南京中航工业科技城发展有限公司	成本法	19,000,000.00	19,000,000.00	---	19,000,000.00	19.00%	19.00%	---	---	---	---
江西中航国际洪都投资有限公司*2	成本法	6,000,000.00	---	6,000,000.00	6,000,000.00	15.00%	15.00%	---	---	---	---
上海交行法人股*3-1	成本法	1,000,000.00	1,000,000.00	---	1,000,000.00	100万股	100万股	---	1,000,000.00	1,000,000.00	---
河源达康法人股	成本法	2,000,000.00	2,000,000.00	---	2,000,000.00	200万股	200万股	---	2,000,000.00	---	---
海南银通兴海国际公司法人股	成本法	2,000,000.00	2,000,000.00	---	2,000,000.00	200万股	200万股	---	2,000,000.00	---	---
中航传播文化公司	成本法	300,000.00	300,000.00	---	300,000.00	15.00%	15.00%	---	300,000.00	---	---
海南泛华高速公路股份有限公司*3-2	成本法	4,000,000.00	4,000,000.00	---	4,000,000.00	1.33%	1.33%	---	4,000,000.00	2,000,000.00	---
从化高尔夫俱乐部*3-3	成本法	253,500.00	253,500.00	(253,500.00)	---	---	---	---	---	---	---
深圳物业管理研究所*3-3	成本法	42,000.00	42,000.00	(42,000.00)	---	7.00%	7.00%	---	---	---	---
深圳市南光捷佳电器有限公司	成本法	6,000,000.00	---	---	---	30.00%	30.00%	---	---	---	---
成本法小计		40,595,500.00	28,595,500.00	5,704,500.00	34,300,000.00	---	---	---	9,300,000.00	3,000,000.00	---
合计		67,595,500.00	54,595,500.00	5,773,754.40	60,369,254.40	---	---	---	9,300,000.00	3,000,000.00	---

*1 深圳市深越联合投资有限公司本期增加 69,254.40 元包括以下两项内容：

(1) 本期对深圳市深越联合投资有限公司增资 1,000,000.00 万元。

(2) 对于深圳市深越联合投资有限公司的外币报表折算差额-3,447,205.93 元，本公司根据持股比例按权益法核算确认享有-930,745.60 元，同时本公司调减资本公积—其他资本公积-930,745.60 元。

*2 参股设立江西中航国际洪都投资有限公司投资 600 万元说明：

2010 年 10 月 13 日，公司与中航万科有限公司（以下简称中航万科）、江西洪都航空工业集团有限责任公司（以下简称江西洪都）签订《关于设立江西中航国际洪都投资有限公司的出资协议》，三方共同投资设立江西中航国际洪都投资有限公司。2010 年 10 月 13 日公司第六届董事会第五次会议审议通过了《关于公司参与投资设立江西中航国际洪都投资有限公司的议案》。公司董事会同意公司与中航万科、江西洪都共同投资设立该公司，由该公司负责对江西洪都航空工业集团有限责任公司位于南昌市青云谱区新溪桥的老厂生产区和生活区土地（约 4000 亩）进行前期整理等工作。该公司处于筹备期，目前无业务收支。

该公司注册资本为人民币 20,000 万元。各股东出资规定：中航万科以现金出资人民币 10,200 万元，占 51%股权，江西洪都以现金出资人民币 6,800 万元，占 34%股权，本公司以现金出资人民币 3,000 万元，占 15%股权。截止 2010 年末江西中航国际洪都投资有限公司已收到各股东实际投入的首期 20%的资本共 4000 万元元，其中本公司按约定 15%的出资比例投入首期出资 600 万元。本投资事项构成本公司关联交易。

*3 长期股权投资清理说明：2010 年 10 月 6 日，公司总经理办公会议审议通过了《关于清理公司以往年度资产负债的议案》，对以前年度由于历史原因其实际权属关系和投资性质不甚清晰的长期股权投资进行清理如下：

*3-1、长期股权投资——上海交行法人股成本 1,000,000 元，已无法取得产权凭证，故本年全额计提长期股权投资减值准备 1,000,000 元。

*3-2、长期股权投资——海南泛华高速公路股份有限公司投资成本 4,000,000 元，目前本公司管理层已无法了解和获取该公司的经营状况和财务信息，故对该笔投资全额计提减值准备，扣除以前年度对该项投资已提减值准备 2,000,000 元后，本年补提减值准备 2,000,000 元。

*3-3、长期股权投资——从化高尔夫俱乐部 253,500.00 元及深圳物业管理研究所 42,000.00 元因无产权证，本期直接转入费用处理。

3、向投资企业转移资金的能力受到限制的有关情况：

向投资企业转移资金能力受到限制的长期股权投资项目	受限制的原因	当期累计未确认的投资损失金额
无	无	无

(八) 投资性房地产

1、采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产分类情况：

项 目	期初公允价值	本期增加			本期减少		期末公允价值
		购置	自用房地产或存货转入	公允价值变动损益	处置	转为自用房地产	
1. 成本合计	571,746,532.60	---	---	---	---	---	571,746,532.60
(1) 房屋、建筑物	571,746,532.60	---	---	---	---	---	571,746,532.60
(2) 土地使用权	---	---	---	---	---	---	---
(3) 其他	---	---	---	---	---	---	---
2. 公允价值变动合计	31,691,306.40	---	---	54,257,601.00	---	---	85,948,907.40
(1) 房屋、建筑物	31,691,306.40	---	---	54,257,601.00	---	---	85,948,907.40
(2) 土地使用权	---	---	---	---	---	---	---
(3) 其他	---	---	---	---	---	---	---
3. 投资性房地产账面价值合计	603,437,839.00	---	---	54,257,601.00	---	---	657,695,440.00
(1) 房屋、建筑物	603,437,839.00	---	---	54,257,601.00	---	---	657,695,440.00
(2) 土地使用权	---	---	---	---	---	---	---
(3) 其他	---	---	---	---	---	---	---

2、采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产明细情况：

项目	期初余额	本期增加			本期减少		期末公允价值
	期初公允价值	购置	自用房地产 或存货转入	公允价值变动损益	处 置	转为自用 房地产	
航空大厦 1 栋部分楼层	163,842,286.00	---	---	17,500,417.00	---	---	181,342,703.00
南光大厦 1-13 层部分楼层、地下室	158,271,503.00	---	---	19,838,504.00	---	---	178,110,007.00
南光捷佳大厦一至四层商场及部分房间	126,386,820.00	---	---	6,376,430.00	---	---	132,763,250.00
中航格澜阳光花园 A 栋 1-4 层、B 栋一层 7 套房	144,255,770.00	---	---	9,183,330.00	---	---	153,439,100.00
航苑大厦西座 7 套房	9,336,660.00	---	---	910,660.00	---	---	10,247,320.00
航都大厦 9J	1,344,800.00	---	---	448,260.00	---	---	1,793,060.00
合计	603,437,839.00	---	---	54,257,601.00	---	---	657,695,440.00

3、采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产在本期确认的公允价值变动明细情况：

资产名称	2009 年末入账 的公允价值金额	2010 年末估价 的公允价值金额	按 2010 年末估 价计算的公允 价值本期变动 金额	按 2010 年末估 价计算 的增值 率	根据公司会计 政策调整列入 本期损益的公 允价值变动	期末入账的公允 价值	其中：转换日账 面净值	其中：转换日增 值额与转换日至 本年末累计调增 的公允价值之和
航空大厦 1 栋部分楼层	163,842,286.00	181,342,703.00	17,500,417.00	10.68%	17,500,417.00	181,342,703.00	16,942,252.79	164,400,450.21
南光大厦 1-13 层部分楼层、地下室	158,271,503.00	178,110,007.00	19,838,504.00	12.53%	19,838,504.00	178,110,007.00	39,520,115.68	138,589,891.32
南光捷佳大厦一至四层商场及部分房产	126,386,820.00	132,763,250.00	6,376,430.00	5.05%	6,376,430.00	132,763,250.00	81,723,151.52	51,040,098.48
中航格澜阳光花园 A 栋 1-4 层、B 栋一层 7 套房	144,255,770.00	153,439,100.00	9,183,330.00	6.37%	9,183,330.00	153,439,100.00	94,119,786.18	59,319,313.82
航苑大厦西座 7 套房	9,336,660.00	10,247,320.00	910,660.00	9.75%	910,660.00	10,247,320.00	2,440,050.24	7,807,269.76
航都大厦 9J	1,344,800.00	1,793,060.00	448,260.00	33.33%	448,260.00	1,793,060.00	455,171.09	1,337,888.91
合 计	603,437,839.00	657,695,440.00	54,257,601.00	8.99%	54,257,601.00	657,695,440.00	235,200,527.50	422,494,912.50

1、本公司从 2009 年 1 月 1 日起对投资性房地产后续计量由成本模式变更为公允价值模式，转换日是 2009 年 1 月 1 日。投资性房地产在转换日的账面净值为 235,200,527.50 元。截止 2010 年 12 月 31 日，转换日增值额与转换日至本年末累计调增的公允价值之和系 2010 年末入账的公允价值 657,695,440.00 元扣除投资性房地产在转换日的账面净值 235,200,527.50 元后的余额。

2、根据本公司的会计政策，对于单项投资性房地产的期末公允价值与期初公允价值相比，变动幅度大于 5%时，公司进行会计处理。中联资产评估有限公司的以“中联评报字[2011]第 70 号”评估报告对本公司截止 2010 年 12 月 31 日的投资性房产的市场价值进行了评估，评估报告认为本公司投资性房产的市场价值为 657,695,440.00 元，本公司对期末投资性房产的公允价值的确认参照了以上评估价值。由于本公司持有的各项投资性房地产本期公允价值变动幅度均大于 5%，故 2010 年本公司各项投资性房地产本期公允价值变动金额 54,257,601.00 元已全部调整入账并列入本期损益（公允价值变动收益）。

3、本公司主要的投资性房地产均已用于向本公司向银行借款提供抵押。参见附注九、或有事项（三）其他或有负债、抵押借款。

（九）固定资产

1. 固定资产原价

类别	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
房屋及建筑物	232,884,313.07	208,750,676.79	3,313,716.00	438,321,273.86
电子设备	24,123,639.87	4,882,730.18	1,293,176.75	27,713,193.30
机器设备	51,159,019.25	4,762,418.12	1,238,589.83	54,682,847.54
运输设备	41,106,913.99	6,411,525.78	3,726,110.52	43,792,329.25
其他设备	39,842,631.49	3,451,415.08	16,923,661.74	26,370,384.83
合计	389,116,517.67	228,258,765.95	26,495,254.84	590,880,028.78

2. 累计折旧

类别	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
房屋及建筑物	91,129,300.95	7,008,063.53	675,832.20	97,461,532.28
电子设备	12,686,197.38	4,353,006.78	1,117,562.38	15,921,641.78
机器设备	31,980,327.97	2,419,160.49	805,311.40	33,594,177.06
运输设备	23,301,542.79	5,458,944.96	2,817,972.31	25,942,515.44
其他设备	16,886,000.60	3,652,054.61	2,071,256.49	18,466,798.72
合计	175,983,369.69	22,891,230.37	7,487,934.78	191,386,665.28

3、固定资产余额

类别	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
房屋及建筑物	141,755,012.12	---	---	340,859,741.58
电子设备	11,437,442.49	---	---	11,791,551.52
机器设备	19,178,691.28	---	---	21,088,670.48
运输设备	17,805,371.20	---	---	17,849,813.81
其他设备	22,956,630.89	---	---	7,903,586.11
合计	213,133,147.98	---	---	399,493,363.50

4. 固定资产减值准备

类别	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	减少原因
运输设备	559,011.08	---	559,011.08	---	对运输设备清理后转销
合计	559,011.08	---	559,011.08	---	

5. 固定资产账面价值

类别	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
房屋及建筑物	141,755,012.12	201,742,613.26	2,637,883.80	340,859,741.58
电子设备	11,437,442.49	529,723.40	175,614.37	11,791,551.52
机器设备	19,178,691.28	2,343,257.63	433,278.43	21,088,670.48
运输设备	17,246,360.12	952,580.82	349,127.13	17,849,813.81
其他设备	22,956,630.89	-200,639.53	14,852,405.25	7,903,586.11
合计	212,574,136.90	205,367,535.58	18,448,308.98	399,493,363.50

说明：

本期计提折旧额 22,891,230.37 元，本期由在建工程转入固定资产原价为 70,508.00 元。

6、用于抵押的固定资产

类别	账面原值	累计折旧	减值准备	账面净值
房屋及建筑物	19,879,066.48	9,990,528.55	---	9,888,537.93

本公司的固定资产航空大厦中部份已用于向中国银行上步支行 5,600 万元抵押贷款，参见附注九、或有事项（三）其他或有负债、抵押借款。

7、期末无暂时闲置的固定资产；期末无通过融资租赁租入的固定资产；期末无通过经营租赁租出的固定资产；期末无持有待售的固定资产。

8、期末未办妥产权证书的固定资产：

项目	账面价值	未办妥产权证书原因	预计办结产权证书时间
购置长沙 BOBO 天下城写字楼第 10 层整层物业共 9 套商铺，该商铺建筑面积为 1,538.67 m ²	5,651,517.58 元	参见说明	参见说明

说明：本公司全资子公司中航物业管理有限公司于 2007 年购买的长沙写字楼物业，由于该房产开发商欠政府的税费未缴清，致使包括中航物业商铺在内的整栋房产均未办理房产证。

(十) 在建工程

1、在建工程明细情况

项目	年末数			年初数		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
酒店装修工程	---	---	---	239,175.00	---	239,175.00
观澜酒店在建工程	164,786,811.93	---	164,786,811.93	101,506,618.25	---	101,506,618.25
设备更新改造	197,690.00	---	197,690.00	---	---	---
影视厅弧幕工程	43,500.00	---	43,500.00	---	---	---
岳阳项目	61,191,850.42	---	61,191,850.42	---	---	---
合计	226,219,852.35	---	226,219,852.35	101,745,793.25	---	101,745,793.25

2、重大在建工程项目变动情况

项目名称	预算数	年初数	本期增加	转入固定资产	其他减少	工程投入占预算比例
观澜酒店在建工程*1	54,666 万元	101,506,618.25	63,280,193.68	---	---	30.14%
岳阳中航国际广场*2	37,655.87 万元	---	61,191,850.42	---	---	36.96%
合计		101,506,618.25	124,472,044.10	---	---	---
项目名称	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率	资金来源	年末数
观澜酒店在建工程	说明	12,399,380.46	6,711,721.90	5.54%	参见说明	164,786,811.93
岳阳中航国际广场		7,219,723.31	7,219,723.31	5.94%		61,191,850.42
合计		19,619,103.77	13,931,445.21	---		225,978,662.35

*1 观澜酒店总预算为 546,656,733.00 元，建筑面积为 56,795 m²，包括两项内容：五星级酒店预算为 363,589,000.00 元，建筑面积为 31,139 m²，客房 256 间(套)；KTV、SPA 及员工宿舍、架空层预算为 183,067,733 元，建筑面积为 25,656 m²。观澜酒店的资金来源除了本公司对该项目投入的资本金外，其余主要为借款。

*2、岳阳中航国际广场：该项目（即岳阳汇泽大厦，本公司收购岳阳汇泽大厦后将对其改造并更名为岳阳中航国际广场）总预算为 374,568,400.00 元，包括两项主要预算，其中用于整体收购岳阳汇泽大厦的预算为 2.09 亿元[详见附注五、（三）、2、预付款项金额前五名单位情况的说明]，余下的预算为对岳阳汇泽大厦主楼进行整体改造，使其达到营业标准。主要预算明细为：主楼的收购及改造成四星级酒店预算合计为 271,918,400.00 元，建筑面积 24,583.37 平米，客房 247 间(套)，中西餐厅，会议室等自营项，及足浴、KTV 等；裙楼预算 102,650,000.00 元（主要是收购成本），建筑面积 21,784.80 平米。岳阳中航国际广场的资金来源除了本公司对该项目投入的资本金外，其余主要为借款。

岳阳中航国际广场已用于向永亨银行深圳分行借款人民币 1.4 亿元提供抵押。参见附注九、或有事项（三）其他或有负债、抵押借款。

岳阳中航国际广场的工程投入占预算比例 36.96%=年末投入 6,119.19 万元/(总预算数 37,456.84 万元-岳阳汇泽大厦收购预算 20,900 万元)

3、在建工程减值准备：

本公司期末所有在建工程均未发生减值，无需计提减值准备。

4、重大在建工程的工程进度情况

项目	工程进度	备注
观澜酒店在建工程	五星级酒店外部主体工程已完成，内部正在装修，五星级酒店预计于 2011 年完工，KTV、SPA 及员工宿舍、架空层尚未开始建设。	预计观澜酒店在 2011 年开始试营业
岳阳中航国际广场	岳阳中航国际广场项目的土建基本已完成，完成部分装修。	预计岳阳中航国际广场项目在 2011 年完工

（十一）无形资产

1、无形资产情况

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、原价合计	84,863,681.74		---	84,863,681.74
1、土地使用权	84,740,081.74		---	84,740,081.74
2、软件	123,600.00		---	123,600.00
二、累计摊销额合计	8,389,844.17	2,010,658.28	---	10,400,502.45
1、土地使用权	8,363,064.17	1,985,938.28	---	10,349,002.45
2、软件	26,780.00	24,720.00	---	51,500.00

三、无形资产减值准备合计	---		---	
1、土地使用权	---		---	
2、软件	---		---	
四、无形资产账面价值合计	76,473,837.57	(2,010,658.28)	---	74,463,179.29
1、土地使用权	76,377,017.57	(1,985,938.28)	---	74,391,079.29
2、软件	96,820.00	(24,720.00)	---	72,100.00

2、公司开发项目支出：

本期没有发生无形资产项目开发支出。

(十二) 长期待摊费用

项目	期初额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末额	其他减少的原因
工程及装修支出	149,053,422.99	128,631,916.58	39,039,092.27	---	238,646,247.30	---
其他	11,181,396.62	3,322,237.31	3,080,069.50	---	11,423,564.43	---
合计	160,234,819.61	131,954,153.89	42,119,161.77	---	250,069,811.73	---

(十三) 递延所得税资产与递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

项目	期末余额	期初余额
递延所得税资产：		
应收账款坏账准备	8,015,567.04	6,822,575.83
其他应收款坏账准备	551,841.84	360,021.18
存货跌价准备	160,581.78	147,199.96
开办费	---	---
可抵扣亏损	---	---
递延所得税资产 小计	8,727,990.66	7,329,796.97
递延所得税负债：		
计入损益的投资性房产公允价值变动	108,421,301.78	82,243,140.94
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	503,460.83	720,955.91
其他	8,209.97	8,209.97
递延所得税负债小 计	108,932,972.58	82,972,306.82

说明：对于母公司计提的其他应收款坏账准备、长期股权投资减值准备等各项准备，因母公司本身未来无利润抵扣，故母公司计提的各项准备均不确认递延所得税资产。

1、引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

项目	暂时性差异金额
递延所得税资产：	
坏账准备	34,911,962.65
小计	34,911,962.65
递延所得税负债：	
投资性房地产---成本--转换日前公允价值变动累计金额	336,546,005.10
投资性房地产---公允价值变动--转换日后公允价值累计变动金额	85,948,907.40
投资性房地产---应纳税暂时性差异	11,190,294.62
可供出售金融资产---公允价值累计变动金额---皖能电力法人股	2,013,843.33
其他	32,839.88
小计	435,731,890.33

1、投资性房产公允价值变动确认的递延所得税负债=(投资性房地产--成本--转换日前公允价值变动累计金额 336,546,005.10 元+投资性房地产--公允价值变动--转换日后公允价值累计变动金额 85,948,907.40 元+投资性房地产---应纳税暂时性差异 11,190,294.62 元)* 所得税率 25%=108,421,301.78 元。

投资性房地产---应纳税暂时性差异 11,190,294.62 元：系本公司持有的投资性房地产如在成本模式下,每年应计提的折旧金额为 5,595,147.31 元,但本公司于 2009 年 1 月 1 日投资性房地产后续计量由成本模式变更为公允价值模式,至 2010 年末形成应纳税暂时性差异 11,190,294.62 元(5,595,147.31 元*2 年)。

2、可供出售金融资产皖能电力法人股公允价值累计变动金额确认的递延所得税负债=皖能电力年末市价 3,405,226.00 元-皖能电力初始成本 1,391,382.67 元)*25%=503,460.83 元

(十四) 资产减值准备

项目	年初余额	本年增加	本年减少		年末余额
			转回	转销	
1、坏账准备	225,998,331.12	17,236,825.37	756,510.23	117,000.00	242,361,646.26
2、存货跌价准备	1,054,065.00	---	88,020.70	---	966,044.30
3、长期股权投资减值准备	6,300,000.00	3,000,000.00	---	---	9,300,000.00
4、固定资产减值准备	559,011.08	---	---	559,011.08	---
合计	233,911,407.20	20,236,825.37	844,530.93	676,011.08	252,627,690.56

(十五) 短期借款**1、短期借款分类**

项目	年末余额	年初余额
质押借款	---	---
抵押借款	760,000,000.00	620,000,000.00
保证借款	790,010,000.00	260,000,000.00
信用借款	---	150,000,000.00
合计	1,550,010,000.00	1,030,000,000.00

2、短期借款分类明细

项目	年末数	年初数	备注
抵押借款			
民生银行上步支行	---	260,000,000.00	航空大厦1栋1层A1、2层、3层A1、6-14、16-20、35-36层
华夏银行	100,000,000.00	---	南光捷佳大厦401-406、一层商场01-04、四层商场抵押
中行上步支行	100,000,000.00	---	南光捷佳大厦2、3层商场及航空大厦抵押
农行深圳中心区支行	300,000,000.00	200,000,000.00	抵押情况见说明*1
浦发行深圳文锦支行	260,000,000.00	160,000,000.00	饶府国用(2005)第332、333、334、335、336、337号土地
小计	760,000,000.00	620,000,000.00	
保证借款			
中国银行上步支行	200,000,000.00	200,000,000.00	中国航空技术深圳有限公司担保
永亨银行深圳分行	---	60,000,000.00	中国航空技术深圳有限公司担保
东亚银行	90,000,000.00	---	中国航空技术深圳有限公司担保
东莞银行	150,000,000.00	---	中国航空技术深圳有限公司担保
浙商银行	150,000,000.00	---	中国航空技术深圳有限公司担保
中信银行	150,000,000.00	---	中国航空技术深圳有限公司担保
宁波银行深圳分行	50,000,000.00	---	中航地产股份有限公司担保
广发深圳华富支行	10,000.00	---	中航地产股份有限公司担保
小计:	790,010,000.00	260,000,000.00	
信用借款	---	---	
华润深国投信托有限公司	---	150,000,000.00	
小计:	---	150,000,000.00	
合计	1,550,010,000.00	1,030,000,000.00	

*1 位于成都市南部新区科创中心片区的土地【成高国用(2008)第1872号】，土地使用权乌国用(2006)第0020341号、乌国用(2004)第0008856号，中航格澜阳光花园A栋A-19-22、B栋B-102-109抵押。

3、已逾期未偿还的短期借款：无

(十六) 应付账款

账龄	年末余额	年初余额
一年以内	474,228,086.57	101,550,101.46
一至二年	30,278,201.09	42,991,801.53
二至三年	31,484,266.13	16,390,732.93
三年以上	2,435,459.76	1,942,940.54
合计	538,426,013.55	162,875,576.46

1. 年末余额中欠持本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东款项为 203,679.00 元。

2. 年末余额中欠关联方款项细:

单位名称	与本公司关系	金额	占应付账款总额的比例
中国航空技术深圳有限公司	本公司的控股股东	203,679.00	0.04%
天虹商场股份有限公司	控股股东的控股子公司	56,500.00	0.01%
合计		260,179.00	0.05%

3. 账龄超过一年的大额应付账款: 无。

(十七) 预收款项**1、预收款项按账龄分类**

项目	年末余额	年初余额
一年以内	962,478,203.57	1,262,068,588.40
一至二年	12,638,965.14	24,563,402.45
二至三年	8,568,558.23	2,806,133.17
三年以上	4,508,625.06	2,829,713.38
合计	988,194,352.00	1,292,267,837.40

(1)、年末余额中无预收持本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位款项。

(2)、年末余额中预收关联方款项:

单位名称	与本公司关系	金额	占预收账款总额的比例
广东国际大厦实业有限公司(物业预收工程款)	控股股东的孙公司	12,410,946.00	1.26%
中联(庐山)国际商务会议中心有限公司	控股股东的孙公司	6,000,000.00	0.61%
中国航空技术国际控股有限公司	控股股东的控股股东	670,796.00	0.07%
江西共青城中航迎宾馆有限公司	控股股东的孙公司	350,000.00	0.04%
沈阳发动机设计研究所	最终控制方的孙公司	247,506.70	0.03%

单位名称	与本公司关系	金额	占预收账款总额的比例
中航技国际工贸有限公司	同一最终控制方	202,680.00	0.02%
广东国际大厦实业有限公司物业管理分公司	同一最终控制方	178,489.00	0.02%
中航技房地产开发有限公司	同一最终控制方	141,666.68	0.01%
中国航空技术北京有限公司	同一最终控制方	101,101.00	0.01%
天虹商场股份有限公司	同一最终控制方	56,500.00	0.01%
天马微电子股份有限公司	同一最终控制方	30,000.00	0.00%
中国航空工业集团公司	最终控制方	7,396.09	0.00%
中航技国际储运有限责任公司	同一最终控制方	492.70	0.00%
合计		20,397,574.17	2.06%

(3)、账龄超过一年的大额预收账款：无。

(4)、预收款项年末余额比年初余额减少 304,073,485.40 元,减少比例为 23.53%,减少原因系上年的预收购房款大多在本期确认为营业收入。

2、预收款项按款项性质分类

项目	年末余额	年初余额
预收购房款	879,408,387.75	1,221,232,292.47
出售洗衣券预收款	67,332,598.50	55,817,980.10
物业及酒店服务预收款等	41,453,365.75	15,217,564.83
合计	988,194,352.00	1,292,267,837.40

3、预收购房款情况

房地产项目	年末余额	年初余额	预计竣工时间	预售比例
赣州中航城	90,207,522.00	511,377,995.45	2011年9月	
坪地商住项目	200,000.00	6,022,204.00	2008年12月	
昆山中航城	405,232,251.00	387,902,645.00	2011年12月	
江西南昌中航国际广场	38,520.96	94,905,690.02	2010年3月	
新疆中航翡翠城	24,218,994.30	77,565,520.00	2015年	
惠州惠东中航城	59,312,826.49	143,458,238.00	2010年10月	
成都中航城	300,198,273.00	---	2011年12月	
预收购房款合计	879,408,387.75	1,221,232,292.47		

(十八) 应付职工薪酬

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	54,991,311.43	396,362,506.11	371,933,076.23	79,420,741.31
(2) 职工福利费	428,728.07	18,304,976.30	18,235,847.17	497,857.20
(3) 社会保险费	3,059,713.85	35,271,341.43	38,186,851.69	144,203.59
其中：医疗保险费	914,972.40	9,336,063.18	10,157,496.89	93,538.69
基本养老保险费	1,846,852.33	21,175,578.82	22,992,659.60	29,771.55
年金缴费	---	1,784,341.83	1,784,341.83	---
失业保险费	203,558.17	1,656,946.48	1,847,126.77	13,377.88
工伤保险费	44,513.96	518,214.35	557,322.98	5,405.33
生育保险费	49,816.99	800,196.77	847,903.62	2,110.14
(4) 住房公积金	(55,254.66)	6,024,839.68	5,851,166.12	118,418.90
(5) 工会经费和职工教育经费	2,401,211.06	10,416,618.83	9,222,490.71	3,595,339.18
(6) 非货币性福利	35,331.80	6,750.00	35,331.80	6,750.00
(7) 因解除劳动关系给予的补偿	---	488,576.78	488,576.78	---
(8) 其它	409,563.36	25,241,204.09	24,035,590.36	1,615,177.09
其中：以现金结算的股份支付	---	---	---	---
合计	61,270,604.91	491,628,236.44	467,500,354.08	85,398,487.27

应付职工薪酬中属于拖欠性质的金额为零。

期末应付职工薪酬预计发放时间、发放金额的安排：年末应付职工薪酬大多为公司子公司物业公司员工计提的工资及年终奖金，一般在年后发放。

(十九) 应交税费

税费项目	年末余额	年初余额	计缴标准
增值税	(1,310,003.48)	(1,412,337.78)	3%、6%、17%
营业税	59,853,983.87	8,862,973.06	5%
城市建设维护税	4,273,529.11	(36,279.41)	1%、5%、7%
教育费附加	1,884,276.23	699,356.39	3%
企业所得税	95,234,874.42	24,229,826.92	22%、25%
房产税	3,000,770.73	778,027.50	
代扣代缴个人所得税	1,122,435.73	1,034,520.64	超额累进税率
土地使用税	2,100,219.24	2,432,095.71	定额税率
土地增值税	79,334,071.92	52,272,414.56	超率累进税率
其他	584,721.01	(275,229.56)	
合计	246,078,878.78	88,585,368.03	

公司目前适用的增值税率除了 17%外，物业公司水、电经营业务适用的增值税率为 3%、6%。

(二十) 应付股利

项 目	年末余额	年初余额	超过一年未付原因
西安飞机工业(集团)有限责任公司	253,594.00	253,594.00	未领取
中航观澜地产应付深圳中航城发展有限公司	24,500,000.00	24,500,000.00	未领取
深圳市正章干洗有限公司应付少数股东股利	497,438.35	895,223.08	无
江西中航应付江西省南昌滕王阁地产开发有限公司	1,190,199.23	---	无
合 计	26,441,231.58	25,648,817.08	

(二十一) 其他应付款

帐龄	年末数		年初数	
	金额	占总额比率	金额	占总额比率
一年以内	380,581,266.55	73.61%	1,143,080,923.56	91.83%
一年以上至二年以内	86,966,564.29	16.82%	55,399,118.50	4.45%
二年以上至三年以内	34,755,071.01	6.72%	27,652,919.28	2.22%
三年以上	14,735,630.42	2.85%	18,670,270.02	1.50%
合 计	517,038,532.27	100.00%	1,244,803,231.36	100.00%

1、期末其他应付款中应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位欠款为 152,021,711.91 元，其中欠控股股东中国航空技术深圳有限公司 152,021,711.91 元，系本公司应支付深圳中航的借款本金，明细内容详见附注七、(6) 关联方资金拆借说明。

年末其他应付款比上年减少 58.46%，主要是由于本期归还控股股东借款引起。2009 年末，本公司欠控股股东中国航空技术深圳有限公司借款本金 1,035,000,000.00 元，2010 年本公司归还了大部分股东借款，2010 年末只余下 152,021,711.91 元借款未归还。

2、期末余额中，欠关联方款项为 175,785,197.05 元，具体明细详见附注七、6、(2) 正常的关联往来—公司应付关联方款项。

3、账龄超过一年的大额其他应付款：

项目	金额	账龄			
		一年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
深圳市财政局拨项目工程款*1	43,947,477.00	2,737,477.00	32,830,000.00	8,380,000.00	
成都中航阳光地产有限公司*2	7,000,000.00		7,000,000.00		
厦门淮海控股集团有限公司*3	16,650,000.00		5,100,000.00	100,000.00	11,450,000.00
江西江沪置业有限公司*3	9,331,868.41			5,776,386.24	3,555,482.17
合计	76,929,345.41	2,737,477.00	44,930,000.00	14,256,386.24	15,005,482.17

*1、深圳市财政局拨项目工程款 43,947,477.00 元，系本公司的控股子公司深圳市新型自行车集聚基地投资开发有限公司因替政府代建自行车基地基础设施工程项目而收到的深圳市财政局拨项目工程款。参见附注五、(二十五) 专项应付款附注。

*2、成都中航阳光地产有限公司 7,000,000.00 万元系本公司欠关联方成都中航阳光地产有限公司的借款。

*3、厦门淮海控股集团有限公司 16,650,000.00 元及江西江沪置业有限公司 9,331,868.41 元均为本公司控股子公司欠原控股股东的款项。江西佳利商城住宅开发有限公司在 2008 年本公司收购前，其控股股东为厦门淮海控股集团有限公司和江西江沪置业有限公司（厦门淮海控股集团有限公司的关联方）。收购后，原股东仍持有江西佳利商城住宅开发有限公司 33% 的股权，以上欠款尚未归还。

(二十二) 一年内到期的非流动负债

1、1 年内到期的非流动负债

项 目	年末数	年初数
1 年内到期的长期借款	350,000,000.00	40,000,000.00
1 年内到期的应付债券	---	---
1 年内到期的长期应付款	---	---
合计	350,000,000.00	40,000,000.00

2、1 年内到期的长期借款

借款类型	年末数	年初数	备注
保证借款：			
广发深圳华富支行	---	40,000,000.00	中航地产股份有限公司担保
上海银行深圳分行	150,000,000.00	---	中国航空技术深圳有限公司担保
招行苏州分行昆山支行	120,000,000.00	---	中航地产股份有限公司担保
中国银行赣州分行	80,000,000.00	---	中航地产股份有限公司担保
合计	350,000,000.00	40,000,000.00	

3、1 年内到期的长期借款明细

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率 (%)	期末数	期初数	备注
广发深圳华富支行	2008.3.28	2010.3.27	4%-5%	---	40,000,000.00	中航地产股份有限公司担保
上海银行深圳分行	2009.9.27	2011.9.27	4%-5%	30,000,000.00	---	中国航空技术深圳有限公司担保
上海银行深圳分行	2010.1.4	2011.9.27	4%-5%	120,000,000.00	---	中国航空技术深圳有限公司担保

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率(%)	期末数	期初数	备注
中国银行赣州分行	2010.3.11	2011.8.31	5%-6%	50,000,000.00	---	中航地产股份有限公司担保
	2010.7.16	2011.8.31	5%-6%	30,000,000.00	---	
招商银行苏州分行昆山支行	2009.9.4	2011.7.23	5%-6%	40,000,000.00	---	中航地产股份有限公司担保
	2009.9.25	2011.7.23	5%-6%	30,000,000.00	---	
	2010.6.30	2011.7.23	5%-6%	50,000,000.00	---	
一年以内到期长期借款合计				350,000,000.00	40,000,000.00	

(二十三) 长期借款

1、长期借款分类

借款类别	年末余额	年初余额
保证借款	770,000,000.00	160,000,000.00
抵押借款	390,000,000.00	130,000,000.00
合计	1,160,000,000.00	290,000,000.00

2、长期借款分类明细

借款类型	借款起始日	借款终止日	利率(%)	期末数	期初数	备注
保证借款						
建设银行深圳分行	2009.2.18	2012.2.17	5%-6%	60,000,000.00	60,000,000.00	中国航空技术深圳有限公司担保
永亨银行深圳分行	2010.6.29	2013.6.28	5%-6%	100,000,000.00	---	中国航空技术深圳有限公司担保
中航信托股份有限公司	2010.7.6	2012.7.6	8.624%	460,000,000.00	---	中国航空技术深圳有限公司担保
国开行深圳分行	2010.6.30	2015.6.30	5%-6%	53,960,000.00	---	中航地产股份有限公司担保
	2010.10.29	2015.6.30	5%-6%	40,000,000.00	---	
	2010.12.17	2015.6.30	5%-6%	56,040,000.00	---	
上海银行银行深圳分行	2009-9-27	2011-9-27	4%-5%	---	30,000,000.00	中国航空技术深圳有限公司担保
招商银行苏州工业园区支行	2009-9-4	2011-7-23	5%-6%	---	70,000,000.00	中航地产股份有限公司担保
小计				770,000,000.00	160,000,000.00	
抵押借款:						
交通银行南昌迎宾支行	2009.6.30	2012.6.30	5%-6%	100,000,000.00	100,000,000.00	中航地产股份有限公司担保及项目在建工程抵押
永亨银行深圳分行	2010.2.9	2020.2.8	5%-6%	140,000,000.00	---	中航地产股份有限公司担保及岳阳土地、房产抵押
成都商业银行	2010.4.29	2013.4.29	5%-6%	150,000,000.00	---	中航地产股份有限公司担保及成都土地抵押
中国银行赣州市分行	2009-6-30	2012-6-30	5%-6%		30,000,000.00	中航地产股份有限公司担保
小计				390,000,000.00	130,000,000.00	

借款类型	借款起始日	借款终止日	利率(%)	期末数	期初数	备注
长期借款合计				1,160,000,000.00	290,000,000.00	

(二十四) 长期应付款

1、金额前五名长期应付款情况

单位	期限	初始金额	利率(%)	应计利息	期末余额	借款条件
国土局	无	32,896,800.00	不计息	不计息	9,541,865.55	见说明

说明:长期应付款 9,541,865.55 元,系应付地价款。因本公司航空大厦用地系国家划拨土地,地价为零,本公司 1994 年上市时作资产评估后应补缴的地价款余款。

2、长期应付款中的应付融资租赁款:无。

(二十五) 专项应付款

项目	年初余额	本年增加	本年结转	年末余额	备注说明
子公司自行车基地代建政府项目	41,210,000.00	2,737,477.00	43,947,477.00	---	财政拨款项目工程款
合计	41,210,000.00	2,737,477.00	43,947,477.00	---	

说明:本公司的控股子公司深圳市新型自行车集聚基地投资开发有限公司因替政府代建自行车基地基础设施工程项目而收到的深圳市财政局拨项目工程款。现因政府规划改变,深圳市新型自行车集聚基地投资开发有限公司为政府代建的项目已基本停止,相关工程的善后工作正在与政府协商之中,预计 2011 年能完成。截止 2010 年末的财政拨款项目工程款 43,947,477.00 元转入其他应付款核算。

(二十六) 股本

1、本年本公司股本变动金额如下:

项目	年初数		本期变动增减(+,-)					年末数	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一.有限售条	111,494,161.00	50.15%	---	---	---	(56,000,000.00)	(56,000,000.00)	55,494,161.00	24.96%

项目	年初数		本期变动增减(+,-)					年末数	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
件股份									
1、国家持股	---	---	---	---	---			---	---
2、国有法人持股	111,473,686.00	50.14%	---	---	---	(56,000,000.00)	(56,000,000.00)	55,473,686.00	24.95%
3、内部职工股	20,475.00	0.01%	---	---	---			20,475.00	0.01%
二、无限售条件股份	110,826,311.00	49.85%	---	---	---			166,826,311.00	75.04%
1、人民币普通股	110,826,311.00	49.85%	---	---	---	56,000,000.00	56,000,000.00	166,826,311.00	75.04%
2、境内上市的外资股	---	---	---	---	---			---	---
3、境外上市的外资股	---	---	---	---	---			---	---
4、其他	---	---	---	---	---			---	---
三、股份总数	222,320,472.00	100%	---	---	---			222,320,472.00	100%

(1)、本公司 2007 年定向增发后的股本业经深圳大华天诚会计师事务所深华验字[2007]89 号验资报告验证。

(2)、经中国证监会以证监发行字[2007]196 号文核准，本公司向特定对象非公开发行的 8,299.50 万股于 2007 年 9 月 25 日正式上市，其中，本公司控股股东中国航空技术深圳有限公司等三家关联股东认购的合计 5,600 万股股份禁售期为 36 个月，自 2010 年 9 月 25 日起可以上市流通。故本年国有法人持有的限售股减少 5,600 万股，本年无限售股相应增加 5,600 万股。

(3)、截止 2010 年末，本公司除了中国航空技术深圳有限公司等二家关联股东持有 55,473,686 股限售股及公司高管持有的 20,475 股为限售股外，其余股东持股全部为无限售流通股。

2、库存股：无。

3、专项储备：无。

(二十七) 资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本溢价*1	863,420,904.93	---	1,438,331.81	861,982,573.12
其他资本公积：	93,405,818.57		6,595,849.18	86,809,969.39
其中：1、被投资单位除净损益外所有者权益其他变动--- 外币报表折算差额*2			930,745.60	(930,745.60)
其中：2、资产评估增值*3	90,849,702.15		4,619,369.66	86,230,332.49

其中：3、可供出售金融资产公允价值变动价值变动净额*4	2,556,116.42		1,045,733.92	1,510,382.50
合计	956,826,723.50		8,034,180.99	948,792,542.51

*1 股本溢价本年减少 1,438,331.81 元：本公司第五届董事会第三十六次会议于 2009 年 11 月 5 日审议通过了《关于全资子公司收购深圳市新型自行车产业集聚基地投资开发有限公司 8.33% 股权的议案》。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 373.6 万元收购陈安月持有的深圳市新型自行车产业集聚基地投资开发有限公司 8.33% 的股权，该项股权收购的工商变更过户手续已于 2010 年 1 月 15 日完成。因少数股权收购价高于收购日（2010 年 1 月 1 日）该少数股权所对应的净资产金额为 1,438,331.81 元，本公司在编制本期合并报表时，已调减股本溢价 1,438,331.81 元。

*2 被投资单位除净损益外所有者权益其他变动——外币报表折算差额本年减少 930,745.60 元：本公司的全资子公司深圳市中航工业地产投资发展有限公司对深圳市深越联合投资有限公司的外币报表折算差额按 27% 的持股比例以权益法核算确认应承担的外币报表折算差额 -930,745.60 元，本公司在编制本期合并报表时，已调减资本公积—其他资本公积 930,745.60 元。

*3 资产评估增值本年减少 4,619,369.66 元是依据财政部(1998)16 号文件将股份制评估增值部分的折旧逐年转入营业外收入。

*4 可供出售金融资产公允价值变动净额本期减少数 1,045,733.92 元系本公司持有的上市公司法人股皖能电力（已解除限售）年末比年初市价下跌金额扣除本年皖能电力所确认的递延所得税负债后的金额。

（二十八）盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	118,402,393.53	1,548,171.90	---	119,950,565.43
合计	118,402,393.53	1,548,171.90	---	119,950,565.43

1、本年增加 1,548,171.90 元系按母公司净利润的 10% 计提的法定盈余公积。

（二十九）未分配利润

项目	金额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	419,066,928.23	
调整年初未分配利润合计数		
调整后年初未分配利润	419,066,928.23	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	269,281,814.72	
减：提取法定盈余公积	1,548,171.90	按净利润 10% 计提
提取任意盈余公积	---	

应付普通股股利	---	
转作股本的普通股股利	---	
本年年末余额	686,800,571.05	

(三十) 营业收入及营业成本

1、营业收入

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	3,919,346,217.43	1,751,740,418.21
其他业务收入	---	---
营业成本	2,697,611,515.35	1,188,459,839.27

2、主营业务（分行业）

项目	本年发生额		上年发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
工业	---	---	---	---
房地产业	2,993,395,294.56	2,157,149,265.49	984,612,713.96	753,999,287.68
旅游饮食服务业	925,950,922.87	540,462,249.86	767,127,704.25	434,460,551.59
合计	3,919,346,217.43	2,697,611,515.35	1,751,740,418.21	1,188,459,839.27

3、主营业务（分板块）

项目	本年发生额		上年发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
酒店、服务收入	357,664,315.69	75,941,102.47	297,744,589.64	66,442,906.77
地产板块收入	2,993,395,294.56	2,157,149,265.49	984,612,713.96	753,999,287.68
物业板块收入	568,286,607.18	464,521,147.39	469,383,114.61	368,017,644.82
合计	3,919,346,217.43	2,697,611,515.35	1,751,740,418.21	1,188,459,839.27

(1)、主营业务——地产板块收入

A、主营业务——地产板块收入（分地区）

项目	本年发生额		上年发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
广东	705,654,114.97	567,552,192.83	539,306,449.89	434,830,577.95
其中：深圳市	227,573,935.77	166,810,231.61	530,965,400.40	428,367,587.87

江苏	748,270,777.00	572,370,916.07	280,993,406.54	199,886,248.92
上海	15,951,725.84	14,553,660.57	44,416,825.43	42,951,070.19
湖南	71,080,972.77	---	36,341,370.27	---
江西	1,181,753,306.24	768,533,257.29	1,300,044.39	(304,927.72)
新疆	199,305,946.10	167,164,620.20	---	---
其他省	71,378,451.64	66,974,618.53	82,254,617.44	76,636,318.34
合计	2,993,395,294.56	2,157,149,265.49	984,612,713.96	753,999,287.68

B、主营业务——地产板块收入（分业务类型）

项目	本年发生额		上年发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
1. 房产销售	2,712,456,554.81	2,025,401,832.07	679,404,003.20	568,115,239.68
2、房地产出租	56,742,146.05	1,048,835.70	53,075,877.18	2,414,564.68
3、监理工程收入	2,703,686.44	---	6,708,946.00	---
4、幕墙工程收入	146,333,164.85	130,698,597.72	209,911,854.05	183,469,483.32
5、技术服务收入	2,225,835.31	---	2,843,987.26	---
6、代建政府项目收入	71,420,262.95	---	32,668,046.27	---
7、其他	1,513,644.15	---	---	---
合计	2,993,395,294.56	2,157,149,265.49	984,612,713.96	753,999,287.68

(2)、主营业务——物业公司收入

A、主营业务——物业公司收入（分地区）

项目	2010 年		2009 年	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
广东省	452,415,334.67	379,580,572.61	332,453,076.50	263,205,827.67
其中：深圳市	410,122,757.51	346,970,800.71	285,882,796.68	233,640,092.90
湖南省	28,551,002.77	17,250,245.01	30,488,004.65	22,630,963.84
湖北省	30,024,588.44	24,236,915.70	25,716,082.55	20,480,759.37
上海	22,819,246.66	17,829,840.08	23,921,437.59	18,203,974.90
山东省	23,617,016.33	21,029,635.82	18,573,618.06	15,114,599.57
其他省	10,859,418.31	4,593,938.17	38,230,895.26	28,381,519.48
合计	568,286,607.18	464,521,147.39	469,383,114.61	368,017,644.83

B、主营业务——物业公司收入（分业务类型）

项目	2010 年		2009 年	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
1、物业管理收入	486,276,613.54	401,233,667.97	428,414,530.61	337,474,353.19

2、房产出租收入	1,455,829.89	298,445.13	617,663.75	496,824.70
3、其他收入（楼宇电梯工程收入）	80,554,163.75	62,989,034.29	40,350,920.25	30,046,466.93
合计	568,286,607.18	464,521,147.39	469,383,114.61	368,017,644.82

(3)、主营业务——酒店及服务收入

A、主营业务——酒店服务收入（分地区）

项目	2010 年		2009 年	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
广东	193,394,721.46	50,051,668.18	180,497,346.22	46,682,379.57
其中：深圳	193,394,721.46	50,051,668.18	180,497,346.22	46,682,379.57
上海	51,486,280.05	7,356,024.87	38,708,522.80	6,291,066.57
北京	95,270,815.71	16,827,914.70	70,976,882.73	12,650,940.03
陕西	15,738,242.56	1,247,088.31	7,561,837.89	818,520.60
江西	1,774,255.91	458,406.41	---	---
合计	357,664,315.69	75,941,102.47	297,744,589.64	66,442,906.77

B、主营业务——酒店及服务收入（分业务类型）

项目	2010 年		2009 年	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
酒店、服务收入	354,694,227.45	75,941,102.47	294,659,556.04	66,442,906.77
物业出租收入	2,970,088.24		3,085,033.60	---
合计	357,664,315.69	75,941,102.47	297,744,589.64	66,442,906.77

4、公司前五名客户的主营业务收入情况

客户名称或排名	主营业务收入总额	占公司全部主营业务收入的比例
1、湖南衡阳深圳工业园管委会（衡阳代建政府项目收入）	67,163,588.95	1.71%
2、广东国际实业有限公司（物业收入---酒店装修工程收入）	58,419,970.20	1.49%

3、中航信托股份有限公司(房产销售收入)	31,946,740.00	0.82%
4、中国工商银行深圳分行(物业管理收入)	30,644,380.10	0.78%
5、华润深圳湾发展有限公司(幕墙工程收入)	25,024,845.17	0.64%
合 计	213,199,524.42	5.44%

(三十一) 营业税金及附加

项目	计税标准	本年发生额	上年发生额
营业税	3-5%	194,203,810.63	82,355,011.27
城市维护建设税	1%, 5%, 7%	11,458,292.27	2,849,405.74
教育费附加	3%	6,448,535.43	2,704,136.55
堤围防护费	0.01%	490,870.13	19,342.80
土地增值税	按清算政策规定	64,668,220.82	3,643,704.22
其他		2,571,524.90	1,027,280.86
合 计		279,841,254.18	92,598,881.44

本期营业税金及附加的金额比上年增加 187,242,372.74 元, 增加 202.21%, 主要是本期房产销售比上年增加约 3 倍, 从而与房产销售相关的营业税等也比去年成倍增加所致。

本期计提土地增值税 64,668,220.82 元, 主要是赣州项目、昆山项目、江西南昌等项目因房产销售按清算政策规定所计提的土地增值税, 这也是本年比上年税金增加的主要原因之一。

(三十二) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
工资	45,667,903.48	36,642,977.80
广告宣传费	41,315,755.72	9,246,381.07
租赁费	31,604,954.96	28,585,110.28
销售代理费	30,566,020.96	19,027,533.75
长期待摊费用摊销	29,288,017.48	29,582,140.10
燃料水电费	17,519,280.75	17,571,212.78
物料消耗	6,493,009.23	4,597,592.55
促销费	6,203,363.99	3,229,134.02
折旧费	5,285,883.46	4,795,814.00
社会保险费	4,797,651.61	3,732,296.88
低值易耗品摊销	2,785,530.62	2,093,774.11

洗涤费	2,594,868.72	1,635,626.85
运输费	2,587,910.19	2,379,269.62
通讯费	2,311,957.54	2,157,856.88
其他	29,502,670.98	22,283,582.27
合计	258,524,779.69	187,560,302.96

本期销售费用金额比上年增加 70,964,476.73 元，增加比例 37.84%，主要系本期广告宣传费用增加 32,069,374.65 元以及销售代理费用增加 11,538,487.21 元，增加原因是本期房产竣工较多，为确保销售进展顺利，投入销售宣传、代理成本较大。

（三十三）管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
管理人员工资	102,242,247.44	92,127,395.88
社会保险费	11,222,980.83	12,590,800.53
折旧费	10,149,720.27	9,723,119.07
业务招待费	9,011,157.31	6,558,867.53
长期待摊费用	8,481,099.57	5,233,224.53
租赁费	7,831,842.35	8,078,803.18
差旅费	7,152,154.79	6,621,396.34
福利费	7,123,337.01	7,363,184.12
税金	6,870,062.22	3,796,632.17
办公费	5,440,230.91	4,255,783.44
运输费	5,029,348.45	3,462,844.83
教育经费	3,091,177.25	1,155,374.46
水电费	2,965,260.03	2,905,965.72
其他	30,957,413.48	27,658,482.13
合计	217,568,031.91	191,531,873.93

本期管理费用金额比上年增加 26,036,157.98 元，增加比例 13.59%，属于正常变动。

（三十四）财务费用

类别	本年发生额	上年发生额
利息支出	63,606,682.79	14,713,215.90
减：利息收入	8,614,482.13	9,847,017.71
汇兑损失	2,863.56	671,152.34
减：汇兑收益	-	9.26
银行手续费	3,320,388.84	5,525,839.31
其他	11,537,524.68	72,601.54
合计	69,852,977.74	11,135,782.12

本期财务费用金额比上年增加 58,717,195.62 元，增加比例 527.28%，主要是银行借款利息支出增加产生。其他费用系支付的咨询费等。

（三十五）资产减值损失

项 目	本年发生额	上年发生额
坏账损失*1	16,480,315.14	7,518,106.94
存货跌价损失	(88,020.70)	---
长期股权投资减值损失*2	3,000,000.00	
合 计	19,392,294.44	7,518,106.94

1、本期资产减值损失金额比上年增加 11,874,187.50 元，增加比例 157.94%，主要系本期坏账损失计提增加 8,962,208.20 元，以及长期股权投资减值损失增加 3,000,000.00 元，见说明如下：

(1) 本期计提 16,480,315.14 元坏账损失原因：因本公司的全资子公司海南南光房地产发展有限公司转入清算，对其账面无法收回的其他应收款，补提坏账准备 5,576,537.51 元；另外对深圳市金诚印刷有限公司按照账龄补提坏账准备 5,454,790.00 元；余下的 5,448,987.63 元系因本期应收款项增加而补提的坏账准备。

(2) 本期计提 3,000,000.00 元长期股权投资减值损失系因对以前遗留两项产权不清的投资所计提的减值。详见附注五、（七）、*3 长期股权投资清理说明。

（三十六）投资收益

1、投资收益明细情况

项目或被投资单位名称	本年发生额	上年发生额
1、按成本法核算确认的长期股权投资收益	---	---
2、按权益法核算确认的长期股权投资收益	---	---
3、处置长期股权投资产生的投资收益---转让四川美大康药业股份有限公司 23.75% 的股权投资收益	---	43,869.41
4、持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益---皖能电力股票分红	10,141.17	---
5、处置可供出售金融资产产生的投资收益---出售皖能电力 1,500,700 股及出售江铃汽车 192,000 股产生的投资收益	---	13,811,353.02
合 计	10,141.17	13,855,222.43

说明：投资收益本年比上年减少 13,845,081.26 元，主要是上年发生股权转让及股票出售产生收益 13,855,222.43 元，而本年除了投资收益中除了 10,141.17 元的安徽皖能电力股票分红外，再无其他投资收益。

（三十七）营业外收入

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得	761,243.03	20,187,861.46	761,243.03
其中：固定资产处置利得	761,243.03	20,187,861.46	761,243.03
无形资产处置利得	-	---	-
罚款净收入	16,344.00	146,856.00	16,344.00
资产评估增值部分计提折旧转入	4,692,284.60	4,692,504.14	4,692,284.60

无需支付的款项	2,306,734.21	7,820.78	2,306,734.21
奖励收入	154,443.94	---	154,443.94
政府补助	859,200.00	875,016.28	859,200.00
放弃股权收购收到违约金净收入		6,840,902.52	
收地税局退回税款	189,650.10		189,650.10
其他	1,405,529.49	195,596.72	1,405,529.49
合计	10,385,429.37	32,946,557.90	10,385,429.37

1、本期营业外收入金额比上年减少22,561,128.53元，减少比例68.48%，主要系固定资产处置利得减少19,426,618.43元以及放弃股权收购收到违约金净收入减少6,840,902.52元。

2、资产评估增值部分计提折旧转入是依据财政部(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。

3、本期无需支付的款项转营业外收入 2,116,703.36 元，其中，因本公司的全资子公司海南南光房地产发展有限公司转入清算，对其账面不需支付的应付款 1,783,110.36 元，本期转入营业外收入处理。

(三十八) 营业外支出

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失	3,882,006.16	866,541.46	3,882,006.16
其中：固定资产处置损失	3,809,801.75	866,541.46	3,809,801.75
无形资产处置损失	---	---	---
公益性捐赠支出	553,000.00	32,063.09	553,000.00
罚款支出	250,752.51	75,980.60	250,752.51
赔偿支出	136,625.84	703,266.49	136,625.84
其他	422,060.60	990,626.22	422,060.60
合计	5,244,445.11	2,668,477.86	5,244,445.11

本年营业外支出金额比上年增加 2,575,967.25 元，增加比例为 96.53%，主要系 2,943,260.29 元，主要系固定资产处置损失增加 2,943,260.29 元，其中深圳市中航地产发展有限公司因办公楼装修一次性处理固定资产(办公设备等)处置损失 1,356,564.51 元，因海南南光房地产发展有限公司因转入清算发生固定资产(房产)处置损失 1,603,486.59 元等。

本期公益性捐赠支出中，向地震灾区青海省玉树县捐款人民币 50 万元。

(三十九) 所得税费用

项目	本年发生额	上年发生额
本年所得税费用	115,658,567.29	41,489,720.88
递延所得税费用	24,781,127.29	13,785,451.34
合计	140,439,694.58	55,275,172.22

本期所得税费用金额比上年增加 85,164,522.36 元，增加比例为 154.07%，主要系本期赣州地产等项目本期产生所得税费用增加引起。

(四十) 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

报告期利润	2010 年度	2009 年度
归属于公司普通股股东的净利润	1.2112	0.2828
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.0768	0.0253
项目	2010 年度	2009 年度
基本每股收益和稀释每股收益计算		
(一) 分子:		
税后净利润	269,281,814.72	62,867,532.17
调整: 优先股股利及其它工具影响		
基本每股收益计算中归属于母公司普通股股东的损益	269,281,814.72	62,867,532.17
调整:		
与稀释性潜在普通股股相关的股利和利息	---	---
因稀释性潜在普通股转换引起的收益或费用上的变化	---	---
稀释每股收益核算中归属于母公司普通股股东的损益	269,281,814.72	62,867,532.17
(二) 分母:		
基本每股收益核算中当期外发普通股的加权平均数	222,320,472.00	222,320,472.00
加: 所有稀释性潜在普通股转换成普通股时的加权平均数	---	---
稀释每股收益核算中当期外发普通股加权平均数	222,320,472.00	222,320,472.00
(三) 每股收益		
基本每股收益		
归属于公司普通股股东的每股净利润	1.2112	0.2828
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.0768	0.0253
稀释每股收益		
归属于公司普通股股东的净利润	1.2112	0.2828
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.0768	0.0253
非经常性损益	29,898,075.49	57,234,381.34
扣除非经常性损益后的净利润	239,383,739.23	5,633,150.83

(四十一) 其他综合收益

项目	本年发生额	上年发生额
1、可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	(1,263,229.00)	9,336,162.91
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	(217,495.08)	720,955.91
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	---	9,623,115.52
小计	(1,045,733.92)	(1,007,908.52)
2、按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额	(930,745.60)	---
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响	---	---
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	---	---
小计	(930,745.60)	
合计	(1,976,479.52)	(1,007,908.52)

1、可供出售金融资产产生的利得（损失）金额本年数-1,263,229.00 元系本公司持有的上市公司法人股皖能电力（已解除限售）年末比年初市价下跌金额，可供出售金融资产产生的所得税影响本年皖能电力所确认的递延所得税负债金额。

2、按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有-930,745.60 元系按对合营企业按权益法核算应承担的外币报表折算差额。详见附注五、（二十七）资本公积中的说明 2。

3、其他综合收益全部为母公司所持有的法人股产生及本公司的全资子公司深圳市中航工业地产投资发展有限公司权益法核算外币报表折算差额产生，不涉及少数股东收益。

(四十二) 现金流量表附注**收到的其他与经营活动有关的现金**

项目	本年金额
公司往来款	140,674,286.87
押金及代收代付款	157,296,550.17
收到退回的保证金	2,817,844.30
收到的工程、投标保证金	3,867,278.00
银行存款利息收入	9,597,648.67
罚款、违约金收入	389,672.40
职工归还的备用金	1,296,079.55
其他	19,693,377.01
合计	335,632,736.97

2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	合计
往来款项	332,198,920.62

管理费用支付的现金	36,839,418.98
营业费用支付的现金	33,154,918.05
押金、保证金、维修金支出	86,813,433.48
员工备用金	5,951,488.91
利息及手续费	3,826,652.66
支付代建工程款	335,817,944.77
其他	43,373,528.58
合计	877,976,306.05

(四十三). 现金流量表补充资料

1、现金流量表补充资料

项目	本年金额	上年金额
一、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	295,524,395.97	93,485,068.20
加：资产减值准备	19,392,294.44	7,518,106.94
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	22,891,230.37	18,388,571.32
无形资产摊销	2,010,658.28	862,718.28
长期待摊费用摊销	42,119,161.77	37,557,619.67
投资性房地产累计折旧（摊销）	---	---
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	3,120,763.13	(19,321,320.00)
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	---	61,301.09
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）	(54,257,601.00)	(31,691,306.40)
财务费用（收益以“—”号填列）	69,852,977.74	11,135,782.12
投资损失（收益以“—”号填列）	(10,141.17)	(13,855,222.43)
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	(1,398,193.69)	(1,148,488.58)
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）	25,960,665.76	15,654,895.83
存货的减少（增加以“—”号填列）	(214,945,317.39)	(407,052,628.47)
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	(628,531,169.91)	(401,002,696.99)
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	200,822,280.06	1,224,998,223.86
其他	---	---
经营活动产生的现金流量净额	(217,447,995.64)	535,590,624.44
二、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本	---	---
一年内到期的可转换公司债券	---	---
融资租入固定资产	---	---
三、现金及现金等价物净变动情况		
现金的年末余额	1,125,700,767.35	924,835,581.15
减：现金的年初余额	924,835,581.15	590,558,789.92
加：现金等价物的年末余额	---	---
减：现金等价物的年初余额	---	---
现金及现金等价物净增加额	200,865,186.20	334,276,791.23

2、本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息：无。

3、现金和现金等价物的构成

项目	年末余额	年初余额
一、现金	1,125,700,767.35	941,640,785.10
其中：库存现金	1,258,386.26	1,198,302.29
可随时用于支付的银行存款	1,124,442,381.09	923,637,278.86
可随时用于支付的其他货币资金	---	16,805,203.95
二、现金等价物	---	---
其中：三个月内到期的债券投资	---	---
三、年末现金及现金等价物余额	1,125,700,767.35	941,640,785.10
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	---	---

(四十四). 所有者权益变动表项目注释

1、本年资本公积---所有者投入和减少资本--其他减少 6,057,701.47 元,系两项的合计数,其中①溢价收购少数股权调减股本溢价减少资本公积 1,438,331.81 元。详见附注五、(二十七)资本公积说明 1;②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而转出其他资本公积 4,619,369.66 元。

2、本年少数股东权益---所有者投入资本增加 2,200,000.00 元本年设立的西安市正章干洗有限公司少数股东以现金出资 220 万元后相应调增本年少数股东权益 2,200,000.00 元。

3、本年少数股东权益---所有者投入和减少资本--其他减少 2,370,583.13 元,系两项的合计数,其中①收购深圳市新型自行车产业集聚基地投资开发有限公司 8.33%股权调减本年少数股东权益 2,297,668.19 元;②本公司控股子公司深圳市老大昌酒楼有限公司将股份制评估增值转营业外收入时,按该公司少数股东的持股比例冲减的少数股东权益 72,914.94 元。

六、资产证券化业务的会计处理：无。

七、关联方及关联交易

1、本企业的控股股东情况

单位：人民币

控股股东名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	控股股东对本企业的持股比例	控股股东对本企业的表决权比例	本企业最终控制方	组织机构代码
中国航空技术深圳有限公司*1	控股股东	有限责任公司	深圳市	由镭	综合	10 亿元	20.62%	50.14%	中国航空工业集团公司	19034036-3
中国航空技术国际控股有限公司	控股股东的控股股东	有限责任公司	北京市	吴光权	进出口	74.22 亿元	---	50.14%	中国航空工业集团公司	10000099-9
中国航空工业集团公司	最终控制方	全民所有制	北京市	林左鸣	综合	640 亿元	---	50.14%		710935732

*1 本企业的控股股东情况的说明：中国航空技术深圳有限公司直接持有本公司 20.62%的股份，由于中国航空技术深圳有限公司的控股子公司深圳中航集团股份有限公司(中国航空技术深圳有限公司持有该公司 58.77%的股份)持有本公司 22.35%的股份，中国航空技术深圳有限公司的全资子公司深圳中航城发展有限公司持有本公司 7.17%的股份，因此，中国航空技术深圳有限公司直接、间接持有本公司 50.14%的股份，为本公司控股股东。

控股股东经营范围：经营或代理除国家统一联合经营的出口商品和国家实行核定公司经营的进口商品以外的其它商品及技术的进出口业务，补偿贸易；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；国产汽车（不含小轿车）的销售；房地产开发（开发福田区宗地号为 B210-0016 地块）；润滑油、燃料油、化工产品 & 化工材料（不含危险化学品）的进出口和内销业务。注册地为深圳市福田区深南中路中航苑航都大厦 24 层。

2、本企业的子公司情况

截止 2010 年 12 月 31 日止，本公司处于正常经营状态的各类子公司共计 44 家，其中直接持股的子公司 18 家（11 家全资子公司，7 家控股子公司），间接持股的子公司 26 家（孙公司 23 家，孙公司的子公司 3 家），其中有关子公司类型、企业类型、注册地、表决权比例等情况详见附注四、（一）子公司情况。子公司的法人代表、组织机构代码等情况如下（注册资本以人民币万元为单位）：

子公司全称	法人代表	注册资本	表决权比例(%)	组织机构代码
一、通过设立或投资等方式取得的子公司				
1、深圳市中航地产发展有限公司	石正林	15,000	100%	27934084-5
2、成都市中航地产发展有限公司	欧阳昊	10,000	100%	66047931-X
3、赣州中航房地产发展有限公司	欧阳昊	25,000	100%	66479473-9
4、赣州中航置业有限公司	欧阳昊	5,000	100%	55601993-8
5、深圳市中航工业地产投资发展有限公司	石正林	20,000	100%	66708595-4
6、衡阳深圳工业园开发建设有限公司	柏丙林	22,605	66.67%	66855117-9
7、惠州市中航工业地产发展投资有限公司	伍倜	3,000	85%	66986652-7
8、惠州市谟岭新型产业园开发建设有限公司	柏丙林	500	80%	67883422-8
9、深圳中航观澜地产发展有限公司	伍倜	1,000	51%	76349594-5
10、昆山市中航地产有限公司	欧阳昊	22,000	100%	79459286-0
11、江苏中航地产有限公司	欧阳昊	10,000	100%	69932982-9
12、岳阳中航地产有限公司	石正林	10,000	100%	68030732-0
13、天津格兰云天投资发展有限公司	伍倜	3,000	100%	66308015-2
14、深圳中航龙兴地产有限公司	伍倜	2,000	100%	79661991-6
15、深圳市新型自行车产业集聚地投资开发有限公司	柏丙林	3,000	92%	78525878-0
16、海南南光房地产开发公司	李学智	1,000	100%	28401177-1
17、中航物业管理有限公司	石正林	5000	100%	19220520-2
18、深圳市中航经营顾问有限公司	朱俊春	500	100%	74322778-3
19、深圳市中航楼宇设备有限公司	朱俊春	880	100%	74320107-3
20、深圳市中航南光电梯工程有限公司	朱俊春	500	100%	19235074-1
21、深圳市南光物业管理有限公司	张力	1,000	100%	19220929-7
22、山东中航物业管理有限公司	朱俊春	600	100%	56671177-6
23、新疆中航物业服务服务有限公司	朱俊春	50	100%	67630028-1
24、深圳格兰云天酒店管理有限公司	石正林	20,000	99.50%	76197033-5
25、深圳市花园格兰云天大酒店有限公司	张振山	1,000	90%	77719901-2
26、深圳市中航太极餐饮管理有限公司	张振山	500	100%	68201759-7
27、北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司	张振山	1,000	80%	71092482-2
28、上海园林格兰云天大酒店有限公司	张振山	800	100%	79149509-6
29、西安市天阅酒店有限公司	张振山	500	100%	69381142-X
30、南昌格兰云天国际酒店有限公司	张振山	1,000	100%	69849401-3
31、岳阳格兰云天国际酒店有限公司	张振山	1,000	100%	55492747-3
32、深圳市格兰云天大酒店有限公司	张振山	1,500	100%	61881191-3
33、深圳市观澜格兰云天大酒店投资有限公司	张振山	7,250	100%	67667202-6
34、深圳市老大昌酒楼有限公司	费元辅	100	51%	19219597-2
35、深圳市正章干洗有限公司	费元辅	100	51%	19219790-0
36、西安正章干洗有限公司	孟少凯	550	60%	56145671-0
二、通过同一控制下企业合并取得的子公司				
37、新疆中航投资有限公司	欧阳昊	5,000	100%	76114426-0
38、深圳市中航建设监理有限公司	翁志忠	300	53.33%	19230919-1
39、江西中航地产有限公司	伍倜	10,000	75%	79280546-3
40、深圳中航幕墙工程有限公司	伍倜	5,080	100%	19219131-4
41、深圳固凯特建筑装饰工程安装有限公司	吴宇轩	50	100%	66267250-0
三、通过非同一控制下企业合并取得的子公司				
42、江西佳利商城新天地广场有限公司	伍倜	1,660	67%	77237879-1
43、江西佳利商城住宅开发有限公司	伍倜	5,000	67%	75997352-9
44、深圳市瑞远运动器材有限公司	柏丙林	1,000	100%	67858514-5

3、本企业的合营和联营企业情况

单位：人民币万元

被投资单位名称	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	本公司持股比例	本公司在被投资单位表决权比例	年末资产总额	年末负债总额	年末净资产总额	本年营业收入总额	本年净利润	关联关系	组织机构代码
一、合营企业														
深圳市深越联合投资有限公司	有限公司	深圳	仇慎谦	投资兴办实业	10,000	27%	27%	23,332.39	13,677.11	9,655.28	0	0	本公司系其第一大股东,但并非控股股东	67481608-1
二、联营企业														
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

4、本企业的其他关联方情况（以下列示的所有其他关联方均为本公司的最终控制方中国航空工业集团公司所控制）

公司营业执照上注明的全称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
广东国际大厦实业有限公司	该公司是本公司控股股东的控股子公司深圳中航集团股份有限公司的控股子公司	617401197
成都中航阳光地产有限公司	该公司是本公司控股股东的全资子公司深圳中航城发展有限公司的子公司	202384639
江南期货经纪有限公司	该公司是本公司最终控制方中国航空工业集团公司的孙公司中航证券有限公司的子公司	70765600-3
中航证券有限公司	该公司是本公司最终控制方中国航空工业集团公司的孙公司	74198615-3
中航信托股份有限公司	该公司是本公司最终控制方中国航空工业集团公司的子公司	69847584-0
江西鼎诚实业投资有限公司	该公司是本公司控股股东的控股子公司	751115546
南昌市天虹商场有限公司	该公司是本公司控股股东的控股子公司天虹商场股份有限公司的全资子公司	739166607
上海天马微电子有限公司	该公司是本公司控股股东的控股子公司深圳中航集团股份有限公司的控股孙公司	787803068
上海园林宾馆有限公司	该公司是本公司控股股东的控股股东的子公司中国航空技术上海有限公司的子公司	60721784-7
上海中航房地产开发公司	该公司是本公司控股股东的控股股东的子公司中国航空技术上海有限公司的子公司	132215804

公司营业执照上注明的全称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
深圳航空标准件有限公司	该公司是本公司控股股东的控股子公司	61881126X
深圳迈威有线电视器材有限公司	该公司是本公司控股股东的控股子公司深圳中航集团股份有限公司的控股子公司	618810902
深圳上海宾馆	该公司是本公司控股股东的控股子公司	618811075
深圳深蓉塑料制品有限公司	该公司是本公司控股股东的控股子公司	618811964
深圳市飞亚达（集团）股份有限公司	该公司是本公司控股股东的控股子公司深圳中航集团股份有限公司的控股子公司	192189783
深圳市飞亚达精密计时制造有限公司	该公司是本公司控股股东的控股孙公司深圳市飞亚达（集团）股份有限公司的子公司	715210802
深圳市亨吉利世界名表中心有限公司	该公司是本公司控股股东的控股孙公司深圳市飞亚达（集团）股份有限公司的子公司	279313935
深圳市深南电路有限公司	该公司是本公司控股股东的控股子公司深圳中航集团股份有限公司的控股子公司	192195761
深圳市世界名表中心西安分公司	该公司是本公司控股股东的孙公司深圳市飞亚达（集团）股份有限公司的子公司的分公司	75023781-6
深圳市世界名表中心有限公司	该公司是本公司控股股东的孙公司深圳市飞亚达（集团）股份有限公司的子公司	192236228
深圳市天虹投资发展有限公司	该公司是本公司控股股东的控股子公司天虹商场股份有限公司的子公司	279442921
深圳市中航长泰投资发展有限公司	该公司是本公司控股股东的全资子公司深圳中航城发展有限公司的子公司	732047808
深圳市中航城置业发展有限公司	该公司是本公司控股股东的全资子公司	676667833
深圳市中航投资管理有限公司	该公司是本公司控股股东的全资子公司	192252682
深圳市中航阳光地产发展有限公司	该公司是本公司控股股东的全资子公司深圳中航城发展有限公司的子公司	192286364
深圳中航（香港）有限公司	该公司是本公司控股股东的全资子公司	880000032
深圳中航城发展有限公司	持有本公司 7.17%的股权，该公司是本公司控股股东的全资子公司	19219400-5
深圳中航企业集团培训中心	同一控股股东（中国航空技术深圳有限公司控制）	736258397
深圳中航商贸有限公司	该公司是控股股东中国航空技术深圳有限公司的全资子公司	192220285
深圳中航资源有限公司	该公司是本公司控股股东的控股子公司深圳中航集团股份有限公司的全资子公司	667071640

公司营业执照上注明的全称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
天虹商场股份有限公司	该公司是本公司控股股东的控股子公司	618842912
天马微电子股份有限公司	该公司是本公司控股股东的控股子公司深圳中航集团股份有限公司的控股子公司	192183445
西安诚亨实业有限公司	该公司是本公司控股股东的控股孙公司深圳市飞亚达（集团）股份有限公司的子公司	668658622
厦门市天虹商场有限公司	该公司是本公司控股股东的控股子公司天虹商场股份有限公司的全资子公司	737887347
中国航空技术国际工程有限公司	该公司是本公司控股股东的控股股东中国航空技术国际控股有限公司的子公司	10000100-0
中航技国际工贸有限公司	该公司是本公司控股股东的控股股东中国航空技术国际控股有限公司的子公司	10113246-7
中国航空技术北京有限公司	该公司是本公司控股股东的控股股东中国航空技术国际控股有限公司的子公司	10111481-6
中航技进出口有限责任公司	该公司是本公司控股股东的控股股东中国航空技术国际控股有限公司的子公司	71782485-9
中国航空技术上海有限公司	该公司是本公司控股股东的控股股东中国航空技术国际控股有限公司的子公司	13220715-0
中国航空科技工业股份有限公司	本公司最终控制方中国航空工业集团公司的子公司	710930141
中航工业集团财务有限责任公司	本公司最终控制方中国航空工业集团公司的子公司	710934756
中航国际租赁有限公司	本公司最终控制方中国航空工业集团公司的子公司中航投资控股有限公司的子公司	132229886
中航国际物流有限公司	该公司是本公司控股股东的控股股东中国航空技术国际控股有限公司的孙公司	669360243
中航技国际经贸发展有限公司	该公司是本公司控股股东的控股股东中国航空技术国际控股有限公司的子公司	100018363
中航技机票代理有限责任公司	该公司是本公司控股股东的控股股东中国航空技术国际控股有限公司的孙公司中航国际物流有限公司的孙公司	10002785X
南京中航工业科技城发展有限公司	该公司是本公司最终控制方中国航空工业集团公司的孙公司金城集团有限公司的子公司	69463914-x
中航社区健康服务中心	同一控股股东(中国航空技术深圳有限公司控制)	754253223
中航技房地产开发有限公司	该公司是本公司控股股东的控股股东中国航空技术国际控股有限公司的子公司	100026814
中航工业机电系统公司	该公司是本公司最终控制方中国航空工业集团公司的子公司	717827582
深圳市风华比特通讯技术有限公司	该公司是本公司控股股东的控股子公司	743210324

公司营业执照上注明的全称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
中航国际新能源发展有限公司	该公司是本公司控股股东的控股股东中国航空技术国际控股有限公司的孙公司	560448831
嘉浩（庐山）房产开发有限公司	该公司是本公司控股股东的控股子公司江西中航共青城实业有限公司的子公司	612421666
珠海凯迪克酒店有限公司	该公司是本公司控股股东的控股股东中国航空技术国际控股有限公司的孙公司	707932274
上海中航光电子有限公司	该公司是本公司控股股东的控股子公司	698769152
江西共青城中航迎宾馆有限公司	该公司是本公司控股股东的控股子公司江西鼎诚实业投资有限公司的子公司	683488067
深圳市中航华城置业发展有限公司	该公司是本公司控股股东的全资子公司	676698701
成都天马微电子有限公司	该公司是本公司控股股东的控股子公司深圳中航集团股份有限公司的控股孙公司	67966155X
中航技国际储运有限责任公司	该公司是本公司控股股东的控股股东中国航空技术国际控股有限公司的孙公司中航国际物流有限公司的子公司	101161671
中航投资控股有限公司	该公司是本公司最终控制方中国航空工业集团公司的子公司	710930173
中国航空技术珠海有限公司	该公司是本公司控股股东的控股股东中国航空技术国际控股有限公司的子公司	190340603
长沙市天虹百货有限公司	该公司是本公司控股股东的控股子公司天虹商场股份有限公司的孙公司	670771883
江西省南昌滕王阁地产开发有限公司	该公司是本公司控股股东的控股子公司江西智融投资有限责任公司的子公司	158385246
江西新拓投资股份有限公司	该公司是本公司控股股东的子公司	158265930
中联（庐山）国际商务会议中心有限公司	该公司是本公司控股股东的控股子公司江西中航共青城实业有限公司的子公司	612421682
北京千秋营宸房地产开发有限公司	该公司是本公司控股股东的全资子公司深圳中航城发展有限公司的孙公司	723984461
江西洪都航空工业集团有限责任公司	该公司是本公司最终控制方中国航空工业集团公司的子公司	158261067
沈阳发动机设计研究所	该公司是本公司最终控制方中国航空工业集团公司的孙公司	717802772

5、关联交易情况

(1) 购买商品、接受劳务的关联交易

关联方名称	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易比例 (%)	金额	占同类交易比例 (%)
天虹商场股份有限公司	购买商品	市场价	3,111,713.00	5.63%	1,823,151.82	3.25%
中国航空技术上海有限公司	技术服务费	市场价	2,150,000.00	100.00%	1,320,000.00	100.00%
深圳上海宾馆	酒店消费	市场价	69,375.00	0.39%	77,256.80	0.00%
深圳中航企业集团培训中心	培训费	市场价	45,627.00	1.22%	27,100.00	1.67%
中航国际租赁有限公司大航机电分公司	装修采购	市场价	3,997,639.00	2.72%	---	---
中航技国际经贸发展有限公司	商品房装修	市场价	100,000.00	0.07%	21,472.00	0.01%
深圳市飞亚达(集团)股份有限公司	购买商品	市场价	5,418.00	0.00%	7,977.00	0.00%

(2) 销售商品、提供劳务的关联交易

关联方名称	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易比例	金额	占同类交易比例
中航信托股份有限公司	商品房销售	市场价	31,946,740.00	1.18%	---	---
	商品房销售小计		31,946,740.00	1.18%	---	---
中国航空技术深圳有限公司	监理收入	市场价	---	0.00%	776,230.00	7.97%
深圳天马微电子股份有限公司	监理收入	市场价	---	0.00%	280,600.00	2.88%
天虹商场股份有限公司	监理收入	市场价	280,901.28	10.39%	---	0.00%
深圳中航城发展有限公司	监理收入	市场价	759,362.16	28.09%	---	0.00%
	监理收入小计		1,040,263.44	38.48%	1,056,830.00	10.85%
深圳中航城发展有限公司	幕墙工程收入	市场价	---	0.00%	163,109.54	0.06%

关联方名称	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易比例	金额	占同类交易比例
	幕墙工程收入小计		---	0.00%	163,109.54	0.06%
成都中航阳光地产发展有限公司	成都牧马山项目技术服务费	市场价	1,301,835.31	41.51%	1,811,490.90	63.70%
深圳中航城发展有限公司	凯特项目技术服务费	市场价	924,000.00	58.49%	1,032,496.36	36.30%
	技术服务费收入小计		2,225,835.31	100.00%	2,843,987.26	100.00%
广东国际大厦实业有限公司	工程、维保	市场价	47,549,114.54	59.03%	16,513,898.38	40.93%
江西共青城中航迎宾馆有限公司	工程、维保	市场价	3,268,517.56	4.06%	-	0.00%
江西鼎诚实业投资有限公司	工程、维保	市场价	-	0.00%	6,277,000.00	15.56%
深圳市深南电路有限公司	工程、维保	市场价	118,152.46	0.15%	408,886.32	1.01%
中航证券有限公司	工程、维保	市场价	-	0.00%	164,826.72	0.41%
天虹商场股份有限公司	工程、维保	市场价	192,445.22	0.24%	94,000.00	0.23%
天马微电子股份有限公司	工程、维保	市场价	135,730.65	0.17%	---	0.00%
深圳上海宾馆	工程、维保	市场价	236,930.00	0.29%	---	0.00%
深圳中航城发展有限公司(本部)	工程、维保	市场价	524,233.16	0.65%	---	0.00%
深圳市中航城置业发展有限公司	工程、维保	市场价	547,452.04	0.68%	---	0.00%
深圳市风华比特通讯技术有限公司	工程、维保	市场价	97,373.19	0.12%	-	0.00%
厦门市天虹商场有限公司	工程、维保	市场价	59,967.24	0.07%	-	0.00%
深圳市中航华城置业发展有限公司	工程、维保	市场价	85,509.66	0.11%	---	0.00%
	工程、维保收入小计		52,815,425.72	65.57%	23,458,611.42	58.14%
广东国际大厦实业有限公司	物业管理费与水电费	市场价	10,870,855.66	2.24%	17,513,241.79	4.09%
天虹商场股份有限公司	物业管理费与水电费	市场价	9,561,252.22	1.97%	12,301,098.32	2.87%
上海中航光电子有限公司	物业管理费与水电费	市场价	4,776,646.00	0.98%	-	0.00%
天马微电子股份有限公司	物业管理费与水电费	市场价	4,700,004.00	0.97%	6,594,988.22	1.54%
中国航空技术国际控股有限公司	物业管理费与水电费	市场价	5,714,313.46	1.18%	6,057,308.44	1.41%
上海天马微电子股份有限公司	物业管理费与水电费	市场价	3,935,517.81	0.81%	3,693,361.13	0.86%
深圳中航城发展有限公司	物业管理费与水电费	市场价	2,812,913.06	0.58%	3,409,790.16	0.80%

关联方名称	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易比例	金额	占同类交易比例
深圳上海宾馆	物业管理费与水电费	市场价	2,694,550.67	0.55%	2,944,434.97	0.69%
中国航空技术深圳有限公司	物业管理费与水电费	市场价	2,552,676.79	0.52%	4,349,377.16	1.02%
长沙市天虹百货有限公司	物业管理费与水电费	市场价	2,333,734.20	0.48%	-	0.00%
成都天马微电子有限公司	物业管理费与水电费	市场价	1,680,666.67	0.35%	-	0.00%
中国航空技术上海有限公司	物业管理费与水电费	市场价	1,431,563.00	0.29%	731,856.90	0.17%
深圳市飞亚达(集团)股份有限公司	物业管理费与水电费	市场价	1,167,848.74	0.24%	845,451.03	0.20%
上海中航房地产开发公司	物业管理费与水电费	市场价	757,079.33	0.16%	-	0.00%
深圳中航企业集团培训中心	物业管理费与水电费	市场价	727,688.39	0.15%	747,788.34	0.17%
中国航空技术北京有限公司	物业管理费与水电费	市场价	683,182.16	0.14%	1,104,748.01	0.26%
中航技国际工贸有限公司	物业管理费与水电费	市场价	649,072.86	0.13%	591,428.86	0.14%
深圳市飞亚达精密计时仪器制造有限公司	物业管理费与水电费	市场价	555,830.24	0.11%	700,027.12	0.16%
成都中航阳光地产有限公司	物业管理费与水电费	市场价	549,855.80	0.11%	934,784.23	0.22%
中航国际租赁有限公司	物业管理费与水电费	市场价	542,060.72	0.11%	345,327.40	0.08%
深圳市亨吉利世界名表中心有限公司	物业管理费与水电费	市场价	435,684.15	0.09%	472,258.55	0.11%
中航证券有限公司	物业管理费与水电费	市场价	403,228.13	0.08%	123,732.38	0.03%
江南期货经纪有限公司	物业管理费与水电费	市场价	340,559.60	0.07%	345,690.47	0.08%
深圳市中航投资管理有限公司	物业管理费与水电费	市场价	286,405.31	0.06%	288,102.17	0.07%
深圳市中航城置业发展有限公司	物业管理费与水电费	市场价	259,087.00	0.05%	311,934.49	0.07%
深圳市深南电路有限公司	物业管理费与水电费	市场价	233,041.13	0.05%	142,999.21	0.03%
深圳市中航长泰投资发展有限公司	物业管理费与水电费	市场价	197,280.00	0.04%	120,333.00	0.03%
深圳迈威有线电视器材有限公司	物业管理费与水电费	市场价	166,913.93	0.03%	168,156.55	0.04%
中航社区健康服务中心	物业管理费与水电费	市场价	166,680.70	0.03%	173,265.99	0.04%
江西鼎诚实业投资有限公司	物业管理费与水电费	市场价	166,667.00	0.03%	175,654.62	0.04%
深圳中航商贸有限公司	物业管理费与水电费	市场价	142,106.80	0.03%	146,200.11	0.03%
江西新拓投资股份有限公司	物业管理费与水电费	市场价	93,957.37	0.02%	182,223.58	0.04%

关联方名称	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易比例	金额	占同类交易比例
深圳深蓉塑料制品有限公司	物业管理费与水电费	市场价	28,450.05	0.01%	31,192.80	0.01%
中航技机票代理有限责任公司	物业管理费与水电费	市场价	10,486.06	0.00%	-	0.00%
中国航空技术国际工程有限公司	物业管理费与水电费	市场价	5,674.70	0.00%	-	0.00%
中航技国际储运有限责任公司	物业管理费与水电费	市场价	5,674.50	0.00%	-	0.00%
中航国际物流有限公司	物业管理费与水电费	市场价		0.00%	37,660.00	0.01%
深圳市中航阳光地产发展有限公司	物业管理费与水电费	市场价	-	0.00%	500,000.00	0.12%
深圳市天虹投资发展有限公司	物业管理费与水电费	市场价	-	0.00%	20,532.60	0.00%
	物业管理费与水电费小计		61,639,208.21	12.68%	66,104,948.60	15.43%
西安诚亨实业有限公司	酒店托管收入	市场价	-	0.00%	288,389.59	10.28%
江西共青城中航迎宾馆有限公司	酒店托管收入	市场价	673,330.83	35.06%	207,437.73	7.39%
珠海凯迪克酒店有限公司	酒店托管收入	市场价	744,014.28	38.74%	240,188.98	8.56%
	酒店托管收入小计		1,417,345.11	73.81%	736,016.30	26.23%
深圳市亨吉利世界名表中心有限公司	酒店消费	市场价	1,356.00	0.00%	-	0.00%
深圳市中航华城置业发展有限公司	酒店消费	市场价	376,010.50	0.12%	-	0.00%
中航工业机电系统公司	酒店消费	市场价	37,284.45	0.01%	-	0.00%
中航国际物流有限公司	酒店消费	市场价	519,930.98	0.16%	-	0.00%
中航国际新能源发展有限公司	酒店消费	市场价	594.00	0.00%	-	0.00%
中航技房地产开发有限公司	酒店消费	市场价	354,279.70	0.11%	-	0.00%
中航技国际储运有限责任公司	酒店消费	市场价	2,146.30	0.00%	-	0.00%
中航社区健康服务中心	酒店消费	市场价	23,427.00	0.01%	-	0.00%
珠海凯迪克酒店有限公司	酒店消费	市场价	3,513.80	0.00%	-	0.00%
中国航空技术国际控股有限公司	酒店消费	市场价	4,131,129.28	1.31%	5,097,338.92	1.95%
中国航空技术深圳有限公司	酒店消费	市场价	3,321,766.18	1.05%	2,280,585.17	0.88%
中航技进出口有限责任公司	酒店消费	市场价	2,412,080.76	0.76%	964,486.40	0.37%
中国航空技术北京有限公司	酒店消费	市场价	994,395.18	0.31%	851,918.92	0.33%
中国航空工业集团公司	酒店消费	市场价	1,089,681.65	0.34%	320,847.12	0.12%

关联方名称	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易比例	金额	占同类交易比例
中航技国际工贸有限公司	酒店消费	市场价	433,553.40	0.14%	310,457.90	0.12%
中航工业集团财务有限责任公司	酒店消费	市场价	14,188.36	0.00%	288,268.34	0.11%
中国航空技术上海有限公司	酒店消费	市场价	559,933.10	0.18%	280,842.45	0.11%
深圳中航城发展有限公司	酒店消费	市场价	795,595.67	0.25%	158,860.90	0.06%
中航技机票代理有限责任公司	酒店消费	市场价	170,440.78	0.05%	105,210.00	0.04%
深圳中航资源有限公司	酒店消费	市场价	70,472.89	0.02%	101,581.30	0.03%
中航国际租赁有限公司	酒店消费	市场价	44,486.70	0.01%	98,242.63	0.04%
天虹商场股份有限公司	酒店消费	市场价	168,085.71	0.05%	94,296.20	0.03%
深圳市飞亚达(集团)股份有限公司	酒店消费	市场价	133,084.13	0.00%	93,146.10	0.03%
深圳中航商贸有限公司	酒店消费	市场价	456,900.97	0.14%	92,570.13	0.03%
中国航空技术国际工程公司	酒店消费	市场价	291,747.58	0.09%	79,542.00	0.03%
江西鼎诚实业投资有限公司	酒店消费	市场价	50,640.10	0.02%	76,287.38	0.03%
广东国际大厦实业有限公司	酒店消费	市场价	19,639.35	0.01%	69,306.65	0.02%
中航证券有限公司	酒店消费	市场价	136,833.18	0.04%	60,959.28	0.02%
深圳市深南电路有限公司	酒店消费	市场价	191,140.44	0.06%	54,682.93	0.02%
中航技投资控股有限公司	酒店消费	市场价	51,431.15	0.02%	50,441.19	0.02%
深圳航空标准件有限公司	酒店消费	市场价	33,753.42	0.01%	50,286.70	0.02%
中航技国际经贸发展有限公司	酒店消费	市场价	167,685.13	0.05%	43,208.40	0.02%
上海园林宾馆有限公司	酒店消费	市场价	49,625.60	0.00%	37,377.00	0.01%
深圳中航(香港)有限公司	酒店消费	市场价	7,010.50	0.00%	25,926.85	0.01%
中国航空科技工业股份有限公司	酒店消费	市场价	-	0.00%	24,617.53	0.01%
西安诚亨实业有限公司	酒店消费	市场价	800.00	0.00%	21,740.45	0.01%
珠海凯迪克酒店有限公司	酒店消费	市场价	12,105.17	0.00%	14,904.30	0.00%
天马微电子股份有限公司	酒店消费	市场价	32,114.50	0.01%	5,354.02	0.00%
江西共青城中航迎宾馆有限公司	酒店消费	市场价	63,836.01	0.02%	2,776.12	0.00%
深圳上海宾馆	酒店消费	市场价	2,303.00	0.00%	2,000.00	0.00%

关联方名称	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易比例	金额	占同类交易比例
深圳市世界名表中心西安分公司	酒店消费	市场价	11,100.00	0.00%	2,186.00	0.00%
	关联方收入合计		17,236,102.62	5.39%	11,760,249.28	4.47%
中联(庐山)国际商务会议中心有限公司	咨询服务	市场价	-	--	121,949.00	36.74%
江西洪都航空工业集团有限责任公司	咨询服务	市场价	300,000.00	25.00%	210,000.00	63.26%
	咨询服务收入小计		300,000.00	25.00%	331,949.00	100.00%
深圳上海宾馆	洗涤服务	市场价	431,060.99	1.36%	472,778.00	1.59%
北京千秋营宸房地产开发有限公司	服务费收入	市场价	11,200.00	100.00%	-	0.00%
	关联方交易合计		169,063,181.40	4.31%	106,928,479.40	6.10%

销售商品、提供劳务的重大关联交易说明:

①地产销售关联交易说明: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(现更名为:中航信托股份有限公司;以下简称中航信托)签订了《南昌市商品房买卖合同》和《车位使用权出让协议》,由江西中航向中航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30,091,740.00元;由江西中航向中航信托出让南昌中航国际广场地下停车场一层的16个停车位使用权,总价为人民币1,855,000.00万元,两项交易总金额合计为31,946,740.00万元,截止2010年12月31日实际收到16,903,600.00元,余下的15,043,140.00元销房款已于2011年1月收到。

②本期除了与中航信托的地产销售业务以外,其他关联方销售商品、提供劳务收入主要系本公司的子公司中航物业管理有限公司(以下简称“中航物业”)对关联方广东国际大厦实业有限公司、天虹商场股份有限公司、天马微电子股份有限公司、中国航空技术国际控股有限公司、中国航空技术深圳有限公司、上海天马微电子股份有限公司、深圳中航城发展有限公司等提供的日常物业管理、代收水电费收入及孙公司深圳市中航楼宇设备有限公司向关联方广东国际大厦实业有限公司承建的大厦翻新项目工程收入。

I、主要物业管理合同如下:

- A、广东国际大厦实业有限公司物业费说明：中航物业于 2009 年与广东国际大厦实业有限公司签订关于广东国际大厦物业服务的合同，合同金额 9,000,000.00 元/年，2010 年与广东国际大厦实业有限公司结算物业管理及水电费为 10,870,855.66 元。
- B、天虹商场股份有限公司物业费说明：中航物业于 2007 年与天虹商场股份有限公司签订鼎城裙楼物业管理合同，合同期限为 2007 年 5 月 31 日至 2017 年 5 月 30 日，合同约定物业管理费为 2,016,422.50 元/年。2010 年结算物业管理及水电费为 9,561,252.22 元。
- C、天马微电子股份有限公司物业费说明：中航物业于 2010 年与天马微电子股份有限公司续签关于天马微电子股份有限公司工业园的物业管理合同，合同期限自 2010 年 9 月 1 日至 2011 年 8 月 31 日，合同金额为 4,700,000.00 元。2010 年与天马微电子股份有限公司结算物业管理服务费为 4,700,004.00 元。
- D、中国航空技术国际控股有限公司物业费说明：中航物业管理有限公司与中国航空技术国际控股有限公司签订了若干物业管理委托合同，2010 年结算的物业管理及水电费为 5,714,313.46 元。
- E、中航物业于 2010 年 1 月 1 日与上海天马微电子有限公司签订物业管理合同，物业服务期限从 2010 年 1 月 1 日至 2010 年 12 月 31 日，合同约定物业管理费年费用为 3,595,992.00 元人民币，该服务费不含设施维修、保养、能耗等其他费用；本期水电费收入为 339,525.81 元。
- F、上海中航光电子有限公司物业费说明：中航物业于 2010 年 1 月 1 日与上海天马微电子有限公司签订物业管理合同，管理物业为上海天马微电子有限公司工业园，物业服务期限从 2010 年 1 月 1 日至 2010 年 12 月 31 日，合同约定物业管理费年费用为 3,595,992.00 元人民币，该服务费不含设施维修、保养、能耗等其他费用。2010 年结算物业管理及水电费为 4,776,646.00 元。
- G、深圳中航城发展有限公司物业费说明：中航物业于 2008 年 3 月与深圳中航城发展有限公司签订物业租赁代理合同，2010 年继续执行原合同，2010 决算的代理租赁费为 2,373,714.96 元，物业管理及水电费为 439,198.10 元。
- H、深圳上海宾馆物业费说明：中航物业与深圳上海宾馆签订物业管理服务合同，2010 年结算的物业管理及水电费为 2,694,550.67 元。
- I、中国航空技术深圳有限公司物业费说明：中航物业管理有限公司 2006 年与中国航空技术深圳有限公司签订物业租赁代理合同，管理物业为中航苑，2010 年继续执行原合同，2010 决算的代理租赁费为 1,664,760.24 元，物业管理及水电费为 887,916.55 元。
- J、长沙市天虹百货有限公司物业费及水电费说明：中航物业于 2007 年 10 月与天虹商场股份有限公司（天虹商场股份有限公司代子公司长沙市天虹百货有限公司）签订物业管理服务合同，合同约定服务费用为 1,800,000.00 元/年，2010 年结算的物业管理及水电费为 2,333,734.20 元。

II、物业工程及维保收入主要关联方交易内容及收入如下：

A、深圳市中航楼宇设备有限公司（以下简称“中航中航楼宇设备”）与广东国际大厦实业有限公司 2010 年 2 月 25 日签订“广东国际大厦供热系统、智能化子干线系统及机房设备、酒店排水系统改造项目”合同，合同约定价款为 28,784,184.47 元，本期结算金额为 14,900,000.00 元。

B、中航楼宇设备与广东国际大厦实业有限公司 2010 年签订“广东国际大厦出租单位改造工程施工项目”合同，合同约定价款为 749,700.00 元，本期结算金额为 749,700.00 元。

C、中航楼宇设备与广东国际大厦实业有限公司 2010 年 10 月 28 日签订“广东国际大厦改造项目裙楼空调、给排水主干管及厨房排油烟工程项目”合同，合同约定价款为 18,794,510.59 元，本期结算金额为 17,035,608.47 元。

D、中航楼宇设备本期结算 2009 年“广东国际大厦客房拆除工程项目”、“广东国际大厦裙档 3-5 层拆除工程项目”、“广东国际大厦裙档 3-5 层拆除工程项目”、“广东国际大厦空调系统大修工程项目”、“广东国际大厦改造工程裙楼及客户隔墙拆除工程项目”、“广东国际大厦空调水系统干管改造工程项目”、“广东国际大厦主楼生活水及热水系统改造工程项目”等多个项目合计 14,577,806.07 元。

E、深圳市中航南光电梯工程有限公司本期收到广东国际大厦实业有限公司电梯工程安装款 286,000.00 元确认为本期收入。

以上 5 项与广东国际大厦实业有限公司有关的大厦翻新工程于本期共计确认收入 47,549,114.54 元。

F、中航楼宇设备与江西共青城中航迎宾馆有限公司签订工程改造合同，改造项目为“共青迎宾馆 4#、5#、6#、7#、8#、9#楼安装工程，本期实现工程收入为 3,268,517.56 元。

(3) 关联托管情况

委托方名称	受托方名称	托管资产类型	托管起始日	托管终止日	托管收益确定依据	托管收益
中国航空技术珠海有限公司	深圳格兰云天酒店管理有限公司	其他资产托管	2009-7-1	2014-6-30	按合同约定	744,014.28
江西共青城中航迎宾馆有限公司	深圳格兰云天酒店管理有限公司	其他资产托管	2010-4-16	2014-4-15	按合同约定	673,330.83
嘉浩（庐山）房产开发有限公司	中航地产股份有限公司	参见说明 3	参见说明 3	参见说明 3	按合同约定	---
中联（庐山）国际商务会议中心有限公司	中航地产股份有限公司	参见说明 3	参见说明 3	参见说明 3	按合同约定	---

委托方名称	受托方名称	托管资产类型	托管起始日	托管终止日	托管收益确定依据	托管收益
深圳市中航华城置业发展有限公司	中航地产股份有限公司	参见 说明 4	参见 说明 4	参见 说明 4	按合同约定	---
深圳市中航城置业发展有限公司	中航地产股份有限公司	参见 说明 4	参见 说明 4	参见 说明 4	按合同约定	---
中国航空技术深圳有限公司	中航地产股份有限公司	参见 说明 4	参见 说明 4	参见 说明 4	按合同约定	---
深圳市中航置地开发有限公司	中航地产股份有限公司	参见 说明 4	参见 说明 4	参见 说明 4	按合同约定	---
北京千秋营宸房地产开发有限公司	中航地产股份有限公司	参见 说明 4	参见 说明 4	参见 说明 4	按合同约定	---
深圳市中航长泰投资发展有限公司	中航地产股份有限公司	参见 说明 4	参见 说明 4	参见 说明 4	按合同约定	---

关联托管情况说明：

1. 2009 年 9 月 8 日，本公司的子公司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管理合同》。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，合同期限：2009 年 7 月 1 日至 2014 年 6 月 30 日。珠海凯迪克酒店是中航技珠海公司投资的商务旅游酒店，地处交通便捷的珠海吉大九州大道东，毗邻九州城、免税商场，占地 19,304 平方米，拥有商业房产 23,734.85 平方米，客房总数 249 间，现以准四星级标准全面营业。酒店经营范围：住宿、西餐制售、卡拉 OK、歌舞、桑拿按摩（限分支机构）；理发、美容；非酒精饮料、酒类的零售。合同价款：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，合同总价款约为 250 万元。支付方式：乙方每月按营业收入的 3% 向甲方支付一次基本管理费，每季度按经营利润的 4% 向甲方支付一次效益管理费。按合同约定本期实际发生托管收入 744,014.08 元，并确认为本期营业收入。本期实际收到委托管理收入 623,714.77 元。

2. 2009 年 4 月 8 日，本公司的子公司酒店管理公司与江西鼎诚实业投资有限公司（以下简称“江西鼎诚”）签署了《共青城迎宾馆项目全权委托管理合同》，江西鼎诚将位于江西省九江市共青城的一块土地及该地块上的一座建筑面积 12,000 平方左右的共青茶山迎宾馆全权委托给酒店管理公司为独家代理人对酒店提供前期技术支持服务，协助进行开业前筹备；在酒店开业后进行经营，管理、监督和指导，并授予管理方履行本合同条款所需的全部授权。合同有效期分为两个阶段：第一阶段为技术服务阶段；第二阶段为委托管理阶段，合同规定的委托管理期限为 5 年，自实际开业日起算。技术服务费为 20 万元，管理费由基本管理费与效益管理费两部份组成，基本管理费按营业收入的 2% 计算，效益管理费为经营利润额的 2.5%，在酒店经营的头两年江西鼎诚将在基本管理费与效益管理费的

基础上另增加 20 万元/年。

2009 年 10 月 9 日，由于《共青城迎宾馆项目全权委托管理合同》主体变更为江西共青城中航迎宾馆有限公司，江西鼎诚实业投资有限公司、深圳格兰云天酒店管理有限公司及江西共青城中航迎宾馆有限公司签订了《共青城迎宾馆项目全权委托管理合同》主体变更协议，将委托方变更为江西共青城中航迎宾馆有限公司，其他内容不变。按合同约定本期实际发生托管收入 673,330.83 元，并确认为本期营业收入。本期实际收到委托管理收入 462,533.98 元。

3. 2010 年 3 月 17 日，本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。

4. 2009 年 9 月 21 日，本公司与中国航空技术深圳有限公司（以下简称“深圳中航”）和深圳中航城发展有限公司（以下简称“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》，由本公司受托开发和经营管理深圳中航直接持有及其全资子公司中航城公司持有的多项与房地产开发业务相关的项目，并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项目托管费用，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。

委托经营管理的资产是指深圳中航和中航城公司对外投资所拥有的以下资产：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。

本次关联交易托管项目的主要情况如下：

(1)、深圳市中航华城置业发展有限公司持有之中航苑 G/M 地块（动力中心/花园）项目（深圳市中航华城置业发展有限公司系深圳中航全资孙公司）项目位于深圳市福田区中航苑，用地面积为 9157 平方米，总建筑面积为 3.4 万平方米，项目预计总投资（含建设期的财务费用）为 2.2788 亿元。

(2)、深圳市中航华城置业发展有限公司持有之中航苑 H 地块（航城大厦）项目项目位于深圳市福田区中航苑，用地面积为 4566 平方米，总建筑面积为 3.97 万平方米，项目预计总投资（含建设期的财务费用）为 3.6603 亿元。

(3)、深圳市中航城置业发展有限公司持有之中航苑 D1 地块（鼎诚二期西）项目项目位于深圳市福田区中航苑，用地面积为 7339 平方米，总建筑面积为 11.49 万平方米，项目预计总投资（含建设期的财务费用）为 13.2376 亿元。

(4)、深圳市中航城置业发展有限公司持有之中航苑 D2 地块（鼎诚二期东）项目项目位于深圳市福田区中航苑，用地面积为 6964 平方米，总建筑面积为 4.28 万平方米，项目预计总投资（含建设期的财务费用）为 4.2656 亿元。

(5)、深圳市中航城置业发展有限公司持有之中航苑 O 地块（北苑改造）项目项目位于深圳市福田区中航苑，用地面积为 4830 平方米，总建筑面积为 4.694 万平方米，项目预计总投资（含建设期的财务费用）为 3.8142 亿元。

(6)、深圳中航持有之中航苑 A 地块（中航公寓）项目位于深圳市福田区中航苑，用地面积为 4816 平方米，总建筑面积为 3.5778 万平方米，项目新增投资（含建设期的财务费用）为 2.3634 亿元，该项目为整体改造项目。

(7)、深圳市中航置地开发有限公司持有之深圳渔农村项目（深圳中航的全资子公司中航城公司持有深圳市中航置地开发有限公司 68%的股权）项目位于深圳渔农村，用地面积为 15872 平方米，总建筑面积为 21.621 万平方米，项目预计总投资为 19.7 亿元。

(8)、北京千秋营宸房地产开发有限公司持有之北京四合院项目（深圳市中航置地开发有限公司持有北京千秋营宸房地产开发有限公司 87%的股权）位于北京后海，用地面积为 10060 平方米，总建筑面积为 1.188 万平方米，项目预计总投资为 6 亿元。

(9)、深圳市中航长泰投资发展有限公司持有之深圳龙华项目（中航城公司持有深圳市中航长泰投资发展有限公司 70%股权）位于深圳龙华中心区，用地面积为 53501 平方米，总建筑面积为 24.6683 万平方米，项目预计总投资为 21 亿元。

以上 9 个地产项目的预计总投资为 76.7715 亿元，由于以上 9 个地产项目均为中国航空技术深圳有限公司及其子公司所持有，因此以上 9 个地产托管项目构成了本公司的重大关联交易，本公司 2009 年第二次临时股东大会于 2009 年 6 月 26 日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》，同意本公司受托以上 9 个关联地产托管项目。

(4) 关联承包情况：无。

(5) 关联租赁情况

A. 向关联方租出资产

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	年度确认的租赁收益	租赁收益确定依据
深圳中航观澜地产发展有限公司	天虹商场股份有限公司	房产	2007-5-1	2027-4-31	12,694,691.70	浮动租金, 参见说明 1
中航物业管理有限公司	长沙市天虹百货有限公司	房产	2008-8-25	2013-8-24	227,724.00	年固定租金
中航地产股份有限公司	深圳市深越联合投资有限公司	房产	2009-7-1	2011-6-30	719,136.60	固定租金

B. 向关联方租入资产

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	年度确认的租赁费
上海园林宾馆有限公司	深圳格兰云天酒店管理有限公司	酒店	2006-3-15	2021-3-15	固定租金、参见说明 2	4,000,000.00
中国航空技术国际控股有限公司	深圳格兰云天酒店管理有限公司	酒店	2007-1-1	2021-12-31	固定租金, 参见: 说明 3	10,000,000.00
深圳市飞亚达(集团)股份有限公司	深圳格兰云天酒店管理有限公司	酒店	2009-8-1	2019-7-31	固定租金、参见: 说明 4	3,500,000.00
深圳市飞亚达(集团)股份有限公司	中航地产股份有限公司、深圳中航地产发展有限公司、中航物业管理有限公司	办公用房	---	---	固定租金、参见: 说明 5	5,033,705.00
上海中航房地产开发公司	中航物业管理有限公司	办公用房	---	---	固定租金	1,192,424.00

关联租赁情况说明:

1、 本公司的子公司深圳中航观澜地产发展有限公司 2007 年 3 月 30 日与天虹商场签订了租赁合同, 将深圳市观澜街道办工业大道与大和路的交汇处的中航格澜阳光花园 A 栋 1-4 层除街铺以外的部分商场出租给天虹商场股份有限公司, 租赁面积为 15,625.89 平方米。租赁期限为起租日(起租日为 2007 年 5 月 1 日)起 20 年, 租赁费用自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=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(下简称“实际租金”)与单位租金 30 元/平方米的月固定租金(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定,

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商讨，但租金水平上下浮动不超过 20%。根据 2010 年天虹商场在该租赁商场实现的营业收入及租赁合同约定计算出本年应向天虹商场收取租金 12,694,691.70 元，本公司已列入本年营业收入。该项租金根据租赁合同的约定在次年收取。

2、 2005 年 12 月 29 日，上海园林宾馆有限公司(甲方)与本公司的子公司深圳格兰云天酒店管理有限公司(乙方)签订了“上海园林宾馆租赁合同”，合同约定：甲方将位于上海市徐汇区百色路 100 号的上海园林宾馆有形资产及无形资产出租给乙方，经乙方投资装修改造后经营和管理。租赁期限为 15 年整，从 2006 年 3 月 15 日至 2021 年 3 月 15 日，合同期满可续租。租金支付标准及期限：2006 年 3-9 月，装修期内不计租金，2006 年 10 至 12 月租金 100 万元；2007 年租金 350 万元；2008 年至 2021 年 3 月，年租金 400 万元至 500 万元。其中：2008 年至 2011 年每年租赁费 400 万元；2012 年至 2014 年每年租赁费 450 万元；2015 年至 2020 年每年租赁费 500 万元；2021 年 1-3 月合同期满三个月租赁费为 80 万元。深圳格兰云天酒店管理有限公司签定该租赁合同后，便投资设立了上海园林格兰云天大酒店有限公司，并将该合同中所有的权利及义务转至上海园林格兰云天大酒店有限公司。根据租赁合同约定有 400 万元租金列入本年费用。

3、 本公司控股子公司酒店管理公司于 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，租赁费标准为人民币 2500 万元/年，该租赁费标准前 3 年不变，自第 4 年起，双方可根据市场情况每 3 年对租赁费进行一次协商调整。该酒店由北京市凯迪克格兰云天大酒店有限公司承租经营。因凯迪克酒店在 2008 年至 2009 年亏损较大，租赁双方经友好协商约定凯迪克酒店 2010 年度租赁费为固定租金 1,000.00 万元整。

4、 2009 年 7 月 20 日，本公司的子公司酒店管理公司与深圳市飞亚达(集团)股份有限公司(以下简称“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，租赁房屋座落在西安市碑林区南大街 32 号，大厦 3-7 层 170 间 建筑面积 13315.06 平方米。租赁期限为 10 年，合同期从 2009 年 8 月 1 日至 2019 年 7 月 31 日，租赁费为第一、二年每年 350 万元，第三至五年每年 430 万元，之后五年每年为 500 万元。每半年支付一次租金(每年 3 月支付上半年租金，每年 9 月支付下半年租金)。根据租赁合同约定及 2010 年应付租金为 3,500,000.00 元并列入本期费用，该租金已在本期支付。

5、 本公司及子公司深圳市中航地产发展有限公司、中航物业管理有限公司、深圳中航观澜地产发展有限公司向深圳市飞亚达(集团)股份有限公司租福田区振华路飞亚达大厦主六层、主七层、主八层、主九层、附六层、附八层作为办公用房，本期各公司分别向飞亚达支付租金为 2,548,800.00 元、36,905.00 元、2,360,160.00 元、87,840.00 元，租金合计为：5,033,705.00 元。

(6) 关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中国航空技术深圳有限公司	中航地产股份有限公司	200,000,000.00	2010.11.12	2011.5.12	否
中国航空技术深圳有限公司	中航地产股份有限公司	60,000,000.00	2009.2.17	2012.2.16	否
中国航空技术深圳有限公司	中航地产股份有限公司	100,000,000.00	2010.6.28	2013.6.28	否
中国航空技术深圳有限公司	中航地产股份有限公司	150,000,000.00	2009.9.27	2011.9.27	否
中国航空技术深圳有限公司	中航地产股份有限公司	30,000,000.00	2010.1.13	2011.1.13	否
中国航空技术深圳有限公司	中航地产股份有限公司	90,000,000.00	2010.3.12	2011.3.11	否
中国航空技术深圳有限公司	中航地产股份有限公司	150,000,000.00	2010.4.22	2011.4.22	否
中国航空技术深圳有限公司	中航地产股份有限公司	150,000,000.00	2010.4.26	2011.4.25	否
中国航空技术深圳有限公司	中航地产股份有限公司	49,000,000.00	2010.4.29	2011.4.28	否
中国航空技术深圳有限公司	中航地产股份有限公司	101,000,000.00	2010.10.27	2011.10.27	否
中国航空技术深圳有限公司	中航地产股份有限公司	460,000,000.00	2010.7.6	2012.7.6	否
合 计		1,540,000,000.00			

关联担保情况说明：

1. 根据 2009 年 11 月份本公司与中国银行签订的“2009 年圳中银额协字第 000388 号”授信额度协议，中国银行股份有限公司深圳市分行向本公司提供贰亿元人民币的信用额度。2010 年 11 月 8 日，双方签订了 2010 年圳中银司借字第 60346 号、第 60347 号《流动资金借款合同》，合同规定借款期限为 6 个月，自实际提款日起计算，合同年利率为浮动利率。该两笔借款由中国航空技术深圳有限公司提供担保，最高额保证合同编号为：2009 年圳中银司保额字第 0356 号。
2. 根据本公司与中国建设银行股份有限公司深圳市分行签订的借 2009 流 0003034R 人民币资金借款合同规定：中国建设银行向公司提供借款人民币 6000 万元。借款期限为三年，从 2009 年 2 月 17 日至 2012 年 2 月 16 日，合同年利率为浮动利率。该项借款由中国航空技术深圳有限公司提供担保，保证合同编号为保 2009 流 0003034R。
3. 根据 2010 年 6 月 22 号本公司与永亨银行（中国）有限公司深圳分行签订的 WHBC-SZB-218124-771 号贷款合同规定：永亨银行向公司提供不超过人民币 1 亿元的贷款，截止 2010 年 12 月 31 日公司实际提取贷款 10,000 万元人民币。合同年利率为浮动利率，该项贷款由中国航空技术深圳有限公司提供担保并向银行出具担保函。

4. 根据本公司与上海银行股份有限公司深圳分行签订的编号为 SX92903090009 的综合授信合同规定：上海银行向本公司授予人民币 1.5 亿的信用额度，截止 2010 年 12 月 31 日，公司实际借款 1.5 亿元，期限为两年，从 2009 年 9 月 27 日至 2011 年 9 月 27 日，合同年利率为浮动利率。该项借款由中国航空技术深圳有限公司提供担保，最高额保证合同编号为：ZDBSX92903090009。
5. 根据 2010 年 1 月 13 日本公司与华夏银行股份有限公司深圳分行签订的编号为 SZ13（融资）20100002 的最高额融资合同规定：华夏银行向本公司提供 1 亿借款额度，截止 2010 年 12 月 31 日，公司实际借款 1 亿元，期限一年，从 2010 年 1 月 13 日至 2011 年 1 月 13 日，合同年利率为浮动利率。该项借款以捷佳大厦 1 层、4 层抵押，同时由中国航空技术深圳有限公司提供 3000 万的担保，最高额保证合同编号为：SZ13（高保）20100002。
6. 根据 2010 年 3 月 8 日本公司与东亚银行（中国）有限公司深圳分行签订的编号为 14TL1000005N 的人民币贷款合同规定：由东亚银行向本公司提供 9000 万贷款额度，截止 2010 年 12 月 31 日，公司实际借款 9000 万元，期限一年，从 2010 年 3 月 12 日至 2011 年 3 月 11 日，合同年利率为浮动利率。该项借款由中国航空技术深圳有限公司提供担保，最高额保证合同编号为：14TL1000005N。
7. 根据 2010 年 4 月 22 日本公司与浙商银行股份有限公司深圳分行签订的（584021）浙商银借字（2010）第 00001 号借款合同规定：由浙商银行向本公司提供 1.5 亿元人民币借款，期限一年，从 2010 年 4 月 22 日至 2011 年 4 月 22 日，采用浮动利率。截止 2010 年 12 月 31 日，公司实际收到借款 1.5 亿元人民币。该项借款由中国航空技术深圳有限公司提供担保，最高额保证合同编号为：（584021）浙商银高保字（2010）第 00001 号。
8. 根据 2010 年 4 月 10 日本公司与东莞银行股份有限公司深圳分行签订的东银（96）2010 年贷字第 000010 号借款合同规定：由东莞银行向本公司借款 1.5 亿元人民币，期限一年，从 2010 年 4 月 26 日至 2011 年 4 月 25 日，合同利率为月利率 3.9835%。截止 2010 年 12 月 31 日，公司实际收到借款 1.5 亿元人民币。该项借款由中国航空技术深圳有限公司提供担保，最高额保证合同编号为：东银（96）2010 年最高保字第 000007 号。
9. 根据 2010 年 4 月 29 日本公司与中信银行股份有限公司深圳分行签订的（2010）深银市综字第 003 号综合授信合同规定：由中信银行向本公司借款 15000 万人民币，期限一年，从 2010 年 4 月 29 日至 2011 年 4 月 29 日，合同年利率为浮动利率。截止 2010 年 12 月 31 日，公司实际收到借款 15000 万人民币。该项借款由中国航空技术深圳有限公司提供担保，最高额保证合同编号为：（2010）深银市最保字第 003 号。
10. 根据 2010 年 7 月 1 日本公司与中航信托股份有限公司（原名：江西江南信托股份有限公司，以下简称中航信托）签订了五份《信托贷款合同》（合同编号：SCTC[2010]XA1037-20-1、SCTC[2010]XA1037-21-1、SCTC[2010]XA1037-22-1、SCTC[2010]XA1037-23-1、SCTC[2010]XA1037-24-1 号信托借款合同，由中航信托股份有限公司向本公司分 5 笔共提供 4.6 亿的信托借款，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%。该项借款由中国航空技术深圳有限公司提供担保。

(7) 关联方资金拆借

A 向中国航空技术深圳有限公司借款:

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
中国航空技术深圳有限公司---年初未归还的借款本金余额	1,035,000,000.00	---	---	说明 1
中国航空技术深圳有限公司---本年实际发生借款 4 合计	605,021,711.91	---	---	说明 1
中国航空技术深圳有限公司---本年实际归还借款 13 计	1,488,000,000.00	---	---	说明 1
中国航空技术深圳有限公司---年末未归还的借款本金余额	152,021,711.91	未约定	未约定	说明 1
拆出: 无。				

与中国航空技术深圳有限公司资金拆借相关的明细内容如下:

项 目	2010 年			2009 年		
	本期实际发生额	本期归还或支付金额	年末余额	本期实际发生额	本期归还或支付金额	年末余额
应付借款本金*1	560,000,000.00	1,442,978,288.09	152,021,711.91	1,105,000,000.00	719,124,375.00	1,035,000,000.00
应付借款利息*1	42,201,711.91	42,201,711.91	---	57,793,453.59	57,793,453.59	---
应付借款担保费	2,820,000.00	2,820,000.00	---	1,490,000.00	1,490,000.00	---
小计	605,021,711.91	1,488,000,000.00	152,021,711.91	1,164,283,453.59	778,407,828.59	1,035,000,000.00
备注项目						
实际发生借款笔数与还款笔数	2010 年发生 4 笔借款	2010 年归还 13 笔借款		2009 年发生 10 笔借款	2009 年归还 9 笔借款	

*1 因银行信贷紧缩,本公司为保证上饶地产、成都地产等项目的开发资金,2008年9月5日,本公司2008年第三次临时股东大会审议通过了《关于公司向中国航空技术深圳有限公司借款的议案》。同意公司通过签定《内部借款合同》的方式或通过银行委托贷款的方式向中国航空技术深圳有限公司[中国航空技术深圳有限公司于2009年1月8日更名为“中国航空技术深圳有限公司”,(以下简称“深圳中航”)]借款总额不超过人民币15亿元,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。本公司2009年第二次临时股东大会审议通过公司第五届董事会第二十八次会议决议《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》,即借款期限延至2010年9月4日。本期取得新的借款560,000,000.00元,本期偿还借款1,442,978,288.09元。

从2008年3月6日深圳中航提供第一笔借款开始,2008年3月6日至2010年12月31日公司向深圳中航共借款30笔合计为3,060,000,000.00元,2008年3月6日至2010年12月31日公司共偿还深圳中航借款30笔合计为2,907,978,288.09元,截止2010年12月31日,公司尚欠深圳中航借款本金合计为152,021,711.91元。以上借款合同均为一年期借款合同,但年末未归还152,021,711.91元借款因未明确约定还款期。截止2010年12月31日,公司应支付深圳中航的借款利息、担保费用已全部付清。

B 向中航信托借款:

2010年7月1日,公司与中航信托股份有限公司(原名:江西江南信托股份有限公司,以下简称中航信托)签订了五份《信托贷款合同》(合同编号:SCTC[2010]XA1037-20-1、SCTC[2010]XA1037-21-1、SCTC[2010]XA1037-22-1、SCTC[2010]XA1037-23-1、SCTC[2010]XA1037-24-1),中航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%。

(8) 其他关联交易

对关联方江西中航国际洪都投资有限公司投资 600 万元：2010 年本公司投资 600 万元参股设立江西中航国际洪都投资有限公司，本公司的持股比例为 15%。由于中航万科有限公司持有江西中航国际洪都投资有限公司 51%的股权，而中航万科有限公司是本公司实际控制人中国航空技术国际控股有限公司与万科企业股份有限公司的联营公司，中国航空技术国际控股有限公司持有中航万科 40%的股权，因此本投资事项构成本公司关联交易。参见附注五（七）、长期股权投资参股设立*2 参股设立江西中航国际洪都投资有限公司投资 600 万元说明。

6、关联方应收应付款项**(1) 正常的关联往来—公司应收关联方款项**

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
应收账款	中航信托股份有限公司（应收房款）	15,043,140.00	---
应收账款	广东国际大厦实业有限公司	2,613,164.42	4,212,859.92
应收账款	中国航空技术国际控股有限公司	1,733,622.12	867,162.18
应收账款	中航技进出口有限责任公司	1,732,292.72	2,962,490.60
应收账款	中国航空工业集团公司	1,177,001.81	322,064.00
应收账款	上海天马微电子有限公司	698,945.00	24,500.00
应收账款	中国航空技术深圳有限公司	400,498.29	478,747.36
应收账款	中国航空技术北京有限公司	356,477.30	149,132.19
应收账款	深圳上海宾馆	339,420.52	251,375.00
应收账款	江西洪都航空工业集团有限责任公司	300,000.00	---
应收账款	中航国际物流有限公司	286,853.79	14,983.00
应收账款	深圳中航城发展有限公司	245,850.27	328,777.21
应收账款	江西共青城中航迎宾馆有限公司	226,195.01	14,598.16
应收账款	中航技房地产开发有限公司	212,613.04	---
应收账款	深圳中航商贸有限公司	185,419.58	25,472.95
应收账款	珠海凯迪克酒店有限公司	178,675.08	66,861.47
应收账款	长沙市天虹百货有限公司	174,079.00	---
应收账款	上海中航房地产开发公司	168,000.00	---
应收账款	上海中航光电子有限公司	106,576.00	---
应收账款	天马微电子股份有限公司	91,061.00	3,075.00
应收账款	深圳市飞亚达（集团）股份有限公司	87,667.93	27,022.99
应收账款	深圳航空标准件有限公司	61,713.70	60,000.00
应收账款	中航技国际经贸发展有限公司	56,321.25	803.9
应收账款	天虹商场股份有限公司	46,674.00	89,200.90
应收账款	中航国际租赁有限公司	41,590.70	---
应收账款	深圳市中航华城置业发展有限公司	40,010.50	---

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
应收账款	广东国际大厦实业有限公司物业管理分公司	37,861.00	---
应收账款	深圳市深南电路有限公司	36,831.01	13,988.38
应收账款	中国航空技术国际工程公司	30,462.21	41,868.46
应收账款	深圳中航资源有限公司	27,253.64	7,159.40
应收账款	深圳市中航城置业发展有限公司	24,398.00	101,101.00
应收账款	中航技国际工贸有限公司	18,317.85	34,136.55
应收账款	中航证券有限公司	20,062.35	164,826.72
应收账款	中航工业集团财务有限责任公司	11,354.52	35,738.34
应收账款	中航投资控股有限公司	9,371.04	50,441.19
应收账款	深圳市亨吉利世界名表中心有限公司	5,940.00	---
应收账款	中航工业机电系统公司	3,742.65	18,070.64
应收账款	中航社区健康服务中心	2,891.00	2,891.00
应收账款	中国航空技术上海有限公司	190,128.33	28,387.00
应收账款	深圳市世界名表中心西安分公司	---	5,940.00
应收账款	中国航空科技工业股份有限公司	---	2,630.00
应收账款	中航国际租赁有限公司	---	68,330.63
应收账款	中航技国际储运有限责任公司	944.00	---
应收账款	上海园林宾馆有限公司	885.00	1,454.70
应收账款	中航国际新能源发展有限公司	594.00	---
应收账款	江西鼎诚实业投资有限公司	181.50	19,015.00
其他应收款	天虹商场股份有限公司（应收租金）	12,694,691.70	7,764,721.85
其他应收款	中国航空技术国际控股有限公司	1,839,092.62	1,639,626.80
其他应收款	深圳中航城发展有限公司	924,000.00	756,230.00
其他应收款	广东国际大厦实业有限公司	750,695.74	465,139.89
其他应收款	长沙市天虹百货有限公司	701,226.00	---
其他应收款	成都天马微电子有限公司	601,667.00	---
其他应收款	成都中航阳光地产有限公司	184,605.00	657,967.92
其他应收款	天马微电子股份有限公司	100,600.00	100,600.00
其他应收款	深圳市飞亚达（集团）股份有限公司	505,584.00	559,872.65
其他应收款	江西共青城中航迎宾馆有限公司	54,258.42	14,336.67
其他应收款	深圳市世界名表中心西安分公司	18,856.85	102,059.70
其他应收款	珠海凯迪克酒店有限公司	15,404.80	---
其他应收款	深圳上海宾馆	12,903.90	6,370.16
其他应收款	上海园林宾馆有限公司	11,804.40	---
其他应收款	中国航空技术国际工程有限公司	9,478.00	---
其他应收款	中航技国际工贸有限公司	8,627.00	33,042.00
其他应收款	中国航空技术上海有限公司	6,464.00	---
其他应收款	中航投资控股有限公司	5,540.00	---

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
其他应收款	中航技房地产开发有限公司	4,720.00	---
其他应收款	中航技进出口有限责任公司	1,320.00	219,485.00
其他应收款	中航技机票代理有限责任公司	1,162.00	---
其他应收款	西安城亨实业有限公司城亨国际酒店	575.28	109,908.80
其他应收款	中国航空技术北京有限公司	526	3,112.00

(2) 正常的关联往来—公司应付关联方款项

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
预收账款	江西鼎诚实业投资有限公司	---	46,667.00
预收账款	中航工业集团财务有限责任公司	---	49,470.00
预收账款	广东国际大厦实业有限公司（工程款）	12,410,946.00	---
预收账款	中联（庐山）国际商务会议中心有限公司	6,000,000.00	---
预收账款	中国航空技术国际控股有限公司	670,796.00	668,156.00
预收账款	江西共青城中航迎宾馆有限公司	350,000.00	---
预收账款	沈阳发动机设计研究所	247,506.70	---
预收账款	中航技国际工贸有限公司	202,680.00	---
预收账款	广东国际大厦实业有限公司物业管理分公司	178,489.00	335,849.00
预收账款	中航技房地产开发有限公司	141,666.68	---
预收账款	中国航空技术北京有限公司	101,101.00	101,101.00
预收账款	天马微电子股份有限公司	30,000.00	---
预收账款	中国航空工业集团公司	7,396.09	---
预收账款	中航技国际储运有限责任公司	492.70	78,124.56
预收账款	中航技进出口有限责任公司	---	37,760.00
预收账款	中国航空技术国际控股有限公司	---	133,333.34
应付账款	中国航空技术深圳有限公司	203,679.00	203,679.00
应付账款	天虹商场股份有限公司	56,500.00	---
其他应付款	中国航空技术北京有限公司	---	30,200.00
其他应付款	中国航空技术深圳有限公司（借款）	152,021,711.91	1,035,000,000.00
其他应付款	中国航空技术国际控股有限公司北京凯迪克大酒店	7,103,869.42	9,103,869.42
其他应付款	成都中航阳光地产有限公司（借款）	7,000,000.00	7,000,000.00
其他应付款	中国航空技术国际控股有限公司	3,874,593.22	10,535,300.00
其他应付款	中国航空技术上海有限公司	1,718,737.26	729,322.00
其他应付款	深圳中航城发展有限公司（本部）	1,655,542.73	2,009,826.38

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
其他应付款	中国航空技术深圳有限公司	1,156,990.05	92,134.36
其他应付款	天虹商场股份有限公司	999,600.00	999,600.00
其他应付款	上海中航房地产开发公司	150,262.50	140,013.00
其他应付款	中航技机票代理有限责任公司	51,250.00	---
其他应付款	中航技国际工贸有限公司	15,000.00	15,300.00
其他应付款	成都中航阳光地产有限公司	14,116.96	---
其他应付款	中国航空技术国际工程有限公司	8,000.00	---
其他应付款	深圳上海宾馆	10,323.00	5,000.00
其他应付款	中国航空技术北京有限公司	3,000.00	---
其他应付款	珠海凯迪克酒店有限公司	200.00	---
应付股利	江西省南昌滕王阁地产开发有限公司	1,190,199.23	---
应付股利	深圳上海宾馆	497,438.35	445,477.67
应付股利	深圳中航城发展有限公司(本部)	24,500,000.00	24,500,000.00

(3) 难以收回已全额计提坏帐准备的关联方应收款

项目名称	关联方	年末余额	年初余额	计提坏账准备金额
其他应收款	北京格兰云天大酒店	35,862,822.16	35,862,822.16	35,862,822.16
其他应收款	南光捷佳电器有限公司	27,075,018.93	27,075,018.93	27,075,018.93
其他应收款	中山南光捷佳	25,296,559.73	25,296,559.73	25,296,559.73
其他应收款	南光工贸发展公司	28,636,000.00	28,636,000.00	28,636,000.00
其他应收款	广州南光新村办	19,027,493.38	19,027,493.38	19,027,493.38
其他应收款	北海南光集团公司	6,868,163.06	6,868,163.06	6,868,163.06
其他应收款	巨隆投资	5,358,523.51	5,358,523.51	5,358,523.51
其他应收款	富隆特公司	1,518,096.04	1,518,096.04	1,518,096.04
	合计	149,642,676.81	149,642,676.81	149,642,676.81

八、股份支付：无。

九、或有事项

(一) 未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响：无。

(二) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

被担保单位	担保金额	债务到期日	对本公司的财务影响
关联方			
小计	---		
非关联方			
1、深圳保安自行车有限公司	22,000,000.00	2011年12月27日	无重大影响, 说明 1
2、为商品房承购人提供抵押贷款担保	1,565,638,112.52	按各借款合同约定	无重大影响, 说明 2
小计	1,587,638,112.52		
合计	1,587,638,112.52		

1、深圳保安自行车有限公司 2200 万元借款的担保与反担保:

经公司2009年第五次临时股东大会审议通过, 本公司为深圳保安自行车有限公司(以下简称“保安公司”)向中国进出口银行借款2,700万元人民币提供连带责任保证, 期限一年, 自2009年12月26日至2010年12月25日。该项担保到期后, 目前因保安自行车公司资金紧张, 同时鉴于前述贷款金额逐年下降, 2010年12月30日, 公司2010年第三次临时股东大会审议通过了《关于公司为深圳保安自行车有限公司提供担保贷款的议案》。对保安公司向中国光大银行红荔路支行借款2,200万元人民币继续提供连带责任保证一年, 自2010年12月27日至2011年12月27日。

本公司于 2010 年 12 月 13 日与深圳市金诚印刷有限公司及周子骞签订“反担保协议”。协议约定由深圳市金诚印刷有限公司及周子骞以其持有的深圳保安自行车有限公司 85%的股权(保安公司 2010 年末的净资产为 13,779.43 万元)向本公司提供反担保。根据保安公司 2010 年的订单情况和近期业务发展情况以及本公司取得的股权反担保情况, 本公司认为对保安公司的担保风险在公司控制范围之内。

2、根据房地产经营惯例, 本公司为商品房承购人提供抵押贷款担保, 担保期限从《楼宇按揭合同》生效之日起, 至贷款银行为购房人办妥正式产权证, 并移交贷款行保管之日止(或与各贷款银行约定的其他担保期限)。截止 2010 年 12 月 31 日, 本公司为 6 个地产项目的商品房承购人提供抵押贷款担保的未还贷款余额为 1,587,638,112.52 元。由于借款人将以房产抵押给借款银行, 因此本公司认为该担保事项将不会对本公司财务状况造成重大影响。

(三) 其他或有负债

1、截止 2010 年 12 月 31 日止，本公司的借款明细及为子公司提供的担保及资产抵押情况汇总 单位：人民币元

借款单位	贷款单位	贷款金额	贷款日	到期日	担保形式	担保人
中航地产股份有限公司	中行深圳分行上步支行	100,000,000.00	2009.11.23	2010.11.23	保证	中国航空技术深圳有限公司
中航地产股份有限公司		100,000,000.00	2009.11.27	2010.11.27	保证	中国航空技术深圳有限公司
中航地产股份有限公司		100,000,000.00	2010.3.17	2011.3.17	抵押	捷佳大厦 2-3 层、航空大厦部分房产
中航地产股份有限公司	农行深圳中心区支行	80,000,000.00	2010.3.3	2011.3.1	抵押	新疆地产土地抵押，成都 7#地抵押，观澜地产抵押
中航地产股份有限公司		90,000,000.00	2010.4.6	2011.4.4	抵押	新疆地产土地抵押，成都 7#地抵押，观澜地产抵押
中航地产股份有限公司		130,000,000.00	2010.3.9	2011.3.8	抵押	新疆地产土地抵押，成都 7#地抵押，观澜地产抵押
中航地产股份有限公司	上海银行深圳分行	30,000,000.00	2009.9.27	2011.9.27	保证	中国航空技术深圳有限公司
		120,000,000.00	2010.1.4	2011.9.27	保证	中国航空技术深圳有限公司
中航地产股份有限公司	华夏银行深圳分行	100,000,000.00	2010.2.2	2011.2.2	抵押、保证	中国航空技术深圳有限公司担保及捷佳大厦 1 层、4 层抵押
中航地产股份有限公司	建行深圳分行营业部	60,000,000.00	2009.2.18	2012.2.17	保证	中国航空技术深圳有限公司
中航地产股份有限公司	东亚银行深圳分行	90,000,000.00	2010.3.12	2011.3.11	保证	中国航空技术深圳有限公司
中航地产股份有限公司	浙商银行深圳分行	150,000,000.00	2010.4.22	2011.4.22	保证	中国航空技术深圳有限公司
中航地产股份有限公司	东莞银行深圳分行	100,000,000.00	2010.4.26	2011.4.25	保证	中国航空技术深圳有限公司
中航地产股份有限公司		30,000,000.00	2010.4.29	2011.4.28	保证	中国航空技术深圳有限公司
中航地产股份有限公司		20,000,000.00	2010.4.30	2011.4.29	保证	中国航空技术深圳有限公司
中航地产股份有限公司	中信银行市民中心支行	49,000,000.00	2010.4.29	2011.4.28	保证	中国航空技术深圳有限公司
中航地产股份有限公司		101,000,000.00	2010.10.27	2011.10.27	保证	中国航空技术深圳有限公司
中航地产股份有限公司	永亨银行深圳分行	60,000,000.00	2010.6.28	2013.6.28	保证	中国航空技术深圳有限公司
	永亨银行深圳分行	40,000,000.00	2010.6.29	2013.6.28	保证	中国航空技术深圳有限公司
中航地产股份有限公司	江南信托	460,000,000.00	2010.7.6	2012.7.6	保证	中国航空技术深圳有限公司
中航地产股份有限公司	浦发银行	260,000,000.00	2010.7.9	2011.1.9	抵押	上饶土地抵押
母公司借款小计		2,270,000,000.00				

借款单位	贷款单位	贷款金额	贷款日	到期日	担保形式	担保人
子公司						
岳阳中航地产有限公司	永亨银行深圳分行	140,000,000.00	2010.2.9	2020.2.8	抵押、保证	中航地产股份有限公司担保及岳阳土地、房产抵押
赣州中航房地产发展有限公司	中国银行赣州分行	50,000,000.00	2010.3.11	2011.8.31	抵押、保证	中航地产股份有限公司担保及赣市章国用(2008)字第 A3010100 号土地抵押
	中国银行赣州分行	30,000,000.00	2010.7.16	2011.8.31	抵押、保证	中航地产股份有限公司担保及赣市章国用(2008)字第 A3010100 号土地抵押
江西中航地产有限责任公司	交通银行南昌迎宾支行	100,000,000.00	2009.6.30	2012.6.30	保证、抵押	中航地产股份有限公司担保及在建工程抵押
昆山市中航地产有限公司	招行苏州分行昆山支行	40,000,000.00	2009.9.4	2011.7.23	保证	中航地产股份有限公司担保
		30,000,000.00	2009.9.25	2011.7.23	保证	中航地产股份有限公司担保
		50,000,000.00	2010.6.30	2011.7.23	保证	中航地产股份有限公司担保
中航物业管理有限公司	宁波银行深圳分行	50,000,000.00	2010.3.16	2011.3.15	保证	中航地产股份有限公司担保
中航物业管理有限公司	广发行华富支行	10,000.00	2010.11.30	2011.11.30	保证	中航地产股份有限公司担保
成都市中航地产发展有限公司	成都商业银行	150,000,000.00	2010.4.29	2013.4.29	抵押、保证	中航地产股份有限公司担保及成都土地抵押
衡阳深圳工业园开发建设有限公司	国开行深圳分行	53,960,000.00	2010.6.30	2015.6.30	保证	中航地产股份有限公司担保
		40,000,000.00	2010.10.29	2015.6.30	保证	中航地产股份有限公司担保
		56,040,000.00	2010.12.17	2015.6.30	保证	中航地产股份有限公司担保
子公司借款小计		790,010,000.00				
长期借款及短期借款合计		3,060,010,000.00				

以上各类担保抵押借款均用于本公司及子公司的经营活动。

2、除了以上已披露的或有事项外，本公司无其他需要披露的或有事项。

十、承诺事项

(一)、**重大承诺事项：**本公司无需要披露的重大承诺事项。

(二)、**前期承诺履行情况：**本公司无需要披露的前期承诺履行情况。

十一、资产负债表日后事项

(一) **重要的资产负债表日后事项说明：**无。

(二) 资产负债表日后利润分配情况说明

公司2011年2月24日召开的第六届董事会第九次会议审议通过了2010年度利润分配及资本公积转增股本预案：公司以2010年末总股本222,320,472股为基数，拟向全体股东每10股派发现金红利1.5元（含税），共计分配现金33,348,070.80元，同时以资本公积中的股本溢价转增股本，每10股转增5股，共计转增111,160,236股。

上述利润分配及资本公积转增股本预案尚需股东大会审议。

(三) 其他资产负债表日后事项说明

本公司无需要披露的其他资产负债表日后事项。

十二、其他重要事项说明

(一) **非货币性资产交换：**无。

(二) **债务重组：**无。

(三) **企业合并：**无。

(四) **租赁：**

1、 本公司无融资租赁租入与融资租赁租出。

2、 经营租赁租入：

本公司发生的经营租赁租入主要是向三家关联方的酒店资产。参见附注七（4）关联租赁情况 B. 向关联方租入资产。

3、 经营租赁租出

房地产出租是本公司的一项主要日常业务，向关联方的出租资产参见附注七（4）关联租赁情况 A. 向关联方租出资产。

(五) **期末发行在外的、可转换为股份的金融工具：**无。

(六) 以公允价值计量的资产和负债

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末金额
金融资产					
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（不含衍生金融资产）	---	---	---	---	---
2. 衍生金融资产	---	---	---	---	---

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末金额
3. 可供出售金融资产	4,668,455.00		(1,263,229.00)	---	3,405,226.00
金融资产小计	4,668,455.00		(1,263,229.00)	---	3,405,226.00
投资性房地产	603,437,839.00	54,257,601.00	---	---	657,695,440.00
上述合计	608,106,294.00	54,257,601.00	(1,263,229.00)	---	661,100,666.00
金融负债					
	---	---	---	---	---

(七) 外币金融资产和外币金融负债：无。

(八) 年金计划主要内容及重大变化：无。

(九) 其他重要事项

1、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》。

2、本公司以2.09亿元的价格整体收购岳阳汇泽大厦，本公司认为该事项对本公司不构成重大不利影响。详见附注五、（三）预付帐款说明。

十三 母公司财务报表主要项目注释

(一) 其他应收款

1、其他应收款明细

种类	期末余额				年初余额			
	账面金额	占总额比例	坏账准备	计提坏账准备比例	账面金额	占总额比例	坏账准备	计提坏账准备比例
单项金额重大并单项计提坏账的其他应收款	3,050,831,410.05	96.87%	107,261,894.20	3.52%	2,125,707,945.64	95.63%	107,261,894.20	5.05%
单项金额不重大但按单项计提坏账的其他应收款	66,295,944.57	2.11%	56,327,517.36	84.96%	64,756,052.61	2.91%	54,555,577.83	84.25%
按照组合计提坏账准备的其他应收款	32,238,197.03	1.02%	6,426,723.79	19.94%	32,315,835.20	1.45%	971,933.79	3.01%
合计	3,149,365,551.65	100.00%	170,016,135.35	5.40%	2,222,779,833.45	100.00%	162,789,405.82	7.32%

其他应收款种类的说明:

(1)、单项金额重大的其他应收款, 确定该组合的依据为期末单项其他应收款 1000 万元以上的款项。经对单项金额重大的其他应收款进行测试, 有二十项进行单项计提, 另一项未发现存在减值的客观证据, 根据公司计提坏账的会计政策列入组合并采用账龄分析法计提坏账准备。

(2)、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款, 指除单项金额重大的外需要进行单项坏账准备测试的其他应收款。

(3) 按照组合计提坏账准备的其他应收款指需要按照账龄分析法计提坏账准备的其他应收款。

2、单项金额重大且单项进行减值测试的其他应收款坏账准备计提:

其他应收款内容	账面余额	坏账准备金额	计提比例(%)	理 由
深圳中航地产发展有限公司	613, 553, 878. 57	---	---	子公司正常借款, 能收回
赣州中航置业有限公司	455, 115, 000. 00	---	---	子公司正常借款, 能收回
江西中航地产有限责任公司	425, 148, 226. 32	---	---	子公司正常借款, 能收回
衡阳深圳工业园开发建设有限公司	304, 453, 550. 00	---	---	子公司正常借款, 能收回
江苏中航地产有限公司	252, 208, 974. 27	---	---	子公司正常借款, 能收回
惠州市中航工业地产投资发展有限公司	172, 071, 933. 90	---	---	子公司正常借款, 能收回
深圳市观澜格兰云天大酒店投资有限公司	167, 965, 157. 21	---	---	子公司正常借款, 能收回
新疆中航投资有限公司	150, 155, 241. 37	---	---	子公司正常借款, 能收回
成都市中航地产发展有限公司	109, 894, 801. 27	---	---	子公司正常借款, 能收回
深圳市中航工业地产投资发展有限公司	67, 270, 922. 94	---	---	子公司正常借款, 能收回
昆山市财政局玉山分局	60, 000, 000. 00	---	---	土地投标保证金
天津格兰云天投资发展有限公司	54, 400, 000. 00	---	---	子公司正常借款, 能收回
深圳市格兰云天大酒店有限公司	44, 300, 000. 00	---	---	子公司正常借款, 能收回
北京格兰云天大酒店	35, 862, 822. 16	35, 862, 822. 16	100. 00%	难以收回, 全额计提坏账
惠州市谟岭新型产业园开发建设有限公司	32, 031, 830. 00	---	---	子公司正常借款, 能收回
南光捷佳电器有限公司	27, 075, 018. 93	27, 075, 018. 93	100. 00%	难以收回, 全额计提坏账
中山南光捷佳	25, 296, 559. 73	25, 296, 559. 73	100. 00%	难以收回, 全额计提坏账

其他应收款内容	账面余额	坏账准备金额	计提比例 (%)	理 由
岳阳中航地产有限公司	25,000,000.00	---	---	子公司正常借款,能收回
广州南光新村办	19,027,493.38	19,027,493.38	100.00%	难以收回,全额计提坏账
中航物业管理有限公司	10,000,000.00	---	---	子公司正常借款,能收回
合计	3,050,831,410.05	107,261,894.20		

3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款:

其他应收款内容	账面余额	坏账准备金额	计提比例 (%)	理 由
赛世特电子公司	9,522,045.37	9,522,045.37	100.00%	难以收回,全额计提坏帐
北海南光集团公司	6,868,163.06	6,868,163.06	100.00%	难以收回,全额计提坏帐
周子骞	6,438,200.00	6,438,200.00	100.00%	难以收回,全额计提坏帐
陕西华侨旅游公司	5,520,000.00	5,520,000.00	100.00%	难以收回,全额计提坏帐
亘隆投资	5,358,523.51	5,358,523.51	100.00%	难以收回,全额计提坏帐
齐军	3,704,899.25	3,704,899.25	100.00%	难以收回,全额计提坏帐
南光工贸发展公司	3,636,000.00	3,636,000.00	100.00%	难以收回,全额计提坏帐
鑫聚纸品有限公司	2,500,000.00	2,500,000.00	100.00%	难以收回,全额计提坏帐
维美康	2,125,079.96	2,125,079.96	100.00%	难以收回,全额计提坏帐
广州安华公司	2,000,000.00	2,000,000.00	100.00%	难以收回,全额计提坏帐
海南南光房地产开发公司*1	1,771,939.53	1,771,939.53	100.00%	难以收回,全额计提坏帐
富隆特公司	1,518,096.04	1,518,096.04	100.00%	难以收回,全额计提坏帐
世特网络	1,498,000.00	1,498,000.00	100.00%	难以收回,全额计提坏帐
太仓城厢工商公司	1,075,000.00	1,075,000.00	100.00%	难以收回,全额计提坏帐
西安农机厂	900,000.00	900,000.00	100.00%	难以收回,全额计提坏帐
深圳市德瑞特投资发展有限公司	800,000.00	800,000.00	100.00%	难以收回,全额计提坏帐
南光捷佳商贸公司	787,090.42	787,090.42	100.00%	难以收回,全额计提坏帐
84810 部队	100,000.00	100,000.00	100.00%	难以收回,全额计提坏帐
陕西福德工贸	100,000.00	100,000.00	100.00%	难以收回,全额计提坏帐
河源达康	100,000.00	100,000.00	100.00%	难以收回,全额计提坏帐
南光美大康	2,262.22	2,262.22	100.00%	难以收回,全额计提坏帐
中航苑-煤气	2,218.00	2,218.00	100.00%	难以收回,全额计提坏帐
小计	56,327,517.36	56,327,517.36		
不计提坏账准备的其他应收款				
其他	9,968,427.21	---	---	合并范围往来款、员工借款、保证金等
小计	9,968,427.21	---	---	
合计	66,295,944.57	56,327,517.36		

*1 海南南光房地产开发公司因转入清算,对于应收海南南光房地产开发公司的欠款 1,771,939.53 元在本期全额计提坏账准备。

4、组合中，按照账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	82,798.75	3%	2,483.96	32,280,710.43	3%	968,421.31
1 至 2 年	68,398.28	10%	6,839.83	35,124.77	10%	3,512.48
2 至 3 年	32,087,000.00	20%	6,417,400.00	---	20%	---
3 至 4 年	---	30%	---	---	30%	---
4 至 5 年	---	30%	---	---	30%	---
5 年以上	---	100%	---	---	100%	---
合计	32,238,197.03		6,426,723.79	32,315,835.20		971,933.79

5、本报告期实际核销的其他应收款情况：无。

6、本报告期其他应收款中持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况：无。

7、金额较大的其他应收款的性质或内容：

其他应收款内容	账面余额	坏账准备金额	计提比例 (%)	性质或内容
北京格兰云天大酒店	35,862,822.16	35,862,822.16	100.00%	以前年度拆借资金给关联方，难以收回，全额计提坏帐
深圳市金诚印刷有限公司	32,087,000.00	6,424,232.95	20.00%	股权转让款，能收回。
南光捷佳电器有限公司	27,075,018.93	27,075,018.93	100.00%	以前年度拆借资金给关联方，难以收回，全额计提坏帐
中山南光捷佳	25,296,559.73	25,296,559.73	100.00%	以前年度拆借资金给关联方，难以收回，全额计提坏帐
广州南光新村办	19,027,493.38	19,027,493.38	100.00%	以前年度拆借资金给关联方，难以收回，全额计提坏帐
赛世特电子公司	9,522,045.37	9,522,045.37	100.00%	以前年度遗留问题，难以收回，全额计提坏帐
北海南光集团公司	6,868,163.06	6,868,163.06	100.00%	以前年度拆借资金给关联方，难以收回，全额计提坏帐
周子骞	6,438,200.00	6,438,200.00	100.00%	以前年度遗留问题，难以收回，全额计提坏帐
陕西华侨旅游公司	5,520,000.00	5,520,000.00	100.00%	以前年度遗留问题，难以收回，全额计提坏帐
亘隆投资	5,358,523.51	5,358,523.51	100.00%	以前年度拆借资金给关联方，难以收回，全额计提坏帐
合计	173,055,826.14	147,393,059.09		

8、其他应收款金额前五名情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)	性质或内容
深圳中航地产发展有限公司	本公司的子公司	613,553,878.57	1 年以内	19.48%	借款
赣州中航置业有限公司	本公司的子公司的孙公司	455,115,000.00	1 年以内	14.45%	借款
江西中航地产有限责任公司	本公司的子公司	425,148,226.32	1 年以内	13.50%	借款
衡阳深圳工业园开发建设有限公司	本公司的孙公司	304,453,550.00	1 年以内	9.67%	借款
江苏中航地产有限公司	子公司的子公司	252,208,974.27	1 年以内	8.01%	借款

(二) 长期股权投资

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	现金红利
一、权益法核算的长期股权投资											
二、成本法核算的长期股权投资											
1、设立或投资取得子公司											
深圳市中航地产发展有限公司	成本法	148,000,000.00	148,000,000.00	---	148,000,000.00	98.67%	100%	1.33%	---	---	---
深圳市中航工业地产投资发展有限公司	成本法	200,000,000.00	200,000,000.00	---	200,000,000.00	100%	100%	---	---	---	---
深圳市新型自行车产业集聚地投资开发有限公司	成本法	20,300,000.00	20,300,000.00	---	20,300,000.00	67.67%	92%	24.33%	---	---	---
深圳中航观澜地产发展有限公司	成本法	5,100,000.00	5,100,000.00	---	5,100,000.00	51%	51%	---	---	---	---
昆山市中航地产发展有限公司	成本法	215,000,000.00	215,000,000.00	---	215,000,000.00	97.73%	100%	2.27%	---	---	14,000,000.00
江苏中航地产有限公司	成本法	90,000,000.00	90,000,000.00	---	90,000,000.00	90%	100%	10%	---	---	---
岳阳中航地产有限公司	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00	---	100,000,000.00	100%	100%	---	---	---	2,289,176.20
天津格兰云天投资发展有限公司	成本法	30,000,000.00	30,000,000.00	---	30,000,000.00	100%	100%	---	---	---	---
深圳中航龙兴地产有限公司	成本法	18,000,000.00	18,000,000.00	---	18,000,000.00	90%	100%	10%	---	---	---
中航物业管理有限公司*1	成本法	50,000,000.00	20,000,000.00	30,000,000.00	50,000,000.00	100%	100%	---	---	---	33,445,115.28
深圳格兰云天酒店管理有限公司	成本法	199,000,000.00	199,000,000.00	---	199,000,000.00	99.50%	99.50%	---	---	---	---

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	现金红利
深圳市格兰云天大酒店有限公司	成本法	39,610,000.00	39,610,000.00	---	39,610,000.00	95%	100%	5%	---	---	---
深圳市老大昌酒楼有限公司	成本法	510,000.00	510,000.00	---	510,000.00	51%	51%	---	---	---	367,386.99
深圳市正章干洗有限公司	成本法	510,000.00	510,000.00	---	510,000.00	51%	51%	---	---	---	783,536.21
2、同一控制下取得子公司	成本法	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
新疆中航投资有限公司	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00	---	50,000,000.00	100%	100%	---	---	---	---
深圳市中航建设监理有限公司	成本法	1,600,000.00	1,600,000.00	---	1,600,000.00	53.33%	53.33%	---	---	---	---
江西中航地产有限公司	成本法	75,000,000.00	75,000,000.00	---	75,000,000.00	75%	75%	---	---	---	3,570,597.71
成本法—处于正常经营状态的子公司小计	成本法	1,242,630,000.00	1,212,630,000.00	30,000,000.00	1,242,630,000.00	---	---	---	---	---	54,455,812.39
海南南光房地产开发公司*2	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00	---	10,000,000.00	100%	100%	---	---	---	---
深圳市南光工贸发展有限公司	成本法	77,600,000.00	---	---	---	90%	90%	---	---	---	---
广州市南光房地产发展有限公司	成本法	3,000,000.00	---	---	---	60%	60%	---	---	---	---
中山市南光捷佳电器有限公司	成本法	51,000,000.00	---	---	---	85%	85%	---	---	---	---
北海南光企业集团公司	成本法	10,000,000.00	---	---	---	100%	100%	---	---	---	---
海南南光经济发展公司	成本法	1,400,000.00	---	---	---	100%	100%	---	---	---	---
成本法—已转入清理范围的子公司小计	成本法	153,000,000.00	10,000,000.00	---	10,000,000.00	---	---	---	---	---	---

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	现金红利
3、未上市参股公司											
南京中航工业科技城发展有限公司	成本法	19,000,000.00	19,000,000.00	---	19,000,000.00	19.00%	19.00%	---	---	---	---
江西中航国际洪都投资有限公司*3	成本法	6,000,000.00	---	6,000,000.00	6,000,000.00	15.00%	15.00%	---	---	---	---
成本法--处于正常经营状态的参股公司小计	成本法	25,000,000.00	19,000,000.00	6,000,000.00	25,000,000.00						
上海交行法人股	成本法	500,000.00	500,000.00	---	500,000.00	50 万股	50 万股	---	500,000.00	500,000.00	---
河源达康法人股	成本法	2,000,000.00	2,000,000.00	---	2,000,000.00	200 万股	200 万股	---	2,000,000.00	---	---
海南银通兴海国际公司法人股	成本法	2,000,000.00	2,000,000.00	---	2,000,000.00	200 万股	200 万股	---	2,000,000.00	---	---
中航传播文化公司	成本法	300,000.00	300,000.00	---	300,000.00	15.00%	15.00%	---	300,000.00	---	---
海南泛华高速公路股份有限公司	成本法	4,000,000.00	4,000,000.00	---	4,000,000.00	1.33%	1.33%	---	4,000,000.00	2,000,000.00	---
从化高尔夫俱乐部	成本法	253,500.00	253,500.00	(253,500.00)	---	7.00%	7.00%	---	---	---	---
深圳市南光捷佳电器有限公司	成本法	6,000,000.00	---	---	---	30.00%	30.00%	---	---	---	---
成本法--转入清理的参股投资小计		15,053,500.00	9,053,500.00	(253,500.00)	8,800,000.00	---	---	---	8,800,000.00	2,500,000.00	
未上市参股企业投资小计	成本法	40,053,500.00	28,053,500.00	5,746,500.00	33,800,000.00	---	---	---	8,800,000.00	2,500,000.00	---
长期股权投资合计	成本法	1,435,683,500.00	1,250,683,500.00	35,746,500.00	1,286,430,000.00	---	---	---	8,800,000.00	2,500,000.00	54,455,812.39

*1 本期对全资子公司中航物业管理有限公司增资 30,000,000.00 元。详见附注四、(十一)、1、本期发生的子公司增资事项。

*2 海南南光房地产开发公司于本期转入清理。详见附注四、(九)、3、本期发生的合并报表范围内的子公司转让说明。

*3 江西中航国际洪都投资有限公司本期增加 6,000,000.00 元：系本期对江西中航国际洪都投资有限公司的参股投资。详见附注五、(七)、2、长期股权投资明细情况的说明 2。

*4 本期对以前年度的参股投资进行了清理，并补提了减值准备 2,500,000.00 元。清理情况参见详见附注五、(七)、3、*3 长期股权投资清理说明。

*5 在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明：在被投资单位持股比例列示的是本公司的直接持股比例，与在被投资单位表决权比例差异系本公司通过子公司间接持有的股权。

(三) 营业收入及营业成本**1、营业收入**

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	29,447,281.73	29,600,612.43
其他业务收入	---	---
营业成本	318,264.40	318,264.40

2、营业收入(分行业)

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产---出租业务	29,447,281.73	318,264.40	29,600,612.43	318,264.40
合计	29,447,281.73	318,264.40	29,600,612.43	318,264.40

母公司的房地产出租业务均为深圳市的房地产出租业务。

3、公司前五名客户的主营业务收入情况

客户名称	收入额	占全部收入的比例
深圳市特免百货有限公司	7,734,637.54	26.27%
香港华艺设计顾问(深圳)有限公司	2,538,478.20	8.62%
翁明	1,969,200.00	6.69%
温云锋	1,541,724.60	5.24%
刘国华	1,237,659.72	4.20%
合计	15,021,700.06	51.01%

(四) 投资收益**1、投资收益明细情况**

项目或被投资单位名称	本年发生额	上年发生额
1、按成本法核算确认的长期股权投资收益	54,455,812.39	48,472,323.98
2、按权益法核算确认的长期股权投资收益	---	---
3、处置长期股权投资产生的投资收益	---	43,869.41
4、持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益(股票分红)	10,141.17	---
5、处置可供出售金融资产产生的投资收益(股票出售收益)	---	10,259,292.05
合计	54,465,953.56	58,775,485.44

2、按成本法核算确认的长期股权投资收益

被投资单位	本年发生额	上年发生额	本年比上年增减变动的原因
中航物业管理有限公司	33,445,115.28	8,632,431.48	本年分红为 2009 年股利, 上年分红为 2008 年股利
深圳市正章干洗有限公司	783,536.21	557,811.23	本年分红为 2009 年股利, 上年分红为 2008 年股利
深圳市老大昌酒楼有限公司	367,386.99	272,603.12	本年分红为 2009 年股利, 上年分红为 2008 年股利
深圳中航观澜地产发展有限公司	---	25,500,000.00	上年分红为 2008 年股利
昆山市中航地产发展有限公司	14,000,000.00	13,509,478.15	本年分红为 2009 年股利, 上年分红为 2008 年股利
江西中航地产有限责任公司	3,570,597.71	---	本年分红为 2009 年股利
岳阳中航地产有限公司	2,289,176.20	---	本年分红为 2009 年股利
合计	54,455,812.39	48,472,323.98	

(五) 其他综合收益

项目	本年发生额	上年发生额
1. 可供出售金融资产产生的利得(损失)金额	(1,263,229.00)	7,721,162.91
减: 可供出售金融资产产生的所得税影响	(217,495.08)	720,955.91
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	---	7,403,115.52
合计	(1,045,733.92)	(402,908.52)

1、可供出售金融资产产生的利得(损失)金额本年数-1,263,229.00 元系本公司持有的上市公司法人股皖能电力(已解除限售)年末比年初市价下跌金额,可供出售金融资产产生的所得税影响本年皖能电力所确认的递延所得税负债金额。

(六) 现金流量表补充资料

项目	本年金额	上年金额
一、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	15,481,719.04	69,283,868.58
加: 资产减值准备	9,726,729.53	1,012,610.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	6,000,529.34	1,499,677.90
无形资产摊销	318,264.40	318,264.40
长期待摊费用摊销	1,033,195.63	611,694.83
投资性房地产累计折旧(摊销)	---	---
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	155,363.53	19,882,280.66
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	---	---
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	(28,315,906.00)	(23,229,036.40)
财务费用(收益以“-”号填列)	28,114,592.98	10,428,134.53
投资损失(收益以“-”号填列)	(54,465,953.56)	(58,775,485.44)
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	---	---
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	12,976,802.82	9,494,279.43

项目	本年金额	上年金额
存货的减少（增加以“-”号填列）	---	---
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	(911,602,306.89)	14,420,374.19
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	605,002,325.75	(287,267,990.21)
其他		---
经营活动产生的现金流量净额	(315,574,643.43)	(242,321,327.53)
二、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本	---	---
一年内到期的可转换公司债券	---	---
融资租入固定资产	---	---
三、现金及现金等价物净变动情况	---	---
现金的年末余额	304,612,130.75	469,555,411.58
减：现金的年初余额	469,555,411.58	257,247,395.06
加：现金等价物的年末余额	---	---
减：现金等价物的年初余额	---	---
现金及现金等价物净增加额	(164,943,280.83)	212,308,016.52

（七）反向购买下以评估值入账的资产、负债情况：无。

十四、补充资料

（一）非经常性损益

当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	(3,120,763.13)	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	---	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	859,200.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	---	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	---	
非货币性资产交换损益	---	
委托他人投资或管理资产的损益	---	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	---	
债务重组损益	---	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	---	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	---	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	---	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	---	

项目	金额	说明
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	10,141.17	持有皖能电力股票的投资收益
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	---	
对外委托贷款取得的损益	---	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	54,257,601.00	本期投资性房地产公允价值变动金额
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	---	
受托经营取得的托管费收入*1	---	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	7,402,547.39	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	---	
所得税影响额	(26,962,783.20)	
少数股东权益影响额（税后）	(2,547,867.74)	
合计	29,898,075.49	

说明：*1 对于酒店、地产等托管资产收入，本公司在计算相关财务指标时，将其列入经常性收益处理，主要原因是：本公司与委托单位签订的托管合同均为多年的长期合同；酒店、地产业务为本公司的主营业务范围；此类托管业务由本公司进行日常经营管理，与本公司自身的日常经营业务区别不大，并且已逐步成为本公司日常经营业务的一个组成部分，本公司每年也可凭借托管合同约定的比例取得一份稳定的收入。因此，本公司将酒店、地产等托管资产收入作为经常性收益处理。

(二)净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	14.58%	1.2112	1.2112
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	12.96%	1.0768	1.0768

十五、财务报表的批准报出

本财务报表业经公司全体董事于 2011 年 2 月 24 日批准报出。

第十二节 备查文件目录

- 一、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
- 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 三、报告期内在《证券时报》公开披露过的所有公司文件正本及公告原稿。

中航地产股份有限公司

董 事 会

二〇一一年二月二十四日