

# 中航地产股份有限公司

## 二〇一一年年度报告



二〇一二年三月

# 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	股份变动及股东情况	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	内部控制	第 22 页
第八节	股东大会情况简介	第 39 页
第九节	董事会报告	第 40 页
第十节	监事会报告	第 69 页
第十一节	重要事项	第 72 页
第十二节	财务报告	第 105 页
第十三节	备查文件目录	第 250 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、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、准确、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  
公司最新注册登记日期：2011 年 7 月 6 日；地点：深圳市市场监督管理局  
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：大华会计师事务所有限公司  
办公地址：北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 11 层 1101  
签字注册会计师：徐德、薛祈明

### 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

项目	金额
营业利润	717,133,397.38
利润总额	723,158,862.85
归属于母公司所有者的净利润	517,334,892.89
归属于母公司的扣除非经常性损益后的净利润	316,081,723.42
经营活动产生的现金流量净额	(638,160,088.94)
现金及现金等价物净增减额	(264,488,055.30)

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	2011 年	备注
非流动资产处置损益	21,585,585.38	主要系转让深圳格兰云天酒店管理有限公司股权产生的收益
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	1,018,300.00	主要系收福田区总商会经济发展资金扶持总部经济资助款等
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	---	---
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	233,212,491.59	主要系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	5,584,783.83	主要为依据财政部(1998)16号文件将股份制评估增值部分的折旧转入
所得税影响额	(59,948,683.46)	---
少数股东权益影响额	(199,307.87)	---
其他符合非经常性损益定义的损益项目	---	---
合计	201,253,169.47	---

## 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	2011 年	2010 年	2009 年
营业收入	3,705,924,862.21	3,919,346,217.43	1,751,740,418.21
营业利润	717,133,397.38	430,823,106.29	118,482,160.38
利润总额	723,158,862.85	435,964,090.55	148,760,240.42
归属于上市公司股东的净利润	517,334,892.89	269,281,814.72	62,867,532.17
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	316,081,723.42	239,383,739.23	5,633,150.83
每股收益（按最新股本计算）	1.5513	0.8075	0.1885
每股经营活动产生的现金流量净额	(1.91)	(0.98)	2.41
净资产收益率（%）（摊薄）	19.93%	13.61%	3.66%
净资产收益率（%）（加权）	23.22%	14.58%	3.70%
项 目	2011 年末	2010 年末	2009 年末
资产总额	11,085,178,495.96	7,942,355,067.51	6,446,444,697.87
负债总额	7,685,361,857.42	5,580,062,333.58	4,369,175,607.61
资产负债率	69.33%	70.26%	67.78%
归属于上市公司股东的权益	2,595,561,731.35	1,977,864,150.99	1,716,616,517.26
总股本	333,480,708.00	222,320,472.00	222,320,472.00
每股净资产	7.78	8.90	7.72

## 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	19.93%	23.22%	1.5513	1.5513
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	12.18%	14.19%	0.9478	0.9478

## 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	111,160,236.00	---	333,480,708.00
资本公积	948,792,542.51	143,640,944.75	121,090,422.48	971,343,064.78
盈余公积	119,950,565.43	8,804,042.89	---	128,754,608.32
未分配利润	686,800,571.05	517,334,892.89	42,152,113.69	1,161,983,350.25
归属于母公司的 股东权益合计	1,977,864,150.99	747,592,045.73	129,894,465.37	2,595,561,731.35

变动原因说明：

1、股本本期增加 111,160,236.00 元：资本公积转增股本。

2、资本公积本期增加 143,640,944.75 元，资本公积本期减少 121,090,422.48 元：

(1) 资本公积增加主要由于以下原因：

1) 公司及其下属企业所持有的固定资产中的房屋建筑物以及无形资产中的土地使用权本期转为投资性房地产，转换时公允价值大于原账面价值的差额计入资本公积，增加资本公积 112,378,652.54 元；

2) 公司子公司江苏中航地产有限公司少数股东溢价增资，增加资本公积 31,262,292.21 元；

(2) 资本公积减少主要由于以下原因：

1) 公司及其下属企业依据财政部(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，减少资本公积 4,600,396.90 元；

2) 公司将持有的上市公司法人股皖能电力本期全部出售转入投资收益，减少资本公积 1,510,382.50 元；

3) 公司本期资本公积转增股本，减少资本公积-股本溢价 111,160,236.00 元；

4) 公司子公司深圳市中航工业地产投资发展有限公司对合营公司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 -3,806,138.78 元，减少资本公积 3,806,138.78 元；

5) 公司本期转让深圳格兰云天酒店管理有限公司后，与该股权相对应的资本公积 13,268.30 元在转让时自资本公积转入本期投资收益。

3、盈余公积增加 8,804,042.89 元，系按母公司 2011 年净利润 10%的比例计提的法定盈余公积。

未分配利润本期增加 517,334,892.89 元系本期净利润转入，本期减少 42,152,113.69 元主要系提取法定盈余公积 8,804,042.89 元及本期分配股利 33,348,070.80 元。

## 第四节 股本变动及股东情况

### 一、股本变动情况（截止 2011 年 12 月 31 日）

#### （一）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	限售股解禁	高管锁定	资本公积金转增股本	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	55,494,161	24.96%	-55,473,686	-18,075	+1,200	-55,490,561	3,600	0.00%
1、国家持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0.00%
2、国有法人持股	55,473,686	24.95%	-55,473,686	0	0	-55,473,686	0	0.00%
3、其他内资持股	0	0.00%	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	0.00%
境内自然人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0.00%
4、外资持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0.00%
其中：境外法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0.00%
境外自然人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0.00%
5、高管股份	20,475	0.01%	0	-18,075	+1,200	-16,875	3,600	0.00%
二、无限售条件股份	166,826,311	75.04%	+55,473,686	+18,075	+111,159,036	+166,650,797	333,477,108	99.99%
1、人民币普通股	166,826,311	75.04%	+55,473,686	+18,075	+111,159,036	+166,650,797	333,477,108	99.99%
2、境内上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0.00%
3、境外上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0.00%
4、其他	0	0.00%	0	0	0	0	0	0.00%
三、股份总数	222,320,472	100.00%	0	0	+111,160,236	+111,160,236	333,480,708	100.00%

报告期内，公司因限售股份解除限售、资本公积金转增股本、新增高管锁定股份引起股份总数及结构变动，具体如下：

1、2011年4月15日，公司控股股东中国航空技术深圳有限公司和第一大股东深圳中航集团股份有限公司于2008年7月3日分别就股权分置改革限售股份做出追加承诺所涉及的40,574,064股和14,899,622股（合计55,473,686股）股份上市流通。本次限售股份解禁后，公司前述两大股东所持有股份均为流通股。

2、2011年6月16日，公司实施完成2010年度每10股转增5股的资本公积金转增股



本方案，公司总股本由222,320,472股增至333,480,708股。

3、2011年2月24日，丁靖国先生辞去公司监事会主席及公司监事职务。丁靖国先生持有27,300股公司股份，2011年6月16日公司实施2010年度资本公积金转增股本方案后获得转增股份13,650股，合计持有公司股份总数为40,950股。按照证券监管有关规定，丁靖国先生所持有公司股份总数在任职期间每年锁定比例为75%，自离职之日起半年内全部锁定。截止报告期末，丁靖国先生所持公司股票已全部解除锁定。

4、2011年5月20日，钟宏伟先生任职公司副总经理。钟宏伟先生于2011年1月27日通过二级市场买入3,700股公司股票，后于2011年2月16日售出500股，2011年6月16日公司实施2010年度资本公积金转增股本方案后获得转增股份1,600股，合计持有公司股份总数为4,800股。按照证券监管有关规定，钟宏伟先生所持有公司股份总数在任职期间每年锁定比例为75%。

## （二）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	40,574,064	0	0	减持承诺限售	2011年4月15日
深圳中航集团股份有限公司	14,899,622	14,899,622	0	0	减持承诺限售	2011年4月15日
丁靖国	20,475	40,950	20,475	0	高管持股限售	2011年8月24日
钟宏伟	0	0	3,600	3,600	高管持股限售	—
合计	55,494,161	55,514,636	24,075	3,600	—	—

## 二、证券发行与上市情况

（一）截止报告期末的前三年公司无证券发行情况。

（二）2011年6月16日，公司实施完成2010年度每10股转增5股的资本公积金转增股本方案，公司总股本由222,320,472股增至333,480,708股。

## 三、前十名股东、前十名无限售条件股东持股情况

单位：股

2011年末股东总数	17,706	本年度报告公布日前一个月末 股东总数	17,319		
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%	74,543,910	0	0

中国航空技术深圳有限公司	国有法人	20.62%	68,752,691	0	0
深圳中航城发展有限公司	国有法人	7.17%	23,913,929	0	0
上海锦江国际酒店(集团)股份有限公司	国有法人	5.91%	19,723,274	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	境内非国有法人	2.35%	7,824,157	0	0
浙江省建设投资集团有限公司	国有法人	1.14%	3,803,910	0	0
西安飞机工业(集团)有限责任公司	国有法人	1.14%	3,803,910	0	0
中国银行-招商先锋证券投资基金	境内非国有法人	1.05%	3,488,770	0	0
中国工商银行-国投瑞银核心企业股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.73%	2,433,550	0	0
洪泽君	境内自然人	0.62%	2,060,000	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		74,543,910		人民币普通股	
中国航空技术深圳有限公司		68,752,691		人民币普通股	
深圳中航城发展有限公司		23,913,929		人民币普通股	
上海锦江国际酒店(集团)股份有限公司		19,723,274		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		7,824,157		人民币普通股	
浙江省建设投资集团有限公司		3,803,910		人民币普通股	
西安飞机工业(集团)有限责任公司		3,803,910		人民币普通股	
中国银行-招商先锋证券投资基金		3,488,770		人民币普通股	
中国工商银行-国投瑞银核心企业股票型证券投资基金		2,433,550		人民币普通股	
洪泽君		2,060,000		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

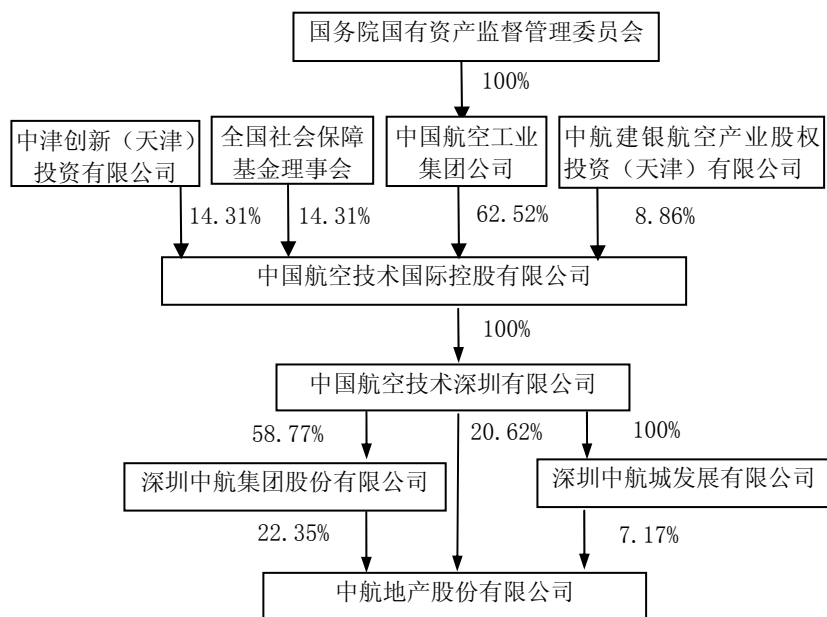
公司第一大股东：深圳中航集团股份有限公司；法定代表人：吴光权；成立日期：1997年6月20日；注册资金：人民币67,336.709万元；住所：深圳市福田区深南中路中航小区航都大厦25层；该公司已在香港上市,经营范围为:投资兴办实业(具体项目另行申报)；国内商业,物资供销业(不含专营、专控、专卖商品)。

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。增加：焦炭的购销（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 845,900 万元；住所：北京市朝阳区北辰东路 18 号；许可经营项目：对外派遣实施境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（有效期至 2012 年 08 月 16 日）。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	53	2010-06-30	2013-06-30	0	0	-
张宝华	副董事长	男	60	2010-06-30	2013-06-30	0	0	-
汪名川	董事	男	45	2010-06-30	2013-06-30	0	0	-
曾 军	董事	男	43	2010-06-30	2013-06-30	0	0	-
黄勇峰	董事	男	37	2010-06-30	2013-06-30	0	0	-
石正林	董事、总经理	男	43	2010-06-30	2013-06-30	0	0	-
徐俊达	独立董事	男	66	2010-06-30	2013-06-30	0	0	-
王建新	独立董事	男	41	2010-09-17	2013-06-30	0	0	-
武建设	独立董事	男	46	2010-09-17	2013-06-30	0	0	-
隋 涌	监事会主席	男	53	2011-04-21	2013-06-30	0	0	-
盛 帆	监事	男	54	2010-06-30	2013-06-30	0	0	-
郑春阳	监事	男	46	2010-06-30	2013-06-30	0	0	-
苏 星	监事	男	51	2011-06-09	2013-06-30	0	0	-
邹 民	监事	男	47	2010-06-30	2013-06-30	0	0	-
欧阳昊	常务副总经理	男	43	2010-06-30	2013-06-30	0	0	-
张国超	副总经理	男	37	2010-06-30	2013-06-30	0	0	-
伍 倜	副总经理	男	47	2010-06-30	2013-06-30	0	0	-
柏丙林	副总经理	男	47	2010-06-30	2013-06-30	0	0	-
赵 扬	总会计师	男	41	2010-06-30	2013-06-30	0	0	-
沈青川	副总经理	男	51	2011-05-20	2013-06-30	0	0	-
钟宏伟	副总经理	男	44	2011-05-20	2013-06-30	0	4,800	详见备注
杨 祥	董事会秘书	男	47	2010-06-30	2013-06-30	0	0	-
合计	-	-	-	-	-	0	4,800	-

备注：2011年5月20日，钟宏伟先生任职公司副总经理。钟宏伟先生于2011年1月27日通过二级市场买入3,700股公司股票，后于2011年2月16日售出500股，2011年6月16日公司实施2010年度每10股转增5股的资本公积金转增股本方案后获得转增股份1,600股，合计持有公司股份总数为4,800股。按照证券监管有关规定，钟宏伟先生所持有公司股份总数在任职期间每年锁定比例为75%。

### 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、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。

黄勇峰，现任本公司董事、中国航空技术深圳有限公司副总经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、总经理助理。

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。

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律师、瑞银华宝证券公司经理等。

## （二）监事会成员

隋 涌，现任本公司监事会主席、中国航空技术深圳有限公司副总经理、深圳中航资源有限公司董事长。曾任中国航空技术深圳有限公司总会计师、副总会计师、财务部经理、结算中心经理、财务部副经理。

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。

苏 星，现任本公司监事、总经理助理兼行政管理部总监。曾任深圳格兰云天大酒店、北京格兰云天大酒店行政管理部经理、总经理助理、副总经理，南光物业管理公司总经理助理、中航物业管理有限公司副总经理。

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。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。

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。

沈青川，现任本公司副总经理。曾任南光集团证券经营管理部经理、资产经营部经理、总经理助理，南光房地产公司副总经理、常务副总经理，中航地产发展有限公司副总经理兼昆山项目总经理，本公司总经理助理。

钟宏伟，现任本公司副总经理。曾任深圳中航物业总公司经理部经理，深圳中航地产公司开发部副经理、经理部副经理、行政部经理兼新疆公司总经理，中航地产发展有限公司总经理助理兼成都公司总经理，中航地产发展有限公司副总经理、本公司总经理助理。

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。

### 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, 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二十二二人。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; 五位监事中除职工监事苏星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; 公司八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 2011 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	163.67
徐俊达	独立董事	9.00
王建新	独立董事	9.00
武建设	独立董事	9.00
苏 星	职工监事	89.46
邹 民	职工监事	50.81
欧阳昊	常务副总经理	135.71
张国超	副总经理	115.62
伍 倜	副总经理	109.79
柏丙林	副总经理	120.07
赵 扬	总会计师	118.43
沈青川	副总经理	113.17
钟宏伟	副总经理	83.78
杨 祥	董事会秘书	85.30
合 计		1212.81

(四) 董事、监事、高级管理人员在股东单位或其他关联单位的任职及领薪情况

姓名	任职单位	职务	任职期间	是否在股东单位领取薪酬、津贴
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	是
张宝华	锦江国际(集团)有限公司	总裁助理	2003年09月至今	是
汪名川	中国航空技术深圳有限公司	总会计师	2010年09月至今	是
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	是

黄勇峰	中国航空技术深圳有限公司	副总经理	2011年11月至今	是
隋涌	中国航空技术深圳有限公司	副总经理	2003年6月至今	是
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	是
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	是

#### 四、董事、监事和高级管理人员变更情况

2011年2月24日，公司第六届监事会第四次会议同意丁靖国先生因年龄原因辞去公司监事会主席及公司监事职务，提名股东单位推荐的隋涌先生为公司第六届监事会监事候选人。

2011年4月21日，公司2010年度股东大会选举隋涌先生为公司第六届监事会监事。2011年4月21日，公司第六届监事会第五次会议选举隋涌先生为公司监事会主席。

2011年5月20日，公司第六届董事第十四次会议同意聘任沈青川先生、钟宏伟先生为公司副总经理。

2011年6月8日，邓伟先生因工作变动原因辞去公司职工监事一职。2011年6月9日，公司职工代表大会选举苏星先生为公司第六届监事会职工监事。

2011年7月5日，公司2011年第三次临时股东大会经审议同意公司将持有的深圳格兰云天酒店管理有限公司99.5%股权转让给控股股东中国航空技术深圳有限公司。因任深圳格兰云天酒店管理有限公司总经理，按照证券监管有关规定，张振山先生于2011年8月3日辞去公司副总经理职务，辞职后不再担任公司其他职务。

#### 五、公司员工情况

截止2011年年末，公司共有在职员工11751人，生产（服务）人员10413人，销售人员46人，技术人员659人，财务人员170人，行政管理人员463人；具有博士学历的1人，具有硕士研究生学历的134人，具有大学本科学历的998人，具有大学专科学历的1789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）内幕交易防控内部专题培训活动

根据深圳证监局公司字〔2011〕87号文件《关于认真落实“深圳上市公司信息披露专项工作会议”精神的通知》（以下简称“《通知》”）的要求，公司认真贯彻落实会议精神和《通知》中提出的各项监管要求，开展了内幕交易防控的内部专题培训，具体活动开展如下。

首先，公司收到文件后，及时将《通知》和深圳证监局“加强上市公司信息披露专项工作会议”会议材料转发给全体董事、监事和高级管理人员传阅学习。

第二，公司开展了两场专题内部培训，由公司董事会秘书向参加培训人员通报《通知》要求，组织学习“加强上市公司信息披露专项工作会议”会议材料、《证券法》、《刑法》、《上市公司信息披露管理办法》关于内幕交易、市场操纵等事项的规定以及中国证监会等五部委下发的《关于依法打击和防控资本市场内幕交易的意见》，并进行了专题讨论。培训活动包括：2011年8月18日上午，在南昌格兰云天国际酒店会议室进行了第一场专题培训，参与人员包括公司董事、监事和全体高级管理人员；2011年9月29日上午，在公司第五会议室进行了第二场专题培训，对公司本部职能部门和主要投资企业可能接触内幕信息的关键岗位人员进行了培训。

第三，公司请参加培训的大股东派出的七名董事和监事，包括控股股东中国航空技术深圳有限公司副总经理仇慎谦先生和隋涌先生等，将会议精神传达给公司的大股东和实际控制人。

通过上述培训活动，公司进一步提高了防止内幕交易、规范内幕信息管理意识，强化了公司主要负责人和工作人员的法律意识和规范意识，对促进公司规范发展有很大帮助。

#### （二）组织开展“学宪法、守法律、讲诚信——防范内幕交易”主题活动

按照深圳证监局办字〔2011〕37号文件《关于开展2011年“12·4”法制宣传

活动的通知》(以下简称《通知》)的要求,公司认真贯彻落实通知精神和各项监管要求,组织开展了“学宪法、守法律、讲诚信——防范内幕交易”的主题活动。

首先,及时通过公司内网将《通知》及相关材料传达到全体员工进行学习,同时通过下发《关于组织开展“学宪法、守法律、讲诚信”主题活动的通知》,要求各职能部门、城市公司及投资企业围绕“学宪法、守法律、讲诚信”的活动主题,结合自身实际情况和特点,采取各种形式多样、内容丰富的宣传措施,深入学习宪法、关于禁止内幕交易、掏空上市公司、虚假信息披露、操纵市场、欺诈客户等行为的法律规范及近年来有关打击和防控内幕交易的典型案例和工作成果,增强法制观念和权利意识,使内幕交易防控深入人心,始终贯穿日常经营工作。

第二,在公司互联网站开辟了“12.4”法制活动专栏,重点宣传证券法律法规和相关禁止性规定,发挥贴近市场和投资者的优势,把法律知识和诚信意识传递给广大投资者。

第三、为配合本次主题活动的开展,公司组织员工参加“中国特色社会主义法律体系知识竞赛活动”,进一步增强了广大员工的法制观念,加深了对法律法规的理解和认识。

第四,在 2011 年 12 月 23 日召开的公司 2011 年年度报告编制沟通会上,结合即将开展的年度报告编制工作,董事会秘书向公司财务管理部、法务监察审计部以及审计机构大华会计师事务所等单位可能接触到内幕信息的人员传达了证券监管机关关于内幕信息管理和内幕交易防控的监管要求,组织学习了《通知》及相关宣传材料,并进行了专题讨论。

通过开展本次法制宣传活动,提高了公司员工知法、懂法、守法观念,深化了对防范内幕交易的理解,进一步强化了防止内幕交易、规范内幕信息管理意识,增强了从业人员守法合规和诚信自律意识。

### (三) 公司与大股东同业经营情况

公司目前在房地产开发方面,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。

2011 年 8 月，公司将持有的深圳格兰云天酒店管理有限公司（以下简称“酒店管理公司”）99.5%股权以人民币 21,691 万元转让给中国航空技术深圳有限公司。转让酒店管理公司股权后，公司名下现有的酒店物业资产由酒店管理公司承租经营，今后公司在商业地产开发中新留存的酒店物业资产将由公司与酒店管理公司（或其他方）依据商业原则协商确定涉及租赁的相关事宜，公司不再进行酒店经营管理业务。公司与大股东及其下属公司今后不存在酒店经营管理业务方面的同业竞争问题。

#### （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，公司坚持固化已有的关联交易管理模式并加以改进，强化关联交易管理工作。

第一，2011 年 11 月，公司开展了 2012 年度关联交易预计工作，通过总结上年工作中的不足，完善相关材料，优化工作流程，持续提升预计质量。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。

第二，2011 年公司组织人员结合定期报告编制，分别对 2010 年度关联交易、

2011 年度关联交易的实际发生情况进行定期核查。通过整理统计各类别不同关联方的实际发生金额，并与定期报告中财务口径进行对比，力求查漏补缺，及时预警。从执行情况看，2010 年及 2011 年度关联交易实际发生额均未超出年度预计范围，重大关联交易事项均按规定履行了审议程序。

第三，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。

第四，贯彻执行独立董事事前核查制度，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。

今后公司将进一步完善关联交易管理模式，及时总结固化工作流程和成果，加强意识宣贯，通过制度护航和流程提速，切实提升公司关联交易管理工作水平，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）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，董事会共召开了二十二次会议。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
仇慎谦	董事长	22	22	0	0	
张宝华	副董事长	22	21	1	0	因工作原因未能亲自出席
汪名川	董事	22	22	0	0	
曾 军	董事	22	22	0	0	
黄勇峰	董事	22	21	1	0	因工作原因未能亲自出席
石正林	董事	22	22	0	0	
徐俊达	独立董事	22	22	0	0	
王建新	独立董事	22	22	0	0	
武建设	独立董事	22	22	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
仇慎谦	董事长	4	4	0	0	
张宝华	副董事长	2	2	0	0	
汪名川	董事	8	8	0	0	
曾 军	董事	6	6	0	0	
黄勇峰	董事	2	1	1	0	因工作原因未能亲自出席
石正林	董事	2	2	0	0	
徐俊达	独立董事	10	10	0	0	
王建新	独立董事	8	8	0	0	
武建设	独立董事	8	8	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、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、对外担保、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。

(2) 积极参与董事会专业委员会工作。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会中均有任职，遵照专业委员会工作细则，积极参与专业委员会的日常工作，充分利用专业所长为公司发展献谋献策，对公司发展规划、重大项目可行性研究、股权收购等方面提出了专业性的意见和建议，发挥智囊作用，为董事会科学、审慎决策提供了支持；同时，定期查阅公司的财务报表及经营数据，及时了解、掌握公司生产经营情况和重大事项进展情况，在年度报告编制过程中加强与年审注册会计师的沟通，仔细审阅相关资料，了解掌握会计师审计工作安排及审计工作进展情况，并与年审会计师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，确保审计报告全面反映公司真实情况。

(3) 关注公司内控建设情况。独立董事多次与公司管理层、相关部门人员就内部控制制度的建设情况进行交流沟通，并根据自身专业经验提出相应建议，发挥独立董事的监督作用，监督并促进公司不断完善法人治理结构，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。

(4) 深入了解公司情况。2011 年度，独立董事利用参加公司会议的机会以及其他时间对公司进行现场检查，深入公司的日常经营及董事会决议的执行情况。其中，独立董事分别于 2011 年 6 月 14 日、2011 年 8 月 18-20 日参加公司董事会会议期间，实地考察了公司位于惠州、南昌、九江及上饶等地房地产项目，深入了解公司经营及重大事件进展，掌握公司经营和项目建设情况。同时，独立董事通过电话和邮件等方式和公司其他董事、高级管理人员及相关工作人员保持密切联系，时刻关注外部环境及市场变化对公司的影响，关注传媒、网络对公司的相关报道，对公司的重大事项进展能够做到及时了解和掌握；此外，独立董事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。公司总经理、副总经理级高管人员的年薪按照《高管人员年薪管理办法》进行了计发。

## 第七节 内部控制

### 一、公司 2011 年四季度内控建设进展情况

#### (一) 内控工作开展情况

##### 1、内控体系建设情况

2011 年四季度，三家试点单位（中航地产本部、惠州市中航工业地产投资发展有限公司及赣州中航房地产发展有限公司）和四家推广单位（成都市中航地产发展有限公司、新疆中航投资有限公司、江西佳利商城住宅开发有限公司及昆山市中航地产有限公司）均完成了最终的控制矩阵定稿。

公司法务监察审计部于 2011 年 10 月初，对前期内控建设阶段所发现缺陷的整改情况进行了跟踪和记录，确保各单位按照整改方案积极整改到位。同时，根据各试点单位整改后的情况对原有控制矩阵进行了更新完善，作为内部控制自我评价的基础。

##### 2、内控自我评价情况

依据公司制定的《2011 年内部控制自我评价方案》，公司的内控自我评价分两个阶段进行：各内控实施单位自查阶段和现场检查小组独立检查阶段。公司法务监察审计部组织公司本部及各项目公司在 2011 年 10 月至 11 月期间开展了内控自我评价工作，由各职能部门及内控实施单位的内控专员进行自查，编制测试底稿，并汇总测试过程中所发现的缺陷。

在各内控实施单位自查的基础上，公司法务监察审计部联合各专业口组成现场检查小组，于 2011 年 12 月对各单位开展了现场检查工作。现场检查小组通过复核各单位自查结果或采取独立检查的方式，对各单位自查的情况进行再次检查，并出具了相应的《现场检查报告》。

此外，在实施现场检查的过程中，现场检查小组还对各单位内控缺陷的整改情况进行了追踪，汇总形成了《内控缺陷运行情况整改报告》。截止到 2011 年四季度末，各内控实施单位的内控缺陷已基本整改完成，未发现重大风险。

##### 3、接受内控审计工作情况

公司初步确定聘请大华会计师事务所（以下简称“大华事务所”）作为公司的内控审计机构。大华事务所组成了 7 个审计小组，于 2011 年 12 月初进驻现场开展内控审计工作。在各单位的积极配合之下，审计工作进展顺利。截至 2011 年 12 月末，各小组的现场工作均已完成。就目前与大华事务所相关负责人沟通的结果，除检查到诸如“项目公司普遍存在文档归集不完整”等此类一般缺陷外，审计小组尚



未发现公司有重大内部控制缺陷。

#### （二）中航物业管理有限公司的内控工作已开展

根据《公司内部控制实施工作方案》，中航物业管理有限公司（以下简称“中航物业”）本应与以上单位同步完成内控各阶段工作，但因其承办了 2011 年深圳大学生运动会大运村的物业管理工作，中航物业的内控体系建设工作略有延迟，不纳入 2011 年度公司内控自我评价范围。目前中航物业的内控工作已于 2011 年四季度启动，完成了内控组织体系的设立，明确了内控管理小组的组长及核心成员。中航物业结合其实际情况，初步拟定内控工作实施计划，目前正在与咨询公司洽谈，预计将于 2012 年 6 月底前完成内控建设工作，并纳入公司 2012 年内控自我评价的范围。

#### （三）组织内控学习、交流与培训

本季度初，公司法务监察审计部邀请了天马微电子股份有限公司的内控人员来公司交流内控自我评价工作经验，双方通过相互介绍各自开展内控自我评价的组织方式和工作模板，总结推动过程中的经验教训，为下一年度内控体系的完善提供了参考思路。

公司法务监察审计部分别在公司本部及项目公司开展了内控自我评价培训，通过对自我评价工作具体开展的介绍，提升了公司员工在日常工作中的自查自纠意识，帮助公司决策层优化管理流程，营造了公司内控与风险管理的企业文化，为日后内控工作常规化开展打下了良好基础。

#### （四）《内部控制手册》及内控缺陷认定标准的编制

为进一步提升公司风险防范能力，提高其运行效率，全面贯彻五部委颁布的《企业内部控制基本规范》，公司法务监察审计部编制了《内部控制手册》。本手册作为公司内部控制工作的体现，为公司及下属各单位完善内部控制、开展内部控制自我评价提供了标准和依据，亦是尚未开展内控建设的各单位的工作参照。手册中所体现的内部控制工作方法，为公司内部控制的建立、运行、评价、维护提供指引和依据，确保公司在内部控制意识和行为上达到高度统一。《内部控制手册》目前仍在审定过程中，预计于 2012 年一季度在公司内正式发布。

同时，公司法务监察审计部拟定了内部控制缺陷认定标准，将缺陷明确划分为重大、重要、一般，针对每一类缺陷进行了定性和定量的界定。内部控制缺陷的认定是评价内部控制是否有效的关键。此标准将在与大华事务所沟通，并达成统一意见后披露于公司 2011 年度内控自我评价报告中。

#### （五）下一步内部控制工作开展思路

公司内部控制工作的开展，旨在满足监管要求的基础上，不断提升公司的风险

控制能力和管理水平。2012 年，公司将不断夯实基础，力求创新，对房地产核心业务流程进行进一步深化和细化，强化精细化管理，并积极探索信息化管理。具体工作思路如下：

1、强化风险意识，识别和分析公司在 2012 年面临的重大风险。风险不是一成不变的，会随着内外部经济环境的变换不断的演变。公司将在 2011 年度规范体系基础上，进一步强化风险导向的理念，识别和分析公司在 2012 年将面临的重大风险，并结合公司现有的管控措施，综合考虑公司的风险承受能力，最终将风险控制在公司可承受的范围之内。

2、对现有实施单位的内控体系进行进一步完善，并持续整改。对于已经完成内控体系建设的单位，公司更加有针对性地开展工作的，结合房地产核心业务，明确重点风险领域，并加强对于重大风险的排查力度。此外，对于存在内控缺陷的薄弱环节，公司将在 2012 年进行持续的追踪和检查，确保相关整改措施落实到位。

3、持续推进内控体系建设，扩大内控实施范围。公司已于 2011 年完成了公司本部及 6 家下属房地产项目公司的内控体系搭建工作，基本达到监管机构关于内控实施范围所涉及的总资产、净利润及营业收入超过上年度合并报表收入 50%的要求。2012 年公司将进一步扩大内部控制的实施范围，组织培训，宣导内部控制的理念，完成中航物业及 2 家下属地产项目公司的内控体系建设工作。

4、组织开展 2012 年内部控制自我评价工作。为了使公司的内控体系有效落地，强化各项规章制度的执行力，公司将根据企业内部控制实施的规范要求，组织内部控制自我评价，根据自我评价的结果出具内部控制自我评价报告。

## 二、公司 2011 年内部控制自我评价报告

公司秉承“超越平凡、打造一流”的核心价值理念，持续优化公司的管控模式和各项业务流程，建立并完善内部控制体系。2011 年度，根据监管机构的要求，以及公司自身强化内部管理、提高风险防范能力的需要，公司系统地开展了内部控制体系建设、业务流程梳理与缺陷整改工作，内部控制管理得到进一步完善。本年度内部控制体系建设及运行状况的自我评价报告如下：

### （一）董事会声明

公司董事会及全体董事保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对报告内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

建立健全并有效实施内部控制是公司董事会的责任；监事会对董事会建立与实施内部控制进行监督；经理层负责组织领导公司内部控制的日常运行。

在公司各层级有效履行内部控制职责，互相制约和监督的基础上，公司拟定了内部控制的目标为：着力于公司的重点业务，完善核心业务流程，在合法经营的基础上，为资产安全及财务报告的真实完整提供合理保证；同时，提升公司的风险管控能力，提高运营的效率与效果，最终为公司战略目标的实现奠定良好的基础。由于内部控制存在固有局限性，故仅能对达到上述目标提供合理保证。

## （二）内部控制评价的依据

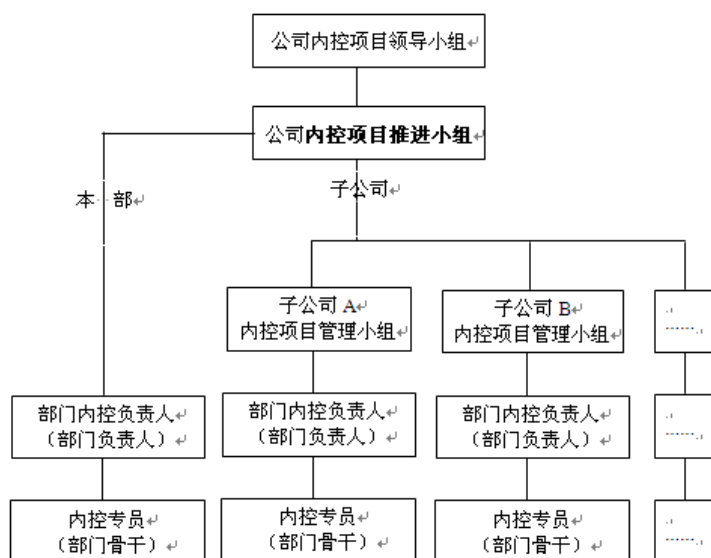
公司依据财政部等五部委联合发布的《企业内部控制基本规范》（以下简称“基本规范”）及其配套指引、深圳证券交易所颁布的《上市公司规范运作指引》，按照中国证券监督管理委员会深圳监管局（以下简称“深圳证监局”）《关于做好深圳辖区上市公司内部控制规范试点有关工作的通知》的要求，开展内部控制相关工作，在内部控制日常监督及专项监督的基础上，对公司截止 2011 年 12 月 31 日的内部控制设计及运行有效性情况进行评价。

## （三）公司内部控制建设情况

公司作为深圳证监局辖区首批实施《企业内部控制基本规范》的试点单位，于 2010 年底启动了内部控制项目，并聘请了咨询机构协助公司开展内控建设工作。

### 1、内部控制组织架构

公司建立了系统的内部控制组织保障体系，在公司层面成立“内部控制领导小组”，负责统筹和领导公司内部控制工作的开展；其下设立“内部控制推进小组”，负责具体组织开展内控相关工作；在子公司层面成立“内控管理小组”，负责该公司内控体系建设及自评价工作的组织；此外，公司建立了内控专员机制，负责收集本部门内控文档、开展内控自查等工作。内部控制组织体系架构图如下：



## 2、内部控制实施范围

根据《企业内部控制应用指引》的规范要求，结合公司业务经营的重点，公司共梳理出 19 项业务流程作为内控体系建设重点范畴；根据公司管控体系的划分，分别适用于公司本部及下属子公司。如下表列示：

序号	业务流程名称	适用层级	
		地产股份本部	子公司
1	公司层面控制	√	√
2	信息系统一般控制	√	√
3	资金管理	√	√
4	税务管理	√	√
5	财务报告管理	√	√
6	预算管理	√	√
7	固定资产管理	√	√
8	关联交易	√	√
9	人力资源管理	√	√
10	行政类采购管理	√	√
11	工程项目管理 <sup>注</sup>	√	√
12	房地产成本管理		√
13	房地产销售管理		√
14	投资性物业管理	√	√
15	筹资管理	√	
16	担保管理	√	
17	合同管理	√	
18	信息披露	√	
19	长期股权投资	√	
	<b>合计</b>	17	14

注：地产股份本部层面“工程项目管理流程”为工程全景业务管理流程，包含：工程立项、设计管理、运营管理、招投标管理、施工管理、成本管理、营销管理、售后与客服管理共八个子流程。

上述业务和事项涵盖了公司经营管理的的主要方面，不存在重大遗漏。

2011 年度公司内部控制工作的实施着力于公司的主营业务，重点在房地产业务板块开展，包含地产股份本部及下属 6 家地产项目公司，其总资产、净利润及营业收入的合计数超过了公司 2010 年会计报告合并数的 60%。公司将持续扩大内部控制

的实施范围。

### 3、内部控制评价的程序和方法

公司内部控制评价工作的开展，主要分以下几个步骤：

#### (1) 识别重大风险及关键控制活动

公司本着重要性与成本效益相结合的原则，通过个别访谈、集中讨论、穿行测试、调查问卷方式，对公司在经营过程中的重大风险进行识别和分析，结合公司实际业务，识别关键控制活动，并与风险进行匹配，形成风险控制矩阵。针对关键性的控制活动编制测试模板，明确相应的检查重点。

#### (2) 内部控制缺陷整改固化

针对在流程梳理和检查过程中发现的问题积极组织整改，明确相应的责任人及责任部门，制定切实可行的整改方案，并对整改方案的落实进行检查。对于制度缺失或流程设计不合理的，2011 年度公司补充或修订了相关制度，颁布了《股权投资管理办法》、《战略采购实施指引》、《员工借款制度》、《员工聘用及离职管理办法》、《信息化建设管理制度》等制度指引；对于存在制度流程执行不到位的情况，公司进一步加强培训和宣导，完善考核机制，并考虑通过信息系统对流程进行固化，强化执行力。

公司法务监察审计部对截至 2011 年末各项缺陷的整改情况进行了追踪检查，汇总形成了《内控缺陷整改运行情况报告》，向董事会下设的审核委员会汇报，并报公司内控领导小组审批，确保各项整改措施有效落实。

#### (3) 内部控制自我评价

公司拟定《2011 年度内部控制自我评价工作方案》用以指导内部控制自我评价工作的开展。公司的内控自评价工作分两个阶段进行，包括各单位自查阶段和检查小组检查阶段。

各业务部门作为公司内部控制及风险防范的第一道防线，由各部门内控专员对本部门相关业务流程的设计及执行情况进行自查，形成自查工作底稿。自查范围覆盖公司主要业务流程的关键控制环节。

法务监察审计部及本部职能部门组成的检查小组为第二道防线。检查小组通过对被检查单位 2011 年的重点工作任务及经营目标进行了解，分析重大风险领域，明确检查重点，并根据职责分工，通过查看内部控制文档、抽样检查、现场观察等方

式，对被检查单位的内部控制情况进行检查。检查小组组长须汇总并复核各小组成员的检查结果，对发现的内控缺陷进行初步认定，就检查结果与被检查单位交换意见，形成《现场检查报告》，并向被检查单位通报。

法务监察审计部依据上述检查结果及规范要求，出具内部控制自我评价报告。

#### （四）公司内部控制运行情况

通过系统的内控体系建设及风险识别与缺陷整改工作，公司从控制环境、风险评估、控制活动、信息与沟通、监督检查等方面对内部控制设计及运行有效性进行如下评估：

##### 1、控制环境

###### （1）公司治理

公司遵守《公司法》、《证券法》等相关法律、法规要求，建立了权责分离、相互制衡的法人治理结构。股东大会是公司的最高权力机构，决定公司的经营计划和投资方案，审议批准董事会、监事会的报告等；董事会向股东大会负责，下设三个专门委员会：战略委员会、提名和薪酬委员会、审核委员会。各委员会均制定了相应的议事规则，以界定其职权范围，促进董事会科学、高效决策；监事会负责检查公司的财务及经营状况，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；公司依法设置总经理，在董事会授权范围内主持公司的日常经营和管理工作。

###### （2）组织架构及权限设置

公司遵循科学、精简、高效的原则，根据业务发展的需要，合理设置内部职能部门，本部设立了战略及运营管理部、人力资源部、财务管理部、法务监察审计部、投资拓展部等职能部门。各部门各司其责，且有效配合，保证了公司生产经营活动的有序进行。公司不定期对组织机构设置的合理性进行评估，如有必要，根据公司业务发展状态对组织架构的设置情况作出调整。

###### （3）发展战略

公司聚焦“以购物中心为核心的城市综合体”和“以旅游、度假、休闲为主题的主题地产”这两类核心产品，通过标志性产品的开发，建立产品模式并快速复制，关注品牌、竞争力，长期稳定发展。一方面，公司将着力发展城市综合体，发展“中航城”核心品牌，力求将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；另一方面，充分利用资源优势，依托体育、文化、旅游休闲等资源进

行主题地产的开发，为提升城市区域价值、推动中国城市化建设作出贡献。

#### （4）人力资源管理

公司建立《员工聘用及离职管理办法》、《薪资管理办法》、《员工培训管理办法》及《员工绩效管理办法》等，对员工聘用及离职、薪酬福利、培训、考核等程序进行了详细规定。公司建立了科学的考评体系，综合采用平衡计分卡、360 度评估对员工进行绩效考核，决定员工的薪资调整、岗位聘用、培训发展。为了加强员工综合能力及专业知识的不断提升，公司高度重视对员工的培训，制定年度培训计划，针对不同层级的人员有针对性的开展培训。“人本”是公司人力资源的核心价值观，将个人发展与公司发展相结合是公司自上而下的一种文化。为了配合公司的快速发展，加强人才梯队建设，公司启动“3+1”的人才梯队建设计划，包括“将才计划”、“英才计划”、“优才计划”，并针对新入职的应届毕业生启动了“新锐计划”，并建立了“关键人才能力素质模型”，为实现公司发展战略倾力打造人才队伍，同时为员工提供了一个良好的发展平台。

#### （5）社会责任

公司将安全及质量控制作为项目开发的首要任务，制定了《安全文明施工管理作业指引》、《工程质量控制作业指引》、《工程管理检查作业指引》等一系列与安全施工及质量保障相关的规章制度，编制《安全监理工作月报》、《安全事故分析报告》等，组织开展安全文明施工检查，做到安全生产、文明施工，确保工程质量。我们为城市发展贡献的不是冰冷的建筑物，而是充满活力工作团队、持续的就业机会和时尚的生活方式。

此外，公司一直倾力于公益爱心活动，参与“深中航爱心基金”募师支教、组织为山区人民募集“爱心小书桌”、“一对一助学”等慈善爱心活动，帮助更多贫困山区的孩子在温暖的环境下学习和成长。

#### （6）企业文化

公司通过长期的发展、沉淀和升华，形成了以“专业、人本、进取、和谐”为核心价值观，以“诚信、敬业、合作、创新”为行为准则的企业文化。企业文化的建设及宣导是一项持续的工作，公司在 2011 年启动了首届“使命必达”企业文化宣讲活动，在深圳、北京等 6 站为员工讲解企业文化的内涵和意义，并组织了丰富多彩的活动，激发员工敬岗爱业、积极进取的精神，使企业文化更加立体的呈现在大家面前。同时，公司通过《中航地产报》、《城筑》等内部刊物，对公司的重大新闻

事件及活动进行报道，使员工及时了解公司动态，增加了员工的集体荣誉感，强化了公司的凝聚力。

## 2、风险评估

### (1) 公司面临的主要风险的识别与分析

#### ①宏观环境与行业调控带来的风险

2011年，在“调结构、稳物价”的大背景下，中央政府陆续推出了一系列的调控措施：“国八条”出台，房产税试点改革落地，“限购”、“限价”、“限贷”全面升级，楼市观望气氛已经逐渐形成。在这样一系列的调控措施之下，市场的竞争进一步加剧。紧缩的货币政策和政府对于房地产的持续调控，将使得公司的房地产销售面临更大的挑战。

#### ②资金风险

房地产开发属于资金密集型产业，项目开发周期比较长，企业需要长期且充足的资金支持。一方面，在全面紧缩的货币政策大环境之下，公司的融资难度增加；另一方面，公司加大了对商业地产的开发力度，资金占用额较大投资回收期长，公司资金周转的速度有所放缓，而利率的上升也使公司的资金成本有所增加。

#### ③运营风险

房地产行业产品的生产周期较长，蕴藏着一定的经营风险，具体表现为：承包商的履约能力、成本控制、工期、质量等方面。随着CPI持续走高，项目开发的原材料及人力成本不断攀升，可能会挤占公司的利润空间，这就对公司的成本管理提出了更高的要求。项目工期过长，会加大利息支出，增加管理成本，可能导致错过最佳的销售时期。

### (2) 公司采取的风险应对

#### ①宏观环境与行业调控带来的风险

加强对于国家宏观经济政策的解读，把握市场走势；在项目拓展方面，突出区域和产品，获取优质资源，创新拓展方式，加强对于项目的可行性研究，做好项目的市场分析、财务评估、人力资源分析、项目的敏感因素评估等，将开发的重点放在二线城市的新兴区域和三、四线城市。同时，坚持以“快速”为公司的核心发展思路，快速滚动开发，加快资产周转的速度，提高盈利能力。

#### ②资金风险

为应对不利的房地产宏观环境，满足公司资金需求，保障公司资金链的安全。公司一方面通过加强融资管理、拓宽融资渠道等方式获取外部融资；另一方面，加



强全面预算管理，合理安排资金的使用，增强资金使用的计划性，推行收支两条线，提高资金使用效率；同时，在公司内部盘活存量资产，提高资产周转速度，通过开展应收款项清理、存货清理处置、非主业资产清理处置和资金集中管理，提高资产运营效率和效益。

### ③运营风险

公司于 2011 年 8 月收购湖南省第一工程公司 51%的股权，建立开发商与承建商的业务战略合作伙伴关系，形成产业链优势互补；有助于公司深度延伸地产业务产业链，提升地产项目运营效率。利用公司现有成本管理平台，搭建项目开发的全成本体系，降低不必要的开发成本，并持续推进战略部品的拓展，加强公司在关键价值链环节的增值能力。2012 年公司将以快速为核心开发思路，坚持现金为王的开发策略，加强对于项目开发的计划性管理，对于关键节点进行严格的控制，根据市场的变换，制定营销策略，把握市场机会。

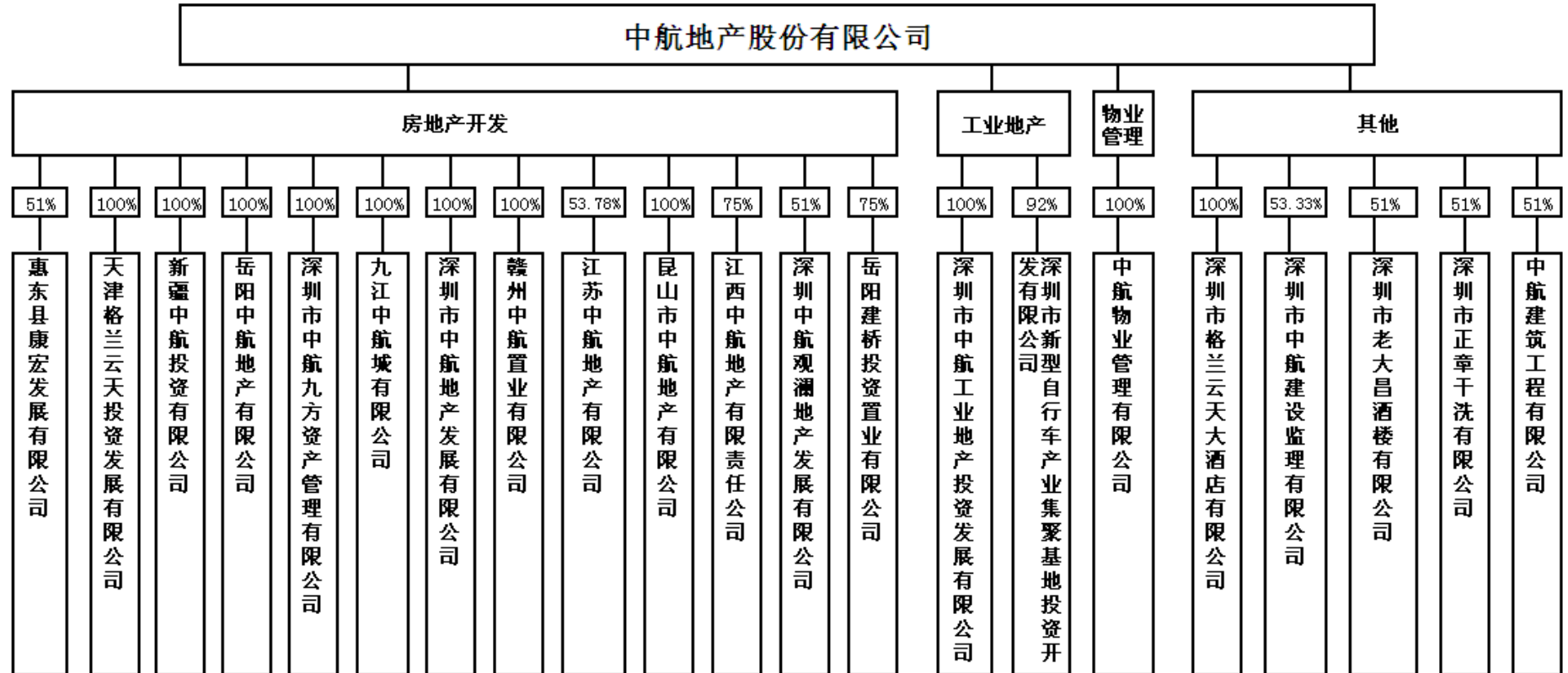
### 3、控制活动

健全、良好的内部控制体系是公司顺利实现各项经营指标、实现资产安全和完整的重要保障，公司主要的内部控制活动如下：

#### （1）对子公司的管控

公司制定了《控股子公司管理办法》、《主要投资企业高管人员考核管理办法》及《项目开发纲要管理办法》等，按照文件的规定对子公司进行管理和考核。子公司董事长、总经理、财务负责人三个核心岗位通常由公司推荐人员担任。公司通过平衡计分卡回顾会议等方式，对子公司进行考核，保障公司的合法权益。公司定期取得下属子公司财务报表及经营报表，对子公司的重大业务事项进行有效监控，如有对外投资、对外担保、贷款等重大事项，须取得母公司的审核批准。同时，公司本部各职能部门对子公司相关业务进行指导、服务和监督。公司控股子公司的组织结构图如下：

公司控股子公司组织结构图



## （2）地产项目开发及建设管理

公司建立了流程明确、职责清晰的项目开发管控流程，制定了《项目开发纲要管理办法》、《工程项目巡检制度》、《设计变更管理流程》、《项目设计费预算编制管理办法》等管控制度，对项目各开发环节进行详细的业务指导和规范。公司通过《项目开发流程全景图》，明确土地取得、规划设计、报建、开发、运营管理、工程管理、成本控制各环节中的关键节点、审批路径及标准文档，推行项目开发的标准化。在项目建设过程中，对于设计变更及现场签证等高风险领域，公司进行了严格的把控，并通过信息系统对审批流程进行固化；同时加强对动态成本的控制，通过 EAS 成本管理系统对项目公司的动态成本数据进行跟踪。公司通过规范的制度体系，结合专业巡检及工程竣工决算审计，形成了从业务执行、技术支持到审核监督的闭环管理。

## （3）财务核算及报告

公司制定了《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》、《财务报告考核办法》等财务管理和会计核算规范，并下发给各子公司要求统一执行。公司严格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，并建立了一套完整的财务报告体系，定期进行财务分析，出具快报、月报、季报、年报等财务报表，真实准确的反映公司的财务状况，为经营决策提供支持。

## （4）采购

公司制定了《招投标管理制度》、《战略采购实施指引》、《采购工作实施指南》等制度及流程指引文件，对招投标的流程及范围、职责权限、评标议标的方式等进行了规范。公司的电梯、中央空调等由战略采购部统一实施战略采购；工程类项目单项合同估算金额大于等于 100 万元的，必须通过招投标的方式进行，且不得通过分项工程肢解或化整为零的方式规避招标。法务监察审计部作为招投标的监督部门，对重点项目实施全程参与。公司建立了合格供应商评价体系，建立合格供应商库，降低供应商的甄选成本。

## （5）销售与收款

公司制定了《营销流程管理指引》、《营销费用管理方法》、《CRM 系统管理办法》，明确了营销、财务、客服及物业管理部门在销售工作中的分工及相关的业务流程。对于特殊折扣申请、认定流程、退房流程、延期付款申请、更名等特殊销售事项，须按公司规定履行必要的审批程序。2011 年，公司重点关注 CRM 销售管理系统的推

广，各项目均通过 CRM 系统管理房屋销售的全过程，对销售数据、回款、销售折扣、投诉情况等记录进行记录和追踪，搭建房屋销售的信息化管理平台。客户服务部每季度对 CRM 系统录入及维护的情况进行巡检，按各项目的数据差错率进行排序评比并出具报告。

#### （6）关联交易

公司依据《中华人民共和国公司法》、《深圳证券交易所股票上市规则》等相关法律法规，制定了《关联交易管理制度》及《重大信息内部报告制度》，对关联交易的类型、关联方的认定、关联交易的决策及披露程序等进行界定，建立了自下而上的工作机制。在日常经营活动中，各相关职能部门及子公司遵循公开、公平、公正的原则开展关联交易，履行必要的内部审批程序和信息披露义务，独立董事均进行了事前审议并出具了独立意见，关联董事和关联股东须回避表决，提交股东大会审议的重大关联交易还提供了网络投票等方式以保障中小股东权益，确保关联交易的公允性及合理性。

#### （7）对外担保控制

公司依据《中华人民共和国担保法》、《关于规范上市公司对外担保行为的通知》等相关法律法规，制定了公司《担保管理办法》，明确规定担保业务的申请、审批、合同订立、信息披露等关键环节内容。公司原则上只为全资及控股子公司提供担保，所有担保实行统一管理，未经公司董事会或股东大会审批，不得对外提供抵押、质押、保证等任何形式担保，且在必要的情况下公司有权要求被担保单位提供反担保物。公司所有对外担保事项，须经出席董事会的三分之二以上董事审议通过，应由股东大会审批的对外担保，不得授权给董事会，必须经董事会审议通过后提交股东大会审批。

#### （8）募集资金使用控制

公司制定了《募集资金管理制度》，对募集资金的审批、保管、使用、变更、监督等做了详细规定。公司募集资金存放于募集资金专项账户进行集中保管，专款专用。公司严格按照股东大会批准的资金用途对募集资金的使用情况进行审批，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。公司财务管理部对募集资金的使用情况设立台账，对资金的投入情况进行记录。公司按照招股说明书或募集说明书中承诺的募集资金投资计划使用募集资金，2011 年公司未新增募集资金，原募集资金已在 2011 年 6 月底全部按照计划使用完毕。

### （9）重大投资管理

为了规范公司的股权投资行为，强化股权投资管理，2011 年，公司制定了《股权投资管理制度》，将公司的长期股权投资划分为土地类股权投资、非土地类并购参股投资及其他投资，明确了相应的责任部门及管控模式。根据投资性质的不同，相关责任部门组织进行调研，对投资项目的可行性、投资风险及投资回报进行研究评估。公司所有重大投资均需经投资审核委员会、总经理办公会审核，并根据《公司章程》及《董事会议事规则》，报公司董事会或股东大会进行审批。各专业委员会以及战略及运营管理部协助并监督各投资项目业务执行情况。

### （10）信息披露

为了加强公司信息披露事务管理，充分履行对投资者诚信与勤勉的责任，公司制定了《信息披露事务管理制度》及《信息披露规范与流程》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》，对信息披露的标准、审核流程、职责划分及责任追究机制等进行了规范，确保公司能够真实、准确、完整、及时地进行信息披露。董事会秘书处作为信息披露事务的日常管理部门，负责组织和协调公司的信息披露事务。相关信息披露的文稿在履行必要的审批程序后，通过《证券时报》和巨潮资讯网正式对外披露，并在公司网站的“投资者关系”栏目进行汇总和公示。

公司一贯以来重视规范内幕信息管理，制定了《敏感信息管理制度》和《内幕信息知情人登记制度》，要求大股东及实际控制人签署《信息保密协议》，并定期向深圳证监局报备未公开信息报送情况。2011 年公司通过开展“内幕交易防控”内部培训活动及“学宪法、守法律、讲诚信”主题活动，进一步强化了防止内幕交易、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。

## 4、信息与沟通

在信息的收集和传递方面，公司制定了《地产项目经营分析管理办法》、《组织绩效管理办法》、《信息化建设管理制度》、《项目周例会制度》等规章制度，建立了高效、透明的信息收集、处理及传递的机制。在日常经营的过程中，通过报送定期或不定期的经营报告及专项报告的方式，形成上传下达的信息机制，为公司决策提供依据。

公司建立了良好的沟通机制，通过总经理办公会、平衡计分卡回顾会等方式进

行日常管理与沟通，保证公司的有效运作。各项目建立了周例会制度，项目总经理定期对项目计划的执行情况进行检查和分析，协调、解决项目计划执行过程中发生的问题，并对下一步工作作出部署和安排。

公司不断加强信息系统建设，利用综合信息平台（以下简称“OA 系统”）促进信息的集成与共享，并在 OA 系统中设置知识管理模块，有效集成企业各类资源，进行知识共享；此外公司通过不断推行 EAS 财务管理系统、CRM 销售管理系统的实施，搭建信息共享平台，实现标准化和系统化的管控。

## 5、监督检查

公司通过日常监督、专项检查、外部审计相结合的方式，对企业的重大业务活动进行有效的控制。在内部审计方面，公司本部现有审计专职人员 6 人，在经营层的领导下开展内部审计工作，同时向董事会下设的审核委员会汇报。2011 年公司共完成审计项目 6 项，其中工程竣工决算审计 3 项，经济责任审计 2 项，专项审计 1 项，并通过整改追踪的方式督促整改建议的落实，促进公司的规范化管理。

在纪检监察方面，公司多次组织关键岗位人员进行廉洁教育学习，完成公司领导干部《党风建设和廉洁从业情况自查》及《2011 年度公司党风廉政建设责任书》签订；同时进一步加强对于招投标的监督工作，在 2011 年共参与完成年度招标监督工作 83 项。公司在外网主页上公示了投诉举报联系方式，并且专设了电子邮箱和举报电话，并将严格按照《员工廉洁从业及预防职务违纪违规工作制度》执行投诉处理。

此外，公司建立了专项巡检机制，本部各职能部门，如工程监理部、成本管理部等不定期实施项目巡检。

### （五）问题及下一步工作计划

公司根据基本规范及其配套指引对重大缺陷、重要缺陷和一般缺陷的认定要求，结合公司规模、行业特征、风险水平等因素，研究确定了适用公司的内部控制缺陷认定标准：

缺陷	定义	认定标准	
		定量标准	定性标准
重大缺陷	指一个或多个控制缺陷的组合，可能导致企业严重偏离控制目标。	财务报表的错报金额落在如下区间： 1) 错报金额 $\geq$ 资产总额的 1%； 2) 错报金额 $\geq$ 营业收入总额的 1%； 3) 错报金额 $\geq$ 所有者权益	1) 缺乏民主决策程序； 2) 决策程序不科学导致重大失误； 3) 违反国家法律法规并受到处罚； 4) 中高级管理人员和高级技术人员严重流失； 5) 媒体频现负面新闻，波及面广； 6) 重要业务缺乏制度控制或制度系统失效； 7) 审核委员会和内部审计机构对内部控制的

		总额的 3%； 4) 错报金额 $\geq$ 利润总额的 5%。	监督无效； 8) 董事、监事和高级管理人员舞弊； 9) 内部控制重大或重要缺陷未得到及时整改。
重要缺陷	指一个或多个控制缺陷的组合，其严重程度和经济后果低于重大缺陷，但仍有可能导致企业偏离控制目标。	财务报表的错报金额落在如下区间： 1) 资产总额的 $0.5\% \leq$ 错报金额 $\leq$ 资产总额的 1%； 2) 营业收入总额的 $0.5\% \leq$ 错报金额 $\leq$ 营业收入总额的 1%； 3) 所有者权益总额的 $1.5\% \leq$ 错报金额 $\leq$ 所有者权益总额的 3%； 4) 净利润总额的 $3\% \leq$ 错报金额 $\leq$ 利润总额的 5%。	1) 民主决策程序存在但不够完善； 2) 决策程序导致出现一般失误； 3) 违反企业内部规章，形成损失； 4) 关键岗位业务人员流失严重； 5) 媒体出现负面新闻，波及局部区域； 6) 重要业务制度或系统存在缺陷； 7) 审核委员会和内部审计机构对内部控制的监督存在缺陷； 8) 内部控制重要或一般缺陷未得到整改。
一般缺陷	除重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。	财务报表的错报金额落在如下区间： 1) 错报金额 $\leq$ 资产总额的 0.5%； 2) 错报金额 $\leq$ 营业收入总额的 0.5%； 3) 错报金额 $\leq$ 所有者权益总额的 1.5%； 4) 错报金额 $\leq$ 净利润总额的 3%。	1) 决策程序效率不高； 2) 违反内部规章，但未形成损失； 3) 一般岗位业务人员流失严重； 4) 媒体出现负面新闻，但影响不大； 5) 一般业务制度或系统存在缺陷； 6) 一般缺陷未得到整改； 7) 存在的其他缺陷。

2011 年是公司实施内部控制基本规范的第一年，公司已经建立了较为完备的内部控制体系框架，覆盖了公司经营活动的主要方面。根据公司内部控制自我评价检查情况，报告期内公司不存在重大及重要内部控制缺陷，其主要风险均得到了较好的控制。但公司在快速发展及组织体系调整的过程中还存在一些问题，如新设业务的流程及制度体系有待进一步完善、部分客户资料整理及归档不及时等，以上问题并不会对公司经营管理造成重大影响，且公司已拟定了相应的改进措施。

我们充分认识到，内部控制体系建设是一项长期且系统的工作，应与公司经营规模、业务范围、市场状况等相适应，并随着情况的变化及时加以调整。2012 年度，公司内部控制工作的开展将着重关注以下方面：

1、突出重点，构建风险导向型的内部控制体系，在覆盖主要业务的基础上，分析公司的重大风险领域，并作为公司 2012 年内部控制工作开展的重点关注内容；

2、注重实质性控制，从公司经营管理的实际出发，根据公司组织架构的调整，协助并督促公司新设业务板块完善流程及制度体系；

3、加强对于风险及内部控制的培训及宣导，培养员工的风险及控制意识，进一步扩大内部控制的实施范围。

#### （六）董事会关于公司内部控制有效性的结论

董事会认为，公司已经根据基本规范、评价指引及其他相关法律法规的要求，对公司截止 2011 年 12 月 31 日的内部控制设计与运行的有效性进行了评价。报告期内，公司重大业务事项均已建立了良好的内部控制，并得以有效执行，不存在重大缺陷。自内部控制评价报告基准日至内部控制评价报告发出日之间未发生对评价结论产生实质性影响的重大变化。公司将继续完善内部控制制度，规范内部控制制度执行，强化内部控制监督检查，促进公司健康、可持续发展。

#### 三、监事会对公司内部控制自我评价报告的意见

公司监事会对公司内部控制的建立和运行的情况进行了认真的审核，认为：公司已经建立了较为规范的内部控制体系，且运行有效，能够及时预防、发现及纠正公司经营过程中可能出现的重大问题。董事会所出具的《2011 年度内部控制自我评价报告》真实、客观的反映的公司的内部控制情况。

#### 四、独立董事对公司内部控制自我评价报告的意见

公司独立董事认为：公司已经建立了较为完善的内部控制体系，符合国家有关法律、行政法规和部门规章的要求，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。因此，公司的内部控制是有效的。公司对内部控制的自我评价报告真实客观地反映了目前公司内部控制体系建设、内控制度执行和监督的实际情况。

#### 五、内控审计机构出具的公司内部控制审计报告

按照《企业内部控制审计指引》及中国注册会计师执业准则的相关要求，大华会计师事务所有限公司审计了母公司及其重要子公司 2011 年 12 月 31 日的财务报告内部控制的有效性，认为中航地产股份有限公司母公司及其重要子公司按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

#### 六、公司建立和执行年报信息披露重大差错责任追究制度的情况

公司制定了《年报信息披露重大差错责任追究制度》，并经公司 2010 年 4 月 23 日召开的第五届董事会第四十五次会议审议通过。对于在年报信息披露工作中有关人员因不履行或者不正确履行职责、义务等原因造成年报披露重大差错的，公司将按制度严格追究责任，切实提高年报信息披露质量和透明度。报告期内，公司年报信息披露未发生重大差错、重大遗漏信息补充等情况。



## 第八节 股东大会情况简介

报告期内，公司共召开了六次股东大会，具体情况如下：

一、2011年1月28日，公司召开2011年第一次临时股东大会，审议通过了《关于天虹商场租赁公司所属赣州中航房地产发展有限公司地产项目部分商业面积的议案》。决议公告于2011年1月29日对外披露。

二、2011年4月21日，公司召开2010年度股东大会，审议通过了《公司2010年度董事会工作报告》、《公司2010年度监事会工作报告》、《关于公司监事2010年度薪酬的议案》、《公司2010年年度报告及其摘要》、《公司2010年度财务决算报告》、《公司2010年度利润分配预案》、《关于续聘会计师事务所的议案》、《关于提名公司监事候选人的议案》、《关于修订公司章程的议案》和《关于天虹商场租赁公司所属岳阳中航地产有限公司地产项目部分商业面积的议案》十项议案。会议还听取了2010年度独立董事述职报告。决议公告于2011年4月22日对外披露。

三、2011年6月10日，公司召开2011年第二次临时股东大会，审议通过了《关于公司为中航物业管理有限公司向宁波银行深圳龙岗支行申请人民币授信提供担保的议案》。决议公告于2011年6月11日对外披露。

四、2011年7月5日，公司召开2011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》和《关于公司转让深圳格兰云天酒店管理有限公司99.5%股权的议案》两项议案。决议公告于2011年7月6日对外披露。

五、2011年9月30日，公司召开2011年第四次临时股东大会，审议通过了《关于公司为子公司申请银行贷款提供担保的议案》和《关于公司收购岳阳建桥投资置业有限公司75%股权的议案》两项议案。决议公告于2011年10月10日对外披露。

六、2011年12月26日，公司召开2011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贷款提供担保的议案》和《关于公司2012年日常关联交易预计发生额的议案》两项议案。决议公告于2011年12月27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。

## 第九节 董事会报告

### 一、报告期内公司总体经营情况讨论与分析

2011 年，在宏观调控的大背景下，面对房地产市场的不确定因素和不利的市场环境，公司坚定地围绕“快速”的战略主题，实现规模化重点区域扩张，聚焦地产主营业务，挺进商业资产运营管理领域，公司营业收入、利润总额全面超额完成年度预算目标，同时利润总额创下历史新高。公司连续第六年入围深企百强，排名第 38 名，为“十二五”战略目标的顺利完成打开了良好局面。

#### （一）公司业务持续快速增长

地产业务面对持续而严厉的宏观调控，得益于公司以三四线城市为主的地域分布，以及项目综合配套较为完善的优势，通过对目标市场动态及直接竞争楼盘的密切关注，结合自身资源状况制定灵活的营销策略和应变措施，及时把握市场机会，通过加快推盘速度、创新销售策略、加大推广力度等手段，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 32.1 万平方米、销售合同额 24.5 亿元。成都中航城市广场、赣州中航城、上饶中航城和惠东中航城的销售均超额完成任务。项目拓展方面，2011 年公司以招拍挂方式获取九江八里湖项目的土地使用权，通过收购及增资收购方式完成惠东巽寮湾花园项目和岳阳南湖翡翠湾项目的土地获取，增加了在城市综合体和旅游休闲度假这两个产品方向上的项目储备。

物业管理业务持续增长，营业收入再创新高。2011 年中航物业新拓展和续签中国人民银行总行、中央音乐学院、湖北省高院、湖北省委组织部、香港中文大学产学研大楼、广东移动惠州分公司、湖南移动长沙分公司、富士康深圳、武汉、天津三地区宿舍园区等 68 个新项目，并继续推进全国性重点区域布局，通过成立厦门分公司实现海西区域实质性的突破。中航物业连续四年入选“中国物业服务百强企业”名单并名列三甲，同时以“机构物业”服务特色，入选 2011 中国特色物业服务领先企业名单。

#### （二）赣州九方购物中心盛大开业，商业资产运营管理能力进一步提升

2011 年 8 月，深圳市九方资产管理有限公司正式成立，作为公司持有型商业物业的商业运营业务管理单元及资产管理平台，负责公司商业资产的专业化经营管理。11 月 12 日，赣州中航城九方购物中心盛大开业，集城市高尚住宅、商务公寓、五星酒店、大型购物中心及商业街于一体的赣州首个城市综合体终于破茧成蝶。赣州九方购物中心的开业运营，使公司在商业运营模式、专业团队建设、战略合作伙伴建设、城市商业格局规划等各方面得到能力积累与提升，并为公司今后每年新开 1

至 2 个购物中心提供宝贵的借鉴经验。目前正在筹备中的成都九方购物中心，将打造西南地区最具示范效应的国际精品购物中心，已经受到知名品牌的青睐与媒体的关注。

### （三）聚焦主营业务

为了进一步深化以地产业务为核心的发展战略，集中资源发展商业地产，2011 年 8 月公司转让深圳格兰云天酒店管理有限公司 99.5% 股权给控股股东。酒店经营业务剥离将使公司集中资源更加专注于商业地产的投资、发展和运营；同时，酒店管理公司剥离之后，有助于其融聚资源，加快专业化的发展速度，进而为公司商业地产业务的发展提供更大的合作价值，增强公司持有的商业综合体的市场影响力，也为公司酒店物业资产的增值提供更有力的保障。

另一方面，2011 年 8 月公司以人民币 3,604.95 万元受让湖南省建筑工程有限公司持有的湖南省第一工程公司 51% 股权，并更名为中航建筑工程有限公司。未来，公司将建立并完善中航建筑工程有限公司参与公司开发项目建设中的机制和流程，使中航建筑工程有限公司在支持公司项目快速开发，保证项目质量，提升项目运营效率等方面都发挥重要的促进作用。

### （四）围绕“快速”的年度战略主题，优化管理体系，提升专业能力

围绕“快速”的年度战略主题，公司继续夯实管理基础，以全景流程图为基础，导入宣贯行业先进经验，发布推广成果标准模板和会议标准化体系，同时结合业务的调整不断优化管理体系。通过敬业度调研、客户满意度调研、内部满意度调研、内控自查等一系列工作，对整个管理体系进行全面的自我评估和优化提升。

“专业”是公司快速发展的稳定器和加速器，为此，公司在各个专业口全面提升专业能力：一是通过“亚马逊计划”的持续开展，向标杆企业学习借鉴；二是在营销、成本、战略采购等专业口加强专业经验的交流和积累；三是通过制度完善、系统改进等方式，提升专业能力。例如客户 CRM 系统完成升级，实现全流程客户关系管理；工程监理的知识库管理，实行案例实时评审制，提高了专业知识的共享效率等。

### （五）推进人才梯队建设

2011 年公司配合发展战略推出一系列人才梯队建设计划，以打造具有中航地产特色的人才发展机制，《关键岗位能力素质模型手册》、《中航地产“3+1”人才发展实施纲要》、《第一期“将才计划”实施方案》、《“5+2”关键岗位能力素质模型》等方案与成果都已经正式发布并实施。

## （六）宣贯企业文化

2011 年公司正式发布了企业文化体系和建设纲要，并进行了 6 个区域的企业文化巡讲以及举办公司首届文化大赛，开展各项团队拓展活动，让各地员工零距离感受到公司的企业文化，多维度地向员工们宣讲公司的使命和核心价值观，鼓舞斗志，达成共识，形成统一的行为准则。

## 二、主营业务范围及其经营状况

公司 2011 年度实现营业收入 370,592 万元，较上年同期减少 21,342 万元，下降 5.45%，主要由于地产板块收入较上年同期有所下降。其中，房地产开发业务共实现营业收入 267,868 万元，较上年同期减少 31,471 万元，下降 10.51%，占公司营业收入的 72.28%；酒店、服务业务共实现营业收入 28,429 万元，较上年同期减少 7,337 万元，减少 20.51%，占公司营业收入的 7.67%；物业管理业务共实现营业收入 74,295 万元，较上年同期增加 17,466 万元，增长 30.74%，占公司营业收入的 20.05%。

公司 2011 年度实现利润总额 72,316 万元，较上年同期增加 28,720 万元，增长 65.88%。公司全年归属于母公司所有者净利润 51,733 万元，较上年同期增加 24,805 万元，增长 92.12%，其中：酒店、服务业务实现净利润 906 万元，地产业务实现净利润 49,314 万元，物业管理业务实现净利润 1,513 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	284,292,947.50	65,406,224.67	16,627,365.62
地产业务收入	2,678,681,926.60	1,632,104,207.59	675,846,153.94
物业管理业务收入	742,949,988.11	623,365,677.89	24,659,877.82
合计	3,705,924,862.21	2,320,876,110.15	717,133,397.38
主营业务项目分类	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	营业利润率
酒店、服务业务收入	-20.51%	-13.87%	5.85%
地产业务收入	-10.51%	-24.34%	25.23%
物业管理业务收入	30.74%	34.20%	3.32%

## (二) 2011 年 8 月开始, 酒店经营业务从公司主营业务范围中剥离

2011 年 6 月 14 日, 公司第六届董事会第十六次会议审议通过了《关于公司转让深圳格兰云天酒店管理有限公司 99.5%股权的议案》, 同意公司将持有的深圳格兰云天酒店管理有限公司 (以下简称“酒店管理公司”) 99.5%股权以人民币 21,691 万元转让给中国航空技术深圳有限公司。转让酒店管理公司股权后, 公司名下现有的酒店物业资产由酒店管理公司承租经营, 今后公司在商业地产开发中新留存的酒店物业资产将由公司与酒店管理公司 (或其他方) 依据商业原则协商确定涉及租赁的相关事宜。

2011 年 8 月 9 日, 酒店管理公司完成了相关工商变更手续。截至报告期末, 公司已收到股权转让款人民币 21,889.43 万元, 产生投资收益人民币 1,949.88 万元。

2011 年 8 月起, 酒店经营业务从公司主营业务范围中剥离, 酒店、服务业务收入较上年同期减少 20.51%, 营业成本较上年同期减少 13.87%。

## (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	161,600,515.42	-16.44%	193,394,721.46
其中: 深圳	161,600,515.42	-16.44%	193,394,721.46
上海	26,381,363.80	-48.76%	51,486,280.05
北京	59,630,965.28	-37.41%	95,270,815.71
陕西	11,726,024.46	-25.49%	15,738,242.56
江西	20,581,387.37	1060.00%	1,774,255.91
湖南	4,372,691.17	100.00%	---
合计	284,292,947.50	-20.51%	357,664,315.69

## 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	447,801,077.00	-36.54%	705,654,114.97
其中: 深圳市	110,828,960.97	-51.30%	227,573,935.77
江苏	616,951,773.61	-17.55%	748,270,777.00
江西	502,660,093.05	-57.46%	1,181,753,306.24

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
新疆	214,610,818.00	7.68%	199,305,946.10
四川	681,001,220.83	100.00%	---
湖北	23,965,444.30	-16.36%	28,654,315.66
广西	22,192,612.69	100.00%	---
北京	19,078,349.08	6663.30%	282,086.53
重庆	18,718,887.04	-14.46%	21,883,037.47
吉林	17,181,067.16	100.00%	---
河南	16,386,773.14	229.51%	4,973,047.51
山西	8,202,911.41	100.00%	---
湖南	20,137,067.00	-71.67%	71,080,972.77
上海		-100.00%	15,951,725.84
其他省	69,793,832.29	347.80%	15,585,964.47
合计	2,678,681,926.60	-10.51%	2,993,395,294.56

### 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	474,602,718.98	4.90%	452,415,334.67
其中：深圳市	411,495,015.28	0.33%	410,122,757.51
湖南省	51,248,632.63	79.50%	28,551,002.77
北京市	39,732,672.30	100.00%	
上海市	39,914,423.78	74.92%	22,819,246.66
湖北省	37,413,406.24	24.61%	30,024,588.44
山东省	36,591,654.66	54.94%	23,617,016.33
天津市	22,474,681.43	100.00%	---
江苏省	14,073,240.62	100.00%	---
江西省	11,080,741.35	100.00%	---
其他省	15,817,816.12	45.66%	10,859,418.31
合计	742,949,988.11	30.74%	568,286,607.18

#### （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 244,516,377.69 元，占采购总额的 30.91%；公司向前五名客户销售金额合计 150,435,871.48 元，占销售总额的 4.06%。

### 三、公司财务状况、经营成果

单位：（人民币）元

项目	2011 年	2010 年	增减变动 (%)
总资产	11,085,178,495.96	7,942,355,067.51	39.57%
归属于母公司所有者的股东权益	2,595,561,731.35	1,977,864,150.99	31.23%
营业利润	717,133,397.38	430,823,106.29	66.46%
归属于母公司所有者的净利润	517,334,892.89	269,281,814.72	92.12%
现金及现金等价物净增加额	(264,488,055.30)	200,865,186.20	(231.67%)

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	915,848,128.74	8.26%	1,137,690,727.81	14.32%	-42.32%
应收账款	299,389,482.12	2.70%	248,245,397.26	3.13%	-13.74%
预付款项	454,365,289.06	4.10%	304,312,166.36	3.83%	7.05%
其他应收款	869,560,537.26	7.84%	926,203,379.93	11.66%	-32.76%
存货	5,268,565,722.76	47.53%	3,654,759,278.22	46.02%	3.28%
可供出售金融资产	---	0.00%	3,405,226.00	0.04%	-100.00%
长期股权投资	237,811,573.08	2.15%	51,069,254.40	0.64%	235.94%
投资性房地产	2,660,111,893.50	24.00%	657,695,440.00	8.28%	189.86%
固定资产	178,541,651.44	1.61%	399,493,363.50	5.03%	-67.99%
在建工程	82,945,887.19	0.75%	226,219,852.35	2.85%	-73.68%
无形资产	18,086,707.80	0.16%	74,463,179.29	0.94%	-82.98%
长期待摊费用	90,942,104.49	0.82%	250,069,811.73	3.15%	-73.97%
递延所得税资产	9,009,518.52	0.08%	8,727,990.66	0.11%	-27.27%
短期借款	950,000,000.00	8.57%	1,550,010,000.00	19.52%	-56.10%
应付账款	1,161,198,512.44	10.48%	538,426,013.55	6.78%	54.57%
预收款项	930,723,965.44	8.40%	988,194,352.00	12.44%	-32.48%

项目	本期数	占总资产 比重%	上年数	占总资产比重%	增减变动%
应付职工薪酬	87,200,144.01	0.79%	85,398,487.27	1.08%	-26.85%
应交税费	378,648,978.35	3.42%	246,078,878.78	3.10%	10.32%
应付股利	26,441,231.58	0.24%	26,441,231.58	0.33%	-27.27%
其他应付款	1,452,395,630.07	13.10%	517,038,532.27	6.51%	101.23%
一年内到期的非流动 负债	689,000,000.00	6.22%	350,000,000.00	4.41%	41.04%
长期借款	1,661,762,500.00	14.99%	1,160,000,000.00	14.61%	2.60%
长期应付款	9,541,865.55	0.09%	9,541,865.55	0.12%	-25.00%
递延所得税负债	338,449,029.98	3.05%	108,932,972.58	1.37%	122.63%
实收资本	333,480,708.00	3.01%	222,320,472.00	2.80%	7.50%
营业总收入	3,705,924,862.21	---	3,919,346,217.43	---	-5.45%
营业成本	2,320,876,110.15	---	2,697,611,515.35	---	-13.97%
营业税金及附加	401,991,958.22	---	279,841,254.18	---	43.65%
销售费用	205,936,778.74	---	258,524,779.69	---	-20.34%
管理费用	240,933,999.37	---	217,568,031.91	---	10.74%
财务费用	69,112,874.56	---	69,852,977.74	---	-1.06%
资产减值损失	5,029,896.58	---	19,392,294.44	---	-74.06%
公允价值变动损益	233,212,491.59	---	54,257,601.00	---	329.82%
投资收益	21,877,661.20	---	10,141.17	---	215631.14%
营业外收入	8,150,297.27	---	10,385,429.37	---	-21.52%
营业外支出	2,124,831.80	---	5,244,445.11	---	-59.48%
所得税费用	222,360,248.47	---	140,439,694.58	---	58.33%
少数股东权益	(16,536,278.51)	---	26,242,581.25	---	-163.01%

#### 重大变动说明：

1、本期货币资金占总资产比重同比减少 42.32%，主要系本期各项目投入、偿还借款所致。

2、本期其他应收款占总资产比重同比减少 32.76%，主要系公司孙公司衡阳深圳工业园开发建设有限公司本期收到以前年度支付的工业园区市政与基础配套项目代建工程款返还所致。

3、本期可供出售金融资产较年初减少 340.52 万，主要系公司本期将持有的 49.93 万股皖能电力股票全部出售所致。

4、本期长期股权投资占总资产比重同比增长 235.94%，主要系公司及其下属企业增加对江西中航国际洪都投资有限公司、南京中航工业科技城发展有限公司、厦



门紫金中航置业有限公司、中和中（北京）光电科技有限公司的投资所致。

5、本期投资性房地产占总资产比重同比增长 189.86%，主要系公司及其下属企业的持有型物业本期转入投资性房地产并采用公允价值计量所致。

6、本期固定资产占总资产比重同比减少 67.99%，主要系公司及其下属企业的固定资产中的部分房屋建筑物转入投资性房地产所致。

7、本期在建工程占总资产比重同比减少 73.68%，主要系公司所属下属企业持有的观澜格兰云天大酒店项目、岳阳中航国际广场项目竣工并投入使用，在建工程本期转入投资性房地产所致。

8、本期无形资产占总资产比重同比减少 82.98%，主要系公司及其下属企业所持有的无形资产中的土地使用权转入投资性房地产所致。

9、本期长期待摊费用占总资产比重同比减少 73.97%，主要系转让深圳格兰云天酒店管理有限公司股权，相应长期待摊费用转出所致。

10、本期短期借款占总资产比重同比减少 56.10%，主要系本期公司部分短期借款到期，归还银行借款所致。

11、本期应付账款占总资产比重同比增长了 54.57%，主要系本期地产项目计提暂估工程款所致。

12、本期预收账款占总资产比重同比减少 32.48%，主要系公司地产项目本期结转销售收入所致。

13、本期应交税费占总资产比重同比增长 10.32%，主要系本期各地产项目计提的土地增值税较上年有所增加所致。

14、本期其他应付款占总资产比重同比增长 101.23%，主要系本期增加向中国航空技术深圳有限公司的借款所致。

15、本期一年内到期的非流动负债占总资产比重同比增长 41.04%，主要系公司截至报告期末一年内到期的长期借款转入所致。

16、本期递延所得税负债占总资产比重同比增长 122.63%，主要系公司及其下属企业本期投资性房产公允价值变动部分，收购岳阳建桥投资置业有限公司和惠东县康宏发展有限公司购买日公允价值大于账面价值的差额变动部分计提递延所得税负债所致。

17、本期实收资本占总资产比重同比增长 7.5%，主要系本期公司资本公积转增股本所致。

18、本期营业税金及附加同比增长 43.65%，主要系本期各地产项目计提的土地

增值税比上年增加所致。

19、本期资产减值损失同比减少 74.06%，主要系本期计提的坏账准备减少所致。

20、本期公允价值变动收益同比增长 329.82%，主要系本期投资性房地产的公允价值较上年同期有所增加所致。

21、本期投资收益较上年同期增加 2,176.45 万元，主要系本期公司处置可供出售金融资产皖能电力法人股 49.93 万股以及转让深圳格兰云天酒店管理有限公司股权产生的投资收益。

22、本期营业外支出较上年同期减少 59.48%，主要系本期公司非流动资产处置损失较上年同期有所减少所致。

23、本期所得税费用同比上升 58.33%，主要系本期利润增加，相应所得税费用增加所致。

24、本期少数股东损益同比减少 163.01%，主要系有少数股东持股的子公司的本期净利润较上年同期有所减少，故本期归属少数股东损益较上年同期有所减少。

## 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	(63,816)	(21,745)	(42,071)	(193%)
投资活动产生的现金流量净额	(67,254)	(21,157)	(46,097)	218%
筹资活动产生的现金流量净额	104,621	62,988	41,633	66%
现金及现金等价物净增加额	(26,449)	20,087	(46,536)	(232%)

本期末公司现金及现金等价物净增加额为-26,449 万元，其中经营活动产生的现金流量净额为-63,816 万元，投资活动产生的现金流量净额为-67,254 万元，筹资活动产生的现金流量净额为 104,621 万元。

1、经营活动产生的现金流量净额-63,816 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-67,254 万元，主要系本期公司及其下属支付股权投资以及持有型物业的在建投入所致；

(1) 投资活动现金流入本期为 16,190 万元，主要由于：

①本期转让深圳格兰云天酒店管理有限公司股权，收到的现金净额为 15,767 万元；

②出售可供出售金融资产---皖能电力，收到现金 406 万元；

(2) 投资活动现金流出本期为 83,444 万元，主要由于：

①本期投资江西中航国际洪都投资有限公司股权、南京中航工业科技城发展有限公司、厦门紫金中航置业有限公司以及中和中（北京）光电科技有限公司支付的现金约 19,083 万元；

②取得岳阳建桥投资置业有限公司、中航建筑工程有限公司、惠东县康宏发展有限公司的股权投资支付的现金净额约 25,536 万元

③购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金为 38,825 万元。

3、筹资活动产生的现金流量净额 104,621 万元，主要由于：

(1) 筹资活动现金流入本期为 436,799 万元，其中：

①本期公司子公司江苏中航地产有限公司收到少数股东投资 14,325 万元、中航建筑工程有限公司收到少数股东投资 2,995 万元、公司孙公司厦门中航物业管理有限公司收到少数股东投资 180 万；

②取得借款收到现金 419,299 万元；

(2) 筹资活动现金流出本期为 332,178 万元，其中归还借款 306,913 万元，支付利息及股利 25,265 万元。

## 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	3,405,226.00	---	---	---	3,405,226.00
金融资产小计	3,405,226.00	---	---	---	3,405,226.00
金融负债	---	---	---	---	-
投资性房地产	657,695,440.00	233,212,491.59	112,378,652.54	---	657,855,540.00
生产性生物资产	---	---	---	---	-
其他	---	---	---	---	-
合计	661,100,666.00	233,212,491.59	112,378,652.54	---	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	44,286	9,477	1,459
深圳市格兰云天大酒店有限公司	4,036	100.00%	餐饮住宿	83,441	27,477	588
深圳市正章干洗有限公司	100	51.00%	洗衣	9,788	798	213
深圳市老大昌酒楼有限公司	100	51.00%	餐饮	444	304	98
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	6,863	2,070	(300)
深圳市中航地产发展有限公司	15,000	100.00%	房地产开发	296,895	66,992	45,408
深圳中航观澜地产发展有限公司	1,000	51.00%	房地产开发	44,085	35,118	413
昆山市中航地产有限公司	22,000	100.00%	房地产开发	52,281	30,745	7,455
江西中航地产有限责任公司	10,000	75.00%	房地产开发	101,330	8,708	(3,725)
新疆中航投资有限公司	5,000	100.00%	房地产开发	29,236	5,712	2,555
天津格兰云天投资发展有限公司	3,000	100.00%	房地产开发	15,636	2,997	---
岳阳中航地产有限公司	10,000	100.00%	房地产开发	40,331	10,474	237
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	159,424	23,485	(590)
深圳市中航建设监理有限公司	300	53.33%	建设监理	526	456	5
江苏中航地产有限公司	18,595	53.78%	房地产开发	72,552	22,740	(1,488)
惠东县康宏发展有限公司	204.0816	51.00%	房地产开发	23,727	21,927	---
岳阳建桥投资置业有限公司	10,666.67	75.00%	房地产开发	18,317	16,643	(44)
中航建筑工程有限公司	6,111.75	51.00%	建筑施工	9,349	6,116	4
赣州中航置业有限公司	24,000	100.00%	房地产开发	74,211	23,456	(544)
九江中航城地产开发有限公司	1,000	100.00%	房地产开发	33,332	1,000	---
深圳市中航九方资产管理有限公司	1,000	100.00%	资产管理	798	794	(206)

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83,218万元，营业利润2,413万元，归属于母公司所有者净利润1,459万元。

2、深圳市格兰云天大酒店有限公司主要从事餐饮、住宿服务。本年度实现营业收入5,742万元，营业利润609万元，归属于母公司所有者净利润588万元。

3、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4,077万元，营业利润267万元，归属于母公司所有者净利润213万元。

4、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835万元，营业利润119万元，归属于母公司所有者净利润98万元。

5、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-300万元，归属于母公司所有者净利润-300万元。

6、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128,810万元，营业利润59,916万元，归属于母公司所有者净利润45,408万元。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所持有的投资性房地产的评估增值计入公允价值变动收益及其子公司成都中航地产发展有限公司所持有的中航城市广场项目本期实现结转房地产销售收入从而导致利润增加。

7、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1,743万元，营业利润547万元，归属于母公司所有者净利润413万元。

8、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61,608万元，营业利润9,999万元，归属于母公司所有者净利润7,455万元。

9、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16,732万元，营业利润-2,651万元，归属于母公司所有者净利润-3,725万元。

10、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21,486万元，营业利润3,412万元，归属于母公司所有者净利润2,555万元。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。

11、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，尚处于项目建设阶段，本年无损益。

12、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198万元，营业利润343万元，归属于母公司所有者净利润

237万元。

13、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35,199万元，营业利润1,273万元，归属于母公司所有者净利润-590万元。

14、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990万元，营业利润-23万元，归属于母公司所有者净利润5万元。

15、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，尚处于项目建设阶段，本年度实现营业利润-1,473万元，归属于母公司所有者净利润-1,488万元。

16、惠东县康宏发展有限公司主要从事房地产开发经营业务，为本年度新收购的子公司。公司以现金出资人民币21,826.78万元，认缴惠东县康宏发展有限公司新增注册资本人民币104.0816万元，出资金额中的人民币21,722.6984万元作为资本溢价计入惠东县康宏发展有限公司的资本公积，惠东县康宏发展有限公司自购买日起至本年末无损益。

17、岳阳建桥投资置业有限公司主要从事房地产开发经营业务，为本年度新收购的子公司。公司以26,668万元受让中航信托股份有限公司持有的岳阳建桥投资置业有限公司75%股权，岳阳建桥投资置业有限公司自购买日起至本年末的净利润为-44万元。

18、中航建筑工程有限公司主要从事施工总承包；安防工程设计、施工、维修业务，为本年度新收购的子公司。公司以人民币3,604.9503万元(评估值7,068.53万元\*51%)受让湖南省建筑工程集团总公司持有的中航建筑工程有限公司51%的股权，中航建筑工程有限公司本年度实现营业收入 204万元，营业利润6万元，归属于母公司所有者净利润4万元。

19、赣州中航置业有限公司主要从事房地产开发经营业务，2010年注册成立，本年度实现营业利润-544万元，归属于母公司所有者净利润-544万元。

20、九江中航城地产开发有限公司主要从事房地产开发经营业务，2011年注册成立，尚处于项目前期筹建阶段，本年无损益。

21、深圳市中航九方资产管理有限公司主要从事资产管理、企业管理咨询、投资咨询等业务，2011年注册成立，本年度实现营业收入16万元，营业利润-206万元，归属于母公司所有者净利润-206万元。

## 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

作为国家经济重点产业之一的房地产行业，其发展态势与国家经济的发展密切相关，近两年受到政策影响很大。2011 年中央政府继续加强房地产调控，抑制需求与增加供给两手抓，行政与经济手段进一步细化，“限购”、“限价”、“限贷”等政策全面升级，限购城市从之前的不足 20 个大幅增加到 46 个。由此，全国房地产开发投资增速高位回落，新开工增速明显下降。进入 9 月以后，各大城市成交量逐月下滑，单月降幅达 30%，且有扩大的趋势。目前主流品牌开发商开始“以价换量”，部分楼盘降幅达到 20%，调控效果显现。2012 年房地产调控不会放松，市场寒冬刚刚开始。中央继续加强房地产调控决心不减，调控政策仍维持从紧取向。开发商的资金紧张程度将进一步上升，加快销售回款成为解决现金流困难最重要的手段。整体来看，在政策效力、市场供应量、购房者预期、库存压力、资金压力的共同作用之下，房地产企业面临的市场压力仍然巨大。

物业管理市场方面，经济稳步增长、城市化水平的逐步提高，使物业管理产业经济在我国仍有巨大的发展空间。多元化、深度专业化与专业集成化是行业未来发展趋势。国家机关、企事业单位后勤管理职能和服务职能分开，向市场化、产业化和社会化方向发展，对公司目标市场的拓展产生积极作用。社会老龄化现象，对中国下一阶段消费形式的局部变化的影响，也将为物业服务创造一个新的盈利空间。网络化及信息化对人们生活方式的改变，在提升物业管理及服务的质量和效率的同时，将催化未来新型的物业管理服务模式，形成公司新的利润增长点。公司目标客户的特殊需求和变化将催生新型服务产品，为物业管理企业带来新的利润增长点。

### （二）公司 2012 年度经营计划和工作主题

面对严酷的市场环境和激烈的市场竞争，只有进一步聚焦核心产品、提升自身的专业能力与竞争力，才能在调控与竞争中立于不败之地。“快速发展”是公司“十二五”期间最核心的战略主题。目前公司仍处在规模化发展的初期，必须具备快速开发、快速滚动、快速发展的能力；另一方面，只有通过快速发展，才能使公司整体的效率、效益不断提升，并有效规避市场风险。

但是在 2012 年行业形势有可能进一步严峻的背景下，公司在推进快速发展策略的时候，具体要求为：第一，响应市场环境的变化，快速反应，把握好整体发展节奏，谨防存货过快增长；第二，加快在建项目的开发和销售，加快项目回款，提倡现金为王；第三，持续提升资产效率，加快周转；聚焦核心产品，谨慎拓展。为了

实现“快速”，将重点通过“专业”、“效率”、“执行”三个方面进行保障和落实。

公司将进一步聚焦城市综合体与旅游、度假、休闲为主题的主题地产两类产品。一方面产品类型复杂将导致管理太过复杂，影响市场竞争力的快速提升，因此，选择核心产品，将产品做得更纯粹一些，便于更好地建立细分市场上的市场竞争能力；另一方面，选择城市综合体与主题地产是现有业务的自然延伸，公司在城市综合体项目已经具备了一定的项目数量和开发运营能力，在惠东巽寮湾、共青城高尔夫别墅项目等典型的主题地产项目已经进入开发期。同时，配合产品定位，公司在组织管控方面也会进行相应的调整，增强产品事业部的设置，并在内部管理上逐步从过程管控型向结果导向型转变，以加快市场反应速度，以及集中资源发展核心产品的开发运营能力。

2012 年公司力争实现营业收入 34 亿元。年度十大重点工作包括：

1、确保实现公司各项目的进度、销售目标，坚持“现金为王”的运营策略，努力促进公司资金周转速度的提升；

2、坚持公司发展战略，继续围绕城市综合体和主题式地产为核心，在二线城市的新兴区域和三、四线城市，创新拓展方式，谨慎拓展项目；

3、重点保障公司核心产品项目的开发顺利进行，确保赣州九方购物中心的顺畅运营和成都九方购物中心的开业，同时关注建立、提升公司在核心产品的专业开发能力，提炼城市综合体和主题地产开发模式；

4、根据公司战略选择，调整、优化公司的组织管控体系：尽快完成组织及人员调整，完成总部关键管控点的权责调整，逐步完善事业部和城市公司内部管控体系；

5、出台公司新的薪酬激励体系，确定各事业部/城市公司/项目的财务指标，实现基于财务结果的激励导向；同时，系统推进“3+1”人才梯队建设工作；

6、转变总部职能，加强公司在价值链关键环节的增值能力：继续推进战略部品的拓展，以及已发布战略部品的采购实施；推动客户服务体系的建设，提升客户满意度；建立健全内部控制体系，加强风险控制；

7、搭建开发项目的全成本管理体系；完善计划预算体系，完善管理报表体系，逐步实现全面预算管理，建立动态的财务管理平台/体系；

8、积极拓展融资渠道，并为未来可能的融资机会做好充分准备；系统盘点公司资产的运行效率，大力处置低效资产，提高资产利用效率；

9、不断完善地产项目与中航建筑、中航幕墙以及中航物业的内部协同机制，推动项目的优质快速开发；



10、实施公司品牌战略的规划；推进企业文化体系的落地，提升员工敬业度。

### （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。

2011年，在“调结构、稳物价”的大背景下，中央政府陆续推出了一系列的调控措施：“国八条”出台，房产税试点改革落地，“限购”、“限价”、“限贷”全面升级，楼市观望气氛已经逐渐形成。在这样一系列的调控措施之下，市场的竞争进一步加剧。紧缩的货币政策和政府对于房地产的持续调控，将使得公司的房地产销售面临更大的挑战。

对策：加强对于国家宏观经济政策的解读，把握市场走势；在项目拓展方面，突出区域和产品，获取优质资源，创新拓展方式，加强对于项目的可行性研究，做好项目的市场分析、财务评估、人力资源分析、项目的敏感因素评估等，将开发的重点放在二线城市的新兴区域和三、四线城市。同时，坚持以“快速”为公司的核心发展思路，快速滚动开发，加快资产周转的速度，提高盈利能力。

#### 2、资金风险。

房地产开发属于资金密集型产业，项目开发周期比较长，企业需要长期且充足的资金支持。一方面，在全面紧缩的货币政策大环境之下，公司的融资难度增加；另一方面，公司加大了对商业地产的开发力度，资金占用额较大投资回收期长，公司资金周转的速度有所放缓，而利率的上升也使公司的资金成本有所增加。

对策：为应对不利的房地产宏观环境，满足公司资金需求，保障公司资金链的安全。公司一方面通过加强融资管理、拓宽融资渠道等方式获取外部融资；另一方面，加强全面预算管理，合理安排资金的使用，增强资金使用的计划性，推行收支两条线，提高资金使用效率；同时，在公司内部盘活存量资产，提高资产周转速度，通过开展应收款项清理、存货清理处置、非主业资产清理处置和资金集中管理，提高资产运营效率和效益。

#### 3、运营风险。

房地产行业产品的生产周期较长，蕴藏着一定的经营风险，具体表现为：承包商的履约能力、成本控制、工期、质量等方面。随着CPI持续走高，项目开发的原材料及人力成本不断攀升，可能会挤占公司的利润空间，这就对公司的成本管理提出了更高的要求。项目工期过长，会加大利息支出，增加管理成本，可能导致错过最佳的销售时期。

对策：公司于2011年8月收购湖南省第一工程公司51%的股权，建立开发商与

承建商的业务战略合作伙伴关系，形成产业链优势互补；有助于公司深度延伸地产业务产业链，提升地产项目运营效率。利用公司现有成本管理平台，搭建项目开发的全成本体系，降低不必要的开发成本，并持续推进战略部品的拓展，加强公司在关键价值链环节的增值能力。2012 年公司将以快速为核心开发思路，坚持现金为王的开发策略，加强对于项目开发的计划性管理，对于关键节点进行严格的控制，根据市场的变换，制定营销策略，把握市场机会。

## 九、报告期内公司对外投资情况

### （一）募集资金使用情况

详见后文第十一节“重要事项”之“会计师事务所对公司 2011 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，公司投资或参与投资设立的企业

单位：（人民币）万元

序号	投资或参与投资设立的企业名称	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	报告期内实现净利润
1	湖南中航物业服务服务有限公司	600	物业管理	600	100%	0
2	天津中航物业服务服务有限公司	600	物业管理	600	100%	0.64
3	厦门中航物业管理服务有限公司	600	物业管理	600	100%	-67.86
4	中航建筑工程有限公司（原名“湖南省第一工程有限公司”）	6,111.75	工程施工	3,604.9503	51%	4.21
5	深圳市中航九方资产管理有限公司	1,000	资产管理	1,000	100%	-206.48
6	中和中（北京）光电科技有限公司	1,755	合同能源管理	133.4	20%	481.59
7	岳阳建桥投资置业有限公司	10,666.7	房地产开发管理	26,668	75%	-43.98
8	厦门紫金中航置业有限公司	25,000	房地产开发管理	8,750	35%	-81.58
9	九江中航城地产开发有限公司	1,000	房地产开发管理	1,000	100%	0
10	惠东县康宏发展有限公司	204.0816	房地产开发管理	21,826.8 （注册资本:104.0816； 资本公积:21,722.6984）	51%	0
合计	-	-	-	64,783.1303 （注册资本:24,392.4319 资本公积:21,722.6984）	-	86.54

备注：2011 年 10 月 20 日，公司第六届董事会第二十五次会议作出决议，同意公司投资设立全资子公司上海中航地产有限公司，推进华东片区地产业务的发展。该公司注册资本为人民币 1000 万元整，由公司现金投入，占股 100%。2011 年 12 月 9 日，公司第六届董事会第二十八次会议做出决议，同意公司所属衡阳深圳工业园开发建设有限公司（以下简称“衡阳公司”）与深圳航空标准件有限公司（以下简称“航标公司”）以及衡阳市金源开发建设投资有限公司（以下简称“金源公司”）三方合资成立衡阳中航电镀中心有限公司，注册资本为人民币 5,000 万元。其中，衡阳公司投资人民币 2,750 万元，占 55% 股权；航标公司投资人民币 2,000 万元，占 40% 股权；金源公司投资人民币 250 万元，占 5% 股权。截止报告期末，前述两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的增资事项

(1) 2011 年 4 月 27 日，公司第六届董事会第十二次会议审议通过了《关于公司全资子公司向深圳市中航楼宇设备有限公司增资 1120 万元的议案》，同意公司全资子公司中航物业管理有限公司以现金方式向其所属深圳市中航楼宇设备有限公司增资 1,120 万元。增资完成后，深圳市中航楼宇设备有限公司注册资本将由 880 万元增加至 2,000 万元，中航物业管理有限公司持股比例仍为 100%。

截止报告期末，本次增资事项已办理完成。2011 年深圳市中航楼宇设备有限公司实现净利润为 134.34 万元。

(2) 2011 年 6 月 3 日，公司第六届董事会第十五次会议审议通过了《关于公司全资子公司对深圳市观澜格兰云天大酒店投资有限公司增资 7250 万元的议案》，同意公司全资子公司深圳市格兰云天大酒店有限公司以现金方式向深圳市观澜格兰云天大酒店投资有限公司（以下简称“观澜格兰云天”）增资人民币 7,250 万元。观澜格兰云天现为公司全资孙公司，注册资本为人民币 7,250 万元。本次增资完成后，观澜格兰云天注册资本将增加至人民币 14,500 万元，深圳市格兰云天大酒店有限公司仍持有其 100% 股权。

截止报告期末，本次增资事项已办理完成。2011 年观澜格兰云天实现净利润为 -559.61 万元。

(3) 2011 年 6 月 29 日，公司第六届董事会第十七次会议审议通过了《关于公司全资孙公司参与收购中和中（北京）光电科技有限公司部分股权及对其增资的议案》，同意公司全资孙公司深圳市中航楼宇设备有限公司（以下简称“中航楼宇”）出资人民币 133.4 万元受让金四方投资（北京）有限公司持有的中和中（北京）光电科技有限公司（以下简称“中和中公司”）20% 的股权。股权收购后，由四名股东

共同向中和中公司增资人民币 1,000 万元，其中中航楼宇追加投资 200 万元，以现金方式出资。增资完成后，中和中公司的注册资本将由人民币 755 万元增加至人民币 1,755 万元，中航楼宇持股比例仍为 20%。

截止报告期末，中航楼宇对中和中公司增资 200 万元事项已完成。增资完成后，中航楼宇对中和中公司的投资额共计 333.4 万元，持股比例为 20%。2011 年中和中公司实现净利润为 481.59 万元。

(4) 2011 年 8 月 18 日，公司第六届董事会第二十次会议审议通过了《关于公司向赣州中航置业有限公司增资 19000 万元的议案》，同意公司对下属赣州中航置业有限公司（以下简称“赣州置业”）增资 19,000 万元人民币。赣州置业现为公司全资孙公司赣州中航房地产发展有限公司的全资子公司，注册资本为人民币 5,000 万元，增资完成后，赣州置业的注册资本将增至 24,000 万元人民币，其中，赣州中航房地产发展有限公司持股比例为 20.83%，公司持股比例为 79.17%。

截止报告期末，本次增资事项已办理完成。2011 年赣州置业实现净利润-543.73 万元。

(5) 2011 年 12 月 21 日，公司第六届董事会第二十九次会议审议通过了《关于公司所属企业向成都市中航地产发展有限公司增资的议案》，同意由公司所属深圳市中航地产发展有限公司（以下简称“地产发展”）对成都市中航地产发展有限公司（以下简称“成都中航”）增资人民币 10,000 万元。成都中航是地产发展的全资子公司，注册资本为人民币 10,000 万元。本次增资完成后，成都中航的注册资本将增至人民币 20,000 万元，地产发展持股比例仍为 100%。

截止报告期末，本次增资事项已办理完成。2011 年成都中航实现净利润为 18,508.46 万元。

### 3、报告期内的其他增资事项：

(1) 2011 年 6 月 3 日，公司第六届董事会第十五次会议审议通过了《关于西安国际信托有限公司对江苏中航地产有限公司增资的议案》，同意西安国际信托有限公司以现金形式向江苏中航地产有限公司（以下简称“江苏中航”）增资人民币 14,325 万元，其中 8,595 万元作为实收资本，5,730 万元作为资本溢价。江苏中航现为公司全资子公司，注册资本为人民币 10,000 万元。增资完成后，江苏中航的注册资本将增至人民币 18,595 万元，其中，公司认缴江苏中航注册资本 10,000 万元（以 10,000 万元人民币现金出资），持股 53.78%；西安国际信托有限公司认缴江苏中航注册资本 8,595 万元（以 14,325 万元人民币现金出资，其中 5,730 万元为资本

溢价)，持股 46.22%。

截止报告期末，江苏中航已完成工商变更手续。2011 年江苏中航实现净利润 -1,488.43 万元。

(2) 2011 年 6 月 3 日，公司第六届董事会第十五次会议审议通过了《关于中海信托股份有限公司对天津格兰云天投资发展有限公司增资的议案》，同意中海信托股份有限公司以现金形式向天津格兰云天投资发展有限公司（以下简称“天津格兰云天”）增资人民币 2.8 亿元，其中 1.275 亿元作为实收资本，1.525 亿元作为资本溢价。天津格兰云天现为公司全资子公司，注册资本为人民币 0.3 亿元。增资完成后，天津格兰云天的注册资本将增至人民币 1.575 亿元，其中，公司认缴天津格兰云天注册资本 0.3 亿元（以 0.3 亿元人民币现金出资），持股 19%；中海信托股份有限公司认缴天津格兰云天注册资本 1.275 亿元（以 2.8 亿元人民币现金出资，其中 1.525 亿元为资本溢价），持股 81%。

截止报告期末，相关工作正在推进中。

#### 4、报告期内公司的主要收购事项

报告期内，公司收购了湖南省第一工程有限公司（现更名为“中航建筑工程有限公司”）51%股权和岳阳建桥投资置业有限公司 75%股权，以增资方式收购了惠东县康宏发展有限公司 51%股权；全资孙公司深圳市中航楼宇设备有限公司收购了中和中（北京）光电科技有限公司 20%股权。前述收购事项相关工商变更手续已完成，具体情况详见后文第十一节“重要事项”之“三、收购及出售、吸收合并资产事项”中所述。

#### 5、报告期内，公司竞得的土地使用权事项

2011 年 9 月 27 日，公司第六届董事会第二十四次会议审议通过了《关于公司参与竞拍国有土地使用权的议案》，同意公司参加江西省九江市国土资源局《国有建设用地使用权公开出让公告》[九土 2011-11-13]中“九土 2011-13 号宗地”的使用权竞买，并授权公司经营层以不超过人民币 106,000 万元的价格具体实施本次竞买工作。2011 年 9 月 28 日，公司通过挂牌方式竞得前述宗地的土地使用权，土地面积合计为 262.67 亩，成交总价为人民币 105,330.67 万元。《关于竞得土地使用权事项的公告》已于 2011 年 9 月 29 日刊登在《证券时报》和巨潮资讯网上，公告编号为 2011-57。

#### 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

2011 年度公司董事会共召开了二十二次会议，其中四次会议以现场方式召开，其他十八次会议则采取通讯表决方式召开，具体情况如下：

1、2011 年 1 月 11 日，公司以通讯表决方式召开第六届董事会第八次会议，审议通过了《关于天虹商场租赁公司所属赣州中航房地产发展有限公司地产项目部分商业面积的议案》和《关于召开 2011 年第一次临时股东大会的议案》两项议案。决议公告于 2011 年 1 月 13 日对外披露。

2、2011 年 2 月 24 日，公司以现场会议方式召开第六届董事会第九次会议，审议通过了《公司 2010 年度经营管理工作报告》、《关于公司高级管理人员 2010 年度薪酬的议案》、《公司 2010 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 2010 年年度报告及其摘要》、《公司 2010 年度财务决算报告》、《公司 2010 年度利润分配预案》、《公司 2010 年度董事会工作报告（送审稿）》、《公司担保管理办法（试行）》、《关于续聘会计师事务所的议案》、《关于续聘法律顾问的议案》、《关于公司聘任证券事务代表的议案》和《2010 年度独立董事述职报告（送审稿）》十三项议案。决议公告于 2011 年 2 月 26 日对外披露。

3、2011 年 3 月 29 日，公司以通讯表决方式召开第六届董事会第十次会议，审议通过了《关于天虹商场租赁公司所属岳阳中航地产有限公司地产项目部分商业面积的议案》、《关于投资设立湖南中航物业服务有限公司的议案》、《关于修订〈公司章程〉的议案》、《关于公司转让深圳市中航龙兴地产发展有限公司 90%股权的议案》和《关于召开 2010 年度股东大会的议案》五项议案。决议公告于 2011 年 3 月 30 日对外披露。

4、2011 年 4 月 22 日，公司以通讯表决方式召开第六届董事会第十一次会议，审议通过了《关于公司参与收购湖南省第一工程公司股权的议案》。决议公告于 2011 年 4 月 23 日对外披露。

5、2011 年 4 月 27 日，公司以通讯表决方式召开第六届董事会第十二次会议，审议通过了《关于投资性房地产公允价值处理的议案》、《公司 2011 年一季度报告》、《关于公司全资子公司向深圳市中航楼宇设备有限公司增资 1120 万元的议案》和《公司内部控制规范实施工作方案》四项议案。决议公告于 2011 年 4 月 29 日对外披露。

6、2011 年 4 月 29 日，公司以通讯表决方式召开第六届董事会第十三次会议，

审议通过了《关于公司受让江苏中航地产有限公司 10%股权的议案》。

7、2011 年 5 月 20 日，公司以现场会议方式召开第六届董事会第十四次会议，审议通过了《关于公司为中航物业管理有限公司向宁波银行深圳龙岗支行申请人民币授信提供担保的议案》、《关于公司向银行申请人民币授信的议案》、《关于聘任公司高级管理人员的议案》、《关于投资设立深圳观澜格兰云天国际酒店有限公司的议案》和《关于召开 2011 年第二次临时股东大会的议案》五项议案。决议公告于 2011 年 5 月 21 日对外披露。

8、2011 年 6 月 3 日，公司以通讯表决方式召开第六届董事会第十五次会议，审议通过了《关于西安国际信托有限公司对江苏中航地产有限公司增资的议案》、《关于中海信托股份有限公司对天津格兰云天投资发展有限公司增资的议案》、《关于投资设立深圳中航九方资产管理有限公司的议案》、《关于投资设立深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司的议案》、《关于公司全资子公司对深圳市观澜格兰云天大酒店投资有限公司增资 7250 万元的议案》和《关于对公司募集资金账户开展清理工作的议案》六项议案。决议公告于 2011 年 6 月 4 日对外披露。

9、2011 年 6 月 14 日，公司以现场会议方式召开第六届董事会第十六次会议，审议通过了《关于公司成立海外地产事业部的议案》、《关于公司向中国航空技术深圳有限公司借款的议案》、《关于公司转让深圳格兰云天酒店管理公司 99.5%股权的议案》和《关于召开 2011 年第三次临时股东大会的议案》四项议案。决议公告于 2011 年 6 月 16 日对外披露。

10、2011 年 6 月 29 日，公司以通讯表决方式召开第六届董事会第十七次会议，审议通过了《关于公司全资孙公司参与收购中和中（北京）光电科技有限公司部分股权及对其增资的议案》。决议公告于 2011 年 6 月 30 日对外披露。

11、2011 年 7 月 8 日，公司以通讯表决方式召开第六届董事会第十八次会议，审议通过了《关于公司向农行深圳中心区支行申请人民币授信的议案》和《关于公司向上海银行深圳分行申请人民币授信的议案》两项议案。决议公告于 2011 年 7 月 9 日对外披露。

12、2011 年 7 月 22 日，公司以通讯表决方式召开第六届董事会第十九次会议，审议通过了《关于公司向银行申请人民币授信的议案》。决议公告于 2011 年 7 月 26 日对外披露。

13、2011 年 8 月 18 日，公司以现场会议方式召开第六届董事会第二十次会议，审议通过了《关于 2011 年二季度投资性房地产公允价值处理的议案》、《公司 2011

年半年度报告及其摘要》、《关于公司向华夏银行深圳分行申请 1.58 亿元贷款的议案》、《关于深圳中航幕墙工程有限公司向兴业信托申请 1 亿元信托贷款的议案》、《关于公司为子公司申请银行贷款提供担保的议案》、《关于公司向赣州中航置业有限公司增资 19000 万元的议案》、《关于受托经营管理斯里兰卡科伦坡中航广场项目的议案》和《关于进一步完善公司内部审计组织架构的议案》八项议案。决议公告于 2011 年 8 月 20 日对外披露。

14、2011 年 8 月 29 日，公司以通讯表决方式召开第六届董事会第二十一次会议，审议通过了《关于公司参与收购湖南省第一工程公司股权事项调整的议案》。决议公告于 2011 年 9 月 1 日对外披露。

15、2011 年 9 月 14 日，公司以通讯表决方式召开第六届董事会第二十二次会议，审议通过了《关于公司收购岳阳建桥投资置业有限公司 75%股权的议案》和《关于公司召开 2011 年第四次临时股东大会的议案》两项议案。决议公告于 2011 年 9 月 15 日对外披露。

16、2011 年 9 月 23 日，公司以通讯表决方式召开第六届董事会第二十三次会议，审议通过了《关于公司参与投资设立厦门紫金中航置业有限公司的议案》。决议公告于 2011 年 9 月 24 日对外披露。

17、2011 年 9 月 27 日，公司以通讯表决方式召开第六届董事会第二十四次会议，审议通过了《关于公司参与竞拍国有土地使用权的议案》。决议公告于 2011 年 9 月 29 日对外披露。

18、2011 年 10 月 20 日，公司以通讯表决方式召开第六届董事会第二十五次会议，审议通过了《关于投资设立上海中航地产有限公司的议案》和《关于投资设立九江中航城有限公司的议案》两项议案。决议公告于 2011 年 10 月 21 日对外披露。

19、2011 年 10 月 28 日，公司以通讯表决方式召开第六届董事会第二十六次会议，审议通过了《关于投资性房地产公允价值处理的议案》、《公司 2011 年三季度报告全文及正文》和《关于公司向金融机构申请人民币授信的议案》三项议案。决议公告于 2011 年 10 月 29 日对外披露。

20、2011 年 12 月 7 日，公司以通讯表决方式召开第六届董事会第二十七次会议，审议通过了《关于公司增资收购惠东县康宏发展有限公司 51%股权的议案》。决议公告于 2011 年 12 月 8 日对外披露。

21、2011 年 12 月 9 日，公司以通讯表决方式召开第六届董事会第二十八次会议，审议通过了《关于公司所属衡阳深圳工业园开发建设有限公司合资设立衡阳中



航电镀中心有限公司的议案》、《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 2012 年日常关联交易预计发生额的议案》和《关于公司召开 2011 年第五次临时股东大会的议案》四项议案。决议公告于 2011 年 12 月 10 日对外披露。

22、2011 年 12 月 21 日，公司以通讯表决方式召开第六届董事会第二十九次会议，审议通过了《关于将公司若干房产作为以出租为目的的持有型物业的议案》和《关于公司所属企业向成都市中航地产发展有限公司增资的议案》两项议案。决议公告于 2011 年 12 月 22 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 2010 年度股东大会和五次临时股东大会。董事会严格执行了股东大会的各项决议。对公司 2010 年度利润分配方案的实施情况如下：

2011 年 4 月 21 日，2010 年度股东大会审议通过了公司 2010 年度利润分配方案：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）。公司以截至 2010 年末总股本 222,320,472 股为基数，向全体股东每 10 股转增 5 股并派发 1.5 元现金股利（含税）。

2011 年 6 月 8 日，公司披露《2010 年度权益分派实施公告》，确定 2011 年 6 月 15 日为股权登记日，2011 年 6 月 16 日为除权除息日。报告期内，公司已完成前述利润分配实施工作，公司总股本由 222,320,472 股增至 333,480,708 股。

## （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。2011 年，三个专业委员会共组织召开了十次会议，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两次，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。

### 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）2011 年 6 月 3 日，公司召开董事会战略委员会 2011 年第一次会议，会议审议

通过了《关于公司成立海外地产事业部的议案》和《关于公司转让深圳格兰云天酒店管理有限公司99.5%股权的议案》，同意提交公司董事会审议。

(2) 2011年8月17日，公司召开董事会战略委员会2011年第二次会议，听取了公司关于收购岳阳建桥投资置业有限公司股权事项和合资设立厦门紫金中航置业有限公司的情况汇报，原则同意前述两项对外投资事项，要求公司继续推进相关工作，待条件成熟时提请公司董事会审议。

## 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。具体情况如下：

① 2011年1月4日，公司召开董事会审核委员会2011年第一次会议，审阅公司编制的2010年度财务报告（未经审计）并出具了书面意见，同时听取财务审计机构关于公司2010年度审计工作安排的汇报并出具了书面意见。

② 2011年2月14日，公司召开董事会审核委员会2011年第二次会议，听取公司审计机构2010年度审计报告初稿相关重点事项汇报并进行沟通。

③ 2011年2月21日，公司召开董事会审核委员会2011年第三次会议，审议通过了《2010年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》、《2010年度报告及其摘要》、《对会计师事务所从事2010年度审计工作总结报告的议案》和《关于公司续聘会计师事务所的议案》五项议案，同意提交公司董事会审议。

④ 2011年4月26日，公司召开董事会审核委员会2011年第四次会议，审议通过了《关于投资性房地产公允价值处理的议案》、《公司2011年度一季度报告》和《公司内部控制规范实施工作方案》三项议案，同意提交公司董事会审议。

⑤ 2011年8月17日，公司召开董事会审核委员会2011年第五次会议，审议通过了《关于2011年二季度投资性房地产公允价值处理的议案》和《公司2011年半年度报告及其摘要》两项议案，同意提交公司董事会审议。

⑥ 2011年10月27日，公司召开董事会审核委员会2011年第六次会议，审议通过了《关于投资性房地产公允价值处理的议案》和《公司2011年度三季度报告全文及正文》两项议案，同意提交公司董事会审议。

(3) 自2011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2011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2011年度财务报告发表两次审阅意见

在公司2011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2011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2011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2011年12月31日的财务状况及2011年的经营成果和2011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) 对大华会计师事务所有限公司 2011 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大华会计师事务所有限公司（以下简称“大华事务所”）从事2011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

2011年的审计工作从2011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：

2011年12月5日至12月31日对中航地产股份有限公司及其控股子公司2011年度经营情况进行预审；

2012年1月4日至2月25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；

2012 年 2 月 27 日之前完成 2011 年度审计报告初稿，提交审核委员会审阅；  
2012 年 3 月 7 日之前完成 2011 年度审计报告拟定稿，提交审核委员会审阅；  
2012 年 3 月 8 日完成 2011 年度审计报告定稿。

②未审计财务报表的审阅：

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

2012 年 1 月 4 日开始，大华事务所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大华事务所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。

2012 年 2 月 27 日，大华事务所向审核委员会提交 2011 年度审计报告初稿，3 月 8 日出具 2011 年度审计报告定稿。至此，大华事务所对公司 2011 年度财务报告的现场审计工作结束。

第三、审计结果

大华事务所为本公司出具了无保留意见的 2011 年度《审计报告》。

审核委员会认为：大华事务所对公司 2011 年度财务报表审计工作完成良好。

(5) 关于续聘财务及内控审计机构的决议

审核委员会认为，鉴于大华事务所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 2011 年度财务报告和内部控制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，也重视保持与公司的交流、沟通，风险意识强，较好地完成了公司 2011 年度财务报告和内部控制审计工作，同意续聘续聘大华事务所为公司财务及内控审计机构一年，年度费用分别为 90 万元人民币和 30 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两次会议，具体情况如下：

(1) 2011年2月21日，公司召开董事会提名和薪酬委员会2011年第一次会议，对公司2010年年度报告中公司董事、监事及高级管理人员的2010年度报酬情况进行了审核，认为符合公司相关薪酬管理规定和行业水平、真实准确，同意提交公司董

事会审议。

(2) 2011年5月19日, 公司召开董事会提名和薪酬委员会2011年第二次会议, 对公司高级管理人员候选人进行了任职资格审查, 一致认为沈青川先生、钟宏伟先生均具备履行职责所必需的企业管理专业知识, 拥有丰富的经营管理工作经验, 具有良好的职业道德和个人品德, 任职资格符合有关规定, 同意提交公司董事会审议。

## 十二、2011 年度利润分配预案

经大华会计师事务所有限公司审计, 母公司 2011 年度实现税后净利润 88,040,428.94 元, 提取法定盈余公积金之后累计可供分配利润 245,708,414.23 元, 母公司 2011 年期末资本公积为 825,026,111.06 元 (其中股本溢价 752,260,668.93 元, 其他资本公积 72,765,442.13 元)。董事会研究决定公司以现有总股本 333,480,708 股为基数, 向全体股东每 10 股转增 10 股并派发 2 元现金股利 (含税)。

本次合计分配现金 66,696,141.60 元, 资本公积金转增股本 333,480,708 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 333,480,708 元。实施 2011 年度利润分配及转增股本方案后, 公司总股本将由 333,480,708 股增至 666,961,416 股, 母公司资本公积股本溢价余额将由 752,260,668.93 元减至 418,779,960.93 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
2010 年	33,348,070.80	269,281,814.72	12.38%	199,820,098.98
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
最近三年累计现金分红金额 占最近年均净利润的比例 (%)			39.18%	

## 十三、内幕信息知情人管理制度执行情况

公司一贯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。

公司严格遵守证券监管规定及相关规章制度,要求大股东及实际控制人签署《信息保密协议》,履行必要的报备程序,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;此外,公司严格规范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。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。2011年公司通过开展针对董事、监事、高管和可能接触内幕信息关键岗位人员进行的内幕交易防控内部专题培训及在全公司范围内开展的“学宪法、守法律、讲诚信——防范内幕交易”主题活动,进一步强化了防止内幕交易、规范内幕信息管理的意识。

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,严格按照《信息披露业务备忘录第34号——内幕信息知情人员登记管理事项》的要求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。**

## 第十节 监事会报告

2011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，共召开了五次会议，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）2011年2月24日，以现场会议方式召开第六届监事会第四次会议，审议通过了《公司2010年度监事会工作报告（送审稿）》、《关于公司监事2010年度薪酬的议案》、《2010年内部控制自我评价报告》、《公司2010年年报及其摘要》、《公司2010年度财务决算报告》、《关于提名公司监事候选人的议案》，同意丁靖国先生因年龄原因辞去公司监事会主席、公司监事职务共七项议案。决议公告于2011年2月25日对外披露。

（二）2011年4月21日，以现场会议方式召开第六届监事会第五次会议，审议通过了《关于选举公司监事会主席的议案》，选举隋涌先生为公司第六届监事会主席，任期同本届监事会。决议公告于2011年4月21日对外披露。

（三）2011年4月27日，以通讯表决方式召开第六届监事会第六次会议，审议通过了《公司2011年一季度报告》。决议公告豁免披露。

（四）2011年8月18日，以现场会议方式召开第六届监事会第七次会议，审议通过了《公司募集资金2011年1-6月使用情况专项报告》、《公司2011年半年度报告及摘要》。决议公告于2011年8月19日对外披露。

（五）2011年10月28日，以通讯表决方式召开第六届监事会第八次会议，审议通过了《公司2011年三季度报告全文及正文》。决议公告豁免披露。

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。2011年公司继续积极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

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。报告期内，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。

#### （三）公司财务情况

报告期内，监事会认真细致地检查和审核了公司的财务状况，对各定期报告出具了审核意见。监事会认为财务报告全面、客观、真实地反应了公司的财务状况和经营成果，大华会计师事务所对公司报告期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情况，募集资金本金及利息已按规定全部投入募投项目。

#### （五）收购、出售资产和关联交易情况

2011年，公司完成了收购湖南省第一工程公司 51%的股权，收购岳阳建桥投资



置业有限公司 75%的股权，增资收购惠东县康宏发展有限公司 51%的股权，出售深圳格兰云天酒店管理有限公司 99.5%的股权给中国航空技术深圳有限公司，下属公司与关联企业合资设立衡阳中航电镀中心有限公司、出租岳阳中航地产发展有限公司地产项目所属部分商业面积给天虹商场等关联交易事项。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。

2012 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。

## 第十一节 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%	0	3,405,226.00	-1,153,987.89	可供出售金融资产	购买
合计		1,391,382.67	0	0	3,405,226.00	-1,153,987.89	-	-

### 三、收购及出售资产、吸收合并事项

#### （一）收购资产事项

1、2011年4月22日，公司第六届董事会第十一次会议审议通过了《关于公司参与收购湖南省第一工程公司股权的议案》，同意公司与中国航空技术国际工程有限公司（以下简称“中航国际工程”）分别以人民币3,292.9578万元和人民币1,581.9111万元受让湖南省建筑工程集团总公司所持有的湖南省第一工程公司（以下简称“湖南一建”）51%及24.5%股权，湖南省建筑工程集团总公司保留持有湖南一建24.5%股权。同日，公司和中航国际工程、湖南省建筑工程集团总公司签订《投资合作协议》。《股权收购暨关联交易公告》已于2011年4月23日刊登在《证券时报》和巨潮资讯网上，公告编号为2011-23。

在后续工作推进中，由于湖南一建完成了公司制改造后注册资本发生了变化，基于2011年4月15日交易三方共同委托北京湘资国际资产评估有限公司对湖南一建所作评估报告依据的原则，交易标的价值需由6,456.78万元（为湖南一建改制前的注册资本5,500万元与评估增值956.78万元之和）调整为7,068.53万元（为湖南一建改制后的注册资本6,111.75万元与评估增值956.78万元之和）。

鉴于上述情况，2011年8月29日，公司第六届董事会第二十一次会议审议通过了《关于公司参与收购湖南省第一工程公司股权事项调整的议案》，同意公司收购湖南一建51%股权的价格由人民币3,292.9578万元调整为人民币3,604.9503万元。中航国际工程收购湖南一建24.5%股权的价格也相应由人民币1,581.9111万元调整为人民币1,731.7899万元。

投资方之一中航国际工程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，因此本事项构成公司的关联交易。

截至报告期末，该股权收购事项已完成，湖南一建更名为“中航建筑工程有限公司”。2011 年中航建筑实现净利润 4.21 万元。

2、2011 年 6 月 29 日，公司第六届董事会第十七次会议审议通过了《关于公司全资孙公司参与收购中和中(北京)光电科技有限公司部分股权及对其增资的议案》，同意公司全资孙公司深圳市中航楼宇设备有限公司（以下简称“中航楼宇”）与中航国际新能源发展有限公司（以下简称“新能源公司”）分别出资人民币 133.4 万元和 266.8 万元受让金四方投资（北京）有限公司（以下简称“金四方投资”）持有的中和中（北京）光电科技有限公司（以下简称“中和中公司”）20%和 40%的股权。股权收购后，由四名股东共同向中和中公司增资人民币 1,000 万元，其中：新能源公司追加投资 400 万元，中航楼宇追加投资 200 万元，原股东金四方投资追加投资 347 万元，自然人杜云鹏追加投资 53 万元。根据上述投资方案，本次股权收购及增资中航楼宇出资总额为 333.4 万元。股权收购及增资完成后，中和中公司的注册资本将由人民币 755 万元增加至人民币 1,755 万元，中航楼宇持股 20%。

2011 年 8 月 4 日，中航楼宇与新能源公司、金四方投资及自然人杜云鹏先生签订《股权转让协议》及《补充协议》。《关于全资孙公司参与股权收购及增资的关联交易公告》已于 2011 年 8 月 5 日刊登在《证券时报》和巨潮资讯网上，公告编号为 2011-44。

中航楼宇是公司全资子公司中航物业管理有限公司的全资子公司，新能源公司是公司实际控制人中国航空技术国际控股有限公司直接持股 40%的子公司，因此本次投资事项构成了公司的关联交易。

截至报告期末，本次收购和增资事项全部完成。2011 年中和中公司实现净利润 481.59 万元。

3、2011 年 9 月 14 日，公司第六届董事会第二十二次会议审议通过了《关于公司收购岳阳建桥投资置业有限公司 75%股权的议案》，同意公司以人民币 26,668 万元受让中航信托股份有限公司所持有的岳阳建桥投资置业有限公司 75%股权。《关于公司拟收购岳阳建桥投资置业有限公司 75%股权的关联交易公告》已于 2011 年 9 月 15 日刊登在《证券时报》和巨潮资讯网上，公告编号为 2011-51。2011 年 9 月 27 日，公司与中航信托股份有限公司签订了《江南信托 - 天启 52 号建桥置业股权投资单一资金信托股权转让协议》。该事项已经 2011 年 9 月 30 日召开的公司 2011 年第四次临时股东大会批准。

股权转让方中航信托股份有限公司的实际控制人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，本次股权收购交易构成公司关联交易。

截至报告期末，该股权收购事项已完成，2011 年岳阳建桥投资置业有限公司实现净利润-43.98 万元。

4、2011 年 12 月 7 日，公司第六届董事会第二十七次会议审议通过了《关于公司增资收购惠东县康宏发展有限公司 51%股权的议案》，同意公司以增资的方式收购惠东县康宏发展有限公司（以下简称“康宏公司”）51%的股权。公司以现金出资 21,826.78 万元，认缴康宏公司新增注册资本 104.0816 万元，出资额中 21,722.6984 万元作为资本溢价计入资本公积。康宏公司现有注册资本为 100 万元，自然人许再新持有 100%股权。增资收购完成后，康宏公司注册资本将为 204.0816 万元，公司和许再新先生分别持股 51%和 49%。《关于增资收购惠东县康宏发展有限公司 51%股权的公告》已于 2011 年 12 月 9 日刊登在《证券时报》和巨潮资讯网上，公告编号为 2011-67。

截至报告期末，该股权收购事项已完成。

## （二）出售资产事项

2011 年 6 月 14 日，公司第六届董事会第十六次会议审议通过了《关于公司转让深圳格兰云天酒店管理有限公司 99.5%股权的议案》，同意公司将持有的深圳格兰云天酒店管理有限公司 99.5%股权以人民币 21,691 万元转让给中国航空技术深圳有限公司。同日，公司与中国航空技术深圳有限公司签订《股权转让协议》。《股权转让暨关联交易公告》已于 2011 年 6 月 15 日刊登在《证券时报》和巨潮资讯网上，公告编号为 2011-35。该事项经 2011 年 7 月 5 日召开的公司 2011 年第三次临时股东大会批准。转让酒店管理公司股权后，公司名下现有的酒店物业资产由酒店管理公司承租经营，今后公司在商业地产开发中新留存的酒店物业资产将由公司与酒店管理公司（或其他方）依据商业原则协商确定涉及租赁的相关事宜（详见《股权转让暨关联交易公告》中披露的相关内容）。

中国航空技术深圳有限公司为公司的控股股东，因此该股权转让事项构成公司的关联交易。

2011 年 8 月 9 日，酒店管理公司完成了相关工商变更手续。截至报告期末，公司已收到股权转让款人民币 21,889.43 万元，产生投资收益人民币 1,949.88 万元。

（三）报告期内，公司无吸收合并事项。

#### 四、重大关联交易事项

2011 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 387,610,000 元,实际发生金额为人民币 275,159,143.42 元,未超出年度预计范围。实际发生的关联交易事项中,购买商品和接受劳务类交易金额为 5,911,384.39 元,销售商品和提供劳务类交易金额为 178,581,585.78 元,租入资产支出金额为 20,823,603.71 元,租出资产收入金额为 31,852,272.94 元,利息及担保费用为 37,990,296.60 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。

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 平方米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 1,703.08 万元。

3、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。

4、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。

2010 年 8 月 10 日,深圳市中航南光电梯工程有限公司(以下简称“南光电梯”)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。

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。

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。

由于中航楼宇和南光电梯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，中航楼宇及南光电梯确认工程款收入 2,728.50 万元。

5、2010 年 3 月 17 日，公司与江西中航共青城实业有限公司子公司嘉浩（庐山）房产开发有限公司（以下简称“嘉浩房产”）和中联（庐山）国际商务会议中心有限公司（以下简称“中联国际”）分别签署了《关于共青城别墅的委托经营管理协议》和《关于共青城酒店的委托经营管理协议》，由公司受托开发和经营管理嘉浩房产名下的共青城别墅项目和中联国际名下的共青城酒店项目，并根据建成物业的销售或留存定位采取不同的方式按比例收取项目托管费用；建成别墅项目定位销售，按照项目销售回款金额的 3%收取项目托管费用，建成酒店项目定位留存，以对应物业的新增投资总额为基数按 2%收取项目托管费用。

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

6、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》。

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。

报告期内，深圳市中航建设监理有限公司确认监理服务费收入 339.64 万元。

7、2011 年 1 月 28 日，公司 2011 年第一次临时股东大会审议通过了第六届董事会第八次会议通过的《关于天虹商场租赁公司所属赣州中航房地产发展有限公司地产项目部分商业面积的议案》，同意公司所属赣州中航房地产发展有限公司将“赣州中航城”项目九方购物中心地下一层至地面四层建筑面积约 2.5 万平方米的商铺租赁给南昌市天虹商场有限公司作为商业零售经营场所，租期为 20 年（从商场开业之日起算）。双方协商确定起始租金为 34 元/平方米/月（按建筑面积计算），从计租第四年开始租金每年在前一年的基础上递增 2%。租金支付方式为当月租金于当月 10 日前以银行转账的方式支付到赣州中航房地产发展有限公司指定账户。赣州中航房地产发展有限公司可自行或委托第三方向承租方提供商业服务，商业服务费固定为 5 元/平方米/月（按建筑面积计算）。总交易金额约 25,860 万元（含租金和商业服务费）。

2011 年 1 月 25 日，赣州中航房地产发展有限公司与南昌市天虹商场有限公司签订《赣州中航城项目房屋租赁合同》。《关联交易事项公告》已于 2011 年 1 月 27 日刊登在《证券时报》和巨潮资讯网上，公告编号为 2011-04。

赣州中航房地产发展有限公司是公司所属子公司，南昌市天虹商场有限公司是天虹商场股份有限公司的全资子公司，天虹商场股份有限公司是公司控股股东中国航空技术深圳有限公司的控股子公司，因此本次交易构成了公司的关联交易。

8、2011 年 4 月 21 日，公司 2010 年度股东大会审议通过了第六届董事会第十次会议通过的《关于天虹商场租赁公司所属岳阳中航地产有限公司地产项目部分商业面积的议案》，同意公司所属岳阳中航地产有限公司将岳阳市东茅岭路 42 号“岳



阳中航国际广场”裙楼商业的地下负一层至地面四层租赁给长沙市天虹百货有限公司作为百货经营场所，租赁房产建筑面积约为 18500 平方米（最终面积以双方确认的测绘结果为准）。本次租赁期间为 20 年（从租赁房产交付使用之日起算），免租期为九个月（从租赁房产交付使用之日起算）。起始租金为 36 元/平方米/月（按建筑面积计算），从计租第三年开始租金每年在前一年的基础上递增 2.5%。岳阳中航地产有限公司将委托第三方向承租方提供商业服务，商业物业服务费按建筑面积计算为首两年为 3.5 元/平方米/月、第三年起固定为 5 元/平方米/月。交易总金额约为 20,877 万元（含租金和商业物业服务费），租金及商业物业服务费分别按月结算。《关联交易事项公告》已于 2011 年 4 月 21 日刊登在《证券时报》和巨潮资讯网上，公告编号为 2011-18。

2012 年 1 月 9 日，岳阳中航地产股份有限公司与长沙市天虹百货有限公司签订了《岳阳中航国际广场项目房屋租赁合同》。

岳阳中航地产有限公司是公司全资子公司，长沙市天虹百货有限公司是天虹商场股份有限公司的全资孙公司，天虹商场股份有限公司是公司控股股东中国航空技术深圳有限公司的控股子公司，因此本次交易构成了公司的关联交易。

9、2011 年 7 月 5 日，公司 2011 年第四次临时股东大会审议通过了第六届董事会第二十次会议通过的《关于受托经营管理斯里兰卡科伦坡中航广场项目的议案》，同意公司受托经营管理中航国际酒店（斯里兰卡）有限公司（以下简称“中航国际酒店”）持有的斯里兰卡科伦坡中航广场项目，面积共计 5.79 英亩（最终以政府最终核发土地证面积为准）。委托管理费用计算方式为：（1）固定部分：本项目的委托管理费用分两种物业类型分别计提：销售物业部分按本项目含税销售收入的 3% 比例进行计算；非销售部分物业按新增投资额的 4% 进行计算。上述两部分相加为项目整体的委托管理费用，由公司进行包干，超支部分由公司自行承担。（2）浮动部分：若公司经过努力，使得销售型物业项目实际销售净利润超出计划销售净利润 10%（不含本数）以上，则委托管理费用中销售物业部分按本项目含税销售收入的 3.5% 比例进行计算；若公司经过努力，使得非销售型物业项目实际成本低于目标成本的 2%（不含地价），则委托管理费用中非销售型物业部分按新增投资额的 5% 进行计算。

公司实际控制人中国航空技术国际控股有限公司通过下属企业间接持有中航国际酒店 100% 的股份，因此该受托经营管理事项构成本公司关联交易。

2011 年 11 月 14 日，公司收到中航国际酒店主要投资方中国航空技术国际工程有限公司的函件：由于斯里兰卡政府取消科伦坡中航广场项目原土地出售计划，将

该地块的土地性质由永久产权变更为 99 年租赁产权，中国航空技术国际工程有限公司经研究决定终止对该项目的投资，停止科伦坡中航广场项目的运作。鉴于此，公司不再推进拟受托经营管理斯里兰卡科伦坡项目事项。《关于不再推进拟受托经营管理斯里兰卡科伦坡项目事项的公告》已于 2011 年 11 月 15 日刊登在《证券时报》和巨潮资讯网上，公告编号为 2011-65。

## （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%，信托贷款利息即为信托收益，信托报酬来自信托收益，按照信托贷款总额的 0.3%/年固定计收。

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

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

2、2011 年 7 月 5 日，公司 2011 年第三次临时股东大会审议通过了第六届董事会第十六次会议通过的《关于公司向中国航空技术深圳有限公司借款的议案》。公司于 2009 年 6 月 26 日召开的 2009 年第二次临时股东大会经审议同意公司向中国航空技术深圳有限公司（以下简称“深圳中航”）申请总额不超过人民币 15 亿元的借款。为保证公司原有地产项目顺利推进，满足公司发展需要，股东大会同意公司继续向深圳中航借款，最高余额不超过人民币 15 亿元，年利率不超过 10%，期限 2 年，预计每年支付利息不超过人民币 1 亿元。实际发生借款时，双方将另行签订具体的借款合同。

深圳中航为公司的控股股东，因此该借款事项构成公司的关联交易。

截至 2011 年 12 月 31 日，公司应付深圳中航借款本金为 105,512.74 万元，2011

年 1—12 月公司偿还深圳中航借款本金为 78,489.43 万元，新增深圳中航借款本金为 168,800 万元；计提应付深圳中航借款利息 3,519.03 万元，归还深圳公司利息 1,074.31 万元。截至 2011 年 12 月 31 日，公司应付深圳中航借款本金和利息合计为 107,957.47 万元。

3、2011 年 9 月 23 日，第六届董事会第二十三次会议审议通过了《关于公司参与投资设立厦门紫金中航置业有限公司的议案》，同意公司与福建紫金房地产开发有限公司（以下简称“紫金地产”）、中国航空技术厦门有限公司（以下简称“厦门中航”）在厦门合资设立厦门紫金中航置业有限公司（暂定名，以工商行政机关的最终核定名称为准）。合资公司的注册资本为人民币 25,000 万元。其中，紫金地产投资人民币 12,500 万元，占 50%股权；公司投资人民币 8,750 万元，占 35%股权；厦门中航投资人民币 3,750 万元，占 15%股权。各投资方均以现金出资。《关于参与投资设立厦门紫金中航置业有限公司的关联交易公告》已于 2011 年 9 月 23 日刊登在巨潮资讯网和《证券时报》上，公告编号为 2011-53。

投资方之一的厦门中航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，本次交易构成公司关联交易。

2011 年 10 月 27 日，公司与紫金地产、厦门中航签订了《厦门紫金中航置业有限公司合资协议书》。报告期内，相关工商登记手续已完成。

4、2011 年 12 月 9 日，公司第六届董事会第二十八次会议审议通过了《关于公司所属衡阳深圳工业园开发建设有限公司合资设立衡阳中航电镀中心有限公司的议案》，同意公司所属衡阳深圳工业园开发建设有限公司（以下简称“衡阳公司”）与深圳航空标准件有限公司（以下简称“航标公司”）以及衡阳市金源开发建设投资有限公司（以下简称“金源公司”）三方合资在衡阳成立衡阳中航电镀中心有限公司（暂定名，以下简称“合资公司”）。合资公司的注册资本为人民币 5,000 万元。其中，衡阳公司投资人民币 2,750 万元，占 55%股权，航标公司投资人民币 2,000 万元，占 40%股权，金源公司投资人民币 250 万元，占 5%股权。各投资方均以现金出资。

2011 年 12 月 9 日，衡阳公司与航标公司以及金源公司签订了《关于三方合资成立衡阳中航电镀中心有限公司的协议书》。《关于公司所属衡阳深圳工业园开发建设有限公司合资设立衡阳中航电镀中心有限公司的公告》已于 2011 年 12 月 10 日刊登在巨潮资讯网和《证券时报》上，公告编号为 2011-69。

衡阳公司是公司全资子公司深圳市中航工业地产投资发展有限公司的控股子公司，投资方之一的航标公司是公司第一大股东深圳中航集团股份有限公司的全资子

公司，本次交易构成了公司的关联交易。

截止报告披露日，相关工商登记手续正在办理中。

5、报告期内发生的“公司全资孙公司深圳市中航楼宇设备有限公司参与收购中和中（北京）光电科技有限公司 20%股权”、“公司收购湖南省第一工程公司 51%股权”、“公司向中国航空技术深圳有限公司转让所持有的深圳格兰云天酒店管理有限公司 99.5%股权”以及“公司收购岳阳建桥投资置业有限公司 75%股权”等购买或出售资产类重大关联交易详见前文第十一节“重要事项”之“三、收购及出售、吸收合并资产事项”中所述。

（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，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 2011 年 12 月 31 日，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商品房承购人提供抵押贷款担保的未还贷款余额为 1,024,572,999.34 元。由于借款人将以房产抵押给借款银行，因此公司认为该担保事项将不会对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同意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。

2011 年 12 月 26 日，公司 2011 年第五次临时股东大会审议通过了第六届董事会第二十八次会议审议通过的《关于公司为深圳宝安自行车有限公司贷款提供担保的议案》，公司继续为保安自行车公司向光大银行深圳红荔路支行贷款提供担保，本次贷款担保金额不超过人民币 2,200 万元，期限一年。报告期末前述银行贷款未发放，公司未开始履行连带责任担保的义务。前述贷款已于 2012 年 2 月 29 日发放，公司开始履行该项贷款的连带责任担保义务。公司与深圳市金诚印刷有限公司及周子骞签订了《反担保协议》，相关质押备案手续正在办理中。

### 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，包括中航物业管理有限公司，金额伍仟万元整，期限一年；新疆中航投资有限公司，金额贰亿元整，期限三年；江苏中航地产有限公司，金额叁亿元整，期限三年；天津格兰云天投资发展有限公司，金额伍亿元整，期限三年；成都市中航地产发展有限公司，金额叁亿伍仟万元整，期限三年；中航物业管理有限公司，金额壹亿元整，期限三年；深圳中航幕墙工程有限公司，金额壹亿元整，期限三年；赣州中航置业有限公司，金额贰亿元，期限三年。

2011 年度公司对子公司的担保实际发生额为人民币 143,652.69 万元。

4、本报告期末，公司实际担保余额为人民币 109,265.68 万元，具体如下表：

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	2011-12-10 (2011-70)	2,200.00	2011-12-23	-	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）		2,200.00		
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）		0.00（注1）		
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）
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	16,900.00	连带责任担保	3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	13,000.00	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	40,000.00	连带责任担保	3年	否	否
深圳中航幕墙工程有限公司 (注2)	2009-12-03 (2009-66)	5,000.00	2010年03月05日	3,675.05	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
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	2011年9月1日	5,690.63	连带责任担保	5年	否	否
中航物业管理有限公司	2011-5-20 (2011-27)	5,000.00	2011年05月27日	5,000.00	连带责任担保	1年	否	否
赣州中航置业有限公司	2011-8-20 (2011-47)	20,000.00	2011年11月11日	10,000.00	连带责任担保	3年	否	否
新疆中航投资有限公司	2011-8-20 (2011-47)	20,000.00			连带责任担保	3年	否	否
江苏中航地产有限公司	2011-8-20 (2011-47)	30,000.00			连带责任担保	3年	否	否
天津格兰云天投资发展有限公司	2011-8-20 (2011-47)	50,000.00			连带责任担保	3年	否	否
成都市中航地产发展有限公司	2011-8-20 (2011-47)	35,000.00			连带责任担保	3年	否	否
深圳中航幕墙工程有限公司	2011-8-20 (2011-47)	10,000.00			连带责任担保	3年	否	否
中航物业管理有限公司	2011-8-20 (2011-47)	10,000.00			连带责任担保	3年	否	否

报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)	180,000.00	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)	143,652.69
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)	300,000.00	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)	109,265.68
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)	182,200.00	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2)	145,852.69
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3)	302,200.00	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)	109,265.68
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例	42.10%		
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)	84,265.68		
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)	84,265.68		
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	无		

注1、公司2011年第五次临时股东大会审议同意公司继续为保安自行车公司向光大银行深圳红荔路支行贷款提供担保，担保金额不超过人民币2,200万元，期限一年。报告期末因前述银行贷款未发放，公司未开始履行连带责任担保的义务，故实际对外担保余额为0.00元。

注2、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》、《资金管理办法》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 2011 年 12 月 31 日，公司对外担保（不包括对子公司的担保）余额为 0.00 万元，对子公司担保余额为 109,265.68 万元，两项合计 109,265.68 万元，占经审计公司净资产的 42.1%。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公司深圳保安自行车有限公司 2,200 万元贷款的担保，报告期末因该项银行贷款未发放，公司未开始履行连带责任担保的义务。

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）等规定相违背的情形。

## 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
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		无	不适用
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，相关股份已于2011年4月15日上市流通
	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，相关股份已于2011年4月15日上市流通



## 七、聘任、解聘会计师事务所的情况

### （一）财务报告审计机构

2011 年 4 月 21 日，公司 2010 年年度股东大会审议通过了《关于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，年度费用人民币 80 万元。

2011 年 9 月 16 日起，因事务所发展需要，立信大华会计师事务所有限公司名称变更为“大华会计师事务所有限公司”。本次变更除名称变更外，其他工商登记事项不变。为此，公司聘请的 2011 年度审计机构由“立信大华会计师事务所有限公司”变更为“大华会计师事务所有限公司”。本次会计师事务所更名不属于更换会计师事务所事项。

大华会计师事务所为公司提供审计服务的连续年限为十八年。目前的签字会计师徐德、薛祈明已为公司提供审计服务的连续年限为 1 年。

### （二）内部控制审计机构

2012 年 2 月 14 日，公司第六届董事会第三十二次会议审议通过了《关于聘请公司 2011 年度内部控制审计机构的议案》，同意聘请大华会计师事务所有限公司为 2011 年度内部控制审计机构，审计费用为人民币 30 万元。

**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）2011 年 4 月 14 日，公司披露了《股权分置改革限售股份上市流通提示性公告》。2011 年 4 月 15 日，公司控股股东中国航空技术深圳有限公司和第一大股东深圳中航集团股份有限公司于 2008 年 7 月 3 日分别就股权分置改革限售股份做出追加承诺所涉及的 40,574,064 股和 14,899,622 股（合计 55,473,686 股）股份上市流通。本次限售股份解禁后，公司前述两大股东所持有股份均为流通股。

（二）2011 年 4 月 21 日，公司 2010 年度股东大会审议通过了第六届董事会第十次会议通过的《关于修订公司章程的议案》。鉴于同次会议上公司每 10 股转增 5 股并派发 1.5 元现金股利（含税）的 2010 年度利润分配方案已获批准，股东大会同意对公司章程中公司注册资本及股本总额等相关条款进行修订。

2011 年 6 月 16 日，公司实施了前述资本公积金转增股本方案，公司总股本由 222,320,472 股增至 333,480,708 股。2011 年 7 月 6 日，公司办理完成了工商变更登记

记手续并领取了新的企业法人营业执照。经深圳市市场监督管理局核准，公司注册资本由 22,232.0472 万元人民币变更为 33,348.0708 万元人民币。

### 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
2011年09月06日	深圳市福田区振华路飞亚达大厦西座六楼	实地调研	上海大威德投资有限公司—孟军	公司项目介绍、公司经营状况、发展规划、管理模式等
2011年11月16日	深圳市福田区振华路飞亚达大厦西座六楼	实地调研	国金证券股份有限公司—曹旭特 张慧	公司项目介绍、公司经营状况、发展规划、管理模式等
2011年12月28日	深圳市福田区振华路飞亚达大厦西座六楼	实地调研	胡小华	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](http://www.cninfo.com.cn)) 上刊登，具体如下：

公告日期	公告编号	公告名称
2011年1月13日	2011-01	第六届董事会第八次会议决议（通讯表决）公告
2011年1月13日	2011-02	关于召开2011年第一次临时股东大会的通知
2011年1月25日	2011-03	关于召开2011年第一次临时股东大会的提示性公告
2011年1月27日	2011-04	关于天虹商场租赁公司所属赣州中航房地产发展有限公司地产项目部分商业面积的关联交易公告
2011年1月27日	2011-05	2010年年度业绩预告公告
2011年1月29日	2011-06	2011年第一次临时股东大会决议公告
2011年2月26日	2011-07	第六届董事会第九次会议决议公告
2011年2月26日	2011-08	第六届监事会第四次会议决议公告
2011年2月26日	2011-09	2010年年度报告摘要
2011年3月9日	2011-10	提示性公告
2011年3月19日	2011-11	关于公司所属岳阳中航地产有限公司拟将地产项目部分商业面积租赁给天虹商场的提示性公告
2011年3月30日	2011-12	第六届董事会第十次会议决议（通讯表决）公告
2011年3月30日	2011-13	关于召开2010年度股东大会的通知
2011年4月2日	2011-14	关于增加2010年度股东大会临时提案的补充通知
2011年4月14日	2011-15	2011年一季度业绩预告公告
2011年4月14日	2011-16	股权分置改革限售股份上市流通提示性公告
2011年4月19日	2011-17	关于召开2011年度股东大会的提示性公告

2011年4月21日	2011-18	关联交易事项公告
2011年4月22日	2011-19	2010年度股东大会决议公告
2011年4月22日	2011-20	第六届监事会第五次会议决议公告
2011年4月22日	2011-21	对外投资暨关联交易公告
2011年4月23日	2011-22	第六届董事会第十一次会议决议（通讯表决）公告
2011年4月23日	2011-23	股权收购暨关联交易公告
2011年4月29日	2011-24	第六届董事会第十二次会议决议公告
2011年4月29日	2011-25	2011年第一季度季度报告正文
2011年5月21日	2011-26	第六届董事会第十四次会议决议公告
2011年5月21日	2011-27	关于为子公司提供贷款担保的公告
2011年5月21日	2011-28	关于召开2011年第二次临时股东大会的通知
2011年6月4日	2011-29	第六届董事会第十五次会议决议公告
2011年6月9日	2011-30	2010年度权益分派实施公告
2011年6月10日	2011-31	关于职工监事变动事项的公告
2011年6月11日	2011-32	2011年第二次临时股东大会决议公告
2011年6月16日	2011-33	第六届董事会第十六次会议决议公告
2011年6月16日	2011-34	关于召开2011年第三次临时股东大会的通知
2011年6月16日	2011-35	股权转让暨关联交易公告
2011年6月30日	2011-36	第六届董事会第十七次会议决议公告
2011年6月30日	2011-37	关于召开2011年第三次临时股东大会的提示性公告
2011年7月6日	2011-38	2011年第三次临时股东大会决议公告
2011年7月9日	2011-39	第六届董事会第十八次会议决议（通讯表决）公告
2011年7月13日	2011-40	关于公司注册资本变更的公告
2011年7月13日	2011-41	2011年半年度业绩预告公告
2011年7月26日	2011-42	第六届董事会第十九次会议决议（通讯表决）公告
2011年8月5日	2011-43	关于公司副总经理辞职的公告
2011年8月5日	2011-44	关于全资子公司参与股权收购及增资的关联交易公告
2011年8月20日	2011-45	第六届董事第二十次会议决议公告
2011年8月20日	2011-46	2011年半年度报告摘要
2011年8月20日	2011-47	关于为子公司申请银行贷款提供担保的公告
2011年9月1日	2011-48	第六届董事会第二十一次会议决议（通讯表决）公告
2011年9月15日	2011-49	第六届董事会第二十二次会议决议（通讯表决）公告
2011年9月15日	2011-50	关于召开2011年第四次临时股东大会的通知
2011年9月15日	2011-51	关于公司拟收购岳阳建桥投资置业有限公司75%股权的关联交易公告
2011年9月24日	2011-52	第六届董事会第二十三次会议决议（通讯表决）公告
2011年9月24日	2011-53	关于参与投资设立厦门紫金中航置业有限公司的关联交易公告

2011年9月24日	2011-54	关于召开2011年第四次临时股东大会的提示性公告
2011年9月28日	2011-55	关于与中航信托股份有限公司签订股权转让协议的提示性公告
2011年9月29日	2011-56	第六届董事会第二十四次会议决议（通讯表决）公告
2011年9月29日	2011-57	关于竞得土地使用权事项的公告
2011年10月10日	2011-58	2011年第四次临时股东大会决议公告
2011年10月21日	2011-59	第六届董事会第二十五次会议决议（通讯表决）公告
2011年10月21日	2011-60	关于投资设立子公司的公告
2011年10月21日	2011-61	关于所聘会计师事务所更名的公告
2011年10月29日	2011-62	关于签订合资协议书的提示性公告
2011年10月29日	2011-63	第六届董事会第二十六次会议决议（通讯表决）公告
2011年10月29日	2011-64	2011年第三季度报告正文
2011年11月15日	2011-65	关于不再推进拟受托经营管理斯里兰卡科伦坡项目事项的公告
2011年12月9日	2011-66	第六届董事会第二十七次会议决议（通讯表决）公告
2011年12月9日	2011-67	关于增资收购惠东县康宏发展有限公司51%股权的公告
2011年12月10日	2011-68	第六届董事会第二十八次会议决议（通讯表决）公告
2011年12月10日	2011-69	关于2012年日常关联交易预计发生额的公告
2011年12月10日	2011-70	关于为深圳保安自行车有限公司贷款提供担保的公告
2011年12月10日	2011-71	关于2012年日常关联交易预计发生额的公告
2011年12月10日	2011-72	关于召开2011年第五次临时股东大会的通知
2011年12月22日	2011-73	关于召开2011年第五次临时股东大会的提示性公告
2011年12月22日	2011-74	第六届董事会第二十九次会议决议（通讯表决）公告
2011年12月22日	2011-75	关于所属企业向成都市中航地产发展有限公司增资的公告
2011年12月27日	2011-76	2011年第五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。公司于2010年12月制定了《防范大股东及关联方资金占用管理制度》。相关人员在工作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

大华核字[2012]114 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“中航地产”）截止 2011 年 12 月 31 日的年度财务报表，包括 2011 年 12 月 31 日合并及母公司资产负债表，2011 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表和合并及母公司股东权益变动表，并于 2012 年 3 月 8 日签发了大华审字[2012]078 号无保留意见的审计报告。

我所作为中航地产 2011 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，就中航地产编制的 2011 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、合法性及完整性是中航地产的责任。我们对资金占用情况表所载资料与我所审计中航地产截止 2011 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。除了对中航地产实施截止 2011 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 2011 年度控股股东及其他关联方资金占用及清偿情况表

大华会计师事务所有限公司  
中国 · 北京

中国注册会计师：徐德  
中国注册会计师：薛祈明  
二〇一二年三月八日

附件：中航地产股份有限公司 2011 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	报告期新增占用金额	报告期偿还总金额	期末余额	预计偿还方式	预计偿还金额	预计偿还时间
实际控制人、控股股东及其附属企业	北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司	2011 年	说明*4	经营性占用	-	164.70	-	164.70	货币	164.70	2012 年
	成都天马微电子有限公司	2011 年	说明*4	经营性占用	60.17	10.08	60.17	10.08	货币	10.08	2012 年
	成都中航阳光地产有限公司	2011 年	说明*4	经营性占用	18.46	8.30	18.46	8.30	货币	8.30	2012 年
	广东国际大厦实业有限公司	2011 年	说明*4	经营性占用	340.16	21.96	340.15	21.97	货币	21.96	2012 年
	嘉浩(庐山)房地产开发有限公司	2011 年	说明*2	经营性占用	-	261.08	-	261.08	货币	261.08	2012 年
	江西鼎诚实业投资有限公司	2011 年	说明*4	经营性占用	0.02	-	0.02	-	货币	-	2012 年
	江西共青城中航迎宾馆有限公司	2011 年	说明*4	经营性占用	28.05	-	28.05	-	货币	-	2012 年
	江西洪都航空工业集团有限责任公司	2011 年	说明*4	经营性占用	30.00	-	30.00	-	货币	-	2012 年
	南昌格兰云天国际酒店有限公司	2011 年	说明*4	经营性占用	-	27.64	-	27.64	货币	27.64	2012 年
	南昌市天虹商场有限公司	2011 年	说明*4	经营性占用	-	67.55	-	67.55	货币	67.55	2012 年
	上海天马微电子有限公司	2011 年	说明*4	经营性占用	69.89	-	64.36	5.53	货币	5.53	2012 年
	上海园林宾馆有限公司	2011 年	说明*4	经营性占用	1.27	-	1.27	-	货币	-	2012 年
	上海园林格兰云天大酒店有限公司	2011 年	说明*4	经营性占用	-	51.75	-	51.75	货币	51.75	2012 年
	上海中航房地产开发公司	2011 年	说明*4	经营性占用	16.80	72.45	16.80	72.45	货币	72.45	2012 年
	上海中航光电子有限公司	2011 年	说明*4	经营性占用	10.66	71.09	10.66	71.09	货币	71.09	2012 年
	深圳格兰云天酒店管理有限公司	2011 年	说明*4	经营性占用					货币		2012 年

					-	13.75	-	13.75		13.75	
	深圳观澜格兰云天国际酒店有限公司	2011 年	说明*4	经营性占用	-	438.46	-	438.46	货币	438.46	2012 年
	深圳航空标准件有限公司	2011 年	说明*4	经营性占用	6.17	6.00	6.17	6.00	货币	6.00	2012 年
	深圳上海宾馆	2011 年	说明*4	经营性占用	35.23	59.87	35.23	59.87	货币	59.87	2012 年
	飞亚达(集团)股份有限公司	2011 年	说明*4	经营性占用	59.33	48.80	59.33	48.80	货币	48.80	2012 年
	深圳市观澜格兰云天国际酒店有限公司	2011 年	说明*4	经营性占用	-	227.00	-	227.00	货币	227.00	2012 年
	深圳市观澜太极餐饮有限公司	2011 年	说明*4	经营性占用	-	163.00	-	163.00	货币	163.00	2012 年
	深圳市亨吉利世界名表中心有限公司	2011 年	说明*4	经营性占用	0.59	2.80	0.59	2.80	货币	2.80	2012 年
	深圳市深南电路有限公司	2011 年	说明*4	经营性占用	3.68	1.40	3.68	1.40	货币	1.40	2012 年
	深圳市世界名表中心西安分公司	2011 年	说明*4	经营性占用	1.89	-	1.89	-	货币	-	2012 年
	深圳市中航城置业发展有限公司	2011 年	说明*4	经营性占用	2.44	248.85	-	251.29	货币	251.29	2012 年
	深圳市中航华城置业发展有限公司	2011 年	说明*4	经营性占用	4.00	-	4.00	-	货币	-	2012 年
	深圳市中航阳光地产发展有限公司	2011 年	说明*4	经营性占用	-	0.17	-	0.17	货币	0.17	2012 年
	深圳中航城发展有限公司	2011 年	说明*4	经营性占用	116.99	21.53	116.99	21.53	货币	21.53	2012 年
	深圳中航商贸有限公司	2011 年	说明*4	经营性占用	18.54	-	18.54	-	货币	-	2012 年
	深圳中航资源有限公司	2011 年	说明*4	经营性占用	2.73	-	2.73	-	货币	-	2012 年
	天虹商场股份有限公司	2011 年	说明*1	经营性占用	1,274.14	1,710.51	1,274.14	1,710.51	货币	1,710.51	2012 年
实际控制人、控股	天马微电子股份有限公司	2011 年	说明*4	经营性占用	19.17	48.19	9.11	58.25	货币	58.25	2012 年

股东及其 附属企业	西安城亨实业有限公司城亨国际酒店	2011 年	说明*4	经营性占用	0.06	-	0.06	-	货币	-	2012 年
	长沙市天虹百货有限公司	2011 年	说明*4	经营性占用	87.53	59.26	87.53	59.26	货币	59.26	2012 年
	中国航空工业集团公司	2011 年	说明*4	经营性占用	117.70	-	117.70	-	货币	-	2012 年
	中国航空技术北京有限公司	2011 年	说明*4	经营性占用	35.70	24.26	35.70	24.26	货币	24.26	2012 年
	中国航空技术国际工程有限公司	2011 年	说明*4	经营性占用	3.99	0.40	3.89	0.50	货币	0.49	2012 年
	中国航空技术国际控股有限公司	2011 年	说明*4	经营性占用	357.27	108.67	357.27	108.67	货币	108.67	2012 年
	中国航空技术上海有限公司	2011 年	说明*4	经营性占用	19.66	-	15.07	4.59	货币	4.59	2012 年
	中国航空技术深圳有限公司	2011 年	说明*4	经营性占用	40.05	3.13	40.05	3.13	货币	3.13	2012 年
	中航工业机电系统公司	2011 年	说明*4	经营性占用	0.37	-	0.37	-	货币	-	2012 年
	中航工业集团财务有限责任公司	2011 年	说明*4	经营性占用	1.14	-	1.14	-	货币	-	2012 年
	中航工业四川资产经营管理有限公司	2011 年	说明*3	经营性占用	-	515.77	-	515.77	货币	515.77	2012 年
	中航国际物流有限公司	2011 年	说明*4	经营性占用	28.69	0.05	28.69	0.05	货币	0.05	2012 年
	中航国际新能源发展有限公司	2011 年	说明*4	经营性占用	0.06	-	0.06	-	货币	-	2012 年
	中航国际租赁有限公司	2011 年	说明*4	经营性占用	4.16	-	4.16	-	货币	-	2012 年
	中航技房地产开发有限公司	2011 年	说明*4	经营性占用	21.73	-	21.73	-	货币	-	2012 年
	中航技国际储运有限责任公司	2011 年	说明*4	经营性占用	0.09	4.17	0.09	4.17	货币	4.17	2012 年
	中航技国际工贸有限公司	2011 年	说明*4	经营性占用	2.69	5.63	2.69	5.63	货币	5.63	2012 年
中航技国际经贸发展有限公司	2011 年	说明*4	经营性占用	5.63	3.02	5.63	3.02	货币	3.02	2012 年	



	中航技机票代理有限责任公司	2011 年	说明*4	经营性占用	0.12	0.16	0.12	0.16	货币	0.16	2012 年
	中航技进出口有限责任公司	2011 年	说明*4	经营性占用	173.36	14.55	173.36	14.55	货币	14.55	2012 年
	中航社区健康服务中心	2011 年	说明*4	经营性占用	0.29	-	0.29	-	货币	-	2012 年
	中航投资控股有限公司	2011 年	说明*4	经营性占用	1.49	-	1.49	-	货币	-	2012 年
	中航信托股份有限公司（应收房款）	2011 年	说明*4	经营性占用	1,504.31	-	1,504.31	-	货币	-	2012 年
	中航证券有限公司	2011 年	说明*4	经营性占用	2.01	-	2.01	-	货币	-	2012 年
	中联（庐山）国际商务会议中心有限公司	2011 年	说明*2	经营性占用	-	663.09	-	663.09	货币	663.09	2012 年
	珠海凯迪克酒店有限公司	2011 年	说明*4	经营性占用	19.41	-	19.41	-	货币	-	2012 年
小计					4,547.89	5,149.09	4,525.16	5,171.82			
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, 已全额计提坏帐准备	
	深圳市亘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, 已全额计提坏帐准备	
	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, 已全额计提坏帐准备	
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, 已全额计提坏帐准备	
	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, 已全额计提坏帐准备	

	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, 已全额计提坏帐准备	
	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, 已全额计提坏帐准备	
	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, 已全额计提坏帐准备	
小计					11,569.10			11,569.10			
总计					19,512.16	5,149.09	4,525.16	20,136.09			

\*1、应收天虹商场股份有限公司 1,710.51 万元，主要系本期应收租金，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，2011 年的租金 1,703.80 万元按合同约定在 2012 年支付，2012 年 1 月已收回。

\*2、应收中联（庐山）国际商务会议中心有限公司 663.09 万元、嘉浩（庐山）房地产开发有限公司 261.08 万元 系本期本公司的孙公司深圳中航幕墙工程有限公司对幕墙工程按完工进度确认的工程应收款，将于 2012 年收回。

\*3、应收中航工业四川资产经营管理有限公司 515.77 万元：2011 年 5 月中航工业四川资产经营管理有限公司以分期付款的方式向本公司的孙公司成都市中航地产发展有限公司购买成都中航城市广场 7 套写字楼，合同总价款 2,415.77 万元，已付款金额为 1,900 万元，余款合同约定于 2012 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帐而产生的应收款。

\*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 14964 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 2011 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 2011 年度使用情况鉴证报告

大华核字[2012]115 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 2011 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 2011 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。

大华会计师事务所有限公司

中国注册会计师:徐德

中国·北京

中国注册会计师:薛祈明

二〇一二年三月八日

# 中航地产股份有限公司

## 募集资金 2011 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（现已更名为“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（现已更名为“深圳格兰云天酒店管理有限公司”）30%的股权和深圳市中航物业管理有限公司（现已更名为“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，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 2011 年 6 月 29 日（四个募集资金专户销户日），本公司募集资金项目累计投入 1,065,238,270.14 元，其中 2011 年以前已使用募集资金金额 1,038,574,243.61 元（以评估价收购三家公司股权的金额 159,451,700.00 元+2007 年 9 月至 2010 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 879,122,543.61 元），2011 年 1 月 1 日至 2011 年 6 月 29 日已使用募集资金投入四个地产项目的金额为 26,664,026.53 元。截止 2011 年 6 月 29 日，募集资金账户应有余额-11,389,453.78 元，实际余额为 0 元，募集资金账户实际余额大于应有余额 11,389,453.78 元。差额系：①、收到募集资金截止 2011 年 2011 年 6 月 29 日的累计存款利息收入 8,076,298.89 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账户中支付的，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 19,840.11 元；以上差额①+②-③=11,389,453.78 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2011年6月29日，募集资金的存储及清理情况列示如下：

金额单位：人民币元

银行名称	账号	初时存放金额	清理开始日余额	募集资金专户清理结束日
中行深圳市分行上步支行(坪地商住项目)	810900042908093001	261,668,311.36	1,295,343.93	2011年6月29日完成银行账户销户手续
招行深圳分行福田支行(新疆项目)	813580312610002	216,061,800.00	17,698.98	2011年6月28日完成银行账户销户手续
农行上步支行(昆山地产项目)	41005200040003668	200,000,000.00	1,786,168.62	2011年6月29日完成银行账户销户手续
建行深圳分行营业部(观澜酒店项目)	44201501100052508943	220,000,000.00	1,107,364.38	2011年6月29日完成银行账户销户手续
合计		897,730,111.36	4,206,575.91	

报告期对以上四个募集资金专户的清理说明：

公司第六届董事会第十五次会议于2011年6月3日审议通过了《关于对公司募集资金账户开展清理工作的议案》，公司于2007年9月通过非公开发行取得募集资金存入公司开设的以上四个募集资金专用账户用于募集资金的存储和使用。截止2011年3月31日，四个募集资金专用账户存放资金余额合计为4,206,575.91元(账户余额为募集资金所产生利息收入)。鉴于募集资金本金已按规定全部投入募投项目，董事会同意公司对前述募集资金专用账户开展清理工作，将存放资金余额全部用于指定募投项目后注销这四个募集资金专用账户。2011年6月23日，公司将4,206,575.91元利息投入四个募投项目后，于2011年6月28日及6月29日分别注销了以上四个募集资金专用账户。



## 三、2011 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					2,666.41	
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					106,523.83	
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	48.29	注3、注8	否
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	729.29	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	---	1.77	21,878.43	(1,121.57)	95.12%	一期2010 二期2014	2,554.78	注3、注7	否
坪地商住开发项目	否	26,000.00	26,000.00	---	129.94	26,300.70	300.70	101.16%	2008.12	(12.78)	注4	否
观澜格兰云天酒店	否	22,000.00	22,000.00	---	2,355.51	22,187.29	187.29	100.85%	2011.10	(559.61)	注5	否
昆山地产项目(变更后)	是	---	20,000.00	---	179.19	20,212.24	212.24	101.06%	2011.12	7,454.63	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	---	2,666.41	106,523.83	(421.34)	99.61%	---	10,214.60	---	---
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	2,666.41
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	106,523.83
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 2011 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(在计算本年度实现的效益时只计算该公司 2011 年 1 月至 7 月转让前归属于本公司的净利润)、中航物业管理有限公司股权在 2011 度实现的效益按照各公司 2011 年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 2011 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: 坪地商住开发项目累计销售亏损约 1 亿元的原因: 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。截止 2011 年末, 该项目只余下一些尾盘未销售。该项目累计销售亏损约 1 亿元, 后期尾盘销售大体能够实现保本销售。

注 5: 观澜格兰云天酒店项目报告期建成后作为投资性房地产用于出租。该酒店于 2011 年 10 月 30 日投入试营业。由于观澜格兰云天酒店于报告期一次性摊销开办费 966.62 万元, 导致该公司收取的酒店资产租金不能弥补其开办费, 故 2011 年该公司产生亏损 559.61 万元。

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 2011 年房产销售净利润为 7,454.63 万元。昆山地产项目是四个地产项目中效益较好的一个。

注 7: 乌鲁木齐地产项目: 乌鲁木齐地产项目 2011 年房产销售净利润为 2,554.78 万元。

注 8: 深圳格兰云天酒店管理有限公司(以下简称“酒店管理公司”)股权转让事项:

2007 年定向增发前, 本公司对酒店管理公司的持股比例为 66.67%。定向增发时, 本公司控股股东中国航空技术深圳有限公司以其持有的酒店管理公司 30%的股权认购本公司部分股份。定向增发完成后, 本公司持有酒店管理公司的股权比例由 66.67%变为 96.67%。2008 年 7 月, 本公司对酒店管理公司单独增资。增资完成后本公司对该公司的持股比例由 96.67%变为 99.50%。为进一步深化公司以地产业务为核心的发展战略, 集中资源发展商业地产, 公司 2011 年第三次临时股东大会于 2011 年 7 月 5 日审议通过了第六届董事会第十六次会议通过的《关于公司转让深圳格兰云天酒店管理有限公司 99.5%股权的议案》。股东大会同意公司将持有的酒店管理公司 99.5%股权转让给本公司控股股东中国航空技术深圳有限公司。股权转让价格参考了中联资产评估集团有限公司于 2011 年 5 月 28 日出具的中联评报字[2011]第 264 号资产评估报告, 并经转让双方协商确定转让价为 218,894,285.60 元。该项股权转让取得转让收益 19,498,833.35 元。转让该项股权后, 本公司已基本退出酒店业务。本公司认为, 该募投股权项目转让未损害中小股东的利益, 对公司未来发展也是有利的。

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

二〇一二年三月八日

## 第十二节 财务报告

### 目 录

- 一、审计报告使用责任
- 二、审计报告
- 三、已审财务报表
  - 1、资产负债表和合并资产负债表
  - 2、利润表和合并利润表
  - 3、现金流量表和合并现金流量表
  - 4、股东权益变动表和合并股东权益变动表
  - 5、财务报表附注
- 四、事务所及注册会计师执业资质证明

## 审计报告使用责任

大华审字[2012]078 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。

大华会计师事务所有限公司

二〇一二年三月八日

## 审计报告

大华审字[2012]078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 2011 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2011 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及财务报表附注。

### 一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是中航地产管理层的责任，这种责任包括：(1) 按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；(2) 设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行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守则，计划和执行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，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。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,中航地产的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了中航地产 2011 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2011 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

大华会计师事务所有限公司

中国注册会计师: 徐德

中国 · 北京

中国注册会计师: 薛祈明

二〇一二年三月八日

中航地产股份有限公司  
合并资产负债表  
2011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	期末余额	期初余额
流动资产			
货币资金	(一)	915,848,128.74	1,137,690,727.81
交易性金融资产		---	---
应收票据		---	---
应收账款	(二)	299,389,482.12	248,245,397.26
预付款项	(三)	454,365,289.06	304,312,166.36
应收利息		---	---
应收股利		---	---
其他应收款	(四)	869,560,537.26	926,203,379.93
存货	(五)	5,268,565,722.76	3,654,759,278.22
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		7,807,729,159.94	6,271,210,949.58
非流动资产:			
可供出售金融资产	(六)	---	3,405,226.00
持有至到期投资		---	---
长期应收款		---	---
长期股权投资	(七)	237,811,573.08	51,069,254.40
投资性房地产	(八)	2,660,111,893.50	657,695,440.00
固定资产	(九)	178,541,651.44	399,493,363.50
在建工程	(十)	82,945,887.19	226,219,852.35
工程物资		---	---
固定资产清理		---	---
无形资产	(十一)	18,086,707.80	74,463,179.29
商誉		---	---
长期待摊费用	(十二)	90,942,104.49	250,069,811.73
递延所得税资产	(十三)	9,009,518.52	8,727,990.66
其他非流动资产		---	---
非流动资产合计		3,277,449,336.02	1,671,144,117.93
资产总计		11,085,178,495.96	7,942,355,067.51

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）  
2011 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	期初余额
流动负债			
短期借款	（十五）	950,000,000.00	1,550,010,000.00
应付票据		---	---
应付账款	（十六）	1,161,198,512.44	538,426,013.55
预收款项	（十七）	930,723,965.44	988,194,352.00
应付职工薪酬	（十八）	87,200,144.01	85,398,487.27
应交税费	（十九）	378,648,978.35	246,078,878.78
应付利息		---	---
应付股利	（二十）	26,441,231.58	26,441,231.58
其他应付款	（二十一）	1,452,395,630.07	517,038,532.27
一年内到期的非流动负债	（二十二）	689,000,000.00	350,000,000.00
其他流动负债		---	---
流动负债合计		5,675,608,461.89	4,301,587,495.45
非流动负债：			
长期借款	（二十三）	1,661,762,500.00	1,160,000,000.00
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）	338,449,029.98	108,932,972.58
其他非流动负债		---	---
专项应付款		---	---
非流动负债合计		2,009,753,395.53	1,278,474,838.13
负债合计		7,685,361,857.42	5,580,062,333.58
所有者权益：			
股本	（二十五）	333,480,708.00	222,320,472.00
资本公积	（二十六）	971,343,064.78	948,792,542.51
盈余公积	（二十七）	128,754,608.32	119,950,565.43
未分配利润	（二十八）	1,161,983,350.25	686,800,571.05
归属于母公司所有者权益合计		2,595,561,731.35	1,977,864,150.99
少数股东权益		804,254,907.19	384,428,582.94
所有者权益合计		3,399,816,638.54	2,362,292,733.93
负债和所有者权益总计		11,085,178,495.96	7,942,355,067.51

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  
2011 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	期初余额
流动资产			
货币资金		68,740,702.13	304,612,130.75
交易性金融资产		---	---
应收票据		---	---
应收账款		---	---
预付款项		3,932,257.47	3,168,474.01
应收利息		---	---
应收股利		---	---
其他应收款	(一)	3,457,324,878.00	2,979,349,416.30
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		3,529,997,837.60	3,287,130,021.06
非流动资产			
可供出售金融资产		---	3,405,226.00
持有至到期投资		---	---
长期应收款		---	---
长期股权投资	(二)	1,988,841,760.46	1,277,630,000.00
投资性房地产		306,910,227.00	260,821,287.00
固定资产		18,612,858.17	27,949,587.50
在建工程		---	---
工程物资		---	---
固定资产清理		---	---
无形资产		2,330,275.40	8,228,580.26
商誉		---	---
长期待摊费用		6,482,635.52	8,336,934.38
递延所得税资产		---	---
其他非流动资产		---	---
非流动资产合计		2,323,177,756.55	1,586,371,615.14
资产总计		5,853,175,594.15	4,873,501,636.20

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）  
2011 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	期初余额
流动负债			
短期借款		890,000,000.00	1,500,000,000.00
应付票据		---	---
应付账款		---	---
预收款项		529,347.16	588,163.44
应付职工薪酬		12,433.87	13,681.70
应交税费		1,257,907.80	(106,357.90)
应付利息		---	---
应付股利		253,594.00	253,594.00
其他应付款		2,302,170,254.92	1,122,073,022.67
一年内到期的非流动负债		520,000,000.00	150,000,000.00
其他流动负债		---	---
流动负债合计		3,714,223,537.75	2,772,822,103.91
非流动负债：			
长期借款		575,000,000.00	620,000,000.00
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		63,862,427.61	55,758,507.49
其他非流动负债		---	---
专项应付款		---	---
非流动负债合计		644,648,846.99	681,544,926.87
负债合计		4,358,872,384.74	3,454,367,030.78
所有者权益			
股本		333,480,708.00	222,320,472.00
资本公积		825,026,111.06	915,710,101.21
盈余公积		90,087,976.12	81,283,933.23
未分配利润		245,708,414.23	199,820,098.98
归属于母公司所有者权益合计		1,494,303,209.41	1,419,134,605.42
少数股东权益		---	---
所有者权益合计		1,494,303,209.41	1,419,134,605.42
负债和所有者权益总计		5,853,175,594.15	4,873,501,636.20

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**  
**2011 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	(二十九)	3,705,924,862.21	3,919,346,217.43
二、营业总成本		3,243,881,617.62	3,542,790,853.31
其中: 营业成本	(二十九)	2,320,876,110.15	2,697,611,515.35
营业税金及附加	(三十)	401,991,958.22	279,841,254.18
销售费用	(三十一)	205,936,778.74	258,524,779.69
管理费用	(三十二)	240,933,999.37	217,568,031.91
财务费用	(三十三)	69,112,874.56	69,852,977.74
资产减值损失	(三十四)	5,029,896.58	19,392,294.44
加: 公允价值变动收益(损失以“-”填列)	(八)	233,212,491.59	54,257,601.00
投资收益(损失以“-”号填列)	(三十五)	21,877,661.20	10,141.17
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		(285,542.54)	---
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		717,133,397.38	430,823,106.29
加: 营业外收入	(三十六)	8,150,297.27	10,385,429.37
减: 营业外支出	(三十七)	2,124,831.80	5,244,445.11
其中: 非流动资产处置损失		625,495.66	3,882,006.16
四、利润总额(亏损以“-”号填列)		723,158,862.85	435,964,090.55
减: 所得税费用	(三十八)	222,360,248.47	140,439,694.58
五、净利润(亏损以“-”号填列)		500,798,614.38	295,524,395.97
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		517,334,892.89	269,281,814.72
少数股东损益		(16,536,278.51)	26,242,581.25
六、每股收益			
(一) 基本每股收益	(三十九)	1.5513	0.8075
(二) 稀释每股收益	(三十九)	1.5513	0.8075
七、其他综合收益	(四十)	108,245,428.69	(1,976,479.52)
八、综合收益总额		609,044,043.07	293,547,916.45
归属于母公司所有者的综合收益总额		624,397,024.16	267,305,335.20
归属于少数股东的综合收益总额		(15,352,981.09)	26,242,581.25

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**  
**2011 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)	32,615,111.59	29,447,281.73
二、营业总成本		78,495,829.63	85,599,934.58
其中: 营业成本	(三)	3,913,172.29	318,264.40
营业税金及附加		2,009,856.72	1,507,434.04
销售费用		---	---
管理费用		57,935,204.67	45,932,913.63
财务费用		11,428,895.95	28,114,592.98
资产减值损失		3,208,700.00	9,726,729.53
加: 公允价值变动收益 (损失以“-”填列)		---	28,315,906.00
投资收益 (损失以“-”号填列)	(四)	131,090,186.37	54,465,953.56
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		(285,542.54)	---
三、营业利润 (亏损以“-”号填列)		85,209,468.33	26,629,206.71
加: 营业外收入		3,213,039.65	2,705,872.70
减: 营业外支出		2,314.28	659,062.47
其中: 非流动资产处置损失		---	155,363.53
四、利润总额 (亏损以“-”号填列)		88,420,193.70	28,676,016.94
减: 所得税费用		379,764.76	13,194,297.90
五、净利润 (亏损以“-”号填列)		88,040,428.94	15,481,719.04
归属于母公司所有者的净利润		88,040,428.94	15,481,719.04
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)	23,172,466.05	(1,045,733.92)
七、综合收益总额		111,212,894.99	14,435,985.12
归属于母公司所有者的综合收益总额		111,212,894.99	14,435,985.12
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**  
**2011 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
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		3,594,163,905.75	3,529,509,964.73
收到的税费返还		---	---
收到的其他与经营活动有关的现金	(四十一)	824,222,969.03	335,632,736.97
经营活动现金流入小计		4,418,386,874.78	3,865,142,701.70
购买商品、接受劳务支付的现金		2,758,021,883.67	2,457,405,066.03
支付给职工以及为职工支付的现金		616,316,205.57	467,988,930.86
支付的各项税费		468,888,899.23	279,220,394.42
支付的其他与经营活动有关的现金	(四十一)	1,213,319,975.25	877,976,306.05
经营活动现金流出小计		5,056,546,963.72	4,082,590,697.36
经营活动产生的现金流量净额		(638,160,088.94)	(217,447,995.66)
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资所收到的现金		4,055,753.06	---
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		180,892.40	180,895.54
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		157,670,545.50	---
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		161,907,190.96	191,036.71
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		388,248,447.95	204,758,655.13
投资所支付的现金		190,834,000.00	7,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		255,360,797.35	---
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		834,443,245.30	211,758,655.13
投资活动所产生的现金流量净额		(672,536,054.34)	(211,567,618.42)
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资所收到的现金		174,997,575.00	2,200,000.00
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金		174,997,575.00	2,200,000.00
取得借款所收到的现金		4,192,990,000.00	3,980,010,000.00
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		4,367,987,575.00	3,982,210,000.00
偿还债务所支付的现金		3,069,131,785.60	3,162,978,288.09
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		252,647,701.42	189,349,512.47
其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润		3,761,663.00	1,150,594.02
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		3,321,779,487.02	3,352,327,800.56
筹资活动产生的现金流量净额		1,046,208,087.98	629,882,199.44
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		(264,488,055.30)	200,865,186.20
加: 期初现金及现金等价物余额		1,125,700,767.35	924,835,581.15
六、期末现金及现金等价物余额		861,212,712.05	1,125,700,767.35

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**  
**2011 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		320,875,054.31	30,248,461.59
经营活动现金流入小计		320,875,054.31	30,248,461.59
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		26,302,549.93	21,916,117.36
支付的各项税费		13,395,910.26	3,117,250.04
支付的其他与经营活动有关的现金		343,825,052.16	320,789,737.62
经营活动现金流出小计		383,523,512.35	345,823,105.02
经营活动产生的现金流量净额		(62,648,458.04)	(315,574,643.43)
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资所收到的现金		4,055,753.06	---
取得投资收益所收到的现金		397,294.15	29,176,777.36
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		---	---
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		218,894,285.60	---
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		223,347,332.81	29,176,777.36
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		1,066,986.28	3,503,163.62
投资所支付的现金		397,500,000.00	36,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		430,729,503.00	---
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		829,296,489.28	39,503,163.62
投资活动所产生的现金流量净额		(605,949,156.47)	(10,326,386.26)
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		3,356,000,000.00	3,350,000,000.00
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		3,356,000,000.00	3,350,000,000.00
偿还债务所支付的现金		2,737,894,285.60	3,078,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		185,379,528.51	111,042,251.14
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		2,923,273,814.11	3,189,042,251.14
筹资活动产生的现金流量净额		432,726,185.89	160,957,748.86
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		(235,871,428.62)	(164,943,280.83)
加: 期初现金及现金等价物余额		304,612,130.75	469,555,411.58
六、期末现金及现金等价物余额		68,740,702.13	304,612,130.75

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**  
**2011 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	948,792,542.51	---	---	119,950,565.43	---	686,800,571.05	---	384,428,582.94	2,362,292,733.93
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	948,792,542.51	---	---	119,950,565.43	---	686,800,571.05	---	384,428,582.94	2,362,292,733.93
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	111,160,236.00	22,550,522.27	---	---	8,804,042.89	---	475,182,779.20	---	419,826,324.25	1,037,523,904.61
(一) 净利润	---	---	---	---	---	---	517,334,892.89	---	(16,536,278.51)	500,798,614.38
(二) 其他综合收益	---	107,062,131.27	---	---	---	---	---	---	1,183,297.42	108,245,428.69
上述(一)和(二)小计	---	107,062,131.27	---	---	---	---	517,334,892.89	---	(15,352,981.09)	609,044,043.07
(三) 所有者投入和减少资本	---	26,648,627.00	---	---	---	---	---	---	438,940,968.34	465,589,595.34
1. 所有者投入资本	---	31,262,292.21	---	---	---	---	---	---	438,995,654.54	470,257,946.75
2. 股份支付计入所有者权益的金额	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
3. 其他	---	(4,613,665.21)	---	---	---	---	---	---	(54,686.20)	(4,668,351.41)
(四) 利润分配	---	---	---	---	8,804,042.89	---	(42,152,113.69)	---	(3,761,663.00)	(37,109,733.80)
1. 提取盈余公积	---	---	---	---	8,804,042.89	---	(8,804,042.89)	---	---	---
2. 提取一般风险准备	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
3. 对所有者(或股东)的分配	---	---	---	---	---	---	(33,348,070.80)	---	(3,761,663.00)	(37,109,733.80)
4. 其他	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
(五) 所有者权益内部结转	111,160,236.00	(111,160,236.00)	---	---	---	---	---	---	---	---
1. 资本公积转增资本(或股本)	111,160,236.00	(111,160,236.00)	---	---	---	---	---	---	---	---
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	333,480,708.00	971,343,064.78	---	---	128,754,608.32	---	1,161,983,350.25	---	804,254,907.19	3,399,816,638.54

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）**  
**2011 年度**  
**（除特别注明外，金额单位均为人民币元）**

项 目	上期金额									
	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**  
**股东权益变动表**  
**2011 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	915,710,101.21	---	---	81,283,933.23	---	199,820,098.98	1,419,134,605.42
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	915,710,101.21	---	---	81,283,933.23	---	199,820,098.98	1,419,134,605.42
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)	111,160,236.00	(90,683,990.15)	---	---	8,804,042.89	---	45,888,315.25	75,168,603.99
(一) 净利润	---	---	---	---	---	---	88,040,428.94	88,040,428.94
(二) 其他综合收益	---	23,172,466.05	---	---	---	---	---	23,172,466.05
上述 (一) 和 (二) 小计	---	23,172,466.05	---	---	---	---	88,040,428.94	111,212,894.99
(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	---	---	---	---	8,804,042.89	---	(42,152,113.69)	(33,348,070.80)
1. 提取盈余公积	---	---	---	---	8,804,042.89	---	(8,804,042.89)	---
2. 提取一般风险准备	---	---	---	---	---	---	---	---
3. 对所有者 (或股东) 的分配	---	---	---	---	---	---	(33,348,070.80)	(33,348,070.80)
4. 其他	---	---	---	---	---	---	---	---
(五) 所有者权益内部结转	111,160,236.00	(111,160,236.00)	---	---	---	---	---	---
1. 资本公积转增资本 (或股本)	111,160,236.00	(111,160,236.00)	---	---	---	---	---	---
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	333,480,708.00	825,026,111.06	---	---	90,087,976.12	---	245,708,414.23	1,494,303,209.41

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）**  
**2011 年度**  
**（除特别注明外，金额单位均为人民币元）**

项 目	上期金额							
	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	---	(1,548,171.90)	---
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

## 二〇一一年度财务报表附注

### 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”)于1994年3月30日经深圳市人民政府以深府函(1994)13号文批准设立。公司前身原名“深圳南光联合发展公司”,系1985年5月29日于深圳注册成立的全民所有制企业,经深府函(1994)13号文批准原“深圳南光联合发展公司”改组为“深圳南光(集团)股份有限公司”。经深圳市证券管理办公室以深证办复(1994)第142号文批准,向社会公开发行人民币普通股9,100万股。深圳证券交易所以深证市字(1994)第23号文批准公司股票于1994年9月28日上市交易。公司股改上市时注册资本为人民币91,000,000.00元。

根据公司股东大会“关于一九九四年度分红派息的决议”及深证办复[1995]27号文批准,以9,100万股为基数,向全体股东每10股送3股红股,合计送股2,730万股。该次送股后公司的注册资本由原91,000,000.00元增至118,300,000.00元。

根据1996年度公司股东大会分红派息方案及深证办复[1997]81号文批准,以11,830万股为基数,向全体股东每10股送1股红股,合计送股1,183万股。该次送股增加公司股本11,830,000.00元。

根据1997年度公司临时股东大会决议、深证办字[1997]027号文及证监上字[1997]64号文批准,向全体股东实际配股9,195,472股。该次配股增加公司股本9,195,472.00元。

1997年的送股及配股共计增加公司股本21,025,472.00元。该次送股及配股后公司的注册资本由原118,300,000.00元增至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。

公司 2007 年第二次临时股东大会同意公司注册资本由人民币 139,325,472.00 元增至人民币 222,320,472.00 元。该次临时股东大会还决定公司将原用名“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 2007 年 11 月完成定向增发后，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决定公司将原用名“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”。

公司 2010 年度股东大会于 2011 年 4 月 21 日审议通过了第六届董事会第九次会议通过的《公司 2010 年度利润分配预案》，同意公司以总股本 222,320,472 股为基数，以资本公积向全体股东每 10 股转增 5 股，合计送股 111,160,236 股。中国证券登记结算公司深圳分公司于 2011 年 6 月 16 日完成以上送股的股权登记手续。2011 年 6 月 24 日，立信大华会计师事务所有限公司以立信大华验字[2011]180 号验资报告对以上资本公积转增的注册资本 111,160,236 元予以验证。2011 年 7 月 6 日取得深圳市市场监督管理局颁发的增资后的注册号为 440301103009475 的企业法人营业执照。该次送股后公司的注册资本由原 222,320,472.00 元增至 333,480,708.00 元。

截至 2011 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 333,480,708 股，公司注册资本为 333,480,708.00 元。公司控股股东中国航空技术深圳有限公司直接、间接持有公司股份仍为 50.14%，但持股数由原 111,473,686 股增至 167,210,530 股。

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（不含专营、专控、专卖商品）；自有物业管理、经营、举办各种产品展销、开展科技交流活动、举办科技学术交流会议、劳务派遣。本公司及子公司主要产品为商品住宅及商铺、物业服务。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，其余额仍应当冲减少数股东权益。

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. 单项金额重大并单项计提的应收款项：

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项的确认标准：

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。

(2) 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的应收款项：

(1) 信用风险特征组合的确定依据：

以账龄特征划分为若干应收款项组合。

(2) 根据信用风险特征组合确定的计提方法：

采用账龄分析法。采用账龄分析法计提坏账准备的比例如下：

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、各类保证金等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：

(1) 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。

(2) 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，如有确凿证据表明因供货单位破产、撤销等原因已无法再收到所购货物或收

回预付款的，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、周转材料、工程施工等。

### 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转销法；
- (2) 包装物采用一次转销法。

## 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”，专项用于住宅共同设施和物业管理区域公共设施的维修、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

### 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。被合并方存在合并财务报表，则以合并日被合并方合并财务报表所有者权益为基础确定长期股权投资的初始投资成本。

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。

企业通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，应当区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

① 在个别财务报表中，应当以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本，购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，应当在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益（例如，可供出售金融资产公允价值变动计入资本公积的部分，下同）转入当期投资收益。

② 在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，应当按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当转为购买日所属当期投资收益。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

### (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）。在持有投资期间，被投资单位能够提供合并财务报表的，应当以合并财务报表，净利润和其他投资变动为基础进行核算。

### (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，投资企业在确认应享有被投资单位的净利润或净亏损时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认，投资企业与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分，应当予以抵销，在此基础上确认投资损益；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. 减值测试方法及减值准备计提方法

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。

采用成本法核算的长期股权投资，因被投资单位宣告分派现金股利或利润确认投资收益后，考虑长期股权投资是否发生减值。

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。必要时，公司聘请信誉良好的资产评估机构对公司期末投资性房地产公允价值做出合理的估计。

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

①投资性房地产公允价值的首次确认：对于公司自行建造、外购、自用房地产等首次转换为投资性房产的，在首次转换日按投资性房地产公允价值与账面价值的差额进行会计处理。

#### ②转换日后投资性房地产公允价值的后续计量：

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。

利用专项储备支出形成的固定资产，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧。该固定资产在以后期间不再计提折旧。

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的各部分分别完工，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:

无形资产——特许经营权： 本公司确认的特许经营权系本公司于 2011 年收购原湖南省第一工程有限公司的相关工程资质增值产生，由于按国家法律规定，工程资质不能离开施工企业单独出售，而工程资质并无明确的使用寿命，故本公司将因工程资质增值而确认的特许经营权作为使用寿命不确定的无形资产进行核算，并在持有期间不进行摊销，但在每个会计期间进行减值测试。

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、建造合同收入及其他收入，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。



建造合同收入：对于建造合同的结果能够可靠估计的，根据与客户签订的合同或协议规定，按完工百分比法确认建造合同收入和合同费用。对于建造合同的结果不能够可靠估计的，分别下列两种情况处理：

(1) 合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用。

(2) 合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

## 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。

### 3. 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入所有者权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或所有者权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

## （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) 职工薪酬

职工薪酬是指企业为了获得职工提供的服务而给予各种形式的报酬及其他相关支出。在每一会计期间内，将应付的职工薪酬确认为负债，按受益对象分别计入产品或劳务成本、当期费用或固定资产或无形资产成本。

### (二十六) 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。

### (二十七) 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。

## （二十八）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	应交流转税	1%、5%、7%	
教育费附加	应交流转税	3%	
企业所得税*1	应纳税所得额	24%、25%	

\*1、企业所得税率为 24%、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

公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	经营范围	年末实际投资额 (万元)	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*1	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	全资子公司	赣州	房地产	24,000	房地产	24,000	---	79.17%	20.83%	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	97,784,701.50	---	---
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	172,076,308.92	---	---
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	控股子公司	昆山	房地产	18,595	房地产	10,000	---	53.78%	---	53.78%	是	105,107,885.09	---	---
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	---	---	---
九江中航城地产开发有限公司	全资子公司	九江	房地产	1,000	房地产	1,000	---	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	全资孙公司	深圳	房地产	2,000	房地产	2,000	---	---	100%	100%	是	---	---	---
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	---	---	---
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	2,760	---	67.67%	24.33%	92%	是	1,656,124.44	---	---

公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	经营范围	年末实 际投资额 (万元)	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 *1	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					
深圳市中航九方资产管理有限公司	全资子公司	深圳	出租服务	1,000	房地产	1,000	---	100%	---	100%	是	---		
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	1,596,407.25	---	---
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	2,000	楼宇服务	2,000	---		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	---	---	---
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	---	---	---
天津中航物业服务服务有限公司	全资孙公司	天津	服务业	600	物业服务	600	---		100%	100%	是	---		
厦门中航物业管理有限公司	控股孙公司	厦门	服务业	600	物业服务	420	---		70%	70%	是	---		
湖南中航物业管理服务有限公司	全资孙公司	长沙	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	14,500	酒店投资	14,500	---		100%	100%	是	---	---	---
深圳市老大多酒店有限公司	控股子公司	深圳	服务业	100	酒店服务	51	---	51%	---	51%	是	1,491,526.37	---	---
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	5,526,644.21	---	---
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	---	---	---
成都中航幕墙有限公司	全资孙公司的子公司	成都	服务业	50	建筑幕墙	50	---		100%	100%	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												385,239,597.78	---	---

## 2、通过同一控制下企业合并取得的子公司

公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	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*1	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	2,127,047.22	---	---
江西中航地产有限责任公司	控股子公司	南昌	房地产	10,000	房地产	7,500	---	75%	---	75%	是	88,428,412.12	---	---
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	全资孙公司的子公司	深圳	服务业	50	建筑幕墙装修	50	---	---	100%	100%	是	---	---	---
<b>同一控制小计</b>							---	---	---	---		90,555,459.34	---	---

## 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(万元)	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*1	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	2,962	---	---	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	10,700	---	---	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	---	---	---
岳阳建桥投资置业有限公司	控股子公司	岳阳	房地产	10,667	房地产	26,668	---	75%	---	75%	是	88,783,383.33	---	---

公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	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*1	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					
惠东县康宏发展有限公司	控股子公司	惠东	房地产	204	房地产	21,827	---	51%	---	51%	是	209,708,278.43	---	---
中航建筑工程有限公司	控股子公司	长沙	建筑施工	6,112	房地产	3,605	---	51%	---	51%	是	29,968,188.31	---	---
<b>非同一控制小计</b>												328,459,850.07	---	---
<b>合计</b>												804,254,907.19	---	---

说明：\*1 上述三张表中少数股东权益只列示本公司直接控股的子公司一级，对于控股孙公司及孙公司以下级别的子公司少数股东权益，则并入该孙公司所属的直接控股的子公司一级合并计算。

\*2 本公司持有的深圳市南光工贸发展有限公司、海南南光经济发展公司、广州市南光房地产发展有限公司因该公司由于连续多年亏损，多年以前已不再经营，本公司也不再委派管理人员进行管理。本公司对上述子公司的长期股权投资账面价值已减记至零，上述公司已无任何业务收支发生，对本公司的合并报表已无任何影响。

\*3 海南南光房地产开发公司因多年以来无业务发生，本公司于2010年对其进行清理，但尚未完成工商变更注销手续。海南南光房地产开发公司本年度仍纳入本公司合并报表。

**(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 9 家，增加的 9 家子公司详见下述本期新纳入合并范围的子公司及相关说明。

2、与上年相比本年减少合并单位情况：因报告期转让深圳格兰云天酒店管理有限公司，深圳格兰云天酒店管理有限公司及其控股的 7 家酒店公司共计 8 家合并单位从 2011 年 7 月 31 日起不再纳入本公司合并报表。详见下述本期发生的因出售转让不再纳入合并范围的子公司事项及相关说明。



**(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、本期新增纳入合并范围的子公司

名称	期末净资产	本期净利润	备注
岳阳建桥投资置业有限公司	166,426,306.37	(439,800.00)	地产公司 *1
九江中航城地产开发有限公司	10,000,000.00	---	地产公司 *2
惠东县康宏发展有限公司	219,267,800.00	---	地产公司 *3
深圳市中航九方资产管理有限公司	7,935,225.17	(2,064,774.83)	商业地产出租管理*4
中航建筑工程有限公司	61,159,567.97	42,067.97	建筑施工企业*5
天津中航物业服务有限公司	6,006,435.86	6,435.86	物业公司(全资孙公司)*6
厦门中航物业管理有限公司	5,321,357.49	(678,642.51)	物业公司(控股孙公司)*7
湖南中航物业管理服务有限公司	6,000,000.00	---	物业公司(全资孙公司)*8
成都中航幕墙有限公司	303,496.08	(196,503.92)	幕墙公司(全资孙公司的子公司)*9

\*1、公司2011年第四次临时股东大会于2011年9月30日审议通过了公司第六届董事会第二十二次会议通过的《关于公司收购岳阳建桥投资置业有限公司75%股权的议案》，同意公司以人民币26,668万元受让中航信托股份有限公司（以下简称“中航信托”）所持有的岳阳建桥投资置业有限公司（以下简称“岳阳建桥”）75%股权。

岳阳建桥系2007年1月31日由自然人徐忠良和徐振夫投资设立的私营企业。2010年10月中航信托以24,000.00万元的对价通过增资收购岳阳建桥75%的股权。截止2011年7月31日（本次股权收购交易评估基准日），岳阳建桥注册资本为10,666.67万元，其中：中航信托出资8,000万元，持有75%股权；深圳融鼎投资发展有限公司出资2,666.67万元，持有25%股权。岳阳建桥评估基准日账面净资产为166,866,106.37元，主要资产为座落于岳阳市的四块待开发的国有土地使用权，土地面积共计156,854.40m<sup>2</sup>。中联资产评估集团有限公司以中联评报字[2011]第635号评估报告认为岳阳建桥在评估基准日2011年7月31日100%的股权评估值为35,756.08万元。根据本公司于2011年9月20日与中航信托签订的股份转让协议，确定公司以26,668万元受让中航信托持有的岳阳建桥8,000万元股权（占岳阳建桥注册资本的75%）。由于股权转让方中航信托的实际控制人中国航空工业集团公司是本公司的最终控制方，因此，本次股权收购交易构成公司关联交易。本公司认为，以上股权的交易价格是以股权的市价为基础确定的，因而是公允的。

以上股权收购交易于2011年10月28日完成工商变更手续。本次交易完成后，本公司持有岳阳建桥75%的股权，岳阳建桥成为本公司的控股子公司。岳阳建桥从2011年10月31日（购买日）开始纳入本公司合并报表。

\*2、公司第六届董事会第二十五次会议于2011年10月20日审议通过了《关于投资设立九江中航城有限公司的议案》，九江中航城地产开发有限公司注册资本为人民币1,000万元。公司以现金出资1,000万元，占100%股权。

公司第六届董事会第二十四次会议于2011年9月27日审议通过了《关于公司参与竞拍国有土地使用权的议案》，授权公司经营层以不超过人民币106,000万元的价格参与竞买江西省九江市

国土资源局《国有建设用地使用权公开出让公告》[九土2011-11---13]中“九土2011-13号宗地”的使用权。该地块位于九江市长江大道与长虹西大道交汇处西北角，土地使用面积为262.67亩，用地性质为商住。本公司已于2011年9月15日预付竞买保证金为人民币32,000万元（参见附注五、（三）预付款项说明）。设立九江中航城地产开发有限公司是为了对该土地进行开发。

\*3、公司第六届董事会第二十七次会议于2011年12月7日审议通过了《关于公司增资收购惠东县康宏发展有限公司51%股权的议案》，同意公司以增资的方式收购惠东县康宏发展有限公司（以下简称为“康宏公司”）51%的股权。康宏公司成立于1997年1月9日，公司收购前注册资本为人民币100万元，自然人许再新持有100%股权。

2011年12月9日公司与许再新签订了《关于中航地产股份有限公司对惠东县康宏发展有限公司的增资收购协议》，协议约定：公司以现金出资人民币21,826.78万元，认缴康宏公司新增注册资本人民币104.0816万元，出资金额中的人民币21,722.6984万元作为资本溢价计入康宏公司的资本公积。本次增资收购完成后，康宏公司注册资本增至人民币204.0816万元，公司和许再新分别持股51%和49%。康宏公司名下资产为位于惠东县巽寮镇粘坑地段总面积为1800亩的土地，其中建设用地480亩，农用地1320亩。公司与许再新经协商约定，原康宏公司名下的480亩建设用地归增资收购后的康宏公司所有，同时许再新无偿提供原康宏公司名下的20亩农用地归增资收购后的康宏公司所有；其余1300亩农用地的相关权利义务均由许再新单方承担。

深圳中联资产评估有限公司于本次增资收购交易基准日（2011年10月31日）出具的深中联评报字[2011]012号资产评估报告认为截止交易基准日，康宏公司列入增资收购协议范围的净资产（不包括农用地）评估值为20,987.46万元。以上股权交易价格参考了评估价格。

以上股权收购交易于2011年12月12日在惠东县工商行政管理局完成工商变更手续。本次交易完成后，本公司持有康宏公司51%的股权，康宏公司成为本公司的控股子公司。康宏公司从2011年11月30日（购买日）开始纳入本公司合并报表。

\*4、公司第六届董事会第十五次会议审议通过了《关于投资设立深圳中航九方资产管理有限责任公司的议案》，同意设立深圳市中航九方资产管理有限公司，作为公司旗下持有型商业物业的商业运营业务管理单元及资产管理平台，注册资本为人民币1,000万元整，以现金方式出资，本公司持股100%。

\*5、公司第六届董事会第十一次会议于2011年4月22日审议通过了《关于公司参与收购湖南省第一工程公司股权的议案》。中航建筑工程有限公司原名“湖南省第一工程公司”（以下简称为“湖南一建”），成立于1992年11月24日，是一家全民所有制的建筑施工企业。因本公司收购所需，于2011年7月12日湖南一建整体改制为国有独资公司。本公司收购前，湖南省建筑工程集团总公司（以下简称为“湖南建工集团”）持有湖南一建100%的股权。根据本公司、中国航空技术国际工程有限公司（以下简称为“中航工程”）、湖南建工集团三方于2011年4月22日签订的投资合作协议及2011年8月26日三方签订的相关补充协议，本公司与中航工程

分别以人民币 3,604.9503 万元(评估值 7,068.53 万元\*51%)和人民币 1,731.7899 万元受让湖南建工集团持有的湖南一建 51%及 24.5%的股权,湖南建工集团保留湖南一建 24.5%的股权。

根据北京湘资国际资产评估有限公司于评估基准日(2011 年 1 月 31 日)出具的湘资国际评字[2011]018 号《资产评估报告书》,截止交易基准日的交易标的(湖南一建的实收资本及其已依法获取的全部工程资质)评估净值为 7,068.53 万元(注:为公司改制后注册资本金 6,111.75 万元与工程资质评估增值 956.78 万元之和)。

以上股权收购交易于 2011 年 8 月 29 日在湖南省工商行政管理局完成工商变更手续。2011 年 10 月 24 日,湖南一建更名为“中航建筑工程有限公司”。本次交易完成后,本公司持有中航建筑工程有限公司 51%的股权,该公司成为本公司的控股子公司。该公司从 2011 年 8 月 31 日(购买日)开始纳入本公司合并报表。公司收购湖南一建后,有利于建立开发商与承建商的业务战略合作伙伴关系,有助于公司深度延伸地产业务产业链,提升地产项目运营效率。

与收购湖南一建相关的资产剥离:

本公司于 2011 年 8 月 29 日完成对中航建筑的收购手续,但该施工企业在收购前承接的尚有数十亿元的工程合同无法在收购前解除,为充分保障原国有股东在湖南一建的收购改制中的利益不受影响,并加快湖南一建收购改制进度,经本公司、中航工程与湖南建工集团三方协商,在对湖南一建公司改制时,进行了资产剥离。资产剥离方案的主要内容如下:

以湖南一建收购交易日(截止 2011 年 8 月 31 日)的资产负债表为基础,将湖南一建的资产一分为二,其中湖南一建的实收资本及与实收资本相对应的货币资金留归收购后的湖南一建;资产负债表上未反映的湖南一建持有的所有工程资质包括 7 个一级以及其他二级、三级资质相应的权益留归收购完成后的湖南一建公司。其他所有的资产、负债全部剥离出去。剥离资产由原股东湖南建工集团承继。

剥离的资产及负债主要包括湖南一建下属所有分公司及所有项目工程及由项目工程、分公司形成的资产及负债、湖南一建本部除了与实收资本相对应的货币资金以外的所有资产、湖南一建本部所有负债。

剥离的资产及负债不列入本次收购范围,只有实收资本与所有工程资质列入收购范围。

确定了收购日以前的所有在建工程项目的后续管理原则、收益分配办法:

对于收购日以前的所有在建工程项目,在收购日后将由湖南建工集团组建专人单独管理、单独设立银行账户,财务上单独核算,单独编制内部财务报表。收购日以前的所有在建项目在收购日后至所有在建项目完工止所产生的盈亏,全部归湖南建工集团,与收购方无关。因收购日以前的所有在建项目所产生的债权债务也由湖南建工集团承担,与收购方无关。湖南一建收购日以前的所有剥离的在建项目与收购日后的本公司承接的自营项目在人、财、物方面均单独分开管理。

对于收购日以前发生的子公司中遗留的剥离资产,由于此类资产的控制权、收益权、风险全部由原股东湖南建工集团承担,其相关收入成本不纳入本公司合并报表。该建筑公司剥离资

产购买日 2011 年 9 月至 2011 年 12 月的营业收入为 3.89 亿元，营业成本为 3.89 亿元，净利润为亏损 5 万元。以上剥离资产的收入与成本不纳入本公司合并报表。

截止 2011 年 12 月 31 日，从湖南一建剥离给湖南建工集团承继的工程项目分类统计表如下：

单位：人民币万元

项目类别	项目数量个数	合同金额	自开工已完成产值
在建工程项目	43	243,171.23	153,378.00
未开工项目	39	190,146.00	---
小计	82	433,317.23	153,378.00
停工项目	41	111,554.33	62,209.00
完工项目	389	367,288.38	385,834.34
合计	512	912,159.94	601,421.34

目前，以上剥离的项目经营情况总体正常，以上剥离工程项目中不存在重大的亏损项目，也不存在涉及重大诉讼、重大税务纠纷及其他可能承担重大赔偿责任的工程项目。

以上剥离工程因工程所需，原湖南一建还向客户开出预付款履约保函等，具体情况如下：

保函类别	保函金额	保函保证金	保函有效截止日期
预付款保函及履约保函四份	9,043,779.56	359,377.97	2012 年 2 月 13 日前到期,其中有一份于 2010 年 6 月 30 日到期的保函(金额为 1,796,889.83 元),由公司出具报告,可以撤销。
履约保函二份	8,837,066.20	2,239,776.65	
履约保函一份	1,951,000.00	---	2012 年 11 月 10 日到期
履约保函一份	35,505,521.91	---	2013 年 5 月 23 日到期
合计	55,337,367.67	2,599,154.62	

以上保函均由湖南建工集团担保。

\*6、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》，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”）在天津开发区投资设立天津中航物业服务有限公司，负责天津区域的物业管理业务。天津中航物业服务有限公司注册资本为人民币 600 万元整，由中航物业以现金投入，持有 100%的股权。

\*7、公司第六届董事会第七次会议于 2010 年 12 月 13 日审议通过了《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，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，由中航物业出资 420 万元，占股 70%；中航技厦门公司出资 180 万，占股 30%。

\*8、公司第六届董事会第十次会议于 2011 年 3 月 29 日审议通过了《关于投资设立湖南中航物业服务有限公司的议案》，因中航物业在长沙的物业管理业务发展迅猛，同意公司全资子公司中航物业投资设立湖南中航物业管理服务有限公司，便于中航物业在长沙、湖南乃至中南地区业务的发展。湖南中航物业管理服务有限公司注册资本为人民币 600 万元整，由中航物业以

现金投入，持有 100%的股权。

中航物业在天津、厦门、湖南这三个区域投资设立子公司后，便于在深圳以外地区拓展业务，有利于更好地服务和拓展当地的物业服务项目，进一步提升中航物业的品牌影响力。

\*9、本公司全资孙公司深圳中航幕墙工程有限公司董事会于 2011 年 8 月 8 日通过了设立成都中航幕墙有限公司的决议，成都中航幕墙有限公司注册资本为人民币 50 万元，由深圳中航幕墙工程有限公司以现金出资设立，持股 100%。

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

3、本期发生的因出售转让不再纳入合并范围的子公司事项如下：

子公司名称	处置日净资产	期初至处置日净利润	出售日	损益确认方法
深圳格兰云天酒店管理有限公司	200,410,774.42	1,609,827.68	2011年7月31日	参见说明*1

\*1、公司 2011 年第三次临时股东大会于 2011 年 7 月 5 日审议通过了第六届董事会第十六次会议通过的《关于公司转让深圳格兰云天酒店管理有限公司 99.5%股权的议案》。为进一步深化公司以地产业务为核心的发展战略，集中资源发展商业地产，股东大会同意公司将持有的深圳格兰云天酒店管理有限公司（以下简称“酒店管理公司”）99.5%股权以人民币 21,691 万元转让给本公司控股股东中国航空技术深圳有限公司。转让日酒店管理公司的持股结构为：本公司出资人民币 19,900 万元，占注册资本的 99.5%；深圳市中航投资管理有限公司：出资人民币 100 万元，占注册资本的 0.5%。本公司与深圳市中航投资管理有限公司均将所持的酒店管理公司股份转让给中国航空技术深圳有限公司，转让完成后，中国航空技术深圳有限公司持有酒店管理公司 100%的股权。

中联资产评估集团有限公司于 2011 年 5 月 28 日出具了中联评报字[2011]第 264 号《中国航空技术深圳有限公司拟收购深圳格兰云天酒店管理有限公司股权项目资产评估报告》，以 2010 年 12 月 31 日为评估基准日，选用资产基础法得出酒店管理公司在评估基准日时点的股权价值为 20,672.44 万元。参考前述资产评估结果，公司和中国航空技术深圳有限公司签订的股权转让协议约定本次酒店管理公司 99.5%股权转让价格为人民币 21,800 万元 $\times$ 99.5%=21,691 万元。协议约定：中国航空技术深圳有限公司实际支付的股权转让款，以本协议约定的股权转让价格 21,691 万元为基础，再根据酒店管理公司自评估基准日 2010 年 12 月 31 日至酒店管理公司完成股权工商变更日（酒店管理公司转让股权工商注册变更登记在 2011 年 8 月 9 日完成，故股权转让双方经协商确定股权转让日为 2011 年 7 月 31 日）期间的经营收益或亏损金额相应做等额调增或扣减。根据以上约定，中国航空技术深圳有限公司于 2011 年 8 月 30 日向本公司实际支付股权转让款为 218,894,285.60 元。

该项股权转让，本公司确认投资收益 19,498,833.35 元（转让价 218,894,285.60 元减去转

让日酒店管理公司 2011 年 7 月 31 日归属于母公司所有者权益 200,410,774.42 元\*持股比例 99.5%，再加上原计入其他资本公积转入本期投资收益的金额 13,268.30 元)。

因股权受让方中国航空技术深圳有限公司系本公司控股股东，本次股权转让交易构成公司关联交易。本公司认为，以上股权的交易价格是以股权的市价为基础确定的，因而是公允的。

该次股权转让完成后，深圳格兰云天酒店管理有限公司及其控股的 7 家酒店公司从 2011 年 7 月 31 日起不再纳入本公司合并报表，同时转让的 7 家酒店公司分别为：深圳市花园格兰云天大酒店管理有限公司、上海园林格兰云天大酒店有限公司、北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司、西安天阅酒店有限公司、深圳中航太极餐饮管理有限公司、南昌格兰云天国际酒店有限公司、岳阳格兰云天大酒店有限公司。从 2011 年 8 月 1 日起，本公司退出酒店经营业务。

**(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：**

本期发生的非同一控制下企业合并为收购了岳阳建桥投资置业有限公司（持股 75%）、惠东县康宏发展有限公司（持股 51%）、中航建筑工程有限公司（持股 51%）三家公司，详见以上相关说明。

**(七) 本期出售丧失控制权的股权而减少子公司：**

本期因酒店管理公司出售，导致报告期本公司减少 1 家酒店子公司及 7 家酒店孙公司。详见以上说明。

**(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

子公司名称	增资前注册资本	增资后注册资本	增资前后持股比例变化
赣州中航置业有限公司	50,000,000.00	240,000,000.00	由原间接持股 100%变为直接、间接持股合计 100%。 *1
江苏中航地产有限公司	100,000,000.00	185,950,000.00	由原持股 100%减至为持股 53.78% *2
深圳市观澜格兰云天国际酒店有限公司	72,500,000.00	145,000,000.00	增资前后仍保持间接持股 100%不变*3
深圳市中航楼宇设备有限公司	8,800,000.00	20,000,000.00	增资前后仍保持间接持股 100%不变*4

\*1、对子公司赣州中航置业有限公司增资 19,000 万元：

公司第六届董事会第二十次会议于 2011 年 8 月 18 日审议通过了《关于公司向赣州中航置业有限公司增资 19000 万元的议案》，本次增资前赣州中航置业有限公司为公司全资孙公司赣州中航房地产发展有限公司（以下简称“赣州中航”）的全资子公司，注册资本为人民币 5,000 万元。由公司以现金方式追加投资人民币 19,000 万元人民币，本次增资完成后，赣州置业有限公司的注册资本将增至 24,000 万元人民币，其中，赣州中航持股比例为 20.83%，公司持股比例为 79.17%。

本资增资完成后，有利于推进赣州公元项目的建设进度，为公司未来年度提供新的利润增长点。增资完成后赣州中航置业有限公司成为本公司直接控股的子公司。

**\*2、西安国际信托有限公司对子公司江苏中航地产有限公司增资 8,595 万元：**

公司第六届董事会第十五次会议于 2011 年 6 月 3 日审议通过了《关于西安国际信托有限公司对江苏中航地产有限公司增资的议案》，同意由西安国际信托有限公司（以下简称“西安信托”）以现金形式向江苏中航地产有限公司（以下简称“江苏中航”）增资 14,325 万元人民币，其中 8,595 万元作为实收资本，5,730 万元作为资本溢价。

本次增资前江苏中航为公司全资子公司，注册资本为人民币 10,000 万元。本次增资完成后，江苏中航的注册资本增至 18,595 万元人民币，其中，公司出资 10,000 万元，持股 53.78%；西安信托出资 8,595 万元（以 14,325 万元人民币现金出资，其中 5,730 万元为资本溢价），持股 46.22%。本资增资完成后，有利于推进昆山九方城项目的建设进度，为公司未来年度提供新的利润增长点。增资完成后江苏中航由本公司的全资子公司变为本公司的控股子公司。

**\*3、对子公司深圳市观澜格兰云天国际酒店有限公司增资 7,250 万元：**

公司第六届董事会第十五次会议于 2011 年 6 月 3 日审议通过了《关于公司全资子公司对深圳市观澜格兰云天大酒店投资有限公司增资 7250 万元的议案》，同意公司全资子公司深圳市格兰云天大酒店有限公司（以下简称“格兰云天大酒店公司”）以现金方式向深圳市观澜格兰云天大酒店投资有限公司（以下简称“观澜格兰云天”）增资人民币 7,250 万元。

增资前观澜格兰云天为公司全资孙公司，注册资本为人民币 7,250 万元。本次增资完成后，观澜格兰云天注册资本将增至人民币 14,500 万元，格兰云天大酒店公司仍持有其 100% 股权。

观澜格兰云经营范围是：投资酒店业；在合法取得土地使用权范围内从事房地产开发。本次增资将大幅提高观澜格兰云天的注册资本，有利于促进观澜酒店项目的融资能力和观澜格兰云天未来的稳健经营。

**\*4、对全资孙公司深圳市中航楼宇设备有限公司增资 1,120 万元：**

公司第六届董事会第十二次会议于 2011 年 4 月 27 日审议通过了《关于公司全资子公司向深圳市中航楼宇设备有限公司增资 1120 万元的议案》，同意由公司全资子公司中航物业以现金方式追加投资人民币 1,120 万元，本次增资完成后深圳市中航楼宇设备有限公司注册资本由原 880 万元增至人民币 2,000 万元，中航物业对其持股比例仍为 100%。增资后扩大了深圳市中航楼宇设备有限公司的外接业务范围，有利于协同公司地产和物业管理项目发展，促使企业做大做强。

## 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	期末余额			期初余额		
	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	---	---	749,679.80	---	---	1,258,386.26
小计	---	---	749,679.80	---	---	1,258,386.26
银行存款	---	---	---	---	---	---
人民币	---	---	860,463,032.25	---	---	1,124,442,381.09
小计	---	---	860,463,032.25	---	---	1,124,442,381.09
其他货币	---	---	---	---	---	---
人民币	---	---	54,635,416.69	---	---	11,989,960.46
小计	---	---	54,635,416.69	---	---	11,989,960.46
合计	---	---	915,848,128.74	---	---	1,137,690,727.81

说明：

1、货币资金年末数比年初数减少 221,842,599.07 元，减少比例为 19.50%，减少原因系地产项目投入增加所致。

2、其他货币资金包括商品房按揭保证金 17,542,595.54 元、保函保证金 36,592,821.15 元及物业保证金 500,000.00 元。本公司编制现金流量表时，已将上述保证金 54,635,416.69 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	期末余额				期初余额			
	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	34,108,382.65	10.21%	5,216,920.00	15.30%	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	136,666,273.00	40.89%	7,057,937.82	5.16%	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	163,452,107.66	48.90%	22,562,423.37	13.80%	195,297,531.79	69.23%	21,602,702.06	11.06%
合计	334,226,763.31	100.00%	34,837,281.19	10.42%	282,122,957.14	100.00%	33,877,559.88	12.01%



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, 有五项目进行单项计提。

(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
深圳大学	9,822,889.60	---	---	物业管理费, 2012年2月末已收回, 不计提
成都西南博美装饰材料有限责任公司	7,280,000.00	---	---	应收购房余款, 已收款50%以上, 能收回, 不计提
中联(庐山)国际商务会议中心有限公司	6,630,905.05	---	---	应收幕墙工程款, 关联方往来, 能收回, 不计提
内蒙古大厦	5,216,920.00	100%	5,216,920.00	幕墙工程款, 涉及诉讼难以收回, 全额计提
中航工业四川资产管理有限公司	5,157,668.00	---	---	关联方购房余款, 能收回, 不计提
合计	34,108,382.65	---	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

项目	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	理由
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				
不计提坏账准备的应收款项*2	129,608,335.18	---	---	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	136,666,273.00	---	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。

#### 4、组合中, 按照账龄分析法计提坏账准备的应收账款:

账龄	期末余额	计提比例	期末坏账准备金额	期初余额	计提比例	期初坏账准备金额
1 年以内	77,294,700.77	3%	2,318,841.00	127,149,355.14	3%	3,814,480.65
1 至 2 年	39,231,298.29	10%	3,923,129.83	25,458,741.49	10%	2,545,874.15
2 至 3 年	21,931,764.31	20%	4,386,352.86	18,393,623.21	20%	3,678,724.64
3 至 4 年	13,740,365.23	30%	4,122,109.58	15,291,895.90	30%	4,587,568.77
4 至 5 年	4,917,127.09	30%	1,475,138.13	2,896,946.00	30%	869,083.80
5 年以上	6,336,851.97	100%	6,336,851.97	6,106,970.05	100%	6,106,970.05
小计	163,452,107.66		22,562,423.37	195,297,531.79		21,602,702.06

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。

5、本报告期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。

6、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。

## 7、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
翠苑 4 栋 204 翠竹楼 A-602	物业管理费	17,710.04	空置房	否
赵恒健	物业管理费	13,853.78	前期欠费, 民事诉讼结束 余额核销	否
合 计		31,563.82		

8、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 230,144.82 元, 其中控股股东中国航空技术深圳有限公司欠 14,836.82 元, 深圳中航城发展有限公司欠 215,308.00 元。

## 9、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
深圳大学	提供物业服务	9,822,889.60	1 年以内	2.94%
成都西南博美装饰材料有限责任公司	购房客户	7,280,000.00	1 年以内	2.18%
中联(庐山)国际商务会议中心有限公司	工程承包关系	6,630,905.05	1 年以内	1.99%
内蒙古大厦	工程承包关系	5,216,920.00	5 年以上	1.56%
中航工业四川资产管理有限公司	购房客户	5,157,668.00	1 年以内	1.54%
合 计		34,108,382.65		10.21%

## 10、应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	占应收账款总额的比例
广东国际大厦实业有限公司	同一最终控制方	113,934.83	0.03%
中国航空技术国际控股有限公司	实际控制人	713,136.56	0.21%
中航技进出口有限责任公司	同一最终控制方	143,183.25	0.04%
上海天马微电子有限公司	同一最终控制方	55,380.41	0.02%
中国航空技术深圳有限公司	控股股东	14,836.82	0.00%
中国航空技术北京有限公司	同一最终控制方	240,808.39	0.07%
深圳上海宾馆	同一最终控制方	598,729.51	0.18%
中航国际物流有限公司	同一最终控制方	476.9	0.00%
深圳中航城发展有限公司	同一最终控制方	215,308.00	0.06%
上海中航房地产开发公司	同一最终控制方	724,501.00	0.22%
上海中航光电子有限公司	同一最终控制方	710,918.00	0.21%
天马微电子股份有限公司	同一最终控制方	481,883.33	0.14%
飞亚达(集团)股份有限公司	同一最终控制方	25,510.99	0.01%
深圳航空标准件有限公司	同一最终控制方	60,000.00	0.02%
中航技国际经贸发展有限公司	同一最终控制方	30,176.40	0.01%

单位名称	与本公司关系	期末余额	占应收账款总额的比例
天虹商场股份有限公司	同一最终控制方	74,319.90	0.02%
深圳市深南电路有限公司	同一最终控制方	13,992.38	0.00%
中航技国际工贸有限公司	同一最终控制方	15,878.93	0.00%
中国航空技术上海有限公司	同一最终控制方	45,940.70	0.01%
中航技国际储运有限责任公司	同一最终控制方	41,670.76	0.01%
深圳市亨吉利名表中心有限公司	同一最终控制方	28,044.17	0.01%
嘉浩(庐山)房地产开发有限公司	同一最终控制方	2,610,802.54	0.78%
南昌格兰云天国际酒店有限公司	同一最终控制方	276,445.88	0.08%
上海园林格兰云天大酒店有限公司	同一最终控制方	517,455.67	0.15%
深圳格兰云天酒店管理有限公司	同一最终控制方	3,909,500.00	1.17%
深圳市中航阳光地产发展有限公司	同一最终控制方	1,730.76	0.00%
中航工业四川资产经营管理有限公司	同一最终控制方	5,157,668.00	1.54%
中联(庐山)国际商务会议中心有限公司	同一最终控制方	6,630,905.05	1.98%
深圳市中航城置业发展有限公司	同一最终控制方	2,512,851.60	0.75%
中国航空技术国际工程有限公司	同一最终控制方	3,974.50	0.00%
南昌市天虹商场有限公司	同一最终控制方	675,463.66	0.20%
合计		26,645,428.89	7.92%

11、终止确认的应收款项情况：无。

12、以应收款项为标的的进行证券化的，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	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	409,351,225.60	90.09%	132,075,431.65	43.40%
1 至 2 年	21,354,188.32	4.70%	103,687,600.24	34.07%
2 至 3 年	23,646,769.14	5.20%	68,526,654.17	22.52%
3 年以上	13,106.00	0.01%	22,480.30	0.01%
合计	454,365,289.06	100.00%	304,312,166.36	100.00%

预付款 1-2 年的主要系预付江西佳利商城发展有限公司的土地征用及拆迁补偿款 11,500,000 元及物业公司的采购预付款；2-3 年的主要系预付江西佳利商城发展有限公司的土地征用及拆迁补偿款 14,417,825.07 元、昆山中航预付国土局的土地款 5,000,000 元。

期初余额中预付岳阳汇泽房地产有限公司破产管理人的 170,031,497.38 元，因 2011 年汇泽大厦裙楼小业主已办好商铺回购手续，2011 年本公司已完成对岳阳汇泽大厦的整体收购。该项预付账款金额报告期已全部转入投资性房地产进行核算。

## 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
九江市财政局	非关联关系	320,000,000.00	2011.11	预付土地拍卖保证金, 参见附注四、(四)、1、*2 说明
江西佳利商城发展有限公司	非关联关系	25,917,825.07	2010 年 11,500,000 元、 2009 年 14,417,825.07 元	预付土地征用及拆迁补偿款, 未完工
深圳市奇建贸易有限公司	非关联关系	14,490,842.65	2011 年	物业采购款
中国华西企业有限公司	工程承包关系	11,044,178.35	2011.11	预付工程款, 未开发票
湖南省建筑工程集团总公司	工程承包关系	10,000,000.00	2011.05	预付工程款, 未开发票
合计		381,452,846.07		

## 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	期末余额				期初余额			
	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	886,429,802.91	81.96%	135,897,894.2	15.33%	896,382,397.24	79.00%	135,897,894.20	15.16%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	122,507,588.49	11.33%	61,745,140.4	50.40%	174,362,607.99	15.37%	61,745,140.40	35.41%
按照组合计提坏账准备的其他应收款	72,575,865.31	6.71%	14,309,684.85	19.72%	63,942,461.08	5.63%	10,841,051.78	16.95%
合计	1,081,513,256.71	100%	211,952,719.45	19.60%	1,134,687,466.31	100.00%	208,484,086.38	18.37%

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, 有十三项进行单项计提, 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	551,489,216.14	---	---	垫付款及补偿金额,能够收回,不计提坏账
昆山市财政局玉山分局	60,000,000.00	---	---	土地投标保证金,能收回
沙田镇政府	35,618,510.00	---	---	代垫沙田政府的土地拆迁补偿款,能收回
北京市格兰云天大酒店有限责任公司	35,862,822.16	100.00%	35,862,822.16	以前年度遗留问题,难以收回,全额计提坏账
惠东县财政局	30,087,697.33	---	---	谟岭代建款垫付款,能收回
深圳市南光工贸发展有限公司	28,636,000.00	100.00%	28,636,000.00	以前年度遗留问题,难以收回,全额计提坏账
深圳市南光捷佳电器有限公司	27,075,018.93	100.00%	27,075,018.93	以前年度遗留问题,难以收回,全额计提坏账
中山市南光捷佳电器有限公司	25,296,559.73	100.00%	25,296,559.73	以前年度遗留问题,难以收回,全额计提坏账
许再新	24,500,000.00	---	---	收购前少数股东借款,能收回
岳阳市金桥房地产开发有限公司	19,596,477.47	---	---	收购前少数股东借款,能收回
广州市南光房地产发展有限公司	19,027,493.38	100.00%	19,027,493.38	以前年度遗留问题,难以收回,全额计提坏账
天虹商场股份有限公司	17,030,802.77	---	---	计提的房屋租金,能够收回
惠东县白花镇政府	12,209,205.00	---	---	代垫白花镇政府开发费用,能收回
合 计	886,429,802.91	---	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,全额计提坏账
北海南光企业集团公司	6,868,163.06	100%	6,868,163.06	难以收回,全额计提坏账
周子骞	6,438,200.00	100%	6,438,200.00	难以收回,全额计提坏账
陕西华侨旅游公司	5,520,000.00	100%	5,520,000.00	难以收回,全额计提坏账
深圳市亘隆投资发展有限公司	5,358,523.51	100%	5,358,523.51	难以收回,全额计提坏账
广州安华	4,758,094.68	100%	4,758,094.68	难以收回,全额计提坏账
齐军	3,704,899.25	100%	3,704,899.25	难以收回,全额计提坏账
鑫聚纸品有限公司	2,500,000.00	100%	2,500,000.00	难以收回,全额计提坏账
暨海建筑	2,398,000.00	100%	2,398,000.00	难以收回,全额计提坏账
维美康	2,125,079.96	100%	2,125,079.96	难以收回,全额计提坏账
广州安华公司	2,000,000.00	100%	2,000,000.00	难以收回,全额计提坏账
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,全额计提坏账
珠海鱼苗场	1,570,000.00	100%	1,570,000.00	难以收回,全额计提坏账
深圳市富隆特实业有限公司	1,518,096.04	100%	1,518,096.04	难以收回,全额计提坏账
世特网络	1,498,000.00	100%	1,498,000.00	难以收回,全额计提坏账
太仓城厢工商公司	1,075,000.00	100%	1,075,000.00	难以收回,全额计提坏账
西安农机厂	900,000.00	100%	900,000.00	难以收回,全额计提坏账
南光捷佳商贸公司	787,090.42	100%	787,090.42	难以收回,全额计提坏账
名仕苑退赔款	401,059.87	100%	401,059.87	难以收回,全额计提坏账

其他应收款内容	账面余额	计提比例	坏账准备金额	理由
深圳新天下集团有限公司	198,784.12	100%	198,784.12	难以收回, 全额计提坏账
曾考森	114,259.09	100%	114,259.09	难以收回, 全额计提坏账
捷佳燃气开户费	102,400.00	100%	102,400.00	难以收回, 全额计提坏账
陕西福德工贸	100,000.00	100%	100,000.00	难以收回, 全额计提坏账
河源达康	100,000.00	100%	100,000.00	难以收回, 全额计提坏账
84810 部队	100,000.00	100%	100,000.00	难以收回, 全额计提坏账
杨元太	56,768.57	100%	56,768.57	难以收回, 全额计提坏账
李东海	42,779.68	100%	42,779.68	难以收回, 全额计提坏账
上海化工研究所	20,000.00	100%	20,000.00	难以收回, 全额计提坏账
蛋鸡场	15,000.00	100%	15,000.00	难以收回, 全额计提坏账
房租和备用金	13,912.14	100%	13,912.14	难以收回, 全额计提坏账
华新院内家属楼	11,207.67	100%	11,207.67	难以收回, 全额计提坏账
原华新职工遗留问题	5,565.81	100%	5,565.81	难以收回, 全额计提坏账
上海造粒厂陈进福	5,000.00	100%	5,000.00	难以收回, 全额计提坏账
种鸡场	4,564.40	100%	4,564.40	难以收回, 全额计提坏账
张丁旺	3,000.00	100%	3,000.00	难以收回, 全额计提坏账
南光美大康	2,262.22	100%	2,262.22	难以收回, 全额计提坏账
中航苑-煤气	2,218.00	100%	2,218.00	难以收回, 全额计提坏账
宁振伟	2,081.37	100%	2,081.37	难以收回, 全额计提坏账
郭祥健	1,085.17	100%	1,085.17	难以收回, 全额计提坏账
苏茂安	864.00	100%	864.00	难以收回, 全额计提坏账
李发	636.00	100%	636.00	难以收回, 全额计提坏账
移动通信公司	500.00	100%	500.00	难以收回, 全额计提坏账
小计	61,745,140.40	---	61,745,140.40	
不计提坏账准备的其他应收款	60,762,448.09	---	---	系员工备用金, 关联借款、保证金等, 能够收回
合计	122,507,588.49	---	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	计提比	坏账准备金额	期初余额	计提比例	坏账准备金额
1年以内	31,240,699.42	3%	937,220.99	22,425,585.77	3%	672,767.57
1至2年	2,469,183.67	10%	246,918.37	2,728,597.37	10%	272,859.74
2至3年	2,723,147.07	20%	544,629.41	35,623,543.80	20%	7,124,708.76
3至4年	33,608,357.67	30%	10,082,507.30	101,397.60	30%	30,419.28
4至5年	51,526.71	30%	15,458.01	461,485.87	30%	138,445.76
5年以上	2,482,950.77	100%	2,482,950.77	2,601,850.67	100%	2,601,850.67
合计	72,575,865.31		14,309,684.85	63,942,461.08		10,841,051.78

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 16,520.00 元，其中中国航空技术深圳有限公司欠款 16,520.00 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	计提比例	坏账准备金额	理 由
衡阳深圳工业园管理委员会	551,489,216.14	---	---	垫付款及补偿金额,能够收回,不计提坏账
昆山市财政局玉山分局	60,000,000.00	---	---	土地投标保证金,能收回
沙田镇政府	35,618,510.00	---	---	代垫沙田政府的土地拆迁补偿款,能收回
北京市格兰云天大酒店有限责任公司	35,862,822.16	100.00%	35,862,822.16	以前年度遗留问题,难以收回,全额计提坏账
深圳市金诚印刷有限公司	32,087,000.00	30%	9,626,100.00	股权转让款,能够收回
惠东县财政局	30,087,697.33	---	---	谩领代建款垫付款,能收回
深圳市南光工贸发展有限公司	28,636,000.00	100.00%	28,636,000.00	以前年度遗留问题,难以收回,全额计提坏账
深圳市南光捷佳电器有限公司	27,075,018.93	100.00%	27,075,018.93	以前年度遗留问题,难以收回,全额计提坏账
中山市南光捷佳电器有限公司	25,296,559.73	100.00%	25,296,559.73	以前年度遗留问题,难以收回,全额计提坏账
许再新	24,500,000.00	---	---	收购前少数股东借款,能收回
岳阳市金桥房地产开发有限公司	19,596,477.47	---	---	收购前少数股东借款,能收回
广州市南光房地产发展有限公司	19,027,493.38	100.00%	19,027,493.38	以前年度遗留问题,难以收回,全额计提坏账
天虹商场股份有限公司	17,030,802.77	---	---	计提的房屋租金,能够收回
惠东县白花镇政府	12,209,205.00	---	---	代垫白花镇政府开发费用
赛世特电子公司	9,522,045.37	100%	9,522,045.37	以前年度遗留问题,难以收回,全额计提坏账
北海南光企业集团公司	6,868,163.06	100%	6,868,163.06	以前年度遗留问题,难以收回,全额计提坏账
周子骞	6,438,200.00	100%	6,438,200.00	以前年度遗留问题,难以收回,全额计提坏账
陕西华侨旅游公司	5,520,000.00	100%	5,520,000.00	以前年度遗留问题,难以收回,全额计提坏账
深圳市亘隆投资发展有限公司	5,358,523.51	100%	5,358,523.51	以前年度遗留问题,难以收回,全额计提坏账



## 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	551,489,216.14	1 年以内 96,691,804.80 元, 1-2 年 402,981,533.72 元, 2-3 年 51,815,877.62 元	50.99%	垫付款及补偿金额*1
昆山市财政局玉山分局	无关联关系	60,000,000.00	1-2 年	5.55%	昆山土地投标保证金
北京市格兰云天大酒店有限责任公司	本公司的子公司(待清算)	35,862,822.16	5 年以上	3.32%	以前年度拆借资金, 难以收回, 全额计提坏账
沙田镇政府	无关联关系	35,618,510.00	1 年以内 7,272,660 元, 1-2 年 28,345,850 元	3.29%	代垫沙田政府的土地拆迁补偿款
深圳市金诚印刷有限公司	无关联关系	32,087,000.00	3 年	2.97%	股权转让款
合计		715,057,548.30		66.12%	

\*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。公司 2009 年至 2011 年垫付金龙路等五个项目的本金合计 577,934,680.12 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, 2009 年至 2011 年应收补偿金 115,586,936.02 元, 2009 年至 2011 年垫付本金及补偿总额共计 693,521,616.14 元。2011 年以取得土地方式收回 142,032,400.00 元, 期末余额为 551,489,216.14 元。该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、应收关联方款项情况：

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	同一最终控制方	17,030,802.77	1.57%
深圳观澜格兰云天国际酒店有限公司	同一最终控制方	4,384,550.56	0.40%
北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司	同一最终控制方	1,647,039.31	0.15%
长沙市天虹百货有限公司	同一最终控制方	592,635.85	0.05%
飞亚达(集团)股份有限公司	同一最终控制方	462,500.00	0.04%
中国航空技术国际控股有限公司	同一最终控制方	373,620.20	0.03%
成都天马微电子有限公司	同一最终控制方	100,845.28	0.01%
天马微电子股份有限公司	同一最终控制方	100,600.00	0.01%
成都中航阳光地产有限公司	同一最终控制方	82,982.80	0.01%
中航技国际工贸有限公司	同一最终控制方	40,398.58	0.00%
中国航空技术深圳有限公司	控股股东	16,520.00	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
中航技进出口有限责任公司	同一最终控制方	2,310.00	0.00%
中国航空技术北京有限公司	同一最终控制方	1,757.00	0.00%
中航技机票代理有限责任公司	同一最终控制方	1,603.75	0.00%
中国航空技术国际工程有限公司	同一最终控制方	920.00	0.00%
深圳格兰云天酒店管理有限公司	同一最终控制方	128,000.00	0.01%
广东国际大厦实业有限公司	同一最终控制方	105,734.24	0.01%
合计		25,072,820.34	2.32%

\*1、天虹商场股份有限公司欠款 17,030,802.77 元，全部为应收 2011 年房屋租金，2012 年 1 月份已收回。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	期末余额			期初余额		
	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	57,524,075.75	286,212.55	57,237,863.20	43,576,844.43	296,953.54	43,279,890.89
低值易耗品	38,438.05	---	38,438.05	345,676.01	---	345,676.01
在产品	7,847,210.68	---	7,847,210.68	1,525,880.36	---	1,525,880.36
库存商品	2,078,402.94	669,090.76	1,409,312.18	1,511,055.28	669,090.76	841,964.52
小计	67,488,127.42	955,303.31	66,532,824.11	46,959,456.08	966,044.30	45,993,411.78
房地产项目						
开发成本	5,029,252,219.86	---	5,029,252,219.86	3,452,162,933.06	---	3,452,162,933.06
开发产品	172,780,678.79	---	172,780,678.79	156,602,933.38	---	156,602,933.38
小计	5,202,032,898.65	---	5,202,032,898.65	3,608,765,866.44	---	3,608,765,866.44
合计	5,269,521,026.07	955,303.31	5,268,565,722.76	3,655,725,322.52	966,044.30	3,654,759,278.22

## (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)	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
成都中航国际广场	2008-11	未定	10.17	165,392,845.23	95,683,745.09	---	261,076,590.32
成都中航城市广场	2008-12	2011-12	9.26	271,750,622.32	606,744,506.47	287,608,827.44	590,886,301.35
坪地酒店	2008-9	未定	4.30	56,246,260.50	2,445,282.38	---	58,691,542.88
赣州中航城项目A地块	2009-2	2011-11	8.67	392,465,268.12	324,305,732.15	576,916,705.83	139,854,294.44
赣州中航城项目B地块	2007-7	2010-9	6.45	20,270,493.27	---	20,270,493.27	---
章江新区K10地块	2012-10	2014-9	3.80	127,345,459.32	7,774,838.17	---	135,120,297.49
章江新区K25地块	2010-10	2012-11	6.90	209,263,756.06	192,137,087.53	---	401,400,843.59
章江新区K26地块	2011-8	2013-9	5.30	166,800,007.68	12,694,718.82	---	179,494,726.50
惠东"中航城"一期	2008-7	2010-10	5.28	132,616,935.28	---	132,616,935.28	---
惠东"中航城"二期	2010-7	2014-5	6.20	211,411,214.96	390,830,970.30	142,513,683.63	459,728,501.63
衡阳项目	---	---	---	77,071,789.60	153,179,054.60	---	230,250,844.20
新疆翡翠城一期	2006-7	2009-12	2.78	78,744,239.00	3,910,335.68	38,602,672.66	44,051,902.02
新疆翡翠城二期	2010-8	2012-7	2.17	30,515,967.00	121,417,145.57	104,285,298.37	47,647,814.20
新疆翡翠城后期	2012-5	2016-12	14.77	64,134,566.00	89,572,872.29	---	153,707,438.29
上饶中航城一期	2010-8	2011-12	5.53	362,896,385.15	206,896,510.07	139,479,472.01	430,313,423.21
江西佳利商城新天地广场	未定	未定	未定	119,527,469.15	5,370,538.39	---	124,898,007.54
昆山中航	2007-8	2011-12	15.86	547,239,003.11	155,706,090.16	418,398,771.19	284,546,322.08
昆山中航大厦	2009-5	未定	未定	6,402,644.38	---	6,402,644.38	---
江苏昆山玉山镇项目	2010-1	2012-12	23.62	329,915,805.15	240,489,645.47	---	570,405,450.62
天津TJ001响螺湾10号	2010-11	2014-9	12.90	82,152,201.78	69,338,902.48	---	151,491,104.26
惠东巽寮湾	2011-12	未定	未定	---	386,948,422.44	---	386,948,422.44
岳阳中航·翡翠湾	2011-7	2014-12	13.25	---	375,056,705.15	---	375,056,705.15
九江中航城				---	3,681,687.65	---	3,681,687.65
合计				3,452,162,933.06	3,444,184,790.86	1,867,095,504.06	5,029,252,219.86

## (2) 开发产品:

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
名士苑住宅	2000年7月	1,128,161.25	---	---	1,128,161.25
鼎尚华庭商住	2008年12月	35,429,545.71	7,163,892.49	9,266,088.82	33,327,349.38
中航格澜阳光花园一期	2006年11月	1,311,223.92	---	---	1,311,223.92

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
中航格澜阳光花园二期	2007 年 12 月	71,752,390.40	---	185,250.00	71,567,140.40
名士苑停车场	2000 年 7 月	3,175,281.21	---	70,668.12	3,104,613.09
捷佳大厦停车场	2002 年 11 月	17,831,008.01	---	375,498.48	17,455,509.53
紫荆苑停车场	2005 年 12 月	7,188,970.97	---	140,834.16	7,048,136.81
南昌中航国际广场项目	2010 年 6 月	686,684.88	---	228,894.96	457,789.92
赣州中航城项目 B 地址	2010 年 9 月	---	20,294,697.07	19,008,935.73	1,285,761.34
鼎尚华庭停车场	2008 年 12 月	18,099,667.03	---	333,805.32	17,765,861.71
惠州中航一期	2010 年 12 月	---	18,329,131.44	---	18,329,131.44
合计		156,602,933.38	45,787,721.00	29,609,975.59	172,780,678.79

## 2、存货跌价准备

存货种类	期初账面余额	本期计提额	本期减少数		期末余额
			转回	转销	
原材料	296,953.54	---	10,740.99	---	286,212.55
库存商品	669,090.76	---	---	---	669,090.76
合计	966,044.30	---	10,740.99	---	955,303.31

## 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	3.75%
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	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			本期转入营业成本	其他减少	
成都中航国际广场	23,957,569.89	19,215,974.50	---	---	43,173,544.39
成都中航城市广场	28,939,648.33	11,832,063.60	27,072,061.26	---	13,699,650.67
鼎尚华庭商住	5,765,332.84	---	---	---	5,765,332.84
坪地酒店项目	13,554,405.42	2,445,282.38	---	---	15,999,687.80
赣州中航城	22,448,352.55	1,824,821.34	1,841,428.50	14,435,601.50	7,996,143.89
赣州公元城	11,790,496.35	32,092,322.20	---	---	43,882,818.55

存货项目名称	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			本期转入营业成本	其他减少	
新疆项目	26,002,755.52	6,268,285.69	4,755,524.98	---	27,515,516.23
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	60,088,108.35	29,908,515.61	74,064,571.99	---	15,932,051.97
上饶中航城一期	47,002,012.21	44,726,787.08	9,118,576.09	---	82,610,223.20
江西佳利商城新天地广场	18,807,534.45	4,987,860.38	---	---	23,795,394.83
惠东中航城一期	697,469.64	---	697,469.64	---	-
惠东中航城二期	30,793,853.96	10,320,832.78	10,464,715.68	---	30,649,971.06
天津 TJ001 响螺湾 10 号	3,635,268.50	5,797,035.44	---	---	9,432,303.94
江苏昆山玉山镇项目	10,630,650.27	29,254,584.57	---	---	39,885,234.84
九江中航城	---	3,020,137.05	---	---	3,020,137.05
惠东巽寮湾	---	2,275,914.94	---	---	2,275,914.94
合计	306,204,875.77	203,970,417.56	128,014,348.14	14,435,601.50	367,725,343.69

### (六) 可供出售金融资产

股票名称	持股数量	初始成本	期初账面价值	本年增加	本年减少	期末数	
						持股数量	期末账面价值
皖能电力 (000543)	49.93 万股	1,391,382.67	3,405,226.00	---	3,405,226.00	---	---
合计		1,391,382.67	3,405,226.00	---	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 3,405,226.00 元系公司将其持有的 49.93 万股皖能电力股票于报告期内全部出售。

## （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：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	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
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 万元	27%	27%	214,943,422.94	132,487,439.16	82,455,983.78	---	---
二、联营企业												
厦门紫金中航置业有限公司	有限责任公司	厦门	赵世英	房地产开发经营管理、物业管理	25,000 万元	35%	35%	254,199,164.17	5,015,000.00	249,184,164.17	---	(815,835.83)

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，其中工业地产出资 2,700 万元，持有深越公司 27% 的股权。工业地产虽然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 2011 年仍处于开发期。暂未产生经营业务收入。截止 2011 年 12 月 31 日，该公司年末净资产总额为 82,455,983.78 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-17,544,016.22 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	26,069,254.40	(3,806,138.78)	22,263,115.62	27%	27%	---	---	---	---
厦门紫金中航置业有限公司*2	权益法	87,500,000.00	---	87,214,457.46	87,214,457.46	35%	35%	---	---	---	---
权益法小计	---	114,500,000.00	26,069,254.40	83,408,318.68	109,477,573.08	---	---	---	---	---	---
南京中航工业科技城发展有限公司*3	成本法	95,000,000.00	19,000,000.00	76,000,000.00	95,000,000.00	19.00%	19.00%	---	---	---	---
江西中航国际洪都投资有限公司*4	成本法	30,000,000.00	6,000,000.00	24,000,000.00	30,000,000.00	15.00%	15.00%	---	---	---	---
中和中(北京)光电科技有限公司*5	成本法	3,334,000.00	---	3,334,000.00	3,334,000.00	20%	20%	---	---	---	---
上海交行法人股*6	成本法	1,000,000.00	1,000,000.00	---	1,000,000.00	---	---	---	1,000,000.00	---	---
河源达康法人股*6	成本法	2,000,000.00	2,000,000.00	---	2,000,000.00	---	---	---	2,000,000.00	---	---
海南银通兴海国际公司法人股*6	成本法	2,000,000.00	2,000,000.00	---	2,000,000.00	---	---	---	2,000,000.00	---	---
中航文化传播公司*6	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*6	成本法	4,000,000.00	4,000,000.00	---	4,000,000.00	1.33%	1.33%	---	4,000,000.00	---	---
成本法小计		137,634,000.00	34,300,000.00	103,334,000.00	137,634,000.00	---	---	---	9,300,000.00	---	---
合计		252,134,000.00	60,369,254.40	186,742,318.68	247,111,573.08	---	---	---	9,300,000.00	---	---

\*1、深圳市深越联合投资有限公司本期减少 3,806,138.78 元系本期对于深圳市深越联合投资有限公司的外币报表折算差额-14,096,810.29 元, 本公司根据持股比例按权益法核算确认享有 -3,806,138.78 元, 同时本公司调减资本公积—其他资本公积-3,806,138.78 元。

\*2、对联营公司——厦门紫金中航置业有限公司投资 87,500,000.00, 持股 35%:

2011 年 9 月 23 日, 公司第六届董事会第二十三次会议审议通过了《关于公司参与投资设立厦门紫金中航置业有限公司的议案》, 同意公司与福建紫金房地产开发有限公司(以下简称“紫金地产”)、中国航空技术厦门有限公司(以下简称“厦门中航”)在厦门合资设立厦门紫金中航置业有限公司。合资公司的注册资本为人民币 25,000 万元。其中, 紫金地产投资人民币 12,500 万元, 占 50%股权; 公司投资人民币 8,750 万元, 占 35%股权; 厦门中航投资人民币 3,750 万元, 占 15%股权。各投资方均以现金出资。合资公司于 2011 年 12 月 23 日取得注册号为 350200100018267 的营业执照, 组织机构代码为 58128530-6。设立该合资公司, 可有效地借助紫金集团和厦门中航在当地的资源优势, 同时充分发挥公司的房地产行业经验, 便于开拓新的区域市场。

厦门中航紫金置业有限公司由于 2011 年末刚刚成立, 暂无业务发生, 损益主要由销售费用、管理费用、财务费用构成, 账面净亏损为 815,835.83 元, 公司按权益法核算, 确认投资损失为 285,542.54 元。

由于投资方之一的厦门中航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, 本次交易构成公司关联交易。

\*3、对参股公司——南京中航工业科技城发展有限公司的第二期出资 76,000,000.00 元, 持股仍为 19%:

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提议的《关于公司参与投资设立中航科技城(南京)发展有限公司的议案》。中国航空工业集团公司决定在金城集团有限公司所在的江苏省南京市中山东路 518 号的地块上, 开发建设中国航空科技城。为了紧抓中航工业整合内部资源大力发展房地产的大好契机, 实现企业优势互补、资源共享、品牌与实力提升的良好整合效果, 发挥公司在“中航城”模式的城市综合体开发运营的经验与资源, 董事会同意公司与金城集团有限公司、中国航空技术国际控股有限公司、中航投资控股有限公司共同投资设立南京中航工业科技城发展有限公司(以下简称“南京中航”), 由该公司负责中国航空科技城项目的开发、建设、运营及管理。南京中航注册资本为人民币 5 亿元, 按协议约定由股东分两期缴纳。其中南京中航于 2009 年 10 月成立时已收到四家股东实际投入的首期 20% 的资本共 1 亿元, 本公司于 2009 年 10 月按约定 19% 的出资比例投入首期出资 1900 万元人民币(南京中航注册资本 5 亿元\*各股东首期出资 20%\*本公司出资比例 19%)。

2011 年 12 月 28 日, 本公司按约定 19% 的出资比例投入第二期出资 7,600 万元人民币(南京中航注册资本 5 亿元\*各股东第二期出资 80%\*本公司出资比例 19%)。截止 2011 年 12 月 31 日, 本公司对南京中航的累计出资为 9,500 万元, 出资比例为 19%。



由于中国航空技术国际控股有限公司为本公司的实际控制人,金城集团有限公司、中国航空技术国际控股有限公司、中航投资控股有限公司均为本公司最终控股股东中国航空工业集团公司的全资子公司,因此该投资事项构成本公司关联交易。

\*4、对参股公司——江西中航国际洪都投资有限公司的第二期出资 24,000,000.00 元,持股仍为 15%:

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》,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。

该公司注册资本为人民币 20,000 万元,按协议约定由股东分两期缴纳。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。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 4,000 万元,其中本公司按约定 15%的出资比例投入首期出资 600 万元。

2011 年 6 月 15 日,本公司按约定 15%的出资比例投入第二期出资 2,400 万元人民币(该公司注册资本 2 亿元\*各股东第二期出资 80%\*本公司出资比例 15%)。截止 2011 年 12 月 31 日,本公司对江西中航国际洪都投资有限公司的累计出资为 3,000 万元,出资比例为 15%。

由于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最终控股股东,因此本投资事项构成公司的关联交易。

\*5、对参股公司——中和中(北京)光电科技有限公司投资 3,334,000.00 元,持股 20%:

公司第六届董事会第十七次会议于 2011 年 6 月 29 日审议通过了《关于公司全资孙公司参与收购中和中(北京)光电科技有限公司部分股权及对其增资的议案》。中和中(北京)光电科技有限公司(以下简称“中和中公司”)在本次增资前注册资本为人民币 755 万元,其中:金四方投资(北京)有限公司(以下简称“金四方投资”)出资 715 万元,持股 94.7%;自然人杜云鹏出资 40 万元,持股 5.3%。

董事会同意公司全资孙公司深圳市中航楼宇设备有限公司(以下简称“中航楼宇”)与中航国际新能源发展有限公司(以下简称“新能源公司”)分别出资人民币 133.4 万元和 266.8 万元受让金四方投资持有的中和中公司 20%和 40%的股权。股权收购后,由四名股东共同向中和中公司增资人民币 1,000 万元,其中:新能源公司追加投资 400 万元,中航楼宇追加投资 200 万元,金四方

投资追加投资347万元，杜云鹏追加投资53万元。根据上述投资方案，本次股权收购及增资中航楼宇出资总额为333.4万元。本次股权收购及增资完成后，中和中公司的注册资本将增加至人民币1,755万元，股权结构将变更为：新能源公司持股40%，中航楼宇持股20%，金四方投资持股34.7%，杜云鹏持股5.3%。

中航楼宇参与收购中和中（北京）光电科技有限公司部分股权及进行增资，借此进入合同能源管理市场并获取财务效益，有利于其业务拓展。

由于本次投资参与方新能源公司是公司实际控制人中国航空技术国际控股有限公司直接持股40%的子公司，因此本次参股投资事项构成了公司的关联交易。

\*6、本公司以前年度全额计提减值的长期股权投资，均是处于清理、难以收回的投资。

#### 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	处置	转为自用房地产	
1. 成本合计	571,746,532.60	---	1,617,788,028.62	---	---	---	2,189,534,561.22
（1）房屋、建筑物	571,746,532.60	---	1,617,788,028.62	---	---	---	2,189,534,561.22
（2）土地使用权	---	---	---	---	---	---	---
（3）其他	---	---	---	---	---	---	---
2. 公允价值变动合计	85,948,907.40	---	---	384,628,424.88	---	---	470,577,332.28
（1）房屋、建筑物	85,948,907.40	---	---	384,628,424.88	---	---	470,577,332.28
（2）土地使用权	---	---	---	---	---	---	---
（3）其他	---	---	---	---	---	---	---
3. 投资性房地产账面价值合计	657,695,440.00	---	1,617,788,028.62	384,628,424.88	---	---	2,660,111,893.50
（1）房屋、建筑物	657,695,440.00	---	1,617,788,028.62	384,628,424.88	---	---	2,660,111,893.50
（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	处置	转为自用房地产	
航空大厦 1 栋部分楼层	181,342,703.00	---	60,771,244.76	139,116,352.24	---	---	381,230,300.00
南光大厦 1-13 层部分楼层、地下室	178,110,007.00	---	---	---	---	---	178,110,007.00
南光捷佳大厦一至四层商场及部分房间	132,763,250.00	---	---	---	---	---	132,763,250.00
中航格澜阳光花园 A 栋 1-4 层、B 栋一层 7 套房	153,439,100.00	---	---	---	---	---	153,439,100.00
航苑大厦西座 7 套房	10,247,320.00	---	---	---	---	---	10,247,320.00
航都大厦 9J	1,793,060.00	---	---	266,830.00	---	---	2,059,890.00
长沙芙蓉南路 368 号波波天下城 9 套房	---	---	5,402,968.54	5,988,661.46	---	---	11,391,630.00
南昌中航国际广场 1 至 5 层、26 至 38 层	---	---	269,850,085.41	6,310,919.59	---	---	276,161,005.00
岳阳中航国际广场 1 至 27 层、裙楼 1 至 5 层	---	---	381,459,916.45	4,237,503.55	---	---	385,697,420.00
观澜格兰云天国际酒店房产	---	---	444,316,486.02	2,051,291.98	---	---	446,367,778.00
赣州中航城九方购物中心房产及幼儿园	---	---	455,987,327.44	226,656,866.06	---	---	682,644,193.50
合计	657,695,440.00	---	1,617,788,028.62	384,628,424.88	---	---	2,660,111,893.50

说明：本期增加的公允价值变动 384,628,424.88 元包括以下两项：其中公司原有投资性房地产增加的公允价值为 266,830.00 元，报告期新增的投资性房地产增加的公允价值为 384,361,594.88 元。详见下表 3 及相关说明。

### 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：

#### (1) 原有投资性房地产变动情况及对本期报表项目的影响：

资产名称	2009年转换时 账面价值	2010年账面公 允价值	2011年估价的 公允价值金额	按2011 年末估 价计算 的增值 率	2011年公 允价值变动 调账金额	2011年末入账 的公允价值	公允价值累计变 动(账面确认数)	2011年公允价值变动对报表项目的影 响		
								公允价值变 动损益	递延所得 税负债	所得税费 用(递延所 得税费用)
航空大厦1栋部分楼层	16,942,252.79	181,342,703.00	189,506,322.00	4.50%	不确认变动	181,342,703.00	164,400,450.21	---	---	---
南光大厦1-13层部分楼层、地下室	39,520,115.68	178,110,007.00	186,183,887.00	4.53%	不确认变动	178,110,007.00	138,589,891.32	---	---	---
南光捷佳大厦一至四层商场及部分房产	81,723,151.52	132,763,250.00	139,320,200.00	4.94%	不确认变动	132,763,250.00	51,040,098.48	---	---	---
中航格澜阳光花园A栋1-4层、B栋一层7套房	94,119,786.18	153,439,100.00	160,694,550.00	4.73%	不确认变动	153,439,100.00	59,319,313.82	---	---	---
航苑大厦西座7套房	2,440,050.24	10,247,320.00	10,552,570.00	2.98%	不确认变动	10,247,320.00	7,807,269.76	---	---	---
航都大厦9J	455,171.09	1,793,060.00	2,059,890.00	14.88%	266,830.00	2,059,890.00	1,604,718.91	266,830.00	66,707.50	66,707.50
<b>合 计</b>	235,200,527.50	657,695,440.00	688,317,419.00		266,830.00	657,962,270.00	422,761,742.50	266,830.00	66,707.50	66,707.50

#### (2) 新增投资性房地产的情况及对本期报表项目的影响：

资产名称	2011年转换时账 面价值	2011年估价的公 允价值金额	按2011年 末估价计 算的增值 率	2011年公允价 值变动调账金额	2011年末入账的 公允价值	2011年公允价值变动对报表项目的影响				
						公允价值变动损 益	资本公积	递延所得税负 债	少数股东权益	所得税费用(递 延所得税费用)
航空大厦1栋部分楼层(2011年新增)	60,771,244.76	199,887,597.00	228.92%	139,116,352.24	199,887,597.00	---	104,337,264.18	34,779,088.06	---	---
观澜格兰云天国际酒店房产	444,316,486.02	446,367,778.00	0.46%	2,051,291.98	446,367,778.00	2,051,291.98	---	512,823.00	---	512,823.00
长沙芙蓉南路368号波波天下城9套房	5,402,968.54	11,391,630.00	110.84%	5,988,661.46	11,391,630.00	---	4,491,496.10	1,497,165.38	---	---
南昌中航国际广场1至5层、26至38层	269,850,085.41	276,161,005.00	2.34%	6,310,919.59	276,161,005.00	---	3,549,892.26	1,577,729.89	1,183,297.42	---
岳阳中航国际广场1至27层、裙楼1至5层	381,459,916.45	385,697,420.00	1.11%	4,237,503.55	385,697,420.00	4,237,503.55	---	1,059,375.90	---	1,059,375.90
赣州中航城九方购物中心房产及幼儿园	455,987,327.44	682,644,193.50	49.71%	226,656,866.06	682,644,193.50	226,656,866.06	---	56,664,216.53	---	56,664,216.53
<b>合 计</b>	1,617,788,028.62	2,002,149,623.50		384,361,594.88	2,002,149,623.50	232,945,661.59	112,378,652.54	96,090,398.76	1,183,297.42	58,236,415.43

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，本公司原有投资性房地产的转换日是 2009 年 1 月 1 日。

对于转换日原有投资性房地产的后续计量，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，变动幅度小于 5%时，公司不进行会计处理。本公司本期原有的航空大厦等 5 项投资性房地产的期末与期初公允价值相比，变动幅度小于 5%，对于这 5 项投资性房地产，本公司认定其公允价值未发生大幅变动，公司不进行会计调账处理，这 5 项投资性房地产期末公允价值仍按期初公允价值确定。而对于本公司原来持有的另外 1 项投资性房地产，因本期公允价值变动幅度大于 5%，根据本公司的会计政策，认定其公允价值已发生大幅变动，故公司进行会计调账处理。因此，2011 年对原有投资性房地产期末公允价值实际调账并列入本期损益的金额为 266,830.00 元，最后确认入账的期末原有投资性房地产公允价值为 657,962,270.00 元。

2、公司第六届董事会第二十九次会议于 2011 年 12 月 21 日审议通过了《关于将公司若干房产作为以出租为目的的持有型物业的议案》，同意将公司及其下属企业持有的赣州中航城九方购物中心房产等 6 项房产作为以出租为目的的持有型物业。2011 年公司以上新增的投资性房地产的转换日是 2011 年 12 月 31 日。

根据本公司的会计政策，对于转换日新增的投资性房地产的计量，在首次转换日按公允价值与账面价值的差额进行会计处理。

本期投资性房地产增加中航空大厦 1 栋部分楼层（2011 年新增）、长沙芙蓉南路 368 号波波天下城 9 套房、南昌中航国际广场 1 至 5 层、26 至 38 层系从固定资产转入投资性房地产，对上述三项资产转换日公允价值的变动列入资本公积；赣州中航城九方购物中心房产等三项资产因在建造阶段（完工前）即与相关租赁单位签订了租赁合同，确定了该类房产作为出租之用，故在转换日直接由开发产品等项目转入投资性房地产。

对于报告期新增的投资性房地产于转换日的公允价值金额大于转换日账面净值的差额 384,361,594.88 元，对报告期财务报表的影响如下：①在 2011 年调增当期利润---公允价值变动损益 232,945,661.59 元；②调增 2011 年资本公积—其他资本公积 112,378,652.54 元；③根据少数股东持股比例调增 2011 年少数股东权益 1,183,297.42 元，少数股东权益的影响系江西中航地产有限责任公司名下南昌中航国际广场 1 至 5 层、26 至 38 层公允价值变动中归属于少数股东的部份；④确认递延所得税负债 96,090,398.76 元（384,361,594.88 元\*所得税率 25%）；⑤确认所得税费用---递延所得税费用 58,236,415.43 元（232,945,661.59 元\*所得税率 25%）；⑥公允价值变动金额 384,361,594.88 元=①+②+③+④-⑤。

中联资产评估有限公司以“中联评报字【2012】第 63 号”评估报告对本公司截止 2011 年 12 月 31 日的所有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期末市场价值为 2,690,467,042.50 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。

3、本期原有投资性房地产与新增投资性房地产共计确认影响 2011 年利润的公允价值变动损益金额为 233,212,491.59 元 (266,830.00+232,945,661.59)。

4、报告期两项房产增值金额较大的原因:

(1) 航空大厦 1 栋部分楼层 (2011 年新增) 公允价值变动金额为 139,116,352.24 元, 该房产系 1989 年建成入账, 位于深圳市的繁华市区, 且经过多年计提折旧后, 其账面价值较低, 故以 2011 年末市价估算时, 其增值率高达 228.92%。

(2) 赣州中航城九方购物中心房产及幼儿园, 位于赣州市章江新区核心地段, 主要包括九方购物中心一至四层商铺及商业地下室, 系从开发产品直接转入投资性房地产, 虽然增值率只有 49.71%, 但由于转入房产出租面积达到 85,746.60 m<sup>2</sup>, 故该项房产的增值额达到 226,656,866.06 元。该房产增值是本公司报告期投资性房产公允价值变动增加的主要原因, 也是报告期利润增加的重要因素。

5、岳阳中航国际广场主楼 1 至 27 层截止 2011 年 12 月 31 日由于工程结算未完成导致房产证未办妥, 工程结算后能办到房产证; 赣州中航城九方购物中心、观澜格兰云天国际酒店房产的房产证正在办理之中。

6、本公司主要的投资性房地产除岳阳中航国际广场主楼 1 至 27 层、赣州中航城九方购物中心房产及观澜格兰云天国际酒店土地使用权外 (因观澜格兰云天国际酒店房产证未办妥, 除土地使用权外的该酒店其他资产未被用于银行贷款抵押), 其余的投资性房地产已用于本公司向银行贷款的抵押。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	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋及建筑物	438,321,273.86	103,259,391.97	412,606,948.95	128,973,716.88
电子设备	27,713,193.30	6,294,224.82	14,509,105.89	19,498,312.23
机器设备	54,682,847.54	26,884,414.19	11,970,625.27	69,596,636.46
运输设备	43,792,329.25	10,888,577.22	5,061,647.64	49,619,258.83
其他设备	26,370,384.83	3,827,076.03	8,194,216.01	22,003,244.85
合计	590,880,028.78	151,153,684.23	452,342,543.76	289,691,169.25

### 2、累计折旧

类别	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋及建筑物	97,461,532.28	13,497,758.48	82,560,105.90	28,399,184.86
电子设备	15,921,641.78	2,183,140.37	8,962,916.00	9,141,866.15
机器设备	33,594,177.06	2,772,336.06	4,742,836.05	31,623,677.07
运输设备	25,942,515.44	5,059,692.77	2,500,194.87	28,502,013.34
其他设备	18,466,798.72	2,539,027.58	7,523,049.91	13,482,776.39
合计	191,386,665.28	26,051,955.26	106,289,102.73	111,149,517.81

**3、固定资产余额**

类别	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋及建筑物	340,859,741.58	---	---	100,574,532.02
电子设备	11,791,551.52	---	---	10,356,446.08
机器设备	21,088,670.48	---	---	37,972,959.39
运输设备	17,849,813.81	---	---	21,117,245.49
其他设备	7,903,586.11	---	---	8,520,468.46
合计	399,493,363.50	---	---	178,541,651.44

**4、固定资产减值准备**

类别	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	减少原因
房屋及建筑物	---	---	---	---	
电子设备	---	---	---	---	
机器设备	---	---	---	---	
运输设备	---	---	---	---	
其他设备	---	---	---	---	
合计	---	---	---	---	

**5、固定资产账面价值**

类别	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
房屋及建筑物	340,859,741.58	---	---	100,574,532.02
电子设备	11,791,551.52	---	---	10,356,446.08
机器设备	21,088,670.48	---	---	37,972,959.39
运输设备	17,849,813.81	---	---	21,117,245.49
其他设备	7,903,586.11	---	---	8,520,468.46
合计	399,493,363.50	---	---	178,541,651.44

(1) 本期固定资产减少主要是南昌中航国际广场等三项固定资产在报告期转入投资性房地产核算。参见附注五、(八) 投资性房产附注的相关说明。

(2) 本期计提折旧额 26,051,955.26 元，本期由在建工程转入固定资产原价为 18,422,149.43 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	8,220,835.04	274,027.83	---	7,946,807.21

本公司的固定资产南昌中航国际广场自用写字楼部份已用于向交通银行南昌迎宾支行的贷款抵押，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：无。**

## （十）在建工程

### 1、在建工程明细情况

项目	期末数			期初数		
	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	45,050,801.53	---	45,050,801.53	---	---	---
酒店在建工程	37,409,895.66	---	37,409,895.66	164,786,811.93	---	164,786,811.93
设备更新改造	197,690.00	---	197,690.00	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
幕墙加工厂改造	287,500.00	---	287,500.00	---	---	---
合计	82,945,887.19	---	82,945,887.19	226,219,852.35	---	226,219,852.35

### 2、重大在建工程项目变动情况

项目名称	预算数	期初数	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	50,764 万元	164,786,811.93	264,686,718.91	12,629,653.68	416,843,877.16	97.97%
上饶酒店在建工程	35,903 万元	---	37,409,895.66	---	---	10.42%
赣州酒店装修工程	140,767 万元	---	45,050,801.53	---	---	32.00%
岳阳中航国际广场*2	15,606 万元	61,191,850.42	55,176,194.30	4,469,778.00	111,898,266.72	---
合计		225,978,662.35	402,323,610.40	17,099,431.68	528,742,143.88	---
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	期末数
观澜酒店在建工程	已竣工	44,885,300.00	17,947,186.65	7.56%	股东投入和借款	---
上饶酒店在建工程	说明	---	---	---	股东投入	37,409,895.66
赣州酒店装修工程	完工 90%	456,861.11	456,861.11	8.65%	股东投入和借款	45,050,801.53
岳阳中航国际广场	已竣工	21,966,262.18	14,746,468.87	7.28%	股东投入和借款	---
合计		67,308,423.29	33,150,516.63			82,460,697.19

其他减少主要是观澜酒店与岳阳中航国际广场在年末转入投资性房地产核算，参见投资性房地产附注。

### 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
上饶酒店在建工程	裙楼结构封顶、塔楼结构完成至 8 层（共 20 层）；展示区园林完工；10KV 外线完成	
赣州酒店装修工程	完工 90%	
观澜酒店在建工程	已完工	转入投资性房地产核算
岳阳中航国际广场	已完工	转入投资性房地产核算

## (十一) 无形资产

## 1、无形资产情况

项目	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
一、原价合计	84,863,681.74	4,879,578.00	67,653,405.38	22,089,854.36
1、土地使用权	84,740,081.74	---	67,529,805.38	17,210,276.36
2、软件	123,600.00	---	123,600.00	---
3、特许经营权	---	4,879,578.00	---	4,879,578.00
二、累计摊销额合计	10,400,502.45	2,915,659.03	9,313,014.92	4,003,146.56
1、土地使用权	10,349,002.45	2,915,659.03	9,261,514.92	4,003,146.56
2、软件	51,500.00	---	51,500.00	---
3、特许经营权	---	---	---	---
三、无形资产减值准备合计	---	---	---	---
1、土地使用权	---	---	---	---
2、软件	---	---	---	---
3、特许经营权	---	---	---	---
四、无形资产账面价值合计	74,463,179.29	---	---	18,086,707.80
1、土地使用权	74,391,079.29	---	---	13,207,129.80
2、软件	72,100.00	---	---	---
3、特许经营权	---	---	---	4,879,578.00

说明：

(1) 无形资产年末比年初减少主要是因为观澜酒店于报告期完工转入投资性房产，与其相关的土地成本从无形资产---土地使用权结转至投资性房产成本。

(2) 本公司于 2011 年 8 月 29 日收购了湖南省第一工程有限公司（后更名为：中航建筑工程有限公司，以下简称为“中航建筑”）。截止 2011 年 8 月 31 日，湖南一建公司共持有包括房屋建筑工程施工总承包一级；市政公用工程施工总承包一级等 7 个一级工程资质证书，另外还持有 2 个二级、2 个三级资质证书，工程资质较全。参照北京湘资国际资产评估有限公司出具的湘资国际评字[2011]018 号评估报告确定的评估值 7,068.53 万元(注:为公司改制后注册资本金 6111.75 万元与评估增值 956.78 万元之和),本公司以 36,049,503.00 (评估价 7,068.53 万元\*股权收购比例 51%) 收购中航建筑 51% 的股权，由于收购资产范围只包括湖南一建公司的实收资本及持有的所有资质证书，其他的资产均剥离给原股东湖南建工集团，故收购时产生收购溢价 4,879,578.00 元均来源于中航建筑工程资质所产生的评估增值。由于本公司收购该公司取得的是一个净壳，相当于购买了一项经营资质。收购该公司属于不具有业务的企业合并，不形成商誉，

故将相关资质增值即收购溢价 4,879,578.00 元计入无形资产——特许经营权。

本公司收购中航建筑合并报表特许经营权的计算过程：

项目	金额	备注
本公司收购中航建筑 51% 的股权支付的对价	36,049,503.00	参照评估价确定
购买日（2011 年 8 月 31 日）中航建筑的所有者权益总额均为实收资本，负债为零。	61,117,500.00	
本公司收购中航建筑的股权比例	51%	
本公司收购中航建筑 51% 的股权对应的公允价值	31,169,925.00	
本公司收购中航建筑的股权确认的特许经营权	4,879,578.00	因工程资质产生的收购溢价

## 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	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
工程及装修支出	238,646,247.30	70,361,500.47	28,942,722.90	192,327,528.57	87,737,496.30
其他	11,423,564.43	1,172,490.00	1,371,334.19	8,020,112.05	3,204,608.19
合计	250,069,811.73	71,533,990.47	30,314,057.09	200,347,640.62	90,942,104.49

说明：本期其他减少主要系酒店管理公司转让，转出长期待摊费用所致。

## （十三）递延所得税资产与递延所得税负债

### 1、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：		
坏账准备*1	8,842,245.83	8,567,408.88
存货跌价准备	167,272.69	160,581.78
开办费	---	---
可抵扣亏损	---	---
递延所得税资产小计	9,009,518.52	8,727,990.66
递延所得税负债：		
投资性房产公允价值变动金额	205,977,194.85	108,421,301.78
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动*2	---	503,460.83
收购企业时购买日公允价值大于账面价值的差额变动*3	132,471,835.13	---
其他	---	8,209.97
递延所得税负债小计	338,449,029.98	108,932,972.58

\*1、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。

\*2、因皖能电力法人股于报告期出售,该法人股确认的递延所得税负债 503,460.83 元也在报告期相应转出。

\*3、收购企业时购买日公允价值大于账面价值的差额变动确认的递延所得税负债 132,471,835.13 元,系 2011 年本公司收购岳阳建桥、惠东康宏两家地产公司时所确认的递延所得税负债。在编制合并报表时,对于收购岳阳建桥、惠东康宏两家地产公司的各项可辨认资产、负债,以购买日公允价值为基础计量的金额与以上两家公司在编制个别报表时以账面价值为基础计量金额之间的差异(251,609,635.95+278,277,704.57=529,887,340.52 元),根据 25%的预计所得税率所确认的递延所得税负债,其中收购岳阳建桥公司确认的递延所得税负债为 62,902,408.99 元,收购惠东康宏公司确认的递延所得税负债为 69,569,426.14 元。相关收购事项参见:附注四、企业合并及合并财务报表(四)、(1)本期新纳入合并范围的子公司说明\*1 和\*3。

## 2、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	36,038,074.10
小计	36,038,074.10
递延所得税负债:	
投资性房地产---公允价值累计变动金额	807,123,337.38
投资性房地产---应纳税暂时性差异	16,785,441.96
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	---
收购企业时购买日公允价值大于账面价值的金额(参见说明*3)	529,887,340.52
小计	1,353,796,119.86

\*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---公允价值累计变动金额 807,123,337.38 元+投资性房地产---应纳税暂时性差异 16,785,441.96 元)\* 所得税率 25%=205,977,194.85 元。

\*2、投资性房地产---应纳税暂时性差异 16,785,441.96 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 2011 年末形成应纳税暂时性差异 16,785,441.96 元(5,595,147.32 元\*3 年)。

## (十四) 资产减值准备

项目	期初余额	本期增加	本期减少			期末余额
			转回	转销	其他减少	
1、坏账准备	242,361,646.26	5,592,762.59	552,125.02	31,563.82	580,719.37	246,790,000.64
2、存货跌价准备	966,044.30	---	10,740.99	---	---	955,303.31

3、长期股权投资减值准备	9,300,000.00	---	---	---	---	9,300,000.00
合计	252,627,690.56	5,592,762.59	562,866.01	31,563.82	580,719.37	257,045,303.95

### (十五) 短期借款

#### 1、短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
质押借款	---	---
抵押借款	310,000,000.00	760,000,000.00
保证借款	640,000,000.00	790,010,000.00
信用借款	---	---
合计	950,000,000.00	1,550,010,000.00

#### 2、短期借款分类明细

项目	期末数	期初数	备注
抵押借款			
广发银行惠州惠东支行	10,000,000.00	---	惠东国用(2008)第210004号土地
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	300,000,000.00	中航观澜阳光花园11栋房产做抵押
浦发行深圳文锦支行	---	260,000,000.00	饶府国用(2005)第332、333、334、335、336、337号土地
小计	310,000,000.00	760,000,000.00	
保证借款			
中国银行上步支行	100,000,000.00	200,000,000.00	中国航空技术深圳有限公司担保
东亚银行	90,000,000.00	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	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
渤海信托	200,000,000.00	---	中国航空技术深圳有限公司担保
建信信托	200,000,000.00	---	中国航空技术深圳有限公司担保
小计:	640,000,000.00	790,010,000.00	
合计	950,000,000.00	1,550,010,000.00	

本期借款总额 33 亿元，比期初增加 2.4 亿元，其中：短期借款减少 6 亿元，长期借款增加 5 亿元，1 年内到期的长期借款增加 3.4 亿元。公司项目开发资金除了销房款及银行借款外，控股股东借款（参见其他应付款附注）是本公司另一项主要资金来源。

#### 3、已逾期未偿还的短期借款：无

**(十六) 应付账款****1、应付账款按账龄分类**

账龄	期末余额	期初余额
一年以内	1,066,446,488.80	474,228,086.57
一至二年	68,113,799.12	30,278,201.09
二至三年	22,494,568.13	31,484,266.13
三年以上	4,143,656.39	2,435,459.76
合计	1,161,198,512.44	538,426,013.55

应付账款期末数比去年同期增加 115.67%，主要是本期开发项目暂估工程款增加引起，其中成都中航项目暂估工程款为 2.34 亿元，赣州中航项目暂估工程款为 1.70 亿元，昆山中航项目暂估工程款为 0.90 亿元。

**2、年末余额中无欠持本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东款。****3、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
广东国际大厦实业有限公司	同一最终控制方	81,320.87	0.01%

**4、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	期末余额	期初余额
一年以内	884,067,394.32	962,478,203.57
一至二年	36,478,162.62	12,638,965.14
二至三年	1,177,291.20	8,568,558.23
三年以上	9,001,117.30	4,508,625.06
合计	930,723,965.44	988,194,352.00

**2、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。****3、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	同一最终控制方	17,610,690.02	1.89%
中联(庐山)国际商务会议中心有限公司	同一最终控制方	8,284,808.48	0.89%
中国航空技术国际控股有限公司	实际控制人	668,155.93	0.07%
中国航空技术北京有限公司	同一最终控制方	101,100.87	0.01%
合计		26,664,755.30	2.86%

4、账龄超过一年的大额预收账款：无。

5、预收款项按款项按性质分类

项目	期末余额	期初余额
预收购房款	785,256,711.46	879,408,387.75
出售洗衣券预收款	84,790,060.40	67,332,598.50
物业及酒店服务预收款等	48,090,373.36	41,453,365.75
幕墙公司预收工程款	12,586,820.22	---
合计	930,723,965.44	988,194,352.00

6、预收购房款情况

房地产项目	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例
赣州中央公元城	242,033,791.00	---	2012年11月	
坪地鼎尚华庭商住项目	1,313,900.00	200,000.00	2008年12月	
昆山中航城	10,555,155.00	405,232,251.00	2011年12月	
江西南昌中航国际广场	---	38,520.96	2010年3月	
新疆中航翡翠城	8,213,766.50	24,218,994.30	2012年7月	
惠东中航城	184,101,963.00	59,312,826.49	2012年10月	
成都中航城市广场	82,446,318.00	300,198,273.00	2011年12月	
江苏中航-A7地块一期住宅	149,126,779.00	---	2012年12月	
上饶中航城一期	106,968,745.96	---	2011年12月	
赣州中航城	496,293.00	90,207,522.00	2011年9月	
预收购房款合计	785,256,711.46	879,408,387.75		

对于以上房产项目的预收款，均系年末未达本公司收入确认条件的预收款。

(十八) 应付职工薪酬

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	79,420,741.31	487,613,403.95	484,647,751.44	82,386,393.82
二、职工福利费	497,857.20	23,792,264.29	24,277,002.28	13,119.21
三、社会保险费	144,203.59	52,306,058.94	51,631,350.87	818,911.66
1. 基本养老保险费	29,771.55	28,484,760.53	28,254,020.78	260,511.30
2. 医疗保险费	93,538.69	15,151,112.07	14,839,201.71	405,449.05
3. 失业保险费	13,377.88	2,136,009.65	2,025,078.04	124,309.49
4. 工伤保险费	5,405.33	1,573,007.17	1,556,816.91	21,595.59
5. 生育保险费	2,110.14	1,190,489.19	1,185,553.10	7,046.23
6. 年金缴费	---	3,770,680.33	3,770,680.33	---
四、住房公积金	118,418.90	13,704,063.36	12,662,715.06	1,159,767.20

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
五、工会经费和职工教育经费	3,595,339.18	10,856,088.55	11,902,923.13	2,548,504.60
六、非货币性福利	6,750.00	---	6,750.00	---
七、因解除劳动关系给予的补偿	---	874,580.10	874,580.10	---
八、其他	1,615,177.09	28,971,403.12	30,313,132.69	273,447.52
合计	85,398,487.27	618,117,862.31	616,316,205.57	87,200,144.01

应付职工薪酬中属于拖欠性质的金额为零。

年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	期末余额	期初余额	计缴标准
增值税	(1,375,464.50)	(1,310,003.48)	3%、6%、17%
营业税	35,155,812.48	59,853,983.87	5%
城市建设维护税	2,587,941.78	4,273,529.11	1%、5%、7%
教育费附加	1,602,822.01	1,884,276.23	3%
企业所得税	103,389,778.49	95,234,874.42	24%、25%
房产税	7,056,682.87	3,000,770.73	
代扣代缴个人所得税	17,782,192.89	1,122,435.73	超额累进税率
土地使用税	2,482,635.84	2,100,219.24	定额税率
土地增值税	207,789,116.69	79,334,071.92	超率累进税率
其他	2,177,459.80	584,721.01	
合计	378,648,978.35	246,078,878.78	

应交税费期末数比期初数增加 53.87%，主要是本期地产项目销售利润率高于上期，按照土地增值税清算规定计提的土地增值税高于上期所致。

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	期末余额	期初余额	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	497,438.35	未领取
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	1,190,199.23	未领取
合计	26,441,231.58	26,441,231.58	

**(二十一) 其他应付款**

账龄	期末数		期初数	
	金额	占总额比率	金额	占总额比率
一年以内	1,233,383,177.50	84.92%	380,581,266.55	73.61%
一年以上至二年以内	80,059,818.03	5.52%	86,966,564.29	16.82%
二年以上至三年以内	56,825,990.69	3.91%	34,755,071.01	6.72%
三年以上	82,126,643.85	5.65%	14,735,630.42	2.85%
合计	1,452,395,630.07	100.00%	517,038,532.27	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 1,079,574,667.35 元,其中欠控股股东中国航空技术深圳有限公司 1,079,574,667.35 元,系本公司应支付深圳中航的借款本金之和,明细内容详见附注七、5、关联交易情况(7)关联方资金拆借说明。

期末其他应付款比上期增加 180.91%,主要是由于本期末归还的控股股东借款引起。2010 年末,本公司欠控股股东中国航空技术深圳有限公司借款 152,021,711.91 元,2011 年本公司增加的大部分股东借款未归还,截止 2011 年末尚有 1,079,574,667.35 元借款本金未归还。

2、期末余额中,欠关联方款项为 1,121,106,037.89 元,具体明细详见附注七、6、关联方应收应付款项(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			
		1 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	11,550,000.00
江西江沪置业有限公司*3	9,331,868.41	---	---	---	9,331,868.41
合计	76,929,345.41	---	2,737,477.00	44,930,000.00	29,261,868.41

\*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。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。

\*2、成都中航阳光地产有限公司 7,000,000.00 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、一年内到期的非流动负债

项 目	期末数	期初数
1 年内到期的长期借款	689,000,000.00	350,000,000.00
1 年内到期的应付债券	---	---
1 年内到期的长期应付款	---	---
合 计	689,000,000.00	350,000,000.00

### 2、一年内到期的长期借款

借款类型	期末数	期初数	备注
保证借款:			
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
建行深圳分行	60,000,000.00	---	中国航空技术深圳有限公司担保
中航信托	460,000,000.00	---	中国航空技术深圳有限公司担保
小计	520,000,000.00	350,000,000.00	
抵押借款:			
交通银行南昌迎宾支行	169,000,000.00	---	南昌中航国际广场房产抵押
小计	169,000,000.00	---	
合计	689,000,000.00	350,000,000.00	

### 3、一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
建行深圳分行	2009.2.18	2012.2.17	6%-7%	60,000,000.00	---	中国航空技术深圳有限公司担保
中航信托	2010.7.6	2012.7.6	10%-11%	460,000,000.00	---	中国航空技术深圳有限公司担保
交通银行南昌迎宾支行	2010.10.4	2012.06.30	6%-7%	169,000,000.00	---	南昌中航国际广场房产抵押
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

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率	期末数	期初数	备注
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
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				689,000,000.00	350,000,000.00	

### (二十三) 长期借款

#### 1、长期借款分类

借款类别	期末余额	期初余额
保证借款	390,000,000.00	770,000,000.00
抵押借款	1,271,762,500.00	390,000,000.00
合计	1,661,762,500.00	1,160,000,000.00

#### 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	2011.12.22	2014.12.21	7%-8%	40,000,000.00	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	6%-7%	100,000,000.00	100,000,000.00	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	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	40,000,000.00	
	2010.12.17	2015.6.30	5%-6%	56,040,000.00	56,040,000.00	
中航信托股份有限公司	2010.7.6	2012.7.6	8%-9%	---	460,000,000.00	中国航空技术深圳有限公司担保,关联借款
兴业信托	2011.8.30	2013.2.30	8%-9%	100,000,000.00	---	中国航空技术深圳有限公司担保
小计				390,000,000.00	770,000,000.00	
抵押借款:						
永亨银行深圳分行	2010.2.9	2020.2.8	5%-6%	130,000,000.00	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

借款类型	借款起始日	借款终止日	利率 (%)	期末数	期初数	备注
成都商业银行	2010. 4. 29	2013. 4. 29	5%-6%	150,000,000.00	150,000,000.00	中航地产股份有限公司担保及成都土地抵押
	2011. 2. 27	2013. 4. 29	6%-7%	150,000,000.00	---	中航地产股份有限公司担保及成都土地抵押
	2011. 5. 9	2013. 4. 29	6%-7%	100,000,000.00	---	中航地产股份有限公司担保及成都土地抵押
华夏银行深圳分行	2011. 10. 14	2020. 10. 14	8%-9%	58,000,000.00	---	南光捷佳大厦抵押
	2011. 10. 20	2020. 10. 14	8%-9%	100,000,000.00	---	南光捷佳大厦抵押
民生银行深圳分行	2011. 3. 9	2020. 9. 14	8%-9%	97,000,000.00	---	航空大厦抵押
	2011. 4. 27	2020. 9. 14	8%-9%	150,000,000.00	---	航空大厦抵押
	2011. 9. 23	2020. 9. 14	9%-10%	30,000,000.00	---	航空大厦抵押
中行苏州分行昆山支行	2011. 7. 27	2014. 6. 30	6%-7%	50,000,000.00	---	昆山九方土地抵押
	2011. 8. 24	2013. 9. 30	6%-7%	10,000,000.00	---	昆山九方土地抵押
	2011. 8. 24	2013. 12. 31	6%-7%	40,000,000.00	---	昆山九方土地抵押
	2011. 8. 24	2014. 3. 31	6%-7%	50,000,000.00	---	昆山九方土地抵押
中国银行深圳分行	2011. 9. 1	2016. 9. 1	8%-9%	44,812,500.00	---	观澜格兰云天酒店土地抵押
	2011. 9. 30	2016. 9. 1	8%-9%	11,950,000.00	---	观澜格兰云天酒店土地抵押
招商银行赣州分行	2011. 11. 11	2014. 11. 10	8%-9%	27,000,000.00	---	中航地产股份有限公司担保、赣州 K25 土地抵押
	2011. 11. 29	2014. 11. 10	8%-9%	13,000,000.00	---	中航地产股份有限公司担保、赣州 K25 土地抵押
	2011. 11. 30	2014. 11. 10	8%-9%	60,000,000.00	---	中航地产股份有限公司担保、赣州 K25 土地抵押
交通银行南昌迎宾支行	2009. 6. 30	2012. 6. 30	5%-6%		100,000,000.00	
小计				1,271,762,500.00	390,000,000.00	
长期借款合计				1,661,762,500.00	1,160,000,000.00	

**(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) 股本

## 1、 本年本公司股本变动金额如下：

项目	期初数		本期变动增减 (+, -)					期末数	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股*1	其他*2	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	55,494,161.00	24.96%	---	---	1,200.00	(55,491,761.00)	(55,490,561.00)	3,600.00	
1、国家持股	---	---	---	---	---	---	---	---	---
2、国有法人持股	55,473,686.00	24.95%	---	---	---	(55,473,686.00)	(55,473,686.00)	---	---
3、高管持股*2	20,475.00	0.01%	---	---	1,200.00	(18,075.00)	(16,875.00)	3,600.00	
二、无限售条件股份	166,826,311.00	75.04%	---	---	111,159,036.00	55,491,761.00	166,650,797.00	333,477,108.00	100%
1、人民币普通股	166,826,311.00	75.04%	---	---	111,159,036.00	55,491,761.00	166,650,797.00	333,477,108.00	100%
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%	---	---	111,160,236.00	---	111,160,236.00	333,480,708.00	100%

说明：\*1、公司 2010 年度股东大会于 2011 年 4 月 21 日审议通过了第六届董事会第九次会议通过的《公司 2010 年度利润分配预案》，同意公司以总股本 222,320,472 股为基数，以资本公积向全体股东每 10 股转增 5 股，合计送股 111,160,236 股。中国证券登记结算公司深圳分公司于 2011 年 6 月 16 日完成以上送股的股权登记手续。立信大华会计师事务所有限公司于 2011 年 6 月 24 日以立信大华验字[2011]180 号验资报告对以上资本公积转增的注册资本 111,160,236 元予以验证。2011 年 7 月 6 日取得深圳市市场监督管理局颁发的增资后的注册号为 440301103009475 的企业法人营业执照。该次送股后公司的注册资本由原 222,320,472.00 元增至 333,480,708.00 元。

\*2、因本公司 2007 年进行了定向增发，公司于 2008 年 7 月 3 日收到控股股东中国航空技术深圳有限公司及关联股东深圳中航集团股份有限公司、深圳中航城发展有限公司就其持有的本公司股份减持事宜特别承诺如下：三家股东在限售股已解除限售后，再自愿继续锁定 55,490,561 股至 2011 年 4 月 12 日，以上减持承诺限售股于 2011 年 4 月 12 日解除限售。年初公司高管持有的 20,475 股限售股因该高管在报告期离职而解除限售，年末 3,600 股限售股系公司另一高管所持，系该高管任命为本公司高管前买入，任命为本公司高管后成为限售股。

2、库存股：无。

3、专项储备：无。

4、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在 2011 年持有本公司股份增减变动情况如下：

股东名称	2010 年末		2011 年以资本公积转增股本金额	2011 年末	
	金额	比例		金额	比例
深圳中航集团股份有限公司	49,695,940.00	22.35%	24,847,970.00	74,543,910.00	22.35%
中国航空技术深圳有限公司	45,835,127.00	20.62%	22,917,564.00	68,752,691.00	20.62%
深圳中航城发展有限公司	15,942,619.00	7.17%	7,971,310.00	23,913,929.00	7.17%
公司控股股东直接、间接持股小计	111,473,686.00	50.14%	55,736,844.00	167,210,530.00	50.14%
其他股东小计	110,846,786.00	49.86%	55,423,392.00	166,270,178.00	49.86%
合计	222,320,472.00	100.00%	111,160,236.00	333,480,708.00	100.00%

## （二十六）资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本（股本）溢价	861,982,573.12	31,262,292.21	111,160,236.00	782,084,629.33
1、2007 年定向增发转入股本溢价*1	861,982,573.12	---	111,160,236.00	750,822,337.12
2、子公司江苏中航少数股东溢价增资产生的资本公积转入*2	---	31,262,292.21	---	31,262,292.21
其他资本公积：	86,809,969.39	112,378,652.54	9,930,186.48	189,258,435.45
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*3	(930,745.60)	---	3,806,138.78	(4,736,884.38)
2、公司上市改组时资产评估增值*4	86,217,064.19	---	4,600,396.90	81,616,667.29
3、自用房地产转换为投资性房地产的公允价值变动净额*5	---	112,378,652.54	---	112,378,652.54
4、可供出售金融资产公允价值变动价值变动净额*6	1,510,382.50	---	1,510,382.50	---
5、其他*7	13,268.30	---	13,268.30	---
合计	948,792,542.51	143,640,944.75	121,090,422.48	971,343,064.78

\*1 股本溢价本年减少 111,160,236.00 元系本期利润分配以资本公积转增股本金额。

\*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 3,806,138.78 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合营公司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 -3,806,138.78 元，调减资本公积—其他资本公积 3,806,138.78 元。

\*3 资产评估增值本年增加 112,378,652.54 元系本期原有固定资产转为投资性房地产，转换时公允价值大于原账面价值的差额计入资本公积的部分，本年减少 4,600,396.90 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 1,510,382.50 元系本公司持有的上市公司法人股皖能电力（已解除限售）本期全部出售转入投资收益。

\*5、自用房地产转换为投资性房地产的公允价值变动净额本年增加 112,378,652.54 元：系本公司持有的航空大厦 1 栋部分楼层等三项固定资产于报告期转为投资性房地产，转换日其公允价值大于原账面价值的差额为 151,415,933.29 元，在扣除确认的递延所得税负债 37,853,983.33 元及归属于少数股东的 1,183,297.42 元后，余下的 112,378,652.54 元计入资本公积。详见附注五、（八）投资性房产相关说明。

\*6、子公司江苏中航少数股东溢价增资产生的资本公积转入 31,262,292.21 元：本期本公司的子公司江苏中航地产有限公司的少数股东西安国际信托有限公司对其增资产生资本公积--资本溢价 57,300,000.00 元，本公司按增资后的持股比例 53.78% 享有 30,814,735.14 元；该子公司少数股东还按增资后的持股比例承担了该子公司 2010 年度亏损 447,557.07 元（该子公司 2010 年度亏损 968,275.00 元\*少数股东持股比例 46.22%）形成资本公积 447,557.07 元，两项合计金额为 31,262,292.21 元。详见附注四、（十一）、1、本期发生的子公司增资事项说明\*2。

\*7、本期其他资本公积—其他减少 13,268.30 元：系本期转让深圳格兰云天酒店管理有限公司后，与该股权相对应的资本公积 13,268.30 元在转让时自资本公积转入本期投资收益。

## （二十七）盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	119,950,565.43	8,804,042.89	---	128,754,608.32
合计	119,950,565.43	8,804,042.89	---	128,754,608.32

1、本年增加 8,804,042.89 元系按母公司净利润的 10% 计提的法定盈余公积。

## （二十八）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	686,800,571.05	
调整年初未分配利润合计数	---	
调整后年初未分配利润	686,800,571.05	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	517,334,892.89	
减：提取法定盈余公积	8,804,042.89	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*1	33,348,070.80	
本年年末余额	1,161,983,350.25	

\*1、2011年4月21日中航地产股份有限公司2010年度股东大会决议审议通过了第六届董事会第九次会议通过的《公司2010年度利润分配预案》，同意公司以现有总股本222,320,472股为基数，向全体股东每10股转增5股并派发1.5元现金股利(含税)，共分配现金股利33,348,070.80元，剩余未分配利润结转以后年度进行分配。

## (二十九) 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	3,705,924,862.21	3,919,346,217.43
其他业务收入	---	---
营业成本	2,320,876,110.15	2,697,611,515.35

### 2、主营业务(分行业)

项目	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产业	2,678,681,926.60	1,632,104,207.59	2,993,395,294.56	2,157,149,265.49
旅游饮食服务业	1,027,242,935.61	688,771,902.56	925,950,922.87	540,462,249.86
合计	3,705,924,862.21	2,320,876,110.15	3,919,346,217.43	2,697,611,515.35

### 3、主营业务(分板块)

项目	本期发生额		上期发生额	
	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	284,292,947.50	65,406,224.67	357,664,315.69	75,941,102.47
地产板块收入	2,678,681,926.60	1,632,104,207.59	2,993,395,294.56	2,157,149,265.49
物业板块收入	742,949,988.11	623,365,677.89	568,286,607.18	464,521,147.39
合计	3,705,924,862.21	2,320,876,110.15	3,919,346,217.43	2,697,611,515.35

#### (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	本期发生额		上期发生额	
	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	447,801,077.00	255,496,156.25	705,654,114.97	567,552,192.83
其中：深圳市	110,828,960.97	49,864,036.63	227,573,935.77	166,810,231.61
江苏	616,951,773.61	423,116,841.58	748,270,777.00	572,370,916.07



项目	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
江西	502,660,093.05	317,318,466.60	1,181,753,306.24	768,533,257.29
新疆	214,610,818.00	139,933,242.00	199,305,946.10	167,164,620.20
四川	681,001,220.83	317,550,289.43	---	---
湖北	23,965,444.30	22,551,162.95	28,654,315.66	26,968,861.52
广西	22,192,612.69	18,297,693.76	---	---
北京	19,078,349.08	17,885,354.46	282,086.53	267,982.20
重庆	18,718,887.04	17,558,827.64	21,883,037.47	21,642,035.41
吉林	17,181,067.16	16,082,971.29	---	---
河南	16,386,773.14	16,281,406.24	4,973,047.51	4,694,960.19
山西	8,202,911.41	7,735,428.22	---	---
湖南	20,137,067.00	---	71,080,972.77	---
上海	---	---	15,951,725.84	14,553,660.57
其他省	69,793,832.29	62,296,367.17	15,585,964.47	13,400,779.21
合计	2,678,681,926.60	1,632,104,207.59	2,993,395,294.56	2,157,149,265.49

### B、主营业务——地产板块收入（分业务类型）

项目	本期发生额		上期发生额	
	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	2,315,354,679.00	1,365,864,446.10	2,712,456,554.81	2,025,401,832.07
2、房地产出租	65,138,152.21	24,822,307.60	56,742,146.05	1,048,835.70
3、监理工程收入	3,964,631.56	---	2,703,686.44	---
4、幕墙工程收入	274,326,801.14	241,415,116.60	146,333,164.85	130,698,597.72
5、技术服务收入	---	---	2,225,835.31	---
6、代建政府项目收入	16,115,300.80	---	71,420,262.95	---
7、建筑施工收入	2,042,862.01	---	---	---
8、其他	1,739,499.88	2,337.29	1,513,644.15	---
合计	2,678,681,926.60	1,632,104,207.59	2,993,395,294.56	2,157,149,265.49

### (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	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
广东省	474,602,718.98	393,668,833.48	452,415,334.67	379,580,572.61
其中：深圳市	411,495,015.28	338,237,715.42	410,122,757.51	346,970,800.71
湖南省	51,248,632.63	42,669,395.95	28,551,002.77	17,250,245.01
北京市	39,732,672.30	35,216,787.11	---	---
上海市	39,914,423.78	31,653,059.79	22,819,246.66	17,829,840.08
湖北省	37,413,406.24	31,874,377.73	30,024,588.44	24,236,915.70
山东省	36,591,654.66	30,513,249.48	23,617,016.33	21,029,635.82

项目	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
天津市	22,474,681.43	20,604,381.14	---	---
江苏省	14,073,240.62	10,767,183.14	---	---
江西省	11,080,741.35	8,873,112.97	---	---
其他省	15,817,816.12	17,525,297.10	10,859,418.31	4,593,938.17
合计	742,949,988.11	623,365,677.89	568,286,607.18	464,521,147.39

### B、主营业务——物业公司收入（分业务类型）

项目	本期发生额		上期发生额	
	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、物业管理收入	654,067,055.85	567,121,342.16	486,276,613.54	401,233,667.97
2、房产出租收入	2,183,723.05	296,944.04	1,455,829.89	298,445.13
3、其他收入（楼宇电梯工程收入）	86,699,209.21	55,947,391.69	80,554,163.75	62,989,034.29
合计	742,949,988.11	623,365,677.89	568,286,607.18	464,521,147.39

### (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	本期发生额		上期发生额	
	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	161,600,515.42	43,047,605.52	193,394,721.46	50,051,668.18
其中：深圳	161,600,515.42	43,047,605.52	193,394,721.46	50,051,668.18
上海	26,381,363.80	4,653,714.65	51,486,280.05	7,356,024.87
北京	59,630,965.28	10,158,366.61	95,270,815.71	16,827,914.70
陕西	11,726,024.46	2,627,470.46	15,738,242.56	1,247,088.31
江西	20,581,387.37	3,917,489.03	1,774,255.91	458,406.41
湖南	4,372,691.17	1,001,578.40	---	---
合计	284,292,947.50	65,406,224.67	357,664,315.69	75,941,102.47

#### B、主营业务——酒店及服务收入（分业务类型）

项目	本期发生额		上期发生额	
	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	263,894,571.83	64,256,224.67	354,694,227.45	75,941,102.47
物业出租收入	20,398,375.67	1,150,000.00	2,970,088.24	---
合计	284,292,947.50	65,406,224.67	357,664,315.69	75,941,102.47

## 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
中国移动通信集团广东有限公司（物业项目收费）	37,792,675.48	1.02%
华润置地(成都)发展有限公司（幕墙工程收入）	30,210,000.00	0.82%
王红（商品房销售款）	29,440,631.00	0.79%
邱严杰（商品房销售款）	28,107,526.00	0.76%
成都同心置业发展有限公司（商品房销售款）	24,885,039.00	0.67%
合 计	150,435,871.48	4.06%

## (三十) 营业税金及附加

项 目	计税标准	本期发生额	上期发生额
营业税	3-5%	181,825,781.92	194,203,810.63
城市维护建设税	1%, 5%, 7%	12,534,819.01	11,458,292.27
教育费附加	3%	7,764,709.26	6,448,535.43
堤围防护费	0.01%	388,485.80	490,870.13
土地增值税	按清算政策规定	192,076,934.46	64,668,220.82
其他		7,401,227.77	2,571,524.90
合 计		401,991,958.22	279,841,254.18

本期营业税金及附加的金额比上年增加 122,150,704.04 元，增加 44%，主要是本期房产销售计提土地增值税比上年增多所致。本期计提土地增值税 192,076,934.46 元，主要是本期结转收入的地产项目因房产销售按清算政策规定所计提的土地增值税。

## (三十一) 销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
工资	45,341,619.63	45,667,903.48
广告宣传费	34,906,783.19	41,315,755.72
租赁费	23,236,916.40	31,604,954.96
销售代理费及营销推广费	25,318,323.81	30,566,020.96
长期待摊费用摊销	16,888,622.21	29,288,017.48
燃料水电费	13,516,434.15	17,519,280.75
物料消耗	7,442,862.66	6,493,009.23
促销费	6,810,695.17	6,203,363.99
折旧费	3,069,539.94	5,285,883.46
社会保险费	3,759,913.05	4,797,651.61
低值易耗品摊销	2,107,522.07	2,785,530.62
洗涤费	33,515.70	2,594,868.72
运输费	2,784,556.15	2,587,910.19

项 目	本期发生额	上期发生额
通讯费	1,906,897.98	2,311,957.54
其他	18,812,576.63	29,502,670.98
合 计	205,936,778.74	258,524,779.69

**(三十二) 管理费用**

项 目	本期发生额	上期发生额
管理人员工资	111,787,069.60	102,242,247.44
社会保险费	16,262,492.74	11,222,980.83
折旧费	10,630,423.28	10,149,720.27
业务招待费	11,724,857.77	9,011,157.31
长期待摊费用	13,157,966.98	8,481,099.57
租赁费	7,745,609.79	7,831,842.35
差旅费	9,484,961.88	7,152,154.79
福利费	8,549,828.17	7,123,337.01
税金	6,658,975.86	6,870,062.22
办公费	6,305,976.59	5,440,230.91
运输费	4,216,479.97	5,029,348.45
教育经费	1,968,561.52	3,091,177.25
水电费	2,732,062.23	2,965,260.03
咨询、顾问、评估费用	3,991,861.96	1,948,428.09
其他	25,716,871.03	29,008,985.39
合 计	240,933,999.37	217,568,031.91

**(三十三) 财务费用**

类 别	本期发生额	上期发生额
利息支出	67,752,365.58	63,606,682.79
减：利息收入	6,245,950.76	8,614,482.13
汇兑损失	1,127.17	2,863.56
减：汇兑收益	---	---
银行手续费	1,964,156.82	3,320,388.84
其他	5,641,175.75	11,537,524.68
合 计	69,112,874.56	69,852,977.74

**(三十四) 资产减值损失**

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	5,040,637.57	16,480,315.14
存货跌价损失	(10,740.99)	(88,020.70)
长期股权投资减值损失	---	3,000,000.00
合 计	5,029,896.58	19,392,294.44

### (三十五) 投资收益

#### 1、投资收益明细情况

项目或被投资单位名称	本期发生额	上期发生额
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	(285,542.54)	---
3、处置长期股权投资产生的投资收益—转让深圳格兰云天酒店管理公司 99.5%股权给中国航空技术深圳有限公司	19,498,833.35	---
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 49.93 万股产生的投资收益	2,664,370.39	---
合计	21,877,661.20	10,141.17

说明：投资收益本年比上年增加，主要系 2011 年发生股权转让及股票出售产生收益所致。深圳格兰云天酒店管理公司的股权转让事项具体参见：附注四、企业合并及合并财务报表（四）2、\*1 说明。

2011 年 3 月本公司将其持有的 49.93 万股皖能电力股票全部抛售，取得银行存款 4,055,753.06 元，扣除可供出售金融资产—出售皖能电力初始投资成本 1,391,382.67 元后，处置收益为 2,664,370.39 元。

### (三十六) 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得	47,877.30	761,243.03	47,877.30
其中：固定资产处置利得	47,877.30	761,243.03	47,877.30
无形资产处置利得	---	---	---
罚款净收入	181,834.51	16,344.00	181,834.51
资产评估增值部分计提折旧转入*1	4,657,646.10	4,692,284.60	4,657,646.10
无需支付的款项	921,209.96	2,306,734.21	921,209.96
奖励收入	---	154,443.94	---
政府补助	1,018,300.00	859,200.00	1,018,300.00
放弃股权收购收到违约金净收入	---	---	---
收地税局退回税款	---	189,650.10	---
其他	1,323,429.40	1,405,529.49	1,323,429.40
合计	8,150,297.27	10,385,429.37	8,150,297.27

\*1、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。

\*2、本期政府补助中，公司本部收到深圳福田区总商会支付的福田区经济发展资金扶持总部经济资助款 500,000.00 元、中航物业收到的福田区 2010 年度纳税亿元楼宇物业服务企业三等奖奖金 200,000.00 元以及格兰云天大酒店收到的深圳市循环经济协会颁布的节能奖 318,300.00 元。

**(三十七) 营业外支出**

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失	625,495.66	3,882,006.16	625,495.66
其中：固定资产处置损失	625,495.66	3,809,801.75	625,495.66
无形资产处置损失	---	---	---
公益性捐赠支出	270,649.83	553,000.00	270,649.83
罚款支出	263,596.87	250,752.51	263,596.87
赔偿支出	25,676.31	136,625.84	25,676.31
其他	939,413.13	422,060.60	939,413.13
合 计	2,124,831.80	5,244,445.11	2,124,831.80

本年营业外支出金额比上年减少 3,119,613.31 元，减少比例为 59.48%，主要系固定资产处置损失减少 3,184,306.09 元。

**(三十八) 所得税费用**

项 目	本期发生额	上期发生额
本年所得税费用	162,971,915.44	115,658,567.29
递延所得税费用	59,388,333.03	24,781,127.29
合 计	222,360,248.47	140,439,694.58

本期所得税费用金额比上年增加 81,920,553.89 元，增加比例为 58.33%，主要系地产项目的本期所得税费用增加以及本期赣州中航、岳阳中航、观澜酒店、中航物业等投资性房地产公允价值变动导致递延所得税费用增加所致。

**(三十九) 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程**

报告期利润	2011 年度	2010 年度
归属于公司普通股股东的净利润	1.5513	0.8075
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.9478	0.7178
项目	2011 年度	2010 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	517,334,892.89	269,281,814.72
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	517,334,892.89	269,281,814.72

报告期利润	2011 年度	2010 年度
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	517,334,892.89	269,281,814.72
(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	333,480,708.00	333,480,708.00
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	333,480,708.00	333,480,708.00
(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	1.5513	0.8075
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.9478	0.7178
稀释每股收益		
归属于公司普通股股东的净利润	1.5513	0.8075
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.9478	0.7178
非经常性损益	201,253,169.47	29,898,075.49
扣除非经常性损益后的净利润	316,081,723.42	239,383,739.23

#### (四十) 其他综合收益

项目	本期发生额	上期发生额
1、可供出售金融资产产生的利得(损失)金额	---	(1,263,229.00)
减: 可供出售金融资产产生的所得税影响	---	(217,495.08)
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	1,510,382.50	---
小计	(1,510,382.50)	(1,045,733.92)
2、投资性房地产公允价值变动计入资本公积的金额	151,415,933.29	---
减: 投资性房地产公允价值变动产生的所得税影响	37,853,983.32	---
小计	113,561,949.97	---
3、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	(3,806,138.78)	(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	(3,806,138.78)	(930,745.60)
合计	108,245,428.69	(1,976,479.52)

1、可供出售金融资产产生的前期计入其他综合收益当期转入损益的金额 1,510,382.50 元，系本期出售皖能电力时将原计入资本公积的金额转入投资收益。

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-3,806,138.78 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。

3、投资性房地产公允价值变动计入资本公积的金额系本期将原有固定资产转为投资性房地产时，转换日公允价值大于原账面价值的差额，具体参见：附注八、投资性房地产说明。

4、其他综合收益中归属于少数股东的份额为 1,183,297.42 元，系本公司的子公司江西中航地产有限责任公司名下南昌中航国际广场 1 至 5 层、26 至 38 层公允价值变动中归属于少数股东的部分。

#### （四十一）现金流量表附注

##### 1. 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额
公司往来款	536,334,910.71
押金及代收代付款	225,261,236.22
收到退回的保证金	1,633,419.90
收到的工程、投标保证金	11,525,397.45
银行存款利息收入	7,793,095.84
罚款、违约金收入	33,240.00
职工归还的备用金	3,217,865.81
其他	38,423,803.10
合 计	824,222,969.03

##### 2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额
往来款项	873,041,731.48
管理费用支付的现金	129,714,825.17
营业费用支付的现金	60,997,818.76
押金、保证金、维修金支出	48,009,013.72
员工备用金	8,858,130.34
利息及手续费	7,865,247.85
其他	84,833,207.93
合 计	1,213,319,975.25



**(四十二) 现金流量表补充资料****1、现金流量表补充资料**

项目	本期金额	上期金额
一、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	500,798,614.38	295,524,395.97
加：资产减值准备	5,029,896.58	19,392,294.44
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	26,051,955.26	22,891,230.37
无形资产摊销	2,915,659.03	2,010,658.28
长期待摊费用摊销	30,314,057.09	42,119,161.77
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	577,618.36	3,120,763.13
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）	(233,212,491.59)	(54,257,601.00)
财务费用（收益以“-”号填列）	69,112,874.56	69,852,977.74
投资损失（收益以“-”号填列）	(21,877,661.20)	(10,141.17)
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	(313,576.70)	(1,398,193.69)
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	59,701,909.73	25,960,665.76
存货的减少（增加以“-”号填列）	(1,332,911,234.69)	(214,945,317.39)
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	(323,557,161.18)	(628,531,169.91)
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	579,209,451.43	200,822,280.06
其他	---	---
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>(638,160,088.94)</b>	<b>(217,447,995.64)</b>
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	861,212,712.05	1,125,700,767.35
减：现金的年初余额	1,125,700,767.35	924,835,581.15
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	(264,488,055.30)	200,865,186.20

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	期末余额	期初余额
一、现 金	861,212,712.05	1,125,700,767.35
其中：库存现金	749,679.80	1,258,386.26
可随时用于支付的银行存款	860,463,032.25	1,124,442,381.09
可随时用于支付的其他货币资金	---	---
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	861,212,712.05	1,125,700,767.35

**(四十三) 所有者权益变动表项目注释**

1、本期少数股东权益---其他综合收益 1,183,297.42 元，参见：（四十一）其他综合收益说明 4。

2、本期少数股东权益---所有者投入资本增加 438,995,654.54 元系本期江苏中航少数股东增资、本公司以增资方式收购中航建筑工程有限公司、岳阳建桥投资置业有限公司、惠东县康宏发展有限公司及设立的厦门中航物业管理有限公司增加的少数股东投入额。

3、本期少数股东权益---所有者投入和减少资本---其他减少 54,686.2 元，系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 54,686.2 元。

4、本期少数股东权益---对所有者（或股东）的分配系本期本公司的孙公司惠州市中航工业地产投资发展有限公司及子公司深圳老大昌酒楼有限公司对少数股东分配的股利。

**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	实际控制人	有限责任公司	北京市	吴光权	进出口	84.59 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。中国航空技术国际控股有限公司为本公司控股股东的控股股东，系本公司的实际控制人。中国航空工业集团公司是由国务院国有资产监督管理委员会出资设立的全民所有制企业，中国航空工业集团公司持有中国航空技术国际控股有限公司 62.52% 的股份，故中国航空工业集团公司为本公司最终控股股东。

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、化工产品及其化工材料(不含危险化学品)的进出口和内销业务、焦炭的购销(不含专营、专控、专卖商品)。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 2011 年 12 月 31 日止，本公司的各类子公司共计 44 家(不包括多年未经营，且长期股权投资账面价值已减记至零的子公司，下同)，2011 年本公司通过增资收购、设立或投资等方式取得 9 家地产类、物业类子公司，2011 年本公司通过出售转让 1 家控股酒店子公司，同时该酒店子公司所控制的 7 家子公司也随之转让。因此，截止 2011 年 12 月 31 日止，本公司处于正常经营状态的各类子公司合计为 45 家，其中直接持股的子公司 22 家(12 家全资子公司，10 家控股子公司)，间接持股的子公司 23 家(孙公司 20 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	钟宏伟	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	24,000	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	沈青川	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	18,595	53.78%	69932982-9
12、岳阳中航地产有限公司	沈青川	10,000	100%	68030732-0
13、九江中航城地产开发有限公司	欧阳昊	1,000	100%	58403902-0
14、天津格兰云天投资发展有限公司	欧阳昊	3,000	100%	66308015-2
15、深圳中航龙兴地产有限公司	伍 倜	2,000	100%	79661991-6
16、海南南光房地产开发公司	李学智	1,000	100%	28401177-1
17、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
18、深圳市中航九方资产管理有限公司	石正林	1,000	100%	58006461-6
19、中航物业管理有限公司	石正林	5,000	100%	19220520-2
20、深圳市中航经营顾问有限公司	朱俊春	500	100%	74322778-3
21、深圳市中航楼宇设备有限公司	朱俊春	2,000	100%	74320107-3
22、深圳市中航南光电梯工程有限公司	朱俊春	500	100%	19235074-1
23、深圳市南光物业管理有限公司	张 力	1,000	100%	19220929-7
24、山东中航物业管理有限公司	朱俊春	600	100%	56671177-6
25、天津中航物业服务有限公司	朱俊春	600	100%	56931909-1
26、厦门中航物业管理有限公司	朱俊春	600	70%	56844290-1
27、湖南中航物业管理服务有限公司	邹 民	600	100%	58895047-9
28、新疆中航物业服务有限公司	朱俊春	50	100%	67630028-1
29、深圳市格兰云天大酒店有限公司	张振山	1,500	100%	61881191-3
30、深圳市观澜格兰云天大酒店投资有限公司	张振山	14,500	100%	67667202-6
31、深圳市老大昌酒楼有限公司	费元辅	100	51%	19219597-2
32、深圳市正章干洗有限公司	张国超	100	51%	19219790-0
33、西安正章干洗有限公司	孟少凯	550	60%	56145671-0
34、成都中航幕墙有限公司	周丹旦	50	100%	58002655-6
二、通过同一控制下企业合并取得的子公司				
35、新疆中航投资有限公司	钟宏伟	5,000	100%	76114426-0
36、深圳市中航建设监理有限公司	翁志忠	300	53.33%	19230919-1
37、江西中航地产有限责任公司	钟宏伟	10,000	75%	79280546-3
38、深圳中航幕墙工程有限公司	柴书弘	5,080	100%	19219131-4
39、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				
40、江西佳利商城新天地广场有限公司	欧阳昊	1,660	67%	77237879-1
41、江西佳利商城住宅开发有限公司	欧阳昊	5,000	67%	75997352-9
42、深圳市瑞远运动器材有限公司	柏丙林	1,000	100%	67858514-5
43、岳阳建桥投资置业有限公司	欧阳昊	10,666.67	75%	79688893-X
44、惠东县康宏发展有限公司	沈青川	204.0816	51%	63283610-5
45、中航建筑工程有限公司	伍 倜	6,111.75	51%	18376998-9

## 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%	21,494.34	13,248.74	8,245.60	---	---	本公司系其第一大股东,但并非控股股东	67481608-1
二、联营企业														
厦门紫金中航置业有限公司	有限责任公司	厦门	赵世英	房地产开发经营管理、物业管理	25,000	35%	35%	25,419.92	501.50	24,918.42	---	(81.58)	本公司的参股企业	58128530-6

## 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	该公司是本公司的第一大股东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	该公司是本公司的实际控制人的子公司中国航空技术上海有限公司子公司	60721784-7

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
上海中航房地产开发公司	该公司是本公司的实际控制人的子公司中国航空技术上海有限公司的子公司	132215804
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
飞亚达（集团）股份有限公司	该公司是本公司的第一大股东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	该公司是本公司的第一大股东深圳中航集团股份有限公司的控股孙公司	715210802
深圳市亨吉利世界名表中心有限公司	该公司是本公司的第一大股东深圳中航集团股份有限公司的控股孙公司	279313935
深圳市深南电路有限公司	该公司是本公司的第一大股东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	该公司是本公司的第一大股东深圳中航集团股份有限公司的控股孙公司的分公司	75023781-6
深圳市世界名表中心有限公司	该公司是本公司的第一大股东深圳中航集团股份有限公司的控股孙公司	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	该公司是本公司控股股东的全资子公司，持有本公司 7.17%的股权	19219400-5
深圳中航集团培训中心	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	该公司是本公司的第一大股东深圳中航集团股份有限公司的全资子公司	667071640
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	该公司是本公司的第一大股东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	该公司是本公司的第一大股东深圳中航集团股份有限公司的控股孙公司	668658622

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
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	该公司是本公司的实际控制人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	该公司是本公司的实际控制人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	该公司是本公司的实际控制人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	该公司是本公司的实际控制人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	该公司是本公司的实际控制人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	该公司是本公司的实际控制人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	该公司是本公司的实际控制人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	该公司是本公司的实际控制人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	该公司是本公司的实际控制人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
中航国际新能源发展有限公司	该公司是本公司的实际控制人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	该公司是本公司的实际控制人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

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
中航技国际储运有限责任公司	该公司是本公司的实际控制人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	该公司是本公司的实际控制人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
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
深圳格兰云天酒店管理有限公司	该公司是本公司控股股东的控股子公司	76197033-5
深圳市花园格兰云天大酒店有限公司	该公司是本公司控股股东的控股孙公司	77719901-2
深圳市中航太极餐饮管理有限公司	该公司是本公司控股股东的控股孙公司	68201759-7
北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司	该公司是本公司控股股东的控股孙公司	71092482-2
上海园林格兰云天大酒店有限公司	该公司是本公司控股股东的控股孙公司	79149509-6
西安市天阅酒店有限公司	该公司是本公司控股股东的控股孙公司	69381142-X
南昌格兰云天国际酒店有限公司	该公司是本公司控股股东的控股孙公司	69849401-3
岳阳格兰云天国际酒店有限公司	该公司是本公司控股股东的控股孙公司	55492747-3
中航工业四川资产经营管理有限公司	本公司的最终控制方中国航空工业集团的子公司	55348184-4
中航国际（香港）集团有限公司	本公司实际控制人中国航空技术国际控股有限公司的子公司	365356536
中航国际钢铁贸易有限公司	本公司实际控制人中国航空技术国际控股有限公司的子公司	704881950
中航国际物流（天津）有限公司	本公司实际控制人中国航空技术国际控股有限公司的子公司	550387895
中航华东光电有限公司	该公司是本公司控股股东的控股子公司	697399997



## 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	2,217,020.70	4.55%	3,111,713.00	5.63%
深圳中航商贸有限公司	购买商品	市场价	92,700.00	---	---	---
飞亚达(集团)股份有限公司	购买商品	市场价	---	---	5,418.00	0.00%
中航国际有限责任公司大航有限公司	装修采购	市场价	860,213.10	0.77%	3,997,639.00	2.72%
中国航空技术上海有限公司	技术服务费	市场价	900,000.00	100.00%	2,150,000.00	100.00%
深圳上海宾馆	酒店消费	市场价	---	---	69,375.00	0.39%
深圳中航集团培训中心	培训费	市场价	56,600.00	2.88%	45,627.00	1.22%
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%
深圳格兰云天酒店管理有限公司	服务费	市场价	1,087,149.91	100.00%	---	---
中航社区健康服务中心	服务费	市场价	84,725.00	---	---	---
珠海凯迪克酒店有限公司	餐费	市场价	2,450.00	0.02%	---	---
深圳上海宾馆	餐费	市场价	117,289.45	1.00%	---	---
广东国际大厦实业有限公司	餐费	市场价	81,320.87	0.69%	---	---
北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司	餐费	市场价	325,180.22	2.77%	---	---
深圳市花园格兰云天大酒店有限公司	餐费	市场价	76,692.00	0.65%	---	---
中国航空技术深圳有限公司	业务费	市场价	10,043.14	0.09%	---	---

## (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%
中航工业四川资产经营管理有限公司	商品房销售	市场价	24,157,668.00	1.04%	-	-
	<b>商品房销售小计</b>		<b>24,157,668.00</b>	<b>1.04%</b>	<b>31,946,740.00</b>	<b>1.18%</b>
深圳市中航长泰投资发展有限公司	监理收入	市场价	3,396,400.00	85.67%	-	0.00%
天虹商场股份有限公司	监理收入	市场价	---	---	280,901.28	10.39%
深圳中航城发展有限公司	监理收入	市场价	---	---	759,362.16	28.09%
	<b>监理收入小计</b>		<b>3,396,400.00</b>	<b>85.67%</b>	<b>1,040,263.44</b>	<b>38.48%</b>
中联（庐山）国际商务会议中心有限公司	幕墙工程收入	市场价	22,130,905.05	8.07%	---	0.00%
深圳市中航城置业发展有限公司	幕墙工程收入	市场价	9,488,454.01	3.46%	---	0.00%
嘉浩（庐山）房地产开发有限公司	幕墙工程收入	市场价	2,610,802.54	0.95%	---	0.00%
	<b>幕墙工程收入小计</b>		<b>34,230,161.60</b>	<b>12.48%</b>	<b>---</b>	<b>0.00%</b>
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%
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%
	<b>技术服务费收入小计</b>		<b>---</b>	<b>---</b>	<b>2,225,835.31</b>	<b>100.00%</b>
广东国际大厦实业有限公司	工程、维保	市场价	27,284,991.62	31.38%	47,549,114.54	59.03%
江西共青城中航迎宾馆有限公司	工程、维保	市场价	927,167.97	1.07%	3,268,517.56	4.06%
深圳市深南电路有限公司	工程、维保	市场价	42,000.00	0.05%	118,152.46	0.15%
天虹商场股份有限公司	工程、维保	市场价	172,308.96	0.20%	192,445.22	0.24%
天马微电子股份有限公司	工程、维保	市场价	276,020.51	0.32%	135,730.65	0.17%
上海天马电子有限公司	工程、维保	市场价	521,457.20	0.60%	---	---
深圳上海宾馆	工程、维保	市场价	497,200.00	0.57%	236,930.00	0.29%
深圳中航城发展有限公司	工程、维保	市场价	73,645.05	0.08%	524,233.16	0.65%
深圳市中航城置业发展有限公司	工程、维保	市场价	1,224,127.70	1.41%	547,452.04	0.68%

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
深圳市风华比特通讯技术有限公司	工程、维保	市场价	---	---	97,373.19	0.12%
厦门市天虹商场有限公司	工程、维保	市场价	---	---	59,967.24	0.07%
深圳市中航华城置业发展有限公司	工程、维保	市场价	833,415.20	0.96%	85,509.66	0.11%
中联（庐山）国际商务会议中心有限公司	工程、维保	市场价	2,060,800.00	2.37%	---	---
中国航空技术深圳有限公司	工程、维保	市场价	156,492.63	0.18%	---	---
中国航空技术国际工程有限公司	工程、维保	市场价	11,253.23	0.01%	---	---
深圳市花园格兰云天大酒店有限公司	工程、维保	市场价	11,250.00	0.01%	---	---
	<b>工程、维保收入小计</b>		<b>34,092,130.07</b>	<b>39.21%</b>	<b>52,815,425.72</b>	<b>65.57%</b>
广东国际大厦实业有限公司	物业管理费与水电费	市场价	8,404,613.11	1.28%	10,870,855.66	2.24%
天虹商场股份有限公司	物业管理费与水电费	市场价	11,618,780.96	1.78%	9,561,252.22	1.97%
上海中航光电子有限公司	物业管理费与水电费	市场价	4,308,440.00	0.66%	4,776,646.00	0.98%
天马微电子股份有限公司	物业管理费与水电费	市场价	5,183,654.32	0.79%	4,700,004.00	0.97%
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	4,104,226.40	0.63%	5,719,988.16	1.18%
上海天马微电子有限公司	物业管理费与水电费	市场价	3,943,606.00	0.60%	3,935,517.81	0.81%
深圳中航城发展有限公司	物业管理费与水电费	市场价	3,818,525.18	0.58%	2,812,913.06	0.58%
深圳上海宾馆	物业管理费与水电费	市场价	2,885,571.06	0.44%	2,694,550.67	0.55%
中国航空技术深圳有限公司	物业管理费与水电费	市场价	2,764,153.19	0.42%	2,552,676.79	0.52%
长沙市天虹百货有限公司	物业管理费与水电费	市场价	2,093,476.10	0.32%	2,333,734.20	0.48%
成都天马微电子有限公司	物业管理费与水电费	市场价	2,021,445.47	0.31%	1,680,666.67	0.35%
中国航空技术上海有限公司	物业管理费与水电费	市场价	1,470,385.48	0.22%	1,431,563.00	0.29%
飞亚达（集团）股份有限公司	物业管理费与水电费	市场价	974,359.82	0.15%	1,167,848.74	0.24%
上海中航房地产开发公司	物业管理费与水电费	市场价	724,501.00	0.11%	757,079.33	0.16%
深圳中航集团培训中心	物业管理费与水电费	市场价	787,307.39	0.12%	727,688.39	0.15%
中国航空技术北京有限公司	物业管理费与水电费	市场价	66,930.56	0.01%	683,182.16	0.14%
中航技国际工贸有限公司	物业管理费与水电费	市场价	843,755.51	0.13%	649,072.86	0.13%

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	554,770.56	0.08%	555,830.24	0.11%
成都中航阳光地产有限公司	物业管理费与水电费	市场价	189,313.12	0.03%	549,855.80	0.11%
中航国际租赁有限公司	物业管理费与水电费	市场价	481,030.36	0.07%	542,060.72	0.11%
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	435,213.36	0.07%	435,684.15	0.09%
中航证券有限公司	物业管理费与水电费	市场价	441,274.22	0.07%	403,228.13	0.08%
江南期货经纪有限公司	物业管理费与水电费	市场价	335,273.44	0.05%	340,559.60	0.07%
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	285,179.45	0.04%	286,405.31	0.06%
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	468,251.40	0.07%	259,087.00	0.05%
深圳市深南电路有限公司	物业管理费与水电费	市场价	1,790,271.24	0.27%	233,041.13	0.05%
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	117,770.00	0.02%	197,280.00	0.04%
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	170,040.62	0.03%	166,913.93	0.03%
中航社区健康服务中心	物业管理费与水电费	市场价	983,576.51	0.15%	166,680.70	0.03%
江西鼎诚实业投资有限公司	物业管理费与水电费	市场价	836,000.00	0.13%	166,667.00	0.03%
深圳中航商贸有限公司	物业管理费与水电费	市场价	171,473.56	0.03%	142,106.80	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%
深圳深蓉塑料制品有限公司	物业管理费与水电费	市场价	32,516.90	0.00%	28,450.05	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	10,213.99	0.00%	10,486.06	0.01%
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	3,778.81	0.00%	5,674.50	0.01%
中航国际物流有限公司	物业管理费与水电费	市场价	860.30	0.00%	---	0.00%
深圳市中航华城置业发展有限公司	物业管理费与水电费	市场价	23,277.00	0.00%	---	0.00%
深圳格兰云天酒店管理有限公司	物业管理费与水电费	市场价	569,160.02	0.09%	---	0.00%
南昌格兰云天国际酒店有限公司	物业管理费与水电费	市场价	525,000.00	0.08%	---	0.00%
北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司	物业管理费与水电费	市场价	903,049.58	0.14%	---	0.00%
深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司	物业管理费与水电费	市场价	3,081,706.43	0.47%	---	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
中航技进出口有限责任公司	物业管理费与水电费	市场价	2,336,146.11	0.36%	---	0.00%
中航技国际经贸发展有限公司	物业管理费与水电费	市场价	30,176.40	0.00%	---	0.00%
中国航空技术厦门有限公司	物业管理费与水电费	市场价	9,547.16	0.00%	---	0.00%
江西江南信托股份有限公司	物业管理费与水电费	市场价	114,311.43	0.02%	---	0.00%
	<b>物业管理费与水电费小计</b>		<b>70,912,913.52</b>	<b>10.84%</b>	<b>61,639,208.21</b>	<b>12.68%</b>
江西共青城中航迎宾馆有限公司	酒店托管收入	市场价	368,114.17	24.64%	673,330.83	35.06%
中国航空技术珠海有限公司	酒店托管收入	市场价	406,679.10	27.22%	744,014.28	38.74%
	<b>酒店托管收入小计</b>		<b>774,793.27</b>	<b>51.86%</b>	<b>1,417,345.11</b>	<b>73.81%</b>
广东国际大厦实业有限公司	酒店消费	市场价	20,242.69	0.01%	19,639.35	0.01%
江西鼎诚实业投资有限公司	酒店消费	市场价	22,457.20	0.01%	50,640.10	0.02%
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%
上海园林宾馆有限公司	酒店消费	市场价	29,199.60	0.01%	49,625.60	0.00%
深圳航空标准件有限公司	酒店消费	市场价	17,404.80	0.01%	33,753.42	0.01%
深圳上海宾馆	酒店消费	市场价	256,379.72	0.11%	2,303.00	0.00%
飞亚达(集团)股份有限公司	酒店消费	市场价	106,289.43	0.05%	133,084.13	0.00%
深圳市亨吉利世界名表中心有限公司	酒店消费	市场价	5,940.00	0.00%	1,356.00	0.00%
深圳市深南电路有限公司	酒店消费	市场价	46,601.62	0.02%	191,140.44	0.06%
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%
深圳市中航华城置业发展有限公司	酒店消费	市场价	268,435.54	0.12%	376,010.50	0.12%
深圳中航(香港)有限公司	酒店消费	市场价	2,369.95	0.00%	7,010.50	0.00%
深圳中航城发展有限公司	酒店消费	市场价	22,333.30	0.01%	795,595.67	0.25%
深圳中航商贸有限公司	酒店消费	市场价	242,998.57	0.11%	456,900.97	0.14%
深圳中航资源有限公司	酒店消费	市场价	91,902.82	0.04%	70,472.89	0.02%
天虹商场股份有限公司	酒店消费	市场价	45,088.20	0.02%	168,085.71	0.05%
天马微电子股份有限公司	酒店消费	市场价	10,087.40	0.00%	32,114.50	0.01%
西安诚亨实业有限公司	酒店消费	市场价	---	---	800.00	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
中国航空工业集团公司	酒店消费	市场价	484,498.27	0.21%	1,089,681.65	0.34%
中国航空技术北京有限公司	酒店消费	市场价	408,555.56	0.18%	994,395.18	0.31%
中国航空技术国际工程公司	酒店消费	市场价	114,655.30	0.05%	291,747.58	0.09%
中国航空技术国际控股有限公司	酒店消费	市场价	2,522,934.79	1.09%	4,131,129.28	1.31%
中国航空技术上海有限公司	酒店消费	市场价	160,965.21	0.07%	559,933.10	0.18%
中国航空技术深圳有限公司	酒店消费	市场价	1,660,837.43	0.72%	3,321,766.18	1.05%
中航工业机电系统公司	酒店消费	市场价	---	---	37,284.45	0.01%
中航工业集团财务有限责任公司	酒店消费	市场价	58,447.81	0.03%	14,188.36	0.00%
中航国际物流有限公司	酒店消费	市场价	195,775.31	0.08%	519,930.98	0.16%
中航国际新能源发展有限公司	酒店消费	市场价	21,159.35	0.01%	594.00	0.00%
中航国际租赁有限公司	酒店消费	市场价	1,500.00	0.00%	44,486.70	0.01%
中航技房地产开发有限公司	酒店消费	市场价	705,568.06	0.31%	354,279.70	0.11%
中航技国际储运有限责任公司	酒店消费	市场价	14,595.60	0.01%	2,146.30	0.00%
中航技国际工贸有限公司	酒店消费	市场价	273,676.29	0.12%	433,553.40	0.14%
中航技国际经贸发展有限公司	酒店消费	市场价	96,185.00	0.04%	167,685.13	0.05%
中航技机票代理有限责任公司	酒店消费	市场价	104,368.35	0.05%	170,440.78	0.05%
中航技进出口有限责任公司	酒店消费	市场价	2,048,082.76	0.89%	2,412,080.76	0.76%
中航技投资控股有限公司	酒店消费	市场价	11,318.85	0.00%	51,431.15	0.02%
中航社区健康服务中心	酒店消费	市场价	18,055.38	0.01%	23,427.00	0.01%
中航证券有限公司	酒店消费	市场价	101,445.30	0.04%	136,833.18	0.04%
珠海凯迪克酒店有限公司	酒店消费	市场价	---	---	15,618.97	0.00%
贵州中航资源有限公司	酒店消费	市场价	14,013.18	0.01%	---	0.00%
深圳中航信息科技产业服务有限公司	酒店消费	市场价	18,270.60	0.01%	---	0.00%
中航工业系统公司	酒店消费	市场价	7,387.40	0.00%	---	0.00%
中航国际(香港)集团有限公司	酒店消费	市场价	51,144.63	0.02%	---	0.00%
中航国际钢铁贸易有限公司	酒店消费	市场价	5,646.85	0.00%	---	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
中航国际物流(天津)有限公司	酒店消费	市场价	5,277.10	0.00%	---	0.00%
中航华东光电有限公司	酒店消费	市场价	600.00	0.00%	---	0.00%
	<b>酒店消费收入小计</b>		<b>10,292,695.22</b>	<b>4.46%</b>	<b>17,236,102.62</b>	<b>5.35%</b>
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%
	<b>咨询服务收入小计</b>		<b>---</b>	<b>---</b>	<b>300,000.00</b>	<b>25.00%</b>
深圳上海宾馆	洗涤服务	市场价	501,874.26	1.59%	431,060.99	1.36%
南昌市天虹商场有限公司	商业服务费	市场价	204,166.67	69.81%	---	---
深圳市亨吉利名表中心有限公司	商业服务费	市场价	18,783.17	6.42%	---	---
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%
	<b>其他服务费小计</b>		<b>724,824.10</b>	<b>---</b>	<b>442,260.99</b>	<b>---</b>
	<b>关联方交易合计</b>		<b>178,581,585.78</b>	<b>5.14%</b>	<b>169,063,181.40</b>	<b>4.31%</b>

### 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: 2011年5月23日, 本公司的全资孙公司成都市中航地产发展有限公司与中航工业四川资产管理有限公司签订了《成都市商品房买卖合同》, 由成都市中航地产发展有限公司向中航工业四川资产管理有限公司以分期收款的方式出售成都中航城市广场写字楼第1707至1713号共7套房, 建筑面积为2,049.61平方米, 销售单价为11,800元/平方米, 总价为人民币24,157,668.00元, 截止2011年12月31日实际收到19,000,000.00元。

②本期除了与中航工业四川资产管理有限公司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、上海中航光电子有限公司、深圳中航城发展有限公司、深圳上海宾馆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、主要物业管理及合同如下:

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，2011 与广东国际大厦实业有限公司结算物业管理及水电费为 8,404,613.11 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。2011 结算物业管理 3,068,071.32 元、水电费及其他为 8,550,709.64 元。
- C、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 元。2011 与天马微电子股份有限公司结算物业管理服务费为 5,183,654.32 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，2011 结算的物业管理及水电费为 4,104,226.40 元。
- E、中航物业于 2011 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 2011 年 1 月 1 日至 2011 年 12 月 31 日，合同约定物业管理费为 3,869,892 元/年，本期结算物业管理及水电费为 3,943,606.00 元。
- F、上海中航光电子有限公司物业费说明：中航物业于 2011 年 1 月 1 日与上海中航光电子有限公司签订物业管理合同，管理物业为上海中航光电子有限公司工业园，物业服务期限从 2011 年 1 月 1 日至 2011 年 12 月 31 日，合同约定物业管理费用为 4,241,508 元/年，该服务费不含设施维修、保养、能耗等其他费用。本期结算物业管理及水电费为 4,308,440.00 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，2011 年继续执行原合同，本期代理租赁费为 1,444,810.22 元，物业管理及水电费为 2,373,714.96 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，2011 结算的物业管理及水电费为 2,885,571.06 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，2011 继续执行原合同，2011 算的代理租赁费为 1,028,333.69 元，物业管理及水电费为 1,735,819.50 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，2011 结算的物业管理及水电费为 2,093,476.10 元。

## II 物业工程及维保收入主要关联方交易合同内容及收入如下：

- 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 28,724,184.47 元，2010 年确认工程收入的金额为 14,900,000.00 元，2011 年确认工程收入为 9,239,861.05 元。

B、本期中航楼宇设备与广东国际大厦实业有限公司签订了广东国际大厦弱电、音视频系统及智能调光系统工程合同，合同总价款为 33,495,742.95 元，本期结算的工程款为 15,349,574.29 元。

C、中航楼宇设备本期结算“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 485,537.82 元。

D、2010 年 8 月 10 日，深圳市中航南光电梯工程有限公司（以下简称“南光电梯”）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）。南光电梯本期收到广东国际大厦实业有限公司电梯工程安装款 2,210,018.46 元确认为本期收入。

### (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	406,679.10
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	368,114.18
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	---
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，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。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。按合同约定本期 1-7 月实际发生托管收入 406,679.10 元，并确认为本期营业收入。由于酒店管理公司已于 2011 年 7 月 31 日转让给本公司的控股股东中国航空技术深圳有限公司，故本期本公司仅确认 1-7 月实现的托管收入。

2、2009 年，深圳格兰云天酒店管理有限公司（以下简称“酒店管理公司”）与江西共青城中航迎宾馆有限公司签署了《共青城迎宾馆项目全权委托管理合同》，江西共青城中航迎宾馆有限公司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管理。按合同约定本期 1-7 月实际发生托管收入 368,114.18 元，并确认为本期营业收入。由于酒店管理公司已于 2011 年 7 月 31 日转让给本公司的控股股东中国航空技术深圳有限公司，故本期本公司仅确认 1-7 月实现的托管收入。

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	17,030,802.77	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	253,753.74	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
江西中航地产有限责任公司	南昌格兰云天国际酒店有限公司	房产	2011-1-1	2015-12-31	1,875,000.00	基础租金加浮动租金
深圳市格兰云天大酒店有限公司	深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司	房产	2011-7-1	2015-12-31	8,073,579.83	基础租金加浮动租金, 参见说明 2
深圳市观澜格兰云天大酒店投资有限公司	深圳格兰云天酒店管理有限公司	房产	2011-10-31	2025-12-31	3,900,000.00	基础租金加浮动租金, 参见说明 3

**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	年度确认的租赁费用
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 4	2,268,005.46
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 5	10,276,466.25
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 6	2,041,665.00
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、深圳中航观澜地产发展有限公司、深圳市中航建设监理有限公司、中航物业管理有限公司	办公用房	---	---	固定租金、参见: 说明 7	5,017,467.00

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	年度确认的租赁费用
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	1,100,000.00
深圳上海宾馆	深圳市正章干洗有限公司	门店租赁	---	---	固定租金	120,000.00

### 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 2011 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 17,030,802.77 元，本公司已列入本年营业收入。该项租金 2012 年 1 月份已收回。
- 2、 根据 2011 年 5 月 30 日深圳市格兰云天大酒店有限公司（以下简称“格兰云天酒店”）与深圳格兰云天酒店管理有限公司（以下简称“酒店管理公司”）签订的《深圳中航城格兰云天大酒店租赁合同》，格兰云天酒店将位于深圳市福田区深南中路 3024 号航空大厦部分物业出租给酒店管理公司；租赁期限为 15 年；租赁费用为：2011 年 7 月 1 日到 2011 年 12 月 31 日基础租金租金 620 万元，2012 年和 2013 基础租金分别为 1230 万元，2014 年基础租金 1350 万元，2015 年基础租金 1360 万元，另外加收浮动租金，计算方法为 浮动租金=[当年酒店实际的（GOP-固定费用）]\*80%，2016 年后的租金由双方 2015 年年底另行确定。根据合同约定本期 8-12 月格兰云天酒店共确认租赁收入 8,073,579.83 元。由于酒店管理公司于 2011 年 7 月 31 日转让给本公司的控股股东中国航空技术深圳有限公司，2011 年 1-7 月份收入已纳入本公司报表合并范转并抵消。
- 3、 2011 年，深圳市观澜格兰云天国际酒店投资有限公司（以下简称“观澜酒店投资”）与深圳格兰云天酒店管理有限公司（以下简称“酒店管理公司”）签订租赁合同，观澜酒店投资将位于深圳市宝安区观澜镇观澜大道与环观南路交叉处物业出租给酒店管理公司，由观澜酒店投资对酒店进行初次装修后于 2011 年 7 月 31 日前移交给酒店管理公司，该酒店于 2011 年 10 月 31 日正式开业；租赁期从 2011 年 10 月 31 日至 2015 年 12 月 31 日；合同约定的租金包括基

础租金和浮动租金两个部份，2011 年基础租金为 390 万元，2012 年为 1740 万元，2013 年为 1770 万元，2014 年为 2000 万元，2015 年为 2130 元，2016 以后的租金双方在 2015 年底前另行确定。按合同约定，观澜酒店投资 2011 年确认租金收入 390 万元。

- 4、2005 年 12 月 29 日，上海园林宾馆有限公司(甲方)与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。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。本期 1-7 月份共发生租赁费用等 2,268,005.46 元列入本年费用，由于深圳格兰云天酒店管理有限公司及其子公司已于 2011 年 7 月 31 日转让给本公司的控股股东中国航空技术深圳有限公司，故本期本公司仅确认 1-7 月发生的租赁费用。
- 5、深圳格兰云天酒店管理有限公司于 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。2011 年 1-7 月发生的租赁费用为 10,276,466.25 元，由于深圳格兰云天酒店管理有限公司及其子公司已于 2011 年 7 月 31 日转让给本公司的控股股东中国航空技术深圳有限公司，故本期本公司仅确认 1-7 月发生的租赁费用。
- 6、2009 年 7 月 20 日，深圳格兰云天酒店管理有限公司与飞亚达(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深圳格兰云天酒店管理有限公司。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。根据租赁合同约定 2011 年 1-7 月应付租金等为 2,041,665.00 元并列于本期费用，由于深圳格兰云天酒店管理有限公司及其子公司已于 2011 年 7 月 31 日转让给本公司的控股股东中国航空技术深圳有限公司，故本期本公司仅确认 1-7 月发生的租赁费用。
- 7、本公司及子公司深圳中航地产发展有限公司、深圳中航观澜地产发展有限公司、深圳市中航建设监理有限公司、中航物业管理有限公司向飞亚达（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 2,446,209.00 元、82,038.00 元、88,920.00 元、172,800.00 元、2,227,500.00 元，租金合计为：5,017,467.00 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	100,000,000.00	2011.7.15	2012.1.15	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	2011.7.18	2012.7.18	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	2011.7.22	2012.7.20	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	2009.2.18	2012.2.17	否
中国航空技术深圳有限公司	中航地产股份有限公司	40,000,000.00	2011.12.22	2014.12.21	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	2011.3.16	2012.3.15	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	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	40,000,000.00	2010.6.29	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	460,000,000.00	2010.7.6	2012.7.6	否
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	2011.8.16	2012.8.16	否
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	2011.10.28	2012.10.28	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	2011.8.30	2013.2.30	否
		<b>1,650,000,000.00</b>			

**关联担保情况说明：**

- 1、2011年7月14日，本公司与中国银行股份有限公司深圳市分行签订了2011年圳中银司借字第60107号《流动资金借款合同》，合同规定借款期限为6个月，借款金额为1亿元人民币，自实际提款日起计息，合同年利率为人民银行公布施行的6个月贷款基准利率上浮30%。该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：2011年圳中银司保额字第000287号。
- 2、2011年7月，本公司与中国农业银行股份有限公司深圳中心区支行签订了编号为ABC[2011]1003-1号的《中国农业银行流动资金借款合同》，借款分两笔发放，每笔金额1.5亿元人民币，贷款利率为浮动利率。该项借款以中航格澜阳光花园11栋房产设定抵押，同时由中国航空技术深圳有限公司提供担保；抵押合同编号为81100620110000539；最高额保证合同编号为：81100520110000389。
- 3、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。

- 4、2011 年 11 月 30 日，本公司与中国建设银行股份有限公司深圳市分行签订了编号为借 2011 流 0614 集团的《人民币流动资金借款合同》，中国建设银行向公司提供贷款额度 1 亿元人民币，本报告实际借款人民币 4000 万元，借款期限为三年，从 2011 年 11 月 30 日至 2014 年 11 月 29 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 2011 流 0614 集团。
- 5、根据 2010 年 3 月本公司与东亚银行（中国）有限公司深圳分行签订的编号为 14TL1000005N 号的《人民币借款合同》，由东亚银行向本公司提供人民币 9000 万元的贷款额度，该贷款额度期限为 3 年，截止 2011 年 12 月 31 日，公司实际借款 9000 万元，合同利率为浮动利率。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 14TL1000005N。
- 6、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 号借款合同规定：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。
- 7、根据 2010 年 7 月 1 日本公司与中航信托股份有限公司（以下简称中航信托）签订了五份《信托借款合同》（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。
- 8、根据 2011 年 8 月 16 日本公司与渤海国际信托有限公司签订的编号为 bitc2011[or]-1076 号《信托借款合同》，由渤海国际信托有限公司向本公司提供贷款人民币 2 亿，贷款期限为 1 年，从 2011 年 8 月 16 日至 2012 年 8 月 16 日。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 bitc2011[or]-1077 号。
- 9、根据 2011 年 10 月 28 日本公司与建信信托有限责任公司签订的合同编号为 2011 年建信资（单）贷字第 059 号《信托借款合同》，由建信信托有限责任公司向本公司提供 2 亿元人民币贷款，借款期限 1 年，从 2011 年 10 月 28 日起至 2012 年 10 月 27 日。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 2011 年建信资（单）保字第 059 号。



10、根据 2011 年 8 月 24 日本公司的子公司深圳中航幕墙工程有限公司与兴业国际信托有限公司签订的合同编号为 XYXT[2011]191XTJK 的《人民币资金信托借款合同》，由兴业国际信托有限公司向深圳中航幕墙工程有限公司提供 1 亿元人民币贷款，借款期限 18 个月。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 XYXT[2011]191XTBZ。

### (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---年初未归还的借款余额	152,021,711.91	---	---	说明 1
中国航空技术深圳有限公司---本年实际发生借款 21 笔合计	1,725,990,296.60	---	---	说明 1
中国航空技术深圳有限公司---本年实际归还借款 13 笔合计	798,437,341.16	---	---	说明 1
中国航空技术深圳有限公司---年末未归还的借款余额	1,079,574,667.35	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	2011 年			2010 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	1,688,000,000.00	784,894,285.60	1,055,127,426.31	560,000,000.00	1,442,978,288.09	152,021,711.91
应付借款利息*1	35,190,296.60	10,743,055.56	24,447,241.04	42,201,711.91	42,201,711.91	---
应付借款担保费	2,800,000.00	2,800,000.00	---	2,820,000.00	2,820,000.00	---
小计	1,725,990,296.60	798,437,341.16	1,079,574,667.35	605,021,711.91	1,488,000,000.00	152,021,711.91
备注项目						
实际发生借款笔数与还款笔数	2011 年发生 21 笔借款	2011 年归还 13 笔借款		2010 年发生 4 笔借款	2010 年归还 13 笔借款	

\*1、2011 年第三次临时股东大会审议通过了第六届董事会第十六次会议通过的《关于公司向中国航空技术深圳有限公司借款的议案》，公司于 2009 年 6 月 26 日召开的 2009 年第二次临时股东大会经审议同意公司向中国航空技术深圳有限公司(以下简称“深圳中航”)申请的总额不超过人民币 15 亿元的借款。为保证公司原有地产项目顺利推进，满足公司发展需要，股东大会同意公司继续向中国航空技术深圳有限公司借款，最高余额不超过人民币 15 亿元，年利率不超过 10%，期限 2 年，预计每年支付利息不超过人民币 1 亿元。实际发生借款时，双方将另行签订具体的借款合同。

#### **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（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**

\*1、本期本公司收购关联方中航信托股份有限公司所持有的岳阳建桥投资置业有限公司 75%的股权情况。详见附注四、(四)、1、本期新增纳入合并范围的子公司说明\*1。

\*2、本期本公司投资设立联营公司厦门紫金中航置业有限公司、对参股公司南京中航工业科技城发展有限公司的第二期出资、对参股公司江西中航国际洪都投资有限公司的第二期出资、参股投资中和中（北京）光电科技有限公司均构成关联方交易，具体情况参见：附注七、2、长期股权投资的明细情况的说明\*2、\*3、\*4、\*5。

## 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	期末余额	期初余额
应收账款	中联（庐山）国际商务会议中心有限公司	6,630,905.05	---
应收账款	中航工业四川资产经营管理有限公司	5,157,668.00	---
应收账款	嘉浩（庐山）房地产开发有限公司	2,610,802.54	---
应收账款	深圳市中航城置业发展有限公司	2,512,851.60	24,398.00
应收账款	深圳格兰云天酒店管理有限公司	3,909,500.00	---
应收账款	上海中航房地产开发公司	724,501.00	168,000.00
应收账款	中国航空技术国际控股有限公司	713,136.56	1,733,622.12
应收账款	上海中航光电子有限公司	710,918.00	106,576.00
应收账款	南昌市天虹商场有限公司	675,463.66	---
应收账款	深圳上海宾馆	598,729.51	339,420.52
应收账款	上海园林格兰云天大酒店有限公司	517,455.67	---
应收账款	天马微电子股份有限公司	481,883.33	91,061.00
应收账款	南昌格兰云天国际酒店有限公司	276,445.88	---
应收账款	中国航空技术北京有限公司	240,808.39	356,477.30
应收账款	深圳中航城发展有限公司	215,308.00	245,850.27
应收账款	中航技进出口有限责任公司	143,183.25	1,732,292.72
应收账款	广东国际大厦实业有限公司	113,934.83	2,651,025.42
应收账款	天虹商场股份有限公司	74,319.90	46,674.00
应收账款	深圳航空标准件有限公司	60,000.00	61,713.70
应收账款	上海天马微电子有限公司	55,380.41	698,945.00
应收账款	中国航空技术上海有限公司	45,940.70	190,128.33
应收账款	中航技国际储运有限责任公司	41,670.76	944
应收账款	中航技国际经贸发展有限公司	30,176.40	56,321.25
应收账款	深圳市亨吉利名表中心有限公司	28,044.17	---
应收账款	飞亚达（集团）股份有限公司	25,510.99	87,667.93
应收账款	中航技国际工贸有限公司	15,878.93	18,317.85
应收账款	中国航空技术深圳有限公司	14,836.82	400,498.29
应收账款	深圳市深南电路有限公司	13,992.38	36,831.01
应收账款	中国航空技术国际工程有限公司	3,974.50	---
应收账款	深圳市中航阳光地产发展有限公司	1,730.76	---
应收账款	中航国际物流有限公司	476.9	286,853.79
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	中国航空工业集团公司	---	1,177,001.81
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	江西共青城中航迎宾馆有限公司	---	226,195.01
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
应收账款	珠海凯迪克酒店有限公司	---	178,675.08
应收账款	长沙市天虹百货有限公司	---	174,079.00
应收账款	中航国际租赁有限公司	---	41,590.70

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应收账款	深圳市中航华城置业发展有限公司	---	40,010.50
应收账款	中国航空技术国际工程公司	---	30,462.21
应收账款	深圳中航资源有限公司	---	27,253.64
应收账款	中航证券有限公司	---	20,062.35
应收账款	中航工业集团财务有限责任公司	---	11,354.52
应收账款	中航投资控股有限公司	---	9,371.04
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
应收账款	中航社区健康服务中心	---	2,891.00
应收账款	上海园林宾馆有限公司	---	885
应收账款	中航国际新能源发展有限公司	---	594
应收账款	江西鼎诚实业投资有限公司	---	181.5
其他应收款	天虹商场股份有限公司	17,030,802.77	12,694,691.70
其他应收款	深圳观澜格兰云天国际酒店有限公司	4,384,550.56	---
其他应收款	北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司	1,647,039.31	---
其他应收款	长沙市天虹百货有限公司	592,635.85	701,226.00
其他应收款	中国航空技术国际控股有限公司	373,620.20	1,839,092.62
其他应收款	成都天马微电子有限公司	100,845.28	601,667.00
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	成都中航阳光地产有限公司	82,982.80	184,605.00
其他应收款	中航技国际工贸有限公司	40,398.58	8,627.00
其他应收款	中国航空技术深圳有限公司	16,520.00	---
其他应收款	中航技进出口有限责任公司	2,310.00	1,320.00
其他应收款	中国航空技术北京有限公司	1,757.00	526
其他应收款	中航技机票代理有限责任公司	1,603.75	1,162.00
其他应收款	中国航空技术国际工程有限公司	920	9,478.00
其他应收款	深圳中航城发展有限公司	---	924,000.00
其他应收款	广东国际大厦实业有限公司	---	750,695.74
其他应收款	飞亚达(集团)股份有限公司	462,500.00	505,584.00
其他应收款	江西共青城中航迎宾馆有限公司	---	54,258.42
其他应收款	深圳市世界名表中心西安分公司	---	18,856.85
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
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
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	西安城亨实业有限公司城亨国际酒店	---	575.28
其他应收款	深圳格兰云天酒店管理有限公司	128,000.00	---
其他应收款	广东国际大酒店	40,387.76	---
其他应收款	广东国际大厦实业有限公司	65,346.48	---

## (2) 正常的关联往来—公司应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
预收账款	广东国际大厦实业有限公司	17,610,690.02	12,410,946.00
预收账款	中联(庐山)国际商务会议中心有限公司	8,284,808.48	6,000,000.00
预收账款	中国航空技术国际控股有限公司	668,155.93	670,796.00
预收账款	中国航空技术北京有限公司	101,100.87	101,101.00
预收账款	天虹商场股份有限公司	---	56,500.00
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
预收账款	中航技房地产开发有限公司	---	141,666.68
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
应付账款	广东国际大厦实业有限公司	81,320.87	---
应付账款	中国航空技术深圳有限公司	---	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	中国航空技术深圳有限公司(借款)	1,079,574,667.	152,021,711.91
其他应付款	深圳格兰云天酒店管理有限公司	29,000,000.00	---
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	南昌市天虹商场有限公司	1,700,000.00	---
其他应付款	中国航空技术上海有限公司	1,494,800.70	1,718,737.26
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	深圳中航城发展有限公司	596,427.28	1,655,542.73
其他应付款	中国航空技术深圳有限公司	593,476.96	1,156,990.05
其他应付款	深圳市亨吉利名表中心有限公司	122,665.60	---
其他应付款	中航技国际工贸有限公司	15,000.00	15,000.00
其他应付款	北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司	5,150.00	---
其他应付款	上海中航房地产开发公司	4,250.00	150,262.50
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	---	7,103,869.42
其他应付款	中国航空技术国际控股有限公司	---	3,874,593.22
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	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
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	1,190,199.23
应付股利	深圳上海宾馆	497,438.35	497,438.35
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账准备的关联方应收款**

项目名称	关联方	期末余额	期初余额	计提坏账准备金额
其他应收款	北京市格兰云天大酒店有限责任公司	35,862,822.16	35,862,822.16	35,862,822.16
其他应收款	深圳市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	中山市南光捷佳电器有限公司	25,296,559.73	25,296,559.73	25,296,559.73
其他应收款	深圳市南光工贸发展有限公司	28,636,000.00	28,636,000.00	28,636,000.00
其他应收款	广州市南光房地产发展有限公司	19,027,493.38	19,027,493.38	19,027,493.38
其他应收款	北海南光企业集团公司	6,868,163.06	6,868,163.06	6,868,163.06
其他应收款	深圳市亘隆投资发展有限公司	5,358,523.51	5,358,523.51	5,358,523.51
其他应收款	深圳市富隆特实业有限公司	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

**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	2013年2月28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	1,024,572,999.34	按各借款合同约定	影响较小，说明2
小计	1,046,572,999.34		
合计	1,046,572,999.34		

1、深圳保安自行车有限公司（以下简称“保安公司”）2,200万元借款的担保与反担保：

公司2009年第五次临时股东大会审议通过了本公司为保安公司向银行借款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，因该公司资金紧张，同时鉴于前述贷款金额逐年下降，经2010年第三次临时股东大会审议同意公司对保安公司向中国光大银行借款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。保安公司归还该项借款后，因该公司资金紧张，公司2011年第五次临时股东大会于2011年12月26日审议通过了第六届董事会第二十八次会议通过的《关于公司为深圳保安自行车有限公司提供担保贷款的议案》。同意本公司继续为该公司向中国光大银行借款2,200万元提供连带责任保证一年。自2012年2月29日至2013年2月28日。

根据本公司与保安公司股东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保安公司85%的股权(保安公司2011年末的净资产为14,883.54万元)向本公司提供反担保。根据本公司取得的股权反担保情况以及保安公司2011年的业务情况，本公司认为对保安公司的该项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 2011 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 1,024,572,999.34 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对本公司财务状况影响较小。

### (三) 报告期收购公司中形成的或有事项

#### 1、或有事项---本公司收购湖南一建公司后可能存在的风险（主要是剥离资产风险）

如附注四、(四)、1、本期新增纳入合并范围的子公司及相关说明\*5 所述,由于本公司 2011 年收购的湖南一建存在剥离资产,故截止 2011 年 12 月 31 日虽然从财务账面上按剥离方案将湖南一建以前的所有工程项目均剥离给湖南建工集团承接,在财务处理上视为本次交易双方均同意湖南一建对其在本次交易基准日前的全部债权和债务一并转让与湖南建工集团。但这些收购前湖南一建的剥离项目可能给本公司带来各种风险,这种风险主要如下:

由于本公司与湖南建工集团签订的剥离在建工程协议,并未征得本次交易基准日前的全部债权和债务及各项剥离资产所涉合同的各相对人书面同意。只是公司在财务上实现了完全剥离。由于这些剥离的在建工程在以后还会使用本公司的名义经营,以后剥离的在建工程如发生经营上的诉讼等风险,湖南一建在本次交易基准日前的任一债权人或债务人就其与湖南一建之间的债权或债务向湖南一建主张权益时,湖南一建仍是适格的法律责任承担主体;一旦因此涉诉,湖南一建亦为被诉主体,并不因本次交易双方约定而免责。但基于现有约定,在湖南一建承担该日后可能发生的法律责任后,可以径行向湖南建工集团追偿。

对以上或有风险的化解对策:

(1) 在投资合作协议中单设条款约定,同时,收购前要求湖南建工集团于 2011 年 4 月 15 日出具的剥离资产的承诺函,根据以上协议约定:湖南建工集团愿意单方承担所有与湖南建工集团承继项目相关的质量保证、安全生产、债权债务、税务、行政处罚等法律责任。若因该项目在经营中给收购交易完成后的湖南一建公司或收购方造成任何经济损失或致使承担法律责任,湖南建工集团承诺全额予以赔偿。

(2) 设置专人对收购前剥离工程项目风险的进行持续监控

虽然本公司对剥离工程项目无控制权,也无管理权及收益权,但由于本次收购系公司与湖南建工集团的一次战略合作,且湖南建工集团在收购后的中航建筑工程有限公司还持有 24.5% 的股权,双方具有一定程度的共同利益,且剥离工程项目以后的经营还需使用中航建筑公司的公章,因此,本公司能对收购前剥离工程项目风险保持一定程度的持续监控,并已设定专人负责,可以定期或不定期了解剥离工程各项目的经营情况,随时了解可能存在的风险,并制定应对之策。

截止 2011 年 12 月 31 日,从湖南一建剥离给湖南建工集团承继的 82 个在建工程项目(合同金额合计 43.33 亿元,自开工已完成产值 15.34 亿元,因剥离工程向客户开出预付款履约保函合计 5,534 万元),以上剥离的项目经营情况总体正常,不存在重大的亏损项目,也不存在涉及重大诉讼、重大税务纠纷及其他可能承担重大赔偿责任的工程项目。

湖南建工集团作为湖南省国资委所属的大型国有企业,具备承担剥离资产或有风险的能力。

因此, 本公司认为, 收购湖南一建公司时因遗留的的剥离资产产生的或有风险在可控制的范围之内, 该或有风险不会对本公司合并报表产生重大不利影响。

由于 2011 年承接的剥离项目一般有 3-5 年的施工期, 另外再加上质保期及施工决算期, 因此, 预计该或有事项将影响本公司合并报表多年, 形成长期影响。

#### 2、或有事项---本公司收购惠东县康宏发展有限公司可能存在的风险（土地抵押风险）

本公司于 2011 年 12 月 12 日收购惠东县康宏发展有限公司（以下简称“康宏公司”），康宏公司名下编号为惠东国用（2008）字第 210005 号（国土面积 66858 平方米）的土地已用于为惠东县润丰贸易有限公司向工商银行惠东支行借款 1500 万元提供抵押担保, 该借款到期还款日 2012 年 5 月 8 日。该借款同时由康宏公司、康宏公司原股东许再新、自然人杨远亮与傅洁华三方提供担保。此项土地抵押形成公司的或有负债 1,500 万元。

该抵押事项是本公司收购康宏公司前发生的。根据本公司与康宏公司原股东许再新签订的增资收购协议约定：由许再新承担该抵押事项的解除责任, 本公司提供协助。如由本公司提供资金解除该项抵押, 许再新应以 13% 的年利率向本公司支付利息。

为确保以上增资收购协议的履行（包括以上土地该抵押事项的解除），本公司与许再新签订了质押合同, 约定由许再新将其持有的康宏公司 49% 的股权质押给本公司, 2011 年 12 月 20 日康宏公司股东会决议同意该股权质押事项。本公司已于 2011 年 12 月 29 日对许再新出质的康宏公司 49% 的股权在惠东县工商行政管理局办理股权质押登记手续, 股权出质设立登记通知书号为：（惠）股质登记设字[2011]第 1100472379 号。

由于许再新持有的康宏公司 49% 的股权市值远大于 1,500 万元抵押借款, 故本公司认为许再新有能力归还该借款, 该或有事项对本公司合并报表影响很小。

#### （四）其他或有负债

截止 2011 年 12 月 31 日止, 本公司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	贷款担保情况
中航物业管理有限公司	宁波银行深圳分行	50,000,000.00	中航地产股份有限公司担保
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	中航地产股份有限公司担保
衡阳深圳工业园开发建设有限公司	国开行深圳分行	40,000,000.00	中航地产股份有限公司担保
衡阳深圳工业园开发建设有限公司	国开行深圳分行	56,040,000.00	中航地产股份有限公司担保
深圳市观澜格兰云天大酒店投资有限公司	中国银行深圳分行	44,906,250.00	观澜格兰云天酒店土地抵押
深圳市观澜格兰云天大酒店投资有限公司	中国银行深圳分行	12,000,000.00	观澜格兰云天酒店土地抵押
中航地产股份有限公司	民生银行深圳分行	97,000,000.00	航空大厦抵押
中航地产股份有限公司	民生银行深圳分行	150,000,000.00	航空大厦抵押
中航地产股份有限公司	民生银行深圳分行	30,000,000.00	航空大厦抵押
江苏中航地产有限公司	中航苏州分行昆山支行	50,000,000.00	昆山九方土地抵押
江苏中航地产有限公司	中航苏州分行昆山支行	10,000,000.00	昆山九方土地抵押
江苏中航地产有限公司	中航苏州分行昆山支行	40,000,000.00	昆山九方土地抵押



借款单位	贷款单位	贷款金额	贷款担保情况
江苏中航地产有限公司	中航苏州分行昆山支行	50,000,000.00	昆山九方土地抵押
中航地产股份有限公司	华夏银行深圳分行	58,000,000.00	南光捷佳大厦抵押
中航地产股份有限公司	华夏银行深圳分行	100,000,000.00	南光捷佳大厦抵押
惠东康宏公司	广发银行惠州惠东支行	10,000,000.00	惠东国用(2008)第210004号土地
中航地产股份有限公司	农行深圳中心区支行	150,000,000.00	中国航空技术深圳有限公司、观澜房产抵押
中航地产股份有限公司	农行深圳中心区支行	150,000,000.00	中国航空技术深圳有限公司、观澜房产抵押
江西中航地产有限责任公司	交通银行南昌迎宾支行	99,000,000.00	中航地产股份有限公司担保及在建工程抵押
江西中航地产有限责任公司	交通银行南昌迎宾支行	70,000,000.00	中航地产股份有限公司担保及在建工程抵押
赣州中航房地产发展有限公司	招商银行赣州分行	27,000,000.00	中航地产股份有限公司、赣州K25土地抵押
赣州中航房地产发展有限公司	招商银行赣州分行	13,000,000.00	中航地产股份有限公司、赣州K25土地抵押
赣州中航房地产发展有限公司	招商银行赣州分行	60,000,000.00	中航地产股份有限公司、赣州K25土地抵押
成都市中航地产发展有限公司	成都银行	150,000,000.00	中航地产股份有限公司担保及成都土地抵押
成都市中航地产发展有限公司	成都银行	150,000,000.00	中航地产股份有限公司担保及成都土地抵押
成都市中航地产发展有限公司	成都银行	100,000,000.00	中航地产股份有限公司担保及成都土地抵押
岳阳中航地产有限公司	永亨银行深圳分行	130,000,000.00	中航地产股份有限公司担保及岳阳土地、房产抵押
合计		1,950,906,250.00	

## 十、承诺事项

(一)重大承诺事项：无。

(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2012年3月8日召开的第六届董事会第三十四次会议审议通过了2011年度利润分配及资本公积转增股本预案：公司以2011年末总股本333,480,708股为基数，拟向全体股东每10股派发现金红利2元（含税），共计分配现金66,696,141.60元，同时以资本公积中的股本溢价转增股本，每10股转增10股，共计转增333,480,708股。转增后公司总股本将由333,480,708股增至666,961,416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	---	---	---	---	---
3. 可供出售金融资产	3,405,226.00	---	---	---	---
<b>金融资产小计</b>	3,405,226.00	---		---	
<b>投资性房地产</b>	657,695,440.00	233,212,491.59	112,378,652.55	---	2,660,111,893.50
<b>上述合计</b>	661,100,666.00	233,212,491.59	112,378,652.55	---	2,660,111,893.50
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: 无。

### 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				期初余额			
	账面金额	占总额比例	坏账准备	坏账准备比例	账面金额	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的其他应收款	3,513,428,767.29	96.77%	107,261,894.20	3.05%	3,050,831,410.05	96.87%	107,261,894.20	3.52%
单项金额不重大但按单项计提坏账的其他应收款	84,882,749.03	2.34%	56,327,517.36	66.36%	66,295,944.57	2.11%	56,327,517.36	84.96%
按照组合计提坏账准备的其他应收款	32,238,197.03	0.89%	9,635,423.79	29.89%	32,238,197.03	1.02%	6,426,723.79	19.94%
合计	3,630,549,713.35	100.00%	173,224,835.35	4.77%	3,149,365,551.65	100.00%	170,016,135.35	5.40%

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，有二十四项进行单项计提，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	613,298,576.84	---	---	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	393,513,886.29	---	---	子公司正常借款，能收回
九江中航城地产开发有限公司	323,295,850.99	---	---	子公司正常借款，能收回
江西佳利商城住宅开发有限公司	262,200,587.30	---	---	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	246,302,161.60	---	---	子公司正常借款，能收回
江苏中航地产有限公司	206,702,584.90	---	---	子公司正常借款，能收回
成都市中航地产发展有限公司	199,482,976.58	---	---	子公司正常借款，能收回
新疆中航投资有限公司	186,852,242.91	---	---	子公司正常借款，能收回
赣州中航置业有限公司	154,195,692.44	---	---	子公司正常借款，能收回

其他应收款内容	账面余额	坏账准备金额	计提比例(%)	理 由
天津格兰云天投资发展有限公司	126,050,000.00	---	---	子公司正常借款,能收回
深圳市格兰云天大酒店有限公司	112,473,650.00	---	---	子公司正常借款,能收回
岳阳中航地产有限公司	109,896,847.52	---	---	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	107,605,316.46	---	---	子公司正常借款,能收回
江西中航地产有限责任公司	99,738,586.57	---	---	子公司正常借款,能收回
江西佳利商城新天地广场有限公司	74,502,852.41	---	---	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	69,523,899.61	---	---	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
惠州市谟岭新型产业园开发建设有限公司	50,531,160.67	---	---	子公司正常借款,能收回
北京市格兰云天大酒店有限责任公司	35,862,822.16	35,862,822.16	100.00%	难以收回,全额计提坏账
深圳市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
中山市南光捷佳电器有限公司	25,296,559.73	25,296,559.73	100.00%	难以收回,全额计提坏账
广州市南光房地产发展有限公司	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	3,513,428,767.29	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,全额计提坏账
北海南光集团公司	6,868,163.06	6,868,163.06	100.00%	难以收回,全额计提坏账
周子骞	6,438,200.00	6,438,200.00	100.00%	难以收回,全额计提坏账
陕西华侨旅游公司	5,520,000.00	5,520,000.00	100.00%	难以收回,全额计提坏账
深圳市亘隆投资发展有限公司	5,358,523.51	5,358,523.51	100.00%	难以收回,全额计提坏账
齐军	3,704,899.25	3,704,899.25	100.00%	难以收回,全额计提坏账
深圳市南光工贸发展有限公司	3,636,000.00	3,636,000.00	100.00%	难以收回,全额计提坏账
鑫聚纸品有限公司	2,500,000.00	2,500,000.00	100.00%	难以收回,全额计提坏账
维美康	2,125,079.96	2,125,079.96	100.00%	难以收回,全额计提坏账
广州安华公司	2,000,000.00	2,000,000.00	100.00%	难以收回,全额计提坏账
海南南光房地产开发公司	1,771,939.53	1,771,939.53	100.00%	难以收回,全额计提坏账
富隆特公司	1,518,096.04	1,518,096.04	100.00%	难以收回,全额计提坏账
世特网络	1,498,000.00	1,498,000.00	100.00%	难以收回,全额计提坏账
太仓城厢工商公司	1,075,000.00	1,075,000.00	100.00%	难以收回,全额计提坏账
西安农机厂	900,000.00	900,000.00	100.00%	难以收回,全额计提坏账
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,全额计提坏账

其他应收款内容	账面余额	坏账准备金额	计提比例	理 由
南光捷佳商贸公司	787,090.42	787,090.42	100.00%	难以收回,全额计提坏账
84810 部队	100,000.00	100,000.00	100.00%	难以收回,全额计提坏账
陕西福德工贸	100,000.00	100,000.00	100.00%	难以收回,全额计提坏账
河源达康	100,000.00	100,000.00	100.00%	难以收回,全额计提坏账
南光美大康	2,262.22	2,262.22	100.00%	难以收回,全额计提坏账
中航苑-煤气	2,218.00	2,218.00	100.00%	难以收回,全额计提坏账
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	28,555,231.67	---	---	合并范围往来款、员工借款、保证金等
小计	28,555,231.67	---	---	
合计	84,882,749.03	56,327,517.36	---	

#### 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	计提比例	坏账准备金额	期初余额	计提比例	坏账准备金额
1 年以内	82,798.75	3%	2,483.96	82,798.75	3%	2,483.96
1 至 2 年	68,398.28	10%	6,839.83	68,398.28	10%	6,839.83
2 至 3 年	---	20%		32,087,000.00	20%	6,417,400.00
3 至 4 年	32,087,000.00	30%	9,626,100.00	---	30%	---
4 至 5 年	---	30%	---	---	30%	---
5 年以上	---	100%	---	---	100%	---
合计	32,238,197.03		9,635,423.79	32,238,197.03		6,426,723.79

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、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	613,298,576.84	1 年以内	16.89%	借款
衡阳深圳工业园开发建设有限公司	本公司的孙公司	393,513,886.29	1 年以内	10.84%	借款
九江中航城地产开发有限公司	本公司的子公司	323,295,850.99	1 年以内	8.90%	借款
江西佳利商城住宅开发有限公司	本公司的孙公司	262,200,587.30	1 年以内	7.22%	借款
深圳市观澜格兰云天大酒店投资有限公司	子公司的子公司	246,302,161.60	1 年以内	6.78%	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											
厦门紫金中航置业有限公司*1	权益法	87,500,000.00	---	87,214,457.46	87,214,457.46	35%	35%	---	---	---	---
权益法核算的长期股权投资小计	权益法	87,500,000.00	---	87,214,457.46	87,214,457.46	---	---	---	---	---	---
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%	---	---	88,644,244.50
江苏中航地产有限公司*5	成本法	100,000,000.00	90,000,000.00	10,000,000.00	100,000,000.00	53.78%	53.78%	---	---	---	---
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%	---	---	---	---
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*6	成本法	18,000,000.00	18,000,000.00	(18,000,000.00)	---	---	---	---	---	---	---
中航物业管理有限公司	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00	---	50,000,000.00	100%	100%	---	---	---	19,775,534.27
深圳格兰云天酒店管理有限公司*4	成本法	199,000,000.00	199,000,000.00	(199,000,000.00)	---	---	---	---	---	---	---

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
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%	---	---	---	397,294.15
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%	---	---	---	---
深圳市中航九方资产管理有限公司*2	成本法	10,000,000.00	---	10,000,000.00	10,000,000.00	100%	100%	---	---	---	---
岳阳建桥投资置业有限公司*2	成本法	266,680,000.00	---	266,680,000.00	266,680,000.00	75%	100%	25%	---	---	---
九江中航地产开发有限公司*2	成本法	10,000,000.00	---	10,000,000.00	10,000,000.00	100%	100%	---	---	---	---
中航建筑工程有限公司*2	成本法	36,049,503.00	---	36,049,503.00	36,049,503.00	51%	51%	---	---	---	---
惠东县康宏发展有限公司*2	成本法	218,267,800.00	---	218,267,800.00	218,267,800.00	51%	51%	---	---	---	---
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%	---	---	---	---
赣州中航置业有限公司*3	成本法	190,000,000.00	---	190,000,000.00	190,000,000.00	79.17%	100%	20.83%	---	---	---
成本法—处于正常经营状态的子公司小计	成本法	1,983,627,303.00	1,242,630,000.00	523,997,303.00	1,766,627,303.00	---	---	---	---	---	108,817,072.92
海南南光房地产开发公司*1	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00	---	10,000,000.00	100%	100%	---	---	---	---
成本法—已转入清理范围的子公司小计	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00	---	10,000,000.00	---	---	---	---	---	---
3、未上市参股公司											
南京中航工业科技城发展有限公司*1	成本法	95,000,000.00	19,000,000.00	76,000,000.00	95,000,000.00	19.00%	19.00%	---	---	---	---
江西中航国际洪都投资有限公司*1	成本法	30,000,000.00	6,000,000.00	24,000,000.00	30,000,000.00	15.00%	15.00%	---	---	---	---

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
成本法—处于正常经营状态的参股公司小计	成本法	125,000,000.00	25,000,000.00	100,000,000.00	125,000,000.00						
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	---	---
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	---	---
中航文化传播公司	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	---	---
成本法—转入清理的参股投资小计		8,800,000.00	8,800,000.00	---	8,800,000.00	---	---	---	8,800,000.00	---	---
未上市参股企业投资小计	成本法	133,800,000.00	33,800,000.00	100,000,000.00	133,800,000.00	---	---	---	8,800,000.00	---	---
长期股权投资合计	成本法	2,214,927,303.00	1,286,430,000.00	711,211,760.46	1,997,641,760.46	---	---	---	8,800,000.00	---	108,817,072.92

\*1、本期对厦门紫金中航置业有限公司、南京中航工业科技城发展有限公司、江西中航国际洪都投资有限公司投资详见附注五、(七)、2 报告期对联营、参股公司的投资说明第\*2 至 4 项说明。

\*2、本期对深圳市中航九方资产管理有限公司、岳阳建桥投资置业有限公司、九江中航城地产开发有限公司、中航建筑工程有限公司、惠东县康宏发展有限公司投资详见附注四、(四)、1、本期新增纳入合并范围的子公司及相关说明。

\*3、本期对赣州中航置业有限公司增资详见附注四、(十一)、1、本期发生的子公司增资事项。

\*4、深圳格兰云天酒店管理有限公司减少投资系报告期转让该公司给本公司控股股东，详见附注四、(四)、2、本期发生的因出售转让不再纳入合并范围的子公司及相关说明。

\*5、对江苏中航地产有限公司增加 1,000 万元投资，系本公司报告期受让本公司的全资子公司昆山市中航地产有限公司持有的江苏中航地产有限公司 1,000 万元股权（持股 10%），转让后，本公司直接持有江苏中航地产有限公司 100%的股权。本公司收让该股权后，西安国际信托有限公司对子公司江苏中航地产有限公司进行了增资（参见附注四、(十一)、1、本期发生的子公司增资事项）。

\*6、对深圳中航龙兴地产有限公司减少 1,800 万元投资，系本公司报告期将其转让给本公司的全资子公司深圳市中航地产发展有限公司，转让后，深圳市中航地产发展有限公司持有深圳中航龙兴地产有限公司 100%的股权，该公司成为本公司的全资孙公司。



**(三) 营业收入及营业成本****1、营业收入及营业成本**

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	30,297,743.36	29,347,781.73
其他业务收入	2,317,368.23	99,500.00
营业成本	3,913,172.29	318,264.40

**2、营业收入及营业成本(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	30,297,743.36	3,913,172.29	29,347,781.73	318,264.40
其他收入	2,317,368.23	---	99,500.00	---
合计	32,615,111.59	3,913,172.29	29,447,281.73	318,264.40

母公司的房地产出租业务收入均为位于深圳的房产租赁收入。

**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	7,256,952.00	22.25%
香港华艺设计顾问(深圳)有限公司	1,567,490.40	4.81%
翁明	1,564,956.00	4.80%
温云锋	1,190,714.04	3.65%
刘国华	975,616.56	2.99%
合计	12,555,729.00	38.50%

**(四) 投资收益****1、投资收益明细情况**

项目或被投资单位名称	本期发生额	上期发生额
1、按成本法核算确认的长期股权投资收益	108,817,072.92	54,455,812.39
2、按权益法核算确认的长期股权投资收益	(285,542.54)	---
3、处置长期股权投资产生的投资收益*1	19,894,285.60	---
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)	2,664,370.39	---
合计	131,090,186.37	54,465,953.56

\*1、处置长期股权投资产生的投资收益：系母公司对深圳格兰云天酒店管理公司按成本法核算的股权转让收益 19,894,285.60 元=转让价 218,894,285.60 元-投资成本 199,000,000.00 元。

## 2、按成本法核算确认的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本年比上年增减变动的的原因
中航物业管理有限公司	19,775,534.27	33,445,115.28	本年分红为 2010 年股利,上年分红为 2009 年股利
深圳市正章干洗有限公司	---	783,536.21	上年分红为 2009 年股利
深圳市老大昌酒楼有限公司	397,294.15	367,386.99	本年分红为 2010 年股利,上年分红为 2009 年股利
昆山市中航地产发展有限公司	88,644,244.50	14,000,000.00	本年分红为 2010 年股利,上年分红为 2009 年股利
江西中航地产有限责任公司	---	3,570,597.71	上年分红为 2009 年股利
岳阳中航地产有限公司	---	2,289,176.20	上年分红为 2009 年股利
合计	108,817,072.92	54,455,812.39	

## (五) 其他综合收益

项目	本期发生额	上期发生额
1. 可供出售金融资产产生的利得(损失)金额	---	(1,263,229.00)
减: 可供出售金融资产产生的所得税影响	---	(217,495.08)
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	1,510,382.50	---
小计	(1,510,382.50)	(1,045,733.92)
2. 投资性房地产公允价值变动计入资本公积的金额	32,910,464.74	---
减: 投资性房地产公允价值变动产生的所得税影响	8,227,616.19	---
小计	24,682,848.55	
合计	23,172,466.05	(1,045,733.92)

1、可供出售金融资产产生的前期计入其他综合收益当期转入损益的金额 1,510,382.50 元,系本期出售皖能电力时将原计入资本公积的金额转入投资收益。

2、投资性房地产公允价值变动计入资本公积的金额系本期将原有固定资产转为投资性房地产时,转换日公允价值大于原账面价值的差额,具体参见:附注八、投资性房地产说明 2。

## (六) 现金流量表补充资料

项目	本期金额	上期金额
一、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	88,040,428.94	15,481,719.04
加: 资产减值准备	3,208,700.00	9,726,729.53
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,205,706.78	6,000,529.34
无形资产摊销	1,247,985.15	318,264.40
长期待摊费用摊销	1,949,048.66	1,033,195.63
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
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)
财务费用(收益以“-”号填列)	11,428,895.95	28,114,592.98
投资损失(收益以“-”号填列)	(131,090,186.37)	(54,465,953.56)
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	---	---

项 目	本期金额	上期金额
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	379,764.76	12,976,802.82
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）	(478,739,245.16)	(911,602,306.89)
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	438,720,443.25	605,002,325.75
其 他	---	---
经营活动产生的现金流量净额	(62,648,458.04)	(315,574,643.43)
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	68,740,702.13	304,612,130.75
减：现金的年初余额	304,612,130.75	469,555,411.58
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	(235,871,428.62)	(164,943,280.83)

（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*1	21,585,585.38	
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）	1,018,300.00	
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	---	
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	---	

项目	金额	说明
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	233,212,491.59	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*2	---	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	5,584,783.83	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	---	
所得税影响额	(59,948,683.46)	
少数股东权益影响额(税后)	(199,307.87)	
合计	201,253,169.47	

说明：\*1、本期非流动资产处置损益主要系本期转入深圳格兰云天酒店管理公司产生投资收益 19,498,833.35 元、出售可供出售金融资产产生投资收益 2,664,370.39 元及固定资产处置损失 577,618.36 元。

\*2、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	23.22%	1.5513	1.5513
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	14.19%	0.9478	0.9478

## 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 2012 年 3 月 8 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

二〇一二年三月八日