

# 中航地产股份有限公司

## 2012 年度报告

2013 年 02 月

## 第一节 重要提示、目录

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。

公司负责人仇慎谦、主管会计工作负责人石正林及会计机构负责人(会计主管人员)赵扬声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司经第六届董事会第五十七次会议审议通过的利润分配预案为：以 2012 年 12 月 31 日的公司总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1 元（含税）。

本年度报告涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

## 目 录

第一节 重要提示、目录 .....	2
第二节 公司简介 .....	4
第三节 会计数据和财务指标摘要 .....	6
第四节 董事会报告 .....	9
第五节 重要事项 .....	39
第六节 股份变动及股东情况 .....	66
第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况 .....	72
第八节 公司治理 .....	77
第九节 内部控制 .....	88
第十节 财务报告 .....	91
第十一节 备查文件目录 .....	234

## 重大风险提示

《证券时报》和巨潮资讯网（[www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)）为公司信息披露指定媒体，公司所有信息均以在上述指定媒体刊登的信息为准，敬请投资者注意投资风险。

## 第二节 公司简介

### 一、公司信息

股票简称	中航地产	股票代码	000043
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	中航地产股份有限公司		
公司的中文简称	中航地产		
公司的外文名称（如有）	AVIC REAL ESTATE HOLDING COMPANY LIMITED		
公司的外文名称缩写（如有）	AVIC REAL ESTATE		
公司的法定代表人	仇慎谦		
注册地址	深圳市福田区振华路 163 号飞亚达大厦六楼		
注册地址的邮政编码	518031		
办公地址	深圳市福田区振华路 163 号飞亚达大厦六楼		
办公地址的邮政编码	518031		
公司网址	www.carec.com.cn		
电子信箱	sng@carec.com.cn		

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	杨祥	宋丹蕾
联系地址	深圳市福田区振华路 163 号飞亚达大厦六楼	深圳市福田区振华路 163 号飞亚达大厦六楼
电话	(0755) 83244582	(0755) 83244503
传真	(0755) 83688903	(0755) 83688903
电子信箱	dongm@carec.com.cn	zqsw@carec.com.cn

### 三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸的名称	《证券时报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	巨潮资讯网：www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	董事会秘书办公室

#### 四、注册变更情况

	注册登记日期	注册登记地点	企业法人营业执照 注册号	税务登记号码	组织机构代码
首次注册	1994 年 09 月 24 日	深圳市工商行政管理局	440301103009475	440300192181247	19218124-7
报告期末注册	2012 年 06 月 27 日	深圳市市场监督管理局	440301103009475	440300192181247	19218124-7
公司上市以来主营业务的变化情况	公司上市之初为多元化经营企业，后公司按照“以房地产开发为主体，物业管理和酒店经营管理业务为两翼”的发展战略，持续推进资源和业务整合，逐步转型为综合性房地产开发企业。2011 年 8 月起，公司剥离酒店经营业务，集中优势资源发展地产开发业务。				
历次控股股东的变更情况	无变更。公司控股股东为中国航空技术深圳有限公司。				

#### 五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 1101
签字会计师姓名	徐德、薛祈明

备注：2012 年 12 月 27 日，公司披露：公司所聘审计机构大华会计师事务所有限公司已完成特殊普通合伙会计师事务所转制工作，更名为“大华会计师事务所(特殊普通合伙)”，并已获财政部、中国证监会换发 000108 号证券、期货相关业务许可证。转制后的特殊普通合伙会计师事务所履行原会计师事务所的业务合同，或与客户续签新的业务合同，不视为更换或重新聘任会计师事务所。

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用  不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用  不适用

### 第三节 会计数据和财务指标摘要

#### 一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

	2012 年	2011 年	本年比上年增减(%)	2010 年
营业收入(元)	4,185,324,358.74	3,705,924,862.21	12.94%	3,919,346,217.43
归属于上市公司股东的净利润(元)	414,428,563.84	517,334,892.89	-19.89%	269,281,814.72
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	136,524,348.13	316,081,723.42	-56.81%	239,383,739.23
经营活动产生的现金流量净额(元)	(724,371,103.92)	(638,160,088.94)	13.51%	(217,447,995.66)
基本每股收益(元/股)	0.6214	0.7757	-19.89%	0.4037
稀释每股收益(元/股)	0.6214	0.7757	-19.89%	0.4037
净资产收益率(%)	14.19%	19.93%	-5.74%	13.61%
	2012 年末	2011 年末	本年末比上年末增减(%)	2010 年末
总资产(元)	14,426,143,746.25	11,085,178,495.96	30.14%	7,942,355,067.51
归属于上市公司股东的净资产(归属于上市公司股东的所有者权益)(元)	2,920,046,516.69	2,595,561,731.35	12.50%	1,977,864,150.99

公司报告期末至报告披露日股本是否因发行新股、增发、配股、股权激励行权、回购等原因发生变化且影响所有者权益金额

是  否

用最新股本计算的每股收益(元/股)	0.6214
-------------------	--------

是否存在公司债和可转债等其他证券

是  否

#### 二、境内外会计准则下会计数据差异

适用  不适用

## 三、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2012 年金额	2011 年金额	2010 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	417,124.23	21,585,585.38	(3,120,763.13)	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	---	---	---	---
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	18,480,672.18	1,018,300.00	859,200.00	公司所属孙公司江西佳利商城住宅开发有限公司收到税收返还
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	---	---	10,141.17	---
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	382,808,805.96	233,212,491.59	54,257,601.00	本期投资性房地产公

房地产公允价值变动产生的损益				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	---	---	---	---
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	(7,322,573.01)	5,584,783.83	7,402,547.39	主要为依据财政部(1998)16号文件将股份制评估增值部分的折旧转入营业外收入454万,及主要系本期公司按照担保合同约定履行连带保证责任,代深圳保安自行车有限公司向中国光大银行红荔路支行偿还银行贷款本金1,000万元及贷款利息29.43万元所致。
其他符合非经常性损益定义的损益项目	---	---	---	---
所得税影响额	(113,555,257.47)	(59,948,683.46)	(26,962,783.20)	---
少数股东权益影响额(税后)	(2,924,556.18)	(199,307.87)	(2,547,867.74)	---
合计	277,904,215.71	201,253,169.47	29,898,075.49	---

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目,以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目,应说明原因

适用  不适用

## 第四节 董事会报告

### 一、概述

#### 报告期内公司总体经营情况讨论与分析

2012年全球经济进入后金融危机时代，国内经济在换挡中减速，结构性转型已经成为国家经济重要的关注点。房地产市场与国家经济息息相关，随着人口老龄化、城市化进程放缓、全球化红利消退，市场不可避免的面临增长放缓。2012年房地产调控政策延续去年从紧态势，行业销售增幅低于过去两年，整体发展速度已经进入理性区间。在这样的宏观背景之下，公司根据市场变化，通过创新营销模式，把握热点时机，实现项目热销，从而较好地实现了经营目标。同时，我们在基础管理、业务经营、发展战略等方面均取得了一定的成绩，公司连续第七年入围深企百强。

#### （一）公司业务持续增长

2012年房地产市场呈现先抑后扬的发展态势，公司在加快现有项目建设的同时，较好地把握市场窗口期，顺利实现各项目的销售，1-12月实现签约销售额32.16亿元，销售面积累计37.22万平米。其中，成都中航国际广场面对激烈的市场竞争，敏锐地抢占市场热销点，开盘实现80%去化率，成为成都商业地产项目单月销售套数和销售金额“双冠王”，2012年全年实现销售合同额8.8亿元；中航元·屿海凭借着项目独有的优势，获得市场高度认可，2012年11月初首次开盘热销超7成；昆山中航城、赣州中航城和惠东中航城等项目也超额完成销售目标，并在当地市场树立了较好口碑，使中航地产的品牌影响力不断提升。

项目拓展方面，2012年2月23日，公司以275万/亩摘取昆山A6地块，项目占地面积15.4万平米，总建筑面积59.1万平米。作为昆山九方城项目中的重要一部分，A6地块包含有购物中心在内19万平米体量的商业，承担着城市综合体的核心价值。6月28日，公司获取衡阳市白沙洲工业园区内工业大道以南、中航路以北区域，面积231亩建设用地使用权，为公司未来在衡阳市场的发展奠定基础。

截至报告期末，公司现有项目基本情况如下表：

房地产项目开发公司名称	开发项目名称	公司权益	获取时间	获取方式	土地面积 (m <sup>2</sup> )	计容积率面 积 (m <sup>2</sup> )	土地性质	项目状态
昆山市中航地产有限公司	昆山中航城	100%	2006.09	招拍挂	196,958.00	354,524	住宅、商业、办公、酒店	在售在建
江苏中航地产有限公司	昆山九方城 (A7地块)	100%	2009.09		150,113.60	407,559	商住、办公	在售在建
中航城置业(昆山)有限公司	昆山九方城 (A6地块)	100%	2012.03		153,977.30	479,329	商住、办公	在建
成都市中航地产发展有限公司	成都中航国际广场	100%	2007.04		24,093.66	123,262	商业金融业用地	在售在建
成都市中航地产发展有限公司	成都中航城市广场	100%	2007.04		19,769.60	141,705	商业兼金融保险业用地、贸易咨询用地	项目结束商业运营
赣州中航房地产发展有限公司	赣州中航城	100%	2007.06		62,859.30	248,579	商业用地和住宅用地	项目结束商业运营
赣州中航置业有限公司	赣州中航·公元	100%	2010.02		74,569.40	290,819	商住	在建在售
九江中航城地产开发有限公司	九江中航城	52.28%	2011.09		175,114.21	612,905	商住(商业25%)	在建

天津九方城市广场	天津九方城市广场	100%	2007.08		16,105.20	152,999	商服、公共设施	在建
惠州市中航工业地产投资发展有限公司	惠东中航城	85%	2007.12		100,744.00	279,311	住宅,可兼容商业、金融	项目结束 尾盘销售
衡阳深圳工业园开发建设有限公司	衡阳中航城市花园	60%	2010.12		63,844.20	220,883	商业、城镇住宅	在建在售
			2010.12		91,379.10	318,883		储备
			2012.06		154,405.26	617,620		
			2012.12	股东增资投入	120,267.27	待定		
岳阳建桥投资置业有限公司	岳阳中航·翡翠湾	100%	2012.03	股权收购	156,854.40	279,080	住宅	在建
惠东县康宏发展有限公司	惠东中航元·屿海	51%	2011.12		333,000	431,696	住宅	在建在售
新疆中航投资有限公司	新疆中航翡翠城	100%	2007	资产注入	717,160.85	292,456	住宅	在建在售
江西佳利商城住宅开发有限公司	上饶中航城一期	67%	2008.06	股权收购	88,037.00	127,872	商住、酒店	在建在售
	上饶中航城二期8号地	67%			56,162.00	100,868	住宅	在建
	上饶中航城二期10号地	67%			168,389.00	待定	住宅	储备
江西佳利新天地广场开发有限公司	上饶中航城二期5号地	67%			121,404.00	待定	商业	储备

公司2012年房地产项目销售、结转情况如下表:

开发项目名称	可售面积 (m <sup>2</sup> )	销售面积 (m <sup>2</sup> )	销售金额 (万元)	结转面积 (m <sup>2</sup> )	结转收入 (万元)
昆山中航城	25,546	9,150	9,517	9,506.18	9,835.00
昆山九方城 (A7地块)	112,393	93,607	74,785	44,743.80	36,506.80
成都中航国际广场	116,208	68,386	88,768		
成都中航城市广场	2,485	2,485	4,648	15,864.16	20,319.38
赣州中航城	47	47	45	156.62	93.00
赣州中航·公元	105,531	67,832	49,231	98,993.80	75,142.90
惠东中航城	53,674	48,121	29,833	97,549.21	53,511.50
衡阳中航城市花园	34,277	26,658	8,463		
惠东中航元·屿海	64,132	15,016	16,080		
新疆中航翡翠城	55,412	22,196	29,557	17,434.00	26,211.00
上饶中航城一期	24,649	18,711	10,623	43,185.12	20,966.34

物业管理业务持续增长,营业收入实现25%的增长。2012年中航物业新拓展郑州富士康、廊坊富士康、天津华明低碳园、福瑞家园、肇庆移动、江西移动、信息学院、信和大厦、人民银行等86个项目,续签济南龙奥大厦、全民健身中心、湖北公安厅等46个项目,这些项目不仅提升了物业公司的市场拓展能力,也为公司未来的业绩增长提供了保障。2012年中航物业连续五年入选“中国物业服务百强企业”名单,名列三甲,并以品牌价值超5亿的成绩上榜“2012中国物业服务优秀品牌企业”

名单。

#### （二）成都九方盛大开业，赣州九方顺利运营

2012年9月20日，公司第二个九方购物中心—成都九方隆重开业，这也是中航地产在西南地区打造的首个商业综合体。区别于其他购物中心，成都九方致力营造一个情景交融休闲体验性消费场所，打造新的商业聚焦点和都市中心，200个国内外知名品牌，业态覆盖精品超市、餐饮美食、星级影院、服饰名品、美容护理、童装玩具、运动户外、娱乐休闲、精品数码等多种层次，为成都消费者带来无限精彩的一站式体验，完美展现九方“创享型格生活”的品牌主张。

公司2011年开业的赣州九方购物中心，经过13个月的运营，已经在赣州当地初具市场号召力，不断扩大九方的品牌知名度和影响力。赣州九方的成功运营也为公司购物中心的运作积累了专业经验，从营运、推广到财务、IT技术，各类经验与总结为公司后续九方购物中心的成功奠定了基础。

#### （三）主题地产扬帆启航，地产项目稳步推进

2012年，公司成立了主题地产事业部，“中航元”主题地产品牌发布，首发产品中航元·屿海亮相热销。公司初步形成了双核心产品线格局，即以“中航城”为代表的商业地产，以“中航元”为代表的主题地产。在此格局下，公司资源得到进一步整合，品牌影响力进一步提升。

同时，公司战略布局九江的首个项目——九江中航城、参与项目建设的厦门中航紫金广场、以及受托建设的上海中航天盛广场今年陆续奠基；位于深圳中航城的中航中心，以及成都的AFC中航国际广场双双顺利封顶。公司还新签托管项目中航·维拉庄园，采用“别墅+农庄”的创新模式，项目全新升级。

#### （四）基础管理全面提升

1、强化公司规范治理。公司已建立完善的法人治理结构，确保决策机构规范、高效运作，实现规范审慎科学决策与适应经营发展需要快速决策的统一。在连续六年获得深圳证券交易所信息披露考评良好的基础上，2011年、2012年蝉联信息披露考评优秀公司，直接进入信息披露直通车试点范围，公司规范治理和信息披露水平稳步提升。

在管理方面公司启动了全成本管理工作、推行全面预算管理、内控建设实现逐级管控等、推行基于项目全周期的激励管理办法等。

2、客户服务提升全面起航，客户满意度得到有效提升。公司出台《客户服务全面提升方案》，全面加强客户满意度提升工作，构建了“公司总部—事业部/城市公司—项目公司”的三层客服结构，通过对客户服务工作的细化、分层、授权，形成立体客服体系，并有效支撑异地项目的客户服务业务快速走上规范的轨道并平稳运作。2012年公司整体的客户满意度较2011年得到有效提升，尤其对于磨合期、稳定期等各业主类型表现都较前两年有较大的进步。

3、人才梯队初步形成。2012年公司实施了“将才计划”、“领导力提升与组织变革”培训、“新锐计划”、“内训师”等，多元化的人才培养举措效果显著。“将才计划”首期共38名学员，全年开班4次，通过项目管理能力提升、核心价值链专业能力提升、战略决策及商业地产项目实操等三个阶段的学习，助力学员实现“将才的升华”。

4、全员参与，文化落地。2012年围绕“成长在中航”年度文化主题活动，全面推行文化落地，通过“文化主题活动”与《中航地产》报、《城筑》杂志等阵地的联动，并结合文化沙龙及微活动等，为企业文化注入丰富的内涵。“成长在中航”年度文化主题活动通过“征文活动”、“员工文集”、“员工成长影片”等三大活动贯穿全年，达到“全员参与、突出主题、丰富内容”的目的。同时，在2012年度深圳市优秀内刊评选中，《城筑》荣膺最高奖项“十佳内刊”奖。

#### （五）社会责任不断彰显

2008年5月，中航会发起“一对一助学”活动。从安义、上饶到红安、厦门，“一对一助学”活动一路走来。五年的助学过程中，那些生活贫困却学习优秀的孩子身上的坚强和成熟感动了一批又一批的资助者。2012年，我们与深圳市关爱办共同主办了在线捐赠网站——明善公益网，并于7月12日正式上线。明善公益网先后参与了壹基金举办的“为爱奔跑”大型公益项目、成立了“明善天使义工队”等，该项目已经受到深圳市宣传部门领导的高度关注和支持。作为一家有社会责任的企业，在做好经营工作的同时，如何借力公益项目进一步回报社会、提升品牌美誉度，也是我们一直在思考的新课题。

## 二、主营业务分析

### 1、概述

公司2012年度实现营业收入418,532万元，较上年同期增加47,940万元，增长12.94%，主要由于地产板块收入及物业板块收入较上年同期有所增长。其中，房地产开发业务共实现营业收入313,725万元，较上年同期增加45,857万元，增长17.12%，占公司营业收入的74.96%；物业管理业务共实现营业收入95,482万元，较上年同期增加21,187万元，增长28.52%，占公司营业收入的22.81%。其他服务业共实现营业收入9,325万元，较上年同期减少19,104万元，下降67.20%，占公司营业收入的2.23%。

公司2012年度实现利润总额67,789万元，较上年同期减少4,527万元，下降6.26%。公司全年归属于上市公司所有者净利润41,443万元，较上年同期减少10,291万元，下降19.89%。其中：地产业务实现净利润41,270万元，物业管理业务实现净利润2,225万元，其他服务业务实现净利润-2,052万元。

### 2、收入

板块	项目	2012 年		2011 年		同比增减 (%)
		金额	占营业收入比重 (%)	金额	占营业收入比重 (%)	
房地产板块	地产业务	3,137,253,124.15	74.96%	2,678,681,926.60	72.28%	17.12%
物业管理板块	物业管理业务	954,818,577.39	22.81%	742,949,988.11	20.05%	28.52%
其他服务业板块	其他服务业	93,252,657.20	2.23%	284,292,947.50	7.67%	-67.20%
合计		4,185,324,358.74	100.00%	3,705,924,862.21	100.00%	12.94%

公司实物销售收入是否大于劳务收入

是  否

行业分类	项目	2012 年	2011 年	同比增减 (%)
房地产业（包括房地产开发、物业管理及其他）	开工面积（平方米）	783,926	985,456	-20.45%
	结转收入（万元）	418,532	370,592	12.94%
	存货（万元）	647,591	526,857	22.92%
	市场占有率 (%)			

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用  不适用

公司重大的在手订单情况

适用  不适用

公司报告期内产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用  不适用

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	219,823,770.38
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例 (%)	5.25%

公司前 5 大客户资料

√ 适用 □ 不适用

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例（%）
1	深圳市中航城置业发展有限公司	50,988,057.01	1.22%
2	贵阳宏益房地产开发有限公司	50,790,000.00	1.21%
3	成都天源汇成商贸有限公司	41,000,000.00	0.98%
4	第一创业证券责任有限公司	40,300,000.00	0.96%
5	中国移动通信集团广东有限公司	36,745,713.37	0.88%
合计	——	219,823,770.38	5.25%

### 3、成本

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2012 年		2011 年		同比增减(%)
		金额	占营业成本比重(%)	金额	占营业成本比重(%)	
房地产业	房地产	2,010,849,247.29	70.22%	1,632,104,207.59	70.32%	23.21%
旅游饮食服务业	旅游饮食服务	852,760,026.21	29.78%	688,771,902.56	29.68%	23.81%
合计		2,863,609,273.50	100%	2,320,876,110.15	100%	23.38%

产品分类

单位：元

产品分类	项目	2012 年		2011 年		同比增减(%)
		金额	占营业成本比重(%)	金额	占营业成本比重(%)	
房地产板块	房地产业务	2,010,849,247.29	70.22%	1,632,104,207.59	70.32%	23.21%
物业管理板块	物业管理业务	815,421,872.69	28.48%	623,365,677.89	26.86%	30.81%
其他服务业板块	其他服务业	37,338,153.52	1.3%	65,406,224.67	2.82%	-42.91%
合计		2,863,609,273.50	100%	2,320,876,110.15	100%	23.38%

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	1,586,647,971.16
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例（%）	32.27%

## 公司前 5 名供应商资料

√ 适用 □ 不适用

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例（%）
1	昆山市国土资源局	635,168,710.50	12.92%
2	九江市国土资源局	368,488,731.34	7.49%
3	衡阳市国土资源局	242,341,078.60	4.93%
4	浙江城建建设集团有限公司	206,859,315.62	4.21%
5	中国建筑第六工程局有限公司	133,790,135.10	2.72%
合计	——	1,586,647,971.16	32.27%

## 4、费用

1、本期销售费用同比减少 30.95%，主要系上年同期深圳格兰云天酒店管理有限公司在公司合并范围内，而本期已不在合并范围内，故本期公司的销售费用较上年同期有所减少。

2、本期财务费用同比增长 232.53%，主要系公司本期银行借款利率提高，同时地产板块部分项目的利息支出停止资本化计入财务费用的金额较上年同期均有所增加，故财务费用相应增加。

3、本期资产减值损失同比增长 505.07%，主要系本期计提保安自行车厂的坏账准备增加所致。

4、本期公允价值变动损益同比增长 64.15%，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。

5、本期投资收益同比减少 95.42%，主要系上年同期公司转让深圳格兰云天酒店管理有限公司股权，取得投资收益 1,989 万元；及出售可供出售金融资产——皖能电力，取得投资收益 266 万元；而本期无此类发生额。

6、本期营业外收入同比增长 219.36%，主要系本期公司所属孙公司江西佳利商城住宅开发有限公司收到税收返还所致。

7、本期营业外支出同比增长 627.41%，主要系本期公司按照担保合同约定履行连带保证责任，代深圳保安自行车有限公司向中国光大银行红荔路支行偿还银行贷款本金 1,000 万元及贷款利息 29.43 万元所致。

## 5、研发支出

本期研究与开发费同比增加 113 万，主要系公司所属孙公司楼宇科技公司于 2012 年申请了高新技术企业，增加了一些研发支出所致，而去年并没有发生额。

研发目的：从楼宇设备设施方面从结构和控制方面着手，解决系统问题，提升设备设施的使用效率、运行寿命以及管理效率；从技术方面着手，进行设施设备的节能减排。

进展：利用公司现有资源初步对公司管理项目进行自主开发。

目标：发展成为楼宇设备设施和能源管理领域的高科技企业，并逐步向楼宇科技集成商发展。

## 6、现金流

单位：元

项目	2012 年	2011 年	同比增减（%）
经营活动现金流入小计	5,637,160,206.22	4,418,386,874.78	27.58%
经营活动现金流出小计	6,361,531,310.14	5,056,546,963.72	25.81%
经营活动产生的现金流量净额	(724,371,103.92)	(638,160,088.94)	13.51%

投资活动现金流入小计	277,817.11	161,907,190.96	-99.83%
投资活动现金流出小计	310,161,890.47	834,443,245.30	-62.83%
投资活动产生的现金流量净额	(309,884,073.36)	(672,536,054.34)	-53.92%
筹资活动现金流入小计	5,355,680,424.00	4,367,987,575.00	22.61%
筹资活动现金流出小计	3,820,054,014.95	3,321,779,487.02	15.00%
筹资活动产生的现金流量净额	1,535,626,409.05	1,046,208,087.98	46.78%
现金及现金等价物净增加额	501,371,231.77	(264,488,055.30)	-289.56%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

√ 适用 □ 不适用

本期末公司现金及现金等价物净增加额为 50,137 万元，其中经营活动产生的现金流量净额为-72,437 万元，投资活动产生的现金流量净额为-30,988 万元，筹资活动产生的现金流量净额为 153,563 万元。

1、经营活动产生的现金流量净额-72,437 万元，主要系本期公司各地产项目建设持续投入所致；

2、投资活动产生的现同比减少 53.92%，主要系：①投资活动现金流入同比减少 99.83%，主要系由于去年公司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；及出售可供出售金融资产——皖能电力，收到现金 406 万元；而本期无此类发生额。②投资活动现金流出同比减少 62.83%，主要系今年的投资事项比上年减少，只收购岳阳建桥投资置业有限公司的 25% 股权，使其成为公司全资子公司；

3、筹资活动产生的现金流量净额增加 46.78%，主要系：

(1) 筹资活动现金流入本期为 535,568 万元，①吸收少数股东投资 30,568 万元，其中：本期长安国际信托股份有限公司对公司所属子公司天津格兰云天投资发展有限公司增资 19,992 万元、中国航空技术国际工程有限公司和湖南省建筑工程集团总公司各向公司所属子公司中航建筑工程有限公司增资 952.6212 万元、以及北京国泰领航帆船投资有限公司向公司所属孙公司惠州市中航华南国际帆船运动俱乐部有限公司投资 1,920.8 万元、贵州航程房地产开发有限公司向公司所属子公司贵阳中航房地产开发有限公司投资 4,500 万元、深圳航空标准件有限公司及衡阳市金源开发建设投资有限公司分别向公司所属子公司的孙公司衡阳中航电镀中心有限公司投资 2,000 万元及 250 万元。②取得借款收到现金 505,000 万元。

(2) 筹资活动现金流出本期为 382,005 万元，其中归还借款 331,828.4076 万元，支付利息及股利 50,177 万元。

报告期内公司经营活动的现金流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

√ 适用 □ 不适用

1、本期的净利润 4.35 亿元，其中有 2.87 亿元属于投资性房地产评估增值产生的影响，该部分不产生现金流；

2、由于房地产行业的特殊性影响，部分项目前期存货的现金投入，在本年度内未产生现金流入所致。

### 三、主营业务构成情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
分行业						
房地产业	3,137,253,124.15	2,010,849,247.29	35.90%	17.12%	23.21%	-3.17%
旅游饮食服务业	1,048,071,234.59	852,760,026.21	18.64%	2.03%	23.81%	-14.31%
合计	4,185,324,358.74	2,863,609,273.50	31.58%	12.94%	23.38%	-5.79%

分产品						
地产业务收入	3,137,253,124.15	2,010,849,247.29	35.90%	17.12%	23.21%	-3.17%
物业管理业务收入	954,818,577.39	815,421,872.69	14.60%	28.52%	30.81%	-1.50%
其他服务业务收入	93,252,657.20	37,338,153.52	59.96%	-67.20%	-42.91%	-17.03%
合计	4,185,324,358.74	2,863,609,273.50	31.58%	12.94%	23.38%	-5.79%
分地区						
1、地产业务分地区情况：						
广东省	798,485,223.97	505,516,074.19	36.69%	78.31%	97.86%	-6.25%
其中：深圳市	244,973,576.82	126,992,346.91	48.16%	121.04%	154.68%	-6.85%
江西省	1,044,717,132.55	686,910,982.38	34.25%	107.84%	116.47%	-2.62%
江苏省	463,386,202.85	326,463,270.81	29.55%	-24.89%	-22.84%	-1.87%
新疆	264,409,714.97	141,215,834.21	46.59%	23.20%	0.92%	11.79%
四川省	262,175,845.05	141,888,445.22	45.88%	-61.50%	-55.32%	-7.49%
湖南省	69,277,535.62	7,158,488.10	89.67%	244.03%	---	-10.33%
贵州省	68,514,014.16	58,406,027.23	14.75%	---	---	---
河南省	51,494,423.89	46,449,559.94	9.80%	214.24%	185.29%	9.16%
湖北省	47,020,777.33	43,690,264.85	7.08%	96.20%	93.74%	1.18%
北京市	20,986,144.90	17,602,655.85	16.12%	10.00%	-1.58%	9.87%
广西省	11,565,076.56	8,809,753.96	23.82%	-47.89%	-51.85%	6.27%
重庆市	7,884,036.84	6,565,244.82	16.73%	-57.88%	-62.61%	10.53%
上海市	7,837,086.73	7,598,232.68	3.05%	---	---	---
吉林省	---	---	---	-100.00%	-100.00%	---
山西省	---	---	---	-100.00%	-100.00%	---
其他省	19,499,908.73	12,574,413.05	35.52%	-72.06%	-79.82%	24.78%
小计	3,137,253,124.15	2,010,849,247.29	35.90%	17.12%	23.21%	-3.17%
2、物业业务分地区情况：						
广东省	556,405,269.14	481,006,924.10	13.55%	17.24%	22.19%	-3.50%
其中：深圳市	480,407,922.52	415,366,433.09	13.54%	16.75%	22.80%	-4.26%
湖南省	71,755,582.88	55,604,834.83	22.51%	40.01%	30.32%	5.77%
北京市	56,341,841.93	47,117,061.55	16.37%	41.80%	33.79%	5.00%
上海市	49,729,468.67	39,673,632.23	20.22%	24.59%	25.34%	-0.48%
湖北省	43,714,486.85	38,066,679.62	12.92%	16.84%	19.43%	-1.88%
山东省	41,171,200.95	36,358,240.40	11.69%	12.52%	19.16%	-4.92%
天津市	26,090,744.62	23,226,828.27	10.98%	16.09%	12.73%	2.66%

江苏省	27,500,011.71	22,507,632.15	18.15%	95.41%	109.04%	-5.34%
江西省	23,082,689.24	20,581,588.62	10.84%	108.31%	131.95%	-9.08%
其他省	59,027,281.40	51,278,450.92	13.13%	273.17%	192.60%	23.92%
小计	954,818,577.39	815,421,872.69	14.60%	28.52%	30.81%	-1.50%
3、其他服务业务分地区情况：						
广东省	91,166,880.73	35,246,082.39	61.34%	-43.59%	-18.12%	-12.02%
其中：深圳市	91,166,880.73	35,246,082.39	61.34%	-43.59%	-18.12%	-12.02%
上海市	---	---	---	-100.00%	-100.00%	---
北京市	---	---	---	-100.00%	-100.00%	---
陕西省	2,085,776.47	2,092,071.13	-0.30%	-82.21%	-20.38%	-77.89%
江西省	---	---	---	-100.00%	-100.00%	---
湖南省	---	---	---	-100.00%	-100.00%	---
小计	93,252,657.20	37,338,153.52	59.96%	-67.20%	-42.91%	-17.03%
合计	4,185,324,358.74	2,863,609,273.50	31.58%	12.94%	23.38%	-5.79%

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据  
适用√ 不适用

## 四、资产、负债状况分析

### 1、资产项目重大变动情况

单位：元

	2012 年末		2011 年末		比重增减 (%)	重大变动说明
	金额	占总资产 比例 (%)	金额	占总资产比 例 (%)		
货币资金	1,436,048,870.15	9.95%	915,848,128.74	8.26%	1.69%	主要系本期商品房销售及取得借款所致。
应收账款	379,927,219.66	2.63%	299,389,482.12	2.70%	-0.07%	---
存货	6,475,909,016.99	44.89%	5,268,565,722.76	47.53%	-2.64%	主要系总资产增加比较大，使比例下降。
投资性房地产	4,010,563,735.57	27.8%	2,660,111,893.50	24.00%	3.8%	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。
长期股权投资	238,703,374.86	1.65%	237,811,573.08	2.15%	-0.50%	---
固定资产	206,830,625.22	1.43%	178,541,651.44	1.61%	-0.18%	---
在建工程	87,709,670.91	0.61%	82,945,887.19	0.75%	-0.14%	---
预付款项	417,113,582.68	2.89%	454,365,289.06	4.10%	-1.21%	主要系本期公司所属子公司九江中航公司预付地价款转存货所致。

## 2、负债项目重大变动情况

单位：元

	2012 年		2011 年		比重增 减 (%)	重大变动说明
	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)		
短期借款	1,530,000,000.00	10.61%	950,000,000.00	8.57%	2.04%	主要系公司地产项目开发投入需要，银行借款增加所致。
长期借款	2,593,621,480.00	17.98%	1,661,762,500.00	14.99%	2.99%	主要系公司地产项目开发投入需要，银行借款增加所致。
应付票据	3,000,000.00	0.02%	---	---	0.02%	主要系本期建筑公司采用新的付款方式所致。
预收款项	1,733,606,243.67	12.02%	930,723,965.44	8.40%	3.62%	主要系公司地产项目销售回款增加，但有部分项目尚未达到收入确认标准所致。
应交税费	308,525,508.75	2.14%	378,648,978.35	3.42%	-1.28%	主要系本期进行所得税汇算清缴及项目土地增值税清算并上交税费所致。
应付利息	682,267.89	---	---	---	---	主要系本期幕墙计提银行贷款利息所致。
一年内到期的非流动负债	310,000,000.00	2.15%	689,000,000.00	6.22%	-4.07%	主要系公司截至报告期末长期借款转入一年内到期的借款的比上年有所减少所致。
其他非流动负债	13,600,000.00	0.09%	0.00	0.00%	0.09%	主要系公司所属子公司天津中航公司收到政府土地出让金返还款所致。

## 3、以公允价值计量的资产和负债

单位：元

项目	期初数	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	本期购买金额	本期出售金额	期末数
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	---	---	---	---	---	---	---
金融资产小计	---	---	---	---	---	---	---

投资性房地产	2,660,111,893.50	382,808,805.96	112,378,652.54	---	---	---	4,010,563,736
生产性生物资产	---	---	---	---	---	---	---
其他	---	---	---	---	---	---	---
上述合计	2,660,111,893.50	382,808,805.96	112,378,652.54	---	---	---	4,010,563,736
金融负债	---	---	---	---	---	---	---

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是  否

## 五、核心竞争力分析

1、中航地产经过二十多年的发展，已成为专注于商业地产开发、经营、管理的综合性房地产企业。在房地产开发领域已经形成以商业地产为核心，包含购物中心、甲级写字楼、星级酒店、精品公寓、高尚住宅等多业态、极具中航地产特色的综合开发经营模式。同时，公司也在积极探索和提炼主题地产的发展模式，以确立高端住宅在大城市新兴区域中心及二三线城市成熟区域的领先地位，为公司快速发展助力。公司连续七年入围深圳百强企业，近五年开发经营的项目超过 40 多个，分布在珠三角、长三角、湘赣地区、环渤海和中西部等五个区域，总占地面积超过 360 万平米，总建筑面积超过 540 万平米。在成都、昆山、赣州、惠东、乌鲁木齐等城市，“中航地产”品牌已经在当地代表了“高档次、高质量、高回报”。在公司重点深耕的二、三线城市，通过项目的成功运营，中航地产已经在当地树立了较强的品牌影响力。2011 年，公司荣获“2011 年深圳房地产品牌拓展突出贡献企业”奖，并在 2011 上市公司口碑榜活动中荣获“最佳大股东”奖。

“中航城”是公司提炼二十多年的发展经验，着力锻造的城市综合体，在商业地产业务与零售业务之间，通过地产、物业、零售联动，形成投资、开发、运营一体化的商业地产发展模式，积极参与城市开发建设，提升城市区域综合运营能力。同时，以雄厚的专业实力和良好的品牌形象，提升城市价值，实现开发区域土地价值的最大化。通过这种模式，使中航地产更好地为地方政府提供区域整体规划以及多种产业配套的系统资源，实现长期持续的区域整体发展和产业升级、消费升级，改变城市面貌，提升城市价值，形成一座座商业复合有机发展的“新城”！“九方购物中心”作为中航城的核心产品，已经相继在赣州和成都开业，未来仍有九江等中航城项目陆续开业与运营。中航九方资产管理有限公司是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，在整合资源、打造专业商业运营管理团队等方面都起到非常重要的推动作用。公司利用多年综合开发商业地产的成功经验，可将深圳项目中航城模式的成功范例复制到公司现有和今后开发的各个地块，实现产品的规模化、品牌化发展。

为了积极应对房地产市场的政策变化，公司也开始探索主题地产的发展模式，公司于 2012 年成立了主题地产事业部，发布“中航元”主题地产品牌，公司第一个真正意义上的主题地产项目中航元·屿海也于 11 月亮相热销。该项目位于广东巽寮湾，拥有山林湖海岛等稀缺自然资源。项目从推广期就开展一系列创新的营销活动，从“城市快闪”、“3D 海洋画”、“2012 世界名人帆船赛”到“微失踪之旅”，不断地探索与尝试，为主题地产项目的营销模式积累了宝贵经验。

由此，公司初步形成了双核心产品线格局，即以“中航城”为代表的商业地产，以“中航元”为代表的主题地产。在此格局下，公司资源得到进一步整合，品牌影响力进一步提升。

2、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”）是深圳乃至全国最早的物业管理公司之一，积累了丰富的物业管理经验，建立了一整套科学、先进、规范的物业管理规章制度。中航物业是中国物业管理行业首批国家一级资质企业、中国物业管理协会副会长单位、深圳知名品牌企业。2012 年连续第五年入选“中国物业服务百强企业”名单，并列三甲，并以品牌价值超 5 亿的成绩入榜“2012 中国物业服务优秀品牌企业”名单。

中航物业擅长综合型高档物业项目的管理，通过物业经营与物业管理的充分融合，提升物业价值。多年的稳健发展，中航物业已成为中国物业管理行业的专业力量，拥有一支成熟、经验丰富的员工队伍和精英管理团队，并在行业率先引入精益六西格玛、平衡计分卡、卓越绩效模式等先进管理工具，以及 ISO9001、ISO14001、OHSAS18001 等保障体系。其业务范围遍及深圳、北京、上海、广州、济南、重庆、武汉、长沙、南昌、成都、郑州等全国二十多个城市，承揽政府、商业、金融、高校、住宅等项目 170 多个，管理面积超过 2,000 万平方米，业务辐射到珠三角、长三角、华中、华北、华南各个区域。

## 六、投资状况分析

### 1、对外股权投资情况

#### (1) 对外投资情况

对外投资情况		
2012 年投资额（元）	2011 年投资额（元）	变动幅度
103,823.44	67,362.00	54.13%
被投资公司情况		
公司名称	主要业务	上市公司占被投资公司权益比例（%）
上海中航物业管理有限公司	物业管理	100%
中航城置业（上海）有限公司	房地产开发管理	100%
衡阳中航电镀中心有限公司	工业地产开发管理	55%
惠州市中航华南国际帆船运动俱乐部有限公司	俱乐部管理；水上娱乐运动	51%
中航城置业（昆山）有限公司	房地产开发管理	100%
贵阳中航房地产开发有限公司	房地产开发管理	70%
成都市中航地产发展有限公司	房地产开发管理	100%
天津格兰云天投资发展有限公司	房地产开发管理	54.14%
中航建筑工程有限公司	工程施工	51%
九江中航城地产开发有限公司	房地产开发管理	100%
衡阳深圳工业园开发建设有限公司	房地产开发管理	60%
岳阳建桥投资置业有限公司	房地产开发管理	100%

备注：1、报告期内，“投资设立中航地产（香港）有限公司”、“投资设立惠东县屿海物业经营管理有限公司”及“参与对南京中航工业科技城发展有限公司增资”事项已经公司董事会审议通过，但相关投资款均未支付。前述事项截至本报告披露日的具体进展详见本节之“六、投资状况分析、5 非募集资金投资的重大项目情况”中所述。

2、2013 年 2 月 1 日，公司第六届董事会第五十六次会议审议通过了《关于公司与渤海国际信托有限公司共同对九江中航城地产开发有限公司增资的议案》，同意公司与渤海国际信托有限公司（以下简称“渤海信托”）共同对九江中航城增资人民币 34,550 万元，认缴九江中航城新增注册资本 20,444 万元，余下的 14,106 万元作为股本溢价。具体方案为：由渤海信托以现金形式向九江中航城增资 24,550 万元，其中 14,527 万元作为实收资本，10,023 万元作为股本溢价；公司以现金形式向九江中航城增资 10,000 万元，其中 5,917 万元作为实收资本，4,083 万元作为股本溢价。本次增资完成后九江中航城的注册资本将增至 30,444 万元，公司和渤海信托分别持股 52.28%、47.72%。《关于公司与渤海国际信托有限公司共同对九江中航城地产开发有限公司增资的公告》已于 2012 年 2 月 5 日刊登在巨潮资讯网和《证券时报》上，公告编号为 2013-15。

(2) 持有金融企业股权情况

不适用

(3) 证券投资情况

不适用

2、委托理财、衍生品投资和委托贷款情况

不适用

3、募集资金使用情况

不适用

## 4、主要子公司、参股公司分析

主要子公司、参股公司情况

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本(元)	总资产(元)	净资产(元)	营业收入(元)	营业利润(元)	净利润(元)
一、主要子公司情况:									
中航物业管理有限公司	有限责任公司	服务业	物业管理	50,000,000	520,213,754	105,015,801	1,031,262,048	32,460,811	22,265,638
深圳市中航主题地产有限公司	有限责任公司	服务业	餐饮住宿	40,360,000	940,413,033	227,950,373	37,382,490	(20,861,317)	(22,429,763)
深圳市正章干洗有限公司	有限责任公司	服务业	洗衣	1,000,000	114,771,150	4,960,620	47,907,423	3,264,229	2,395,787
深圳市老六昌酒楼有限公司	有限责任公司	服务业	餐饮	1,000,000	4,258,690	2,968,447	8,069,277	1,213,588	908,121
深圳市新型自行车产业集聚基地投资开发有限公司	有限责任公司	投资开发	投资开发	30,000,000	61,705,060	13,247,307	---	(7,453,967)	(7,454,249)
深圳市中航城投资有限公司	有限责任公司	房地产	房地产开发	150,000,000	3,924,133,245	988,160,592	795,832,731	411,079,671	318,242,348
深圳中航观澜地产发展有限公司	有限责任公司	房地产	房地产开发	10,000,000	373,014,230	343,100,157	14,662,306	(7,637,412)	(8,075,984)
昆山市中航地产有限公司	有限责任公司	房地产	房地产开发	220,000,000	430,731,254	300,555,811	98,350,324	80,403,796	60,195,214
江西中航地产有限责任公司	有限责任公司	房地产	房地产开发	100,000,000	964,444,149	86,141,052	244,284,143	1,814,846	6,624,456
新疆中航投资有限公司	有限责任公司	房地产	房地产开发	50,000,000	515,135,884	115,565,015	263,048,498	77,648,281	58,447,945
天津格兰云天投资发展有限公司	有限责任公司	房地产	房地产开发	198,140,000	416,946,875	399,741,130	---	(150,000)	(150,000)
岳阳中航地产有限公司	有限责任公司	房地产	房地产开发	100,000,000	401,929,358	81,199,248	8,441,395	(21,163,435)	(22,444,826)
深圳市中航工业地产投资发展有限公司	有限责任公司	房地产	房地产开发	200,000,000	1,656,860,522	262,454,890	581,985,874	84,671,560	59,900,740
深圳市中航建设监理有限公司	有限责任公司	服务业	建设监理	3,000,000	7,352,119	4,604,374	11,441,297	107,704	46,416
江苏中航地产有限公司	有限责任公司	房地产	房地产开发	185,950,000	1,060,102,500	269,630,034	365,067,799	51,275,481	42,232,579
海南南光房地产开发公司	有限责任公司	房地产	房地产开发	10,000,000	---	(3,033,192)	---	---	---

惠东县康宏发展有限公司	有限责任公司	房地产	房地产开发	2,040,816	495,327,165	195,674,204	1,445,889	(24,586,931)	(24,586,931)
岳阳建桥投资置业有限公司	有限责任公司	房地产	房地产开发	106,667,000	248,177,325	162,321,166	---	(4,251,141)	(4,105,141)
中航建筑工程有限公司	有限责任公司	建筑施工	建筑施工	100,000,000	167,630,274	104,808,180	325,085,297	3,185,421	2,389,066
赣州中航置业有限公司	有限责任公司	房地产	房地产开发	240,000,000	869,578,056	283,210,532	751,429,029	177,938,678	133,647,834
九江中航城地产开发有限公司	有限责任公司	房地产	房地产开发	100,000,000	802,350,483	99,148,167	---	(851,833)	(851,833)
深圳市中航九方资产管理有限公司	有限责任公司	服务业	资产管理	10,000,000	2,818,318	2,514,374	4,791,760	(5,420,821)	(5,420,851)
中航城置业(昆山)有限公司	有限责任公司	房地产	房地产开发	250,000,000	673,914,052	250,000,000	---	---	---
中航城置业(上海)有限公司	有限责任公司	房地产	房地产开发	10,000,000	4,142,182	3,874,079	---	(6,125,921)	(6,125,921)
贵阳中航房地产开发有限公司	有限责任公司	房地产	房地产开发	150,000,000	281,385,924	150,000,000	---	---	---
二、主要参股公司情况:									
深圳市深越联合投资有限公司	有限责任公司	投资开发	投资开发	100,000,000	243,550,801	82,045,186	---	(5,453,783)	---
厦门紫金中航置业有限公司	有限责任公司	房地产	房地产开发	250,000,000	385,205,451	248,441,282	12,700,000	(742,882)	(742,882)
南京中航工业科技城发展有限公司	有限责任公司	房地产	房地产开发	500,000,000	696,799,082	495,191,059	5,127,500	(1,392,264)	(1,391,864)
江西中航国际洪都投资有限公司	有限责任公司	房地产	房地产开发	200,000,000	205,045,152	203,485,595	---	4,680,404	3,435,383
中和中(北京)光电科技有限公司	有限责任公司	技术开发	技术开发	17,550,000	48,986,189	27,348,609	87,702,583	7,094,264	5,783,630

## 主要子公司、参股公司情况说明

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，本期实现营业收入103,126万元，归属母公司净利润2,224万元，较上年同期增幅达53%，主要系本期项目新增、延伸服务增加。

2、深圳市正章干洗有限公司主要从事干洗业务，本期实现营业收入4,791万元，归属母公司净利润282万元，较上年同期增幅达33%，主要系本期服务收入较上年同期有所增加。

3、深圳市中航城投资有限公司主要从事房地产开发经营业务，本期实现营业收入79,583万元，归属母公司净利润31,824万元，较上年同期降幅达30%，主要系本期中航城投资公司所属下属子公司成都中航公司及赣州中航公司的房地产开发项目所结转的收入较上年同期减少所致。

4、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，本期实现营业收入24,428万元，归属母公司净利润-1,629.61万元，较上年同期增幅达97%，主要系本期江西红行所属下属公司江西佳利公司的上饶项目实现结转房地产销售收入从而导致利润增加。

5、新疆中航投资有限公司主要从事房地产开发经营业务，本期实现营业收入26,305万元，归属母公司净利润5,845万元，较上年同期增幅达129%，主要系本期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。

6、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，本期实现营业收入58,199万元，归属母公司净利润2,760万元，较上年同期增幅达568%，主要系本期中航工业公司的下属所属公司惠州工业公司的惠东中航城项目实现结转房地产销售收入从而导致利润增加。

7、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，36,507万元，归属母公司净利润4,223万元，较上年同期增幅达384%，主要系本期江苏中航项目实现结转房地产销售收入从而导致利润增加。

8、赣州中航置业有限公司主要从事房地产开发经营业务，本期实现营业收入75,143万元，归属母公司净利润13,365万元，较上年同期增幅达2558%，主要系本期赣州公元项目实现结转房地产销售收入从而导致利润增加。

## 5、非募集资金投资的重大项目情况

单位：万元

项目名称	投资总额	本年度投入金额	截至期末累计实际投入金额	项目进度	项目收益情况
投资设立上海中航物业管理有限公司	600	600	600	投资公司于 2012 年 11 月 14 日办理完成工商登记手续。	-0.7（净利润）
投资设立中航城置业（上海）有限公司	1,000	1,000	1,000	投资公司于 2012 年 3 月 7 日办理完成工商登记手续。	-612.59（净利润）
参与投资设立衡阳中航电镀中心有限公司	2,750	2,750	2,750	投资公司于 2012 年 11 月 23 日办理完成工商登记手续。	-14.29（净利润）
参与投资设立惠州市中航华南国际帆船运动俱乐部有限公司	1,999.2	999.2	999.2	合资公司于 2012 年 5 月 14 日办理完成工商登记手续。	-202.72（净利润）
投资设立中航城置业（昆山）有限公司	1,000	1,000	1,000	投资公司已于报告期内办理完成工商登记手续。	0
参与投资设立贵阳中航房地产开发有限公司	28,000	10,500	10,500	合资公司于 2012 年 9 月 24 日办理完成工商登记手续。	0
投资设立中航地产（香港）有限公司	6,160.77	0	0	截止报告披露日，相关工作正在推进中。	0
投资设立惠东县屿海物业经营管理有限公司	800	0	0	投资公司已于 2013 年 1 月 11 日办理完成工商登记手续。	0
对成都市中航地产发展有限公司增资	10,000	10,000	20,000	投资公司于 2012 年 5 月 9 日办理完成工商变更手续。	26,114.44（净利润）
参与对天津格兰云天投资发展有限公司增资	17,000	17,000	20,000	合资公司于 2012 年 4 月 27 日办理完成工商变更手续。	-15（净利润）
对中航城置业（昆山）有限公司增资	24,000	24,000	25,000	投资公司于 2012 年 6 月 15 日办理完成工商变更手续。	0
参与对中航建筑工程有限公司增资	1,983.01	1,983.01	5,587.96	合资公司于 2012 年 9 月 7 日办理完成工商变更手续。	238.91（净利润）
参与对南京中航工业科技城发展有限公司增资	8,740	-	9,500	合资公司于 2013 年 1 月 10 日办理完成工商变更手续。	0
对九江中航城地产开发有限公司增资	9,000	9,000	10,000	投资公司于 2012 年 11 月 29 日办理完成工商变更手续。	-85.18（净利润）
参与向衡阳深圳工业园开发建设有限公司增资	12,468	12,468	27,538	合资公司于 2012 年 12 月 24 日办理完成工商变更手续。	-25.84（净利润）
收购岳阳建桥投资置业有限公司 25%股权	12,523.28	12,523.28	39,191.28	投资公司已于报告期内办理完成工商变更手续。	-410.51（净利润）

合计	138,024.26	103,823.49	173,666.44	--	--
非募集资金投资的重大项目情况说明					
<p>(一) 投资设立下属企业事项</p> <p>1、2010年6月8日,公司第五届第四十八次会议审议通过了《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深圳市中航物业管理有限公司投资设立上海中航物业管理有限公司,负责上海区域的物业管理业务,注册资本为人民币600万元整。</p> <p>投资公司已于2012年11月14日办理完成工商登记手续,工商登记注册名为上海中航物业管理有限公司。</p> <p>2、2011年10月20日,公司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》,同意公司投资设立全资子公司上海中航地产有限公司(暂定名,以工商注册名为准),注册资本为人民币1,000万元整,由公司现金投入。《关于投资设立子公司的公告》已于2011年10月21日刊登在巨潮资讯网和《证券时报》上,公告编号为2011-60。</p> <p>投资公司已于2012年3月7日办理完成工商登记手续,工商登记注册名为中航城置业(上海)有限公司。</p> <p>3、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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>合资公司已于2012年11月23日办理完成工商登记手续,工商登记注册名为衡阳中航电镀中心有限公司。</p> <p>4、2012年3月8日,公司第六届董事会第三十四次会议审议通过了《关于投资设立中航巽寮湾帆船俱乐部有限公司的议案》,同意公司控股子公司惠东县康宏发展有限公司(以下简称“康宏公司”)和烟台领航国际帆船有限公司共同出资3,920万元人民币设立中航巽寮湾帆船俱乐部有限公司(暂定名),康宏公司与烟台领航国际帆船有限公司分别持有51%股份和49%股份。《对外投资事项公告》已于2012年3月10日刊登在巨潮资讯网和《证券时报》上,公告编号为2012-17。鉴于前述投资方案在后续实施过程中发生变化,2012年4月25日,公司第六届董事会第三十八次会议审议同意对该方案进行调整。调整后的投资方案为:康宏公司与北京国泰领航帆船投资有限公司共同出资设立惠州市中航华南国际帆船运动俱乐部有限公司(暂定名,以工商部门核准的名称为准,以下简称“合资公司”)。合资公司注册资本为3,920万元人民币,其中康宏公司以1,999.20万元人民币现金出资,占51%股份;北京国泰领航帆船投资有限公司以1,920.80万元人民币现金出资,占49%股份。合资公司将在中航巽寮湾花园项目范围内适宜开发帆船运动基地及其配套设施的区域,开发建设中航华南国际帆船运动俱乐部并负责其建成后的运营工作。《关于调整对外投资事项的公告》已于2012年4月26日刊登在巨潮资讯网和《证券时报》上,公告编号为2012-31。</p> <p>2012年5月14日,康宏公司与北京国泰领航帆船投资有限公司签订了《设立惠州市中航华南国际帆船运动俱乐部有限公司出资协议书》。报告期内,合资公司办理完成工商登记手续,工商登记注册名为惠州市中航华南国际帆船运动俱乐部有限公司。公司已支付首期投资款项999.2万元,剩余1,000万元将按照合同约定进行支付。</p> <p>5、2012年3月21日,公司第六届董事会第三十五次会议审议通过了《关于投资设立中航城置业(昆山)有限公司的议案》,同意投资设立全资子公司中航城置业(昆山)有限公司(暂定名,以工商注册名为准),注册资本为人民币1,000万元整,由公司现金方式出资。《关于投资设立子公司的公告》已于2012年3月22日刊登在巨潮资讯网和《证券时报》上,公告编号为2012-21。</p>					

投资公司已于报告期内办理完成工商登记手续，工商登记注册名为中航城置业（昆山）有限公司。

6、2012年9月14日，公司第六届董事会第四十六次会议审议通过了《关于公司合资设立贵阳市中航房地产开发有限公司的议案》，同意公司与贵州航程房地产开发有限公司（以下简称“航程公司”）合资成立贵阳市中航房地产开发有限公司（暂定名，以下简称“合资公司”），负责贵阳及云贵地区的项目拓展和开发。合资公司的注册资本为人民币40,000万元。其中，公司投资人民币28,000万元，占70%股权；航程公司投资人民币12,000万元，占30%股权。各投资方均以现金出资。第一期缴纳的注册资本为人民币15,000万元，其中，航程公司缴纳人民币4,500万元，公司缴纳人民币10,500万元，各股东方在合资协议签订后7日内开设合资公司临时账户并一次性缴足出资。第二期缴纳的注册资本为人民币25,000万元，其中，航程公司缴纳人民币7,500万元，公司缴纳人民币17,500万元，各股东方根据合资公司经营需要全部出资到位。《关于合资设立贵阳市中航房地产开发有限公司的公告》已于2012年9月15日刊登在巨潮资讯网和《证券时报》上，公告编号：2012-67。

2012年9月18日，公司与航程公司签订了《贵阳市中航房地产开发有限公司合资协议书》。合资公司已于2012年9月24日办理完成工商登记手续，工商登记注册名为贵阳中航房地产开发有限公司。公司已支付首期投资款项10,500万元，剩余17,500万元将按照合同约定进行支付。

2013年2月1日，公司第六届董事会第五十六次会议审议通过了《关于公司控股子公司参与竞买土地使用权的议案》，同意公司控股子公司贵阳中航房地产开发有限公司参与竞买贵阳市G(12)152号、G(12)153号及G(12)154号地块的土地使用权。2013年2月4日，贵阳中航房地产开发有限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642,812.5平方米，成交总价为人民币135,760万元。《关于竞得土地使用权事项的公告》已于2013年2月5日刊登在《证券时报》和巨潮资讯网上，公告编号为2013-16。

7、2012年12月19日，公司第六届董事会第五十一次会议审议通过了《关于投资设立中航地产（香港）有限公司的议案》，同意公司投资设立中航地产（香港）有限公司（暂定名，以香港政府机构批准名为准），注册资本为美元980万元整，由公司以现金方式出资。《关于投资设立中航地产（香港）有限公司的公告》已于2012年12月20日刊登在巨潮资讯网和《证券时报》上，公告编号为2012-90。

截止报告披露日，相关工作正在推进中。

8、2012年12月19日，公司第六届董事会第五十一次会议审议通过了《关于投资设立惠东县屿海物业管理发展有限公司的议案》，同意公司控股子公司惠东县康宏发展有限公司以现金方式出资人民币800万元投资设立惠东县屿海物业管理发展有限公司（暂定名），负责中航元·屿海项目度假式公寓的经营事项。《关于投资设立惠东县屿海物业管理发展有限公司的公告》已于2012年12月20日刊登在巨潮资讯网和《证券时报》上，公告编号为2012-92。

投资公司已于2013年1月11日办理完成工商登记手续，工商登记注册名为惠东县屿海物业管理发展有限公司。

## （二）对下属企业进行增资事项

1、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》。同意由公司全资子公司深圳市中航地产发展有限公司（报告期已更名为“深圳市中航城投资发展有限公司”）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。增资完成后成都中航的注册资本将由10,000万元人民币增至20,000万元人民币，深圳市中航地产发展有限公司持股比例仍为100%。《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》已于2011年12月21日刊登在《证券时报》和巨潮资讯网上，公告编号为2011-75。

2012年5月9日，成都中航办理完成工商变更手续，增资完成后注册资本为20,000万元人民币。

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。

在增资方案后续实施过程中，考虑到公司保持对天津格兰云天的控股权更有利于对天津格兰云天的经营管理及其后续融资，2012年4月10日，公司第六届董事会第三十七次会议审议通过了《关于调整向天津格兰云天投资发展有限公司增资事项的议案》，同意公司调整前述向天津格兰云天增资的方案，调整后的增资方案为：公司与长安国际信托股份有限公司（以下简称“长安信托”）将按照对天津格兰云天54.14:45.86的最终持股比例，对天津格兰云天进行

增资。由长安信托以现金形式向天津格兰云天增资 19,992 万元人民币，其中 9,087 万元作为实收资本，10,905 万元作为资本溢价。公司以现金形式向天津格兰云天增资 17,000 万元人民币，其中 7,727 万元作为实收资本，9,273 万元作为资本溢价。《关于调整向天津格兰云天投资发展有限公司增资事项的公告》已于 2012 年 4 月 12 日刊登在《证券时报》和巨潮资讯网上，公告编号为 2012-27。2012 年 4 月 12 日，公司与长安信托签订《关于天津格兰云天投资发展有限公司之合作协议》。2012 年 4 月 27 日，天津格兰云天办理完成工商变更手续，增资完成后注册资本为 19,814 万元人民币。

3、2012 年 5 月 29 日，公司第六届董事会第四十次会议审议通过了《关于向中航城置业（昆山）有限公司增资的议案》，同意公司向全资子公司中航城置业（昆山）有限公司（以下简称“昆山中航”）以现金方式增资 24,000 万元人民币，增资完成后昆山中航的注册资本将由 1,000 万元人民币增至 25,000 万元人民币，公司持股比例仍为 100%。《关于向中航城置业（昆山）有限公司增资的公告》已于 2012 年 5 月 30 日刊登在《证券时报》和巨潮资讯网上，公告编号为 2012-41。

2012 年 6 月 15 日，昆山中航办理完成工商变更手续，增资完成后注册资本为 25,000 万元人民币。

4、2012 年 11 月 28 日第六届董事会第五十次会议审议通过了《关于向九江中航城地产开发有限公司增资的议案》，同意公司向九江中航城地产开发有限公司（以下简称“九江中航城”）以现金方式增资人民币 9,000 万元。本次增资完成后，九江中航城的注册资本将由人民币 1,000 万元增至 10,000 万元，公司持股比例仍为 100%。《关于向九江中航城地产开发有限公司增资的公告》已于 2012 年 11 月 29 日刊登在巨潮资讯网和《证券时报》上，公告编号为 2012-86。

2012 年 11 月 29 日，九江中航城已完成工商变更手续，增资完成后注册资本为 10,000 万元人民币。

2013 年 2 月 1 日，公司第六届董事会第五十六次会议审议通过了《关于公司与渤海国际信托有限公司共同对九江中航城地产开发有限公司增资的议案》，同意公司与渤海国际信托有限公司（以下简称“渤海信托”）共同对九江中航城增资人民币 34,550 万元，认缴九江中航城新增注册资本 20,444 万元，余下的 14,106 万元作为股本溢价。具体方案为：由渤海信托以现金形式向九江中航城增资 24,550 万元，其中 14,527 万元作为实收资本，10,023 万元作为股本溢价；公司以现金形式向九江中航城增资 10,000 万元，其中 5,917 万元作为实收资本，4,083 万元作为股本溢价。本次增资完成后九江中航城的注册资本将增至 30,444 万元，公司和渤海信托分别持股 52.28%、47.72%。《关于公司与渤海国际信托有限公司共同对九江中航城地产开发有限公司增资的公告》已于 2012 年 2 月 5 日刊登在巨潮资讯网和《证券时报》上，公告编号为 2013-15。2013 年 2 月 6 日，九江中航城已办理完成工商变更手续，增资完成后注册资本为 30,444 万元。

5、2012 年 12 月 19 日，公司第六届董事会第五十一次会议审议通过了《关于公司下属企业参与向衡阳深圳工业园开发建设有限公司增资的议案》，同意公司全资子公司深圳市中航工业地产投资发展有限公司（以下简称“中航工业地产”）与衡阳白沙洲开发建设投资有限公司（以下简称“衡阳白沙洲”）出资合计人民币 23,312 万元，认缴衡阳深圳工业园开发建设有限公司（以下简称“衡阳深圳工业园”）新增注册资本 23,292 万元，余下的 20 万元计入资本公积。其中，中航工业地产以现金方式出资 12,468 万元，认缴衡阳深圳工业园新增注册资本 12,468 万元；衡阳白沙洲以持有的 180.4 亩土地作价 10,844 万元出资，认缴衡阳深圳工业园新增注册资本 10,824 万元，余下的 20 万元作为资本溢价计入资本公积。衡阳白沙洲拟用以增资的实物资产为位于衡阳市雁峰区白沙洲茅叶路 1 号的两宗地块，合计使用权面积为 120,270.5 平方米，折合 180.4 亩。增资完成后，衡阳深圳工业园的注册资本将由人民币 22,605 万元增加至 45,897 万元，中航工业地产对衡阳深圳工业园的持股比例由 66.67%变为 60%，衡阳白沙洲对衡阳深圳工业园的持股比例由 33.33%变为 40%。《关于公司下属企业参与向衡阳深圳工业园开发建设有限公司增资的公告》已于 2012 年 12 月 20 日刊登在巨潮资讯网和《证券时报》上，公告编号为 2012-91。

2012 年 12 月 24 日，衡阳深圳工业园已完成工商变更手续，增资完成后注册资本为 45,897 万元人民币。

6、报告期内发生的“关于向中航建筑工程有限公司同比例增资”及“关于向南京中航工业科技城发展有限公司同比例增资”相关事项详见后文第五节：“重要事项”之“六、3 共同对外投资的重大关联交易”中所述。

### （三）收购事项

报告期内，公司收购了岳阳建桥投资置业有限公司 25% 股权并办理完成相关工商变更手续，其成为公司全资子公司。具体情况详见后文第五节“重要事项”之“四、资产交易事项”中所述。

#### （四）竞买土地使用权事项

1、2012年2月22日，公司第六届董事会第三十三次会议审议通过了《关于公司参与竞拍国有土地使用权的议案》，同意公司参加江苏省昆山市国土资源局昆地（2012）挂字第1号《挂牌出让国有建设用地使用权公告》中“位于昆山市玉山镇昆北路东侧、萧林路北侧地块的国有建设用地使用权”的竞买，并授权公司经营层以不超过人民币77,000万元的价格具体实施本次竞买工作。

2012年2月23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153,977.3平方米，成交总价为人民币63,515.64万元。《关于竞得土地使用权事项的公告》已于2012年2月24日刊登在《证券时报》和巨潮资讯网上，公告编号为2012-09。

2、2012年6月27日，公司第六届董事会第四十二次会议审议通过了《关于公司所属衡阳深圳工业园开发建设有限公司参与竞买土地使用权的议案》，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”）参与衡阳市国土资源局组织的国有建设用地使用权公开挂牌出让活动，竞买位于湖南省衡阳市白沙洲工业园区内工业大道以南、中航路以北区域编号为[2012]挂字19号宗地的土地使用权，土地面积合计为154,405.26平方米。

2012年6月28日，衡阳公司收到《[2012]挂字19号国有建设用地使用权挂牌出让成交确认书》，衡阳公司成功竞得上述土地，成交总价为人民币27,792.948万元。《关于竞得土地使用权事项的公告》已于2012年6月30日刊登在《证券时报》和巨潮资讯网上，公告编号为2012-52。

## 七、公司控制的特殊目的主体情况

不适用

## 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

2012年，房地产市场政策延续从紧态势，全国住宅销售额与销售面积虽然仍维持正增长，但增幅显著低于过去两年，行业的整体发展速度已经进入理性区间。年初受春节小长假与政策调控的叠加影响，楼市陷入历史性低点，成交量在低位徘徊；两会召开之后中央进一步明确态度，抑制投机性投资需求，鼓励刚性需求，“以价换量”成为市场共识，各大企业纷纷调低销售价格，加大促销力度，成交量有所放大；5、6月大量刚需入市，带动全国房地产销售达到全年峰值，销售额、销售面积分别在6月和7月结束了2011年四季度以来的持续下降，保持同比上升且增幅扩大；三季度全国房地产销售额虽然有所回落但仍稳定在较高水平。四季度随着推盘力度的加大，行业销售再次回升。

2013年，在宏观经济平稳增长，货币政策保持稳健，房地产调控政策继续从紧的背景下，预计房地产行业基本面将呈现前高后低的走势，供需紧张的压力或将在2013年下半年逐渐得到缓解。城市间销售出现分化的情况将得以维持，主要城市的销售增速及房价增速将高于其他城市。另一方面，2013年房地产企业仍将处于去库存周期，因此全行业去化压力依旧严峻。

物业管理市场方面，“十二五”期间，我国产业结构调整进入实质性阶段，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。由于城镇化将带来社会管理、流动人口管理、人口老龄化服务等一系列管控难题，所以政府逐步鼓励社会机构参与城市管理，包括建立适合老年消费特点的社会服务系统等，将为物业服务创造一个新的盈利空间。国家区域性开发布局已经规划完毕，政府加大实施中部崛起、东北振兴的发展战略，也将对公司物业管理业务下一阶段的区域发展带来商机。另一方面，在楼市后调控时代，物业增值服务等“软实力”的较量正成为楼市上新的竞争资本，管理服务的革新正成为高端物业新的发展风向标。未来，专业服务水平高、盈利能力强的行业领先企业将更具市场竞争力。

### （二）公司2013年度工作主题和经营计划

随着人口老龄化到来、城市化进程放缓、全球化红利消退，市场不可避免地放缓增长。对中航地产来说，环境的变化，决定了我们必须完成向战略驱动型企业的转变，2013年将是中航地产实现战略转型的元年，我们也有信心有勇气面对未来市场发展的不确定性。

“快速高效”是公司2013年度战略主题的核心。公司目前仍然处在规模化发展的初期，不论是企业自身发展的要求，还是不确定的市场环境带来的挑战与机遇，都要求我们必须通过快速发展不断提升公司整体的效率、效益，并且有效规避市场风险。对我们来说，“快速”和“高效”是相辅相成的，效率衡量的是相对于投入的产出比率，而快速是房地产公司现阶段追求效率的关键，因此“快速”是追求“高效”的路径和方式，而“高效”是“快速”应达到的目的和效果。“快速高效”具体包含“效率”与“效益”两个方面。效率是指在不确定的市场形势下，我们必须具备快速开发、快速滚动、快速发展的能力，才能因应市场变化，抓住机会并有效规避市场风险；而从公司自身成长的角度来看，2013年是公司实现跨越式成长的关键一年，在组织效率、运营效率、人员效率、资产效率等各方面都对我们提出了更高要求。效益是指在未来行业平均利润水平不断下降的情况下，企业的获利能力将成为未来行业竞争的关键能力，有效益的增长是我们追求的目标，降本增效是保持公司利润增长和持续发展的必由之路。

“客户满意”是我们对客户的承诺。客户满意是企业发展的重要基础，随着公司的加速发展，客户感受与客户满意更加重要，从观念上必须将客户满意置于公司最重要的战略地位。产品品质是客户满意的基础，而客户满意又是树立与提升公司品牌的基础。我们将通过有影响力的项目运作、优秀的产品品质以及满意的客户建立项目在当地市场的品牌影响，并支持公司品牌的提升。

“专业执行”是我们对员工的期望。员工的专业度与执行力是企业珍贵的资源，在这方面，我们将加强人才的培养，并通过专业能力的积累、分享不断提升员工专业度；通过战略引领、文化感染、激励机制，形成规范、持久的执行力。

2013年公司力争实现营业收入60亿元，年度重点推进的工作包括：

- 1、通过管控体系的不断优化，为每一个项目的高效运营创造条件；
- 2、确保经营计划与关键节点的达成，实现项目快速开发、快速滚动，促进公司资金周转效率的提升；
- 3、提升人均效能，降低人力成本，通过激励机制有效控制管理费用，提高公司经营效益；
- 4、打造公司品牌与产品品牌，通过品牌建设带来价值创造与价值提升；
- 5、提高全员的客户意识，提倡客户导向；
- 6、重视产品质量的提高，在加大力度落实与完善实测实量的工程巡检制度的同时，从工程管理的根本入手，提高质量意识，并从设计、营销等前期工作中严格控制把关，在源头上减少交房后的房屋瑕疵，确保中航地产的产品品质；
- 7、不断完善地产项目与中航物业、中航建筑、中航幕墙的内部协同机制，推动项目的优质快速开发，提升客户满意度；
- 8、建立有效的文化体系，倡导积极向上、激情进取的企业文化；
- 9、开展人才培养和项目后评估工作，提升专业能力与知识共享，建设学习型组织；
- 10、通过健全的约束和激励机制保障，激励到位，奖惩严肃，形成规范、持久的执行力。

### （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。

2010年以来，国家在“调结构、稳物价”的大背景下，陆续推出了一系列的调控措施。2013年中央及相关部委继续坚持房地产调控政策从紧取向。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。同时，面对房地产调控趋于常态化的市场情况，坚持以“快速高效”为公司的核心发展思路，有效把握市场窗口期，加大销售力度，提升效率提高盈利能力。

#### 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：公司通过收购湖南省第一工程公司股权，建立了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。2013年公司将以快速高效为核心开发思路，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、董事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

不适用

## 十、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

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、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

不适用

## 十二、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

1、与上年相比本年新增合并单位6家：

单位：元

名称	2012 年末净资产	2012 年净利润	备注
中航城置业（昆山）有限公司	250,000,000.00	---	地产公司，持股 100% *1
中航城置业（上海）有限公司	3,874,078.93	(6,125,921.07)	地产公司，持股 100% *2
贵阳中航房地产开发有限公司	150,000,000.00	---	地产公司，持股 70% *3
上海中航物业管理有限公司	5,993,000.00	(7,000.00)	物业公司(全资孙公司)，持股 100% *4
衡阳中航电镀中心有限公司	49,857,084.19	(142,915.81)	生产、服务企业(控股孙公司之子公司)，持股 55% *5
惠州市中航华南国际帆船运动俱乐部有限公司	27,172,786.14	(2,027,213.86)	服务业(控股孙公司)，持股 51% *6

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

不适用

新纳入合并范围的主体的其他说明:

\*1、公司第六届董事会第三十五次会议于 2012 年 3 月 21 日审议通过了《关于投资设立中航城置业（昆山）有限公司的议案》，中航城置业（昆山）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。2012 年 6 月因项目开发需要，中航城置业（昆山）有限公司注册资本由人民币 1,000 万元增加至 25,000 万元，公司仍占 100% 股权。

公司第六届董事会第三十三次会议于 2012 年 2 月 22 日审议通过了《关于公司参与竞拍国有土地使用权的议案》，同意公司参加江苏省昆山市国土资源局昆地（2012）挂字第 1 号《挂牌出让国有建设用地使用权公告》中“位于昆山市玉山镇昆北路东侧、萧林路北侧地块的国有建设用地使用权”的竞买。2012 年 2 月 23 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 153,977.3 平方米，成交总价为人民币 63,515.64 万元。设立中航城置业（昆山）有限公司是为了对该土地进行开发。

\*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《关于投资设立上海中航地产有限公司的议案》，上海中航地产有限公司于 2012 年 3 月 7 日成立时使用的名称为中航城置业（上海）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。

\*3、公司第六届董事会第四十六次会议于 2012 年 9 月 14 日审议通过了《关于公司合资设立贵阳市中航房地产开发有限公司的议案》，同意公司与贵州航程房地产开发有限公司（以下简称“航程公司”）合资成立贵阳中航房地产开发有限公司，负责贵阳及贵云地区的项目拓展和开发。合资公司的注册资本为人民币 40,000 万元。其中，公司投资人民币 28,000 万元，占 70% 股权；航程公司投资人民币 12,000 万元，占 30% 股权。各投资方均以现金出资。第一期缴纳的注册资本为人民币 15,000 万元，其中，公司缴纳人民币 10,500 万元，航程公司缴纳人民币 4,500 万元。第一期注册资本 1.5 亿元已于 2012 年 9 月 21 日出资到位。第二期应缴纳注册资本为人民币 25,000 万元应于公司成立之日起两年内缴足，其中，公司缴纳人民币 17,500 万元，航程公司缴纳人民币 7,500 万元。

\*4、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深圳市中航物业管理有限公司（以下简称“中航物业”）投资设立上海中航物业管理有限公司，负责上海区域的物业管理业务。该公司的注册资本为人民币 600 万元，中航物业于 2012 年 10 月 22 日以现金出资 600 万元，占该公司 100% 的股权。

\*5、公司第六届董事会第二十八次会议于 2011 年 12 月 9 日审议通过了《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》，同意公司控股孙公司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。根据三方于 2011 年 12 月 6 日签订的出资协议约定，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，航标公司出资人民币 2,000 万元，占 40% 股权，金源公司出资人民币 250 万元，占 5% 股权。各股东于 2012 年 11 月 14 日均以货币资金出资到位。

合资公司设立后将负责衡阳电镀中心的建设和经营。其中，主要经营内容是向市场出租电镀厂房、运营污水处理中心以及其他与电镀中心运营相关的延伸业务，而承租方租赁电镀厂房后，由其自行建设电镀生产线并生产经营，衡阳中航电镀中心的收入主要来源于租金、排污费以及其它延伸业务。

\*6、经公司第六届董事会第三十八次会议于 2012 年 3 月 8 日审议，同意公司控股子公司惠东县康宏发展有限公司（以下简称“康宏公司”）和北京国泰领航帆船投资有限公司共同出资 3,920 万元人民币设立惠州市中航华南国际帆船运动俱乐部有限公司，康宏公司与北京国泰领航帆船投资有限公司分别持有 51% 股份和 49% 股份。合资公司将在中航巽寮湾花园项目范围内适宜开发帆船运动基地及其配套设施的区域，开发建设中航华南国际帆船运动俱乐部并负责其建成后的运营工作。根据设立合资公司的出资协议约定，合资公司注册资本 3,920 万元，分二期投入。其中，康宏公司应出资 1,999.2 万元，占 51% 股权，分二期出资。在合资公司设立时出资人民币现金 999.2 万元，余下出资 1,000 万元应于合资公司成立之日起两年内缴足；北京国泰领航帆船投资有限公司应出资 1,920.8 万元，占 49% 股权，应于合资公司设立时一次以现金缴足。第一期缴纳的注册资本为人民币 15,000 万元，其中，公司缴纳人民币 10,500 万元，航程公司缴纳人民币 4,500 万元。合资公司第一期注册资本 2,920 万元已于 2012 年 5 月 10 日出资到位，其中，康宏公司出资 999.2 万元，北京国泰领航帆船投资有限公司出资 1,920.8 万元。

### 十三、公司利润分配及分红派息情况

报告期内利润分配政策特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

1、公司一贯重视对投资者的回报，严格按照《公司章程》规定实施利润分配政策。根据中国证券监督管理委员会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》及深圳证券监管局有关文件要求，为进一步增强公司现金分红的透明度，提高现金分红水平，强化对股东的回报意识，公司结合实际情况，在充分听取、征求股东及独立董事意见的基础上，就股东回报事宜进行了专项研究论证，进一步明确了公司的利润分配政策。《股东回报规划事宜专项论证报告》和《未来三年（2012-2014年）股东回报规划》已经公司2012年6月27日召开的第六届董事会第四十二次会议审议通过，次日全文刊登在巨潮资讯网。其中《未来三年（2012-2014年）股东回报规划》经2012年7月13日召开的公司2012年第二次临时股东大会审议通过。鉴于前述情况，公司对原章程中关于利润分配政策进行了修订，并经2012年8月9日召开的公司2012年第三次临时股东大会审议通过。

2、《公司章程》中关于利润分配的有关条款修订情况如下（章程全文已于2012年8月10日刊登在巨潮资讯网上）。

第七十七条 下列事项由股东大会以特别决议通过：（一）公司增加或者减少注册资本；（二）发行公司债券；（三）公司的分立、合并、变更公司形式、解散和清算；（四）本章程的修改；（五）公司在一年内购买、出售重大资产或者担保金额超过公司资产总额百分之三十的；（六）股权激励计划；（七）利润分配政策调整或变更；（八）有关法律、法规、部门规章、规范性文件、本章程规定的，以普通决议认定会对公司产生重大影响的、需要以特别决议通过的其他事项。

第一百八十六条 公司的利润分配政策为：（一）利润分配原则：公司实施积极的利润分配政策，重视对投资者的合理投资回报，保持利润分配政策的连续性和稳定性，并坚持如下原则：1、按法定顺序分配；2、存在未弥补亏损，不得分配。

（二）利润分配的形式：公司可以采取现金、股票、现金与股票相结合方式分配股利。在实现盈利且现金能够满足公司持续经营和长期发展的前提下，优先选择积极的现金分配方式。（三）现金分配的条件：1、公司该年度实现的可分配利润（即公司弥补亏损、提取公积金后所余的税后利润）为正值、且现金流充裕，实施现金分红不会影响公司后续持续经营；2、审计机构对公司的该年度财务报告出具标准无保留意见的审计报告；3、公司无重大投资计划或重大现金支出等事项发生（募集资金项目除外）。重大投资计划或重大现金支出是指：公司未来十二个月内拟对外投资、收购资产或者购买设备的累计支出达到或者超过公司最近一期经审计净资产的30%。（四）现金分配的比例及时间：在符合利润分配原则、保证公司正常经营和长远发展的前提下，公司原则上在每个会计年度结束后，根据公司盈利情况及资金需求状况提议该年度的现金分红方案。随着公司业务规模扩大，实现资金相对充裕及各期业绩较为平滑后，公司可考虑进行中期现金分红。公司应保持利润分配政策的连续性和稳定性。在满足现金分配条件时，任何三个连续年度内，公司以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之三十，具体分配比例由董事会根据公司经营情况和证监会的有关规定拟定，由股东大会审议决定。（五）股票股利分配的条件：在满足现金分配的条件下，若公司营业收入和净利润增长快速，且董事会认为公司股本规模及股权结构合理的前提下，可以提出股票股利分配预案，并经股东大会审议通过后执行。

第一百八十九条 利润分配的决策程序和信息披露、利润分配政策的调整原则：（一）公司在每个会计年度结束后，由董事会结合《公司章程》有关规定、盈利情况、资金需求和股东回报规划讨论提出该年度利润分配预案，并提交股东大会进行表决。董事会审议现金分红具体方案时，应当认真研究和论证公司现金分红的时机、条件和最低比例、调整的条件及其决策程序要求等事宜。独立董事应对利润分配预案发表明确的独立意见。（二）注册会计师对公司财务报告出具解释性说明、保留意见、无法表示意见或否定意见的审计报告的，公司董事会应当将导致会计师出具上述意见的有关事项及对公司财务状况和经营状况的影响向股东大会做出说明。如果该事项对当期利润有直接影响，公司董事会应当根据就低原则确定利润分配预案。（三）公司股东大会对现金分红具体方案进行审议时，应当通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流（包括但不限于提供网络投票表决、邀请中小股东参会等），充分听取中小股东的意见和诉求，并及时答复中小股东关心的问题。分红预案应由出席股东大会的股东或股东代理人以所持表决权过半数通过。（四）股东大会对利润分配方案作出决议后，董事会须在股东大会召开后两个月内完成股利（或股份）的派发事项。（五）公司应严格按照有关规定在定期报告中披露利润分配预案和现金分红政策执行情况。如公司当年盈利但不进行现金分红的，还应在定期报告中说明原因及留存资金的具体用途，当年未分配利润的使用原则或计划安排，独立董事应当对此发表独立意见。同时在召开股东大会时，公司应当提供网络投票等方式以方便中小股东参与股东大会表决。（六）监事会应对董事会和管理层执行公司利润分配政策和股东回报规划的情况及决策程序进行监督，并应对年度内盈利但未提出利润分配的预案，就有关执行情况发表专项说明和意见。（七）

公司根据生产经营情况、投资规划和长期发展的需要，需调整利润分配政策的，应以股东权益保护为出发点，调整后的利润分配政策不得违反相关法律法规、规范性文件及公司章程的规定；有关调整利润分配政策的议案，由独立董事、监事会发表意见，经公司董事会审议后提交公司股东大会批准，并经出席股东大会的股东所持表决权的三分之二以上通过。公司同时应当提供网络投票方式，以充分听取中小股东的意见和诉求。

3、报告期内，公司严格按照《公司章程》执行利润分配政策。2012年5月17日，公司实施了2011年度每10股转增10股并派发2元现金股利（含税）的利润分配方案。公司2009至2011年以现金方式累计分配的利润为最近三年实现的年均可分配利润的35.33%。公司现金分红政策制定及执行均符合《公司章程》的规定及股东大会决议的要求，分红标准和比例明确和清晰，相关的决策程序和机制完备，独立董事的职责明确，能发挥应有的作用，中小股东有充分表达意见和诉求的机会，中小股东的合法权益得到了维护。今后，公司将严格执行《公司章程》规定的现金分红政策并跟进落实，更好地履行上市公司的责任和义务。

公司报告期利润分配预案符合公司章程等的相关规定。

公司近3年（含报告期）的利润分配预案或方案及资本公积金转增股本预案或方案情况

#### 1、2012年度利润分配预案

经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2012年度公司实现的归属上市公司净利润414,428,563.84元，母公司净利润66,128,371.42元，提取10%法定盈余公积金6,612,837.14元，加上年初未分配利润245,708,414.23元，减去2012年已实施的2011年度分配利润66,696,141.60元，2012年末母公司累计可供分配利润238,527,806.91元。2013年2月28日召开的第六届董事会第五十七次会议审议同意公司2012年度公司利润分配预案为：以2012年末公司总股本666,961,416股为基数，向全体股东每10股派发现金红利1元（含税）。本次合计分配现金66,696,141.60元。

上述2012年度利润分配预案尚需提交公司股东大会审议。

#### 2、2011年度利润分配方案及执行情况

2012年3月30日，公司2011年度股东大会审议通过了第六届董事会第三十四次会议通过的《公司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）。公司以截至2011年末总股本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）。

2012年5月17日，公司实施了前述分红派息和资本公积金转增股本方案。公司总股本由333,480,708股增至666,961,416股。2012年6月17日，公司办理完成了工商变更登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33,348.0708万元人民币变更为66,696.1416万元人民币。

#### 3、2010年度利润分配方案及执行情况

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九次会议通过的《公司2010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16日，公司实施了前述分红派息和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。

## 公司近三年现金分红情况表

单位：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（%）
2012 年	66,696,141.60	414,428,563.84	16.09%
2011 年	66,696,141.60	517,334,892.89	12.89%
2010 年	33,348,070.80	269,281,814.72	12.38%
最近三年累计现金分红金额占最近年均净利润的比例（%）			41.65%

公司报告期内盈利且母公司未分配利润为正但未提出现金红利分配预案不适用

## 十四、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2012 年 03 月 12 日	公司	实地调研	机构	国信证券经济研究所：黄道立、区瑞明； 上海泽熙投资管理有限公司：洪俊骅	公司项目介绍、公司经营状况、发展规划、管理模式等
2012 年 03 月 20 日	公司	实地调研	机构	华夏基金管理有限公司：王路路； 华泰联合证券有限责任公司：王琳； 华宝兴业基金管理有限公司：李卓	公司项目介绍、公司经营状况、发展规划、管理模式等
2012 年 11 月 22 日	公司	实地调研	机构	嘉实基金管理有限公司：研究员赵宇	公司战略、发展方向、经营情况
2012 年 11 月 23 日	公司	实地调研	机构	民生证券：资深分析师肖肖；助理分析师段然	公司战略、拓展区域、项目情况
2012 年 12 月 05 日	公司	实地调研	机构	国都证券有限责任公司：房地产行业研究员张威	公司战略、融资情况、下属企业情况
2012 年 12 月 18 日	公司	实地调研	机构	厦门普尔投资管理有限责任公司：董事、 总经理/首席投资官陈卫荣；研究员程威	公司发展历程、未来发展战略、现有项目情况
2012 年 12 月 20 日	公司	实地调研	机构	上投摩根基金管理有限公司：研究员任韵	公司商业地产相关情况
2012 年 12 月 27 日	公司	实地调研	机构	国海证券股份有限公司：研究员刘志； 研究员阎常铭	公司战略、发展方向、经营情况

## 十五、重要信息索引

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

事项	刊载日期	刊载的报刊名称及版面
关于签订《岳阳中航国际广场项目房屋租赁合同》的提示性公告	2012 年 1 月 10 日	《证券时报》D24
第六届董事会第三十次会议决议（通讯表决）公告	2012 年 1 月 13 日	《证券时报》C9

第六届董事会第三十一次会议决议（通讯表决）公告	2012 年 1 月 19 日	《证券时报》D32
2011 年度业绩预告公告	2012 年 1 月 19 日	《证券时报》D32
股票交易异常波动公告	2012 年 1 月 31 日	《证券时报》D25
第六届董事会第三十二次会议决议（通讯表决）公告	2012 年 2 月 15 日	《证券时报》D17
关于公司借款事项的关联交易公告	2012 年 2 月 15 日	《证券时报》D17
第六届董事会第三十三次会议决议（通讯表决）公告	2012 年 2 月 24 日	《证券时报》D21
关于竞得土地使用权事项的公告	2012 年 2 月 24 日	《证券时报》D21
关于公司股票临时停牌的公告	2012 年 3 月 6 日	《证券时报》D24
第六届董事会第三十四次会议决议公告	2012 年 3 月 10 日	《证券时报》B17
第六届监事会第九次会议决议公告	2012 年 3 月 10 日	《证券时报》B17
关于 2011 年度关联交易事项及新增 2012 年日常关联交易预计发生额的公告	2012 年 3 月 10 日	《证券时报》B17-B18
2011 年年度报告摘要	2012 年 3 月 10 日	《证券时报》B17
关于对下属企业提供财务资助的公告	2012 年 3 月 10 日	《证券时报》B18
关于向中国航空技术深圳有限公司借款的关联交易公告	2012 年 3 月 10 日	《证券时报》B18
对外投资事项公告	2012 年 3 月 10 日	《证券时报》B18
关于召开 2011 年度股东大会的通知	2012 年 3 月 10 日	《证券时报》B18
股票交易异常波动公告	2012 年 3 月 15 日	《证券时报》D5
第六届董事会第三十五次会议决议（通讯表决）公告	2012 年 3 月 22 日	《证券时报》D29
关于投资设立子公司的公告	2012 年 3 月 22 日	《证券时报》D29
关于召开 2011 年度股东大会的提示性公告	2012 年 3 月 26 日	《证券时报》C21
第六届董事会第三十六次会议决议（通讯表决）公告	2012 年 3 月 30 日	《证券时报》D21
关于收购岳阳建桥投资置业有限公司 25%股权的公告	2012 年 3 月 30 日	《证券时报》D21
2011 年度股东大会决议公告	2012 年 3 月 31 日	《证券时报》B35
第六届董事会第三十七次会议决议（通讯表决）公告	2012 年 4 月 12 日	《证券时报》D5
关于调整向天津格兰云天投资发展有限公司增资事项的公告	2012 年 4 月 12 日	《证券时报》D5
2012 年一季度业绩预告公告	2012 年 4 月 14 日	《证券时报》B004
澄清公告	2012 年 4 月 24 日	《证券时报》D272
第六届董事会第三十八次会议决议（通讯表决）公告	2012 年 4 月 26 日	《证券时报》D56
2012 年第一季度报告正文	2012 年 4 月 26 日	《证券时报》D56
关于调整对外投资事项的公告	2012 年 4 月 26 日	《证券时报》D56
关于召开 2012 年第一次临时股东大会的通知	2012 年 4 月 26 日	《证券时报》D56
关于未能竞得深圳市华鼎物业管理顾问有限公司 100%股权的提示性公告	2012 年 4 月 27 日	《证券时报》D124
2011 年度分红派息、转增股本实施公告	2012 年 5 月 10 日	《证券时报》D21

关于签订《设立惠州市中航华南国际帆船运动俱乐部有限公司出资协议书》的提示性公告	2012 年 5 月 15 日	《证券时报》D25
2012 年第一次临时股东大会决议公告	2012 年 5 月 16 日	《证券时报》D17
第六届董事会第三十九次会议决议（通讯表决）公告	2012 年 5 月 16 日	《证券时报》D17
关于公司借款事项的关联交易公告	2012 年 5 月 16 日	《证券时报》D17
关于公司所属中航物业管理有限公司与有关报道无任何关系的公告	2012 年 5 月 16 日	《证券时报》D17
第六届董事会第四十次会议决议（通讯表决）公告	2012 年 5 月 30 日	《证券时报》D6
关于向中航城置业（昆山）有限公司增资的公告	2012 年 5 月 30 日	《证券时报》D6
关于向中航建筑工程有限公司同比例增资的关联交易公告	2012 年 5 月 30 日	《证券时报》D6
关于受托建设北京奥体南楼项目的关联交易公告	2012 年 5 月 30 日	《证券时报》D6
股东减持股份公告	2012 年 6 月 1 日	《证券时报》D3
第六届董事会第四十一次会议决议（通讯表决）公告	2012 年 6 月 12 日	《证券时报》C8
关于转让控股子公司 51%股权收益权进行融资的关联交易公告	2012 年 6 月 12 日	《证券时报》C8
关于承担连带保证责任的公告	2012 年 6 月 16 日	《证券时报》B8
第六届董事会第四十二次会议决议公告	2012 年 6 月 28 日	《证券时报》D25
关于为全资子公司申请银行贷款提供担保的公告	2012 年 6 月 28 日	《证券时报》D25
关于召开 2012 年第二次临时股东大会的通知	2012 年 6 月 28 日	《证券时报》D25
关于公司注册资本变更的公告	2012 年 6 月 28 日	《证券时报》D25
关于竞得土地使用权事项的公告	2012 年 6 月 30 日	《证券时报》B8
关于召开 2012 年第二次临时股东大会的提示性公告	2012 年 7 月 10 日	《证券时报》D16
2012 年半年度业绩预告公告	2012 年 7 月 13 日	《证券时报》A12
2012 年第二次临时股东大会决议公告	2012 年 7 月 14 日	《证券时报》B13
第六届董事会第四十三次会议决议（通讯表决）公告	2012 年 7 月 25 日	《证券时报》D17
关于为子公司申请银行贷款提供担保的公告	2012 年 7 月 25 日	《证券时报》D17
关于召开 2012 年第三次临时股东大会的通知	2012 年 7 月 25 日	《证券时报》D17
关于召开 2012 年第三次临时股东大会的提示性公告	2012 年 8 月 4 日	《证券时报》B17
2012 年第三次临时股东大会决议公告	2012 年 8 月 10 日	《证券时报》D28
第六届董事会第四十四次会议决议公告	2012 年 8 月 18 日	《证券时报》D37
公司 2012 年半年度报告摘要	2012 年 8 月 18 日	《证券时报》D37
第六届董事会第四十五次会议决议公告	2012 年 9 月 11 日	《证券时报》D16
关于向中航信托股份有限公司申请人民币贷款的关联交易公告	2012 年 9 月 11 日	《证券时报》D16
提示性公告	2012 年 9 月 13 日	《证券时报》D9
第六届董事会第四十六次会议决议（通讯表决）公告	2012 年 9 月 15 日	《证券时报》B4
关于合资设立贵阳市中航房地产开发有限公司的公告	2012 年 9 月 15 日	《证券时报》B4

关于签订合资协议书的提示性公告	2012 年 9 月 19 日	《证券时报》C12
第六届董事会第四十七次会议决议（通讯表决）公告	2012 年 10 月 8 日	《证券时报》D20
2012 年三季度业绩预告公告	2012 年 10 月 13 日	《证券时报》B36
股东减持股份公告	2012 年 10 月 20 日	《证券时报》B16
股票交易异常波动公告	2012 年 10 月 23 日	《证券时报》D17
股东减持股份公告	2012 年 10 月 23 日	《证券时报》D17
第六届董事会第四十八次会议决议（通讯表决）公告	2012 年 10 月 31 日	《证券时报》D18、D19
公司 2012 年三年度报告正文	2012 年 10 月 31 日	《证券时报》D18、D19
关于向中航信托股份有限公司申请信托贷款的关联交易公告	2012 年 10 月 31 日	《证券时报》D18、D19
关于为子公司向银行申请授信提供担保的公告	2012 年 10 月 31 日	《证券时报》D18、D19
关于召开 2012 年第四次临时股东大会的通知	2012 年 10 月 31 日	《证券时报》D18、D19
提示性公告	2012 年 10 月 31 日	《证券时报》D18、D19
关于召开 2012 年第四次临时股东大会的提示性公告	2012 年 11 月 9 日	《证券时报》B20
第六届董事会第四十九次会议决议（通讯表决）公告	2012 年 11 月 15 日	《证券时报》D4
关于注销深圳固凯特建筑装饰工程安装有限公司的公告	2012 年 11 月 15 日	《证券时报》D4
2012 年第四次临时股东大会决议公告	2012 年 11 月 16 日	《证券时报》D24
第六届董事会第五十次会议决议（通讯表决）公告	2012 年 11 月 29 日	《证券时报》D16
关于向南京中航工业科技城发展有限公司同比例增资的关联交易公告	2012 年 11 月 29 日	《证券时报》D16
关于向九江中航城地产开发有限公司增资的公告	2012 年 11 月 29 日	《证券时报》D16
关于向中航信托股份有限公司申请信托贷款的关联交易公告	2012 年 11 月 29 日	《证券时报》D16
相关债权追偿进展公告	2012 年 11 月 29 日	《证券时报》D16
第六届董事会第五十一次会议决议（通讯表决）公告	2012 年 12 月 20 日	《证券时报》D28
关于投资设立中航地产（香港）有限公司的公告	2012 年 12 月 20 日	《证券时报》D28
关于公司下属企业参与向衡阳深圳工业园开发建设有限公司增资的公告	2012 年 12 月 20 日	《证券时报》D28
关于投资设立惠东县屿海物业管理服务有限公司的公告	2012 年 12 月 20 日	《证券时报》D28
关于为下属企业向银行申请贷款提供担保的公告	2012 年 12 月 20 日	《证券时报》D28
关于召开 2013 年第一次临时股东大会的通知	2012 年 12 月 20 日	《证券时报》D28
第六届董事会第五十二次会议决议（通讯表决）公告	2012 年 12 月 27 日	《证券时报》D5
关于所聘审计机构大华会计师事务所有限公司转制的公告	2012 年 12 月 27 日	《证券时报》D5
第六届董事会第五十三次会议决议（通讯表决）公告	2013 年 1 月 4 日	《证券时报》C29
关于江西中航地产有限责任公司向中航信托股份有限公司出售房产的关联交易公告	2013 年 1 月 4 日	《证券时报》C29

## 第五节 重要事项

### 一、重大诉讼仲裁事项

报告期内，公司无重大诉讼、仲裁事项，亦无媒体质疑事项。

### 二、上市公司发生控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

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	期初数(万元)	报告期新增占用金额(万元)	报告期偿还总金额(万元)	期末数(万元)	预计偿还方式	预计偿还金额(万元)	预计偿还时间(月份)
其他关联人及其附属企业	厦门紫金中航置业有限公司	2012 年	(说明*1)	非经营性占用		4,202.79	202.79	4,000.00		4,000.00	2014 年
	深圳市南光捷佳电器有限公司	2003 年以前	(说明*2)	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	(说明*2)	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	(说明*2)	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				<b>3,395.16</b>	<b>4,202.79</b>	<b>202.79</b>	<b>7,395.16</b>			
上市公司的子公司及其附属企业	北京市格兰云天大酒店有限责任公司	2003 年以前	(说明*2)	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	(说明*2)	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	(说明*2)	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	(说明*2)	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	(说明*2)	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				<b>11,569.10</b>	---	---	<b>11,569.10</b>			
	总计										
		合计			14,964.27			18,964.27			--
		期末合计值占期末净资产的比例 (%)			6.49%						
		相关决策程序									
		当期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									
		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									
		注册会计师对资金占用的专项审核意见的披露日期			2013 年 3 月 2 日						
		注册会计师对资金占用的专项审核意见的披露索引			巨潮资讯网: 《控股股东及其他关联方资金占用情况的专项说明》						

说明:

\*1、因联营企业厦门紫金中航置业有限公司项目资金需要, 本公司的联营企业厦门紫金中航置业有限公司各股东按出资比例向联营企业提供的借款, 本期本公司向厦门紫金中航置业有限公司提供的项目借款为 4,000 万元。

\*2、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 14,964 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。

### 三、破产重整相关事项

报告期内，公司无破产重整相关事项。

### 四、资产交易事项

#### 1、收购资产情况

交易对方或最终控制方	被收购或置入资产	交易价格(万元)	进展情况	自购买日起至报告期末为上市公司贡献的净利润(万元)(适用于非同一控制下的企业合并)	自本期初至报告期末为上市公司贡献的净利润(万元)(适用于同一控制下的企业合并)	该资产为上市公司贡献的净利润占利润总额的比率(%)	是否为关联交易	与交易对方的关联关系(适用关联交易情形)	披露日期	披露索引
岳阳市金桥房地产开发有限公司	岳阳建桥投资置业有限公司25%股权	12,523.28	相关工商变更手续已经办理完成	-4,10.51	---	---	否	不适用	2012年03月30日	巨潮资讯网:《关于收购岳阳建桥投资置业有限公司25%股权的公告》(公告编号:2012-24)

#### 收购资产情况概述

2012年3月29日，公司第六届董事会第三十六次会议审议通过了《关于公司收购岳阳建桥投资置业有限公司25%股权的议案》，同意公司向岳阳市金桥房地产开发有限公司支付人民币12,523.28万元，收购其持有的收购岳阳建桥投资置业有限公司25%股权。本次交易完成后，岳阳建桥投资置业有限公司成为公司的全资子公司。

报告期内，相关工商变更手续已经办理完成。

## 2、出售资产情况

报告期内，公司无出售资产情况。

## 3、企业合并情况

报告期内，公司无企业合并情况。

## 五、公司股权激励的实施情况及其影响

报告期内，公司无股权激励相关事项。

## 六、重大关联交易

### 1、与日常经营相关的关联交易

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额(万元)	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式	市场价格	披露日期	披露索引
北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司	同一最终控制方	餐费	餐费	市场价	119.45	119.45	7.81%	转账	119.45	2013年01月16日	2013-09
深圳观澜太极餐饮有限公司	同一最终控制方	餐费	餐费	市场价	0.59	0.59	0.04%	转账	0.59	2013年01月16日	2013-09
深圳市花园格兰云天大酒店有限公司	同一最终控制方	餐费	餐费	市场价	36.27	36.27	2.37%	转账	36.27	2013年01月16日	2013-09
深圳上海宾馆	同一最终控制方	餐费	餐费	市场价	36.55	36.55	2.39%	转账	36.55	2013年01月16日	2013-09
深圳观澜格兰云天国际酒店有限公司	同一最终控制方	餐费	餐费	市场价	0.40	0.4	0.03%	转账	0.40	2013年01月16日	2013-09
岳阳格兰云天大酒店有限公司	同一最终控制方	餐费	餐费	市场价	64.39	64.39	4.21%	转账	64.39	2013年01月16日	2013-09
深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司	同一最终控制方	餐费	餐费	市场价	41.47	41.47	2.71%	转账	41.47	2013年01月16日	2013-09
深圳中航集团培训中心	同一最终控制方	培训费	培训费	市场价	6.28	6.28	2.9%	转账	6.28	2013年01月16日	2013-09

天虹商场股份有限公司	同一最终控制方	购买商品	购买商品	市场价	348.66	348.66	28.69%	转账	348.66	2013年01月16日	2013-09
岳阳市天虹百货有限公司	同一最终控制方	购买商品	购买商品	市场价	46.00	46	3.78%	转账	46.00	2013年01月16日	2013-09
深圳市君尚百货有限公司	同一最终控制方	购买商品	购买商品	市场价	1.20	1.2	0.1%	转账	1.20	2013年01月16日	2013-09
南昌市天虹商场有限公司	同一最终控制方	购买商品	购买商品	市场价	9.80	9.8	0.81%	转账	9.80	2013年01月16日	2013-09
东莞市天虹商场有限公司	同一最终控制方	购买商品	购买商品	市场价	61.62	61.62	5.07%	转账	61.62	2013年01月16日	2013-09
长沙市天虹百货有限公司	同一最终控制方	购买商品	购买商品	市场价	29.56	29.56	2.43%	转账	29.56	2013年01月16日	2013-09
北京时尚天虹百货有限公司	同一最终控制方	购买商品	购买商品	市场价	20.34	20.34	1.67%	转账	20.34	2013年01月16日	2013-09
赣州市天虹百货实业有限公司	同一最终控制方	购买商品	购买商品	市场价	23.02	23.02	1.89%	转账	23.02	2013年01月16日	2013-09
中国航空技术北京有限公司	同一最终控制方	购买商品、接受劳务	购买商品、接受劳务	市场价	0.02	0.02	0%	转账	0.02	2013年01月16日	2013-09
中国航空技术国际控股有限公司	实际控制人	购买商品、接受劳务	购买商品、接受劳务	市场价	---		0%	转账	---	2013年01月16日	2013-09
中国航空技术上海有限公司	同一最终控制方	购买商品、接受劳务	购买商品、接受劳务	市场价	3.00	3	0.25%	转账	3.00	2013年01月16日	2013-09
中航国际租赁有限公司(大航机电分公司)	同一最终控制方	购买商品、接受劳务	购买商品、接受劳务	市场价	82.86	82.86		转账	82.86	2013年01月16日	2013-09
中航技国际储运有限责任公司	同一最终控制方	购买商品、接受劳务	购买商品、接受劳务	市场价	0.31	0.31	0.03%	转账	0.31	2013年01月16日	2013-09
中航国际航空发展有限公司	同一最终控制方	购买商品、接受劳务	购买商品、接受劳务	市场价	6.89	6.89	0.57%	转账	6.89	2013年01月16日	2013-09
中航技机票代理有限责任公司	同一最终控制方	购买商品、接受劳务	购买商品、接受劳务	市场价	0.51	0.51	0.04%	转账	0.51	2013年01月16日	2013-09
中航社区健康服务中心	同一最终控制方	服务费	服务费	市场价	24.24	24.24	2.21%	转账	24.24	2013年01月16日	2013-09
小计					963.42	963.42	0.29%		963.42		

飞亚达(集团)股份有限公司	同一最终控制方	房屋租赁支出	房屋租赁支出	市场价	541.52	541.52	80.45%	转账	541.52	2013年01月16日	2013-09
上海中航房地产开发有限公司	同一最终控制方	房屋租赁支出	房屋租赁支出	市场价	119.24	119.24	17.71%	转账	119.24	2013年01月16日	2013-09
深圳上海宾馆	同一最终控制方	房屋租赁支出	房屋租赁支出	市场价	12.36	12.36	1.84%	转账	12.36	2013年01月16日	2013-09
小计					673.12	673.12	100%		660.76		
中国航空技术深圳有限公司	同一最终控制方	工程、维保	工程、维保	市场价	0.18	0.18	0%	转账	0.18	2013年01月16日	2013-09
天马微电子股份有限公司	同一最终控制方	工程、维保	工程、维保	市场价	12.80	12.8	0.11%	转账	12.80	2013年01月16日	2013-09
飞亚达(集团)股份有限公司	同一最终控制方	工程、维保	工程、维保	市场价	18.98	18.98	0.16%	转账	18.98	2013年01月16日	2013-09
广东国际大厦实业有限公司	同一最终控制方	工程、维保	工程、维保	市场价	2,002.46	2,002.46	16.78%	转账	2,002.46	2013年01月16日	2013-09
深南电路有限公司	同一最终控制方	工程、维保	工程、维保	市场价	5.14	5.14	0.04%	转账	5.14	2013年01月16日	2013-09
嘉浩(庐山)房地产开发有限公司	同一最终控制方	工程、维保	工程、维保	市场价	460.73	460.73	3.86%	转账	460.73	2013年01月16日	2013-09
中联(庐山)国际商务会议中心有限公司	同一最终控制方	工程、维保	工程、维保	市场价	1,776.65	1,776.65	14.88%	转账	1,776.65	2013年01月16日	2013-09
天虹商场股份有限公司	同一最终控制方	工程、维保	工程、维保	市场价	30.25	30.25	0.25%	转账	30.25	2013年01月16日	2013-09
深圳中航城发展有限公司	同一最终控制方	工程、维保	工程、维保	市场价	41.49	41.49	0.35%	转账	41.49	2013年01月16日	2013-09
深圳市中航阳光地产发展有限公司	同一最终控制方	工程、维保	工程、维保	市场价	6.96	6.96	0.06%	转账	6.96	2013年01月16日	2013-09
深圳市中航城置业发展有限公司	同一最终控制方	工程、维保	工程、维保	市场价	608.82	608.82	5.1%	转账	608.82	2013年01月16日	2013-09
深圳市中航华城置业发展有限公司	同一最终控制方	工程、维保	工程、维保	市场价	28.80	28.8	0.24%	转账	28.80	2013年01月16日	2013-09
深圳上海宾馆	同一最终控制方	工程、维保	工程、维保	市场价	3.25	3.25	0.03%	转账	3.25	2013年01月16日	2013-09
深圳市花园格兰云天大酒店有限公司	同一最终控制方	工程、维保	工程、维保	市场价	2.70	2.7	0.02%	转账	2.70	2013年01月16日	2013-09
小计					4,999.21	4,999.21	41.88%		4,999.21		
中航信托股份有限公司	同一最终控制方	销售房产	销售房产		1,880.48	1,880.48	0.75%	转账	1,880.48	2013年01月16日	2013-09

小计					1,880.48	1,880.48	0.75%		1,880.48		
北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司	同一最终控制方	物业管理费和水电费	物业管理费和水电费	市场价	257.82	257.82	0.31%	转账	257.82	2013年01月16日	2013-09
成都天马微电子有限公司	同一最终控制方	物业管理费和水电费	物业管理费和水电费	市场价	216.86	216.86	0.26%	转账	216.86	2013年01月16日	2013-09
成都中航阳光地产有限公司	同一最终控制方	物业管理费和水电费	物业管理费和水电费	市场价	28.17	28.17	0.03%	转账	28.17	2013年01月16日	2013-09
飞亚达(集团)股份有限公司	同一最终控制方	物业管理费和水电费	物业管理费和水电费	市场价	50.14	50.14	0.06%	转账	50.14	2013年01月16日	2013-09
飞亚达精密计时制造有限公司	同一最终控制方	物业管理费和水电费	物业管理费和水电费	市场价	53.20	53.2	0.06%	转账	53.20	2013年01月16日	2013-09
赣州格兰云天国际酒店有限公司	同一最终控制方	物业管理费和水电费	物业管理费和水电费	市场价	10.86	10.86	0.01%	转账	10.86	2013年01月16日	2013-09
广东国际大厦实业有限公司	同一最终控制方	物业管理费和水电费	物业管理费和水电费	市场价	827.05	827.05	0.99%	转账	827.05	2013年01月16日	2013-09
嘉浩(庐山)房地产开发有限公司	同一最终控制方	物业管理费和水电费	物业管理费和水电费	市场价	139.88	139.88	0.17%	转账	139.88	2013年01月16日	2013-09
江南期货经纪有限公司	同一最终控制方	物业管理费和水电费	物业管理费和水电费	市场价	0.84	0.84	0%	转账	0.84	2013年01月16日	2013-09
江西鼎诚实业投资有限公司	同一最终控制方	物业管理费和水电费	物业管理费和水电费	市场价	62.40	62.4	0.07%	转账	62.40	2013年01月16日	2013-09
中航信托股份有限公司	同一最终控制方	物业管理费和水电费	物业管理费和水电费	市场价	11.82	11.82	0.01%	转账	11.82	2013年01月16日	2013-09
江西中航共青城实业有限公司	同一最终控制方	物业管理费和水电费	物业管理费和水电费	市场价	2.85	2.85	0%	转账	2.85	2013年01月16日	2013-09
南昌格兰云天国际酒店有限公司	同一最终控制方	物业管理费	物业管理费	市场价	126.00	126	0.15%	转账	126.00	2013年01月16日	2013-09

		和水电费	和水电费								
赣州市天虹百货实业有限公司	同一最终控制方	物业管理费 和水电费	物业管理费 和水电费	市场价	297.41	297.41	0.36%	转账	297.41	2013年01月16日	2013-09
厦门天马微电子有限公司	同一最终控制方	物业管理费 和水电费	物业管理费 和水电费	市场价	223.18	223.18	0.27%	转账	223.18	2013年01月16日	2013-09
厦门中航技医疗器械有限公司	同一最终控制方	物业管理费 和水电费	物业管理费 和水电费	市场价	0.39	0.39	0%	转账	0.39	2013年01月16日	2013-09
上海天马微电子有限公司	同一最终控制方	物业管理费 和水电费	物业管理费 和水电费	市场价	459.66	459.66	0.55%	转账	459.66	2013年01月16日	2013-09
上海中航房地产开发有限公司	同一最终控制方	物业管理费 和水电费	物业管理费 和水电费	市场价	258.62	258.62	0.31%	转账	258.62	2013年01月16日	2013-09
上海中航光电子有限公司	同一最终控制方	物业管理费 和水电费	物业管理费 和水电费	市场价	444.85	444.85	0.53%	转账	444.85	2013年01月16日	2013-09
深圳格兰云天酒店管理有限公司	同一最终控制方	物业管理费 和水电费	物业管理费 和水电费	市场价	132.02	132.02	0.16%	转账	132.02	2013年01月16日	2013-09
深圳迈威有线电视器材有限公司	同一最终控制方	物业管理费 和水电费	物业管理费 和水电费	市场价	19.00	19	0.02%	转账	19.00	2013年01月16日	2013-09
深圳上海宾馆	同一最终控制方	物业管理费 和水电费	物业管理费 和水电费	市场价	311.22	311.22	0.37%	转账	311.22	2013年01月16日	2013-09
深圳深蓉塑料制品有限公司	同一最终控制方	物业管理费 和水电费	物业管理费 和水电费	市场价	3.74	3.74	0%	转账	3.74	2013年01月16日	2013-09
深圳市世界名表中心有限公司	同一最终控制方	物业管理费 和水电费	物业管理费 和水电费	市场价	0.34	0.34	0%	转账	0.34	2013年01月16日	2013-09
深圳市亨吉利世界名表中心有限公司	同一最终控制方	物业管理费 和水电费	物业管理费 和水电费	市场价	51.43	51.43	0.06%	转账	51.43	2013年01月16日	2013-09
深南电路有限公司	同一最终控制方	物业管理费	物业管理费	市场价	227.51	227.51	0.27%	转账	227.51	2013年01月16日	2013-09

		和水电费	和水电费								
深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司	同一最终控制方	物业管理费 和水电费	物业管理费 和水电费	市场价	639.66	639.66	0.77%	转账	639.66	2013年01月16日	2013-09
深圳市中航城置业发展有限公司	同一最终控制方	物业管理费 和水电费	物业管理费 和水电费	市场价	323.34	323.34	0.39%	转账	323.34	2013年01月16日	2013-09
深圳市中航华城置业发展有限公司	同一最终控制方	物业管理费 和水电费	物业管理费 和水电费	市场价	10.50	10.5	0.01%	转账	10.50	2013年01月16日	2013-09
深圳市中航投资管理有限公司	同一最终控制方	物业管理费 和水电费	物业管理费 和水电费	市场价	28.14	28.14	0.03%	转账	28.14	2013年01月16日	2013-09
深圳市中航长泰投资发展有限公司	同一最终控制方	物业管理费 和水电费	物业管理费 和水电费	市场价	12.04	12.04	0.01%	转账	12.04	2013年01月16日	2013-09
深圳市中航置地开发有限公司	同一最终控制方	物业管理费 和水电费	物业管理费 和水电费	市场价	36.84	36.84	0.04%	转账	36.84	2013年01月16日	2013-09
深圳中航城发展有限公司	同一最终控制方	物业管理费 和水电费	物业管理费 和水电费	市场价	374.94	374.94	0.45%	转账	374.94	2013年01月16日	2013-09
深圳中航集团培训中心	同一最终控制方	物业管理费 和水电费	物业管理费 和水电费	市场价	81.32	81.32	0.1%	转账	81.32	2013年01月16日	2013-09
深圳中航商贸有限公司	同一最终控制方	物业管理费 和水电费	物业管理费 和水电费	市场价	31.41	31.41	0.04%	转账	31.41	2013年01月16日	2013-09
天虹商场股份有限公司	同一最终控制方	物业管理费 和水电费	物业管理费 和水电费	市场价	1,061.74	1,061.74	1.27%	转账	1,061.74	2013年01月16日	2013-09
天马微电子股份有限公司	同一最终控制方	物业管理费 和水电费	物业管理费 和水电费	市场价	550.24	550.24	0.66%	转账	550.24	2013年01月16日	2013-09
岳阳格兰云天大酒店有限公司	同一最终控制方	物业管理费 和水电费	物业管理费 和水电费	市场价	140.00	140	0.17%	转账	140.00	2013年01月16日	2013-09
云南尚居地产有限公司	同一最终控制方	物业管理费	物业管理费	市场价	411.09	411.09	0.49%	转账	411.09	2013年01月16日	2013-09

		和水电费	和水电费								
长沙市天虹百货有限公司	同一最终控制方	物业管理费 和水电费	物业管理费 和水电费	市场价	223.72	223.72	0.27%	转账	223.72	2013年01月16日	2013-09
岳阳市天虹百货有限公司	同一最终控制方	物业管理费 和水电费	物业管理费 和水电费	市场价	54.93	54.93	0.07%	转账	54.93	2013年01月16日	2013-09
中国航空技术北京有限公司	同一最终控制方	物业管理费 和水电费	物业管理费 和水电费	市场价	5.38	5.38	0.01%	转账	5.38	2013年01月16日	2013-09
中国航空技术国际工程有限公司	同一最终控制方	物业管理费 和水电费	物业管理费 和水电费	市场价	0.25	0.25	0%	转账	0.25	2013年01月16日	2013-09
中国航空技术国际控股有限公司	实际控制人	物业管理费 和水电费	物业管理费 和水电费	市场价	593.26	593.26	0.71%	转账	593.26	2013年01月16日	2013-09
中国航空技术厦门有限公司	同一最终控制方	物业管理费 和水电费	物业管理费 和水电费	市场价	0.69	0.69	0%	转账	0.69	2013年01月16日	2013-09
中国航空技术上海有限公司	同一最终控制方	物业管理费 和水电费	物业管理费 和水电费	市场价	155.99	155.99	0.19%	转账	155.99	2013年01月16日	2013-09
中国航空技术深圳有限公司	同一最终控制方	物业管理费 和水电费	物业管理费 和水电费	市场价	378.21	378.21	0.45%	转账	378.21	2013年01月16日	2013-09
中航工业航空动力控制系统研究所	同一最终控制方	物业管理费 和水电费	物业管理费 和水电费	市场价	13.22	13.22	0.02%	转账	13.22	2013年01月16日	2013-09
中航工业无锡发动机控制科技有限公司	同一最终控制方	物业管理费 和水电费	物业管理费 和水电费	市场价	36.33	36.33	0.04%	转账	36.33	2013年01月16日	2013-09
中航国际租赁有限公司	同一最终控制方	物业管理费 和水电费	物业管理费 和水电费	市场价	58.08	58.08	0.07%	转账	58.08	2013年01月16日	2013-09
中航技国际储运有限责任公司	同一最终控制方	物业管理费 和水电费	物业管理费 和水电费	市场价	4.24	4.24	0.01%	转账	4.24	2013年01月16日	2013-09
中航国际航空发展有限公司	同一最终控制方	物业管理费	物业管理费	市场价	285.61	285.61	0.34%	转账	285.61	2013年01月16日	2013-09

		和水电费	和水电费									
中航技国际经贸发展有限公司	同一最终控制方	物业管理费 和水电费	物业管理费 和水电费	市场价	3.02	3.02	0%	转账	3.02	2013年01月16日	2013-09	
中航技机票代理有限责任公司	同一最终控制方	物业管理费 和水电费	物业管理费 和水电费	市场价	0.58	0.58	0%	转账	0.58	2013年01月16日	2013-09	
中航技进出口有限责任公司	同一最终控制方	物业管理费 和水电费	物业管理费 和水电费	市场价	455.18	455.18	0.55%	转账	455.18	2013年01月16日	2013-09	
中航社区健康服务中心	同一最终控制方	物业管理费 和水电费	物业管理费 和水电费	市场价	100.30	100.3	0.12%	转账	100.30	2013年01月16日	2013-09	
中航证券有限公司	同一最终控制方	物业管理费 和水电费	物业管理费 和水电费	市场价	41.15	41.15	0.05%	转账	41.15	2013年01月16日	2013-09	
深圳和记黄埔中航地产有限公司	同一最终控制方	物业管理费 和水电费	物业管理费 和水电费	市场价	19.73	19.73	0.02%	转账	19.73	2013年01月16日	2013-09	
深圳市深越联合投资有限公司	关联方	物业管理费 和水电费	物业管理费 和水电费	市场价	19.77	19.77	0.02%	转账	19.77	2013年01月16日	2013-09	
小计					10,368.19	10,368.19	12.42%		10,368.19			
中联(庐山)国际商务会议中心有限公司	同一最终控制方	幕墙工程	幕墙工程	市场价	116.48	116.48	0.28%	转账	116.48	2013年01月16日	2013-09	
深圳市中航长泰投资发展有限公司	同一最终控制方	幕墙工程	幕墙工程	市场价	1,025.64	1,025.64	2.48%	转账	1,025.64	2013年01月16日	2013-09	
深圳市中航城置业发展有限公司	同一最终控制方	幕墙工程	幕墙工程	市场价	5,505.45	5,505.45	13.3%	转账	5,505.45	2013年01月16日	2013-09	
小计					6,647.57	6,647.57	16.06%		6,647.57			
南昌格兰云天国际酒店有限公司	同一最终控制方	租赁收入	租赁收入	市场价	1,580.90	1,580.9	9.07%	转账	1,580.90	2013年01月16日	2013-09	
深圳市深越联合投资有限公司	关联方	租赁收入	租赁收入	市场价	55.31	55.31	0.32%	转账	55.31	2013年01月16日	2013-09	
赣州格兰云天国际酒店有限公司	同一最终控制方	租赁收入	租赁收入	市场价	715.07	715.07	4.1%	转账	715.07	2013年01月16日	2013-09	

赣州市天虹百货实业有限公司	同一最终控制方	租赁收入	租赁收入	市场价	288.83	288.83	1.66%	转账	288.83	2013年01月16日	2013-09
深圳市世界名表中心有限公司	同一最终控制方	租赁收入	租赁收入	市场价	71.12	71.12	0.41%	转账	71.12	2013年01月16日	2013-09
岳阳格兰云天大酒店有限公司	同一最终控制方	租赁收入	租赁收入	市场价	500.27	500.27	2.87%	转账	500.27	2013年01月16日	2013-09
岳阳市天虹百货有限公司	同一最终控制方	租赁收入	租赁收入	市场价	171.41	171.41	0.98%	转账	171.41	2013年01月16日	2013-09
岳阳市达美思贸易有限公司	同一最终控制方	租赁收入	租赁收入	市场价	0.46	0.46	0%	转账	0.46	2013年01月16日	2013-09
天虹商场股份有限公司	同一最终控制方	租赁收入	租赁收入	市场价	1,423.70	1,423.7	8.17%	转账	1,423.70	2013年01月16日	2013-09
深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司	同一最终控制方	租赁收入	租赁收入	市场价	1,885.11	1,885.11	10.82%	转账	1,885.11	2013年01月16日	2013-09
深圳观澜格兰云天国际酒店有限公司	同一最终控制方	租赁收入	租赁收入	市场价	1,097.00	1,097	6.29%	转账	1,097.00	2013年01月16日	2013-09
深圳观澜太极餐饮有限公司	同一最终控制方	租赁收入	租赁收入	市场价	643.00	643	3.69%	转账	643.00	2013年01月16日	2013-09
长沙市天虹百货有限公司	同一最终控制方	租赁收入	租赁收入	市场价	29.45	29.45	0.17%	转账	29.45	2013年01月16日	2013-09
深圳市亨吉利世界名表中心有限公司	同一最终控制方	租赁收入	租赁收入	市场价	5.31	5.31	0.03%	转账	5.31	2013年01月16日	2013-09
博玉东方有限公司	同一最终控制方	租赁收入	租赁收入	市场价	5.79	5.79	0.03%	转账	5.79	2013年01月16日	2013-09
小计					8,472.74	8,472.74	48.62%		8,472.74		
中联(庐山)国际商务会议中心有限公司	同一最终控制方	托管收入	托管收入	市场价	345.96	345.96	25.85%	转账	345.96	2013年01月16日	2013-09
中国航空技术国际控股有限公司	实际控制人	托管收入	托管收入	市场价	700.00	700	52.31%	转账	700.00	2013年01月16日	2013-09
嘉浩(庐山)房地产开发有限公司	同一最终控制方	托管收入	托管收入	市场价	292.21	292.21	21.84%	转账	292.21	2013年01月16日	2013-09
小计					1338.17	1,338.17	100%		1,477.67		
北京千秋营宸房地产开发有限公司	同一最终控制方	咨询服务费收入	咨询服务费收入	市场价	139.50	139.5	5.7%	转账	139.50	2013年01月16日	2013-09
小计					139.5	139.5	5.7%		139.5		
深圳上海宾馆	同一最终控制方	洗涤服务	洗涤服务	市场价	46.09	46.09	0.96%	转账	46.09	2013年01月16日	2013-09
小计					46.09	46.09	0.96%	转账	46.09		

深圳市中航长泰投资发展有限公司	同一最终控制方	监理收入	监理收入	市场价	555.80	555.8	93.54%	转账	555.80	2013年01月16日	2013-09
小计					555.80	555.8	93.54%		555.80		
东莞市天虹工贸有限公司	同一最终控制方	电梯销售	电梯销售	市场价	23.25	23.25	48.83%	转账	23.25	2013年01月16日	2013-09
天虹商场股份有限公司	同一最终控制方	电梯销售	电梯销售	市场价	24.36	24.36	51.17%	转账	24.36	2013年01月16日	2013-09
小计					47.61	47.61	100%				
合计				--	--	36,131.87		--	--	--	--
关联交易的必要性、持续性、选择与关联方（而非市场其他交易方）进行交易的原因	<p>鉴于公司的业务特点和股权控制关系，公司主要与控股股东、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，公司发生的与日常经营相关的关联交易主要是公司下属企业提供的物业管理和工程维保业务，幕墙工程和监理服务，接受酒店服务、以及受托经营管理房地产项目、商业物业租赁等业务。上述关联交易首先有助于扩大公司房地产业务和物业管理业务的影响与规模；其次，公司在开发的商业地产项目中吸引天虹商场和格兰云天酒店等知名品牌入驻，有助于提升公司商业地产项目价值，实现共同发展的目标；再次，托管经营则是为了解决与控股股东之间的同业竞争，随着公司业务布局的逐步完善和同业竞争问题的逐渐消除，该类交易也将逐渐减少。</p> <p>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，均严格确保其定价的公允性和按照证券监管要求履行必要的审议和披露程序。</p>										
关联交易对上市公司独立性的影响	<p>报告期内，公司发生的各类关联交易均属于公司正常的业务范围，定价主要遵循市场化原则，公平合理，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，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，也不会影响上市公司的独立性。</p>										

经 2011 年 12 月 26 日召开的公司 2011 年第五次临时股东大会和 2012 年 3 月 30 日召开的公司 2011 年度股东大会审议同意, 2012 年公司及下属企业与关联方预计发生持续性关联交易合同金额总计约人民币 26,070 万元, 该年度关联交易预计发生金额总计约人民币 58,783 万元。2013 年 1 月 31 日, 公司 2013 年第二次临时股东大会对 2012 年度公司及下属企业与关联方实际发生的各类关联交易及公司在 2012 年度新增的部分偶发性重大关联交易合同进行了确认。前述关联交易预计和确认的具体情况详见公司刊登在巨潮资讯网和《证券时报》上的《关于公司 2012 年日常关联交易预计发生额的公告》、《关于公司 2011 年度关联交易事项及新增 2012 年日常关联交易预计发生额的公告》和《关于 2012 年度关联交易事项的公告》, 公告编号分别为: 2011-71、2012-13 和 2013-09。

#### 与日常经营相关的关联交易说明

(1) 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, 同时持有公司 7.17%的股份, 因此本次交易构成本公司关联交易。

(2) 2010 年 2 月 25 日, 深圳市中航楼宇科技有限公司(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 3,000 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中航国际控股股份有限公司(原名“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 2,002.46 万元。

(3) 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。

报告期内,已确认托管收入共计638.17万元。

(4) 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,中航监理确认监理服务费收入558.5万元。

(5) 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》。

2012年1月1日,公司以及南昌市天虹百货有限公司、赣州市天虹百货实业有限公司三方签订了《〈赣州中航城项目房屋租赁合同〉转让协议书》(以下简称“协议书”),南昌市天虹百货有限公司将《赣州中航城项目房屋租赁合同》中承租方的权利义务全部转让给赣州天虹百货实业有限公司。

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及赣州市天虹百货实业有限公司均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。

报告期内,赣州中航房地产发展有限公司已确认租金和商业服务费收入288.83万元。

(6) 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。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》。《关于签订〈岳阳中航国际广场项目房屋租赁合同〉的提示性公告》已于 2012 年 1 月 10 日刊登在巨潮资讯网和《证券时报》上，公告编号为：2012-01。

2012 年 5 月 8 日，公司以及长沙市天虹百货有限公司、岳阳市天虹百货有限公司三方签订了《合同转让协议书》，长沙市天虹百货有限公司将《岳阳中航国际广场项目房屋租赁合同》中承租方权利义务全部转让给岳阳市天虹百货有限公司。

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及岳阳市天虹百货有限公司均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。

报告期内，岳阳中航地产有限公司已确认租金收入 171.41 万元。

(7) 2011 年 7 月 5 日，公司 2011 年第三次临时股东大会审议通过了公司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》。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。本次股权转让前，公司与酒店管理公司已就公司下属 5 个现有酒店物业资产分别签订了租赁合同（股权转让后相关租赁合同继续执行），租期为 15 年，双方协商确定了前 5 年的基础租金，5 年期满后的租金计算方式和租金水平由双方另行商定。5 年内租金方式为“基础租金+浮动租金”。酒店管理公司及其下属子公司已承租的公司酒店物业资产包括：公司控股子公司江西中航地产有限责任公司所持有的南昌格兰云天国际酒店，租赁期前 5 年的基础租金合计为 5,840 万元；公司全资子公司岳阳中航地产有限公司所持有的岳阳格兰云天大酒店，租赁期前 5 年的基础租金合计为 3,360 万元；公司全资子公司深圳市格兰云天大酒店有限公司所持有的深圳中航城格兰云天大酒店，租赁期前 5 年的基础租金合计为 5,790 万元；公司全资孙公司深圳市观澜格兰云天大酒店投资有限公司所持有的观澜格兰云天国际酒店，租赁期前 5 年的基础租金合计为 8,030 万元；公司全资孙公司赣州中航房地产发展有限公司所持有的赣州格兰云天国际酒店，租赁期前 5 年的基础租金合计为 4,360 万元（具体详见公司于 2011 年 6 月 15 日刊登在《证券时报》和巨潮资讯网上《股权转让暨关联交易公告》，公告编号为 2011-35）。

由于酒店管理公司股权受让方为公司控股股东中国航空技术深圳有限公司，因此上述租赁事项构成了公司的关联交易。

报告期内，已确认前述 5 家酒店物业资产的租金收入共计 5,778.35 万元。

(8) 2012 年 5 月 29 日，公司第六届董事会第四十次会议审议通过了《关于公司拟受托建设北京奥体南楼项目的议案》。中国航空技术国际控股有限公司（以下简称“中航国际”）拟获取北京市奥体南区内 06 号地块 3 号楼用地（以下简称“奥体南楼项目”）开发建设甲级写字楼，作为其总部大楼自用。该项目建设用地面积约为 0.5 公顷，地上规划建筑面积约为 2.9 万平方米。项目目前正在办理土地出让协议等相关手续。董事会同意公司与中航国际就前述奥体南楼项目签订《中航国际奥体南楼项目委托管理协议》，由中航国际委托公司办理土地获取手续等前期工作，并待中航国际取得上述地块后委托公司建设北京奥体南楼项目，委托管理费为项目建设总成本（仅不含地价及土地获取相关费用，以奥体南楼项目建设委员会审批通过后的开发纲要上的成本为准）的 5%，预计约人民币 1,700 万元。

2012 年 5 月 29 日，公司与中航国际签订了《中航国际奥体南楼项目委托管理协议》。《关于受托建设北京奥体南楼项目的关联交易公告》已于 2012 年 5 月 30 日刊登在《证券时报》和巨潮资讯网上，公告编号为 2012-43。

委托方中航国际是公司的实际控制人，因此本次受托建设构成公司关联交易。

报告期内，已确认托管收入共计 700 万元。

(9) 2012 年 12 月 31 日，公司第六届董事会第五十三次会议审议通过了《关于江西中航地产有限责任公司向中航信托股份有限公司出售房产的议案》，同意公司控股子公司江西中航地产有限责任公司向中航

信托股份有限公司出售南昌中航国际广场第 7 楼的房屋全部及其附属设施设备，建筑面积为 1,392.95 平方米，总价为人民币 18,804,825 元。《关于江西中航地产有限责任公司向中航信托股份有限公司出售房产的关联交易公告》已于 2013 年 1 月 4 日刊登在《证券时报》和巨潮资讯网上，公告编号为 2012-98。

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，因此上述交易事项构成了公司的关联交易。

报告期内，公司确认房地产销售收入 1,880.48 元。

(10) 经公司第五届董事会第二十八次会议审议同意，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“中航观澜地产”）于 2007 年将中航格澜阳光花园 A 栋部分商业面积租赁给天虹商场股份有限公司（以下简称“天虹商场公司”）作为商业零售经营场所，租赁期限 20 年。自商场开业之日起五年内，天虹商场公司以销售保底提成的方式按租赁年度交纳租金，即当年主营业务收入中超出基础主营业务收入的部分按 10% 向中航观澜地产计交租金。观澜天虹商场自 2007 年 4 月开业至今经营已满 5 年。按照 2007 年双方合同约定，租金额确定后每满五年交易双方就租金水平进行检讨。

2013 年 1 月 31 日，公司 2013 年第二次临时股东大会审议通过了第六届董事会第五十五次会议通过的《关于天虹商场租赁公司控股子公司中航观澜地产“中航格澜阳光花园”房屋有关事项的议案》，同意中航观澜地产与天虹商场公司签订的补充协议，重新确定租赁房屋的租金标准，即天虹商场公司按照计租面积 16,286.37 平方米和租金标准每月每平方米 62 元向中航观澜地产交纳租金。同时，按照补充协议约定的租赁条件将原合同租赁期限延长 5 年，即租赁期限为 2012 年 4 月 26 日至 2032 年 2 月 23 日。按照补充协议约定的租赁期限和租金标准，该次租赁事项总交易金额约为 27,731.91 万元。

2013 年 1 月 15 日，中航观澜地产和天虹商场公司签订了《租金及租期补充协议》。《关于天虹商场租赁公司控股子公司中航观澜地产“中航格澜阳光花园”房屋有关事项的关联交易公告》已于 2013 年 1 月 16 日刊登在巨潮资讯网和《证券时报》上，公告编号为：2013-07。

天虹商场公司和公司均为中国航空技术深圳有限公司的控股子公司，因此本次交易构成公司关联交易。

报告期内，中航观澜地产已确认租金收入 1,423.70 万元。

(11) 2013 年 1 月 15 日，公司第六届董事会第五十五次会议审议通过了《关于公司拟受托建设中航国际北京航空城项目的议案》。中国航空技术北京有限公司（以下简称“中航技北京公司”）于 2011 年 8 月获取了“北京经济技术开发区核心区 57#街区 57C1、57F1、57F4”地块，拟用于开发中航国际北京航空城项目，建设商业配套完善的标志性甲级写字楼及总部商务园区。该项目建设用地面积为 53,411.8 平方米，建筑面积约为 152,624 平方米。董事会同意公司与中航技北京公司签订了《“中航国际北京航空城项目”委托管理协议》，由公司受托建设中航国际北京航空城项目，委托管理费为项目开发总成本[不含地价、土地契税、委托管理费、营销费用及财务费用，以项目评审委员会审批通过后开发纲要中的成本为准]的 5%，预计不超过人民币 4,300 万元。

2013 年 1 月 15 日，公司与中航技北京公司签订了《“中航国际北京航空城项目”委托管理协议》。《关于受托建设中航国际北京航空城项目的关联交易公告》已于 2013 年 1 月 16 日刊登在《证券时报》和巨潮资讯网上，公告编号为 2013-08。

委托方中航技北京公司是公司第一大股东中航国际控股股份有限公司（原名“深圳中航集团股份有限公司”）的全资子公司，因此本次交易构成公司的关联交易。

## 2、资产收购、出售发生的关联交易

报告期内，公司无资产收购、出售产生的关联交易。

## 3、共同对外投资的重大关联交易

共同投资方	关联关系	共同投资定价原则	被投资企业的名称	被投资企业的主营业务	被投资企业的注册资本	被投资企业的总资产(万元)	被投资企业的净资产(万元)	被投资企业的净利润(万元)
中国航空技术国际工程有限公司	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	按股权同比例增资	中航建筑工程有限公司	凭企业资质证书从事工程施工总承包; 安防工程设计、施工、维修。	10,000 万元	16,763.0	10,480.8	238.9
金城集团有限公司	公司实际控制人的控股股东中国航空工业集团公司的下属企业	按股权同比例增资	南京中航工业科技城发展有限公司	许可经营项目: 房地产开发经营。一般经营项目: 航空科技产品研发、技术服务、咨询; 风险投资; 科技成果转让、销售; 房屋租赁; 物业管理。	50,000 万元	69,679.91	49,519.11	-139.19
中国航空技术国际控股有限公司	公司实际控制人	按股权同比例增资	南京中航工业科技城发展有限公司					
中航机电系统有限公司	公司实际控制人的控股股东中国航空工业集团公司的下属企业	按股权同比例增资	南京中航工业科技城发展有限公司					
被投资企业的重大在建项目的进展情况	<p>(1) 2012 年 5 月 29 日, 公司第六届董事会第四十次会议审议通过了《关于向中航建筑工程有限公司同比例增资的议案》, 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”)、湖南省建筑工程集团总公司(以下简称“湖南建工”)以现金方式向公司控股子公司中航建筑工程有限公司(以下简称“中航建筑”)同比例增资 3,888.25 万元人民币, 其中公司增资 1,983.0076 万元人民币, 中航国际工程和湖南建工各增资 952.6212 万元人民币。增资完成后, 中航建筑的注册资本将由 6,111.75 万元人民币增加至 10,000 万元人民币, 公司、中航国际工程、湖南建工对中航建筑的持股比例保持不变, 仍分别为 51%、24.5%、24.5%。《关于向中航建筑工程有限公司同比例增资的关联交易公告》已于 2012 年 5 月 30 日刊登在《证券时报》和巨潮资讯网上, 公告编号为 2012-42。增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。</p> <p>2012 年 9 月 7 日, 中航建筑已完成工商变更手续, 增资完成后注册资本为 10,000 万元。</p> <p>(2) 2012 年 11 月 28 日, 公司第六届董事会第五十次会议审议通过了《关于向南京中航工业科技城发展有限公司同比例增资的议案》, 同意公司与金城集团有限公司(以下简称“金城集团”)、中国航空技术国际控股有限公司(以下简称“中航国际”)和中航机电系统有限公司(以下简称“中航机电”)以现金方式向南京中航工业科技城发展有限公司(以下简称“科技城公司”)同比例增资合计人民币 4.6 亿元, 其中金城集团增资 2.3 亿元、中航国际增资 0.966 亿元、公司增资 0.874 亿元、中航机电增资 0.46 亿元。增资完成后, 科技城公司的注册资本将由人民币 5 亿元增加至 9.6 亿元, 金城集团、中航国际、公司和中航机电对科技城公司的持股比例保持不变, 仍分别为 50%、21%、19%和 10%。《关于向南京中航工业科技城发展有限公司同比例增资的关联交易公告》已于 2012 年 11 月 29 日刊登在《证券时报》和巨潮资讯网上, 公告编号为 2012-85。</p> <p>科技城公司的股东金城集团、中航国际、中航机电和公司都是中国航空工业集团公司的下属企业, 同时中航国际是公司的实际控制人, 因此上述增资事项构成了公司的关联交易。</p> <p>2013 年 1 月 10 日, 科技城公司已办理完成工商变更手续, 增资完成后注册资本为 9.6 亿元。</p>							

#### 4、关联债权债务往来

是否存在非经营性关联债权债务往来

√ 是 □ 否

关联方	关联关系	债权债务类型	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额 (万元)	本期发生额 (万元)	期末余额 (万元)
中国航空技术深圳有限公司	控股股东	应付关联方债务	补充公司资金	否	107,957.47	63,292.49	171,249.96
中航信托股份有限公司	同一最终控制方	应付关联方债务	补充公司资金	否	46,000	118,000	118,000
南京中航工业科技城发展有限公司	同一最终控制方	应付关联方债务	补充公司资金	否		7,000	7,000
深圳格兰云天酒店管理有限公司	同一最终控制方	应付关联方债务	补充公司资金	否		5,000	5,000
厦门紫金中航置业有限公司	关联方	应收关联方债务	支持厦门项目建设	否		4,000	4,000
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响	为公司日常运营及开发项目的顺利推进提供了重要资金支持						

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

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

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

(2) 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《关于公司借款事项的议案》，同意公司通过兴业银行股份有限公司南京分行向南京中航工业科技城发展有限公司（以下简称“南京中航”）借款不超过人民币柒佰万元整（¥70,000,000.00），期限1年，借款利率不超过7%，借款利息不超过人民币490万元整。公司以自身持有的南京中航19%股份进行质押。《关于公司借款事项的关联交易公告》已于2012年2月15日刊登在巨潮资讯网和《证券时报》上，公告编号为2012-07。

南京中航除公司外的其他股东方金城集团有限公司、中国航空技术国际控股有限公司、中航投资控股有限公司均为中国航空工业集团公司的全资及控股子公司，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，因此上述借款事项构成公司关联交易。

2012年2月16日，公司与兴业银行股份有限公司南京分行、南京中航三方签订了《委托贷款借款合同》，同日完成相关放款事项。

(3) 2012年3月30日，公司2011年度股东大会审议通过了第六届董事会第三十四会议通过的《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2011年7月5日召开的2011年第三次临时股东大会审议同意公司向中国航空技术深圳有限公司（以下简称“深圳中航”）申请最高余额不超过人民币15亿元的借款。为保证公司各项业务顺利推进，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，最高余额提高至不超过人民币25亿元，年利率为7%-13%（具体借款利率在前述利率区间内以深圳中航取得的融资成本为准），期限2年。每年支付利息最高不超过人民币2亿元。实际发生借款时，双方将另行签订具体的借款合同。《关于向中国航空技术深圳有限公司借款的关联交易公告》已于2012年3月9日刊登在《证券时报》和巨潮资讯网上，公告编号为2012-16。

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2012年12月31日，公司应付深圳中航借款本金为163,892.33万元，2012年1—12月公司偿还深圳中航借款本金为204,620.42万元，新增深圳中航借款本金为263,000.00万元；计提应付深圳中航借款利息14,718.92万元，归还深圳公司利息10,349.99万元。截至2012年12月31日，公司应付深圳中航借款本金和利息合计为170,705.98万元。

(4) 2012年5月15日，公司第六届董事会第三十九次会议审议通过了《关于公司借款事项的议案》，同意公司通过银行向深圳格兰云天酒店管理有限公司（以下简称“酒店管理公司”）借款不超过人民币伍仟万元整（¥50,000,000.00），期限不超过1年，借款利率不超过8%，借款利息不超过人民币400万元整。《关于公司借款事项的关联交易公告》已于2012年5月16日刊登在《证券时报》和巨潮资讯网上，公告编号为2012-38。

酒店管理公司的股东方中国航空技术深圳有限公司是公司控股股东，因此上述借款事项构成公司关联交易。

2012年7月4日，公司与中国银行股份有限公司深圳上步支行、酒店管理公司三方签订了《人民币委托贷款合同》。2012年7月10日完成相关放款事项。

(5) 2012年6月11日，公司第六届董事会第四十一次会议审议通过了《关于转让控股子公司51%股权收益权进行融资的议案》，同意公司与中航信托股份有限公司（以下简称“中航信托”）签订《中航信托·天顺354号康宏公司股权收益权单一资金信托股权收益权转让与回购合同》，由中航信托设立单一信托计划，以信托资金人民币3.6亿元受让公司持有的惠东县康宏发展有限公司51%股权所对应的股权收益权。前述信托期限不超过两年，到期后公司将按照合同约定以11.8%/年的溢价率回购惠东县康宏发展有限公司51%股权所对应的股权收益权。公司控股股东中国航空技术深圳有限公司为公司在前述合同项下的回购义务提供无限连带责任保证担保，并向中航信托出具《履约担保函》。

2012年6月11日，公司与中航信托签订了《中航信托·天顺354号康宏公司股权收益权单一资金信托股权收益权转让与回购合同》。《关于转让控股子公司51%股权收益权进行融资的关联交易公告》已于2012年6月12日刊登在《证券时报》和巨潮资讯网上，公告编号为2012-46。

中航信托的实际控制人是中国航空工业集团公司，同时中国航空工业集团公司是公司实际控制人中国航空技术国际控股有限公司的控股股东，因此上述交易事项构成了公司的关联交易。

2012年6月14日完成相关放款事项。

(6) 2012年9月8日，公司第六届董事会第四十五次会议审议通过了《关于公司向中航信托股份有限公司申请人民币信托贷款的议案》，同意公司向中航信托股份有限公司（以下简称“中航信托”）申请人民币信托贷款贰亿元整（RMB200,000,000.00元），期限壹年，年利率9.3%（固定利率），由公司控股股东中国航空技术深圳有限公司提供连带责任担保。本次信托贷款需支付利息1,860万元，取得资金主要用于赣州中央·公元项目建设。《关于向中航信托股份有限公司申请人民币信托贷款的关联交易公告》已于2012年9月11日刊登在《证券时报》和巨潮资讯网上，公告编号为2012-64。

中航信托的实际控制人是中国航空工业集团公司，同时中国航空工业集团公司是公司实际控制人中国

航空技术国际控股有限公司的控股股东，因此上述交易事项构成了公司的关联交易。

2012年9月21日完成相关放款事项。

(7) 2012年10月30日，公司第六届董事会第四十八会议审议通过了《关于公司向中航信托股份有限公司申请信托贷款的议案》，同意公司向中航信托股份有限公司（以下简称“中航信托”）申请信托贷款人民币肆亿元整（RMB400,000,000.00元），期限壹年，由公司控股股东中国航空技术深圳有限公司提供连带责任担保。本次信托贷款取得资金主要用于中航巽寮湾花园项目建设。公司需支付给关联方中航信托的贷款利息预计为2,520万元。《关于向中航信托股份有限公司申请信托贷款的关联交易公告》已于2012年10月31日刊登在《证券时报》和巨潮资讯网上，公告编号为2012-76。

中航信托的实际控制人是中国航空工业集团公司，同时中国航空工业集团公司是公司实际控制人中国航空技术国际控股有限公司的控股股东，因此上述交易事项构成了公司关联交易。

2012年11月5日完成相关放款事项。

(8) 2012年11月28日，公司第六届董事会第五十次会议审议通过《关于公司向中航信托股份有限公司申请信托贷款的议案》，同意公司向中航信托股份有限公司申请人民币信托贷款贰亿贰仟万元整（RMB220,000,000.00元），期限壹年，由公司控股股东中国航空技术深圳有限公司提供连带责任担保。本次信托贷款取得资金主要用于衡阳深圳工业园中航城市花园项目建设。公司需支付给关联方中航信托股份有限公司贷款利息1,386万元。《关于向中航信托股份有限公司申请信托贷款的关联交易公告》已于2012年11月29日刊登在《证券时报》和巨潮资讯网上，公告编号为2012-87。

中航信托股份有限公司的实际控制人是中国航空工业集团公司，同时中国航空工业集团公司是公司实际控制人中国航空技术国际控股有限公司的控股股东，因此上述交易事项构成了公司的关联交易。

2012年12月27日完成相关放款事项。

(9) 报告期内发生的“公司对下属企业提供构成关联交易的财务资助事项”详见后文“重要事项”之“(七)3其他重大合同”中所述。

(10) 其他关联交易详见财务报告附注。

#### 重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
关于签订《岳阳中航国际广场项目房屋租赁合同》的提示性公告	2012年01月10日	巨潮资讯网
关于公司借款事项的关联交易公告	2012年02月15日	巨潮资讯网
关于向中国航空技术深圳有限公司借款的关联交易公告	2012年03月10日	巨潮资讯网
关于公司借款事项的关联交易公告	2012年05月16日	巨潮资讯网
关于向中航建筑工程有限公司同比例增资的关联交易公告	2012年05月30日	巨潮资讯网
关于受托建设北京奥体南楼项目的关联交易公告	2012年05月30日	巨潮资讯网
关于转让控股子公司51%股权收益权进行融资的关联交易公告	2012年06月12日	巨潮资讯网
关于向中航信托股份有限公司申请人民币信托贷款的关联交易公告	2012年09月11日	巨潮资讯网
关于向中航信托股份有限公司申请信托贷款的关联交易公告	2012年10月31日	巨潮资讯网
关于向中航信托股份有限公司申请信托贷款的关联交易公告	2012年11月29日	巨潮资讯网
关于向南京中航工业科技城发展有限公司同比例增资的关联交易公告	2012年11月29日	巨潮资讯网
关于江西中航地产有限责任公司向中航信托股份有限公司出售房产的关联交易公告	2013年01月04日	巨潮资讯网

## 七、重大合同及其履行情况

### 1、托管、承包、租赁事项情况

#### (1) 托管情况

托管情况说明

报告期内，公司受托开发和经营管理的项目主要包括：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、北京四合院项目和深圳龙华项目、共青城别墅项目、奥体南楼项目和上海杨浦项目。其中构成关联交易的受托经营（建设）事项具体情况详见本节：“重要事项”之“六、1 与日常经营相关的关联交易”中所述。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

适用  不适用

#### (2) 承包情况

不适用

#### (3) 租赁情况

租赁情况说明

报告期内，公司关联资产租赁情况详见第十节：“财务报告”之“七、（五）、5 关联租赁情况”中所述。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

适用  不适用

### 2、担保情况

单位：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期	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
深圳保安自行车有限公司（注1）	2011-12-10	2,200.00	2011-12-23	2,200.00	连带责任保证	1年	是	否
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）			0	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）			0	报告期末实际对外担保余额合计（A4）				0
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期	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
岳阳中航地产有限公司	2009-12-3	14,000.00	2009年12月31日	13,000.00	连带责任保证	10年	否	否
深圳市观澜格兰云天大酒店投资有限公司	2010-3-16	24,000.00	2011年9月1日	7,612.15	连带责任保证	5年	否	否
衡阳深圳工业园开发建设有限公司	2010-6-9	15,000.00	2010年6月30日	15,000.00	连带责任保证	5年	否	否
中航物业管理有限公司	2011-5-20	5,000.00	2011年5月27日	5,000.00	连带责任保证	1年	否	否
深圳中航幕墙工程有限公司	2011-8-20	10,000.00	2012年6月28日	5000.00	连带责任保证	1年	否	否
赣州中航置业有限公司	2011-8-20	20,000.00	2011年11月11日	10,000.00	连带责任保证	3年	否	否
成都市中航地产发展有限公司	2011-8-20	35,000.00	2012年8月30日	10,000.00	连带责任保证	3年	否	否
深圳市中航主题地产有限公司(原名“深圳市格兰云天大酒店有限公司”)	2012-6-28	30,000.00	2012年7月19日	30,000.00	连带责任保证	2年	否	否
中航物业管理有限公司	2012-7-25	15,000.00	2012年12月21日	5,000.00	连带责任保证	1年	否	否
深圳中航幕墙工程有限公司	2012-7-25	10,000.00				3年	否	否
赣州中航置业有限公司	2012-7-25	23,000.00	2012年10月26日	10,000.00	连带责任保证	3年	否	否
衡阳深圳工业园开发建设有限公司	2012-7-25	30,000.00				3年	否	否
中航建筑工程有限公司	2012-7-25	10,000.00	2012年9月1日	4,080.00	连带责任保证	1年	否	否
			2012年12月19日	4,080.00	连带责任保证	1年	否	否
惠东县康宏发展有限公司	2012-7-25	22,000.00				3年	否	否
岳阳中航地产有限公司	2012-10-30	8,000.00				8年	否	否
中航建筑工程有限公司	2012-12-20	10,000.00				3年	否	否

赣州中航房地产发展有限公司	2012-12-20	15,000.00			10 年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)		173,000.00	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)				172,531.95
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)		296,000.00	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)				118,772.15
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)		173,000.00	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2)				174,731.95
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3)		296,000.00	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)				118,772.15
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例							40.67%
其中:							
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)							0
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)							118,772.15
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)							0
上述三项担保金额合计 (C+D+E)							118,772.15
未到期担保可能承担连带清偿责任说明							
违反规定程序对外提供担保的说明							

注 1、公司 2011 年第五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。2012 年 6 月 21 日,因深圳保安自行车有限公司经营活动停顿,无力支付前述银行贷款利息,公司履行了前述贷款的连带保证责任,代其偿还了银行借款本金 1,000 万元和利息 29.43 万元。

注 2、上表所列为截至本报告期末,公司尚在履行责任的担保事项。

报告期内,公司不存在违规对外担保情况。

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 2012 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 118,772.15 万元,两项合计 118,772.15 万元,占经审计公司净资产的 40.67%。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。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。

## 3、其他重大合同

合同订立公司方名称	合同订立对方名称	定价原则	交易价格 (万元)	是否关联交易	关联关系	截至报告期末的执行情况 (万元)
中航地产股份有限公司	衡阳深圳工业园开发建设有限公司等 8 家下属控股企业	按照不低于公司同期融资成本向被资助公司收取资金占用费	301,500.00	否	不适用	114,401.51
	江西中航地产有限责任公司等 3 家下属控股或参股企业		35,350.00	是	被资助企业的其他股东方是公司控股股东或第一大股东的下属企业 (具体关联关系详见下文说明)	16,781.84

2012年3月30日,公司2011年度股东大会审议通过了第六届董事会第三十四次会议通过的《关于公司对下属企业提供未构成关联交易的财务资助的议案》和《关于公司对下属企业提供构成关联交易的财务资助的议案》。股东大会同意公司以自有资金为11家下属控股及参股企业提供总额度不超过人民币336,850万元的财务资助,财务资助额度在最高限额内可循环使用,期限自股东大会批准之日起一年。公司按照不低于公司同期融资成本向被资助公司收取资金占用费,每季度结算一次。其中,未构成关联交易的8项资助事项金额合计为301,500万元,构成关联交易的3项资助事项金额合计为35,350万元。

被资助企业中,江西中航地产有限责任公司的股东江西省南昌滕王阁房地产开发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,与公司存在关联关系;厦门紫金中航置业有限公司的股东中国航空技术厦门有限公司是公司第一大股东中航国际控股股份有限公司的全资子公司,与公司存在关联关系;深圳市中航建设监理有限公司的股东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,与公司存在关联关系。因此,为前述三家下属企业提供财务资助的事项构成公司的关联交易。《关于对下属企业提供财务资助的公告》已于2012年3月10日刊登在《证券时报》和巨潮资讯网上,公告编号为2012-15。

2012年3月31日,公司已与前述11家下属控股及参股企业签订内部借款合同。截止2012年12月31日,公司对下属企业提供的财务资助情况如下表:

	被资助公司	审批的资助金额 (元)	资助余额 (元)	可资助余额 (元)
未构成关联交易的财务资助事项	衡阳深圳工业园开发建设有限公司	600,000,000.00	501,750,830.66	98,249,169.34
	惠州市谟岭新型产业园开发建设有限公司	65,000,000.00	54,513,535.17	10,486,464.83
	惠州市中航工业地产投资发展有限公司	250,000,000.00		250,000,000.00
	江西佳利商城住宅开发有限公司	400,000,000.00	268,266,562.26	131,733,437.74
	江西佳利商城新天地广场有限公司	100,000,000.00	81,382,423.42	18,617,576.58
	江苏中航地产有限公司	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00
	岳阳建桥投资置业有限公司	200,000,000.00	85,400,000.00	114,600,000.00
	惠东县康宏发展有限公司	400,000,000.00	152,701,704.72	247,298,295.28
	小计	3,015,000,000.00	1,144,015,056.23	1,870,984,943.77
构成关联交易的财务资助事项	厦门紫金中航置业有限公司	40,000,000.00	40,000,000.00	0.00
	深圳市中航建设监理有限公司	3,500,000.00	2,500,000.00	1,000,000.00
	江西中航地产有限责任公司	310,000,000.00	125,318,417.50	184,681,582.50
	小计	353,500,000.00	167,818,417.50	185,681,582.50
	合计	3,368,500,000.00	1,311,833,473.73	2,056,666,526.27

## 八、承诺事项履行情况

### 1、公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

公司或持股 5%以上股东无在报告期内或持续到报告期内的承诺事项。

### 2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

报告期内，公司无存在盈利预测的资产或项目。

## 九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	90
境内会计师事务所审计服务的连续年限	19 年
境内会计师事务所注册会计师姓名	徐德、薛祈明

当期是否改聘会计师事务所

是  否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用  不适用

2012 年 3 月 30 日，公司召开的 2011 年年度股东大会经审议同意续聘大华会计师事务所有限公司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。该事务所已于 2012 年 12 月更名为“大华会计师事务所（特殊普通合伙）”。

## 十、监事会、独立董事（如适用）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

不适用

## 十一、处罚及整改情况

报告期内，公司不存在处罚及整改情况。

董事、监事、高级管理人员、持股 5%以上的股东涉嫌违规买卖公司股票且公司已披露将收回涉嫌违规所得收益的情况

适用  不适用

## 十二、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

不适用

### 十三、其他重大事项的说明

1、2012年5月15日，公司2012年第一次临时股东大会审议通过了第六届董事会第三十八次会议通过的《关于修订〈公司章程〉的议案》。鉴于2012年3月30日召开的2011年度股东大会上公司每10股转增10股派2元（含税）的2011年度利润分配预案已获批准，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。

2、2012年8月9日，公司2012年第三次临时股东大会审议通过了第六届董事会第四十三次会议通过的《关于修订〈公司章程〉的议案》。根据中国证券监督管理委员会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》及深圳证券监管局《关于认真贯彻落实〈关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知〉有关要求的通知》（深证局公司字[2012]43号）的要求，公司就股东回报事宜进行了专项研究论证，进一步明确了公司的利润分配政策。鉴于此，公司对《公司章程》相关条款进行修订，进一步明确了公司进行利润分配的原则、形式、条件等，完善了股东大会、董事会对公司现金分红政策事项的决策程序和机制。修订后的《公司章程》已于2012年8月10日刊登在巨潮资讯网上。

### 十四、公司子公司重要事项

深圳固凯特建筑装饰工程安装有限公司（以下简称“固凯特公司”）是公司全资孙公司深圳中航幕墙工程有限公司（以下简称“中航幕墙”）的全资子公司。因其一直未实际开展经营业务，为降低运营成本，集中精力做好幕墙业务，2012年11月13日，公司第六届董事会第四十九次会议以通讯表决方式审议通过了《关于注销深圳固凯特建筑装饰工程安装有限公司的议案》。《关于注销深圳固凯特建筑装饰工程安装有限公司的公告》已于2012年11月15日刊登在《证券时报》和巨潮资讯网上，公告编号为2012-82。

截至报告披露日，固凯特公司的注销工作正在进行中。

### 十五、公司发行公司债券的情况

报告期内，公司无发行公司债券。

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

	本次变动前		本次变动增减(+, -)					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份	3,600	0.001%	0	0	3,600	0	3,600	7,200	0.001%
1、国家持股	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%
2、国有法人持股	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%
3、其他内资持股	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%
其中：境内法人持股	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%
境内自然人持股	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%
4、外资持股	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%
其中：境外法人持股	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%
境外自然人持股	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%
5、高管股份	3,600	0.001%	0	0	3,600	0	3,600	7,200	0.001%
二、无限售条件股份	333,477,108	99.999%	0	0	333,477,108	0	333,477,108	666,954,216	99.999%
1、人民币普通股	333,477,108	99.999%	0	0	333,477,108	0	333,477,108	666,954,216	99.999%
2、境内上市的外资股	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%
3、境外上市的外资股	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%
4、其他	0	0%	0	0	0	0	0	0	0%
三、股份总数	333,480,708	100%	0	0	333,480,708	0	333,480,708	666,961,416	100%

#### 股份变动的原因

1、公司总股本变动情况：2012年5月17日，公司实施了2011年度利润分配方案，即公司以截至2011年末总股本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），以致公司总股本发生变动。2011年度利润分配方案实施完毕后，公司总股本由333,480,708股增至666,961,416股。

2、公司限售股份变动情况：2011年5月20日，钟宏伟先生任职公司副总经理。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%。截至2011年12月31日，其合计持有公司股份总数为4,800股，其中限售股份为3,600股。2012年5月17日公司实施资本公积金转增股本方案后，钟宏伟先生获得转增股份4,800股，合计持有公司股份总数为9,600股。故截至2012年12月31日，公司高管限售股份共计7,200股，其中2012年增加3,600股。

#### 股份变动的批准情况

√ 适用 □ 不适用

2012年3月30日，公司2011年度股东大会审议通过了第六届董事会第三十四次会议通过的《公司2011年度利润分配预案》。经大华会计师事务所审计，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）。公司以截至2011年末总股本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）。

#### 股份变动的过户情况

2012年5月10日，公司披露《2011年度分红派息、转增股本实施公告》，确定2012年5月16日为股权登记日，2012年5月17日为除权除息日。前述利润分配方案完成后，公司总股本由333,480,708股增至666,961,416股。报告期内，公司资本公积金转增股份已根据股权登记日登记在册的流通股东持股数，按照每10股转增10股的比例记入流通股东帐户。

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

适用  不适用

按照公司完成2011年度资本公积金转增股本方案后的新股本（666,961,416股）进行计算，公司最近一期每股收益为0.6214元，每股净资产为4.38元。

## 二、证券发行与上市情况

### 1、报告期末近三年历次证券发行情况

报告期末近三年公司无证券发行事项。

### 2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

(1) 2012年5月17日，公司实施2011年度每10股转增10股并派发2元现金股利（含税）的利润分配方案，公司总股本由333,480,708股增至666,961,416股。公司前三大股东深圳中航集团股份有限公司（已更名为“中航国际控股股份有限公司”）、中国航空技术深圳有限公司和深圳中航城发展有限公司持股数量分别由74,543,910股、68,752,691股和23,913,929股增加至149,087,820股、137,505,382股和47,827,858股，持股比例不变，分别为22.35%、20.62%和7.17%。公司资产和负债结构没有因此产生变动。

(2) 公司股东上海锦江国际酒店(集团)股份有限公司原持有公司股份总数为39,446,548股，持股比例为5.91%。2012年5月30日，上海锦江国际酒店(集团)股份有限公司减持公司9,700,000股股份，减持比例为1.45%，减持后持股比例为4.46%，不再是公司持股5%以上的股东。报告期内，上海锦江国际酒店(集团)股份有限公司累计减持公司股份32,230,000股，减持比例为4.83%。截至2012年12月31日，其持有公司股份7,216,548股，持股比例为1.08%。

### 3、现存的内部职工股情况

不适用

### 三、股东和实际控制人情况

#### 1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期股东总数	34,923		年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	38,237				
持股 5%以上的股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
深圳中航集团股份有限公司(已于 2013 年 1 月更名为“中航国际控股股份有限公司”)	国有法人	22.35%	149,087,820	74,543,910	0	149,087,820		0
中国航空技术深圳有限公司	国有法人	20.62%	137,505,382	68,752,691	0	137,505,382		0
深圳中航城发展有限公司	国有法人	7.17%	47,827,858	23,913,929	0	47,827,858		0
浙江省建设投资集团有限公司	国有法人	1.14%	7,607,820	3,803,910	0	7,607,820		0
西安飞机工业(集团)有限责任公司	国有法人	1.14%	7,607,820	3,803,910	0	7,607,820		0
上海锦江国际酒店(集团)股份有限公司	国有法人	1.08%	7,216,548	12,506,726	0	7,216,548		0
浙江省新时代科技实业发展公司	国有法人	0.57%	3,803,910	1,901,955	0	3,803,910		0
王萍	境内自然人	0.56%	3,765,774	3,765,774	0	3,765,774		0
阳泉市郊区恒兴经贸中心	国有法人	0.45%	2,976,804	1,488,402	0	2,976,804		0
王小凤	境内自然人	0.43%	2,898,164	1,398,032	0	2,898,164		0
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况(如有)	无							
上述股东关联关系或一致行动的说明	前述股东中,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(2013 年 1 月更名为“中航国际控股股份有限公司”)35.63%股份,持有深圳中航城发展有限公司 100%股份;中国航空技术深圳有限公司与西安飞机工业(集团)有限责任公司的实际控制人同为中航工业集团公司。此外,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。							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	年末持有无限售条件股份数量		股份种类					
			股份种类	数量				

深圳中航集团股份有限公司（已于2013年1月更名为“中航国际控股股份有限公司”）	149,087,820	人民币普通股	149,087,820
中国航空技术深圳有限公司	137,505,382	人民币普通股	137,505,382
深圳中航城发展有限公司	47,827,858	人民币普通股	47,827,858
浙江省建设投资集团有限公司	7,607,820	人民币普通股	7,607,820
西安飞机工业(集团)有限责任公司	7,607,820	人民币普通股	7,607,820
上海锦江国际酒店(集团)股份有限公司	7,216,548	人民币普通股	7,216,548
浙江省新时代科技实业发展公司	3,803,910	人民币普通股	3,803,910
王萍	3,765,774	人民币普通股	3,765,774
阳泉市郊区恒兴经贸中心	2,976,804	人民币普通股	2,976,804
王小凤	2,898,164	人民币普通股	2,898,164
前10名无限售流通股股东之间，以及前10名无限售流通股股东和前10名股东之间关联关系或一致行动的说明	前述股东中，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（2013年1月更名为“中航国际控股股份有限公司”）35.63%股份，持有深圳中航城发展有限公司100%股份；中国航空技术深圳有限公司与西安飞机工业(集团)有限责任公司的实际控制人同为中航工业集团公司。此外，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。		

## 2、公司控股股东情况

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务
中国航空技术深圳有限公司	由镭	1982年12月01日	19034036-3	100,000万元	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。增加：焦炭的购销（不含专营、专控、专卖商品）。
经营成果、财务状况、现金流和未来发展战略等	中国航空技术深圳有限公司 2012 年度审计工作尚未完成。发展战略为：以行业领先为目标，提升企业核心能力；推动商业模式创新，建立适应多元化业务和跨区域发展的管控模式，推动有效益的可持续发展，成为备受员工热爱、客户推崇、社会尊重的世界优秀企业。				
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	持有中航国际控股（HK.0161）35.63%股权；直接、间接合计持有中航地产（000043）50.14%股权；持有天虹商场（002419）39.53%股权。				

报告期控股股东变更

适用  不适用

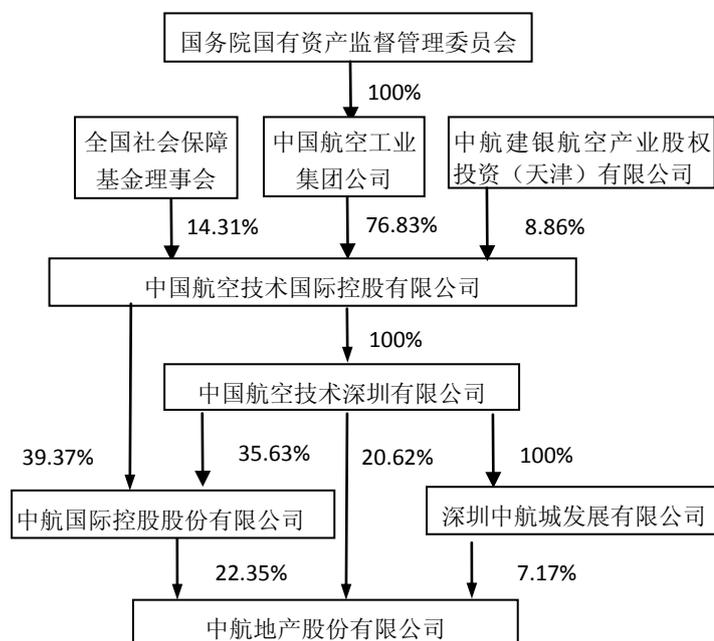
### 3、公司实际控制人情况

实际控制人名称	法定代表人/ 单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务
中国航空技术国际控股有限公司	吴光权	1983年04月12日	10000099-9	845,900 万元	主要从事国际航空、贸易物流、零售与高端消费品、地产与酒店、电子高科技、资源开发等业务。
经营成果、财务状况、现金流和未来发展策略等	中国航空技术国际控股有限公司 2012 年度审计工作尚未完成。发展战略为：实施“超越商业·行业领先”战略，打造一流企业集群，成为具有国际竞争力的跨国公司；通过整体上市，整合业务，成为中航工业开拓国际市场、发展相关产业、扩大国际投资的综合平台。				
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	持有中航国际控股（HK. 0161）39.37%股权。				

报告期实际控制人变更

适用  不适用

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用  不适用

## 4、其他持股在 10%以上的法人股东

法人股东名称	法定代表人/ 单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务或管理活动
中航国际控股股份有限公司（公司第一大股东）	吴光权	1997 年 06 月 20 日	27935122-9	111,063.1996 万元	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）；经营进出口业务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。
经营成果、财务状况、现金流和未来发展战略等	中航国际控股股份有限公司 2012 年度审计工作尚未完成。发展战略为：以行业领先为目标，打造核心业务规模过百亿的企业群体；推动商业模式创新，提升企业核心能力，以核心业务有机成长为主，关注战略性新兴产业的并购机会；以快速增长为主线，推动有效益的可持续发展。				
第一大股东报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	持有中航地产（000043）22.35%股权；持有深天马 A（000050）45.62%股权；持有飞亚达 A（000026）41.49%股权。				

备注：2013 年 1 月 8 日，公司披露：公司接第一大股东深圳中航集团股份有限公司通知，经深圳市市场监督管理局核准，其公司名称已由“深圳中航集团股份有限公司”变更为“中航国际控股股份有限公司”，公司类型、法定代表人、注册资本、经营范围不变。名称变更后，其持有公司股权比例未发生任何变化，仍持有公司股份 149,087,820 股，持股比例 22.35%。

## 四、公司股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划的情况

公司股东及其一致行动人在报告期未提出或实施股份增持计划。

## 第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数 (股)	本期增持股份 数量(股)	本期减持股份 数量(股)	期末持股数 (股)
钟宏伟	副总经理	现任	男	45	2011年05月20日	2013年06月30日	4,800	4,800	0	9,600
合计	--	--	--	--	--	--	4,800	4,800	0	9,600

### 二、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员的主要工作经历

#### (一) 公司董事

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、中国人民政治协商会议深圳市第五届委员会委员、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、总经理，本公司总经理助理、常务副总经理，深圳市南光房地产发展有限公司总经理，本公司董事、总经理。

张宝华，现任本公司副董事长、长江证券股份有限公司董事。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，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。

汪名川，现任本公司董事、中国航空技术国际控股有限公司副总会计师、中国航空技术深圳有限公司副总会计师、飞亚达（集团）股份有限公司董事、天马微电子股份有限公司董事、天虹商场股份有限公司董事。曾任成都发动机公司财务处财务主管，深圳深蓉工程塑料公司财务部经理，深圳中航商贸公司综合管理部经理、财务总监，中国航空技术深圳有限公司财务审计部经理、财务部副经理、经理、副总会计师。

曾 军，现任本公司董事、中国航空技术深圳有限公司副总经理、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、深圳中航集团股份有限公司董事会秘书。

黄勇峰，现任本公司董事、中航国际控股股份有限公司董事会秘书、飞亚达集团股份有限公司董事、天虹商场股份有限公司董事、深圳中施机械设备有限公司董事长。曾任中国航空技术深圳有限公司企业战略与管理部经理、总经理助理，深圳中施机械设备有限公司董事总经理。

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

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，广东海印集团股份有限公司独立董事。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（深圳）律师事务所合伙人律师、深圳仲裁委员会仲裁员。曾任广东华商律师事务所合伙人律师、瑞银华宝证券公司经理等。

#### (二) 公司监事

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、飞亚达（集团）股份有限公

司监事会主席。曾任中国航空技术深圳有限公司财务部副经理、经理、结算中心经理、副总会计师、总会计师。

盛帆，现任本公司监事、中航国际控股股份有限公司审计监察部经理、天马微电子股份有限公司监事、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财务部高级主管。

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、法律政策研究室主任，中航地产股份有限公司法律顾问、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、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、党委副书记。

### （三）公司高级管理人员

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，深圳市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，深圳市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。

朱俊春，现任本公司副总经理。曾任深圳南光物业管理有限公司技术员、工程师、部门经理、总工程师，北京大北物业管理公司工作总经理，中航物业管理有限公司副总经理、常务副总经理、总经理。（2013年1月15日，公司第六届董事会第五十五次会议审议通过了《关于聘任公司高级管理人员的议案》，董事会同意聘任朱俊春先生为公司副总经理，任期自聘任之日起至本届董事会届满。）

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。

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
仇慎谦	中国航空技术深圳有限公司	副总经理	2009年1月26日		是
汪名川	中国航空技术国际控股有限公司	副总会计师	2010年11月3日		否
	中国航空技术深圳有限公司	总会计师	2010年9月13日		是
曾军	中国航空技术深圳有限公司	副总经理	2012年7月21日		否
黄勇峰	深圳中航集团股份有限公司	董事会秘书	2012年7月20日		是
隋涌	中国航空技术深圳有限公司	副总经理	2010年9月13日		是
盛帆	中航国际控股股份有限公司	审计监察部经理	2006年8月30日		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4月1日		是
在股东单位任职情况的说明	公司副董事长张宝华先生原任职锦江国际（集团）有限公司总裁助理。截至本报告期末，其已因年龄原因从股东单位退休。				

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
徐俊达	中国物业管理协会	常务副会长	2000年10月18日		是
王建新	信永中和会计师事务所	合伙人	2006年12月1日		是
武建设	北京市竞天公诚（深圳）律师事务所	合伙人律师	2007年7月1日		是
在其他单位任职情况的说明	上表中任职人员均为公司的独立董事				

### 三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

（一）决策程序：

根据《公司章程》的有关规定，董事（包括独立董事）、监事的薪酬由公司股东大会审议批准，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。

（二）确定依据：

1、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）；

2、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。此外，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该办法进行计发。

## (三) 实际支付情况:

报告期内, 公司董事、监事和高级管理人员共计二十二人, 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。

## 公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的报酬总额(元)	从股东单位获得的报酬总额(元)	报告期末实际所得报酬(元)
石正林	董事、总经理	男	44	现任	2,280,234.00		2,280,234.00
徐俊达	董事	男	67	现任	90,000		90,000
王建新	董事	男	42	现任	90,000		90,000
武建设	董事	男	47	现任	90,000		90,000
苏星	监事	男	52	现任	996,751.00		996,751.00
邹民	监事	男	48	现任	508,569.01		508,569.01
欧阳昊	常务副总经理	男	44	现任	1,992,253.00		1,992,253.00
张国超	副总经理	男	38	现任	1,573,719.00		1,573,719.00
伍倜	副总经理	男	49	现任	1,503,502.00		1,503,502.00
柏丙林	副总经理	男	48	现任	1,403,917.00		1,403,917.00
赵扬	总会计师	男	42	现任	1,485,798.00		1,485,798.00
沈青川	副总经理	男	52	现任	1,337,684.00		1,337,684.00
钟宏伟	副总经理	男	45	现任	1,267,435.00		1,267,435.00
杨祥	董事会秘书	男	48	现任	984,449.00		984,449.00
合计	--	--	--	--	15,604,311.01		15,604,311.01

公司董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用  不适用

## 四、公司董事、监事、高级管理人员离职和解聘情况

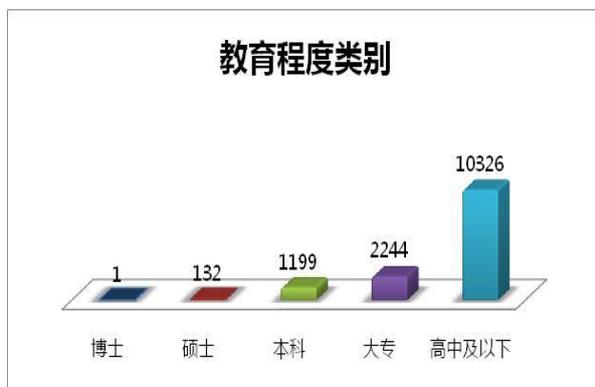
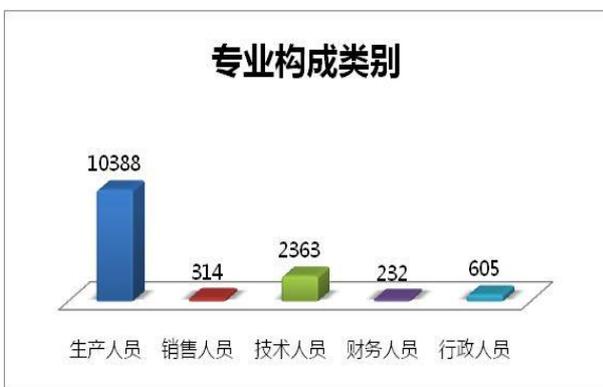
报告期内, 公司无董事、监事、高级管理人员离职和解聘情况。

## 五、报告期核心技术团队或关键技术人员变动情况(非董事、监事、高级管理人员)

报告期内相关人员保持稳定。

## 六、公司员工情况

在职员工的人数	13,902
公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	10,388
销售人员	314
技术人员	2,363
财务人员	232
行政人员	605
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
高中及以下	10,326
大专	2,244
本科	1,199
硕士	132
博士	1



公司员工情况说明：上表中生产人员”中物业服务人员为 8,518 人，占公司生产人员比重约为 82%。

#### 员工薪酬政策

为切实有效的优化落实公司薪酬激励体系，保证项目激励管理办法对项目及员工的正向激励。本年度主要通过推行项目全周期激励管理办法，加强管理费预算及实际执行的过程管理，实现对项目全周期的正向激励。

#### 培训计划

公司十分注重人才培养，旨在建设与发展相匹配的优秀团队，2012 年重点聚焦关键岗位人才梯队建设，有针对性的培养影响公司未来发展的人才；利用关键岗位能力素质模型，进行干部选拔考核并持续推进现任干部的能力提升；并积极推动知识共享，向建设学习型组织方向迈进。

截止 2012 年 12 月 31 日，公司员工累计参加各类培训 327 次，累计参训人数 1,963 人次，完成课时 39,628 小时。

## 第八节 公司治理

### 一、公司治理的基本状况

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。

报告期内，《公司章程》进行了两次修订：1、因实施2011年度资本公积金转赠股本方案导致股本扩大，公司对原章程中关于股本的条款进行了修订，并经2012年5月15日召开的2012年第一次临时股东大会审议通过；2、按照证券监管要求，公司对原章程中关于利润分配政策的条款进行了修订，并经2012年8月9日召开的公司2012年第三次临时股东大会审议通过。

报告期内，公司无制订新的公司治理制度，除前述章程修订外未修订其他已有的公司治理制度。

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

公司治理专项活动开展情况以及内幕信息知情人登记管理制度的制定、实施情况

#### （一）公司治理专项活动开展情况

##### 1、认真贯彻落实现金分红有关事项

根据中国证券监督管理委员会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》及深圳证监局深证局公司字[2012]43号《关于认真贯彻落实〈关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知〉有关要求的通知》（以下简称“《通知》”）的要求，公司认真传达有关文件精神，同时结合实际情况，切实落实《通知》中提出的各项工作要求。

第一，学习传达《通知》精神。首先，公司于2012年6月初召开的总经理办公会、月度经营例会上分别组织高级管理人员和中级管理人员认真学习《通知》有关内容；其次，公司于2012年6月12日以董事会正式文件形式将《通知》及相关工作要求转呈给公司持股5%以上股东，并请控股股东将《通知》精神传达给公司实际控制人。该文件同时抄送给公司全体董事、监事和高级管理人员传阅学习；再次，公司在6月27日的董事会现场会议上，组织参会的董事、监事和高级管理人员深入学习《通知》有关精神，进一步强化回报股东的意识。

第二，制定工作方案、论证报告及股东回报规划。依据《通知》要求和《公司章程》等相关规定，公司结合实际情况，制定了《关于认真贯彻落实现金分红有关事项的工作方案》、《股东回报规划事宜专项论证报告》和《未来三年（2012-2014年）股东回报规划》。前述文件已经公司2012年6月27日召开的第六届董事会第四十二次会议审议通过，次日全文刊登在巨潮资讯网。其中《未来三年（2012-2014年）股东回报规划》经2012年7月13日召开的公司2012年第二次临时股东大会审议通过，会议采用现场和网络相结合的投票方式，充分听取了中小股东对股东回报规划的意见和诉求。

第三，修订《公司章程》有关条款。公司根据上述文件对《公司章程》相关条款进行修订，并经2012年8月9日召开的公司2012年第三次临时股东大会审议通过，进一步完善了股东大会、董事会对公司现金分红政策事项的决策程序和机制。

今后公司将严格执行《公司章程》规定的现金分红政策并跟进落实，提高公司现金分红的透明度，更好地履行上市公司的责任和义务。

##### 2、组织开展投资者保护宣传活动

根据深圳证监局《关于做好上市公司投资者保护宣传工作的通知》（深证局公司字[2012]60号）的要求，公司组织董事、监事和高级管理人员认真学习有关文件精神，加深管理干部理解投资者保护的重要性与必要性。同时，于2012年9月起开展了为期三个月的投资者保护宣传活动，并取得了良好的效果。

第一，充分利用公司网站进行宣传：在公司网站上公布投资者关系管理部门的联系方式，建立顺畅的沟通渠道；在公司网站首页醒目位置循环播放本次活动的宣传海报，突出活动主题“倡导长期投资、理性投资和价值投资，切实保护投资者合法权益”；重视公司网站的信息传递作用，帮助投资者更好地了解公司情况；优化网站上“投资者中心”板块的栏目设置，增设了“投资者保护”栏目并收集转载了与投资者保护相关的资料，较好地普及投资常识。

第二，加强与投资者的互动交流：公司安排专人负责接听投资者来电，接待机构投资者现场调研，以及回复投资者互动平台上的提问，时刻保持沟通顺畅。工作人员严格遵循信息披露公平的原则，认真回复投资者的问题，同时也听取投资者对公司经营发展的意见和建议。此外，交流过程中注意宣传投资者保护理念，引导投资者通过公司网站查阅学习有关内容。

第三，其他宣传活动：公司专门制作了活动宣传海报，并张贴在公司大门显著位置；在公司报纸《中航地产》上刊登专题宣传进一步宣传公司保护投资者利益的理念，扩大活动影响力。

今后的工作中，公司将继续结合股东大会、接待投资者来访等日常工作，利用网络、媒体相关途径，继续向投资者普及法律法规、揭示市场风险，并将保护投资者权益的理念深入日常投资者关系管理工作中，更好地服务投资者。

#### （二）内幕信息知情人登记管理制度的制定、实施情况

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》并履行必要的报备程序；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。在披露定期报告或对外投资等重大事项前，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。

2012年，公司切实加强内幕交易防控工作，以各种形式强化公司全体人员，尤其是关键岗位人员的内幕交易防控意识。一是在6月份召开的公司现场董事会上，组织公司全体董、监事传阅学习最高人民法院、最高人民检察院关于内幕交易刑事案件法律问题解释的相关文件；二是开展项目公司规范治理专题交流，强调内幕交易防控事项，要求相关岗位的管理人员要切实做好信息保密工作，杜绝内幕交易；三是于10月份组织公司相关人员参加深圳证监局举办的“内幕交易警示教育展”活动，展后及时将此次活动相关文件发送给公司董监高及全体人员传阅学习，同时转呈给大股东；四是于12月份召开的公司财务系统年会上再次强调内幕交易防控事项。

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——内幕信息知情人员报备相关事项》的要求切实做好防范内幕交易行为的工作。

## 二、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

### 1、本报告期年度股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2011 年年度股东大会	2012 年 03 月 30 日	《关于公司 2011 年度关联交易事项及新增 2012 年日常关联交易预计发生额的议案》、《公司 2011 年年度报告及其摘要》、《公司 2011 年度财务决算报告》、《公司 2011 年度利润分配预案》、《公司 2011 年度董事会工作报告》、《公司 2011 年度监事会工作报告》、《关于续聘财务及内控审计机构的议案》、《关于公司对下属企业提供未构成关联交易的财务资助的议案》、《关于公司对下属企业提供构成关联交易的财务资助的议案》、《关于公司向中国航空技术深圳有限公司借款的议案》、《独立董事 2011 年度述职报告》	全部议案均获审议通过。	2012 年 03 月 31 日	巨潮资讯网：《2011 年度股东大会决议公告》（公告编号：2012-25）

### 2、本报告期临时股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2012 年第一次临时股东大会	2012 年 05 月 15 日	《关于修订〈公司章程〉的议案》	全部议案均获审议通过。	2012 年 05 月 16 日	巨潮资讯网：《2012 年第一次临时股东大会决议公告》（公告编号：2012-36）
2012 年第二次临时股东大会	2012 年 07 月 13 日	《关于公司为全资子公司申请银行贷款提供担保的议案》、《公司未来三年（2012-2014 年）股东回报规划》	全部议案均获审议通过。	2012 年 07 月 14 日	巨潮资讯网：《2012 年第二次临时股东大会决议公告》（公告编号：2012-55）
2012 年第三次临时股东大会	2012 年 08 月 09 日	《关于为子公司申请银行贷款提供担保的议案》、《关于修订〈公司章程〉的议案》	全部议案均获审议通过。	2012 年 08 月 10 日	巨潮资讯网：《2012 年第三次临时股东大会决议公告》（公告编号：2012-60）
2012 年第四次临时股东大会	2012 年 11 月 15 日	《关于公司为子公司向银行申请授信提供担保的议案》	全部议案均获审议通过。	2012 年 11 月 16 日	巨潮资讯网：《2012 年第四次临时股东大会决议公告》（公告编号：2012-83）

### 三、报告期内独立董事履行职责的情况

#### 1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	本报告期应参加 董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加 次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未 亲自参加会议
徐俊达	24	4	20	0	0	否
王建新	24	4	20	0	0	否
武建设	24	4	20	0	0	否
独立董事列席股东大会次数						5

连续两次未亲自出席董事会的说明

公司独立董事不存在连续两次未亲自出席董事会的情况。

#### 2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是  否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

#### 3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是  否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

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、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，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，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，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。2012 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及投资企业进行现场考察，深入了解公司的日常经营和项目建设情况。其中，独立董事于 2012 年 4 月、2012 年 8 月实地考察了岳阳翡翠湾项目、惠东中航元屿海项目；并在公司合资成立贵阳房地产项目公司后，于 2012 年 11 月期间赴贵阳进行市场调研和项目考察。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、报告期内董事会日常工作情况

### (一) 报告期内董事会会议召开情况

2012 年度公司董事会共召开了二十四次会议，其中四次会议以现场方式召开，其他二十次会议则采取通讯表决方式召开，具体情况如下：

1、2012 年 1 月 12 日，公司以通讯表决方式召开第六届董事会第三十次会议，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 2012 年 1 月 13 日对外披露。

2、2012 年 1 月 18 日，公司以通讯表决方式召开第六届董事会第三十一次会议，审议通过了《关于公司向建信信托有限责任公司申请人民币信托贷款的议案》。决议公告于 2012 年 1 月 19 日对外披露。

3、2012 年 2 月 14 日，公司以通讯表决方式召开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》和《关于公司借款事项的议案》两项议案。决议公告于 2012 年 2 月 15 日对外披露。

4、2012 年 2 月 22 日，公司以通讯表决方式召开第六届董事会第三十三次会议，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 2012 年 2 月 24 日对外披露。

5、2012 年 3 月 8 日，公司以现场会议方式召开第六届董事会第三十四次会议，审议通过了《公司 2011 年度经营管理工作报告》、《关于公司高级管理人员 2011 年度薪酬的议案》、《公司 2011 年度内部控制自我评价报告》、《关于公司 2011 年度关联交易事项及新增 2012 年日常关联交易预计发生额的议案》、《关于投资性房地产公允价值处理的议案》、《公司 2011 年年度报告及其摘要》、《公司 2011 年度财务决算报告》、《公司 2011 年度利润分配预案》、《公司 2011 年度董事会工作报告》、《关于续聘财务及内控审计机构的议案》、《关于续聘法律顾问的议案》、《2011 年度独立董事述职报告》、《关于公司对下属企业提供未构成关联交易的财务资助的议案》、《关于公司对下属企业提供构成关联交易的财务资助的议案》、《关于公司向中国航空技术深圳有限公司借款的议案》、《关于投资设立中航巽寮湾帆船俱乐部有限公司的议案》、《关于公司组织架构调整的议案》和《关于召开 2011 年度股东大会的议案》十八项议案。决议公告于 2012 年 3 月 10 日对外披露。

6、2012 年 3 月 21 日，公司以通讯表决方式召开第六届董事会第三十五次会议，审议通过了《关于投资设立中航城置业（昆山）有限公司的议案》。决议公告于 2012 年 3 月 22 日对外披露。

7、2012 年 3 月 29 日，公司以通讯表决方式召开第六届董事会第三十六次会议，审议通过了《关于公司收购岳阳建桥投资置业有限公司 25%股权的议案》。决议公告于 2012 年 3 月 30 日对外披露。

8、2012 年 4 月 10 日，公司以通讯表决方式召开第六届董事会第三十七次会议，审议通过了《关于中航物业管理有限公司拟参与竞买华鼎物业管理顾问有限公司 100%股权的议案》和《关于调整向天津格兰云天投资发展有限公司增资事项的议案》。决议公告于 2012 年 4 月 11 日对外披露。

9、2012 年 4 月 25 日，公司以通讯表决方式召开第六届董事会第三十八次会议，审议通过了《关于 2012 年一季度投资性房地产公允价值处理的议案》、《公司 2012 年一季度报告》、《关于修订〈公司章程〉的议案》、《关于调整公司对外投资事项的议案》和《关于召开 2012 年第一次临时股东大会的议案》五项议案。决议

公告于 2012 年 4 月 26 日对外披露。

10、2012 年 5 月 15 日，公司以通讯表决方式召开第六届董事会第三十九次会议，审议通过了《关于调整公司所属两家投资企业股权的议案》和《关于公司借款事项的议案》。决议公告于 2012 年 5 月 16 日对外披露。

11、2012 年 5 月 29 日，公司以通讯表决方式召开第六届董事会第四十次会议，审议通过了《关于向中航城置业（昆山）有限公司增资的议案》、《关于向中航建筑工程有限公司同比例增资的议案》和《关于公司拟受托建设北京奥体南楼项目的议案》三项议案。决议公告于 2012 年 5 月 30 日对外披露。

12、2012 年 6 月 11 日，公司以通讯表决方式召开第六届董事会第四十一次会议，审议通过了《关于转让控股子公司 51%股权收益权进行融资的议案》。决议公告于 2012 年 6 月 12 日对外披露。

13、2012 年 6 月 27 日，公司以现场会议方式召开第六届董事会第四十二次会议，审议通过了《关于公司控股子公司向银行申请人民币授信的议案》、《关于公司为全资子公司申请银行贷款提供担保的议案》、《关于确认赣州中航城酒店房产为公司以出租为目的的持有型物业的议案》、《关于公司所属衡阳深圳工业园开发有限公司参与竞买土地使用权的议案》、《关于认真贯彻落实现金分红有关事项的工作方案》、《公司股东回报规划事宜专项论证报告》、《公司未来三年（2012-2014 年）股东回报规划》和《关于召开 2012 年度第二次临时股东大会的议案》八项议案。决议公告于 2012 年 6 月 28 日对外披露。

14、2012 年 7 月 24 日，公司以通讯表决方式召开第六届董事会第四十三次会议，审议通过了《关于为子公司申请银行贷款提供担保的议案》、《关于公司向银行申请人民币授信的议案》、《关于修订〈公司章程〉的议案》和《关于召开 2012 年第三次临时股东大会的议案》四项议案。决议公告于 2012 年 7 月 25 日对外披露。

15、2012 年 8 月 15 日，公司以现场会议方式召开第六届董事会第四十四次会议，审议通过了《关于 2012 年二季度投资性房地产公允价值处理的议案》、《公司 2012 年半年度报告及其摘要》和《关于对公司所属部分投资企业进行股权调整的议案》三项议案。决议公告于 2012 年 8 月 18 日对外披露。

16、2012 年 9 月 8 日，公司以现场会议方式召开第六届董事会第四十五次会议，审议通过了《关于公司所属中航幕墙工程有限公司申请信托贷款的议案》和《关于公司向中航信托股份有限公司申请人民币信托贷款的议案》两项议案。决议公告于 2012 年 9 月 11 日对外披露。

17、2012 年 9 月 14 日，公司以通讯表决方式召开第六届董事会第四十六次会议，审议通过了《关于公司合资设立贵阳市中航房地产开发有限公司的议案》。决议公告于 2012 年 9 月 15 日对外披露。

18、2012 年 9 月 28 日，公司以通讯表决方式召开第六届董事会第四十七次会议，审议通过了《关于确认公司成都中航城市广场项目九方购物中心及地下停车位为以出租为目的的持有型物业的议案》。决议公告于 2012 年 10 月 8 日对外披露。

19、2012 年 10 月 30 日，公司以通讯表决方式召开第六届董事会第四十八次会议，审议通过了《关于 2012 年三季度投资性房地产公允价值处理的议案》、《公司 2012 年第三季度报告全文及正文》、《关于公司向中航信托股份有限公司申请信托贷款的议案》、《关于召开 2012 年第四次临时股东大会的议案》和《关于公司为子公司向银行申请授信提供担保的议案》五项议案。决议公告于 2012 年 10 月 31 日对外披露。

20、2012 年 11 月 13 日，公司以通讯表决方式召开第六届董事会第四十九次会议，审议通过了《关于中航建筑工程有限公司参与中航樾府项目投标的议案》、《关于公司变更银行授信抵押物的议案》和《关于注销深圳固凯特建筑装饰工程安装有限公司的议案》三项议案。决议公告于 2012 年 11 月 15 日对外披露。

21、2012 年 11 月 28 日，公司以通讯表决方式召开第六届董事会第五十次会议，审议通过了《关于公司向南京中航工业科技城发展有限公司同比例增资的议案》、《关于向九江中航城地产开发有限公司增资的议案》和《关于公司向中航信托股份有限公司申请信托贷款的议案》三项议案。决议公告于 2012 年 11 月 29 日对外披露。

22、2012 年 12 月 19 日，公司以通讯表决方式召开第六届董事会第五十一次会议，审议通过了《关于投资设立中航地产（香港）有限公司的议案》、《关于公司下属企业参与向衡阳深圳工业园开发建设有限公

司增资的议案》、《关于投资设立惠东县屿海物业管理有限责任公司的议案》、《关于为下属企业向银行申请贷款提供担保的议案》和《关于召开 2013 年第一次临时股东大会的议案》五项议案。决议公告于 2012 年 12 月 20 日对外披露。

23、2012 年 12 月 26 日，公司以通讯表决方式召开第六届董事会第五十二次会议，审议通过了《关于确认公司昆山中航城花园项目 42 号楼为以出租为目的的持有型物业的议案》。决议公告于 2012 年 12 月 27 日对外披露。

24、2012 年 12 月 31 日，公司以通讯表决方式召开第六届董事会第五十三次会议，审议通过了《关于江西中航地产有限责任公司向中航信托股份有限公司出售房产的议案》。决议公告于 2013 年 1 月 4 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

2012 年，公司依法召开了 2011 年度股东大会和四次临时股东大会。董事会严格执行了股东大会的各项决议。对公司 2011 年度利润分配方案的实施情况如下：

2012 年 3 月 30 日，2011 年度股东大会审议通过了公司 2011 年度利润分配方案：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）。公司以截至 2011 年末总股本 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）。

2012 年 5 月 10 日，公司披露《2011 年度分红派息、转增股本实施公告》，确定 2012 年 5 月 16 日为股权登记日，2012 年 5 月 17 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 333,480,708 股增至 666,961,416 股。

## 五、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

1、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）2012 年 3 月 7 日，公司召开董事会战略委员会 2012 年第一次会议，会议审议通过了《关于公司组织架构调整的议案》和《2012 年公司房地产项目拓展计划》，同意提交公司董事会审议。此外，会议还听取了《对公司所属投资企业进行股权关系梳理的事项汇报》。

（2）2012 年 8 月 14 日，公司召开董事会战略委员会 2012 年第二次会议，听取了公司 2012 年上半年经营回顾与下半年工作计划，同意向公司董事会汇报。

2、董事会审核委员会相关工作制度的建立健全情况、主要内容以及履职情况

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

（2）报告期内，董事会审核委员会召开了八次会议，对公司定期报告、内部控制建设等事项进行讨论，并发表意见。具体情况如下：

①2012 年 1 月 13 日，公司召开董事会审核委员会 2012 年第一次会议，审阅公司编制的 2011 年度财务报告（未经审计）并出具了书面意见，听取财务审计机构关于公司 2011 年度审计工作安排的汇报并出具了书面意见，以及听取了公司关于内控建设及审计工作的专项汇报。

②2012 年 2 月 13 日，公司召开董事会审核委员会 2012 年第二次会议，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》，同意提交公司董事会审议。

③2012 年 2 月 27 日，公司召开董事会审核委员会 2012 年第三次会议，听取公司审计机构关于 2011 年度审计报告初稿相关重点事项的汇报并进行沟通交流。

④2012年3月7日，公司召开董事会审核委员会2012年第四次会议，审议通过了《2011年内部控制自我评价报告》、《关于公司2011年度关联交易事项及新增2012年日常关联交易预计发生额的议案》、《关于投资性房地产公允价值处理的议案》、《公司2011年年度报告及其摘要》、《公司2011年度财务决算报告》、《对会计师事务所从事2011年度财务审计工作总结报告的议案》、《关于续聘财务及内控审计机构的议案》、《关于公司对下属企业提供未构成关联交易的财务资助的议案》和《关于公司对下属企业提供构成关联交易的财务资助的议案》九项议案，同意提交公司董事会审议。

⑤2012年4月24日，公司召开董事会审核委员会2012年第五次会议，审议通过了《关于2012年一季度投资性房地产公允价值处理的议案》和《公司2012年一季度报告》两项议案，同意提交公司董事会审议。

⑥2012年8月14日，公司召开董事会审核委员会2012年第六次会议，审议通过了《关于2012年二季度投资性房地产公允价值处理的议案》和《公司2012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。

⑦2012年8月31日，公司召开董事会审核委员会2012年第七次会议，审阅《公司2012年半年度审计及内控工作报告》。

⑧2012年10月29日，公司召开董事会审核委员会2012年第八次会议，审议通过了《关于2012年三季度投资性房地产公允价值处理的议案》和《公司2012年第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2012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2012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2012年度财务报告发表两次审阅意见

在公司2012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2012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2012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2012年12月31日的财务状况及2012年的经营成果和2012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（特殊普通合伙）2012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（特殊普通合伙）（以下简称“大华事务所”）从事2012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

2012年的审计工作从2012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：

2012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2012年度经营情况进行预审；

2013 年 1 月 4 日至 2 月 24 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；  
2013 年 2 月 25 日之前完成 2012 年度审计报告初稿，2013 年 2 月 27 日提交审核委员会审阅；  
2013 年 2 月 28 日完成 2012 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

2013 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。

2013 年 2 月 27 日，大华事务所向审核委员会提交 2012 年度审计报告初稿，2 月 28 日出具 2012 年度审计报告定稿。至此，大华事务所对公司 2012 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 2012 年度《审计报告》。

审核委员会认为：大华事务所对公司 2012 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 2012 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，较好地完成了公司 2012 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 110 万人民币和 40 万人民币，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一次会议，具体情况如下：

(1) 2012 年 3 月 7 日，公司召开董事会提名和薪酬委员会 2012 年第一次会议，对公司 2011 年年度报告中公司董事、监事及高级管理人员的 2011 年度报酬情况进行核查，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。

## 六、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是  否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

2012 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，共召开了四次会议，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：

1、2012 年 3 月 8 日，以现场会议方式召开第六届监事会第九次会议，审议通过了《2011 年内部控制自我评价报告》、《公司 2011 年年度报告及其摘要》、《公司 2011 年度财务决算报告》、《公司 2011 年度监事会工作报告》共四项议案。决议公告于 2012 年 3 月 10 日刊登在《证券时报》和巨潮资讯网上，公告编号为 2012-12；

2、2012 年 4 月 25 日，以通讯表决方式召开第六届监事会第十次会议，审议通过了《公司 2012 年一季度报告全文及摘要》。

3、2012 年 8 月 15 日，以现场会议方式召开第六届监事会第十一次会议，审议通过了《公司 2012 年半年度报告及摘要》。

4、2012 年 10 月 30 日，以通讯表决方式召开第六届监事会第十二次会议，审议通过了《公司 2012 年第三季度报告全文及正文》。

## （二）监事会履行职责情况

1、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。

2、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。

3、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

### 1、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。2012 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。

### 2、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。

### 3、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，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。

### 4、收购、出售资产和关联交易情况

2012 年，公司完成了收购岳阳建桥投资置业有限公司 25% 的股权，与关联企业向中航建筑工程有限公司、南京中航工业科技城发展有限公司同比例增资、受托建设北京奥体南楼项目等关联交易事项。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。

2013 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。

## 七、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

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。

## 八、同业竞争情况

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 万元转让给深圳中航。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。

## 九、高级管理人员的考评及激励情况

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。并坚持公司经营班子定期向董事会进行工作汇报的制度，由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。

## 第九节 内部控制

### 一、内部控制建设情况

公司于 2012 年 3 月 10 日披露 2011 年度报告的同时，公开披露了经审计的内控自我评价报告，是深圳辖区首批完成内控体系建设的 33 家试点单位之一。2012 年，公司持续深化和优化内控工作的开展，不断提高公司的管理水平和应对风险的能力。其中，下属房地产业务板块的内控体系建设已于 2011 年完成，2012 年主要是夯实基础，持续提升；下属物业业务板块的内控工作已于 2011 年年底正式启动，目前正在有序进行中。

报告期内，在每季度结束后的 15 个工作日内，公司均按时向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”）报送内控持续提升工作进展情况说明，并在定期报告中对外披露。公司 2012 年第四季度内控建设情况如下：

#### （一）房地产业务板块内控进展情况

公司集中于四季度完成了内控自我评价工作，并接受了大华会计师事务所（特殊普通合伙）的内控审计。后续将根据内控自我评价的结果，结合缺陷整改的情况，出具公司 2012 年度内控自我评价报告，经公司内控领导小组及董事会审批后，对外披露。

##### 1、完成对总部、事业部及城市公司的内控现场检查

公司制定了《2012 年度内控自我评价工作方案》，由法务监察审计部联合总部职能部门及事业部相关专业人员，组成内控现场检查小组，对中航城事业部及下属昆山、赣州项目；主题地产事业部及下属岳阳、上饶项目；成都城市公司执行了内控现场检查。检查的方式以抽样测试为主，结合访谈、实地观察、重新执行等其他形式为辅。

##### 2、完成内控检查中发现问题的反馈及整改

现场检查结束后，检查小组成员就现场检查过程中发现的问题与被检查单位沟通确认，汇总形成《内控现场检查报告》，经内控管理小组审阅后，以邮件形式发送至被检查单位负责人，要求各责任单位予以反馈并及时整改。法务监察审计部对各单位的整改落实情况进行了追踪，截止到四季度末，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、配合大华会计师事务所（特殊普通合伙）开展内控审计

大华会计师事务所（特殊普通合伙）集中于 2012 年四季度开展了内控审计工作。各被审计单位及时提供内控审计所需的制度文件、业务执行结果资料，配合组织大华会计师事务所（特殊普通合伙）的访谈工作等。公司法务监察审计部与大华会计师事务所（特殊普通合伙）就审计所发现的问题和提出的建议作了进一步沟通，并督促各责任单位采取相应措施及时整改。就目前与大华会计师事务所（特殊普通合伙）负责人沟通的结果，审计小组未发现公司重大及重要内部控制缺陷。

#### （二）物业业务板块内控进展情况

三季度，中航物业管理有限公司（以下简称“中航物业”）主要完成了两项工作：一是确定内控整改方案并发至各相关责任部门进行整改，二是配合大华会计师事务所（特殊普通合伙）的现场内控审计，使现场内控审计工作顺利完成。截止四季度末，中航物业内控建设进展情况如下：

##### 1、跟踪内控整改情况

中航物业审计监察部与各业务职能部门沟通缺陷整改情况，对跨业务职能部门流程的整改进行协调沟通，落实责任部门与责任人。

##### 2、进行第二轮内控执行有效性测试

在第二轮测试中，补充第一轮样本量不足的抽样，重点关注第一轮测试发现的不达标项。因两轮测试

时间间隔较短，部分内控缺陷未完成整改或处于整改中，审计监察部将继续予以跟进。根据新一轮的测试结果，更新测试底稿和内控风险矩阵。

### 3、更新相关内控文档

中航物业审计监察部及时收集公司近期发布和修订的制度文件，更新《内部控制对标工作簿》。

#### (三) 下一步计划

截止到 2012 年末，公司的内控体系已经运行了 2 年。2013 年，围绕“快速高效、客户满意度、专业执行力”的管理主题，公司将进一步夯实工作基础，持续扩大内控实施范围，并有效推进全面风险管理。具体为：

#### 1、持续扩大内控实施范围

在内控工作方面，公司将进一步明确职能定位，进行业务聚焦，确定总部法务监察审计部及事业部、城市公司、投资企业在内控工作中的职责划分。同时，根据公司业务重心确定内控实施实体范围，全面覆盖房地产业务板块，并向其他业务板块辐射。2013 年将启动工业地产事业部、中航建筑工程有限公司及深圳中航幕墙工程有限公司的内控体系建设工作，逐步实现全面覆盖。

#### 2、有效推进全面风险管理

在风险管理方面，公司将综合考虑国有资产监督管理委员会及中航工业关于全面风险管理的要求，并与现有内控体系紧密结合，通过公司层面重大风险的识别、分析、评估、应对等措施，将公司的重大风险控制在公司的可承受范围之内，持续优化和完善现有内部管控体系，促进内部管理提升，形成良性循环机制。

## 二、董事会关于内部控制责任的声明

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。

公司各层级有效履行内部控制职责，在互相制约和监督的基础上，拟定了内部控制的目标：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。

## 三、建立财务报告内部控制的依据

公司依据财政部等五部委联合发布的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》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，对公司截至 2012 年 12 月 31 日的内部控制设计及运行有效性情况进行评价。

## 四、内部控制自我评价报告

内部控制自我评价报告中报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况	
无	
内部控制自我评价报告全文披露日期	2013 年 3 月 2 日
内部控制自我评价报告全文披露索引	巨潮资讯网：《2012 年度内部控制自我评价报告》

## 五、监事会对公司内部控制自我评价报告的意见

公司监事会认为：公司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。董事会所出具的《2012 年度内部控制自我评价报告》能真实、客观地反映公司的内部控制情况。

## 六、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。

## 七、内部控制审计报告

内部控制审计报告中的审议意见段	
中航地产于 2012 年 12 月 31 日按照《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。	
内部控制审计报告全文披露日期	2013 年 3 月 2 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网：内部控制审计报告

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是  否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是  否

## 八、年度报告重大差错责任追究制度的建立与执行情况

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。

## 第十节 财务报告

目 录	页 次
一、 审计报告	1
二、 已审财务报表	
合并及母公司资产负债表	1-4
合并及母公司利润表	5-6
合并及母公司现金流量表	7-10
合并及母公司所有者权益变动表	11-14
财务报表附注	13-144

# 审计报告

大华审字[2013] 001948 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 2012 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表,2012 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者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 2012 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2012 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(特殊普通合伙)

中国注册会计师:徐 德

中国·北京

中国注册会计师:薛祈明

二〇一三年二月二十八日

**中航地产股份有限公司**  
**合并资产负债表**  
**2012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)	1,436,048,870.15	915,848,128.74
交易性金融资产		---	---
应收票据		---	---
应收账款	(二)	379,927,219.66	299,389,482.12
预付款项	(三)	417,113,582.68	454,365,289.06
应收利息		---	---
应收股利		---	---
其他应收款	(四)	1,036,081,456.94	869,560,537.26
存货	(五)	6,475,909,016.99	5,268,565,722.76
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		9,745,080,146.42	7,807,729,159.94
非流动资产:			
可供出售金融资产		---	---
持有至到期投资		---	---
长期应收款		---	---
长期股权投资	(六)	238,703,374.86	237,811,573.08
投资性房地产	(七)	4,010,563,735.57	2,660,111,893.50
固定资产	(八)	206,830,625.22	178,541,651.44
在建工程	(九)	87,709,670.91	82,945,887.19
工程物资		---	---
固定资产清理		---	---
无形资产	(十)	17,748,263.88	18,086,707.80
商誉		---	---
长期待摊费用	(十一)	110,586,666.30	90,942,104.49
递延所得税资产	(十二)	8,921,263.09	9,009,518.52
其他非流动资产		---	---
非流动资产合计		4,681,063,599.83	3,277,449,336.02
资产总计		14,426,143,746.25	11,085,178,495.96

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）**  
**2012 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	（十四）	1,530,000,000.00	950,000,000.00
应付票据	（十五）	3,000,000.00	---
应付账款	（十六）	1,134,266,235.45	1,161,198,512.44
预收款项	（十七）	1,733,606,243.67	930,723,965.44
应付职工薪酬	（十八）	112,022,640.80	87,200,144.01
应交税费	（十九）	308,525,508.75	378,648,978.35
应付利息		682,267.89	---
应付股利	（二十）	40,646,637.44	26,441,231.58
其他应付款	（二十一）	2,153,182,248.57	1,452,395,630.07
一年内到期的非流动负债	（二十二）	310,000,000.00	689,000,000.00
其他流动负债		---	---
流动负债合计		7,325,931,782.57	5,675,608,461.89
非流动负债：		---	
长期借款	（二十三）	2,593,621,480.00	1,661,762,500.00
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	（十二）	447,888,769.68	338,449,029.98
其他非流动负债	（二十五）	13,600,000.00	---
专项应付款		---	---
非流动负债合计		3,064,652,115.23	2,009,753,395.53
负债合计		10,390,583,897.80	7,685,361,857.42
所有者权益：			
股本	（二十六）	666,961,416.00	333,480,708.00
资本公积	（二十七）	613,402,426.31	971,343,064.78
专项储备		1,212,293.57	---
盈余公积	（二十八）	135,367,445.46	128,754,608.32
未分配利润	（二十九）	1,503,102,935.35	1,161,983,350.25
归属于母公司所有者权益合计		2,920,046,516.69	2,595,561,731.35
少数股东权益		1,115,513,331.76	804,254,907.19
所有者权益合计		4,035,559,848.45	3,399,816,638.54
负债和所有者权益总计		14,426,143,746.25	11,085,178,495.96

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

2012 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		265,191,423.87	68,740,702.13
交易性金融资产		---	---
应收票据		---	---
应收账款		---	---
预付款项		2,913,119.00	3,932,257.47
应收利息		---	---
应收股利		70,273,728.85	---
其他应收款	(一)	4,295,840,702.23	3,457,324,878.00
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		4,634,218,973.95	3,529,997,837.60
非流动资产			
可供出售金融资产		---	---
持有至到期投资		---	---
长期应收款		---	---
长期股权投资	(二)	2,773,786,570.67	1,988,841,760.46
投资性房地产		317,842,274.00	306,910,227.00
固定资产		18,205,280.48	18,612,858.17
在建工程		---	---
工程物资		---	---
固定资产清理		---	---
无形资产		2,234,437.88	2,330,275.40
商誉			
长期待摊费用		5,385,249.90	6,482,635.52
递延所得税资产		---	---
其他非流动资产		---	---
非流动资产合计		3,117,453,812.93	2,323,177,756.55
资产总计		7,751,672,786.88	5,853,175,594.15

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：仇慎谦

主管会计工作负责人：石正林

会计机构负责人：赵扬

**中航地产股份有限公司**  
**资产负债表（续）**

2012 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		1,330,000,000.00	890,000,000.00
应付票据		---	---
应付账款		---	---
预收款项		470,530.88	529,347.16
应付职工薪酬		193,663.95	12,433.87
应交税费		(788,605.09)	1,257,907.80
应付利息		---	---
应付股利		253,594.00	253,594.00
其他应付款		3,469,593,327.94	2,302,170,254.92
一年内到期的非流动负债		160,000,000.00	520,000,000.00
其他流动负债		---	---
流动负债合计		4,959,722,511.68	3,714,223,537.75
非流动负债：			
长期借款		1,227,999,980.00	575,000,000.00
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		67,116,289.16	63,862,427.61
其他非流动负债		---	---
专项应付款		---	---
非流动负债合计		1,300,902,688.54	644,648,846.99
负债合计		6,260,625,200.22	4,358,872,384.74
所有者权益			
股本		666,961,416.00	333,480,708.00
资本公积		488,857,550.49	825,026,111.06
盈余公积		96,700,813.26	90,087,976.12
未分配利润		238,527,806.91	245,708,414.23
归属于母公司所有者权益合计		1,491,047,586.66	1,494,303,209.41
少数股东权益		---	---
所有者权益合计		1,491,047,586.66	1,494,303,209.41
负债和所有者权益总计		7,751,672,786.88	5,853,175,594.15

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：仇慎谦

主管会计工作负责人：石正林

会计机构负责人：赵扬

**中航地产股份有限公司**  
**合并利润表**  
**2012 年度**

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项 目	附注五	本期金额	上期金额
一、营业总收入	(三十)	4,185,324,358.74	3,705,924,862.21
二、营业总成本		3,901,822,694.25	3,243,881,617.62
其中：营业成本	(三十)	2,863,609,273.50	2,320,876,110.15
营业税金及附加	(三十一)	383,610,074.87	401,991,958.22
销售费用	(三十二)	142,193,810.08	205,936,778.74
管理费用	(三十三)	252,153,183.85	240,933,999.37
财务费用	(三十四)	229,822,004.26	69,112,874.56
资产减值损失	(三十五)	30,434,347.69	5,029,896.58
加：公允价值变动收益（损失以“－”填列）	(七)	382,808,805.96	233,212,491.59
投资收益（损失以“－”号填列）	(三十六)	1,002,717.29	21,877,661.20
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		1,002,717.29	(285,542.54)
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		667,313,187.74	717,133,397.38
加：营业外收入	(三十七)	26,028,681.90	8,150,297.27
减：营业外支出	(三十八)	15,456,175.79	2,124,831.80
其中：非流动资产处置损失		613,132.21	625,495.66
四、利润总额（亏损以“－”号填列）		677,885,693.85	723,158,862.85
减：所得税费用	(三十九)	242,390,455.25	222,360,248.47
五、净利润（亏损以“－”号填列）		435,495,238.60	500,798,614.38
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		414,428,563.84	517,334,892.89
少数股东损益		21,066,674.76	(16,536,278.51)
六、每股收益			
（一）基本每股收益	(四十)	0.6214	0.7757
（二）稀释每股收益	(四十)	0.6214	0.7757
七、其他综合收益	(四十一)	(110,915.51)	108,245,428.69
八、综合收益总额		435,384,323.09	609,044,043.07
归属于母公司所有者的综合收益总额		414,317,648.33	624,397,024.16
归属于少数股东的综合收益总额		21,066,674.76	(15,352,981.09)

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

2012 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)	64,837,314.70	32,615,111.59
二、营业总成本		171,974,415.91	78,495,829.63
其中：营业成本	(三)	9,234,997.72	3,913,172.29
营业税金及附加		3,125,258.39	2,009,856.72
销售费用		---	---
管理费用		55,410,019.50	57,935,204.67
财务费用		79,572,680.54	11,428,895.95
资产减值损失		24,631,459.76	3,208,700.00
加：公允价值变动收益（损失以“-”填列）		10,932,047.00	---
投资收益（损失以“-”号填列）	(四)	173,240,732.44	131,090,186.37
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		(260,008.77)	(285,542.54)
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		77,035,678.23	85,209,468.33
加：营业外收入		2,745,870.20	3,213,039.65
减：营业外支出		10,399,315.46	2,314.28
其中：非流动资产处置损失		---	---
四、利润总额（亏损以“-”号填列）		69,382,232.97	88,420,193.70
减：所得税费用		3,253,861.55	379,764.76
五、净利润（亏损以“-”号填列）		66,128,371.42	88,040,428.94
归属于母公司所有者的净利润		66,128,371.42	88,040,428.94
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
七、综合收益总额		66,128,371.42	111,212,894.99
归属于母公司所有者的综合收益总额		66,128,371.42	111,212,894.99
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

2012 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		4,944,667,059.43	3,594,163,905.75
收到的税费返还		18,405,608.00	---
收到的其他与经营活动有关的现金	(四十二)	674,087,538.79	824,222,969.03
经营活动现金流入小计		5,637,160,206.22	4,418,386,874.78
购买商品、接受劳务支付的现金		3,321,426,494.48	2,758,021,883.67
支付给职工以及为职工支付的现金		758,259,576.45	616,316,205.57
支付的各项税费		602,739,377.74	468,888,899.23
支付的其他与经营活动有关的现金	(四十二)	1,679,105,861.47	1,213,319,975.25
经营活动现金流出小计		6,361,531,310.14	5,056,546,963.72
经营活动产生的现金流量净额		(724,371,103.92)	(638,160,088.94)
<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		---	---
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		277,817.11	180,892.40
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		277,817.11	161,907,190.96
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		184,929,090.47	388,248,447.95
投资所支付的现金		125,232,800.00	190,834,000.00
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		310,161,890.47	834,443,245.30
投资活动所产生的现金流量净额		(309,884,073.36)	(672,536,054.34)
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资所收到的现金		305,680,424.00	174,997,575.00
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金		305,680,424.00	174,997,575.00
取得借款所收到的现金		5,050,000,000.00	4,192,990,000.00
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		5,355,680,424.00	4,367,987,575.00
偿还债务所支付的现金		3,318,284,075.56	3,069,131,785.60
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		501,769,939.39	252,647,701.42
其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润		481,966.66	3,761,663.00
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		3,820,054,014.95	3,321,779,487.02
筹资活动产生的现金流量净额		1,535,626,409.05	1,046,208,087.98
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
		---	---
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		501,371,231.77	(264,488,055.30)
加: 期初现金及现金等价物余额		861,212,712.05	1,125,700,767.35
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		1,362,583,943.82	861,212,712.05

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

2012 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		40,348,942.46	---
收到的税费返还		---	---
收到的其他与经营活动有关的现金		414,038,392.17	320,875,054.31
经营活动现金流入小计		454,387,334.63	320,875,054.31
购买商品、接受劳务支付的现金		3,346,041.53	---
支付给职工以及为职工支付的现金		29,579,029.59	26,302,549.93
支付的各项税费		5,065,409.80	13,395,910.26
支付的其他与经营活动有关的现金		416,854,400.38	343,825,052.16
经营活动现金流出小计		454,844,881.30	383,523,512.35
经营活动产生的现金流量净额		(457,546.67)	(62,648,458.04)
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		103,227,012.36	397,294.15
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		20,950.00	---
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		103,247,962.36	223,347,332.81
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		2,539,346.00	1,066,986.28
投资所支付的现金		735,330,676.00	397,500,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		125,000,000.00	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		862,870,022.00	829,296,489.28
投资活动所产生的现金流量净额		(759,622,059.64)	(605,949,156.47)
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		3,940,000,000.00	3,356,000,000.00
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		3,940,000,000.00	3,356,000,000.00
偿还债务所支付的现金		2,608,143,075.56	2,737,894,285.60
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		375,326,596.39	185,379,528.51
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		2,983,469,671.95	2,923,273,814.11
筹资活动产生的现金流量净额		956,530,328.05	432,726,185.89
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		196,450,721.74	(235,871,428.62)
加: 期初现金及现金等价物余额		68,740,702.13	304,612,130.75
六、期末现金及现金等价物余额		265,191,423.87	68,740,702.13

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 合并所有者权益变动表

2012 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	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
加: 会计政策变更	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
前期差错更正	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
同一控制下的企业合并	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
二、本年年年初余额	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
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	333,480,708.00	(357,940,638.47)	---	1,212,293.57	6,612,837.14	---	341,119,585.10	---	311,258,424.57	635,743,209.91
(一) 净利润	---	---	---	---	---	---	414,428,563.84	---	21,066,674.76	435,495,238.60
(二) 其他综合收益	---	(110,915.51)	---	---	---	---	---	---	---	(110,915.51)
上述(一)和(二)小计	---	(110,915.51)	---	---	---	---	414,428,563.84	---	21,066,674.76	435,384,323.09
(三) 所有者投入和减少资本	---	(24,349,014.96)	---	---	---	---	---	---	297,350,150.84	273,001,135.88
1. 所有者投入资本	---	16,643,880.31	---	---	---	---	---	---	386,133,534.17	402,777,414.48
2. 股份支付计入所有者权益的金额	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
3. 其他	---	(40,992,895.27)	---	---	---	---	---	---	(88,783,383.33)	(129,776,278.60)
(四) 利润分配	---	---	---	---	6,612,837.14	---	(73,308,978.74)	---	(8,323,153.63)	(75,019,295.23)
1. 提取盈余公积	---	---	---	---	6,612,837.14	---	(6,612,837.14)	---	---	---
2. 提取一般风险准备	---	---	---	---	---	---	-	---	---	---
3. 对所有者(或股东)的分配	---	---	---	---	---	---	(66,696,141.60)	---	(8,323,153.63)	(75,019,295.23)
4. 其他	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
(五) 所有者权益内部结转	333,480,708.00	(333,480,708.00)	---	---	---	---	---	---	---	---
1. 资本公积转增资本(或股本)	333,480,708.00	(333,480,708.00)	---	---	---	---	---	---	---	---
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	---	---	---	1,212,293.57	---	---	---	---	1,164,752.60	2,377,046.17
1. 本年提取	---	---	---	1,212,293.57	---	---	---	---	1,164,752.60	2,377,046.17
2. 本年使用	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
四、本年年末余额	666,961,416.00	613,402,426.31	---	1,212,293.57	135,367,445.46	---	1,503,102,935.35	---	1,115,513,331.76	4,035,559,848.45

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**  
**合并所有者权益变动表（续）**  
**2012 年度**  
**（除特别注明外，金额单位均为人民币元）**

项 目	上期金额									少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益										
	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**  
**所有者权益变动表**  
**2012 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	333,480,708.00	825,026,111.06	---	---	90,087,976.12	---	245,708,414.23	1,494,303,209.41
加: 会计政策变更	---	---	---	---	---	---	---	---
前期差错更正	---	---	---	---	---	---	---	---
其他	---	---	---	---	---	---	---	---
二、本年初余额	333,480,708.00	825,026,111.06	---	---	90,087,976.12	---	245,708,414.23	1,494,303,209.41
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	333,480,708.00	(336,168,560.57)	---	---	6,612,837.14	---	(7,180,607.32)	(3,255,622.75)
(一) 净利润	---	---	---	---	---	---	66,128,371.42	66,128,371.42
(二) 其他综合收益	---	---	---	---	---	---	---	---
上述(一)和(二)小计	---	---	---	---	---	---	66,128,371.42	66,128,371.42
(三) 所有者投入和减少资本	---	(2,687,852.57)	---	---	---	---	---	(2,687,852.57)
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	---	(2,687,852.57)	---	---	---	---	---	(2,687,852.57)
(四) 利润分配	---	---	---	---	6,612,837.14	---	(73,308,978.74)	(66,696,141.60)
1. 提取盈余公积	---	---	---	---	6,612,837.14	---	(6,612,837.14)	---
2. 提取一般风险准备	---	---	---	---	---	---	---	---
3. 对所有者(或股东)的分配	---	---	---	---	---	---	(66,696,141.60)	(66,696,141.60)
4. 其他	---	---	---	---	---	---	---	---
(五) 所有者权益内部结转	333,480,708.00	(333,480,708.00)	---	---	---	---	---	---
1. 资本公积转增资本(或股本)	333,480,708.00	(333,480,708.00)	---	---	---	---	---	---
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	666,961,416.00	488,857,550.49	---	---	96,700,813.26	---	238,527,806.91	1,491,047,586.66

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**  
**所有者权益变动表（续）**

2012 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	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

## 2012 年度财务报表附注

### 一、基本情况

#### (一)历史沿革

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 月审议通过公司以总股本 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。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。

公司 2011 年度股东大会于 2012 年 3 月 30 日审议通过了第六届董事会第三十四次会议通过的《公司 2011 年度利润分配预案》，同意公司以总股本 333,480,708 股为基数，以资本公积向全体股东每 10 股转增 10 股，合计送股 333,480,708 股。中国证券登记结算公司深圳分公司于 2012 年 5 月 17 日完成以上送股的股权登记手续。2012 年 5 月 18 日，大华会计师事务所有限公司以大华验字[2012]042 号验资报告对以上资本公积转增的注册资本 333,480,708.00 元予以验证。2012 年 6 月 27 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 333,480,708.00 元增至 666,961,416.00 元。

截至 2012 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 666,961,416 股，公司注册资本为 666,961,416.00 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 167,210,530 股增至 334,421,060 股。

## (二)行业性质

本公司属以房地产行业为主的综合类。

## (三)经营范围

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。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。

## (四)主要产品、劳务

本公司及子公司主要产品、劳务包括：以商品住宅及商铺的开发和销售为主；工业地产开发；与房地产开发相关的建筑施工、监理工程服务、幕墙工程服务；自有物业出租；物业管理与经营服务等。

## (五)公司基本架构

根据国家法律法规和公司章程规定，公司设立了股东大会、董事会、监事会及经营管理层的架构，董事会设立了战略委员会、审核委员会、提名和薪酬委员会等四个专门委员会。根据公司总部定位与功能，公司设置战略及运营管理部、行政管理部、人力资源部、财务管理部、法务监察审计部、投资拓展部、战略采购部、客户服务部。根据业务发展需要，公司设置中航城事业部、主题地产事业部和工业地产事业部，围绕核心产品，实行专业化运作与管理。

## 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，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）、中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2010 年修订）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方法**

#### **1、 同一控制下的企业合并**

对于同一控制下的企业合并，合并方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。合并方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。

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**

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方在购买日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。

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，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，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，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，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转为购买日所属当期投资收益。

购买方为进行企业合并发生的审计、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；购买方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。

购买方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。购买方对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，经复核后合并成本仍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。

#### **(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期初数；将子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司合并当期期初至报告期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期初数；将子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至报告期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。

企业因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，在合并财务报表中，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

#### **(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（一般从购买日起，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，期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。期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存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术（包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等）确定其公允价值；初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

#### 6、金融资产（不含应收款项）减值准备计提

资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

##### （1）可供出售金融资产的减值准备：

期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：

对于持有至到期投资，有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失；计提后如有证据表明其价值已恢复，原确认的减值损失可予以转回，记入当期损益，但该转回的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

#### （十） 应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

##### 1、 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

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：

单项金额重大的具体标准为：

- (1) 应收账款：期末单项应收账款余额在 500 万元以上。
- (2) 其他应收款：期末单项其他应收款余额在 1,000 万元以上。

单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法：

单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

## 2、按组合计提坏账准备应收款项：

(1) 信用风险特征组合的确定依据：对于经分析期末能全部收回的应收款项单独作为一个组合，不计提坏账准备，除此之外的应收款项以账龄作为信用风险组合的划分依据。

(2) 根据信用风险特征组合确定的计提方法：

①采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄分析法		
账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
1 年以内（含 1 年）	3%	3%
1—2 年	10%	10%
2—3 年	20%	20%
3 年以上	30%	30%
5 年以上且回收可能性极小的应收款项	100%	100%

②不计提坏账准备的应收款项组合：

正常的员工备用金、押金、各类保证金、应收政府款项等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坏账准备。

## 3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项：

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

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

本公司对应收款项坏账的确认标准为：（1）因债务人破产或者死亡，以其破产财产或者遗产清偿后仍无法收回。（2）债务人逾期未履行其清偿义务，超过 3 年且有确凿证据表明不能收回的应收款项。

对预付账款，如有确凿证据表明其不符合预付账款的性质，或者因供货单位破产、撤销

等原因已无法再收到所购货物的，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、 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”，专项用于住宅共同施设和物业管理区域公共施设的维修、更新。

#### 9. 质量保证金的核算方法

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

#### 10. 为政府代建项目的核算方法

##### 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、投资成本的确定

##### (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、 确定对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

资产负债表日，若因市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因使长期股权投资存在减值迹象时，根据单项长期股权投资的公允价值减去处置费用后的净额与长期股权投资预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定长期股权投资的可收回金额。长期股权投资的可收回金额低于账面价值时，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

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。

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。

本公司的投资性房地产按其成本进行初始计量，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

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。

对于报告期新增的投资性房产，如单项投资性房地产的年末公允价值与该项投资性房地产在转换日的公允价值相比，变动幅度不大于 5%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、固定资产折旧

除已提足折旧仍继续使用的固定资产之外，固定资产折旧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。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20-50	10	4.5-1.8
机器设备	10	10	9
电子设备	5	10	18
运输设备	5	10	18
其他设备	5	10	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

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

- （1）在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。
- （2）本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租

赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。

(3) 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

(4) 本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。

(5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提融资租入固定资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。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使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

## (十五) 在建工程

### 1、 在建工程的类别

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价，实际成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。本公司的在建工程以项目分类核算。

### 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以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

（2）借款费用已经发生；

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

### 2、 借款费用资本化期间

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

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

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

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

### 3、 暂停资本化期间

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

### 4、 借款费用资本化金额的计算方法

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

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出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) 无形资产与开发支出

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

### 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（自用房产占用的土地）	土地出让年限	按土地证的剩余出让年限摊销
外购软件	5 年	

每期末，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，本期期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，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

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) 商誉

商誉为非同一控制下企业合并成本超过应享有的被投资单位或被购买方可辨认净资产于取得日或购买日的公允价值份额的差额。

与子公司有关的商誉在合并财务报表上单独列示，与联营企业和合营企业有关的商誉，包含在长期股权投资的账面价值中。

在财务报表中单独列示的商誉至少在每年年终进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值依据相关的资产组或者资产组组合能够从企业合并的协同效应中受益的情况分摊至受益的资产组或资产组组合。

## (十九) 长期待摊费用

### 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。

## (二十) 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。

## (二十一) 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。

## （二十二） 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。

## (二十三) 安全生产费

本公司从事的与建筑施工相关的业务按照国家规定提取安全生产费，计入相关产品的成本或当期费用，同时记入“专项储备”科目。使用提取的安全生产费时，属于费用性支出的，直接冲减专项储备。形成固定资产的，通过“在建工程”科目归集所发生的支出，待安全项目完工达到预定可使用状态时确认为固定资产；同时，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。

## (二十四) 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，但不包括政府作为企业所有者投入的资本。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。

### (二十五) 递延所得税资产和递延所得税负债

#### 1、 确认递延所得税资产的依据

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

#### 2、 确认递延所得税负债的依据

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

### (二十六) 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，在将来收到租金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。

## (二十七) 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。

## (二十八) 持有待售资产

### 1、持有待售资产确认标准

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。

## (二十九) 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。

## (三十) 前期差错更正

### 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

### (一) 公司主要税种和税率

#### 1、流转税及附加税费

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	应纳税营业额（包括预收房款、营业额）	3%-20%	

城市维护建设税	实缴流转税税额	1%、5%、7%	
教育费附加	实缴流转税税额	3%	
地方教育费附加	实缴流转税税额	2%	

## 2、企业所得税

税种	计税依据	税率	备注
企业所得税	应纳税所得额	25%	

## 3、土地增值税

税种	计税依据	税率	备注
土地增值税	土地增值额	30%-60%	超率累进税率

## 4、房产税

房产税按照房产原值的 70%为纳税基准，税率为 1.2%，或以租金收入为纳税基准，税率为 12%。

### (二)税收优惠及批文

本报告期末除了孙公司江西佳利商城住宅开发有限公司收到税收返还 18,405,608.00 元外，未发生其他税收优惠。

## 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					
深圳市中航城投资发展有限公司	全资子公司	深圳	房地产	15,000	房地产	15,000	---	100%	---	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	20,000	房地产	20,000	---	---	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	221,062,700.08	---	---
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	45,897	房地产	27,538	---	---	60%	60%	是	---	---	---
衡阳中航电镀中心有限公司	控股孙公司的子公司	衡阳	生产、服务	5,000	生产服务	2,750	---	---	55%	55%	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	---	---	---
惠州市中航华南国际帆船运动俱乐部有限公司	控股孙公司	惠州	服务业	3,920	服务业	999.20	---	---	51%	51%	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	168,119,076.84	---	---
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	124,628,671.19	---	---
中航城置业(昆山)有限公司	全资子公司	昆山	房地产	25,000	房地产	25,000	---	100%	---	100%	是	---	---	---
中航城置业(上海)有限公司	全资子公司	上海	房地产	1,000	房地产	1,000	---	100%	---	100%	是	---	---	---
贵阳中航房地产开发有限公司	控股子公司	贵阳	房地产	40,000	房地产	10,500	---	70%	---	70%	是	45,000,000.00	---	---

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					
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	10,000	房地产	10,000	---	100%	---	100%	是	---	---	---
天津格兰云天投资发展有限公司	控股子公司	天津	房地产	19,814	房地产	20,000	---	54.14%	---	54.14%	是	183,327,326.55	---	---
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	1,059,784.54	---	---
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	1,615,222.88	---	---
深圳市中航物业经营顾问有限公司	全资孙公司	深圳	服务业	500	房地产交易代理	500	---	---	100%	100%	是	---	---	---
深圳市中航楼宇科技有限公司	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	---	---	---
天津中航物业服务有限公司	全资孙公司	天津	服务业	600	物业服务	600	---	---	100%	100%	是	---	---	---
上海中航物业管理有限公司	全资孙公司	上海	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	---	---	---
深圳市中航主题地产有限公司	全资子公司	深圳	服务业	4,036	酒店服务	5,365.25	---	100%	---	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	---	---	---
深圳市老大昌酒楼有限公司	控股子公司	深圳	服务业	100	酒店服务	51	---	51%	---	51%	是	1,454,538.83	---	---

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	3,621,857.75	---	---
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												749,889,178.66	---	---

## 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 (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%		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	2,148,708.01	---	---
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	95,757,356.27	---	---
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	---	---	---
同一控制小计												97,906,064.28	---	---

## 3、通过非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(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%		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	全资子公司	岳阳	房地产	10,667	房地产	39,191.28	---	100%	---	100%	是	---	---	---
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	216,362,081.68	---	---
中航建筑工程有限公司	控股子公司	长沙	建筑施工	10,000	建筑施工	5,587.96	---	51%	---	51%	是	51,356,007.14	---	---
<b>非同一控制小计</b>												267,718,088.80	---	---
<b>合计</b>												1,115,513,331.76	---	---

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 6 家，增加的 6 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：无。

(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

与上年相比本年新增合并单位 6 家：

单位：元

名称	2012 年末净资产	2012 年净利润	备注
中航城置业（昆山）有限公司	250,000,000.00	---	地产公司，持股 100% *1
中航城置业（上海）有限公司	3,874,078.93	(6,125,921.07)	地产公司，持股 100% *2
贵阳中航房地产开发有限公司	150,000,000.00	---	地产公司，持股 70% *3
上海中航物业管理有限公司	5,993,000.00	(7,000.00)	物业公司(全资孙公司)，持股 100% *4
衡阳中航电镀中心有限公司	49,857,084.19	(142,915.81)	生产、服务企业(控股孙公司之子公司)，持股 55% *5
惠州市中航华南国际帆船运动俱乐部有限公司	27,172,786.14	(2,027,213.86)	服务业(控股孙公司)，持股 51% *6

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

不适用

新纳入合并范围的主体的其他说明：

\*1、公司第六届董事会第三十五次会议于 2012 年 3 月 21 日审议通过了《关于投资设立中航城置业（昆山）有限公司的议案》，中航城置业（昆山）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。2012 年 6 月因项目开发需要，中航城置业（昆山）有限公司注册资本由人民币 1,000 万元增加至 25,000 万元，公司仍占 100% 股权。

公司第六届董事会第三十三次会议于 2012 年 2 月 22 日审议通过了《关于公司参与竞拍国有土地使用权的议案》，同意公司参加江苏省昆山市国土资源局昆地（2012）挂字第 1 号《挂牌出让国有建设用地使用权公告》中“位于昆山市玉山镇昆北路东侧、萧林路北侧地块的国有建设用地使用权”的竞买。2012 年 2 月 23 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 153,977.3 平方米，成交总价为人民币 63,515.64 万元。设立中航城置业（昆山）有限公司是为了对该土地进行开发。

\*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《关于投资设立上海中航地产有限公司的议案》，上海中航地产有限公司于 2012 年 3 月 7 日成立时使用的名称为中航城置业（上海）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。

\*3、公司第六届董事会第四十六次会议于 2012 年 9 月 14 日审议通过了《关于公司合资设立贵阳市中航房地产开发有限公司的议案》，同意公司与贵州航程房地产开发有限公司（以下简称“航程公司”）合资成立贵阳中航房地产开发有限公司，负责贵阳及云贵地区的项目拓展和开发。合资公司的注册资本为人民币 40,000 万元。其中，公司投资人民币 28,000 万元，占 70% 股权；航程公司投资人民币 12,000 万元，占 30% 股权。各投资方均以现金出资。第一期缴纳的注册资本为人民币 15,000 万元，其中，公司缴纳人民币 10,500 万元，航程公司缴纳人民币 4,500 万元。第一期注册资本 1.5 亿元已于 2012 年 9 月 21 日出资到位。第二期应缴纳注册资本为人民币 25,000 万元应于公司成立之日起两年内缴足，其中，公司缴纳人民币 17,500 万元，航程公司缴纳人民币 7,500 万元。

\*4、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深圳市中航物业管理有限公司（以下简称“中航物业”）投资设立上海中航物业管理有限公司，负责上海区域的物业管理业务。该公司的注册资本为人民币 600 万元，中航物业于 2012 年 10 月 22 日以现金出资 600 万元，占该公司 100% 的股权。

\*5、公司第六届董事会第二十八次会议于 2011 年 12 月 9 日审议通过了《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》，同意公司控股孙公司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。根据三方于 2011 年 12 月 6 日签订的出资协议约定，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，航标公司出资人民币 2,000 万元，占 40% 股权，金源公司出资人民币 250 万元，占 5% 股权。各股东于 2012 年 11 月 14 日均以货币资金出资到位。

合资公司设立后将负责衡阳电镀中心的建设和经营。其中，主要经营内容是向市场出租电镀厂房、运营污水处理中心以及其他与电镀中心运营相关的延伸业务，而承租方租赁电镀厂房后，由其自行建设电镀生产线并生产经营，衡阳中航电镀中心的收入主要来源于租金、排污费以及其它延伸业务。

\*6、经公司第六届董事会第三十八次会议于 2012 年 3 月 8 日审议，同意公司控股子公司惠东县康宏发展有限公司（以下简称“康宏公司”）和北京国泰领航帆船投资有限公司共同出资 3,920 万元人民币设立惠州市中航华南国际帆船运动俱乐部有限公司，康宏公司与北京国泰领航帆船投资有限公司分别持有 51% 股份和 49% 股份。合资公司将在中航巽寮湾花园项目范围内适宜开发帆船运动基地及其配套设施的区域，开发建设中航华南国际帆船运动俱乐部并负责其建成后的运营工作。根据设立合资公司的出资协议约定，合资公司注册资本 3,920 万元，分二期投入。其中，康宏公司应出资 1,999.2 万元，占 51% 股权，分二期出资。在合资公司设立时出资人民币现金 999.2 万元，余下出资 1,000 万元应于合资公司成立之日起两年内缴足；北京国泰领航帆船投资有限公司应出资 1,920.8 万元，占 49% 股权，应于合资公司设立时一次以现金缴足。第一期缴纳的注册资本为人民币 15,000 万元，其中，公司缴纳人民币 10,500 万元，航程公司缴纳人民币 4,500 万元。合资公司第一期注册资本 2,920 万元已于 2012 年 5 月 10 日出资到位，其中，康宏公司出资 999.2 万元，北京国泰领航帆船投资有限公司出资 1,920.8 万元。

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。

- (五) 本期发生的同一控制下企业合并：无。
- (六) 本期发生的非同一控制下企业合并：无。
- (七) 本期因出售股权丧失控制权而减少子公司：无。
- (八) 本期发生的反向购买：无。
- (九) 本期发生的吸收合并：无。
- (十) 境外经营实体主要报表项目的折算汇率：无。
- (十一) 其他情况

### 1、收购子公司岳阳建桥投资置业有限公司（以下简称“岳阳建桥”）25%的少数股权。

公司收购岳阳建桥少数股权前，岳阳建桥注册资本为 10,666.7 万元，岳阳建桥的股权结构为：公司持有岳阳建桥置业 75%股权，岳阳市金桥房地产开发有限公司（以下简称“金桥公司”）持有岳阳建桥置业 25%股权。2011 年末岳阳建桥的账面净资产为 16,642.63 万元，岳阳建桥的核心资产为位于岳阳市经济开发区的四宗地块，合计总用地面积为 156,854.40 平方米。

为加快岳阳中航翡翠湾项目的开发进程，为公司带来稳定、持续的现金流和良好的利润，公司第六届董事会第三十六次会议审议通过了《关于公司收购岳阳建桥投资置业有限公司 25%股权的议案》，并于 2012 年 3 月 29 日，公司与金桥公司签订了《岳阳建桥投资置业有限公司 25%股权转让协议》，公司以中联资产评估有限公司于评估基准日 2011 年 12 月 31 日对其 25%股权的评估价值 12,501.45 万元为基础，与金桥公司协商确定岳阳建桥置业 25%股权的收购价格为人民币 12,523.28 万元。

报告期已完成对岳阳建桥 25%的少数股权收购手续。收购完成后，公司对岳阳建桥的持股比例由 75%增至 100%。

### 2、本期发生的子公司增资事项

因业务需要，2012 年还对以下子公司进行了增资，2012 年发生的子公司增资事项见下表

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
天津格兰云天投资发展有限公司	30,000,000.00	198,140,000.00	由原持股 100%减至为持股 54.14% *1
成都市中航地产发展有限公司	100,000,000.00	200,000,000.00	增资前后仍保持持股 100%不变*2
九江中航城地产开发有限公司	10,000,000.00	100,000,000.00	增资前后仍保持持股 100%不变*3
中航建筑工程有限公司	61,117,500.00	100,000,000.00	各股东同比例增资，公司增资前后仍保持持股 51%不变*4
衡阳深圳工业园开发建设有限公司	226,050,000.00	458,970,000.00	增资后公司的持股比例由 66.67%减至 60% *5

## \*1、天津格兰云天投资发展有限公司（以下简称“天津格兰云天”）增资事项

公司第六届董事会第三十七次会议于 2012 年 4 月 10 日审议通过了《关于调整向天津格兰云天投资发展有限公司增资事项的议案》，同意公司与长安国际信托股份有限公司（以下简称“长安信托”）按照对天津格兰云天 54.14%：45.86%的最终持股比例，对天津格兰云天进行增资。

天津格兰云天增资前为公司全资子公司，注册资本为人民币 3,000 万元。2012 年增资时，公司出资 17,000 万元，其中 9,273 万元为资本溢价，长安信托出资 19,992 万元，认缴注册资本 9,087 万元，余下 10,905 万元为资本溢价，2012 年 4 月完成增资后，中航地产与长安信托对天津格兰云天的持股比例变为 54.14%：45.86%。

## 天津格兰云天增资前后各股东持股及出资情况见下表：

投资主体	增资前各股东出资		2012 年 4 月增资金额			增资后各股东出资	
	出资金额	出资比例	增资时股东投入资金总额	增资投入总额中计入注册资本的金额	增资投入总额中计入资本溢价的金额	出资金额	出资比例
中航地产股份有限公司	30,000,000.00	100.00%	170,000,000.00	77,270,000.00	92,730,000.00	107,270,000.00	54.14%
长安国际信托股份有限公司	---	---	199,920,000.00	90,870,000.00	109,050,000.00	90,870,000.00	45.86%
合计	30,000,000.00	100.00%	369,920,000.00	168,140,000.00	201,780,000.00	198,140,000.00	100.00%

增资完成后，天津格兰云天的注册资本由原人民币 3,000 万元增至人民币 19,814 万元，公司对天津格兰云天持股由 100%减至 54.14%；长安信托对天津格兰云天持股 45.86%。

## \*2、对子公司成都市中航地产发展有限公司增资 10,000 万元：

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》。同意由公司全资子公司深圳市中航地产发展有限公司（报告期已更名为“深圳市中航城投资发展有限公司”）对成都市中航地产发展有限公司增资人民币 10,000 万元。

2012 年 5 月 9 日增资完成后，成都市中航地产发展有限公司的注册资本由人民币 10,000 万元增至 20,000 万元，公司全资子公司深圳市中航城投资发展有限公司对其持股比例仍为 100%。

## \*3、对子公司九江中航城地产开发有限公司增资 9,000 万元：

公司第六届董事会第五十次会议于 2012 年 11 月 28 日审议通过了《关于向九江中航城地产开发有限公司增资的议案》。为满足公司全资子公司九江中航城地产开发有限公司所开发的九土 2011-13 号地块前期投入的资金需求，董事会同意公司向九江中航城地产开发有限公司以现金方式增资人民币 9,000 万元。增资完成后，九江中航城地产开发有限公司的注册资本由人民币 1,000 万元增至 10,000 万元，公司对其持股比例仍为 100%。

## \*4、子公司中航建筑工程有限公司（以下简称“中航建筑”）增资事项

公司第六届董事会第四十次会议于 2012 年 5 月 29 日审议通过了《关于向中航建筑工程有限公司同比例增资的议案》。为加快公司控股子公司中航建筑业务的发展，增强其承揽工程合同的能力，并为实现其资质的升级做准备，根据中航建筑三方股东签订的增资协议约定，公司与中国航空技术国际工程有限公司、湖南省建筑工程集团总公司以现金方式向中航建筑同比例增资 3,888.25 万元人民币，其中公司增资 1,983.0076 万元人民币，中国航空技术国际工程有限公司和湖南省建筑工程集团总公司各增资 952.6212 万元人民币。2012 年 9 月完成增资后，中航建筑的注册资本由人民币 6,111.75 万元增至人民币 10,000 万元，公司、中国航空技术国际工程有限公司、湖南省建筑工程集团总公司对中航建筑的持股比例保持不变，仍分别为 51%、24.5%、24.5%。

#### \*5、衡阳深圳工业园开发建设有限公司增资事项

公司第六届董事会第五十一次会议于 2012 年 12 月 19 日审议通过了《关于公司下属企业参与向衡阳深圳工业园开发建设有限公司增资的议案》。衡阳深圳工业园开发建设有限公司（以下简称“衡阳深圳工业园”）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（以下简称“中航工业地产”）的控股子公司。增资前衡阳深圳工业园的注册资本为人民币 22,605 万元，其股权结构为：中航工业地产持有 66.67%的股权，衡阳白沙洲开发建设投资有限公司（以下简称“衡阳白沙洲”）持有 33.33%的股权。

为了进一步增强衡阳深圳工业园的开发能力，加速衡阳深圳工业园的基础和配套设施建设，尽快打造衡阳新城，根据中航工业地产与衡阳白沙洲于 2012 年 12 月 19 日签订的“关于向衡阳深圳工业园开发建设有限公司增资的协议”，股东出资合计人民币 23,312 万元，认缴衡阳深圳工业园新增注册资本 23,292 万元，余下的 20 万元计入资本公积。其中，中航工业地产以现金方式出资 12,468 万元，认缴衡阳深圳工业园新增注册资本 12,468 万元；衡阳白沙洲以持有的 180.4 亩土地作价 10,844 万元出资，认缴衡阳深圳工业园新增注册资本 10,824 万元，余下的 20 万元作为资本溢价计入资本公积。

衡阳白沙洲用以增资的实物资产为位于衡阳市雁峰区白沙洲茅叶路 1 号的两宗地块，合计使用权面积为 120,270.5 平方米，折合 180.4 亩。该两块土地已于 2012 年 12 月 11 日办好过户给衡阳深圳工业园的手续，已取得衡国用(2012)第 771 号及衡国用(2012)第 772 号两块土地证。中联资产评估有限公司于评估基准日 2012 年 10 月 31 日出具的《衡阳白沙洲开发建设投资有限公司拟以土地使用权向衡阳深圳工业园开发建设有限公司增资项目资产评估报告》（深中联评报字[2012]第 056 号），评估报告认为以上用于出资的 180.4 亩土地的评估价值为 10,843.99 万元，由双方股东参照评估值协商确定用于出资的土地作价 10,844 万元。

2012 年 12 月 24 日增资手续完成，衡阳深圳工业园注册资本由人民币 22,605 万元增至 45,897 万元，中航工业地产持有衡阳深圳工业园的股权由 66.67%减至 60%，衡阳白沙洲持有衡阳深圳工业园的股权由 33.33%增至 40%。

## 深圳工业园增资前后的持股比例变动情况如下表:

单位: 人民币元

股东名称	增资前各股东出资情况		2012年12月增资金额及出资形式		增资后各股东出资情况	
	出资金额	出资比例	增资金额	出资形式	出资金额	出资比例
深圳市中航工业地产投资发展有限公司	150,700,000.00	66.67%	124,680,000.00	现金增资	275,380,000.00	60.00%
衡阳白沙洲开发建设投资有限公司	75,350,000.00	33.33%	108,240,000.00	180.4亩土地增资	183,590,000.00	40.00%
合计	226,050,000.00	100.00%	232,920,000.00		458,970,000.00	100.00%

## 3、整合内部股权，解决交叉持股的情况，理顺公司内部股权结构

公司第六届董事会第三十九次会议于2012年5月15日审议通过了《关于调整公司所属两家投资企业股权的议案》: 公司所属企业深圳市中航地产发展有限公司(以下简称“地产发展”)和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”), 存在交叉持股的情况。地产发展和格兰云天大酒店的股权结构具体情况是: 公司持有地产发展98.67%的股权, 格兰云天大酒店持有地产发展1.33%的股权; 公司持有格兰云天大酒店95%的股权, 地产发展持有格兰云天大酒店5%的股权。为理顺公司内部股权结构, 简化内部核算关系, 董事会同意调整前述两家投资企业的股权结构, 使其均成为公司直接持有100%股权的全资子公司。调整方案为: (一) 格兰云天大酒店截至2012年5月31日的净资产为28,084.90万元, 按股权比例, 公司以现金方式出资1,404.25万元, 将地产发展持有的格兰云天大酒店5%股权变更到公司名下, 调整完成后公司持有格兰云天大酒店100%股权。(二) 地产发展截至2012年5月31日的净资产为8,246.19万元, 按股权比例, 公司以现金方式出资109.95万元, 将格兰云天大酒店持有的地产发展1.33%股权变更到公司名下, 调整完成后公司持有地产发展100%股权。

地产发展更名为“深圳市中航城投资发展有限公司”; 格兰云天大酒店更名为“深圳市中航主题地产有限公司”。

## 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:	--	--	521,691.08	--	--	749,679.80
人民币	--	--	521,691.08	--	--	749,679.80
银行存款:	--	--	1,362,062,252.74	--	--	860,463,032.25
人民币	--	--	1,362,062,252.74	--	--	860,463,032.25

其他货币资金：	--	--	73,464,926.33	--	--	54,635,416.69
人民币	--	--	73,464,926.33	--	--	54,635,416.69
合计	--	--	1,436,048,870.15	--	--	915,848,128.74

说明：

- 1、货币资金年末数比年初数增加 520,200,741.41 元，增加比例为 56.80%，增加原因系公司的借款增加所致。
- 2、期末其他货币资金包括商品房按揭保证金 59,120,122.18 元、履约保证金 13,444,804.15 元及银行承兑汇票保证金 900,000.00 元。本公司编制现金流量表时，已将上述保证金 73,464,926.33 元从年末现金及现金等价物余额中扣除。期初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 元及履约保证金 500,000.00 元。

## (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		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
一、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	5,216,920.00	1.25%	5,216,920.00	100%	5,216,920.00	1.56%	5,216,920.00	100%
二、按组合计提坏账准备的应收账款								
(一) 组合 1---按账龄分析法计提坏账准备的应收账款	253,495,546.88	60.66%	24,693,741.88	9.74%	163,452,107.66	48.90%	22,562,423.37	13.80%
(二) 组合 2---不计提坏账准备的应收账款	150,983,732.40	36.13%	---	---	158,499,797.83	47.42%	---	---
组合小计	404,479,279.28	96.79%	24,693,741.88	6.11%	321,951,905.49	96.33%	22,562,423.37	7.01%
三、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	8,177,935.50	1.96%	8,036,253.24	98.27%	7,057,937.82	2.11%	7,057,937.82	100.00%
合计	417,874,134.78	100.00%	37,946,915.12	9.08%	334,226,763.31	100.00%	34,837,281.19	10.42%

### 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
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

## 3、组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内	162,064,027.13	3.00%	4,861,919.40	77,294,700.77	3.00%	2,318,841
1 至 2 年	52,196,840.12	10.00%	5,219,684.02	39,231,298.29	10.00%	3,923,129.83
2 至 3 年	14,232,407.20	20.00%	2,846,481.43	21,931,764.31	20.00%	4,386,352.86
3 至 4 年	8,404,817.84	30.00%	2,521,445.36	13,740,365.23	30.00%	4,122,109.58
4 至 5 年	10,504,632.74	30.00%	3,151,389.83	4,917,127.09	30.00%	1,475,138.13
5 年以上	6,092,821.85	100.00%	6,092,821.84	6,336,851.97	100.00%	6,336,851.97
合计	253,495,546.88		24,693,741.88	163,452,107.66		22,562,423.37

## 4、组合中，不计提坏账准备的应收账款

项目	账面余额	理由
应收商品房销售款	116,601,063.30	系应收多个购房客户的销房款等,能够全部收回,不计提
应收物业管理费	27,669,271.41	系应收多个政府单位的物业管理费,能够全部收回,不计提
应收其他关联方款项	6,713,397.69	正常的关联方交易,能收回,不计提
合计	150,983,732.40	

## 5、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	坏账准备	计提比例	理由
青岛-青岛城乡商业城	1,739,683.30	1,739,683.30	100.00%	难以收回、全额计提
深圳保安自行车厂	875,000.00	875,000.00	100.00%	难以收回、全额计提
郑州百货大楼	797,741.20	797,741.20	100.00%	难以收回、全额计提
中韩民营中心	632,500.00	632,500.00	100.00%	难以收回、全额计提
金光华广场	596,887.00	596,887.00	100.00%	难以收回、全额计提
金利华广场	476,850.00	476,850.00	100.00%	难以收回、全额计提
青岛-青岛建兴公司	408,630.73	408,630.73	100.00%	难以收回、全额计提
重庆阳光壹佰国际新城	374,594.53	374,594.53	100.00%	难以收回、全额计提
沈阳阳光壹佰	277,270.44	277,270.44	100.00%	难以收回、全额计提
李明 9-10D	191,934.04	191,934.04	100.00%	难以收回、全额计提
何大杰 9-21L	181,513.29	181,513.29	100.00%	难以收回、全额计提
刘全国 9-12J	174,885.27	174,885.27	100.00%	难以收回、全额计提
李乐川 9-19D	160,000.00	160,000.00	100.00%	难以收回、全额计提
陕西秦唐工程	156,311.90	156,311.90	100.00%	难以收回、全额计提
陈立庆 9-17A	132,000.00	132,000.00	100.00%	难以收回、全额计提
杨宏涛 9-9J	123,544.35	123,544.35	100.00%	难以收回、全额计提

项目	账面余额	坏账准备	计提比例	理由
皇岗口岸落马洲	122,570.08	122,570.08	100.00%	难以收回、全额计提
陈国清 9-10A	116,131.43	116,131.43	100.00%	难以收回、全额计提
龚汉花 9-19A	10,007.12	10,007.12	100.00%	难以收回、全额计提
杨锐明 9-10B	7,000.00	7,000.00	100.00%	难以收回、全额计提
肖华 4-8B	4,597.55	4,597.55	100.00%	难以收回、全额计提
其他	474,949.28	474,949.28	100.00%	难以收回、全额计提
赣州九方购物中心多个商铺	143,333.99	1,651.73		应收账款抵扣预收账款及其他应付款-代收中央收银款后按余额 3% 计提
合计	8,177,935.50	8,036,253.24		-

\*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 63 项，合计 474,949.28 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。

6、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。

7、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。

8、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	核销时间	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
统建楼 3 栋东 703 房	物业管理费和本体维修基金	2012 年 11 月 23 日	8,417.63	无法收回	不产生关联交易
武汉红岭大厦	物业管理费	2012 年 12 月 29 日	4,334.80	无法收回	不产生关联交易
合计	--	--	12,752.43	--	--

9、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情况如下

单位名称	期末余额		期初余额	
	账面余额	计提坏账金额	账面余额	计提坏账金额
中国航空技术深圳有限公司	14,836.82	---	14,836.82	---
深圳中航城发展有限公司	4,211,469.67	---	215,308.00	---
合计	4,226,306.49		230,144.82	

10、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
深圳市中航城置业发展有限公司	同一最终控制方	15,657,979.44	一年以内	3.75%
天虹商场股份有限公司	同一最终控制方	14,311,440.24	一年以内	3.42%

深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司	同一最终控制方	6,551,110.35	一年以内	1.57%
南昌格兰云天国际酒店有限公司	同一最终控制方	5,251,540.84	一年以内	1.26%
内蒙古大厦	无关联关系	5,216,920.00	一年以内	1.25%
合计		46,988,990.87		11.25%

## 11、关联方应收账款情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	占应收账款总额的比例
深圳市中航城置业发展有限公司	同一最终控制方	15,657,979.44	3.75%
天虹商场股份有限公司	同一最终控制方	14,311,440.24	3.42%
深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司	同一最终控制方	6,551,110.35	1.57%
南昌格兰云天国际酒店有限公司	同一最终控制方	5,251,540.84	1.26%
广东国际大厦实业有限公司	同一最终控制方	3,374,430.84	0.81%
嘉浩（庐山）房地产开发有限公司	同一最终控制方	2,610,802.54	0.62%
中联（庐山）国际商务会议中心有限公司	同一最终控制方	2,391,183.16	0.57%
深圳市观澜格兰云天国际酒店有限公司	同一最终控制方	1,828,333.34	0.44%
云南尚居地产有限公司	同一最终控制方	1,572,301.82	0.38%
上海中航房地产开发公司	同一最终控制方	1,003,509.28	0.24%
深圳上海宾馆	同一最终控制方	966,180.53	0.23%
中国航空技术国际控股有限公司	实际控制人	556,417.80	0.13%
深圳市观澜太极餐饮有限公司	同一最终控制方	535,833.33	0.13%
天马微电子股份有限公司	同一最终控制方	487,933.33	0.12%
赣州格兰云天国际酒店有限公司	同一最终控制方	457,020.57	0.11%
上海中航光电子有限公司	同一最终控制方	351,529.00	0.08%
深圳市中航华城置业发展有限公司	同一最终控制方	329,652.60	0.08%
中国航空技术北京有限公司	同一最终控制方	241,538.04	0.06%
南昌市天虹商场有限公司	同一最终控制方	239,378.79	0.06%
中航技进出口有限责任公司	同一最终控制方	195,702.03	0.05%
长沙市天虹百货有限公司	同一最终控制方	175,694.90	0.04%
岳阳格兰云天大酒店有限公司	同一最终控制方	139,037.00	0.03%
中国航空技术上海有限公司	同一最终控制方	97,086.46	0.02%
深圳中航城发展有限公司	同一最终控制方	95,425.59	0.02%
深圳航空标准件有限公司	同一最终控制方	60,000.00	0.01%
中航国际租赁有限公司	同一最终控制方	58,997.74	0.01%
中航技国际经贸发展有限公司	同一最终控制方	44,534.65	0.01%
飞亚达（集团）股份有限公司	同一最终控制方	25,510.99	0.01%
上海天马微电子有限公司	同一最终控制方	15,863.01	0.00%
中国航空技术深圳有限公司	控股股东	14,836.82	0.00%
深圳市深南电路有限公司	同一最终控制方	13,992.38	0.00%

单位名称	与本公司关系	期末余额	占应收账款总额的比例
中航工业航空动力控制系统研究所	同一最终控制方	12,460.00	0.00%
深圳市亨吉利世界名表中心有限公司	同一最终控制方	12,256.30	0.00%
深圳市花园格兰云天大酒店有限公司	同一最终控制方	11,250.00	0.00%
中航国际航空发展有限公司	同一最终控制方	10,887.12	0.00%
深圳格兰云天酒店管理有限公司	同一最终控制方	9,500.00	0.00%
中国航空技术国际工程有限公司	同一最终控制方	4,130.02	0.00%
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%
合计	--	59,717,011.61	14.29%

\*1、天虹商场股份有限公司欠款 14,311,440.24 元，全部为应收 2012 年房屋租金, 2013 年 1 月份已收回。  
详见附注七、关联租赁说明 8。

12、终止确认的应收款项情况：无。

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

### (三) 预付款项

#### 1、预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	376,712,568.08	90.31%	409,351,225.60	90.09%
1 至 2 年	32,167,107.92	7.71%	21,354,188.32	4.70%
2 至 3 年	2,570,800.68	0.62%	23,646,769.14	5.20%
3 年以上	5,663,106.00	1.36%	13,106.00	0.01%
合计	417,113,582.68	100.00%	454,365,289.06	100.00%

#### 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
九江市国土资源局	非关联关系	258,169,679.66	2012.12.28 预付 1 亿元, 2012.05.14 预付 158,169,679.66 元	预付土地款, 土地证尚未办好
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
江西省昌水建设工程有限公司	非关联关系	11,698,725.93	2012 年 1 月 1 日至 2012 年 11 月 21 日	预付劳务工工资、工程未完工结算
中新建建筑工程劳务有限公司	非关联关系	11,853,841.00	2012 年 3 月 1 日至 2012 年 11 月 21 日	预付劳务工工资、工程未完工结算
深圳市奇建贸易有限公司	非关联关系	9,356,025.30	2012 年 9 月 21 日	物业采购款

单位名称	与本公司关系	金额	发生时间	未结算原因
合计	--	316,996,096.96	--	---

### 3、账龄超过一年、金额较大的预付款项明细如下

单位名称	期末余额	账龄	未及时结算原因
江西佳利商城发展有限公司	25,917,825.07	1至2年	预付土地征用及拆迁补偿款,未完工
昆山国土局	5,000,000.00	3年以上	预付土地款,土地未交付

### 4、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	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	167,984,894.20	13.17%	167,984,894.20	100.00%	135,897,894.20	12.57%	135,897,894.20	100%
按组合计提坏账准备的其他应收款								
(一) 组合 1---按账龄分析法计提坏账准备的应收账款	30,895,397.87	2.42%	8,073,517.23	26.13%	72,575,865.31	6.71%	14,309,684.85	19.72%
(二) 组合 2---不计提坏账准备的应收账款	1,013,259,576.30	79.45%	---	---	811,294,356.80	75.01%	---	---
组合小计	1,044,154,974.17	81.87%	8,073,517.23	0.77%	883,870,222.11	81.73%	14,309,684.85	1.62%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	63,252,023.87	4.96%	63,252,023.87	100.00%	61,745,140.40	5.71%	61,745,140.40	100%
合计	1,275,391,892.24	100.00%	239,310,435.30	18.76%	1,081,513,256.71	100.00%	211,952,719.45	19.60%

### 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	坏账准备金额	计提比例	理由
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%	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	32,087,000.00	100%	尚未收回的股权转让款等,报告期全额计提坏账,*1
深圳市南光捷佳电器有限公司	27,075,018.93	27,075,018.93	100%	以前年度遗留问题,难以收回,全额计提坏账

中山市南光捷佳电器有限公司	25,296,559.73	25,296,559.73	100%	以前年度遗留问题,难以收回,全额计提坏账
广州市南光房地产发展有限公司	19,027,493.38	19,027,493.38	100%	以前年度遗留问题,难以收回,全额计提坏账
深圳市南光工贸发展公司	28,636,000.00	28,636,000.00	100%	以前年度遗留问题,难以收回,全额计提坏账
合计	167,984,894.20	167,984,894.20	100%	--

\*1 保安自行车厂因破产清算,深圳市金诚印刷有限公司所欠本公司的股权转让款难以收回,32,087,000.00元尚未收回的股权转让款在扣除以前年度计提的坏账9,626,100.00元,余下的22,460,900.00元在报告期全额计提坏账。详见附注九 2012 年保安担保损失说明。

### 3、组合中,按照账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内	17,970,035.14	3%	539,101.06	31,240,699.42	3%	937,220.99
1 至 2 年	4,181,723.05	10%	418,172.31	2,469,183.67	10%	246,918.37
2 至 3 年	1,159,382.49	20%	231,876.51	2,723,147.07	20%	544,629.41
3 至 4 年	895,884.03	30%	268,765.21	33,608,357.67	30%	10,082,507.30
4 至 5 年	103,958.60	30%	31,187.58	51,526.71	30%	15,458.01
5 年以上	6,584,414.56	100%	6,584,414.56	2,482,950.77	100%	2,482,950.77
合计	30,895,397.87		8,073,517.23	72,575,865.31		14,309,684.85

### 4、组合中不计提坏账准备的其他应收款

项目	账面余额	理由
衡阳深圳工业园管理委员会	452,722,924.70	垫付款及补偿金额,能够收回,不计提坏账
贵阳云岩贵中土地开发基本建设投资管理有限公司	220,000,000.00	拍地保证金
贵阳土地储备中心金阳新区分中心	60,000,000.00	拍地保证金
许再新	40,933,888.89	收购前后少数股东借款,能收回
厦门紫金中航置业有限公司	40,000,000.00	联营企业借款,能收回
沙田镇政府	38,851,338.75	应收政府款项,能收回
惠东县财政局	31,730,189.70	政府款项,能收回
惠东县白花镇政府	16,816,205.00	政府款项,能收回
苏州住房置业担保中心	14,609,650.00	按揭保证金、能收回
惠东县鸿大实业有限公司	4,719,041.13	子公司小股东所属公司往来,能收回
赣州市人力资源和社会保障局	3,891,945.00	农民工保证金,能收回
中联(庐山)国际商务会议中心有限公司	3,459,600.00	关联方款项,能收回
嘉浩(庐山)房地产开发有限公司	2,922,142.89	关联方款项,能收回
衡阳市金源开发建设投资有限责任公司	2,500,000.00	子公司小股东往来,能收回
岳阳格兰云天大酒店有限公司	2,029,207.90	关联方款项,能收回
深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司	1,344,586.81	关联方款项,能收回

项目	账面余额	理由
北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司	568,292.12	关联方款项, 能收回
长沙市天虹百货有限公司	542,024.22	关联方款项, 能收回
中国航空技术国际控股有限公司	389,178.68	关联方款项, 能收回
成都天马微电子有限公司	230,093.33	关联方款项, 能收回
天马微电子股份有限公司	100,600.00	关联方款项, 能收回
惠东县行政服务中心(农民工保证金)	2,500,000.00	农民工保证金, 能收回
深圳大学	1,536,100.00	行政事业单位欠款、能收回
江西赣州供电公司	1,500,000.00	行政事业单位欠款、能收回
湖南省环境保护厅	1,140,000.00	行政事业单位欠款、能收回
成都电业局	3,156,944.28	行政事业单位欠款、能收回
九江深燃天然气有限公司	731,500.00	行政事业单位欠款、能收回
庐山区供电局	534,600.00	行政事业单位欠款、能收回
乌鲁木齐市墙改基金办	1,541,408.00	行政事业单位欠款、能收回
湖南省建筑工程集团总公司	1,394,825.00	总包单位往来, 能收回
武汉地铁运营有限公司	1,748,156.00	能收回, 不计提坏账
济宁任兴投资有限公司	1,038,000.00	能收回, 不计提坏账
代缴水电费(中航城市花园)	810,057.49	能收回, 不计提坏账
蔡少华 吴荣甲 朱月明等(代付维修基金)	781,803.50	代付款、能收回
深圳宜和股份有限公司	640,000.00	能收回, 不计提坏账
天津经济技术开发区国有资产经营公司	604,297.94	能收回, 不计提坏账
天津泰港实业有限公司	505,145.23	能收回, 不计提坏账
中国航空技术国际控股有限公司	500,000.00	关联方款项, 能收回
湖南建工华西局	5,511,488.89	能收回, 不计提坏账
成都高新技术产业开发区规划建设局	5,000,000.00	行政事业单位欠款、能收回
湖南省建筑工程集团总公司	2,000,000.00	能收回, 不计提坏账
湖南省第六工程公司	1,994,095.59	能收回, 不计提坏账
民工工资专户	1,531,700.00	能收回, 不计提坏账
成都国际广场项目部	1,000,833.33	能收回, 不计提坏账
南京江宁区建设工程交易中心	1,000,000.00	能收回, 不计提坏账
湖南省第一工程公司四川分公司	770,076.96	能收回, 不计提坏账
南京市建设业施工企业民工工资保障金管理办公室	700,000.00	保证金、能收回
岳阳翡翠湾项目部	580,833.33	能收回, 不计提坏账
惠东县鸿大实业有限公司	4,719,041.13	能收回, 不计提坏账
惠东县行政服务中心(农民工保证金)	2,500,000.00	能收回, 不计提坏账
深圳宜和股份有限公司	640,000.00	能收回, 不计提坏账
惠东供电局	286,000.00	能收回, 不计提坏账
员工备用金、其他押金及保证金	26,001,760.51	能收回, 不计提坏账
合计	1,013,259,576.30	

## 5、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	计提比例	理由
赛世特电子公司	9,522,045.37	9,522,045.37	100%	难以收回,全额计提坏账
保安自行车厂	7,578,539.01	7,578,539.01	100%	全额计提坏账*1
北海南光集团公司	6,868,163.06	6,868,163.06	100%	难以收回,全额计提坏账
周子骞	6,438,200.00	6,438,200.00	100%	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%	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%	难以收回,全额计提坏账
齐军	3,704,899.25	3,704,899.25	100%	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%	难以收回,全额计提坏账
维美康	2,125,079.96	2,125,079.96	100%	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%	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	1,900,000.00	100%	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%	难以收回,全额计提坏账
深圳市富隆特实业发展有限公司	1,518,096.04	1,518,096.04	100%	难以收回,全额计提坏账
世特网络	1,498,000.00	1,498,000.00	100%	难以收回,全额计提坏账
海南南光房地产开发公司	1,264,248.54	1,264,248.54	100%	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%	难以收回,全额计提坏账
西安农机厂	900,000.00	900,000.00	100%	难以收回,全额计提坏账
南光捷佳商贸公司	787,090.42	787,090.42	100%	难以收回,全额计提坏账
名仕苑退赔款	401,059.87	401,059.87	100%	难以收回,全额计提坏账
曾考森	114,259.09	114,259.09	100%	难以收回,全额计提坏账
捷佳燃气开户费	102,400.00	102,400.00	100%	难以收回,全额计提坏账
84810 部队	100,000.00	100,000.00	100%	难以收回,全额计提坏账
陕西福德工贸	100,000.00	100,000.00	100%	难以收回,全额计提坏账
河源达康	100,000.00	100,000.00	100%	难以收回,全额计提坏账
南光美大康	2,262.22	2,262.22	100%	难以收回,全额计提坏账
中航苑-煤气	2,218.00	2,218.00	100%	难以收回,全额计提坏账
合计	63,252,023.87	63,252,023.87		

\*1 保安自行车厂因破产清算,所欠本公司及子公司的各类代垫款 7,578,539.01 元(主要是代垫保安公司持有的深圳龙岗区坑梓镇工业用地的前期费用),在扣除以前年度计提的坏账 340,464.50 元后,余下的 7,238,074.51 元在报告期全额计提坏账;详见附注九 2012 年保安担保损失说明。

6、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。

7、本报告期实际核销的其他应收款:无

8、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情况

单位名称	期末数	期初数

	账面余额	计提坏账金额	账面余额	计提坏账金额
中国航空技术深圳有限公司	30,744.00	---	16,520.00	---

## 9、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	性质和内容	占其他应收款的比例
衡阳深圳工业园管理委员会	452,722,924.70	垫付款及补偿金额,能够收回,不计提坏账	35.50%
许再新	40,933,888.89	收购前后少数股东借款,能收回	3.21%
厦门紫金中航置业有限公司	40,000,000.00	联营企业借款,能收回*1	3.14%
沙田镇政府	38,851,338.75	代垫沙田政府的土地拆迁补偿款,能收回	3.05%
北京市格兰云天大酒店有限责任公司	35,862,822.16	以前年度遗留问题,难以收回,全额计提坏账	2.81%
深圳市金诚印刷有限公司	32,087,000.00	股权转让款,难以收回,全额计提坏账	2.52%
惠东县财政局	31,730,189.70	谟领代建款垫付款,能收回	2.49%
深圳市南光工贸发展有限公司	28,636,000.00	以前年度遗留问题,难以收回,全额计提坏账	2.25%
深圳市南光捷佳电器有限公司	27,075,018.93	以前年度遗留问题,难以收回,全额计提坏账	2.12%
中山市南光捷佳电器有限公司	25,296,559.73	以前年度遗留问题,难以收回,全额计提坏账	1.98%
广州市南光房地产发展有限公司	19,027,493.38	以前年度遗留问题,难以收回,全额计提坏账	1.49%
惠东县白花镇政府	16,816,205.00	代垫白花镇政府开发费用	1.32%
赛世特电子公司	9,522,045.37	以前年度遗留问题,难以收回,全额计提坏账	0.75%
北海南光企业集团总公司	6,868,163.06	以前年度遗留问题,难以收回,全额计提坏账	0.54%
周子骞	6,438,200.00	以前年度遗留问题,难以收回,全额计提坏账	0.50%
陕西华侨旅游公司	5,520,000.00	以前年度遗留问题,难以收回,全额计提坏账	0.43%
深圳市亘隆投资发展有限公司	5,358,523.51	以前年度遗留问题,难以收回,全额计提坏账	0.42%
合计	822,746,373.18		64.52%

\*1 年末应收厦门紫金中航置业有限公司借款 4,000 万元: 厦门紫金中航置业有限公司(以下简称为“厦门紫金”)系 2011 年 12 月由本公司(持股 35%)、中国航空技术厦门有限公司(该公司系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,与本公司为关联方,持有厦门紫金 15%的股权)、福建紫金房地产开发有限公司(与本公司系非关联方,持有厦门紫金 50%的股权)三家股东出资设立。厦门紫金为公司的联营企业。厦门紫金因开发“中航紫金广场”,出现较大资金缺口。厦门紫金为解决项目开发资金,确定由三家股东按持股比例向其提供无息借款。公司 2011 年股东大会于 2012 年 3 月 30 日审议通过了第六届董事会第三十四次会议通过的《关于公司对下属企业提供构成关联交易的财务资助的议案》。同意公司向厦门紫金借款 4,000 万元,资助期限为自股东大会批准之日起一年。三家股东截止 2012 年 12 月 31 日实际向厦门紫金借款 11,824.15 万元,其中本公司、中国航空技术厦门有限公司公司、福建紫金房地产开发有限公司提供的借款分别为: 4,000 万元、1,805.57 万元、6,018.58 万元,借款比例分别为 33.83%、15.27%、50.90%,借款比例与持股比例略有差异,主要是由于本公司报告期收回了代垫款 202.79 万元引起,如按包括代垫款在内的本期借款发生额计算,则借款比例与持股比例一

致。由于中航紫金广场预计在 2014 年才能对外销售，4,000 万元借款预计在 2014 年才能归还本公司。

#### 10、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	452,722,924.70		35.50%	应收代垫款*1
许再新	少数股东借款	40,933,888.89	1 年以内	3.21%	收购前后借款本息
厦门紫金中航置业有限公司	联营企业	40,000,000.00	1 年以内	3.14%	各股东按出资比例向联营企业提供的借款
沙田镇政府	无关联关系	38,851,338.75	1-2 年以内	3.05%	代垫沙田政府的土地拆迁补偿款
北京市格兰云天大酒店有限责任公司	同一最终控制方	35,862,822.16	5 年以上	2.81%	以前年度的遗留问题,难以收回
合计	--	608,370,974.50	--	47.70%	

\*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 2012 年垫付金龙路等五个项目的本金合计 663,911,020.59 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 2012 年应收补偿金 132,782,204.11 元 及经营损失补偿 29,670,000.00 元, 2009 年至 2012 年垫付本金及补偿总额共计 826,363,224.71 元。2011 年以取得土地方式收回 142,032,400.00 元, 2012 年以取得土地方式收回 231,607,900.00 元,期末余额为 452,722,924.70 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。

#### 11、其他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
1、不计提坏账的关联方其他应收款			
厦门紫金中航置业有限公司	联营企业	40,000,000.00	3.14%
中联(庐山)国际商务会议中心有限公司	同一最终控制方	3,459,600.00	0.27%
嘉浩(庐山)房地产开发有限公司	同一最终控制方	2,922,142.89	0.23%
岳阳格兰云天大酒店有限公司	同一最终控制方	2,029,207.90	0.16%
深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司	同一最终控制方	1,344,586.81	0.11%
北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司	同一最终控制方	568,292.12	0.04%
长沙市天虹百货有限公司	同一最终控制方	542,024.22	0.04%
中国航空技术国际控股有限公司	控股股东	389,178.68	0.03%
成都天马微电子有限公司	同一最终控制方	230,093.33	0.02%
天马微电子股份有限公司	同一最终控制方	100,600.00	0.01%

单位名称	与本公司关系	期末金额	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	65,346.48	0.01%
中航技进出口有限责任公司	同一最终控制方	43,665.00	0.00%
飞亚达（集团）股份有限公司	同一最终控制方	37,700.00	0.00%
中国航空技术深圳有限公司	控股股东	30,744.00	0.00%
中航国际航空发展有限公司	同一最终控制方	28,345.69	0.00%
成都中航阳光地产有限公司	同一最终控制方	11,718.10	0.00%
中航技国际储运有限责任公司	同一最终控制方	398.86	0.00%
中航技机票代理有限责任公司	同一最终控制方	376.46	0.00%
中国航空技术北京有限公司	同一最终控制方	80.58	0.00%
小计	-	51,804,101.12	4.06%
2、全额计提坏账的关联方其他应收款			
北京市格兰云天大酒店有限责任公司	同一最终控制方	35,862,822.16	2.81%
深圳市南光捷佳电器有限公司	子公司	27,075,018.93	2.12%
中山市南光捷佳电器有限公司	子公司	25,296,559.73	1.98%
深圳市南光工贸发展有限公司	子公司	28,636,000.00	2.25%
广州市南光房地产发展有限公司	子公司	19,027,493.38	1.49%
北海南光企业集团公司	子公司	6,868,163.06	0.54%
深圳市亘隆投资发展有限公司	子公司	5,358,523.51	0.42%
深圳市富隆特实业有限公司	子公司	1,518,096.04	0.12%
小计		149,642,676.81	11.73%
合计	-	201,458,496.03	15.79%

12、终止确认的其他应收款项情况：无。

13、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
<b>非房地产项目</b>						
原材料	41,629,647.42	240,458.03	41,389,189.39	57,524,075.75	286,212.55	57,237,863.20
低值易耗品	37,379.77	---	37,379.77	38,438.05	---	38,438.05

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
在产品	49,742,168.85	---	49,742,168.85	7,847,210.68	---	7,847,210.68
库存商品	2,659,882.30	669,090.76	1,990,791.54	2,078,402.94	669,090.76	1,409,312.18
周转材料	---	---	---	---	---	---
消耗性生物资产	---	---	---	---	---	---
施工企业存货	7,622,405.03	---	7,622,405.03	---	---	---
<b>小计</b>	<b>101,691,483.37</b>	<b>909,548.79</b>	<b>100,781,934.58</b>	<b>67,488,127.42</b>	<b>955,303.31</b>	<b>66,532,824.11</b>
<b>房地产项目:</b>			-			
开发成本	6,128,089,178.33	---	6,128,089,178.33	5,029,252,219.86	---	5,029,252,219.86
开发产品	247,037,904.08	---	247,037,904.08	172,780,678.79	---	172,780,678.79
<b>小计</b>	<b>6,375,127,082.41</b>	<b>---</b>	<b>6,375,127,082.41</b>	<b>5,202,032,898.65</b>	<b>---</b>	<b>5,202,032,898.65</b>
<b>合计</b>	<b>6,476,818,565.78</b>	<b>909,548.79</b>	<b>6,475,909,016.99</b>	<b>5,269,521,026.07</b>	<b>955,303.31</b>	<b>5,268,565,722.76</b>

## (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	2011年3月	2013-8-25	10.17	261,076,590.32	217,119,602.09	---	478,196,192.41
成都中航城市广场	2008年12月	2011年12月	9.88	590,886,301.35	93,013,172.87	683,899,474.22	---
坪地酒店	2008年9月	未定	4.3	58,691,542.88	18,913,025.37	---	77,604,568.25
赣州中航城项目A地块	2009年2月	2011年11月	8.67	139,854,294.44	9,904,360.28	141,489,153.22	8,269,501.50
章江新区K10地块	2012年10月	2014年9月	3.8	135,120,297.49	11,821,608.76	---	146,941,906.25
章江新区K25地块	2010年10月	2012年11月	6.9	401,400,843.59	333,334,062.27	476,072,241.09	258,662,664.77
章江新区K26地块	2011年8月	2013年9月	5.3	179,494,726.50	93,018,707.79	---	272,513,434.29
惠东"中航城"二期	2010年7月	2012年12月	6.06	459,728,501.63	---	371,729,825.74	87,998,675.89
衡阳项目	2011年6月	2013年8月	7.6	230,250,844.20	444,438,629.20	---	674,689,473.40
新疆翡翠城一期	2006年7月	2009年12月	2.78	44,051,902.02	28,645,348.43	17,170,393.77	55,526,856.68
新疆翡翠城二期	2010年8月	2012年7月	2.17	47,647,814.20	115,760,385.44	97,391,461.31	66,016,738.33
新疆翡翠城三期	2011年5月	2012年11月	2.36	88,253,481.09	158,857,424.16	26,794,587.67	220,316,317.58
新疆翡翠城四至八期	2013年5月	2018年12月	12.41	65,453,957.20	12,588,958.80	---	78,042,916.00
上饶中航城	2010年8月	2013年3月	5.53	430,313,423.21	112,560,990.96	202,151,981.22	340,722,432.95

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
江西佳利商城新天地广场	未定	未定	未定	124,898,007.54	6,944,316.82	---	131,842,324.36
昆山中航	2007年8月	2011年12月	15.86	235,352,135.94	40,300,835.89	275,652,971.83	---
昆山中航酒店	2009年5月	未定	未定	49,194,186.14	9,483,727.42	---	58,677,913.56
昆山九方城	2010年1月	2014年12月	23.62	570,405,450.62	306,228,485.30	261,819,240.58	614,814,695.34
天津 TJ001 响螺湾 10 号	2011年6月	2016年3月	13.4	151,491,104.26	90,408,135.70	---	241,899,239.96
惠东巽寮湾	2012年4月	2013-9-1	30.39	386,948,422.44	220,782,640.83	---	607,731,063.27
岳阳中航翡翠湾	2011年7月	2015年12月	13.25	375,056,705.15	122,278,471.97	3,988,724.10	493,346,453.02
九江中航城	2012年3月	2017年12月	46	3,681,687.65	536,841,600.85	---	540,523,288.50
昆山置业 A6 地块	2012年12月	2015年12月	4.8	---	672,680,329.38	---	672,680,329.38
贵阳中航项目	未定	未定	---	---	1,072,192.64	---	1,072,192.64
合计				5,029,252,219.86	3,656,997,013.22	2,558,160,054.75	6,128,089,178.33

## (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	33,327,349.38	---	33,327,349.38	-
鼎尚华庭停车场	2008年12月	17,765,861.71	---	333,805.32	17,432,056.39
名士苑停车场	2000年7月	3,104,613.09	---	70,668.12	3,033,944.97
捷佳大厦停车场	2002年11月	17,455,509.53	---	375,498.48	17,080,011.05
紫荆苑停车场	2005年12月	7,048,136.81	---	140,834.16	6,907,302.65
赣州中航城项目 B 地块	2010年9月	1,285,761.34	1,621,658.78	2,290,236.50	617,183.62
成都中航城市广场	2011年12月	---	17,293,294.85	---	17,293,294.85
中航格澜阳光花园一期	2006年11月	1,311,223.92	---	---	1,311,223.92
中航格澜阳光花园二期	2007年12月	71,567,140.40	---	---	71,567,140.40
南昌中航国际广场项目	2010年6月	457,789.92	---	---	457,789.92
上饶中航城一期	2010年8月	---	30,962,370.68	24,014,714.82	6,947,655.86
惠州中航一期	2010年12月	18,329,131.44	---	5,222,065.13	13,107,066.31
昆山中航城	2011年10月	---	90,155,072.89	---	90,155,072.89
合计		172,780,678.79	140,032,397.20	65,775,171.91	247,037,904.08

## 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	286,212.55	---	---	45,754.52	240,458.03
库存商品	669,090.76	---	---	---	669,090.76
合计	955,303.31	---	---	45,754.52	909,548.79

## 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	无	无
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	43,173,544.39	18,370,246.22	---	---	61,543,790.61
成都中航城市广场	13,699,650.67	27,181,034.96	3,090,492.68	36,787,259.28	1,002,933.67
鼎尚华庭商住	5,765,332.84	---	5,765,332.84	---	-
坪地酒店项目	15,999,687.80	18,863,025.37	---	---	34,862,713.17
赣州中航城	7,996,143.89	---	---	---	7,996,143.89
赣州公元城	43,882,818.55	---	---	---	43,882,818.55
新疆翡翠城	27,515,516.23	16,212,209.32	19,052,450.57	---	24,675,274.98
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
昆山中航城	15,932,051.97	---	12,825,956.75	---	3,106,095.22
上饶中航城	82,610,223.20	34,607,227.44	25,657,747.76	---	91,559,702.88
江西佳利商城新天地广场	23,795,394.83	6,834,498.14	---	---	30,629,892.97
惠东中航城项目	30,649,971.06	---	24,911,062.57	---	5,738,908.49
天津 TJ001 响螺湾 10 号	9,432,303.94	4,793,559.81	---	---	14,225,863.75
江苏昆山九方城	39,885,234.84	29,152,676.04	20,613,425.76	---	48,424,485.12
九江中航城	3,020,137.05	49,214,641.05	---	---	52,234,778.10
惠东巽寮湾	2,275,914.94	3,523,222.23	---	---	5,799,137.17
昆山置业 A6 地块	---	11,845,456.80	---	---	11,845,456.80
合计	367,725,343.69	220,597,797.38	111,916,468.93	36,787,259.28	439,619,412.86

## （六）长期股权投资

### 1、对合营企业投资和联营企业投资

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%	243,550,800.86	161,505,615.28	82,045,185.58	---	---
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%	385,205,450.85	136,764,168.88	248,441,281.97	12,700,000.00	(742,882.20)
中和中（北京）光 电科技有限公司	有限责任 公司	北京	武林	技术开发、电子产 品等	1,755 万元	20%	20%	48,986,189.16	21,637,580.01	27,348,609.15	87,702,582.79	5,783,630.32

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。由于深越公司在 2012 年仍处于开发期。暂未产生经营业务收入。截止 2012 年 12 月 31 日，该公司年末净资产总额为 82,045,185.58 元，其中实收资本为 100,000,000.00 元，因历年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-17,954,814.42 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	22,263,115.62	(110,915.51)	22,152,200.11	27%	27%	---	---	---	---
厦门紫金中航置业有限公司	权益法	87,500,000.00	87,214,457.46	(260,008.77)	86,954,448.69	35%	35%	---	---	---	---
中和中（北京）光电科技有限公司	权益法	3,334,000.00	3,334,000.00	1,262,726.06	4,596,726.06	20%	20%	---	---	---	---
权益法小计		117,834,000.00	112,811,573.08	891,801.78	113,703,374.86	---	---	---	---	---	---
南京中航工业科技城发展有限公司	成本法	95,000,000.00	95,000,000.00	---	95,000,000.00	19%	19%	---	---	---	---
江西中航国际洪都投资有限公司	成本法	30,000,000.00	30,000,000.00	---	30,000,000.00	15%	15%	---	---	---	---
上海交行法人股*2	成本法	1,000,000.00	1,000,000.00	---	1,000,000.00	---	---	---	1,000,000	---	---
河源达康法人股*2	成本法	2,000,000.00	2,000,000.00	---	2,000,000.00	---	---	---	2,000,000	---	---
海南银通兴海国际公司法人股*2	成本法	2,000,000.00	2,000,000.00	---	2,000,000.00	---	---	---	2,000,000	---	---
中航文化传播公司*2	成本法	300,000.00	300,000.00	---	300,000.00	15%	15%	---	300,000	---	---
海南泛华高速公路股份有限公司*2	成本法	4,000,000.00	4,000,000.00	---	4,000,000.00	1.33%	1.33%	---	4,000,000	---	---
成本法小计		134,300,000.00	134,300,000.00	---	134,300,000.00	---	---	---	9,300,000.00	---	---
合计		252,134,000.00	247,111,573.08	891,801.78	248,003,374.86	--	--	---	9,300,000.00	---	---

\*1、深圳市深越联合投资有限公司本期减少 110,915.51 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-410,798.20 元，本公司根据持股比例按权益法核算确认享有-110,915.51 元，同时本公司调减资本公积—其他资本公积-110,915.51 元。

\*2、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

#### (七) 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	2,189,534,561.22	---	967,643,036.11	---	---	---	3,157,177,597.33
(1) 房屋、建筑物	2,189,534,561.22	---	967,643,036.11	---	---	---	3,157,177,597.33
(2) 土地使用权	---	---	---	---	---	---	---
(3) 其他	---	---	---	---	---	---	---
2. 公允价值变动合计	470,577,332.28	---	---	382,808,805.96	---	---	853,386,138.24
(1) 房屋、建筑物	470,577,332.28	---	---	382,808,805.96	---	---	853,386,138.24
(2) 土地使用权	---	---	---	---	---	---	---
(3) 其他	---	---	---	---	---	---	---
3. 投资性房地产账面价值合计	2,660,111,893.50	---	967,643,036.11	382,808,805.96	---	---	4,010,563,735.57
(1) 房屋、建筑物	2,660,111,893.50	---	967,643,036.11	382,808,805.96	---	---	4,010,563,735.57
(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	381,230,300.00	---	---	---	---	---	381,230,300.00
南光大厦 1-13 层部分楼层、地下室	178,110,007.00	---	---	10,932,047.00	---	---	189,042,054.00
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	---	---	2,393,011.00	---	---	12,640,331.00
航都大厦 9J	2,059,890.00	---	---	138,748.00	---	---	2,198,638.00
长沙芙蓉南路 368 号波波天下城 9 套房	11,391,630.00	---	---	---	---	---	11,391,630.00
南昌中航国际广场 1 至 5 层、26 至 38 层	276,161,005.00	---	---	---	---	---	276,161,005.00
岳阳中航国际广场 1 至 27 层、裙楼 1 至 5 层	385,697,420.00	---	---	---	---	---	385,697,420.00
观澜格兰云天国际酒店房产	446,367,778.00	---	---	---	---	---	446,367,778.00
赣州中航城九方购物中心房产及幼儿园	682,644,193.50	---	---	---	---	---	682,644,193.50
赣州格兰云天酒店	---	---	257,695,332.69	3,420,876.51	---	---	261,116,209.20
成都-九方购物中心-3 至 7 层	---	---	588,810,942.97	300,537,872.90	---	---	889,348,815.87
昆山中航城花园 42 号楼	---	---	121,136,760.45	65,386,250.55	---	---	186,523,011.00
合计	2,660,111,893.50	---	967,643,036.11	382,808,805.96	---	---	4,010,563,735.57

说明：本期增加的公允价值变动 382,808,805.96 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 13,463,806.00 元，报告期新增的投资性房地产增加的公允价值为 369,344,999.96 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) 2009 年按公允价值计量转入的投资性房地产的公允价值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	2011 年账面公 允价值	2012 年估价的公 允价值金额	按 2012 年末估价 计算的增 值率	2012 年公允价 值变动调账金 额	2012 年末入账 的公允价值	公允价值累计 变动(账面确认 数)	2012 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	190,140,228.00	4.85%	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	189,042,054.00	6.14%	10,932,047.00	189,042,054.00	149,521,938.32	10,932,047.00	2,733,011.75	2,733,011.75
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	139,326,030.00	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	161,047,938.00	4.96%	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	12,640,331.00	23.35%	2,393,011.00	12,640,331.00	10,200,280.76	2,393,011.00	598,252.75	598,252.75
航都大厦 9J	455,171.09	2,059,890.00	2,198,638.00	6.74%	138,748.00	2,198,638.00	1,743,466.91	138,748.00	34,687.00	34,687.00
<b>合 计</b>	235,200,527.50	657,962,270.00	694,395,219.00		13,463,806.00	671,426,076.00	436,225,548.50	13,463,806.00	3,365,951.50	3,365,951.50

(2) 2011 年增加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 年末入账的 公允价值	2012 年估价的公 允价值金额	按 2012 年末估价 计算的增 值率	2012 年公允 价值变动调 账金额	2012 年末入账的 公允价值	公允价值累计 变动(账面确认 数)	2012 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(2011 年新增)	60,771,244.76	199,887,597.00	208,484,913.00	4.30%	不确认变动	199,887,597.00	139,116,352.24	---	---	---
观澜格兰云天国际酒店房产	444,316,486.02	446,367,778.00	450,900,631.00	1.02%	不确认变动	446,367,778.00	2,051,291.98	---	---	---
长沙芙蓉南路 368 号波波天下城 9 套房	5,402,968.54	11,391,630.00	11,453,210.00	0.54%	不确认变动	11,391,630.00	5,988,661.46	---	---	---
南昌中航国际广场 1 至 5 层、26 至 38 层	269,850,085.41	276,161,005.00	281,684,227.00	2.00%	不确认变动	276,161,005.00	6,310,919.59	---	---	---
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	388,737,399.00	0.79%	不确认变动	385,697,420.00	4,237,503.55	---	---	---
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	683,706,987.00	0.16%	不确认变动	682,644,193.50	226,656,866.06	---	---	---
<b>合 计</b>	1,617,788,028.62	2,002,149,623.50	2,024,967,367.00			2,002,149,623.50	384,361,594.88	---	---	---

## (3) 2012 年增加投资性房地产的情况及对本期报表项目的影响:

资产名称	2012 年转换时 账面价值	2012 年转换日投资 性房地产公允价值	2012 年末投资性 房地产公允价值	按 2012 年 末与转换日 公允价值计 算的增值率	2012 年公允 价值变动调账金额	2012 年末入账的 公允价值	2012 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)
赣州格兰云天酒店	257,695,332.69	261,116,209.20	269,028,822.00	3.03%	3,420,876.51	261,116,209.20	3,420,876.51	855,219.13	855,219.13
成都-九方购物中心-3 至 7 层	588,810,942.97	889,348,815.87	889,777,129.00	0.05%	300,537,872.90	889,348,815.87	300,537,872.90	75,134,468.22	75,134,468.22
昆山中航城花园 42 号楼	121,136,760.45	186,523,011.00	186,523,011.00	---	65,386,250.55	186,523,011.00	65,386,250.55	16,346,562.64	16,346,562.64
<b>合 计</b>	967,643,036.11	1,336,988,036.07	1,345,328,962.00		369,344,999.96	1,336,988,036.07	369,344,999.96	92,336,249.99	92,336,249.99

说明:

1、本公司自 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后,每隔一定时期就有一些出租房产转入投资性房地产。2009 年 1 月 1 日系本公司投资性房地产的第一次转换日。2011 年有 6 项房产转入投资性房地产,转换日是 2011 年 12 月 31 日。2012 年新增的 3 项投资性房地产,其转换日以公司董事会通过转入投资性房地产决议的当月月末作为该项投资性房地产的转换日。

对于报告期期初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。本公司期初持有的航空大厦等 9 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 9 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 9 项投资性房地产期末公允价值仍按期初公允价值确定。而对于本公司期初持有的另外 3 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,2012 年对期初原有投资性房地产期末公允价值实际调账并列本期损益的金额为 13,463,806.00 元。

#### 2、2012 年增新的三项投资性房地产情况

(1)公司第六届董事会第四十二次会议于 2012 年 6 月 27 日审议通过了《关于确认赣州中航城酒店房产为公司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格兰云天酒店作为以出租为目的的持有型物业。赣州中航城酒店房产位于赣州市长征大道 1 号,建筑面积约 28,259 平方米。该房产目前已建成并达到投入使用的条件。该项投资性房地产的转换日是 2012 年 6 月 30 日。

(2)公司第六届董事会第四十七次会议于 2012 年 9 月 26 日审议通过了《关于确认公司成都中航城市广场项目九方购物中心及地下停车位为以出租为目的的持有型物业的议案》,同意确认公司全资孙公司成都市中航地产发展有限公司持有的成都中航城市广场项目九方购物中心及地下停车位为以出租为目的的持有型物业。该项投资性房地产的转换日是 2012 年 9 月 30 日。

(3)公司第六届董事会第五十二次会议于2012年12月28日审议通过了《关于确认公司昆山中航城花园项目42号楼为以出租为目的的持有型物业的议案》，同意确认公司全资子公司昆山市中航地产有限公司持有的昆山中航城花园项目42号楼房产为以出租为目的的持有型物业。该项投资性房地产的转换日是2012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。

根据本公司的会计政策，因2012年新增的赣州格兰云天酒店与成都-九方购物中心-3至7层两项投资性房产的年末公允价值与其转换日(转换日不是年末)的公允价值相比，变动幅度不大于5%，公司财务部门不进行会计处理，仍按转换日公允价值确认其年末公允价值。

3、报告期投资性房地产公允价值变动增加382,808,805.96元，对报告期财务报表的影响如下：①在2012年调增当期利润---公允价值变动损益382,808,805.96元；②确认递延所得税负债95,702,201.49元（382,808,805.96元\*所得税率25%）；③确认所得税费用---递延所得税费用95,702,201.49元。

中联资产评估有限公司以“中联评报字【2013】第25号”评估报告对本公司截止2012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全部投资性房产的年末市场价值为4,064,691,548.00元，本公司对2012年末投资性房产的公允价值的确认参照了以上评估价值。

4、报告期两项房产增值金额较大的原因：

(1)成都-九方购物中心-3至7层：成都中航城市广场项目九方购物中心及地下停车位位于成都市高新区府城大道中段88号，建筑面积105,702平方米，其中九方购物中心建筑面积为78,056平方米，地下停车位建筑面积为27,646平方米。由于土地成本较低，且系商业地产，故增值率达到51.04%。因该房产建筑面积较大，在从开发产品直接转入投资性房地产时，公允价值变动金额达到300,537,872.90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。

(2)昆山中航城花园42号楼：昆山中航城花园项目42号楼位于江苏省昆山市开发区洞庭湖南路288号，建筑面积29,366.24平方米。系从开发产品直接转入投资性房地产，虽然增值率达到53.98%（由于土地成本较低，且系商业地产），但因面积不大，故该项房产的增值额只有65,386,250.55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重要因素。

5、成都-九方购物中心-3至7层、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成都-九方购物中心-3至7层(为了办房产证而解押)、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。

**(八) 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
一、账面原值合计：	289,691,169.25	56,164,084.76	14,788,776.48	331,066,477.53
其中：房屋及建筑物	128,973,716.88	---	8,220,835.04	120,752,881.84
机器设备	69,596,636.46	3,910,379.98	549,020.00	72,957,996.44
运输工具	49,619,258.83	12,431,941.22	3,547,821.75	58,503,378.30
电子设备	19,498,312.23	6,286,845.52	1,498,563.77	24,286,593.98
其他	22,003,244.85	33,534,918.04	972,535.92	54,565,626.97

**2、累计折旧**

类别	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计：	111,149,517.81	19,004,257.95	5,917,923.45	124,235,852.31
其中：房屋及建筑物	28,399,184.86	2,838,936.24	274,027.84	30,964,093.26
机器设备	31,623,677.07	4,186,079.10	207,862.54	35,601,893.63
运输工具	28,502,013.34	5,407,056.23	3,174,354.45	30,734,715.12
电子设备	9,141,866.15	3,077,769.99	1,462,746.01	10,756,890.13
其他	13,482,776.39	3,494,416.39	798,932.61	16,178,260.17

**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
一、账面原值合计：	178,541,651.44	---	---	206,830,625.22
其中：房屋及建筑物	100,574,532.02	---	---	89,788,788.58
机器设备	37,972,959.39	---	---	37,356,102.81
运输工具	21,117,245.49	---	---	27,768,663.18
电子设备	10,356,446.08	---	---	13,529,703.85
其他	8,520,468.46	---	---	38,387,366.80

**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
一、账面原值	---	---	---	---	
其中：房屋及建筑	---	---	---	---	
机器设备	---	---	---	---	
运输工具	---	---	---	---	
电子设备	---	---	---	---	
其他	---	---	---	---	

## 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
一、账面原值合计：	178,541,651.44	---	---	206,830,625.22
其中：房屋及建筑物	100,574,532.02	---	---	89,788,788.58
机器设备	37,972,959.39	---	---	37,356,102.81
运输工具	21,117,245.49	---	---	27,768,663.18
电子设备	10,356,446.08	---	---	13,529,703.85
其他	8,520,468.46	---	---	38,387,366.80

(1) 本期计提折旧额 19,004,257.95 元，本期由在建工程转入固定资产原价为 8,787,306.00 元。

6、用于抵押的固定资产：无。

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。

## (九) 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	78,357,818.42	---	78,357,818.42	37,409,895.66	---	37,409,895.66
设备更新改造	---	---	---	197,690.00	---	197,690.00
帆船	9,052,852.49	---	9,052,852.49	---	---	---
其他	299,000.00	---	299,000.00	287,500.00	---	287,500.00
合计	87,709,670.91	---	87,709,670.91	82,945,887.19	---	82,945,887.19

### 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
上饶酒店在建工程	35,903 万元	37,409,895.66	40,947,922.76	---	---	
赣州酒店装修工程	140,767 万元	45,050,801.53	105,015,093.86	8,324,678.50	141,741,216.89	100%
合计		82,460,697.19	145,963,016.62	8,324,678.50	141,741,216.89	
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

上饶酒店在建工程	参见说明				股东投入	78,357,818.42
赣州酒店装修工程	完工 90%	3,199,592.23	2,742,731.12	7.68%	股东投入和借款	---
合计		3,199,592.23	2,742,731.12			78,357,818.42

其他减少主要是赣州酒店装修工程在年末转入投资性房地产 117,841,038.25 元，转入长期待摊费用 23,900,178.64 元。

### 3、在建工程减值准备：

本公司期末所有在建工程均未发生减值，无需计提减值准备。

### 4、重大在建工程的工程进度情况

项目	工程进度	备注
上饶酒店在建工程	主楼、裙楼已完成；地下室墙体完成 85%、水电安装完成 80%	
赣州酒店装修工程	已完工	转入投资性房地产核算

## (十) 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	22,089,854.36	---	---	22,089,854.36
1、土地使用权	17,210,276.36	---	---	17,210,276.36
2、特许经营权*1	4,879,578.00	---	---	4,879,578.00
二、累计摊销额合计	4,003,146.56	338,443.92	---	4,341,590.48
1、土地使用权	4,003,146.56	338,443.92	---	4,341,590.48
2、特许经营权	---	---	---	---
三、无形资产减值准备合计	---	---	---	---
1、土地使用权	---	---	---	---
2、特许经营权	---	---	---	---
四、无形资产账面价值合计	18,086,707.80	-338,443.92	---	17,748,263.88
1、土地使用权	13,207,129.80	-338,443.92	---	12,868,685.88
2、特许经营权	4,879,578.00	---	---	4,879,578.00

\*1、特许经营权 4,879,578.00 元，系 2011 年收购中航建筑工程有限公司产生的收购溢价。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计入无形资产---特许经营权。该无形资产使用寿命不确定，在持有期不进行摊销。

### 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。

**(十一) 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	88,362,968.63	44,331,542.89	25,712,518.37	---	106,981,993.15
其他	2,579,135.86	1,851,697.00	826,159.71	---	3,604,673.15
合计	90,942,104.49	46,183,239.89	26,538,678.08	---	110,586,666.30

**(十二) 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	8,753,990.40	8,842,245.83
存货跌价准备	167,272.69	167,272.69
开办费	---	---
可抵扣亏损	---	---
递延所得税资产小计	8,921,263.09	9,009,518.52
递延所得税负债：		
投资性房产公允价值变动金额	315,416,934.55	205,977,194.85
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	---	---
收购企业时购买日公允价值大于账面价值的差额变动*2	132,471,835.13	132,471,835.13
其他	---	---
递延所得税负债小计	447,888,769.68	338,449,029.98

\*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、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。

**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	
	期末	期初
应纳税差异项目		

投资性房地产公允价值变动金额	1,189,932,143.33	807,123,337.44
投资性房地产---应纳税暂时性差异	71,735,594.87	16,785,441.96
收购企业时购买日公允价值大于账面价值的差额变动	529,887,340.52	529,887,340.52
小计	1,791,555,078.72	1,353,796,119.92
可抵扣差异项目		
坏账准备	35,015,961.61	35,368,983.32
存货跌价准备	669,090.76	669,090.76
小计	35,685,052.37	36,038,074.08

\*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 1,189,932,143.33 元+投资性房地产---应纳税暂时性差异 71,735,594.87 元)\* 所得税率 25%=315,416,934.55 元。

\*2、投资性房地产---应纳税暂时性差异 71,735,594.87 元：系本公司持有的投资性房地产从 2009 年 1 月 1 日,至 2012 年末如果以成本法核算应计提的折旧额（所得税税前可以抵扣的金额），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 2012 年末形成应纳税暂时性差异 71,735,593.39 元。

### （十三）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	246,790,000.64	32,501,356.92	2,021,254.71	12,752.43	---	277,257,350.42
2、存货跌价准备	955,303.31	---	---	45,754.52	---	909,548.79
3、长期股权投资减值准备	9,300,000.00	---	---	---	---	9,300,000.00
合计	257,045,303.95	32,501,356.92	2,021,254.71	58,506.95	---	287,466,899.21

### （十四）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	300,000,000.00	310,000,000.00
保证借款	1,110,000,000.00	640,000,000.00
信用借款	120,000,000.00	---

合计	1,530,000,000.00	950,000,000.00
----	------------------	----------------

## 2、短期借款分类明细

项目	期末数	期初数	备注
抵押借款			
农行深圳中心区支行	300,000,000.00	300,000,000.00	中国航空技术深圳有限公司、新疆中航土地抵押
广发银行惠州惠东支行	---	10,000,000.00	惠东国用(2008)第210004号土地
小计	300,000,000.00	310,000,000.00	
保证借款			
中航信托	820,000,000.00	---	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
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
国投信托有限公司	50,000,000.00	---	中航地产股份有限公司担保
建信信托	100,000,000.00	200,000,000.00	中国航空技术深圳有限公司担保
中国银行上步支行	---	100,000,000.00	中国航空技术深圳有限公司担保
渤海信托	---	200,000,000.00	中国航空技术深圳有限公司担保
小计	1,110,000,000.00	640,000,000.00	
信用借款			
兴业银行南京分行	70,000,000.00	---	南京中航工业科技城发展有限公司委贷
中国银行上步支行	50,000,000.00	---	深圳格兰云天酒店管理有限公司委贷
小计	120,000,000.00	---	
合计	1,530,000,000.00	950,000,000.00	

本期借款总额 4,433,621,480.00 元，比期初增加 1,132,858,980.00 元，其中：短期借款减少 580,000,000.00 元，长期借款增加 931,858,980.00 元，1 年内到期的长期借款减少 379,000,000.00 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。

### 2、已到期未偿还的短期借款：无

## (十五) 应付票据

种类	期末数	期初数
商业承兑汇票		
银行承兑汇票	3,000,000.00	---
合计	3,000,000.00	---

说明：应付票据是中航建筑工程有限公司出票，由交通银行长沙分行承兑的用于支付湖南中拓建物流有限公司钢材款项，出票日为 2012 年 9 月 28 日，到期日为 2013 年 3 月 28 日。

**(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	919,193,391.74	1,066,446,488.80
一至二年	185,060,517.13	68,113,799.12
二至三年	9,809,618.48	22,494,568.13
三年以上	20,202,708.10	4,143,656.39
合计	1,134,266,235.45	1,161,198,512.44

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	1,607,464,306.39	884,067,394.32
一至二年	107,003,594.45	36,478,162.62
二至三年	9,601,343.35	1,177,291.20
三年以上	9,536,999.48	9,001,117.30
合计	1,733,606,243.67	930,723,965.44

期末预收款项比期初增加 802,882,278.23 元，增加了 86.26%，主要系本期成都中航地产发展有限公司及江苏中航地产有限公司预收房款比上期大幅增加所致，具体情况参见 5。

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	8,483,636.06	0.49%
中联（庐山）国际商务会议中心有限公司	同一最终控制方	160,000.00	0.01%
江西中航共青城实业有限公司	同一最终控制方	270,000.00	0.02%
中航信托股份有限公司	同一最终控制方	5,460.00	0.00%

单位名称	与本公司关系	金额	占预收账款总额的比例
江西鼎诚实业投资有限公司	同一最终控制方	260,000.00	0.01%
天虹商场股份有限公司	同一最终控制方	270,750.00	0.02%
中航国际成套设备有限公司	同一最终控制方	98,290.00	0.01%
成都中航阳光地产有限公司	同一最终控制方	590,049.00	0.03%
深圳市中航城置业发展有限公司	同一最终控制方	46,906.16	0.00%
中国航空技术北京有限公司	同一最终控制方	101,100.87	0.01%
深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司	同一最终控制方	79,431.10	0.00%
中国航空技术国际控股有限公司	实际控制人	606,115.93	0.03%
北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司	同一最终控制方	5,000.00	0.00%
江西共青城中航迎宾馆有限公司	同一最终控制方	10,000.00	0.00%
合计		10,986,739.12	0.63%

4、账龄超过一年的大额预收账款：无。

#### 5、预收款项按款项性质分类

项目	期末余额	期初余额
预收购房款	1,540,009,727.22	785,256,711.46
出售洗衣券预收款	99,298,297.25	84,790,060.40
物业及酒店服务预收款等	28,558,075.27	48,090,373.36
建筑施工企业预收工程款	65,740,143.93	12,586,820.22
合计	1,733,606,243.67	930,723,965.44

#### 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
赣州中央公元城	46,816,942.00	242,033,791.00	2012 年 11 月
坪地鼎尚华庭商住项目	---	1,313,900.00	2008 年 12 月
昆山中航城	2,082,571.00	10,555,155.00	2011 年 12 月
新疆中航翡翠城	710,001.00	8,213,766.50	2012 年 7 月
惠东中航城	27,892,342.00	184,101,963.00	2012 年 10 月
成都中航国际广场	736,998,274.50	---	2013 年 12 月
成都中航城市广场	---	82,446,318.00	2011 年 12 月
江苏中航-A7 地块一期住宅	553,585,494.00	149,126,779.00	2013 年 12 月
上饶中航城一期	22,036,288.11	106,968,745.96	2011 年 12 月
赣州中航城	496,293.00	496,293.00	2011 年 9 月
衡阳中航城市花园	35,109,936.61	---	2013 年 8 月
惠东中航巽寮湾一期	114,281,585.00	---	2014 年 3 月
预收购房款合计	1,540,009,727.22	785,256,711.46	

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	82,386,393.82	626,729,051.88	604,303,212.32	104,812,233.38
二、职工福利费	13,119.21	31,462,696.72	31,464,696.72	11,119.21
三、社会保险费	818,911.66	67,246,399.34	65,913,538.62	2,151,772.38
其中：医疗保险费	405,449.05	41,460,160.70	40,184,556.75	1,681,053.00
基本养老保险费	260,511.30	16,863,954.39	16,823,578.35	300,887.34
年金缴费	---	3,050,059.02	3,044,958.88	5,100.14
失业保险费	124,309.49	1,560,745.75	1,557,154.65	127,900.59
工伤保险费	21,595.59	1,588,659.24	1,580,469.75	29,785.08
生育保险费	7,046.23	2,722,820.24	2,722,820.24	7,046.23
四、住房公积金	1,159,767.20	12,584,297.11	12,582,553.41	1,161,510.90
五、工会经费和教育经费	2,548,504.60	14,187,518.18	13,526,966.26	3,209,056.52
六、非货币性福利	---	---	---	---
七、因解除劳动关系给予的补偿	---	718,290.01	718,290.01	---
八、辞退福利	---	---	---	---
九、其他	273,447.52	30,153,820.00	29,750,319.11	676,948.41
合计	87,200,144.01	783,082,073.24	758,259,576.45	112,022,640.80

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

项目	期末数	期初数
增值税	(276,854.89)	(1,375,464.50)
营业税	14,208,065.71	35,155,812.48
企业所得税	97,423,920.83	103,389,778.49
个人所得税	3,593,175.47	17,782,192.89
城市维护建设税	1,310,266.24	2,587,941.78
教育费附加	978,381.51	1,602,822.01
房产税	9,477,049.11	7,056,682.87
土地使用税	3,472,552.08	2,482,635.84
土地增值税	176,429,713.06	207,789,116.69
其他	1,909,239.63	2,177,459.80
合计	308,525,508.75	378,648,978.35

**(二十) 应付股利**

单位名称	期末数	期初数	超过一年未支付原因
西安飞机工业(集团)有限责任公司	253,594.00	253,594.00	未领取
深圳中航观澜地产有限公司应付深圳中航城发展有限公司	24,500,000.00	24,500,000.00	未领取
上海正章实业有限公司	3,359,834.69	497,438.35	未领取
江西中航地产有限责任公司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
衡阳白沙洲开发建设投资有限公司*1	11,343,009.52	---	--
合计	40,646,637.44	26,441,231.58	--

\*1.2012 年 10 月 31 日, 衡阳深圳工业园开发建设有限公司股东会作出决议, 对衡阳深圳工业园开发建设有限公司增资前截止 2012 年 10 月 31 日税后可分配利润 34,032,431.81 元予以分配。衡阳白沙洲开发建设投资有限公司按 33.33% 的持股比例应分配 11,343,009.52 元。

**(二十一) 其他应付款**

项目	期末数	期初数
一年以内	1,970,923,897.05	1,233,383,177.50
一年以上至二年以内	52,438,784.32	80,059,818.03
二年以上至三年以内	46,687,249.44	56,825,990.69
三年以上者	83,132,317.76	82,126,643.85
合计	2,153,182,248.57	1,452,395,630.07

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 1,712,499,606.84 元, 其中欠控股股东中国航空技术深圳有限公司 1,712,499,606.84 元, 系本公司应支付中国航空技术深圳有限公司的借款本金之和, 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 700,786,618.50 元, 增加比例 48.25%, 主要是由于本期增加了向控股股东的借款。2011 年末, 本公司欠控股股东中国航空技术深圳有限公司借款 1,079,574,667.35 元, 2012 年本公司增加的大部分股东借款未归还, 截止 2012 年末尚有 1,707,059,836.84 元借款本金及 5,439,770.00 元贷款担保费未归还。

2、期末余额中, 欠关联方款项为 1,739,205,527.89 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
江西佳利商城发展有限公司*2	13,188,850.87	---	---	5,100,000.00	8,088,850.87
成都中航阳光地产有限公司*3	7,000,000.00	---	---	7,000,000.00	---
江西江沪置业有限公司*4	4,713,464.83	---	---	---	4,713,464.83
合计	68,849,792.70		2,737,477.00	44,930,000.00	21,182,315.70

\*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、江西佳利商城发展有限公司是本公司控股孙公司江西佳利商城新天地广场有限公司的小股东，江西佳利商城发展有限公司原提供新天地公司项目日常运营资金 8,088,850.87 元；另外 2011 年 12 月 23 日，厦门淮海控股集团有限公司将其持有的对本公司孙公司江西佳利商城新天地广场有限公司的 510 万元的债权转让给江西佳利商城发展有限公司。

\*3、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。

\*4、江西江沪置业有限公司是本公司控股孙公司江西佳利商城住宅开发有限公司原控股股东。江西佳利商城住宅开发有限公司在 2008 年被收购前，已欠其控股股东江西江沪置业有限公司 4,713,464.83 元。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	310,000,000.00	689,000,000.00
1 年内到期的应付债券	---	---
1 年内到期的长期应付款	---	---
合计	310,000,000.00	689,000,000.00

### 2、一年内到期的长期借款

贷款单位	期末数	期初数	备注
<b>保证借款：</b>			
永亨银行深圳市分行	100,000,000.00	---	中国航空技术深圳有限公司担保
国家开发银行深圳分行	50,000,000.00	---	中航地产股份有限公司担保
建行深圳分行	60,000,000.00	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
兴业信托	100,000,000.00	---	中国航空技术深圳有限公司担保
小计	310,000,000.00	520,000,000.00	
<b>抵押借款：</b>			
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	310,000,000.00	689,000,000.00	

### 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	币种	利率	期末数	期初数
永亨银行深圳市分行	2010.6.28	2013.6.28	人民币	6%-7%	100,000,000.00	---

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率	期末数	期初数
国家开发银行深圳分行	2010.06.30	2013.06.30	人民币	6%-7%	25,000,000.00	---
国家开发银行深圳分行	2010.06.30	2013.09.30	人民币	6%-7%	25,000,000.00	---
建行深圳分行	2011.12.22	2013.03.30	人民币	7%-8%	5,000,000.00	---
建行深圳分行	2011.12.22	2013.06.30	人民币	7%-8%	5,000,000.00	---
建行深圳分行	2011.12.22	2013.09.30	人民币	7%-8%	5,000,000.00	---
建行深圳分行	2011.12.22	2013.12.30	人民币	7%-8%	5,000,000.00	---
建行深圳分行	2012.01.13	2013.03.30	人民币	6%-7%	10,000,000.00	---
建行深圳分行	2012.01.13	2013.06.30	人民币	6%-7%	10,000,000.00	---
建行深圳分行	2012.01.13	2013.09.30	人民币	6%-7%	10,000,000.00	---
建行深圳分行	2012.01.13	2013.12.30	人民币	6%-7%	10,000,000.00	---
建行深圳分行	2009.2.18	2012.2.17	人民币	6%-7%	---	60,000,000.00
中航信托	2010.7.6	2012.7.6	人民币	10%-11%	---	460,000,000.00
兴业信托	2011.8.30	2013.2.30	人民币	8%-9%	100,000,000.00	---
交通银行南昌迎宾支行	2010.10.4	2012.06.30	人民币	6%-7%	---	169,000,000.00
合计					310,000,000.00	689,000,000.00

## (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
抵押借款	2,028,621,480.00	1,271,762,500.00
保证借款	565,000,000.00	390,000,000.00
合计	2,593,621,480.00	1,661,762,500.00

### 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	2012.04.20	2014.11.21	8%-9%	60,000,000.00	---	中国航空技术深圳有限公司担保
	2012.01.13	2015.1.12	6%-7%	70,000,000.00	---	中国航空技术深圳有限公司担保
	2011.12.22	2014.12.21	7%-8%	---	40,000,000.00	中国航空技术深圳有限公司担保
永亨银行深圳分行	2010.6.28	2013.6.28	6%-7%	---	100,000,000.00	中国航空技术深圳有限公司担保
中航信托股份有限公司	2012.06.11	2014.6.13	11%-12%	360,000,000.00	---	中国航空技术深圳有限公司担保
国开行深圳	2010.6.30	2015.6.30	5%-6%	---	53,960,000.00	中航地产股份有限公司担保

借款类型	借款起始日	借款终止日	利率	期末数	期初数	备注
分行	2010.10.29	2015.6.30	5%-6%	18,960,000.00	40,000,000.00	
	2010.12.17	2015.6.30	5%-6%	56,040,000.00	56,040,000.00	
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
<b>小计</b>				<b>565,000,000.00</b>	<b>390,000,000.00</b>	
抵押借款						
永亨银行深圳分行	2010.2.9	2020.2.8	5%-6%	130,000,000.00	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
成都商业银行	2010.4.29	2013.4.29	5%-6%	---	150,000,000.00	中航地产股份有限公司担保及成都土地抵押
	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%	57,265,800.00	58,000,000.00	南光捷佳大厦抵押
	2011.10.20	2020.10.14	8%-9%	98,734,180.00	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%	150,000,000.00	150,000,000.00	航空大厦抵押
	2011.4.27	2020.9.14	8%-9%	92,000,000.00	97,000,000.00	航空大厦抵押
	2011.9.23	2020.9.14	9%-10%	30,000,000.00	30,000,000.00	航空大厦抵押
中国银行苏州分行昆山支行	2011.7.27	2014.6.30	6%-7%	50,000,000.00	50,000,000.00	昆山九方土地抵押
	2011.8.24	2013.9.30	6%-7%	10,000,000.00	10,000,000.00	昆山九方土地抵押
	2011.8.24	2013.12.31	6%-7%	40,000,000.00	40,000,000.00	昆山九方土地抵押
中国银行苏州分行昆山支行	2011.8.24	2014.3.31	6%-7%	---	50,000,000.00	昆山九方土地抵押
	2012-1-12	2014-6-30	6%-7%	100,000,000.00	---	昆山九方土地抵押
	2012-3-15	2014-6-30	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	44,812,500.00	观澜格兰云天酒店土地抵押、中航地产股份有限公司担保
	2011.9.30	2016.9.1	8%-9%	11,950,000.00	11,950,000.00	观澜格兰云天酒店土地抵押、中航地产股份有限公司担保
	2012.1.19	2016.9.1	8%-9%	19,359,000.00	---	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	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	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	60,000,000.00	中航地产股份有限公司担保、赣州 K25 土地抵押
上海银行深圳分行	2015.01.05	2015.01.05	7%-8%	110,000,000.00	---	北京西城区鸦儿胡同 1-17 号土地抵押
	2012.03.28	2015.01.05	7%-8%	200,000,000.00	---	北京西城区鸦儿胡同 1-17 号土地使用权
农行赣州分行	2012.10.26	2015.10.26	7%-8%	30,000,000.00	---	中航地产股份有限公司担保、K26 土地及在建工程抵押
	2012.11.9	2015.10.26	7%-8%	30,000,000.00	---	中航地产股份有限公司担保、K26 土地及在建工程抵押

借款类型	借款起始日	借款终止日	利率	期末数	期初数	备注
农行深圳分行	2012.11.23	2015.10.26	7%-8%	40,000,000.00	---	中航地产股份有限公司担保、K26 土地及在建工程抵押
招商银行成都分行	2012.8.30	2015.8.30	8%-9%	50,000,000.00	---	中航地产股份有限公司担保及成都土地抵押
	2012.11.30	2015.8.30	8%-9%	50,000,000.00	---	中航地产股份有限公司担保及成都土地抵押
东亚银行深圳分行	2012.8.31	2020.3.31	7%-8%	177,500,000.00	---	酒店抵押、中航技及南昌格兰云天担保、酒店租金质押
平安信托	2012.7.19	2014.7.19	10%-11%	299,000,000.00	---	酒店收益权质押、中航地产担保
赣州银行	2012.5.30	2015.5.30	6%-7%	38,000,000.00	---	赣州酒店一、二层抵押
	2012.6.5	2015.5.30	6%-7%	4,000,000.00	---	赣州酒店一、二层抵押
	2012.6.6	2015.5.30	6%-7%	3,000,000.00	---	赣州酒店一、二层抵押
	2012.6.21	2015.5.30	6%-7%	3,000,000.00	---	赣州酒店一、二层抵押
	2012.10.17	2015.5.30	6%-7%	10,000,000.00	---	赣州酒店一、二层抵押
小计				2,028,621,480.00	1,271,762,500.00	
合计				2,593,621,480.00	1,661,762,500.00	

### 3、金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率	期末数	期初数
中航信托股份有限公司	2012.06.11	2014.6.13	人民币	11.80%	360,000,000.00	---
上海银行深圳分行	2012.02.13	2015.01.05	人民币	7.98%	110,000,000.00	--
	2012.03.28	2015.01.05	人民币	7.98%	200,000,000.00	---
平安信托	2012.7.19	2014.7.19	人民币	10.50%	299,000,000.00	---
民生银行深圳分行	2011.3.9	2020.9.14	人民币	8%-9%	150,000,000.00	150,000,000.00
	2011.4.27	2020.9.14	人民币	8%-9%	92,000,000.00	97,000,000.00
	2011.9.23	2020.9.14	人民币	9%-10%	30,000,000.00	30,000,000.00
中国银行苏州分行昆山支行	2011.7.27	2014.6.30	人民币	6%-7%	50,000,000.00	50,000,000.00
	2011.8.24	2013.9.30	人民币	6%-7%	10,000,000.00	10,000,000.00
	2011.8.24	2013.12.31	人民币	6%-7%	40,000,000.00	40,000,000.00
	2012-1-12	2014-6-30	人民币	6%-7%	100,000,000.00	---
	2012-3-15	2014-6-30	人民币	6%-7%	50,000,000.00	---
合计					1,491,000,000.00	377,000,000.00

## (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）其他非流动负债

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
递延收益---政府补贴---九方城市广场奖励扶持基金	---	13,600,000.00	---	13,600,000.00
合 计	---	13,600,000.00	---	13,600,000.00

因为子公司天津格兰云天投资发展有限公司(以下简称为天津地产)正在天津滨海新区响螺湾开发中航九方城市广场项目。报告期当地政府给予天津地产 2 笔奖励扶持基金共计 13,600,000.00 元，该项政府补贴系与土地资产相关的政府补助，先计入递延收益，待项目完工并开始销售房产后，再按规定进行分摊。

## （二十六）股本

### 1、本期股本变动金额如下：

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	3,600.00	0%	---	---	3,600.00	---	3,600.00	7,200.00	0%
1、国家持股	---	---	---	---	---	---	---	---	---
2、国有法人持股	---	---	---	---	---	---	---	---	---
3、高管持股*2	3,600.00	0%	---	---	3,600.00	---	3,600.00	7,200.00	0%
二、无限售条件股份	333,477,108.00	100%	---	---	333,477,108.00	---	333,477,108.00	666,954,216.00	100%
1、人民币普通股	333,477,108.00	100%	---	---	333,477,108.00	---	333,477,108.00	666,954,216.00	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	333,480,708.00	100%	---	---	333,480,708.00	---	333,480,708.00	666,961,416.00	100%

说明：\*1、公司 2011 年度股东大会于 2012 年 3 月 30 日审议通过了第六届董事会第三十四次会议通过的《公司 2011 年度利润分配预案》，同意公司以总股本 333,480,708 股为基数，以资本公积向全体股东每 10 股转增 10 股，合计送股 333,480,708 股。中国证券登记结算公司深圳分公司于 2012 年 5 月 17 日完成以上送股的股权登记手续。2012 年 5 月 18 日，大华会计师事务所有限公司以大华验字[2012]042 号验资报告对以上资本公积转增的注册资本 333,480,708.00 元予以验证。2012 年 6 月 27 日取得深圳市市场监督管理局颁发的增资后的企业法人营业执照。该次资本公积转增股本后公司的注册资本由原 333,480,708.00 元增至 666,961,416.00 元。

\*2、年初公司高管持有的 3,600 股限售股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。报告期公积金转股后该高管限售股增至 7,200 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 2012 年持有本公司股份增减变动情况如下：

股东名称	2011 年末		2012 年以资本公积转增股本金额	2012 年末	
	金额	比例		金额	比例
深圳中航集团股份有限公司	74,543,910.00	22.35%	74,543,910.00	149,087,820.00	22.35%
中国航空技术深圳有限公司	68,752,691.00	20.62%	68,752,691.00	137,505,382.00	20.62%
深圳中航城发展有限公司	23,913,929.00	7.17%	23,913,929.00	47,827,858.00	7.17%
公司控股股东直接、间接持股小计	167,210,530.00	50.14%	167,210,530.00	334,421,060.00	50.14%
其他股东小计	166,270,178.00	49.86%	166,270,178.00	332,540,356.00	49.86%
合计	333,480,708.00	100.00%	333,480,708.00	666,961,416.00	100.00%

### （二十七）资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
<b>资本（股本）溢价</b>	782,084,629.33	16,643,880.31	369,930,124.67	428,798,384.97
1、2007 年定向增发转入股本溢价*1	750,822,337.12	---	333,480,708.00	417,341,629.12
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	31,262,292.21	---	---	31,262,292.21
3、子公司天津格兰云天少数股东溢价增资产生的资本公积转入*2	---	16,523,881.18	---	16,523,881.18
4、购买岳阳建桥少数股权冲减资本公积*3	---	---	36,449,416.67	(36,449,416.67)
5、衡阳增资扩股少数股东投入增加的资本公积*4	---	119,999.13	---	119,999.13
<b>其他资本公积</b>	189,258,435.45	-	4,654,394.11	184,604,041.34
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*5	(4,736,884.38)	---	110,915.51	(4,847,799.89)
2、公司上市改组时资产评估增值*6	81,616,667.29	---	4,543,478.60	77,073,188.69
3、自用房地产转换为投资性房地产的公允价值变动净额*6	112,378,652.54	---	---	112,378,652.54
<b>合计</b>	971,343,064.78	16,643,880.31	374,584,518.78	613,402,426.31

\*1、股本溢价本年减少 333,480,708.00 元系本期利润分配以资本公积转增股本金额。

\*2、子公司天津格兰云天少数股东溢价增资产生的资本公积转入 16,523,881.18 元：本期本公司的子公司天津格兰云天投资发展有限公司的少数股东长安国际信托股份有限公司对其增资产生资本公积--资本溢价 30,497,048.57 元，本公司按增资后的持股比例 54.14%享有 16,510,640.96 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 2011 年度及以前的亏损 13,240.22 元（该子公司 2011 年度及以前亏损 28,870\*少数股东持股比例 45.86%）形成资本公积 13,240.22 元，两项合计金额为 16,523,881.18 元。

\*3、公司于 2011 年 10 月收购岳阳建桥投资置业有限公司（以下简称“岳阳建桥”）75%的股权，2012 年 4 月本公司出资 125,232,800.00 收购了岳阳建桥少数股东持有的 25%的股权，收购完成后，公司持有岳阳建桥 100%股权。股权收购前 25%的股权对应的公司净资产的份额为 88,783,383.33 元，收购价高于 25%股权对应净资产的差额 36,449,416.67 元调减资本公积-资本溢价。

\*4、2012 年衡阳深圳工业园开发建设有限公司（以下简称“衡阳深圳工业园”）增资时其少数股东以土地出资产生资本溢价 200,000.00 元，公司按出资比例享有资本溢价 119,999.13 元(200,000.00 元\*公司对衡阳深圳工业园出资 27538 万元/衡阳深圳工业园出资注册资本 45897 万元)。

\*5、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 110,915.51 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 110,915.51 元，调减资本公积—其他资本公积 110,915.51 元。

\*6、公司上市改组时资产评估增值减少系依据财政部(1998)16 号文件将股份评估增值部份的折旧逐年转入营业外收入。

## （二十八）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	128,754,608.32	6,612,837.14	---	135,367,445.46
合计	128,754,608.32	6,612,837.14	---	135,367,445.46

## （二十九）未分配利润

项目	金额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	1,161,983,350.25	
调整年初未分配利润合计数	---	
调整后年初未分配利润	1,161,983,350.25	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	414,428,563.84	
减：提取法定盈余公积	6,612,837.14	按净利润 10%计提
应付普通股股利*1	66,696,141.60	
转作股本的普通股股利	---	
本年年末余额	1,503,102,935.35	

\*1、公司 2011 年度股东大会于 2012 年 3 月 30 日审议通过了第六届董事会第三十四次会议通过的《公司 2011 年度利润分配预案》，同意公司以总股本 333,480,708 股为基数，以资本公积向全体股东每 10 股转增 10 股并派发 2 元现金股利（含税），共分配现金股利 66,696,141.60 元，剩余未分配利润结转以后年度进行分配。

**(三十) 营业收入及营业成本****1、营业收入**

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	4,185,324,358.74	3,705,924,862.21
其他业务收入	---	---
营业成本	2,863,609,273.50	2,320,876,110.15

**2、主营业务收入及成本—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	3,137,253,124.15	2,010,849,247.29	2,678,681,926.60	1,632,104,207.59
物业、餐饮等服务业	1,048,071,234.59	852,760,026.21	1,027,242,935.61	688,771,902.56
合计	4,185,324,358.74	2,863,609,273.50	3,705,924,862.21	2,320,876,110.15

**3、主营业务收入及成本—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
地产板块收入	3,137,253,124.15	2,010,849,247.29	2,678,681,926.60	1,632,104,207.59
物业板块收入	954,818,577.39	815,421,872.69	742,949,988.11	623,365,677.89
其他服务收入	93,252,657.20	37,338,153.52	284,292,947.50	65,406,224.67
合计	4,185,324,358.74	2,863,609,273.50	3,705,924,862.21	2,320,876,110.15

**4、主营业务收入及成本—分地区**

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
1、房地产业务分地区情况:				
广东	798,485,223.97	505,516,074.19	447,801,077.00	255,496,156.25
其中: 深圳市	244,973,576.82	126,992,346.91	110,828,960.97	49,864,036.63
江苏	463,386,202.85	326,463,270.81	616,951,773.61	423,116,841.58
江西	1,044,717,132.55	686,910,982.38	502,660,093.05	317,318,466.60
新疆	264,409,714.97	141,215,834.21	214,610,818.00	139,933,242.00
四川	262,175,845.05	141,888,445.22	681,001,220.83	317,550,289.43
湖北	47,020,777.33	43,690,264.85	23,965,444.30	22,551,162.95

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
广西	11,565,076.56	8,809,753.96	22,192,612.69	18,297,693.76
北京	20,986,144.90	17,602,655.85	19,078,349.08	17,885,354.46
重庆	7,884,036.84	6,565,244.82	18,718,887.04	17,558,827.64
吉林	---	---	17,181,067.16	16,082,971.29
河南	51,494,423.89	46,449,559.94	16,386,773.14	16,281,406.24
山西	---	---	8,202,911.41	7,735,428.22
湖南	69,277,535.62	7,158,488.10	20,137,067.00	---
上海	7,837,086.73	7,598,232.68	---	---
贵州	68,514,014.16	58,406,027.23	---	---
其他省	19,499,908.73	12,574,413.05	69,793,832.29	62,296,367.17
小计	3,137,253,124.15	2,010,849,247.29	2,678,681,926.60	1,632,104,207.59
2、物业业务分地区情况：				
广东	556,405,269.14	481,006,924.10	474,602,718.98	393,668,833.48
其中：深圳市	480,407,922.52	415,366,433.09	411,495,015.28	338,237,715.42
湖南	71,755,582.88	55,604,834.83	51,248,632.63	42,669,395.95
北京	56,341,841.93	47,117,061.55	39,732,672.30	35,216,787.11
上海	49,729,468.67	39,673,632.23	39,914,423.78	31,653,059.79
湖北	43,714,486.85	38,066,679.62	37,413,406.24	31,874,377.73
山东	41,171,200.95	36,358,240.40	36,591,654.66	30,513,249.48
天津	26,090,744.62	23,226,828.27	22,474,681.43	20,604,381.14
江苏	27,500,011.71	22,507,632.15	14,073,240.62	10,767,183.14
江西	23,082,689.24	20,581,588.62	11,080,741.35	8,873,112.97
其他	59,027,281.40	51,278,450.92	15,817,816.12	17,525,297.10
小计	954,818,577.39	815,421,872.69	742,949,988.11	623,365,677.89
3、其他服务业务分地区情况：				
广东	91,166,880.73	35,246,082.39	161,600,515.42	43,047,605.52
其中：深圳	91,166,880.73	35,246,082.39	161,600,515.42	43,047,605.52
上海	---	---	26,381,363.80	4,653,714.65
北京	---	---	59,630,965.28	10,158,366.61
陕西	2,085,776.47	2,092,071.13	11,726,024.46	2,627,470.46
江西	---	---	20,581,387.37	3,917,489.03
湖南	---	---	4,372,691.17	1,001,578.40
小计	93,252,657.20	37,338,153.52	284,292,947.50	65,406,224.67
合计	4,185,324,358.74	2,863,609,273.50	3,705,924,862.21	2,320,876,110.15

## 5、主营业务—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、地产板块(分业务类型)				
房产销售	2,498,634,647.17	1,600,886,888.73	2,315,354,679.00	1,365,864,446.10
房地产出租	136,304,431.92	48,006,892.39	65,138,152.21	24,822,307.60
监理工程	5,941,743.00	---	3,964,631.56	---
幕墙工程	413,971,123.14	361,400,548.89	274,326,801.14	241,415,116.60
技术服务	24,488,814.85	---	---	---
代建政府项目	46,865,268.09	----	16,115,300.80	----
施工收入	6,666,293.20	----	2,042,862.01	----
其他	4,380,802.78	554,917.28	1,739,499.88	2,337.29
小计	3,137,253,124.15	2,010,849,247.29	2,678,681,926.60	1,632,104,207.59
2、物业板块(分业务类型)				
物业管理	834,861,323.14	741,179,385.97	654,067,055.85	567,121,342.16
房产出租	590,196.88	---	2,183,723.05	296,944.04
其他	119,367,057.37	74,242,486.72	86,699,209.21	55,947,391.69
小计	954,818,577.39	815,421,872.69	742,949,988.11	623,365,677.89
3、其他服务(分业务类型)				
酒店、服务	55,870,167.64	30,552,114.28	263,894,571.83	64,256,224.67
物业出租	37,382,489.56	6,786,039.24	20,398,375.67	1,150,000.00
小计	93,252,657.20	37,338,153.52	284,292,947.50	65,406,224.67
合计	4,185,324,358.74	2,863,609,273.50	3,705,924,862.21	2,320,876,110.15

## 6、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
深圳市中航城置业发展有限公司	50,988,057.01	1.22%
贵阳宏益房地产开发有限公司	50,790,000.00	1.21%
成都天源汇成商贸有限公司	41,000,000.00	0.98%
第一创业证券责任有限公司	40,300,000.00	0.96%
中国移动通信集团广东有限公司	36,745,713.37	0.88%
合计	219,823,770.38	5.25%

## (三十一) 营业税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
消费税	---	---	
营业税	210,251,854.45	181,825,781.92	3-5%
城市维护建设税	14,313,256.02	12,534,819.01	1%，5%，7%
教育费附加	9,133,378.61	7,764,709.26	3.00%
资源税	---	---	
堤围防护费	698,910.15	388,485.80	0.01%
土地增值税	136,679,988.09	192,076,934.46	按清算政策规定
其他	12,532,687.55	7,401,227.77	
合计	383,610,074.87	401,991,958.22	--

## (三十二) 销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
工资	11,087,987.60	45,341,619.63
广告宣传费	48,816,716.50	34,906,783.19
租赁费	543,391.31	23,236,916.40
销售代理费及营销推广费	45,567,757.64	25,318,323.81
长期待摊费用摊销	90,126.16	16,888,622.21
燃料水电费	301,983.04	13,516,434.15
物料消耗	5,817,729.81	7,442,862.66
促销费	12,929,869.23	6,810,695.17
折旧费	268,527.15	3,069,539.94
社会保险费	392,343.01	3,759,913.05
低值易耗品摊销	88,191.02	2,107,522.07
运输费	2,228,142.00	2,784,556.15
通讯费	154,898.97	1,906,897.98
其他	13,906,146.64	18,846,092.33
合 计	142,193,810.08	205,936,778.74

## (三十三) 管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
管理人员工资	106,947,244.00	111,787,069.60
社会保险费	10,995,838.18	16,262,492.74
折旧费	8,611,886.29	10,630,423.28
业务招待费	15,285,471.22	11,724,857.77
长期待摊费用	14,702,145.46	13,157,966.98
租赁费	6,446,485.01	7,745,609.79
差旅费	8,682,556.94	9,484,961.88

项 目	本期发生额	上期发生额
福利费	10,987,535.99	8,549,828.17
税金	13,076,614.29	6,658,975.86
办公费	8,356,383.55	6,305,976.59
运输费	2,594,938.56	4,216,479.97
教育经费	2,162,546.84	1,968,561.52
水电费	1,049,005.48	2,732,062.23
咨询、顾问、评估费用	2,997,336.68	3,991,861.96
其他	39,257,195.36	25,716,871.03
合计	252,153,183.85	240,933,999.37

#### (三十四) 财务费用

类 别	本期发生额	上期发生额
利息支出	220,938,748.73	67,752,365.58
减：利息收入	7,119,465.00	6,245,950.76
汇兑损失	---	1,127.17
减：汇兑收益	---	---
银行手续费	1,011,522.63	1,964,156.82
其他	14,991,197.90	5,641,175.75
合计	229,822,004.26	69,112,874.56

#### (三十五) 资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	30,434,347.69	5,040,637.57
存货跌价损失	---	(10,740.99)
长期股权投资减值损失	---	---
合 计	30,434,347.69	5,029,896.58

#### (三十六) 投资收益

##### 1、投资收益明细情况

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	---	---
权益法核算的长期股权投资收益	1,002,717.29	-285,542.54
处置长期股权投资产生的投资收益	---	19,498,833.35
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益	---	2,664,370.39
合计	1,002,717.29	21,877,661.20

**(三十七) 营业外收入****1、营业外收入情况**

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合计	28,645.75	47,877.30	28,645.75
其中：固定资产处置利得	28,645.75	47,877.30	28,645.75
政府补助	18,480,672.18	1,018,300.00	18,480,672.18
违约金收入	1,503,647.92	181,834.51	1,503,647.92
资产评估增值部分计提折旧转入*1	4,543,478.60	4,657,646.10	4,543,478.60
无需支付的款项	723,298.14	921,209.96	723,298.14
奖励收入	326,000.00	---	326,000.00
其他	422,939.31	1,323,429.40	422,939.31
合计	26,028,681.90	8,150,297.27	26,028,681.90

\*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、政府补助明细**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	说明
公司所属孙公司江西佳利商城住宅开发有限公司收到税收返还	18,405,608.00	---	
子公司中航物业有限公司收到的济南市人力资源和社会保障局大学生就业见习补贴款及培训补贴款	75,064.18	---	
公司本部收到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	
中航物业收到的福田区 2010 年纳税亿元楼宇物业服务企业三等奖奖金	---	200,000.00	
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	
合计	18,480,672.18	1,018,300.00	

**(三十八) 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合计	613,132.21	625,495.66	613,132.21
其中：固定资产处置损失	613,132.21	625,495.66	613,132.21
无形资产处置损失	---	---	---
捐赠支出*1	3,128,000.00	270,649.83	3,128,000.00
赔偿支出	1,142,860.02	263,596.87	1,142,860.02
罚款支出	130,888.41	25,676.31	130,888.41
担保损失*2	10,294,325.33	---	10,294,325.33
其他	146,969.82	939,413.13	146,969.82
合计	15,456,175.79	2,124,831.80	15,456,175.79

说明：1、本期捐赠支出中，主要系公司子公司赣州中航置业有限公司向赣州中学奖学教学基金公益性捐赠款 200 万以及子公司中航物业管理有限公司对深圳市明善公益事业发展中心捐赠款 100 万元和对深圳市关爱行动公益基金会爱心小书桌的 10 万元捐赠。

\*2、担保损失 10,294,325.33 元，系本期公司按照担保合同约定履行连带保证责任，代深圳保安自行车有限公司向中国光大银行红荔路支行偿还银行借款本金 1,000 万元及贷款利息 294,325.33 元所产生的损失。详见附注九 2012 年保安担保损失说明。

### （三十九）所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	132,862,460.12	162,971,915.44
递延所得税调整	109,527,995.13	59,388,333.03
合计	242,390,455.25	222,360,248.47

### （四十）基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

#### 1、计算结果

报告期利润	本期数		上期数	
	基本每股收益	稀释每股收益	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（I）	0.6214	0.6214	0.7757	0.7757
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润（II）	0.2047	0.2047	0.4739	0.4739

#### 2、每股收益的计算过程

项目	序号	本期数	上期数
归属于本公司普通股股东的净利润	1	414,428,563.84	517,334,892.89
扣除所得税影响后归属于母公司普通股股东净利润的非经常性损益	2	277,904,215.71	201,253,169.47
扣除非经常性损益后的归属于本公司普通股股东的净利润	3=1-2	136,524,348.13	316,081,723.42
期初股份总数	4	333,480,708.00	333,480,708.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加的股份数	5	333,480,708.00	333,480,708.00
报告期因发行新股或债转股等增加的股份数	6	---	---
发行新股或债转股等增加股份下一月份起至报告期年末的月份数	7	---	---
报告期因回购等减少的股份数	8	---	---
减少股份下一月份起至报告期年末的月份数	9	---	---
报告期缩股数	10	---	---
报告期月份数	11	---	---
发行在外的普通股加权平均数（II）	$12=4+5+6 \times 7 \div 11-8 \times 9 \div 11-10$	666,961,416.00	666,961,416.00
因同一控制下企业合并而调整的发行在外的普通股加权平均数（I）	13	---	---
基本每股收益（I）	14=1 ÷ 12	0.6214	0.7757

项 目	序号	本期数	上期数
基本每股收益（II）	15=3÷12	0.2047	0.4739
已确认为费用的稀释性潜在普通股利息及其他影响因素	16	---	---
所得税率	17	---	---
转换费用	18	---	---
可转换公司债券、认股权证、股份期权等转换或行权而增加的股份数	19	---	---
稀释每股收益（I）	$20=[1+(16-18)\times(100\%-17)]\div(13+19)$	0.6214	0.7757
稀释每股收益（II）	$21=[3+(16-18)\times(100\%-17)]\div(12+19)$	0.2047	0.4739

#### （四十一）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	---	---
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	---	---
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	---	1,510,382.50
小计	---	(1,510,382.50)
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	(110,915.51)	(3,806,138.78)
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	(110,915.51)	(3,806,138.78)
合计	(110,915.51)	108,245,428.69

#### （四十二）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
1、公司往来款	324,670,789.25
2、押金及代收代付款	199,538,988.48
3、收到退回的保证金	41,703,479.32
4、收到的工程、投标保证金	22,317,444.61
5、银行存款利息收入	7,119,465.00
6、罚款、违约金收入	1,503,647.92
7、收到财政对代建项目的拨款	1,364,207.68
8、职工归还的备用金	20,008,704.70
9、收到政府补助	13,600,000.00
10、其他	42,260,811.83

项 目	本期金额
合计	674,087,538.79

## 2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期金额
1、往来款项	902,083,194.50
2、管理费用支付的现金	128,390,587.73
3、营业费用支付的现金	80,109,081.24
4、押金、保证金、维修金支出	458,486,914.98
5、员工备用金	23,750,513.90
6、捐赠支出	3,128,000.00
7、担保损失	10,294,370.33
8、其他	72,863,198.79
合计	1,679,105,861.47

### (四十三) 现金流量表补充资料

#### 1、现金流量表补充资料

项目	本期金额	上期金额
一、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	435,495,238.60	500,798,614.38
加：资产减值准备	30,434,347.69	5,029,896.58
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	19,004,257.95	26,051,955.26
无形资产摊销	338,443.92	2,915,659.03
长期待摊费用摊销	26,538,678.08	30,314,057.09
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	585,593.06	577,618.36
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）	(382,808,805.96)	(233,212,491.59)
财务费用（收益以“-”号填列）	220,938,748.73	69,112,874.56
投资损失（收益以“-”号填列）	(1,002,717.29)	(21,877,661.20)
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	88,255.43	(313,576.70)
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	109,439,739.70	59,701,909.73
存货的减少（增加以“-”号填列）	(2,061,530,213.42)	(1,332,911,234.69)
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	(226,087,174.61)	(323,557,161.18)
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,104,194,504.20	579,209,451.43
其 他	---	---
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>(724,371,103.92)</b>	<b>(638,160,088.94)</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	---	---

项目	本期金额	上期金额
一年内到期的可转换公司债券	---	---
融资租入固定资产	---	---
三、现金及现金等价物净变动情况		
现金的年末余额	1,362,583,943.82	861,212,712.05
减：现金的年初余额	861,212,712.05	1,125,700,767.35
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	501,371,231.77	(264,488,055.30)

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	期末数	期初数
一、现金	1,362,583,943.82	861,212,712.05
其中：库存现金	521,691.08	749,679.80
可随时用于支付的银行存款	1,362,062,252.74	860,463,032.25
可随时用于支付的其他货币资金	---	---
可用于支付的存放中央银行款项	---	---
存放同业款项	---	---
拆放同业款项	---	---
二、现金等价物	---	---
其中：三个月内到期的债券投资	---	---
三、期末现金及现金等价物余额	1,362,583,943.82	861,212,712.05

#### (四十四) 所有者权益变动表项目注释

1、本期少数股东权益---所有者投入资本增加 386,133,534.17 元系天津格兰云天投资发展有限公司、衡阳深圳工业园开发建设有限公司、衡阳中航电镀中心有限公司、贵阳中航房地产开发有限公司、中航建筑工程有限公司、惠州市中航华南国际帆船运动俱乐部有限公司少数股东投资。

2、本期少数股东权益---其他减少 88,783,383.33 元系岳阳建桥本期收购了剩余的 25% 的少数股权后，减少对应的少数股东权益。

3、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、子公司深圳市老大昌酒楼有限公司及子公司深圳市正章干洗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

### (一) 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	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	吴光权	综合	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	林左鸣	综合	640 亿元	---	51.28%		710935732

\*1 本企业控股股东情况说明：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，深圳中航集团股份有限公司于 2013 年 1 月 4 日更名为“中航国际控股股份有限公司”)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 76.83% 的股份，故中国航空工业集团公司为本公司最终控制方。

因西安飞机工业(集团)有限责任公司持有本公司股权 7,607,820.00 元，持股比例为 1.14%，中国航空技术深圳有限公司与西安飞机工业(集团)有限责任公司的实际控制人均为中国航空工业集团公司。因此，本公司的最终控制方中国航空工业集团公司对本公司的表决权比例为 51.28%。

控股股东经营范围：经营或代理除国家统一联合经营的出口商品和国家实行核定公司经营的进口商品以外的其它商品及技术的进出口业务，补偿贸易；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；国产汽车（不含小轿车）的销售；房地产开发（开发福田区宗地号为 B210-0016 地块）；润滑油、燃料油、化工产品 & 化工材料（不含危险化学品）的进出口和内销业务、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。

## （二）本企业的子公司情况

截止 2012 年 12 月 31 日止,本公司的各类子公司共计 51 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），2012 年本公司通过设立或投资等方式取得 6 家地产类、服务类子公司。因此，截止 2012 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 51 家，其中直接持股的子公司 25 家(14 家全资子公司，11 家控股子公司)，间接持股的子公司 26 家（孙公司 23 家，孙公司的子公司 3 家），其中有关子公司类型、企业类型、注册地、表决权比例等情况详见附注四、（一）子公司情况。

子公司的法人代表、组织机构代码等情况如下（注册资本以人民币万元为单位）：

子公司全称	法人代表	注册资本	表决权比例	组织机构代码
一、通过设立或投资等方式取得的子公司				
1、深圳市中航城投资发展有限公司	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	20,000	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	45,897	60%	66855117-9
7、衡阳中航电镀中心有限公司	柏丙林	5,000	55%	05801370-1
8、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
9、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
10、惠州市中航华南国际帆船运动俱乐部有限公司	李 征	3,920	51%	59585131-3
11、深圳中航观澜地产发展有限公司	伍 倜	1,000	51%	76349594-5
12、昆山市中航地产有限公司	欧阳昊	22,000	100%	79459286-0
13、江苏中航地产有限公司	欧阳昊	18,595	53.78%	69932982-9
14、中航城置业（昆山）有限公司	欧阳昊	25,000	100%	59253141-0
15、中航城置业(上海)有限公司	欧阳昊	1,000	100%	59162501-X
16、贵阳中航房地产开发有限公司	欧阳昊	40,000	70%	05500326-8
17、岳阳中航地产有限公司	沈青川	10,000	100%	68030732-0
18、九江中航城地产开发有限公司	欧阳昊	10,000	100%	58403902-0
19、天津格兰云天投资发展有限公司	欧阳昊	19,814	100%	66308015-2
20、深圳中航龙兴地产有限公司	伍 倜	2,000	100%	79661991-6
21、海南南光房地产开发公司	李学智	1,000	100%	28401177-1
22、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
23、深圳市中航九方资产管理有限公司	石正林	1,000	100%	58006461-6

子公司全称	法人代表	注册资本	表决权比例	组织机构代码
24、中航物业管理有限公司	石正林	5,000	100%	19220520-2
25、深圳市中航经营顾问有限公司	朱俊春	500	100%	74322778-3
26、深圳市中航楼宇科技有限公司	朱俊春	2,000	100%	74320107-3
27、深圳市中航南光电梯工程有限公司	朱俊春	500	100%	19235074-1
28、深圳市南光物业管理有限公司	张 力	1,000	100%	19220929-7
29、山东中航物业管理有限公司	朱俊春	600	100%	56671177-6
30、天津中航物业服务服务有限公司	朱俊春	600	100%	56931909-1
31、上海中航物业管理有限公司	高文田	600	100%	05761059-8
32、厦门中航物业管理有限公司	朱俊春	600	70%	56844290-1
33、湖南中航物业管理服务有限公司	邹 民	600	100%	58895047-9
34、新疆中航物业服务服务有限公司	朱俊春	50	100%	67630028-1
35、深圳市中航主题地产有限公司	张振山	1,500	100%	61881191-3
36、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
37、深圳市老大昌酒楼有限公司	费元辅	100	51%	19219597-2
38、深圳市正章干洗有限公司	张国超	100	51%	19219790-0
39、西安正章干洗有限公司	孟少凯	550	60%	56145671-0
40、成都中航幕墙有限公司	周丹丹	50	100%	58002655-6
二、通过同一控制下企业合并取得的子公司				
41、新疆中航投资有限公司	钟宏伟	5,000	100%	76114426-0
42、深圳市中航建设监理有限公司	翁志忠	300	53.33%	19230919-1
43、江西中航地产有限责任公司	钟宏伟	10,000	75%	79280546-3
44、深圳中航幕墙工程有限公司	柴书弘	5,080	100%	19219131-4
45、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				
46、江西佳利商城新天地广场有限公司	欧阳昊	1,660	67%	77237879-1
47、江西佳利商城住宅开发有限公司	欧阳昊	5,000	67%	75997352-9
48、深圳市瑞远运动器材有限公司	柏丙林	1,000	100%	67858514-5
49、岳阳建桥投资置业有限公司	欧阳昊	10,666.67	75%	79688893-X
50、惠东县康宏发展有限公司	沈青川	204.0816	51%	63283610-5
51、中航建筑工程有限公司	伍 倜	10,000	51%	18376998-9

## (三) 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%	24,355.08	16,150.56	8,204.52	---	---	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%	38,520.55	13,676.42	24,844.13	1,270	(74.29)	本公司的联营企业	58128530-6
中和中(北京)光电科技有限公司	有限责任公司	北京	武林	技术开发、电子产品等	1,755	20%	20%	4,498.62	2,163.76	2,734.86	8,770.26	631.36	本公司的联营企业	77406249-1

## (四) 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的子公司	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
深圳市亨吉利世界名表中心有限公司西安分公司	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
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

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
中国航空技术国际工程有限公司	该公司是本公司的控股股东的子公司	10000100-0
中航技国际工贸公司	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	该公司是本公司的控股股东的子公司	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	该公司是本公司的控股股东的子公司	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	该公司是本公司的控股股东的子公司	560448831
嘉浩（庐山）房地产开发有限公司	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
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

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
江西省南昌滕王阁房地产开发有限公司	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
岳阳格兰云天大酒店有限公司	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
博玉东方有限公司	本公司实际控制人中国航空技术国际控股有限公司的孙公司	05151366-6
岳阳市达美思贸易有限公司	本公司实际控制人中国航空技术国际控股有限公司的孙公司	051651874
深圳和记黄埔中航地产有限公司	其他关联方	757606047

## (五) 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
北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司	餐费	市场价	1,194,487.44	7.81%	325,180.22	2.77%
深圳观澜太极餐饮有限公司	餐费	市场价	5,931.00	0.04%	---	0.00%
深圳市花园格兰云天大酒店有限公司	餐费	市场价	362,728.05	2.37%	76,692.00	0.65%
深圳上海宾馆	餐费	市场价	365,452.33	2.39%	117,289.45	1.00%
深圳观澜格兰云天国际酒店有限公司	餐费	市场价	4,000.00	0.03%	---	0.00%
岳阳格兰云天大酒店有限公司	餐费	市场价	643,871.00	4.21%	---	0.00%
深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司	餐费	市场价	414,746.83	2.71%	---	0.00%
广东国际大厦实业有限公司	餐费	市场价	---	---	81,320.87	0.69%
珠海凯迪克酒店有限公司	餐费	市场价	---	---	2,450.00	0.02%
深圳中航集团培训中心	培训费	市场价	62,800.00	2.90%	56,600.00	2.88%
天虹商场股份有限公司	购买商品	市场价	3,486,608.48	28.69%	2,217,020.70	4.55%
岳阳市天虹百货有限公司	购买商品	市场价	460,000.00	3.78%	---	---
深圳市君尚百货有限公司	购买商品	市场价	12,000.00	0.10%	---	---
南昌市天虹商场有限公司	购买商品	市场价	98,000.00	0.81%	---	---
东莞市天虹商场有限公司	购买商品	市场价	616,200.00	5.07%	---	---
长沙市天虹百货有限公司	购买商品	市场价	295,600.00	2.43%	---	---
北京时尚天虹百货有限公司	购买商品	市场价	203,400.00	1.67%	---	0.00%
赣州市天虹百货实业有限公司	购买商品	市场价	230,199.00	1.89%	---	0.00%
中国航空技术北京有限公司	购买商品、接受劳务	市场价	160.56	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
中国航空技术国际控股有限公司	购买商品、接受劳务	市场价	33.06	0.00%	---	---
中国航空技术上海有限公司	购买商品、接受劳务	市场价	30,000.00	0.25%	900,000.00	100.00%
中航国际租赁有限公司(大航机电分公司)	购买商品、接受劳务	市场价	828,562.96	0.02%	---	---
中航技国际储运有限责任公司	购买商品、接受劳务	市场价	3,060.70	0.03%	---	---
中航国际航空发展有限公司	购买商品、接受劳务	市场价	68,905.03	0.57%	---	---
中航技机票代理有限公司	购买商品、接受劳务	市场价	5,085.77	0.04%	---	---
中航社区健康服务中心	服务费	市场价	242,388.00	2.21%	84,725.00	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%
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%
深圳中航商贸有限公司	购买商品	市场价	---	---	92,700.00	---
中国航空技术深圳有限公司	业务费	市场价	---	---	10,043.14	0.09%
	<b>购买商品、接受劳务合计</b>		<b>9,634,220.21</b>		<b>5,911,384.39</b>	

## 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*1	商品房销售	市场价	18,804,825.00	0.75%	---	---
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>销售房产收入小计</b>		<b>18,804,825.00</b>	<b>0.75%</b>	<b>24,157,668.00</b>	<b>1.04%</b>
深圳市中航长泰投资发展有限公司*2	监理收入	市场价	5,558,000.00	93.54%	3,396,400.00	85.67%
	<b>监理收入小计</b>		<b>5,558,000.00</b>	<b>93.54%</b>	<b>3,396,400.00</b>	<b>85.67%</b>
东莞市天虹工贸有限公司	商品销售	市场价	232,478.63	7.72%	---	---

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	商品销售	市场价	243,589.75	8.08%	---	---
	<b>商品销售小计</b>		<b>476,068.38</b>	<b>15.80%</b>	---	---
中联（庐山）国际商务会议中心有限公司	幕墙工程	市场价	1,164,784.48	0.28%	22,130,905.05	8.07%
深圳市中航长泰投资发展有限公司*3	幕墙工程	市场价	10,256,410.00	2.48%	---	---
嘉浩（庐山）房地产开发有限公司	幕墙工程	市场价	---	---	2,610,802.54	0.95%
深圳市中航城置业发展有限公司*4	幕墙工程	市场价	55,054,537.30	13.30%	9,488,454.01	3.46%
	<b>幕墙工程收入小计</b>		<b>66,475,731.78</b>	<b>16.06%</b>	<b>34,230,161.60</b>	<b>12.48%</b>
北京千秋营宸房地产开发有限公司	咨询服务费	市场价	1,395,000.00	100.00%	---	---
	<b>咨询服务收入小计</b>		<b>1,395,000.00</b>	<b>100.00%</b>	---	---
广东国际大厦实业有限公司*5	工程、维保	市场价	20,024,600.89	16.78%	27,284,991.62	31.38%
中联（庐山）国际商务会议中心有限公司*6	工程、维保	市场价	17,766,511.22	14.88%	2,060,800.00	2.37%
深圳市中航城置业发展有限公司*7	工程、维保	市场价	6,088,154.16	5.10%	1,224,127.70	1.41%
嘉浩（庐山）房地产开发有限公司*8	工程、维保	市场价	4,607,280.57	3.86%	---	---
深圳中航城发展有限公司	工程、维保	市场价	414,881.45	0.35%	73,645.05	0.08%
天虹商场股份有限公司	工程、维保	市场价	302,536.22	0.25%	172,308.96	0.20%
深圳市中航华城置业发展有限公司	工程、维保	市场价	287,981.84	0.24%	833,415.20	0.96%
飞亚达(集团)股份有限公司	工程、维保	市场价	189,840.65	0.16%	---	---
天马微电子股份有限公司	工程、维保	市场价	127,999.15	0.11%	276,020.51	0.32%
深圳市中航阳光地产发展有限公司	工程、维保	市场价	69,580.00	0.06%	---	---
深南电路有限公司	工程、维保	市场价	51,414.55	0.04%	---	---
深圳上海宾馆	工程、维保	市场价	32,533.33	0.03%	497,200.00	0.57%
深圳市花园格兰云天大酒店有限公司	工程、维保	市场价	27,000.00	0.02%	11,250.00	0.01%
中国航空技术深圳有限公司	工程、维保	市场价	1,815.00	0.00%	156,492.63	0.18%
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%
深圳市深南电路有限公司	工程、维保	市场价	---	---	42,000.00	0.05%

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
上海天马微电子有限公司	工程、维保	市场价	---	---	521,457.20	0.60%
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%
	<b>工程维保收入小计</b>		<b>49,992,129.03</b>	<b>41.88%</b>	<b>34,092,130.07</b>	<b>39.21%</b>
天虹商场股份有限公司*9	物业管理费和水电费	市场价	10,617,426.49	1.27%	11,618,780.96	1.78%
广东国际大厦实业有限公司*10	物业管理费和水电费	市场价	8,270,477.02	0.99%	8,404,613.11	1.28%
深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司*11	物业管理费和水电费	市场价	6,396,595.44	0.77%	3,081,706.43	0.47%
中国航空技术国际控股有限公司*12	物业管理费和水电费	市场价	5,932,586.31	0.71%	4,104,226.40	0.63%
天马微电子股份有限公司*13	物业管理费和水电费	市场价	5,502,399.96	0.66%	5,183,654.32	0.79%
上海天马微电子有限公司*14	物业管理费和水电费	市场价	4,596,591.80	0.55%	3,943,606.00	0.60%
中航技进出口有限责任公司*15	物业管理费和水电费	市场价	4,551,796.10	0.55%	2,336,146.11	0.36%
上海中航光电子有限公司*16	物业管理费和水电费	市场价	4,448,459.00	0.53%	4,308,440.00	0.66%
云南尚居地产有限公司*17	物业管理费和水电费	市场价	4,110,898.84	0.49%	---	---
中国航空技术深圳有限公司*18	物业管理费和水电费	市场价	3,782,087.87	0.45%	2,764,153.19	0.42%
深圳中航城发展有限公司*19	物业管理费和水电费	市场价	3,749,412.50	0.45%	3,818,525.18	0.58%
深圳市中航城置业发展有限公司*20	物业管理费和水电费	市场价	3,233,427.10	0.39%	468,251.40	0.07%
深圳上海宾馆*21	物业管理费和水电费	市场价	3,112,249.81	0.37%	2,885,571.06	0.44%
赣州市天虹百货实业有限公司	物业管理费和水电费	市场价	2,974,120.53	0.36%	---	---
中航国际航空发展有限公司	物业管理费和水电费	市场价	2,856,103.60	0.34%	---	---
长沙市天虹百货有限公司	物业管理费和水电费	市场价	2,237,217.55	0.27%	2,093,476.10	0.32%
岳阳市天虹百货有限公司	物业管理费和水电费	市场价	549,348.00	0.07%	---	---
上海中航房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	市场价	2,586,225.28	0.31%	724,501.00	0.11%
北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司	物业管理费和水电费	市场价	2,578,163.15	0.31%	903,049.58	0.14%
深南电路有限公司	物业管理费和水电费	市场价	2,275,106.71	0.27%	1,790,271.24	0.27%
厦门天马微电子有限公司	物业管理费和水电费	市场价	2,231,846.83	0.27%	---	---
成都天马微电子有限公司	物业管理费和水电费	市场价	2,168,643.05	0.26%	2,021,445.47	0.31%

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
中国航空技术上海有限公司	物业管理费和水电费	市场价	1,559,865.33	0.19%	1,470,385.48	0.22%
岳阳格兰云天大酒店有限公司	物业管理费和水电费	市场价	1,400,001.00	0.17%	---	---
嘉浩（庐山）房地产开发有限公司	物业管理费和水电费	市场价	1,398,831.90	0.17%	---	---
深圳格兰云天酒店管理有限公司	物业管理费和水电费	市场价	1,320,243.91	0.16%	569,160.02	0.09%
南昌格兰云天国际酒店有限公司	物业管理费和水电费	市场价	1,260,000.00	0.15%	525,000.00	0.08%
中航社区健康服务中心	物业管理费和水电费	市场价	1,003,019.50	0.12%	983,576.51	0.15%
深圳中航集团培训中心	物业管理费和水电费	市场价	813,207.74	0.10%	787,307.39	0.12%
江西鼎诚实业投资有限公司	物业管理费和水电费	市场价	624,000.00	0.07%	836,000.00	0.13%
中航国际租赁有限公司	物业管理费和水电费	市场价	580,833.98	0.07%	481,030.36	0.07%
深圳市飞亚达精密计时制造有限公司	物业管理费和水电费	市场价	532,019.50	0.06%	554,770.56	0.08%
深圳市亨吉利世界名表中心有限公司	物业管理费和水电费	市场价	514,296.85	0.06%	435,213.36	0.07%
飞亚达（集团）股份有限公司	物业管理费和水电费	市场价	501,363.77	0.06%	974,359.82	0.15%
中航证券有限公司	物业管理费和水电费	市场价	411,529.95	0.05%	441,274.22	0.07%
深圳市中航置地开发有限公司	物业管理费和水电费	市场价	368,430.97	0.04%	---	---
中航工业无锡发动机控制科技有限公司	物业管理费和水电费	市场价	363,252.00	0.04%	---	---
深圳中航商贸有限公司	物业管理费和水电费	市场价	314,098.92	0.04%	171,473.56	0.03%
成都中航阳光地产有限公司	物业管理费和水电费	市场价	281,696.90	0.03%	189,313.12	0.03%
深圳市中航投资管理有限公司	物业管理费和水电费	市场价	281,395.32	0.03%	285,179.45	0.04%
深圳市深越联合投资有限公司	物业管理费和水电费	市场价	197,655.08	0.02%	---	---
深圳和记黄埔中航地产有限公司	物业管理费和水电费	市场价	197,273.97	0.02%	---	---
深圳迈威有线电视器材有限公司	物业管理费和水电费	市场价	189,998.48	0.02%	170,040.62	0.03%
中航工业航空动力控制系统研究所	物业管理费和水电费	市场价	132,240.00	0.02%	---	---
深圳市中航长泰投资发展有限公司	物业管理费和水电费	市场价	120,395.00	0.01%	117,770.00	0.02%

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	物业管理费和水电费	市场价	118,209.96	0.01%	114,311.43	0.02%
赣州格兰云天国际酒店有限公司	物业管理费和水电费	市场价	108,643.52	0.01%	---	---
深圳市中航华城置业发展有限公司	物业管理费和水电费	市场价	105,043.64	0.01%	23,277.00	0.00%
中国航空技术北京有限公司	物业管理费和水电费	市场价	53,807.79	0.01%	66,930.56	0.01%
中航技国际储运有限责任公司	物业管理费和水电费	市场价	42,383.00	0.01%	---	---
深圳深蓉塑料制品有限公司	物业管理费和水电费	市场价	37,398.56	0.00%	32,516.90	0.00%
中航技国际经贸发展有限公司	物业管理费和水电费	市场价	30,176.40	0.00%	30,176.40	0.00%
江西中航共青城实业有限公司	物业管理费和水电费	市场价	28,475.04	0.00%	---	---
江南期货经纪有限公司	物业管理费和水电费	市场价	8,360.74	0.00%	335,273.44	0.05%
中国航空技术厦门有限公司	物业管理费和水电费	市场价	6,895.00	0.00%	9,547.16	0.00%
中航技机票代理有限公司	物业管理费和水电费	市场价	5,809.22	0.00%	10,213.99	0.00%
厦门中航技医疗器械有限公司	物业管理费和水电费	市场价	3,941.92	0.00%	---	---
深圳市世界名表中心有限公司	物业管理费和水电费	市场价	3,437.18	0.00%	---	---
中国航空技术国际工程有限公司	物业管理费和水电费	市场价	2,528.72	0.00%	3,778.81	0.00%
中航国际物流有限公司	物业管理费和水电费	市场价	---	---	860.30	0.00%
中航国际航空发展有限公司	物业管理费和水电费	市场价	---	---	843,755.51	0.13%
	<b>物业管理费与水电费小计</b>		<b>103,681,943.70</b>	<b>12.42%</b>	<b>70,912,913.52</b>	<b>10.8%</b>
深圳上海宾馆	洗涤服务	市场价	460,880.19	0.96%	501,874.26	1.59%
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%
	<b>其他服务收入小计</b>		<b>460,880.19</b>	<b>0.96%</b>	<b>724,824.10</b>	<b>77.82%</b>
	<b>合计</b>		<b>246,844,578.08</b>		<b>167,514,097.29</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: 2012 年 12 月, 本公司的子公司江西中航地产有限责任公司与中航信托股份有限公司签订了房屋买卖合同, 将江西中航地产有限责任公司位于红谷滩区赣江北大道 1 号中航国际广场小区 7 楼的房屋全部及其附属设施设备出售给中航信托股份有限公司, 房屋建筑面积 1392.95 平方米, 成交总价 18,804,825.00 元。

\*2.对深圳市中航长泰投资发展有限公司的监理收入说明: 2011 年 4 月 2 日, 本公司的子公司深圳中航建设监理有限公司与深圳市中航长泰投资发展有限公司签订了关于深圳龙华中航天逸花园的《深圳市建设工程监理与相关服务合同》, 由深圳中航建设监理有限公司对中航天逸花园项目进行监理, 合同价款约为 10 亿元, 2012 年按合同结算的监理工程收入为 5,558,000.00 元。

\*3.对深圳市中航长泰投资发展有限公司幕墙工程收入说明: 2012 年 4 月 6 日, 本公司的孙公司深圳中航幕墙工程有限公司与深圳市中航长泰投资发展有限公司签订了《中航天逸花园住宅展示区幕墙工程施工合同》, 由深圳中航幕墙工程有限公司龙华分公司向深圳市中航长泰投资发展有限公司提供幕墙材料的代采购及加工服务, 2012 年结算的材料采购及加工服务费为 10,256,410.00 元。

\*4.深圳市中航城置业发展有限公司幕墙工程收入说明: 2012 年本公司的孙公司深圳中航幕墙工程有限公司与深圳市中航城置业发展有限公司签订了《深圳中航城中航商业中心幕墙工程施工合同》, 合同总价款 84,980,095.02 元。2012 年深圳中航幕墙工程有限公司按完工百分比确认收入 55,054,537.30 元。

\*5. 广东国际大厦实业有限公司工程款收入说明: 2010 年与广东国际大厦实业有限公司签订施工合同书对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, 合同金额为 28,724,184.47 元。2012 年广东国际大厦事业有限公司与中航物业结算的工程维保费用为 20,024,600.89 元。

\*6.中联(庐山)国际商务会议中心有限公司工程款收入说明: 中航物业于 2011 年与中联(庐山)国际商务会议中心有限公司签订了施工合同书承揽了共青城格兰云天国际酒店装修机电工程及酒店综合布线工程, 合同总金额为 19,325,005.30 元。2012 年中联(庐山)国际商务会议中心有限公司与中航物业结算工程维保费用为 17,766,511.22 元。

\*7.深圳市中航城置业发展有限公司工程款收入说明: 中航物业于 2012 年与深圳市中航城置业发展有限公司签订了“中航公寓南面排污管修缮工程合同”、“中航北苑大厦室外给排水接驳工程合同”、“招商展示中心弱电工程合同”、“新老四栋拆迁服务合同”、“中航北苑大厦项目空调工程合同”、“中航城供配电改造工程及给水改造工程合同”以及“中航苑拆迁改造工程合同”。2012 年深圳市中航城置业发展有限公司与中航物业实际结算的工程款为 6,088,154.16 元。

\*8.嘉浩(庐山)房地产开发有限公司工程款收入说明: 中航物业与嘉浩(庐山)房地产开发有限公司于 2012 年签订了庐山国际高尔夫住宅一期一标段景观工程提质改造工程施工合同, 合同金额为 4,000,000.00 元。2012 年嘉浩(庐山)房地产开发有限公司与中航物业实际结算的工程费用为 4,607,280.57 元。

\*9.天虹商场股份有限公司关联交易说明: 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和房屋租赁合同, 物业管理合同期限为 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。2012 年结算物业管理及水电费合计为 10,617,786.49 元。

\*10.广东国际大厦实业有限公司物业费说明：广东国际大厦实业有限公司关联交易说明：中航物业于 2012 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,双方约定广东国际大厦实业有限公司每月 10 日前向中航物业支付基本物业管理费 650,000.00 元，全年合同合计金额（含补充管理费）7,900,000.00 元/年，广东国际大厦实业有限公司允许中航物业在自身的经营范围内向大厦内的客户提供延伸性的物业管理服务取得相应收入。2012 年广东国际大厦事业有限公司与中航物业结算物业管理及水电费为 8,270,477.02 元。

\*11.深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司物业费说明：中航物业于 2004 年与深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司签订了“航空大厦物业管理合同”，2012 年继续执行上述合同，合同约定深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司每月支付 202,605.56 元的物业服务费，水电费按实际发生结算。2012 年深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司与中航物业结算的物业服务费、水电费合计为 6,396,595.44 元。

\*12.中国航空技术国际控股有限公司物业费说明：中航物业与中国航空技术国际控股有限公司于 2012 年签订了委托管理服务协议，服务周期为 2012.1.1-2014.12.31，收费项目包括物业管理费（1.12 元/天/m<sup>2</sup>，合计 5,006,859.76 元/年）、预售代缴能源费等。2012 年中国航空技术国际控股有限公司与中航物业结算物业管理及水电费 5,932,586.31 元。

\*13.天马微电子股份有限公司物业费说明：中航物业与天马微电子股份有限公司签订物业、食堂管理服务合同，服务区域为天马微电子股份有限公司在深圳市范围内的全部生产和办公区域及配套的生活和宿舍区域，合同期限自 2009 年 3 月 1 日至 2010 年 3 月 1 日，双方继续执行该合同，合同约定物业费按每年 5,500,000.00 元收取，即每个月人民币 458,333.00 元，每月 10 日前拨付该款项，无故拖欠超过 10 个工作日的，每逾期一日，按逾期欠费金额的万分之五缴纳滞纳金。2012 年与天马微电子股份有限公司结算物业管理及水电费为 5,502,399.96 元。

\*14. 上海天马微电子有限公司关联交易说明：中航物业与上海天马微电子有限公司于 2012 年签订了物业服务合同，服务期限为 2012.1.1-2014.12.31，合同约定物业管理服务费用为 334,109.00 元/月（即 4,009,308.00/年）。2012 年与上海天马微电子有限公司结算物业管理及水电费为 4,596,591.80 元。

\*15. 中航技进出口有限责任公司物业费说明：中航物业于 2012 年 1 月与中航技进出口有限责任公司物业管理合同，合同期限为：2012 年 1 月 1 日至 2014 年 12 月 31 日；管理面积 7187.08 平米，金额：1.12 元/平米/天，2012 年结算物业管理费及水电费为 4,551,796.10 元。

\*16.上海中航光电子有限公司物业费说明：中航物业于 2012 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 2012 年 1 月 1 日至 2012 年 12 月 31 日，合同约定物业管理费年费用为 353,459.00 元/月，该服务费不含维修及保养、能耗费用、外墙清洗、物业大修和专项维修等费用。2012 年结算物业管理及水电费为 4,448,459.00 元。

\*17.云南尚居地产有限公司物业费说明：中航物业于 2012 年与云南尚居地产有限公司签订了“中航云玺大宅项目早期物业服务协议”，双方约定中航物业向云南尚居地产有限公司提供“中航国际昆明五甲塘项目”早期物业服务，服务期限为服务期限为一年，自 2012 年 3 月 1 日起至 2013 年 2 月 28 日止；合同总额：暂定为人民币 400 万，以每月实际发生费用金额据实结算。2012 年云南尚居地产有限公司与中航物业结算早期物业服务费为 4,110,898.84 元。

\*18.中航物业与中国航空技术（深圳）有限公司于 2007 年签订了全面代理物业租赁事宜，中航物业按照考核约定收取相应的佣金。

2012 年中国航空技术（深圳）有限公司与中航物业结算佣金为 3,927,441.68 元。

\*19.深圳中航城发展有限公司物业费说明：中航物业于 2012 年与深圳中航城发展有限公司签订了“中航沙河北工业区物业服务合同”、“航都大厦裙楼物业管理合同”、“航苑大厦裙楼物业管理合同”，合同中物业服务费金额分别为 96,861.04 元/月、49,251.48 元/月、80,811.96 元/月；水电费按实际发生结算。2012 年深圳中航城发展有限公司与中航物业实际结算的物业管理费、水电费合计为 2,517,485.89 元。物业租赁代理费说明：中航物业与深圳中航城发展有限公司于 2004 年签订了全面代理物业租赁事宜，中航物业按照考核约定收取相应的佣金，2012 年继续执行该合同。2012 年深圳中航城发展有限公司与中航物业结算佣金为 1,231,926.61 元。

\*20.深圳市中航城置业发展有限公司关联交易说明：中航物业与深圳市中航城置业发展有限公司于 2012 年签订了中航北苑大厦前期介入物业管理服务合同，合同总额为 2,487,766.3 元。2012 年结算物业管理及水电费为 3,233,427.10 元。

\*21. 深圳上海宾馆关联交易说明：中航物业与深圳上海宾馆于 2010 年签订物业管理服务合同和房屋租赁合同以及工程合同，房屋租赁合同，租金为 33,000.00 元/月。2012 年结算物业管理、租金及水电费为 3,112,249.81 元。

### 3、关联方托管

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
嘉浩（庐山）房产开发有限公司*1	中航地产股份有限公司	经营管理托管	2010 年 3 月 17 日	参见说明*1	按合同约定	2,922,142.89
中联（庐山）国际商务会议中心有限公司*1	中航地产股份有限公司	经营管理托管	2010 年 9 月 21 日	参见说明*1	按合同约定	3,459,600.00
深圳市中航华城置业发展有限公司*2	中航地产股份有限公司	经营管理托管	2009 年 7 月 1 日	参见说明*2	按合同约定	---
深圳市中航城置业发展有限公司*2	中航地产股份有限公司	经营管理托管	2009 年 7 月 1 日	参见说明*2	按合同约定	---
深圳市中航商用置业有限公司*2	中航地产股份有限公司	经营管理托管	2009 年 7 月 1 日	参见说明*2	托管协议	---
深圳市中航置地开发有限公司*2	中航地产股份有限公司	经营管理托管	2009 年 7 月 1 日	参见说明*2	按合同约定	---
北京千秋营宸房地产开发有限公司*2	中航地产股份有限公司	经营管理托管	2009 年 7 月 1 日	参见说明*2	按合同约定	---
深圳市中航长泰投资发展有限公司*2	中航地产股份有限公司	经营管理托管	2009 年 7 月 1 日	参见说明*2	按合同约定	---
中国航空技术国际控股有限公司*3	中航地产股份有限公司	经营管理托管	2012 年 5 月 29 日	参见说明*3	按合同约定	7,000,000.00

## 关联方托管情况说明：

\*1、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。按合同约定，本期对嘉浩房产项目确认收入2,922,142.89元、对中联国际项目确认收入3,459,600.00元。

\*2、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 53,501 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。

\*3. 中国航空技术国际控股有限公司（以下简称“中航国际”）拟获取北京市奥体南区内 06 号地块 3 号楼用地（以下简称“奥体南楼项目”）开发建设甲级写字楼，作为其总部大楼自用。该项目建设用地面积约为 0.5 公顷，地上规划建筑面积约为 2.9 万平方米。项目预计总投资 3.48 亿。项目目前正在办理土地出让协议等相关手续。2012 年 5 月 29 日，公司与中航国际就前述奥体南楼项目签订了《中航国际奥体南楼项目委托管理协议》，由中航国际委托公司办理土地获取手续等前期工作，并待中航国际取得上述地块后委托公司建设北京奥体南楼项目，委托管理费为项目建设总成本（仅不含地价及土地获取相关费用，以奥体南楼项目建设委员会审批通过后的开发纲要上的成本为准）的 5%，预计约人民币 1,700 万元。按照合同约定，本期确认收入为 700 万元。

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	租赁方名称	租赁资产情况	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益确定依据	本报告期租赁收益
深圳市中航主题地产有限公司*1	深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司	深圳市福田区深南中路 3024 号航空大厦部分物业	2011-7-1	2015-12-31	基础租金加浮动租金	18,851,110.35
江西中航地产有限责任公司*2	南昌格兰云天国际酒店有限公司	南昌市赣江北大道 1 号中航国际广场 1-5 层、26-38 层、地下车位 200 个	2011-1-1	2046-8-1	基础租金加浮动租金	15,808,951.21
深圳市观澜格兰云天大酒店投资有限公司*3	深圳格兰云天酒店管理有限公司	深圳市宝安区观澜镇观澜大道与环观交叉处的观澜酒店主楼	2011-10-31	2025-12-31	基础租金加浮动租金	10,970,000.00
深圳市观澜格兰云天大酒店投资有限公司*4	深圳观澜太极餐饮有限公司	深圳市宝安区观澜镇观澜大道与环观交叉处的观澜酒店裙楼	2011-10-31	2025-12-31	基础租金加浮动租金	6,430,000.00
赣州中航房地产发展有限公司*5	赣州格兰云天国际酒店有限公司	江西省赣州市章江新区长征大道 1 号	2011-1-1	2025-12-31	基础租金加浮动租金	7,150,723.80
赣州中航房地产发展有限公司*6	赣州市天虹百货实业有限公司	赣州九方购物中心 L101/L201/L301/L401	2011-11-12	2031-11-11	年租金递增	2,888,333.33
岳阳中航地产有限公司*7	岳阳格兰云天大酒店有限公司	岳阳中航国际广场主楼 1 至 27 层	2011-1-1	2025-12-31	浮动租金	5,002,723.94
深圳中航观澜地产发展有限公司*8	天虹商场股份有限公司	中航格澜阳光花园 A 栋 A-19 至 22	2007-5-1	2027-4-31	浮动租金	14,236,988.34
岳阳中航地产有限公司*9	岳阳天虹百货有限公司	岳阳中航国际广场裙楼-1 至 4 层	2012-1-16	2032-1-15	固定租金	1,714,064.50
赣州中航房地产发展有限公司	深圳市亨吉利世界名表中心有限公司	赣州九方购物中心 L156	2011-11-12	2016-11-11	纯租金	711,221.43
中航地产股份有限公司	深圳市深越联合投资有限公司	航空大厦 3201	2012-1-1	2013-6-30	固定租金	553,105.80
中航物业管理有限公司	长沙市天虹百货有限公司	芙蓉南路 368 号 CTA 财富中心 10001、10002、10003、10006、10007	2008-8-25	2013-8-24	浮动租金	294,516.36
成都市中航地产发展有限公司	博玉东方有限公司	成都九方-L103	2012-9-20	2015-9-19	基础租金加浮动租金	57,944.67
成都市中航地产发展有限公司	深圳市亨吉利世界名表中心有限公司	成都九方-L121、L122	2012-9-20	2017-9-19	浮动租金	53,064.12
岳阳中航地产有限公司	岳阳市达美思贸易有限公司	岳阳中航国际广场裙楼 1 层	2012-1-16	2032-1-15	固定租金	4,645.20

出租方名称	租赁方名称	租赁资产情况	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益确定依据	本报告期租赁收益
合计						84,727,393.05

## 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	本报告期确认的租赁费
飞亚达(集团)股份有限公司	深圳市中航九方资产管理有限公司	办公用房	2011-7-19	2013-6-30	合同定价	378,066.00
飞亚达(集团)股份有限公司	深圳中航观澜地产发展有限公司	办公用房	2012-1-1	2012-12-31	固定租金	88,200.00
飞亚达(集团)股份有限公司	深圳市中航建设监理有限公司	办公用房	2012-1-1	2012-12-31	市场价	176,400.00
飞亚达(集团)股份有限公司	中航物业管理有限公司	办公用房	2007-10-1	2012-9-30	固定租金	2,435,256.00
飞亚达(集团)股份有限公司	深圳市中航城投资有限公司	办公用房	2012-1-1	2012-12-31	固定租金	88,935.00
飞亚达(集团)股份有限公司	中航地产股份有限公司	办公用房	2012-1-1	2012-12-31	固定租金	1,657,350.00
飞亚达(集团)股份有限公司	深圳市中航主题地产有限公司	办公用房	2012-5-15	2013-5-15	固定租金	591,015.00
上海中航房地产开发公司	中航物业管理有限公司	食堂用房	2012-1-1	2012-12-31	固定租金	1,192,424.00
深圳上海宾馆	深圳市正章干洗有限公司	门店用房	2012-1-1	2012-12-31	固定租金	123,600.00

### 关联租赁情况说明：

\*1、根据 2011 年 5 月 30 日深圳市中航主题地产有限公司（原名深圳市格兰云天大酒店有限公司，以下简称“主题地产公司”）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》，主题地产公司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。根据合同约定本期格兰云天酒店共确认租赁收入 18,851,110.35 元。

\*2、江西中航地产有限责任公司与南昌格兰云天大酒店国际酒店有限公司签订租赁合同，将位于南昌市红谷滩区赣江北大道 1 号中航国际广场出租给南昌格兰云天大酒店国际

酒店有限公司经营和管理。租赁期限为 15 年，即 2011 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日。协议确定 2011 年 1 月 1 日到 2015 年 12 月 31 日 5 年的租金，2016 年后的租金，双方在 2015 年底前另外确定。南昌酒店公司向中航地产公司支付的租金包括基础租金和浮动租金两部分。2011 年至 2015 年基础租金分别为：450 万元、880 万元、1350 万元、1580 万元、1580 万元。浮动租金=【当年度酒店实际的（酒店营业收入扣除营业税金及附加、营业成本）-固定费用】\*80%。按合同约定，2012 年共确认租金收入 15,808,951.21 元。

\*3、2012 年 1 月 8 日，深圳市观澜格兰云天大酒店投资有限公司（以下简称“观澜投资公司”）与深圳观澜格兰云天国际酒店有限公司（以下简称“观澜国际酒店”）签订合同，观澜投资公司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观澜国际酒店经营和管理，观澜投资公司已委托观澜国际酒店对酒店进行初次装修，能满足观澜国际酒店经营需求，并在 2011 年 7 月 31 日前完成移交。观澜国际酒店的租赁期为 15 年，即自 2011 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日；合同约定的租金包括基础租金和浮动租金两部分，其中基础租金 2011 年为 227 万元，2012 年为 1,097 万元，2013 年为 1,107 万元，2014 年为 1,277 万元，2015 年为 1,376 万元，2016 年以后的租金双方在 2015 年年底前进行确定。按照合同约定，观澜投资公司于 2012 年确认的租金收入为 10,970,000.03 元。

\*4、2011 年 11 月 8 日，深圳市观澜格兰云天大酒店投资有限公司（以下简称“观澜投资公司”）与深圳观澜太极餐饮有限公司（以下简称“观澜太极餐饮”）签订合同，观澜投资公司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观澜太极餐饮经营和管理，经营面积为 4774 平方米，观澜投资公司已委托观澜太极餐饮对上述面积进行初装修，能满足观澜太极餐饮需求并在 2011 年 7 月 31 日前完成移交。观澜太极餐饮的租赁期为 15 年，即自 2011 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日，合同约定的租金包括基础租金和浮动租金两部分，其中基础租金 2011 年为 163 万元，2012 年为 643 万元，2013 年为 663 万元，2014 年为 723 万元，2015 年为 754 万元；按照合同约定，观澜投资公司于 2012 年确认租金收入为 6,429,999.96 元。

\*5、本公司的孙公司赣州中航房地产发展有限公司（以下简称“赣州地产”）与赣州格兰云天国际酒店有限公司（以下简称“赣州酒店公司”）签订合同，赣州地产将位于赣州市漳江新区黄金广场南侧建筑的一部分出租给赣州酒店公司，并由赣州地产对酒店进行初次装修，能满足酒店管理公司经营需求后于 2011 年 12 月 31 日前完成移交；租赁期限为 15 年，从 2011 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日；合同约定的租金包括基础租金和浮动租金两部分，其中 2011 年为 0 万元，2012 年为 690 万元，2013 年为 860 万元，2014 年为 1260 万元，2015 年为 1550 万元，2016 年以后租金，双方在 2015 年底前另行确定。按合同约定，赣州地产于 2012 年确认租金收入 7,150,723.80 元。

\*6、本公司的孙公司赣州中航地产发展有限公司（以下简称“赣州地产”）于 2011 年 11 月与南昌天虹商场有限公司（以下简称“南昌天虹”）签订合同，赣州地产将位于中国赣州市漳江新区翠微路与长征大道交汇处东南角中航城项目九方购物中心地下一层至地上四层的部分出租给南昌天虹，租赁面积约为 25,000 平方米；租赁期限自“商业开业日”起（开业日为 2011 年 11 月 12 日），持续 20 个租赁年度的最后一日；商场的免租期为 1 年，满一年以后的第一天为计租日，首年租金标准为每月 34 元每平方米，租金从计租第四年开始每年在前一年的基础上递增 2%，以此类推到租赁期满。2012 年 1 月，公司以及南昌市天虹百货有限公司、赣州市天虹百货实业有限公司三方签订了《〈赣州中航城项目房屋租赁合同〉转让协议书》（以下简称“协议书”），在协议书里，南昌市天虹百货有限公司将《赣州中航城项目房屋租赁合同》中承租方的权利义务全部转让给赣州天虹百货实业有限公司。依据合同约定，2012 年赣州地产确认的租金收入及商业服务费为 2,888,333.33 元。

\*7、本公司的子公司岳阳中航地产有限公司（以下简称“岳阳中航”）2011 年 3 月与岳阳格兰云天大酒店有限公司（以下简称“岳阳酒店”）签订合同，岳阳中航将位于湖南省

岳阳市岳阳楼区东茅岭路 42 号大楼 1-27 层物业（以下简称“租赁房产”或酒店）出租给岳阳酒店经营和管理，并由岳阳中航对酒店进行初次装修，能满足岳阳酒店需求并获得岳阳酒店认可。租赁期限为 15 年，即自 2011 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日。合同约定的租金包括基础租金和浮动租金两部分，其中 2011 年为 0 元，2012 年为 350 万元，2013 年为 860 万元，2014 年为 1060 万元，2015 年为 1090 万元，按照合同约定，岳阳中航于 2012 年确认租金收入为 5,002,723.94 元。

\*8、本公司的子公司深圳中航观澜地产发展有限公司（以下简称“中航观澜地产”）2007 年 3 月 30 日与天虹商场股份有限公司（以下简称“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，天虹商场以销售保底提成的方式按租赁年度交纳租金，即天虹商场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×天虹商场当年实际经营天数）的部分按 10%向中航观澜地产计交租金。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商讨，但租金水平上下浮动不超过 20%。

2013 年 1 月 31 日，公司 2013 年第二次临时股东大会审议通过了第六届董事会第五十五次会议通过的《关于天虹商场租赁公司控股子公司中航观澜地产“中航格澜阳光花园”房屋有关事项的议案》，同意中航观澜地产与天虹商场公司签订的补充协议，重新确定租赁房屋的租金标准。2013 年 1 月 15 日，中航观澜地产和天虹商场公司签订了《租金及租期补充协议》，由天虹商场公司按照计租面积 16,286.37 平方米和租金标准每月每平方米 62 元向中航观澜地产交纳租金。同时，按照补充协议约定的租赁条件将原合同租赁期限延长 5 年，即租赁期限为 2012 年 4 月 26 日至 2032 年 2 月 23 日。

根据租赁合同约定 2012 年应向天虹商场收取租金 14,236,988.34 元，本公司确认为本期营业收入。该项租金 2013 年 1 月份已收回。

\*9、本公司的子公司岳阳中航地产有限公司（以下简称“岳阳中航”）2012 年 1 月与长沙市天虹百货有限公司（以下简称“长沙天虹”）签订合同，岳阳中航将位于湖南省岳阳市岳阳楼区东茅岭办事处东茅岭居委会岳阳中航国际广场裙楼部分的地下一层至地上四层租赁给长沙天虹，租赁面积总共约 18,500 平方米。租赁期从 2012 年 1 月 8 日开始为期 20 年，其中从交付日起 9 个月未免租期，免租期满后开始计算租金，租金计算标准为：每月每平方米建筑面积 36 元，自计租日起 24 个月租金标准不变，自第 25 个月起，租金上浮 2.5%，以后每满 12 个月租金标准较上一年度上浮 2.5%，直至租赁期满。2012 年 5 月 8 日，公司以及长沙天虹、岳阳市天虹百货有限公司三方签订了《合同转让协议书》，在《合同转让协议书》里，长沙市天虹百货有限公司将《岳阳中航国际广场项目房屋租赁合同》中承租方权利义务全部转让给岳阳市天虹百货有限公司。按合同约定，岳阳中航于 2012 年确认租金收入为 1,714,064.50 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	60,000,000.00	2012.04.20	2014.11.21	否
中国航空技术深圳有限公司	中航地产股份有限公司	110,000,000.00	2012.01.13	2015.1.12	否
中国航空技术深圳有限公司	中航地产股份有限公司	20,000,000.00	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	100,000,000.00	2010.6.28	2013.6.28	否
中国航空技术深圳有限公司	深圳中航幕墙工程有限公司	100,000,000.00	2011.8.30	2013.2.30	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	2012.9.23	2013.9.23	否
中国航空技术深圳有限公司	中航地产股份有限公司	400,000,000.00	2012.11.5	2013.11.5	否
中国航空技术深圳有限公司	中航地产股份有限公司	220,000,000.00	2012.12.17	2013.12.17	否
中国航空技术深圳有限公司	中航地产股份有限公司	360,000,000.00	2012.6.14	2014.6.13	否
中国航空技术深圳有限公司	中航地产股份有限公司	90,000,000.00	2012.3.16	2013.3.8	否
中国航空技术深圳有限公司	深圳中航幕墙工程有限公司	100,000,000.00	2012.9.21	2013.9.21	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	2012.3.23	2013.3.22	否
中国航空技术深圳有限公司	中航地产股份有限公司	150,000,000.00	2012.7.5	2013.7.5	否
中国航空技术深圳有限公司	中航地产股份有限公司	180,000,000.00	2012.8.31	2020.3.31	否
合计		<b>2,240,000,000.00</b>			

## 关联担保情况说明：

\*1、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，本报告期实际借款人民币6000万元，借款期限为2年，从2012年4月20日至2014年11月21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。

\*2、2012年1月13日公司与建设银行股份有限公司深圳市分行签订了编号为借2011流0825集团的《人民币流动资金借款合同》，合同约定公司向建设银行深圳分行贷款1.5亿元人民币，自2012年1月13日始至2015年1月12日止，期限3年，利率提款日基准利率上浮5%，该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0825集团。

\*3、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，2011年实际借款人民币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。合同约定公司提款后，每季度还款500万元，截止本期末尚未还款金额2000万元。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。

\*4、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。

\*5、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。

\*6、2012年9月11日，公司与中航信托股份有限公司签订了中航信托·天顺436号信托借款合同，合同编号AVICTC2012X0279-1，合同约定公司向中航信托借款2亿元人民币，借款期限12个月，自2012年9月24日至2013年9月23日止，借款利率固定利率6.8%。同时，中国航空技术深圳有限公司为此笔借款做连带责任保证，并签订了编号为AVICTC2012X0279-2的法人保证合同。

\*7、2012年10月31日，公司与中航信托股份有限公司签订了中航信托·天顺510号信托借款合同，合同编号：AVICTC2012X0369-1，合同约定向中航信托借款4亿元人民币，借款日期自2012年11月5日起至2013年11月5日止，借款期限1年，利率为固定利率6.3%，此笔借款由中国航空技术深圳有限公司作为保证人，提供连带责任担保，同时签订了编号为AVICTC2012X0369-2的保证合同。

\*8、2012年12月14日，公司与中航信托股份有限公司签订了中航信托·天顺537号信托借款合同，合同编号：AVICTC2012X0406-1，合同约定公司向中航信托借款2.2亿元人民币，借款期限12个月，自2012年12月17日至2013年12月17日止，借款利率固定利率6.3%，同时，中国航空技术深圳有限公司为此笔借款做连带责任保证，并签订了编号为AVICTC2012X0406-2的法人保证合同。

\*9、2012年6月10日，公司与中航信托股份有限公司于签订了《中航信托·天顺354号康宏公司股权收益权单一资金信托股权收益权转让与回购合同》（合同编号：AVICTC2012X0162-1），由中航信托设立单一信托计划，以信托资金人民币3.6亿元受让公司持有的惠东县康宏发展有限公司51%股权所对应的股权收益权。前述信托期限不超过两年，到期后公司将按照合同约定以11.8%/年的溢价率回购标的股权收益权。公司控股股东中国航空技术深圳有限公司为公司在前述合同项下的回购义务提供无限连带责任保证担保，并向中航信托出具《履约担保函》。

\*10、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2012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。

\*11、根据2012年9月21日公司的子公司深圳中航幕墙工程有限公司与建信信托有限责任公司签订的编号为2012建信资（集）中航贷字第01号信托借款合同，由建信信托有限责任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1年，自2012年9月21日始至2013年9月21日止，借款利率10%。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2012年建信资（集）中航保字第01号。

\*12、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。

\*13、2012 年 8 月 7 日，本公司子公司江西中航地产有限公司与东亚银行（中国）有限公司深圳分行签订编号为 14TL1200058P 的贷款合同，由东亚银行（中国）有限公司深圳分行向江西中航地产有限公司贷款 1.8 亿元人民币，贷款期限 8 年，该笔贷款由江西中航地产有限公司所属南昌中航国际广场房产抵押、南昌格兰云天国际酒店应收租金质押，同时由中国航空技术深圳有限公司提供担保，并签订了编号为 14TL1200058P 的最高额保证合同。

\*14、2012 年公司共支付给中国航空技术深圳有限公司 5,439,760.00 元担保费用。

## 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	1,079,574,667.35	---	---	说明 1
中国航空技术深圳有限公司---本年实际发生借款 34 笔合计	2,782,628,978.91	---	---	说明 1
中国航空技术深圳有限公司---本年实际归还借款 20 笔合计	2,149,704,039.42	---	---	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	1,712,499,606.84	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	2012 年			2011 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	2,630,000,000.00	2,046,204,166.67	1,638,923,259.64	1,688,000,000.00	784,894,285.60	1,055,127,426.31
应付借款利息*1	147,189,208.91	103,499,872.75	68,136,577.20	35,190,296.60	10,743,055.56	24,447,241.04
应付借款担保费	5,439,770.00	---	5,439,770.00	2,800,000.00	2,800,000.00	---
小计	2,782,628,978.91	2,149,704,039.42	1,712,499,606.84	1,725,990,296.60	798,437,341.16	1,079,574,667.35
备注项目						
实际发生借款笔数与还款笔数	2012 年发生 34 笔借款	2012 年归还 20 笔借款		2011 年发生 21 笔借款	2011 年归还 13 笔借款	

\*1、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》，同意公司向中国航空技术深圳有限公司申请最高余额不超过人民币 15 亿元的借款。为保证公司各项业务顺利推进，满足公司发展需要，公司拟继续向深圳中航借款，最高余额提高至不超过人民币 25 亿元，年利率为 7%-13%（具体借款利率在前述利率区间内以深圳中航取得的融资成本为准），期限 2 年。每年支付利息最高不超过人民币 2 亿元。实际发生借款时，双方将另行签订具体的借款合同。2012 年 3 月 8 日，公司第六届董事会第三十四次会议审议通过了《关于公司向中国航空技术深圳有限公司借款的议案》。

#### B. 向中航信托借款：

贷款单位	借款起始日	借款终止日	利率	期末数	期初数	备注
中航信托	2012.9.23	2013.9.23	6.8000%	200,000,000.00	---	中国航空技术深圳有限公司担保
	2012.11.5	2013.11.5	6.3000%	400,000,000.00	---	中国航空技术深圳有限公司担保
	2012.12.17	2013.12.17	6.3000%	220,000,000.00	---	中国航空技术深圳有限公司担保
	2012.6.14	2014.6.13	11.8000%	360,000,000.00	---	中国航空技术深圳有限公司担保
	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
合计				1,180,000,000.00	460,000,000.00	

\*1、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%。截止本期末，公司向中航信托 4.6 亿元人民币已全部归还。

\*2、为满足公司控股的惠东县康宏发展有限公司开发的中航巽寮湾花园项目开发建设资金需求，公司于 2012 年 10 月 31 日与中航信托股份有限公司签订了中航信托·天顺 510 号信托贷款合同，合同编号：AVICTC2012X0369-1。合同约定向中航信托借款 4 亿元人民币，借款日期自 2012 年 11 月 5 日起至 2013 年 11 月 5 日止，借款期限 1 年，利率为固定利率 6.3%，此笔借款由中国航空技术深圳有限公司作为保证人，提供连带责任担保，同时签订了编号为 AVICTC2012X0369-2 的保证合同。

\*3、为满足公司旗下赣州中航置业有限公司开发的赣州中央·公元项目建设需要，公司于 2012 年 9 月 11 日与中航信托股份有限公司签订了中航信托·天顺 436 号信托贷款合同，合同编号 AVICTC2012X0279-1，合同约定公司向中航信托借款 2 亿元人民币，借款期限 12 个月，自 2012 年 9 月 24 日至 2013 年 9 月 23 日止，借款利率固定利率 6.8%，同时，中国航空技术深圳有限公司为此笔借款做连带责任保证，并签订了编号为 AVICTC2012X0279-2 的法人保证合同。

\*4、为满足本公司控股的衡阳深圳工业园开发建设有限公司开发的中航城市花园项目建设需要，公司于 2012 年 12 月 14 日与中航信托股份有限公司签订了中航信托·天顺 537 号信托贷款合同，合同编号：AVICTC2012X0406-1，合同约定公司向中航信托借款 2.2 亿元人民币，借款期限 12 个月，自 2012 年 12 月 17 日至 2013 年 12 月 17 日止，借款利率固定利率 6.3%，同时，中国航空技术深圳有限公司为此笔借款做连带责任保证，并签订了编号为 AVICTC2012X0406-2 的法人保证合同。

\*5、为拓宽公司融资渠道，满足营运资金的需求，公司与中航信托股份有限公司于 2012 年 6 月 10 日签订了《中航信托 天顺 354 号康宏公司股权收益权单一资金信托股权收益权转让与回购合同》（合同编号：AVICTC2012X0162-1），由中航信托设立单一信托计划，以信托资金人民币 3.6 亿元受让公司持有的惠东县康宏发展有限公司 51% 股权（以下简称“标的股权”）所对应的股权收益权。前述信托期限不超过两年，到期后公司将按照合同约定以 11.8%/年的溢价率回购标的股权收益权。公司控股股东中国航空技术深圳有限公司为公司在前述合同项下的回购义务提供无限连带责任保证担保，并向中航信托出具《履约担保函》。公司第六届董事会第四十一次会议审议通过了《关于转让控股子公司 51% 股权收益权进行融资的议案》。

\*6、2012 年公司共付中航信托股份有限公司借款利息 55,059,510.51 元。

### C. 南京中航工业科技城发展有限公司委托贷款

为满足公司流动资金周转需要，公司于 2012 年 2 月 16 日与南京中航工业科技城发展有限公司、兴业银行南京北京东路支行签订了《委托贷款借款合同》，合同约定兴业银行南京北京东路支行受委托人南京中航工业科技城发展有限公司委托，向公司发放贷款 7 千万元人民币，借款期限 12 个月，自 2012 年 2 月 26 日至 2013 年 2 月 15 日，借款利率 6.96%，借款性质为信用借款。2012 年该笔借款共支付借款利息 4,872,000.00 元，手续费 140,000.00 元。

### D. 深圳格兰云天酒店管理有限公司委托贷款

2012 年 5 月 15 日，公司第六届董事会第三十九次会议审议通过了《关于公司借款事项的议案》，同意公司通过银行向深圳格兰云天酒店管理有限公司（以下简称“酒店管理公司”）借款不超过人民币伍仟万元整（¥50,000,000.00），期限不超过 1 年，借款利率不超过 8%，借款利息不超过人民币 400 万元整。

2012 年 7 月 4 日，本公司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”）、中国银行股份有限公司深圳上步支行（以下简称“中行上步支行”）签订了三方协议，由酒店管理公司委托中行上步支行向本公司提供 5000 万元人民币贷款，年利率 8%，2012 年该笔借款共支付借款利息 1,822,222.22 元。

## 8、其他关联交易

\*1、因联营企业厦门紫金中航置业有限公司项目资金需要，本公司的联营企业厦门紫金中航置业有限公司各股东按出资比例向联营企业提供的借款，本期公司向厦门紫金中航置业有限公司提供的项目借款为 40,000,000.00 元。

## (六) 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	期初
应收账款	深圳市中航城置业发展有限公司	15,657,979.44	2,512,851.60
应收账款	天虹商场股份有限公司	14,311,440.24	74,319.90
应收账款	深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司	6,551,110.35	---
应收账款	南昌格兰云天国际酒店有限公司	5,251,540.84	276,445.88
应收账款	广东国际大厦实业有限公司	3,374,430.84	113,934.83
应收账款	嘉浩（庐山）房地产开发有限公司	2,610,802.54	2,610,802.54
应收账款	中联（庐山）国际商务会议中心有限公司	2,391,183.16	6,630,905.05
应收账款	深圳观澜格兰云天国际酒店有限公司	1,828,333.34	---
应收账款	云南尚居地产有限公司	1,572,301.82	---
应收账款	上海中航房地产开发公司	1,003,509.28	724,501.00
应收账款	深圳上海宾馆	966,180.53	598,729.51
应收账款	中国航空技术国际控股有限公司	556,417.80	713,136.56
应收账款	深圳观澜太极餐饮有限公司	535,833.33	---
应收账款	天马微电子股份有限公司	487,933.33	481,883.33
应收账款	赣州格兰云天国际酒店有限公司	457,020.57	-
应收账款	上海中航光电子有限公司	351,529.00	710,918.00
应收账款	深圳市中航华城置业发展有限公司	329,652.60	---
应收账款	中国航空技术北京有限公司	241,538.04	240,808.39
应收账款	南昌市天虹商场有限公司	239,378.79	675,463.66
应收账款	中航技进出口有限责任公司	195,702.03	143,183.25
应收账款	长沙市天虹百货有限公司	175,694.90	---
应收账款	岳阳格兰云天大酒店有限公司	139,037.00	---
应收账款	中国航空技术上海有限公司	97,086.46	45,940.70
应收账款	深圳中航城发展有限公司	95,425.59	215,308.00
应收账款	深圳航空标准件有限公司	60,000.00	60,000.00
应收账款	中航国际租赁有限公司	58,997.74	-
应收账款	中航技国际经贸发展有限公司	44,534.65	30,176.40
应收账款	飞亚达（集团）股份有限公司	25,510.99	25,510.99
应收账款	上海天马微电子有限公司	15,863.01	55,380.41
应收账款	中国航空技术深圳有限公司	14,836.82	14,836.82
应收账款	深圳市深南电路有限公司	13,992.38	13,992.38
应收账款	中航工业航空动力控制系统研究所	12,460.00	---
应收账款	深圳市亨吉利世界名表中心有限公司	12,256.30	28,044.17
应收账款	深圳市花园格兰云天大酒店有限公司	11,250.00	---
应收账款	中航国际航空发展有限公司	10,887.12	15,878.93

项目名称	关联方	期末	期初
应收账款	深圳格兰云天酒店管理有限公司	9,500.00	3,909,500.00
应收账款	中国航空技术国际工程有限公司	4,130.02	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	1,730.76
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	上海园林格兰云天大酒店有限公司	---	517,455.67
应收账款	中航技国际储运有限责任公司	---	41,670.76
应收账款	中航国际物流有限公司	---	476.90
其他应收款	厦门紫金中航置业有限公司	40,000,000.00	---
其他应收款	中联（庐山）国际商务会议中心有限公司	3,459,600.00	---
其他应收款	嘉浩（庐山）房地产开发有限公司	2,922,142.89	---
其他应收款	岳阳格兰云天大酒店有限公司	2,029,207.90	---
其他应收款	深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司	1,344,586.81	---
其他应收款	北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司	568,292.12	1,647,039.31
其他应收款	长沙市天虹百货有限公司	542,024.22	592,635.85
其他应收款	中国航空技术国际控股有限公司	389,178.68	373,620.20
其他应收款	成都天马微电子有限公司	230,093.33	100,845.28
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	广东国际大厦实业有限公司	65,346.48	105,734.24
其他应收款	中航技进出口有限责任公司	43,665.00	2,310.00
其他应收款	飞亚达（集团）股份有限公司	37,700.00	462,500.00
其他应收款	中国航空技术深圳有限公司	30,744.00	16,520.00
其他应收款	中航国际航空发展有限公司	28,345.69	40,398.58
其他应收款	成都中航阳光地产有限公司	11,718.10	82,982.80
其他应收款	中航技国际储运有限责任公司	398.86	---
其他应收款	中航技机票代理有限责任公司	376.46	1,603.75
其他应收款	中国航空技术北京有限公司	80.58	1,757.00
其他应收款	天虹商场股份有限公司	---	17,030,802.77
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	中国航空技术国际工程有限公司	---	920.00
其他应收款	深圳格兰云天酒店管理有限公司	---	128,000.00

## 2、正常的关联往来—公司应付关联方款项

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
应付账款	广东国际大厦实业有限公司	81,320.87	81,320.87
预收账款	广东国际大厦实业有限公司	8,483,636.06	17,610,690.02
预收账款	中联（庐山）国际商务会议中心有限公司	160,000.00	8,284,808.48
预收账款	江西中航共青城实业有限公司	270,000.00	---
预收账款	中航信托股份有限公司	5,460.00	---

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
预收账款	江西鼎诚实业投资有限公司	260,000.00	---
预收账款	天虹商场股份有限公司	270,750.00	---
预收账款	中航国际成套设备有限公司	98,290.00	---
预收账款	成都中航阳光地产有限公司	590,049.00	---
预收账款	深圳市中航城置业发展有限公司	46,906.16	---
预收账款	中国航空技术北京有限公司	101,100.87	101,100.87
预收账款	深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司	79,431.10	---
预收账款	中国航空技术国际控股有限公司	606,115.93	668,155.93
预收账款	北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司	5,000.00	---
预收账款	江西共青城中航迎宾馆有限公司	10,000.00	----
应付股利	深圳上海宾馆	1,665,763.39	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
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
其他应付款	深圳格兰云天酒店管理有限公司	59,050.63	29,000,000.00
其他应付款	南昌市天虹商场有限公司	1,700,000.00	1,700,000.00
其他应付款	中国航空技术上海有限公司	2,591,279.89	1,494,800.70
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	1,837,198.82	596,427.28
其他应付款	中国航空技术深圳有限公司	1,713,822,327.41	1,080,168,144.31
其他应付款	深圳市亨吉利世界名表中心有限公司	122,665.60	122,665.60
其他应付款	中航国际航空发展有限公司	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	5,150.00
其他应付款	上海中航房地产开发公司	700,580.00	4,250.00
其他应付款	成都中航阳光地产有限公司	7,000,000.00	7,000,000.00
其他应付款	深圳观澜太极餐饮有限公司	2,060.00	---
其他应付款	长沙市天虹百货有限公司	1,339,716.00	---
其他应付款	深圳市中航城格兰云天大酒店有限公司	42,000.00	---
其他应付款	深圳观澜格兰云天国际酒店有限公司	48,076.52	---
其他应付款	博玉东方有限公司	83,624.20	---

### 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

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	北海南光企业集团	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

八、股份支付：无。

## 九、或有事项

(一) 未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响：无。

(二) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响：

### 1、2012 年保安担保损失说明

深圳保安自行车有限公司(以下简称为“保安公司”)原系本公司的控股子公司,公司原持有其 55%的股权。由于自行车制造业务系公司的非主营业务,不符合公司“以房地产开发业务为主体,以物业管理和酒店管理为两翼”的发展战略。2008 年 12 月 1 日以公开挂牌的方式公司将持有的保安公司 55%股权以 6,616.7 万元转让给深圳市金诚印刷有限公司(以下简称为“金诚公司”),转让时收到股权转让款 3,408 万元,余下 3,208.7 万元股权转让款未收到。为了不影响保安公司的正常生产经营,对股权转让前原由本公司承担担保责任的保安公司银行借款,在 2008 年 12 月(转让日)至 2012 年 6 月(破产清算前)期间继续进行担保。至 2011 年末,公司为保安公司的银行借款担保金额从 2008 年转让时的 3,500 万元下降至 2200 万元。以上担保事项均经过公司股东大会审批,并在每年年报的或有事项中予以披露。2012 年 6 月,保安公司由于宏观经济环境和外销订单不足的压力影响,经营活动已停顿,无力支付银行贷款本息。2012 年 6 月 20 日,公司根据银行担保合同约定履行连带保证责任,代保安公司偿还中国光大银行深圳红荔路支行银行贷款本金 1,000 万元及 294,325.33 元利息。目前,政府组织对保安公司的破产清算正在进行,尚未完成清算。公司正在对相关破产债权进行申报。

初步估计 2012 年因保安破产给公司带来的各种账面净损失共计 39,993,299.84 元,具体包括如下内容:(1)偿还银行担保借款本息损失 10,294,325.33 元。(2)未收回的金诚公司股权转让余款应补提坏账准备 22,460,900.00 元(未收回的 32,087,000.00 元股权转让余款-2011 年末已根据账龄计提的坏账 9,626,100.00 元)。对于未收回的金诚公司股权转让余款 32,087,000.00 元,原考虑保安公司尚在正常生产,且金诚公司持有保安公司 55%的股权已质押给本公司,故对未收回股权转让余款根据公司计提坏账的会计政策,按账龄以 30%的比例计提坏账 9,626,100.00 元。由于保安公司破产清算,2012 年末改按 100%的比例单项计提坏账,需补提 22,460,900.00 元坏账准备。(3)各类代垫款净损失 7,238,074.51 元,其中:①公司本部代垫保安公司持有的深圳龙岗区坑梓镇工业用地的前期费用 2,157,924.01 元全额计提

坏账；②公司子公司自行车基地代垫保安公司工业用地的前期费用 4,608,215.00 元在扣除以前年度计提的坏账 340,464.50 元后，余下的 4,267,750.50 元全部计提坏账；③保安公司租借子公司深圳市瑞远运动器材有限公司厂房所欠 812,400.00 元房租全额计提坏账。以上(1)至(3)项损失在扣除计提的坏账准备后，减少公司 2012 年合并报表利润 39,993,299.84 元。该事项系以前年度所遗留并对公司 2012 年经营产生较大影响的事项。

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 2012 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 879,913,326.68 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) 2011 年收购湖南一建公司形成的或有事项

#### 1、本公司 2011 年收购湖南一建公司后仍可能存在的风险（主要是剥离资产风险）

由于本公司 2011 年收购的湖南一建(现已更名为中航建筑工程有限公司)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，但由于 2011 年湖南建工集团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。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 2011 年收购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 2011 年收购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 2011 年收购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。

公司已设置专人对收购前剥离工程项目的风险进行持续监控。

截止 2012 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：

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	17	166,993.89	176,136.000
未开工项目	35	183,031.20	---
小计	52	350,025.09	176,136.00
停工项目	21	81,222.31	45,552.00
完工项目	441	520,702.51	532,999.24
合计	514	951,949.91	754,687.24

目前，以上剥离的工程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
预付款保函三份	10,633,956.03	2,239,776.65	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。
履约保函一份	35,505,521.91	---	2013年5月23日到期
合计	46,139,477.94	2,239,776.65	

以上保函均由湖南建工集团担保。

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。

#### (四) 其他或有负债

截止2012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
中航地产股份有限公司	民生银行深圳分行	92,000,000.00	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
中航地产股份有限公司	华夏银行深圳分行	57,265,800.00	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	98,734,180.00	南光捷佳大厦抵押
中航地产股份有限公司	农行深圳中心区支行	150,000,000.00	新疆土地证抵押
中航地产股份有限公司	农行深圳中心区支行	150,000,000.00	新疆土地证抵押
中航地产股份有限公司	上海银行深圳分行	110,000,000.00	北京西城区鸦儿胡同1-17号土地抵押
中航地产股份有限公司	上海银行深圳分行	200,000,000.00	北京西城区鸦儿胡同1-17号土地使用权
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
中航物业管理有限公司	国投信托有限公司	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	125,000,000.00	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	44,812,500.00	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	11,950,000.00	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	19,359,000.00	观澜格兰云天酒店土地抵押

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	中行苏州分行昆山支行	50,000,000.00	昆山九方土地抵押
江苏中航地产有限公司	中行苏州分行昆山支行	10,000,000.00	昆山九方土地抵押
江苏中航地产有限公司	中行苏州分行昆山支行	40,000,000.00	昆山九方土地抵押
江苏中航地产有限公司	中行苏州分行昆山支行	100,000,000.00	昆山九方土地抵押
江苏中航地产有限公司	中行苏州分行昆山支行	50,000,000.00	昆山九方土地抵押
赣州中航房地产发展有限公司	招商银行赣州分行	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
赣州中航房地产发展有限公司	赣州银行	58,000,000.00	赣州酒店一、二层抵押
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
赣州中航置业有限公司	农行赣州分行	30,000,000.00	中航地产股份有限公司担保、K26 土地及在建工程抵押
赣州中航置业有限公司	农行赣州分行	30,000,000.00	中航地产股份有限公司担保、K27 土地及在建工程抵押
赣州中航置业有限公司	农行赣州分行	40,000,000.00	中航地产股份有限公司担保、K28 土地及在建工程抵押
成都市中航地产发展有限公司	招商银行成都分行	50,000,000.00	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	招商银行成都分行	50,000,000.00	中航地产股份有限公司担保及成都土地抵押
江西中航地产有限责任公司	东亚银行深圳分行	177,500,000.00	酒店抵押、中航技及南昌格兰云天担保、酒店租金质押
深圳市中航主题地产有限公司	平安信托	299,000,000.00	酒店收益权质押、中航地产担保
合计		2,553,621,480.00	

## 十、承诺事项

### (一) 重大承诺事项

本公司无需要披露的重大承诺事项。

### (二) 前期承诺履行情况

本公司无需要披露的前期承诺履行情况。

## 十一、资产负债表日后事项

### (一) 重要的资产负债表日后事项说明:无。

### (二) 资产负债表日后利润分配情况说明

公司 2013 年 2 月 28 日召开的第六届董事会第五十七次会议审议通过了 2012 年度利润

分配预案：公司以 2012 年末总股本 666,961,416 股为基数，拟向全体股东每 10 股派发现金红利 1 元（含税），共计分配现金 66,696,141.60 元。

上述利润分配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	---	---	---	---	---
<b>金融资产小计</b>	---	---	---	---	---
<b>投资性房地产</b>	2,660,111,893.50	382,808,805.96	112,378,652.54	---	4,010,563,735.57
<b>上述合计</b>	2,660,111,893.50	382,808,805.96	112,378,652.54	---	4,010,563,735.57
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、其他应收款分类明细

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	139,348,894.20	3.10%	139,348,894.20	100.00%	107,261,894.20	2.95%	107,261,894.20	100.00%
按组合计提坏账准备的其他应收款								
(一)组合 1—按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	151,197.03	0.01%	21,959.54	14.52%	32,238,197.03	0.89%	9,635,423.79	29.89%
(二)组合 2—不计提坏账准备的应收账款	4,295,711,464.74	95.59%	---	---	3,434,722,104.76	94.61%	---	---
组合小计	4,295,862,661.77	95.60%	21,959.54	0.00%	3,466,960,301.79	95.49%	9,635,423.79	0.28%
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	58,485,441.37	1.30%	58,485,441.37	100.00%	56,327,517.36	1.55%	56,327,517.36	100.00%
合计	4,493,696,997.34	100.00%	197,856,295.11	4.40%	3,630,549,713.35	100.00%	173,224,835.35	4.77%

##### 2、期末单项金额重大且单项进行减值测试的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备金额	计提比例	理由
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
深圳市金诚印刷有限公司	32,087,000.00	32,087,000.00	100.00%	股权转让款,难以收回, 报告期全额计提坏账, 参见附注九.
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
合计	139,348,894.20	139,348,894.20	---	

##### 3、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	---	3%	---	82,798.75	3%	2,483.96
1 至 2 年	82,798.75	10%	8,279.88	68,398.28	10%	6,839.83
2 至 3 年	68,398.28	20%	13679.66	---	20%	
3 至 4 年	---	30%	---	32,087,000.00	30%	9,626,100.00
4 至 5 年	---	30%	---	---	30%	---
5 年以上	---	100%	---	---	100%	---
合计	151,197.03		21,959.54	32,238,197.03		9,635,423.79

4、组合中,不计提坏账准备的其他应收款: 为合并范围往来款、员工借款等共 4,295,711,464.74 元。

#### 5、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
深圳保安自行车厂有限公司	2,157,924.01	2,157,924.01	100.00%	代付工业用地代建项目费用, 难以收回, 全额计提坏账, 参见附注九.
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
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
合计	58,485,441.37	58,485,441.37		

6、本报告期实际核销的其他应收款情况: 无。

7、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。

#### 8、其他应收款金额前五名情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例	性质或内容
九江中航城地产开发有限公司	本公司的子公司	700,823,550.00	1 年以内	15.60%	借款
深圳市中航城投资有限公司	本公司的子公司	638,085,923.25	1 年以内	14.20%	借款
衡阳深圳工业园开发建设有限公司	本公司的孙公司	501,750,830.66	1 年以内	11.17%	借款
中航城置业(昆山)有限公司	子公司的子公司	423,614,051.75	1 年以内	9.43%	借款
江西佳利商城住宅开发有限公司	本公司的孙公司	268,266,562.26	1 年以内	5.97%	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	权益法	87,500,000.00	87,214,457.46	(260,008.77)	86,954,448.69	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	(260,008.77)	86,954,448.69	---	---	---	---	---	---
二、成本法核算的长期股权投资											
1、设立或投资取得子公司											
深圳市中航城投资有限公司	成本法	149,099,491.87	148,000,000.00	1,099,491.87	149,099,491.87	100.00%	100%	---	---	---	---
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%	---	---	---	---
昆山市中航地产有限公司	成本法	215,000,000.00	215,000,000.00	---	215,000,000.00	97.73%	100%	2.27%	---	---	67,091,649.14
江苏中航地产有限公司	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00	---	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%	---	---	---	1,093,683.77
天津格兰云天投资发展有限公司	成本法	200,000,000.00	30,000,000.00	170,000,000.00	200,000,000.00	54.14%	54.14%	---	---	---	---
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%	---	---	---	12,000,000.00
深圳市中航主题地产有限公司	成本法	53,652,451.11	39,610,000.00	14,042,451.11	53,652,451.11	100%	100%	---	---	---	22,540,040.69
深圳市老大多酒楼有限公司	成本法	510,000.00	510,000.00	---	510,000.00	51%	51%	---	---	---	501,638.76
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%	---	---	---	2,979,228.85
深圳市中航九方资产管理有限公司	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	成本法	391,912,800.00	266,680,000.00	125,232,800.00	391,912,800.00	100%	100%	---	---	---	---
九江中航城地产开发有限公司	成本法	100,000,000.00	10,000,000.00	90,000,000.00	100,000,000.00	100%	100%	---	---	---	---
中航建筑工程有限公司	成本法	55,879,579.00	36,049,503.00	19,830,076.00	55,879,579.00	51%	51%	---	---	---	---
惠东县康宏发展有限公司	成本法	218,267,800.00	218,267,800.00	---	218,267,800.00	51%	51%	---	---	---	---

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
中航城置业(昆山)有限公司	成本法	250,000,000.00	---	250,000,000.00	250,000,000.00	100%	100.00%	---	---	---	---
中航城置业(上海)有限公司	成本法	10,000,000.00	---	10,000,000.00	10,000,000.00	100%	100.00%	---	---	---	---
贵阳中航房地产开发有限公司	成本法	105,000,000.00	---	105,000,000.00	105,000,000.00	70%	70.00%	---	---	---	---
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	成本法	190,000,000.00	190,000,000.00	---	190,000,000.00	79.17%	100%	20.83%	---	---	67,294,500.00
成本法--处于正常经营状态的子公司小计	成本法	2,551,832,121.98	1,766,627,303.00	785,204,818.98	2,551,832,121.98	---	---	---	---	---	173,500,741.21
海南南光房地产开发公司	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	成本法	95,000,000.00	95,000,000.00	---	95,000,000.00	19.00%	19.00%	---	---	---	---
江西中航国际洪都投资有限公司	成本法	30,000,000.00	30,000,000.00	---	30,000,000.00	15.00%	15.00%	---	---	---	---
成本法--处于正常经营状态的参股公司小计	成本法	125,000,000.00	125,000,000.00	---	125,000,000.00	---	---	---	---	---	---
上海交行法人股	成本法	500,000.00	500,000.00	---	500,000.00	---	---	---	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	---	---	---	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	---	---	---	2,000,000.00	---	---
中航文化传播公司	成本法	300,000.00	300,000.00	---	300,000.00	---	---	---	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	---	---	---	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	133,800,000.00	---	133,800,000.00	---	---	---	8,800,000.00	---	---
长期股权投资合计	成本法	2,783,132,121.98	1,997,641,760.46	784,944,810.21	2,782,586,570.67	---	---	---	8,800,000.00	---	173,500,741.21

### (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	64,837,314.70	32,615,111.59
其他业务收入	---	---
营业成本	9,234,997.72	3,913,172.29

#### 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	30,315,481.82	95,837.52	30,297,743.36	3,913,172.29
其他收入	34,521,832.88	9,139,160.20	2,317,368.23	---
合计	64,837,314.70	9,234,997.72	32,615,111.59	3,913,172.29

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	6,676,392.00	10.30%
香港华艺设计顾问(深圳)有限公司	4,025,495.58	6.21%
深圳市华沁时装有限公司	3,770,653.29	5.82%
香港天耀贸易公司	1,104,480.00	1.70%
红珏高级时装有限公司	2,435,328.84	3.76%
合计	18,012,349.71	27.78%

### (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	173,500,741.21	108,817,072.92
2、按权益法核算确认的长期股权投资收益*1	(260,008.77)	(285,542.54)
3、处置长期股权投资产生的投资收益	---	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)	---	---
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	173,240,732.44	131,090,186.37

\*1、投资收益-260,008.77 元系对联营公司厦门紫金中航置业有限公司按权益法核算确认的投资损失。

## 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原因
中航物业管理有限公司	12,000,000.00	19,775,534.27	本年分红为 2011 年股利, 上年分红为 2010 年股利
深圳市正章干洗有限公司	2,979,228.85	---	本年分红为 2011 年股利
深圳市老大昌酒楼有限公司	501,638.76	397,294.15	本年分红为 2011 年股利, 上年分红为 2010 年股利
昆山市中航地产发展有限公司	67,091,649.14	88,644,244.50	本年分红为 2011 年股利, 上年分红为 2010 年股利
深圳市中航主题地产有限公司	22,540,040.69	---	本年分红为 2011 年股利
岳阳中航地产有限公司	1,093,683.77	---	本年分红为 2011 年股利
赣州中航置业有限公司	67,294,500.00	---	本年分红为 2012 年股利
合计	173,500,741.21	108,817,072.92	

## (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	---	---
减:可供出售金融资产产生的所得税影响	---	---
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	---	1,510,382.50
小计	---	(1,510,382.50)
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

## (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	66,128,371.42	88,040,428.94
加:资产减值准备	24,631,459.76	3,208,700.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,458,894.94	2,205,706.78
无形资产摊销	95,837.52	1,247,985.15
长期待摊费用摊销	1,923,560.08	1,949,048.66
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	---	---
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)	(10,932,047.00)	---
财务费用(收益以“-”号填列)	375,326,596.39	11,428,895.95
投资损失(收益以“-”号填列)	(173,240,732.44)	(131,090,186.37)
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	0.00	---
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	3,253,861.55	379,764.76
存货的减少(增加以“-”号填列)	0.00	---

项 目	本期金额	上期金额
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	(840,391,011.52)	(478,739,245.16)
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	551,287,662.63	438,720,443.25
其 他	---	---
经营活动产生的现金流量净额	(457,546.67)	(62,648,458.04)
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	265,191,423.87	68,740,702.13
减：现金的年初余额	68,740,702.13	304,612,130.75
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	196,450,721.74	(235,871,428.62)

## 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	417,124.23	
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）	18,480,672.18	
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	382,808,805.96	本期投资性房地产公允价值变动金额
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	---	
受托经营取得的托管费收入*1	---	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	(7,322,573.01)	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	---	
所得税影响额	(113,555,257.47)	
少数股东权益影响额(税后)	(2,924,556.18)	
合计	277,904,215.71	

## (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	15.05%	0.6214	0.6214
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	4.96%	0.2047	0.2047

## 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 2013 年 2 月 28 日批准报出。

## 第十一节 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》和巨潮资讯网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

二〇一三年二月二十八日