

深圳中航地产股份有限公司

二〇〇九年半年度报告



二〇〇九年七月

目 录

第一节	重要提示	第 1 页
第二节	公司基本情况	第 2 页
第三节	股本变动和主要股东持股情况	第 5 页
第四节	董事、监事、高级管理人员情况	第 6 页
第五节	董事会报告	第 8 页
第六节	重要事项	第 15 页
第七节	财务报告	第 29 页
第八节	备查文件	第 101 页

第一节 重要提示

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

二、没有董事声明对本半年度报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议。

三、所有董事均已出席审议本次半年度报告的董事会会议。

四、本公司的半年度报告未经审计。

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

第二节 公司基本情况简介

一、公司的法定中文名称：深圳中航地产股份有限公司

公司的法定英文名称：SHENZHEN CATIC REAL ESTATE CO., LTD.

英文名称缩写：CAREC

二、公司法定代表人：仇慎谦

三、公司董事会秘书：杨祥

联系地址：深圳市福田区振华路163号飞亚达大厦六楼

联系电话：(0755) 83244582

传真：(0755) 83688903

电子信箱：dongm@carec.com.cn

证券事务代表：杜李丽

联系地址：深圳市福田区振华路163号飞亚达大厦六楼

联系电话：(0755) 83244503

电子信箱：dulili@carec.com.cn

四、公司注册及办公地址：深圳市福田区振华路163号飞亚达大厦六楼

邮政编码：518031

公司国际互联网网址：www.carec.com.cn

电子信箱：sng@carec.com.cn

五、公司选定的信息披露报纸名称：《证券时报》

登载公司半年度报告的中国证监会指定网站的网址：

www.cninfo.com.cn

公司半年度报告备置地点：董事会秘书办公室

六、公司股票上市交易所：深圳证券交易所

股票简称：中航地产

股票代码：000043

七、其他有关资料：

公司首次注册登记日期：1994年9月24日；地点：深圳市工商行政管理局

公司变更注册登记日期：2009年6月3日；地点：深圳市工商行政管理局

企业法人营业执照注册号：440301103009475

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

八、主要财务数据和指标：

单位：人民币元

	本报告期末	上年度期末		本报告期末比 上年度期末增 减（%）
		调整前	调整后	调整后
总资产	5,924,797,399.60	4,763,158,704.78	5,236,892,257.80	13.14%
归属于上市公司股东的所 有者权益	1,679,232,846.94	1,446,561,758.71	1,697,757,676.04	-1.09%
股本	222,320,472.00	222,320,472.00	222,320,472.00	0.00%
归属于上市公司股东的每股 净资产	7.5532	6.5067	7.6365	-1.09%
	报告期（1—6月）	上年同期		本报告期比上 年同期增减 （%）
		调整前	调整后	调整后
营业总收入	521,196,807.32	681,302,011.31	717,720,665.15	-27.38%
营业利润	39,179,577.14	25,041,635.10	23,862,841.59	64.19%
利润总额	39,811,331.47	32,412,489.84	31,233,696.33	27.46%
归属于上市公司股东的净利 润	11,513,944.77	17,917,660.83	16,518,717.04	-30.30%
归属于上市公司股东的扣 除非经常性损益 后的净利润	10,882,190.44	10,546,806.09	12,251,067.32	-11.17%
基本每股收益	0.0518	0.08	0.0743	-30.28%
稀释每股收益	0.0518	0.08	0.0743	-30.28%
净资产收益率	0.69%	1.24%	0.97%	-0.28%
经营活动产生的现金流量净 额	-157,929,561.72	-324,691,791.24	-332,419,666.32	52.49%
每股经营活动产生的现金流 量净额	-0.7104	-1.46	-1.4952	52.49%

关于调整事项的说明：

深圳中航幕墙工程有限公司（以下简称“中航幕墙”）于 2009 年 1 月 1 日以同一控制下的企业合并方式纳入子公司深圳市中航地产发展有限公司合并范围，深圳市中航地产发展有限公司持有中航幕墙 100% 的股权。根据《企业会计准则第 20 号——企业合并》，应追溯调整可比期间的合并报表，为此本公司将中航幕墙去年同期数据纳入合并。此外，本公司从 2009 年 1 月 1 日对投资性房地产的计量模式由成本模式改为公允价值计量模式，根据《企业会计准则第 28 号——会计政策、会计估计变更和差错更正》，本公司对投资性房地产去年同期计提的折旧（摊销）费用以及对所得税费用的影响，进行了追溯调整。具体调整数据详见“财务报告附注 15——2008 年度 1-6 月净利润差异调节表”、“附注 16——2009 年度期初资产负债表追溯调整数据说明”

附：非经常性损益项目及金额

单位：人民币元

非经常性损益项目	报告期内发生额
非流动资产处置损益净额	-18,813.81
其他营业外收支净额	650,568.14
合计	631,754.33

按照《公开发行证券公司信息披露编报规则（第 9 号）》计算的指标：

报告期利润	净资产收益率			
	全面摊薄		加权平均	
	本期数	上期数	本期数	上期数
归属于公司普通股股东的净利润	0.69%	0.97%	0.68%	0.93%
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.65%	0.72%	0.65%	0.69%

每股收益：

单位：人民币元

报告期利润	每股收益			
	基本每股收益		稀释每股收益	
	本期数	上期数	本期数	上期数
归属于公司普通股股东的净利润	0.0518	0.0743	0.0518	0.0743
扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润	0.0489	0.0551	0.0489	0.0551

第三节 股本变动和主要股东持股情况

一、股份变动情况表

报告期间，公司股份总额没有发生变化。报告期内，无送股、转增股本、增发新股、可转换公司债券转股、限售股份解除限售或其他原因引起股份总数及结构变动的事项。

二、前十名股东持股情况

股东总数	13,792				
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
深圳中航集团股份有限公司	国有法人	22.35%	49,695,940	49,695,940	0
中国航空技术深圳有限公司	国有法人	20.62%	45,835,127	45,835,127	0
深圳中航城发展有限公司	国有法人	7.17%	15,942,619	15,942,619	0
上海锦江国际酒店(集团)股份有限公司	国有法人	5.91%	13,148,849	0	0
中国建设银行－华夏优势增长股票型证券投资基金	境内非国有法人	2.61%	5,793,133	0	0
中国银行－华夏大盘精选证券投资基金	境内非国有法人	1.70%	3,777,765	0	0
中国农业银行－交银施罗德成长股票证券投资基金	境内非国有法人	1.35%	3,000,000	0	0
浙江省建设投资集团有限公司	国有法人	1.14%	2,535,940	0	0
西安飞机工业(集团)有限责任公司	国有法人	1.14%	2,535,940	0	0
中国银行－华夏策略精选灵活配置混合型证券投资基金	境内非国有法人	1.09%	2,417,281	0	0
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称	持有无限售条件股份数量			股份种类	
上海锦江国际酒店(集团)股份有限公司	13,148,849			人民币普通股	
中国建设银行－华夏优势增长股票型证券投资基金	5,793,133			人民币普通股	
中国银行－华夏大盘精选证券投资基金	3,777,765			人民币普通股	
中国农业银行－交银施罗德成长股票证	3,000,000			人民币普通股	

券投资基金		
浙江省建设投资集团有限公司	2,535,940	人民币普通股
西安飞机工业(集团)有限责任公司	2,535,940	人民币普通股
中国银行—华夏策略精选灵活配置混合型证券投资基金	2,417,281	人民币普通股
中国农业银行—华夏平稳增长混合型证券投资基金	2,395,468	人民币普通股
中国建设银行—华夏红利混合型开放式证券投资基金	2,345,804	人民币普通股
中国工商银行—广发策略优选混合型证券投资基金	2,070,153	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	前述股东中,除中国航空技术深圳有限公司持有深圳中航集团股份有限公司 58.77%股份、持有深圳中航城发展有限公司 100%股份为关联人外,未知其他股东是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人,也未知其他股东之间是否存在关联关系。	

三、报告期内,公司控股股东及实际控制人未发生变化。

第四节 董事、监事、高级管理人员情况

一、董事、监事、高级管理人员持有本公司股份变动情况

本公司现任董事、监事、高级管理人员中仅监事会主席丁靖国先生持有公司股票 27,300 股,其所持股份在报告期内未发生变化。

二、本公司尚未实施股权激励计划,报告期内,无董事、监事和高级管理人员持有公司股票期权或限制性股票。

三、新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员情况

2009 年 1 月 9 日,公司召开第五届董事会第二十三次会议,同意吴光权先生因工作原因辞去公司董事长、董事职务。会议选举仇慎谦先生为公司董事长,任期自聘任之日起至本届董事会届满。会议决定仇慎谦先生不再担任公司总经理一职。同时根据工作需要和董事长仇慎谦先生的提名,决定聘任石正林先生为公司总经理,任期自聘任之日起至本届董事会届满。同意推荐石正林先生为公司董事候选人,提请公司股东大会审议。2009 年 2 月 18 日,公司召开 2009 年第一次临时股东大会,选举石正林先生为公司董事。

2009 年 4 月 8 日,公司召开第五届董事会第二十五次会议,根据工作需要和总经理石正林先生的提名,同意聘任张国超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。会议同意赖伟宣先生、隋涌先生、陈宏良先生因工作需要辞去公司董事职务，同意推荐汪名川先生、曾军先生、黄勇峰先生为公司董事候选人，提请公司股东大会审议。2009年5月20日，公司召开2008年度股东大会，以累积投票方式选举汪名川先生、曾军先生、黄勇峰先生为公司董事。

2009年5月31日，公司监事会收到职工监事郑春阳先生的书面辞呈，郑春阳先生因工作变动原因，辞去公司职工监事一职。公司于2009年6月1日召开职工代表大会，选举邓伟先生为公司第五届监事会职工监事。

2009年6月5日，公司召开第五届董事会第二十八次会议，根据工作需要和总经理石正林先生的提名，同意聘任欧阳昊先生为公司常务副总经理，任期自聘任之日起至本届董事会届满。

公司第五届董事会、监事会最新名单如下表所示：

序号	姓名	性别	职务	任职期限
1	仇慎谦	男	董事长	2009年1月9日-2010年6月30日
2	张宝华	男	副董事长	2007年6月30日-2010年6月30日
3	汪名川	男	董事	2009年5月20日-2010年6月30日
4	曾军	男	董事	2009年5月20日-2010年6月30日
5	石正林	男	董事	2009年2月18日-2010年6月30日
6	黄勇峰	男	董事	2009年5月20日-2010年6月30日
7	徐俊达	男	独立董事	2007年6月30日-2010年6月30日
8	华小宁	男	独立董事	2007年6月30日-2010年6月30日
9	郭明忠	男	独立董事	2007年6月30日-2010年6月30日
10	丁靖国	男	监事会主席	2007年6月30日-2010年6月30日
11	盛帆	男	监事	2007年6月30日-2010年6月30日
12	王军	男	监事	2007年6月30日-2010年6月30日
13	沈康明	男	监事	2007年6月30日-2010年6月30日
14	邓伟	男	监事	2009年6月1日-2010年6月30日

公司总经理、副总经理、总会计师、董事会秘书名单如下表所示：

序号	姓名	性别	职务	任职期限
1	石正林	男	总经理	2009年1月9日-2010年6月30日
2	欧阳昊	男	常务副总经理	2009年6月5日-2010年6月30日
3	张国超	男	副总经理	2009年4月8日-2010年6月30日

4	伍 倜	男	副总经理	2007年6月30日-2010年6月30日
5	柏丙林	男	副总经理	2007年6月30日-2010年6月30日
6	费元辅	男	副总经理	2007年6月30日-2010年6月30日
7	张振山	男	副总经理	2007年6月30日-2010年6月30日
8	赵 扬	男	总会计师	2007年6月30日-2010年6月30日
9	杨 祥	男	董事会秘书	2007年6月30日-2010年6月30日

第五节 董事会报告

一、报告期内主要财务数据的变动及原因分析

1、主要财务数据变动情况

单位：人民币元

	报告期（1-6月）	上年同期	本报告期比上年同期增减（%）
		调整后	调整后
营业总收入	521,196,807.32	717,720,665.15	-27.38%
营业利润	39,179,577.14	23,862,841.59	64.19%
归属于上市公司股东的净利润	11,513,944.77	16,518,717.04	-30.30%
经营活动产生的现金流量净额	-157,929,561.72	-332,419,666.32	52.49%
项目	2009年6月30日	上年度期末（调整后）	
总资产	5,924,797,399.60	5,236,892,257.80	13.14%
归属于母公司所有者股东权益	1,679,232,846.94	1,697,757,676.04	-1.09%

2、变动主要原因分析

本报告期营业收入较上年同期减少 19,652.38 万元，同比减少 27.38%，主要系本期深圳保安自行车有限公司不再纳入合并范围致使营业收入减少 31,154.9 万元，本报告期公司地产业务销售收入较上年同期增加 7,748 万元，酒店业务收入较上年同期增加 2,326 万元，物业管理业务收入较上年同期增加 3,006 万元所致。

本期营业利润较上年同期增加 1,531.67 万元，同比增加 64.19%，主要系公司地产项目销售收入增加导致营业利润增加所致。

本期归属于上市公司股东的净利润较上年同期减少 500.45 万元，同比减少

30.3%，主要系本期公司酒店业务净利润较上年同期有所下降，同时本期房地产业务利润主要来源于观澜项目，该项目存在49%的少数股东权益，从而导致归属于上市公司股东的净利润较上年同期下降。

经营活动产生的现金流量净额较上年同期增加 17,449 万元，同比增加 52.49%，主要系本期公司各地产项目销售回款增加所致。

二、报告期内主要经营情况

1、公司主营业务的范围

本公司以房地产开发业务为主体，物业管理和酒店经营管理业务为两翼，报告期内主营业务未发生变化。

2、报告期内主要经营情况回顾与分析

报告期内，公司在“以房地产开发业务为主体，物业管理和酒店经营管理业务为两翼，发挥整体协同优势，成为特色鲜明、值得社会信赖的商业地产投资、发展和运营商”的战略目标指引下，围绕着资源集聚利用和内部能力建设两个方面开展了相关工作。

（1）集聚整合利用资源

①为了进一步优化机构设置，提升运营效率，建立核心能力和提升专业度，调整公司组织架构，职能部门设置调整为 12 个部门，分别是战略及运营管理部、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、营销管理部、规划设计部、工程管理部、成本管理部、客户服务部、商业物业经营部。

②围绕公司战略中“中航城”模式的商业地产和高尚住宅两个重点产品设立产品事业部，即中航城事业部与高尚住宅事业部，实行专业化运作与管理，以推动专业能力的建设和储备，提升项目的市场竞争力。

③开展公司 2009 年度非公开发行工作，推进增发融资的前期各项准备工作，力争借助资本市场融资平台进一步提高公司资本实力，实现规模扩张。

（2）强化内部能力建设

①组织本部及投资企业认真完成公司“十二五”及 2020 年中长期规划编制工作，明晰中长期战略规划。

②上线试运行新协同办公系统，应用 IT 系统提升管理效率。

③发布投资性房地产公允价值计量管理办法，规范公司对房地产公允价值的计量方法，提高财务信息相关性，为公司管理层的经营决策提供有力的支持。

④加强各开发项目商业部分的前期规划，梳理与主题商业战略合作伙伴对接

的流程，持续提升商业策划能力。

⑤下发企业内部控制基本规范的实施方案，进一步强化公司治理结构、内部控制与风险管理的体系建设与实施。

(3) 地产、物业、酒店三大业务板块保持平稳增长态势

①房地产业务加强项目销售和成本控制力度

一方面充分利用当前房地产市场回暖的机遇，采取各种有效措施促进项目销售，另一方面加强成本控制，继续落实 2009 年公司成本控制目标和相应措施，配合公司组织架构的调整进程，做好管理模式和流程优化的工作。

②物业管理业务增长迅速

成功承接一批重点市场项目（包括深圳农业银行项目、济南奥体中心、招商银行长沙分行办公楼等），收入稳定增长。

③酒店管理业务持续精致改进

在组织管理方面，开展了格兰云天品牌酒店组织管理架构扁平化工作；在管理体系建设方面，拟定项目拓展奖励机制和成员酒店高管考核办法，并制定了精益六西格玛黄带管理制度。

3、主营业务行业情况（单位：人民币万元）

营业收入项目分类	营业收入	营业成本	毛利率
酒店、服务收入	13, 652. 10	3, 232. 03	76. 33%
地产板块收入	16, 315. 66	7, 332. 38	55. 06%
物业板块收入	22, 151. 92	17, 383. 16	21. 53%
小计	52, 119. 68	27, 947. 57	46. 38%

4、单个参股公司的投资收益对本公司净利润影响未达到 10%。

5、公司面临的主要问题、风险以及下半年的业务发展计划和风险因素及应对措施

(1) 公司面临的主要问题与风险

①宏观经济风险

2009年上半年，中国宏观经济在政府积极的财政政策和适度宽松的货币政策作用下，经济运行中积极因素不断增多，国民经济企稳回升，GDP等主要指标呈现止跌回升的态势。但宏观经济的“结构分化”、以及“底部震荡”意味着宏观经济复苏回升的基础依然薄弱。经济复苏将会是一个曲折的、较长的过程，不排除出现一些新的、局部的波动情况。

②开发风险

房地产项目开发具有环节多、周期长和投资大的特点。项目开发周期较长，从投资决策、土地获取、规划设计、项目施工、产品销售及物业管理的开发流程中，涉及多重环节和合作单位，同时项目开发过程中须获得政府许可，也涉及国土、房管、建设、规划、消防和环保等多个政府部门的审批，上述任何环节的不利变化，都将可能导致地产项目开发周期延长、成本上升等风险，造成项目预期经营目标难以如期实现，商业地产项目对资金投入量和开发运营的专业能力要求更高，如果采取持有物业，以租金收入回收投资现金流的策略，那么项目的回收期更长，资金压力更大。

③市场竞争风险

当前，中国房地产行业的行业集中度很低，尚无一家房地产公司在全国市场占有率超过3%。未来行业内将出现两极分化，龙头企业的地位不断巩固，部分小企业将面临生存危机。房地产市场将由供不应求向供求平衡转变，房地产行业不可避免要进入品牌竞争时代。公司与同行企业相比，股本规模、资产规模及经营团队的专业化能力都有待进一步提升。

④项目管控风险

目前，公司开发项目大部分为异地项目，客观上加大了对项目公司管控的难度，影响了管理效率的提升。

虽然公司面临以上困难和风险，但房地产行业是现阶段推动经济复苏进程的主要因素之一。从中长期看，城市化将是经济复苏中解决经济内外失衡从而实现经济转型的重要途径。城市化进程、人口红利、中产阶层的兴起和消费能力的增长这几个因素仍将决定房地产尤其是商业地产在中长期内具有巨大的发展空间。

(2) 公司下半年的业务发展计划和应对措施

房地产业的竞争将由依赖于土地资源为主的粗放型竞争转向依靠内部管理为主的集约型竞争，盈利来源由以土地升值为主转向以提升内部管理的组织效率创造利润。

面对存在的问题和风险，公司将更注重提升内部管理水平，培养核心竞争力，整合内外部资源，采取以下措施确保完成年初制订的目标。

①优化并快速复制“中航城”产品模式

“中航城模式”是在深圳中航城二十多年的发展经验中提炼产生的，它定位于中档大众购物的商业为核心，规模在 35-100 万平米，包括酒店、写字楼、公

寓、住宅等功能，是典型的城市综合体，适合于在大城市的新兴区域中心和二、三线城市中心进行拓展，其盈利不仅来自于物业销售，持有物业的经营和增值效应更是丰厚。

②提升投资价值判断与项目决策能力

地产业务涉及规模巨大和极为复杂的投资决策和资金运作，价值判断和决策能力是决定地产业务成功的最关键环节。

③完善流程与制度体系建设，提升市场策划与营销、项目开发等内部运营管理能力，提升管理效能和效率

④建设商业地产开发的核心能力，持续提升持有型物业招商和经营能力，培育中航商业地产品牌

⑤建立广泛的战略合作伙伴关系，实现共赢

强化地产开发与酒店连锁经营、物业管理的业务协同，深化与天虹商场的战略合作，建立地产开发全流程的战略合作伙伴关系，并积极参与项目所在区域的城市发展规划，建立与地方政府的紧密合作关系。

6、报告期投资情况

(1) 募集资金使用情况

经 2007 年 7 月 25 日中国证券监督管理委员会证监发行字[2007]196 号文核准，公司于 2007 年 8 月和 9 月分两次采用非公开发售方式向特定投资者发行股份总量 8,299.50 万人民币普通股（A 股），募集资金总额合计为 106,900 万元，其中包括现金 90,954.83 万元和评估价合计为 15,945.17 万元的深圳市中航酒店管理有限公司 30%的股权、深圳市中航物业管理有限公司 50%的股权和新疆中航投资有限公司 70%的股权。扣除发行费用后，本次非公开发行合计募集现金净额为 89,439.74 万元。

为提高募集资金使用效率，满足公司资金需求，在不影响募投项目正常建设的前提下，公司 2009 年 6 月 26 日召开的 2009 年第二次临时股东大会审议通过了 2009 年 6 月 5 日公司第五届董事会第二十八次会议通过的《关于公司部分闲置募集资金用于补充流动资金的议案》，同意公司运用部分闲置募集资金补充公司流动资金，总金额不超过 1.5 亿元，使用期限自股东大会批准之日起不超过 6 个月。具体内容详见公司在《证券时报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）刊登的公告。

募集资金使用情况表：

单位：人民币万元

募集资金总额				105,384.88		本期投入募集资金总额					2,623.92	
变更用途的募集资金总额				20,000.00		已累计投入募集资金总额					84,582.32	
变更用途的募集资金总额比例				18.98%								
承诺投资项目	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	截至期末承诺投入金额注1	2009年1-6月投入金额	截至2009.6.30累计投入金额(2)	截至期末累计投入金额与承诺投入金额的差额(3)=(2)-(1)注2	截至期末投入进度(%) (4)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本期实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
新疆中航投资有限公司70%的股权	否	7,537.27	7,537.27	---	---	7,537.27	---	100%	不适用	---	注3	否
深圳市中航酒店管理有限公司30%股权	否	1,218.65	1,218.65	---	---	1,218.65	---	100%	不适用	(174.57)	注3	否
深圳市中航物业管理有限公司50%股权	否	7,189.25	7,189.25	---	---	7,189.25	---	100%	不适用	800.31	注3	否
新疆中航投资有限公司的乌鲁木齐地产项目	否	23,000.00	23,000.00	---	---	11,033.25	(11,966.75)	47.97%	一期2010 二期2014	(1.02)	注3	否
坪地商住开发项目	否	26,000.00	26,000.00	---	18.39	26,170.76	170.76	100.66%	2008.12	---	注3	否
观澜格兰云天酒店	否	22,000.00	22,000.00	---	2,605.53	11,400.09	(10,599.91)	51.82%	2012	---	注3	否
昆山地产项目(变更后)	是	20,000.00	20,000.00	---	---	20,033.05	33.05	100.17%	一期2010	---	注3	否
坪地酒店项目(变更前)	是	20,000.00	---	---	---	---	---	---	---	---	---	是
合计	---	106,945.17	106,945.17	---	2,623.92	84,582.32	(22,362.85)	79.09%	---	624.72	---	---
未达到计划进度原因(分具体项目)					无							
项目可行性发生重大变化的情况说明					无							
募集资金投资项目实施地点变更情况					招股说明书确定的坪地酒店项目在2008年已变更为昆山地产项目。							
募集资金投资项目实施方式调整情况					无							
募集资金投资项目先期投入及置换情况					无							
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况					2009年上半年本公司运用部分闲置募集资金补充流动资金1.5亿元。具体情况参见注4。							
项目实施出现募集资金结余的金额及原因					截止报告期末,募集资金四个地产建设项目尚未完工,未出现募集资金结余情况。							
募集资金其他使用情况					无							

注 1：招股说明书中未有按年度投入金额的披露，故无截至期末承诺投入金额。

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

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

深圳市中航酒店管理有限公司、深圳市中航物业管理有限公司 2009 年 1-6 月的实现效益按各公司未经审计的 2009 年 1-6 月净利润及本公司收购的股权比例计算列示。由于收购新疆中航投资有限公司 70%的股权对应的利润与用募集资金 2.3 亿元投入乌鲁木齐地产项目产生的利润无法划分，故将其实现净利润全部列入了项目产生的利润，其收购的股权则不再列示盈亏。

截止 2009 年 6 月 30 日上表乌鲁木齐地产项目、坪地商住开发项目、观澜格兰云天酒店、昆山地产项目四个地产项目均未完成全部开发销售，无法与预计效益进行比较。

2009 年 1-6 月，乌鲁木齐地产、坪地商住开发项目、昆山地产项目已分别预售 12 套（预售面积为 6,062.70 m²）、177 套（预售面积为 25,504 m²）、229 套（预售面积为 30,517.18 m²）房产，因上述房产尚未达到公司收入的确认条件未结转销售收入及相关成本。故以上地产项目无 2009 年 1-6 月的利润。观澜格兰云天酒店项目仍在筹建中，也未产生利润。

注 4：2009 年临时补充流动资金原因：

2008 年第二次临时补充流动资金于 2009 年 6 月 23 日到期后，根据各个募集项目的工程进度，在保证各募集项目正常建设的前提下，预计仍有 1.5 亿元资金闲置 6 个月以上。为提高资金使用效率，经 2009 年 6 月 26 日召开的 2009 年第二次临时股东大会审议通过决议，同意公司运用部分闲置募集资金补充公司流动资金，总金额不超过 1.5 亿元，使用期限自股东大会批准之日起不超过 6 个月。本公司 2009 年第一次运用部分闲置募集资金实际补充流动资金 1.5 亿元。

(2) 报告期重大非募集资金投资情况

①2009年4月8日，公司第五届董事会第二十五次会议作出决议，为保证深圳中航幕墙工程有限公司（以下简称“中航幕墙公司”）积极开拓市场项目，改善其财务状况，解决其流动资金短缺的问题，同意公司全资子公司深圳市中航地产发展有限公司对中航幕墙公司增加注册资本人民币3,000万元，增资后，中航幕墙公司的注册资本由原来的人民币2,080万元增加至人民币5,080万元。

报告期，该公司净利润为-75.7万元。

②公司第五届董事会第二十五次会议审议通过了《关于全资子公司向深圳市深越联合投资有限公司增资的议案》。由于深圳市深越联合投资有限公司（以下简称“深越公司”）的个别小股东退出其所持有的深越公司股份，为提高对该公司的持股比例，同时进一步扩大公司的工业地产业务，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对深越公司追加投资人民币400万元。追加投资后，深圳市中航工业地产投资发展有限公司对其投资额由人民币2,600万增加至人民币3,000万，持股比例由26%增加至30%。

目前该公司尚未产生收益。

③2009年4月26日，公司第五届董事会第二十六次会议作出决议，同意深圳市中航酒店管理有限公司投资设立全资子公司负责运作西安城亨国际酒店项目，项目名称拟定为“西安上海宾馆有限公司（以工商登记核准名称为准）”，经营范围：酒店管理的咨询、筹划、投资兴办实业（以工商登记核定为准），注册资本为人民币500万元。目前该公司工商注册手续正在办理之中。

7、公司本年度经营计划未有修改。

8、本报告中财务报告未经注册会计师审计。上年度没有被出具非标准无保留意见的审计报告。

第六节 重要事项

一、公司治理情况

报告期内，公司积极按照《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，规范公司运作。公司法人治理结

构的实际状况与上述文件不存在差异。

报告期内，公司在深圳证监局、深圳证券交易所等有关部门的正确指导和大力支持下，致力于提高公司治理水平，规范公司运作，有效防范风险。公司股东大会、董事会、监事会、经理层各司其责，有效运转；公司已经建立了较为完备的职能部门体系，各部门职能涵盖了公司财务管理与控制、战略与运营管理、投资与拓展管理、人力资源管理、法律事务管理、行政事务管理等公司管理内容；公司在信息披露方面严格遵循公平、公开、公正原则。

2009年5月22日，公司接到深圳证监局《关于对深圳中航地产股份有限公司进行检查的通知》，深圳证监局从2009年6月开始对公司2006年以来的公司治理、信息披露、募集资金使用、财务管理与会计处理等方面的情况进行现场检查。

公司对本次接受深圳证监局现场检查高度重视，迅速按照通知要求开展准备工作，由董事会秘书牵头组织有关职能部门认真完成现场检查前的说明材料，并按规定及时向深圳证监局报送。为认真做好本次现场检查的配合工作，公司还成立了现场检查配合小组，负责本次检查的配合与协调工作，并由公司总经理担任组长。

本次深圳证监局对公司进行现场检查有助于促进公司规范运作、持续改进和完善各项工作。公司将以此为契机，在公司治理层面不懈努力，不断改进和完善公司规范化治理各项工作，为公司长期健康发展奠定良好基础。

二、利润分配方案

2009年5月20日，公司2008年度股东大会审议通过了《公司2008年度利润分配预案》，以总股本222,320,472股为基数，向全体股东按每10股派现金红利0.5元（含税），剩余未分配利润结转以后年度分配。

公司已于2009年7月1日披露了《2008年度分红派息公告》，确定本次分红派息股权登记日为：2009年7月6日，除息日为：2009年7月7日。本次全部股东的股息已于2009年7月7日通过股东托管券商直接划入其资金账户。

公司2009年中期不进行利润分配，不进行资本公积金转增股本。

三、报告期内，公司未发生重大诉讼及仲裁事项

四、报告期内，公司收购、出售资产及吸收合并事项

(1) 2008年11月28日，公司召开第五届董事会第二十一次董事会，审议通过了《关于江西中航地产有限责任公司所属两家控股子公司吸收合并的议案》，同

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

后因江西佳利商城市场开发有限公司项目未能按约定实现工程竣工、银行按揭贷款未能按约定进度发放及信贷共同体贷款放款缓慢等原因，致使江西佳利商城市场开发有限公司未能按双方约定实现资金回收，在合同履行过程中已经发生因合作方江西佳利商城发展有限公司原因使江西中航地产有限责任公司可解除协议的相关事宜。同时基于对上饶项目公司发展战略的考虑，为避免出现影响中航地产品牌及企业形象的不可控风险及可能产生的因房地产价格下降及项目开发周期延长而造成的经济损失，2009年2月26日，公司召开第五届董事会第二十四次会议，同意江西中航地产有限责任公司解除与江西佳利商城发展有限公司的收购江西佳利商城市场开发有限公司 67%股权协议。

截止2009年6月30日，江西佳利商城发展有限公司已退回公司控股子公司江西中航地产有限责任公司2008年已支付的关于江西佳利商城市场开发有限公司和江西佳利商城物流园有限公司的股权转让款人民币2,000万元，江西佳利商城市场开发有限公司于2009年3月19日完成工商变更，公司自3月31日不再将江西佳利商城市场开发有限公司纳入合并报表范围。

解除收购江西佳利商城市场开发有限公司相关协议后，将有利于上饶公司发展战略的确定，上饶项目团队将专注于住宅与商业综合体项目的开发，新天地广场的高档商业与住宅项目的高尚住宅区相结合，符合公司中航城开发模式的产品战略。

(2) 2008年9月25日，本公司通过挂牌竞买方式与岳阳汇泽房地产有限公司签署了《岳阳市产权交易合同》及《岳阳汇泽大厦产权转让补充协议》（以下简称“《合同》和《补充协议》”），收购岳阳汇泽大厦 46,889.45 平方米产权，总价款为人民币 20,900 万元。后岳阳汇泽房地产有限公司因资不抵债向湖南省岳阳市中级人民法院申请破产清算被依法受理。2008年12月1日，我公司收到岳阳汇泽房地产有限公司破产管理人《关于继续履行〈岳阳市产权交易合同〉和〈岳阳汇泽大厦产权转让补充协议〉的通知》，经岳阳汇泽房地产有限公司破产管理人决定并报岳

阳市中级人民法院同意，决定继续履行《合同》和《补充协议》。

2009年2月16日，本公司与岳阳汇泽房地产有限公司破产管理人经过协商达成一致意见，双方同意继续履行《合同》和《补充协议》，并由湖南汇泽文化产业集团有限公司为岳阳汇泽房地产有限公司及其破产管理人全面适格履行《合同》和《补充协议》提供连带责任保证。

(3) 2009年4月8日，公司第五届董事会第二十五次会议作出决议，为进一步加快主辅分离步伐，精干主业，同意公司将持有的四川美大康药业股份有限公司23.75%股权转让给四川荣信投资有限责任公司，转让价款为人民币1,450万元。报告期内，按照合同约定，公司收到四川荣信投资有限责任公司支付的首期转让款人民币750万元。截止报告期末，本次股权转让相关的工商变更手续正在办理之中。

五、关联交易事项

1、日常关联交易履行情况

(1) 2008年2月26日，公司全资子公司深圳市中航物业管理有限公司（以下简称“乙方”）与关联法人天马微电子股份有限公司（以下简称“甲方”）签署了《天马微电子股份有限公司物业、食堂管理服务合同》，甲方委托乙方对天马微电子股份有限公司工业园区实行专业化、一体化的物业、食堂管理服务。服务期限自2008年3月1日起至2008年9月30日。合同总价款为：人民币6,941,666元。上述合同到期后，乙方与甲方续签该合同，服务期限自2008年10月1日起至2009年2月29日，合同总价款为人民币4,958,333元。按照市场价格收取物业费用。2009年3月1日，甲方与乙方续签合同，合同期限自2009年3月1日起至2010年2月29日。合同总价款为：人民币550万元，按照市场价格收取物业费用。截止2009年6月30日，乙方收到甲方支付的物业管理费3,550,897.50元。符合预计情况。

(2) 2009年1月31日，公司全资子公司深圳市中航物业管理有限公司（以下简称“乙方”）与关联法人广东国际大厦实业有限公司（以下简称“甲方”），签署了《物业服务合同》，甲方委托乙方对位于广东省广州市环市东路339号的广东国际大厦提供物业管理服务。服务期限自2009年1月1日起至2009年12月31日，合同总价款：人民币13,230,948.00元。按照市场价格收取物业费用。广东国际大厦总建筑面积为183,554.75平方米，甲方委托乙方提供物业管理服务的面积为144,556.82平方米。截止2009年6月30日止，乙方已实际收到甲方支付的物业管理费人民

币 7,400,474.00 元。符合预计情况。

《关于全资子公司深圳市中航物业管理有限公司 2009 年日常关联交易预计情况的公告》已于 2009 年 4 月 28 日刊登在《证券时报》和巨潮资讯网。其他与日常经营相关的关联交易详见财务报告附注。

2、公司与中国航空技术深圳有限公司关联交易事项

(1) 公司向中国航空技术深圳有限公司借款事项

2008 年 9 月 5 日，公司 2008 年第三次临时股东大会审议通过了公司第五届董事会第十七次会议通过的《关于公司向中国航空技术深圳有限公司借款的议案》。因国家实施信贷紧缩政策，从而造成公司从银行贷款量减少，为保证公司上饶地产项目、成都地产项目的后续开发建设资金需求以及准备公司后续相关拓展项目资金，同意公司通过签订《内部借款合同》方式或通过银行委托贷款的方式向控股股东中国航空技术深圳有限公司借款，借款总额不超过人民币 15 亿元（包括此前已经提供的人民币 7.5 亿元借款），年利率在人民银行公布的同期基准利率基础上上浮不超过 10%，并根据人民银行颁布的同期基准利率进行调整，期限一年。公司将根据实际借款发生额，按月向中国航空技术深圳有限公司支付利息。截止 2008 年 12 月 31 日，本公司应付中国航空技术深圳有限公司借款本金合计为人民币 649,124,375.00 元。

2009 年 6 月 26 日，公司 2009 年第二次临时股东大会决议审议通过了公司第五届董事会第二十八次会议通过的《关于向中国航空技术深圳有限公司借款人民币 15 亿元期限延期一年的议案》，为保证公司各地产项目顺利推进，满足公司发展需要，同意公司继续向中国航空技术深圳有限公司借款不超过人民币 15 亿元，期限延长 1 年，即借款期限延至 2010 年 9 月 4 日。在此期间，中国航空技术深圳有限公司向公司提供总额不超过人民币 15 亿元的借款（含 2008 年 3 月至 2009 年 5 月已提供的人民币借款 10 亿元），年利率在人民银行公布的同期基准利率基础上上浮不超过 10%，并根据人民银行颁布的同期基准利率进行调整，预计支付利息不超过人民币 9,000 万元。实际发生借款时，双方将另行签订具体的借款合同。经双方协商，公司向中国航空技术深圳有限公司借款的年利率下降为 5.31%。2009 年 1 月 1 日至 6 月 30 日，本公司共向中国航空技术进出口深圳公司借款人民币 575,000,000.00 元，还款人民币 224,124,375.00 元，截止 6 月 30 日，本公司应付中国航空技术深圳

有限公司借款本金合计为人民币 1,000,000,000.00 元。本年共计提利息人民币 26,709,303.59 元，已支付利息人民币 23,700,303.59 元，尚未支付利息余额人民币 3,009,000.00 元。

(2) 关于公司受托经营管理中国航空技术深圳有限公司若干地产项目事项

公司 2009 年第二次临时股东大会审议通过了《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》。同意公司受托经营管理中国航空技术深圳有限公司直接持有及其全资子公司深圳中航城发展有限公司持有的多项与房地产开发业务相关的资产。受托经营管理项目如下：

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（中国航空技术深圳有限公司持有深圳市中航华城置业发展有限公司 100%股权）

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（中国航空技术深圳有限公司持有深圳市中航华城置业发展有限公司 100%股权）

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（鼎城二期西）项目（中国航空技术深圳有限公司持有深圳市中航城置业发展有限公司 100%股权）

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（鼎城二期东）项目（中国航空技术深圳有限公司持有深圳市中航城置业发展有限公司 100%股权）

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（中国航空技术深圳有限公司持有深圳市中航城置业发展有限公司 100%股权）

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 4.69 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深圳市中航商用置业有限公司持有之中航苑 A 地块（中航公寓）项目（中国航空技术深圳有限公司持有深圳市中航商用置业有限公司 100%股权）

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（深圳中航城发展有限公司持有深圳市中航置地开发有限公司 68%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 70%股权，深圳中航城发展有限公司持有深圳市中航置地开发有限公司 68%股权）

项目位于北京后海，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（深圳中航城发展有限公司持有深圳市中航长泰投资发展有限公司 70%股权）

项目位于深圳龙华中心区，用地面积为 53501 平方米，总建筑面积为 24.6683 万平方米，项目预计总投资为 21 亿元。

目前相关托管协议正在协商确定之中，尚未签署。

拟签署协议的主要内容详见公司在《证券时报》和巨潮资讯网刊登的公告。

中国航空技术深圳有限公司为本公司控股股东，因此前述事项构成本公司关联交易。

六、公司重大合同事项

（1）2006 年 10 月 22 日公司第四届董事会第十八次会议做出决议，同意公司所属子公司深圳市中航地产发展有限公司受托经营管理深圳中航城发展有限公司暂未整合进入深圳市中航地产发展有限公司的房地产开发业务相关资产，深圳市中航地产发展有限公司按照受托资产经营收入的一定比例收取受托经营管理费用，受托经营的具体资产由深圳市中航地产发展有限公司与深圳中航城发展有限公司签订协议书，双方于 2007 年 4 月 26 日与深圳中航城发展有限公司签署了《关于若干

地产项目的委托经营管理协议》。2009年1-6月份深圳市中航地产发展有限公司应收取的房产项目开发受托经营管理费用为1,569,960.01元。

目前，该合同履行情况正常。

(2) 2007年6月8日公司第四届董事会第二十八次会议审议通过了《关于控股子公司中航观澜地产“格澜郡”项目商业A栋出租的议案》，同意本公司控股子公司深圳中航观澜地产发展有限公司(以下简称为“甲方”)将中航格澜阳光花园A栋1-4层建筑面积约16,660 m²的商铺租赁给天虹商场有限公司(系本公司实际控制人中国航空技术进出口深圳公司的控股子公司，以下简称为“乙方”)作为商业零售经营场所。双方于2007年6月13日签署了《房屋租赁合同书》。

租赁期限20年，且乙方有权在前述租赁期限届满后将本合同续约2次，每次续约期最长不超过5年。租金标准：自乙方商场开业之日起五年内，乙方以销售保底提成的方式按租赁年度交纳租金，即乙方当年主营业务收入中超出基础主营业务收入(基础主营业务收入=人民币25万元/日×乙方当年实际经营天数)的部分按10%向甲方计交租金。开业后第六年双方再次协商确定租金额，以开业第五年平均月实际租金(以下简称“实际租金”)与单位租金人民币30元/平方米的月固定租金(以下简称“固定租金”)为协商依据，若固定租金高于实际租金，则以固定租金为准；若实际租金高于固定租金，则以两者的平均值为准。该租金额确定后每满五年双方就租金水平进行检讨，但租金水平上下浮动不超过20%。报告期内，按照合同约定，公司已于2009年1月收到天虹商场应付的2008年租金5,911,649元。

目前，该合同履行情况正常。

(3) 2007年2月8日本公司第四届董事会第二十三次会议作出决议，同意本公司控股子公司深圳市中航酒店管理有限公司(以下简称为“酒店管理公司”)租赁原北京凯迪克大酒店物业。本公司控股子公司酒店管理公司于2007年2月8日与中国航空技术国际控股有限公司(以下简称为“中航国际控股公司”)签署了《凯迪克大酒店租赁经营合同》。该租赁合同主要内容为：酒店管理公司租赁经营凯迪克大酒店改造装修规划中确定的属于酒店的部分，建筑面积共33,622平方米；340间(套)客房及酒店大堂等附属设施。租赁期限为15年，自2007年1月1日起至2021年12月31日止。起租日暂定为2007年7月1日(以酒店试营业日期为准)；租赁费标准为人民币2500万元/年，该租赁费标准前3年不变，自第4年起，双方可根据市场情况每3年对租赁费进行一次协商调整。后该酒店由酒店管理公司控股子公司——北

京凯迪克格兰云天大酒店有限公司（酒店管理公司持有凯迪克酒店公司 80%股权，以下简称“凯迪克酒店公司）承租经营。

因我公司对租赁酒店装修改造后提升了物业价值，酒店租赁物业实际交付面积与原租赁协议面积变化以及外部经营环境对该酒店的负面影响等因素，中航国际控股公司于 2008 年 12 月 30 日以中航技经函字[2008]3272 号《关于北京凯迪克格兰云天大酒店租金事宜的批复》决定，同意北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司租赁该酒店起租日从 2009 年 1 月 1 日开始。根据该文件规定，北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司报告期租赁该酒店不用向中航国际控股公司支付租金。

报告期内，公司根据出租方中航国际控股公司的意见，已计提 2009 年上半年租金 500 万元，具体租金的支付双方正在协商确定之中。

七、报告期内，公司不存在控股股东及其关联方占用公司资金情况。

八、担保事项

本报告期末，公司对外担保余额为 79,907 万元人民币，具体情况如下表所示：

单位：人民币万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）						
担保对象名称	发生日期（协议签署日）	担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保（是或否）
深圳保安自行车有限公司	2008 年 12 月 26 日	3,500	连带责任保证-	1 年	否	否
报告期内担保发生额合计		0				
报告期末担保余额合计（A）		3,500				
公司对子公司的担保情况						
报告期内对子公司担保发生额合计		26,000				
报告期末对子公司担保余额合计（B）		76,407				
公司担保总额（包括对子公司的担保）						
担保总额（A+B）		79,907				
担保总额占公司净资产的比例		47.59%				
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）		57,000				
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）		57,000				
未到期担保可能承担连带清偿责任说明		无				

九、报告期内，本公司没有发生以及以前期间发生但延续到报告期的重大委托他人进行现金资产管理事项。

十、承诺事项

(1) 根据《关于上市公司股权分置改革的指导意见》、《上市公司股权分置改革管理办法》以及相关法律、法规的规定，公司已于 2006 年 4 月实施了股权分置改革方案，持有公司股份总数百分之五以上的原非流通股股东自股改方案实施之日起，在十二个月内不上市交易或者转让。之后，通过交易所挂牌交易出售原非流通股股份，出售数量占公司股份总数的比例在十二个月内不超过百分之五，在二十四个月内不超过百分之十。

截至报告期末，持有公司股份总数百分之五以上的原非流通股股东均严格按照上述要求履行了承诺。

(2) 公司 2006 年度非公开发行股票合计新增股份 8,299.50 万股已于 2007 年 9 月 25 日正式上市。其中向中国航空技术深圳有限公司、深圳中航城发展有限公司和深圳中航集团股份有限公司发行的 5,600 万股股票的禁售期为 36 个月，自 2010 年 9 月 25 日起可以上市流通。

截至报告期末，上述股东均严格按照上述要求履行了承诺。

(3) 本公司于 2008 年 7 月 3 日收到控股股东深圳中航集团股份有限公司、实际控制人中国航空技术深圳有限公司承诺函，两家公司分别就其持有的本公司股份减持事宜特别承诺如下：

中国航空技术深圳有限公司对在本公司股权分置改革中所涉及的限售股份做出进一步承诺如下：

①对于其持有的本公司将于 2009 年 4 月 12 日解除限售股份 26,641,517 股，自解除限售之日起自愿继续锁定两年至 2011 年 4 月 12 日，在此期间不通过深圳证券交易所挂牌交易出售；

②对于其持有的本公司截至 2008 年 4 月 16 日已解除限售股份 13,932,547 股，自 2008 年 7 月 3 日起至 2011 年 4 月 12 日止期间，如果按照有关规定通过深圳证券交易所挂牌交易出售，其出售价格不低于每股 24 元（若此期间有除权除息，则价格作相应调整）。

就在本公司股权分置改革中所涉及的限售股份，深圳中航集团股份有限公司在

原有承诺的基础之上，做出进一步承诺如下：

对于其持有的本公司将于2009年4月12日解除限售股份967,075股，自解除限售之日起自愿继续锁定两年至2011年4月12日，在此期间不通过深圳证券交易所挂牌交易出售；对于其持有的本公司截至2008年4月16日已解除限售股份13,932,547股，自2008年7月3日起至2011年4月12日止期间，如果按照有关规定通过深圳证券交易所挂牌交易出售，其出售价格不低于每股24元（若此期间有除权除息，则价格作相应调整）。

十一、独立董事对控股股东及其关联方占用公司资金情况和公司对外担保情况的专项说明和独立意见

根据中国证监会《关于上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》等有关规定，作为深圳中航地产股份有限公司的独立董事，现就公司控股股东及其关联方占用公司资金情况和公司对外担保情况发表专项说明及独立意见如下：

根据《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）的规定，我们本着对公司、公司全体股东及投资者负责的态度，按照实事求是的原则，对深圳中航地产股份有限公司控股股东及其关联方占用公司资金情况和公司对外担保情况进行了认真负责的核查和落实。

经审慎查验，公司不存在控股股东及其关联方占用公司资金的情况。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，因此，公司对控股股东、实际控制人或其他关联单位不存在依赖性，公司与控股股东、实际控制人或其他关联单位完全独立，具有完全自主的生产经营能力，未受控股股东、实际控制人或其他关联单位的重大影响。

公司严格遵守《公司章程》的有关规定，认真贯彻落实《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）的规定，严格控制对外担保风险，本报告期内公司对外担保发生额合计为26,000万元人民币，报告期末公司对外担保余额合计为79,907万元人民币。公司对外担保均严格按照有关规定履行了相应程序，符合《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）的相关规定，公司不存在违规对外担保情况。

十二、本公司没有发生更换会计师事务所事项。

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

十四、其他重要事项

（1）2009年6月3日，公司第五届董事会第二十七次会议审议通过了《关于本次公司向特定对象非公开发行股票方案的议案》、《公司2009年度非公开发行股票预案》等九项议案，同意公司向中国航空技术国际控股有限公司或其控制的一家下属企业（以下统称“中航国际认购方”）、公司控股股东——中国航空技术深圳有限公司（以下简称“深圳中航”）非公开发行A股股票，发行数量不超过26,000万股，发行价格为8.94元/股。其中中航国际认购方以现金10亿元认购本次非公开发行股票不超过12,000万股；深圳中航以其持有的预估值约为6亿元的深圳市中航华城置业发展有限公司100%的股权认购不超过7,000万股，以对本公司的债权6亿元认购不超过7,000万股。本次非公开发行预计募集资金总额约为22亿元，扣除发行费用后，预计现金募集资金总额不超过10亿元。

2009年6月24日，公司第五届董事会第二十九次会议审议通过了《关于补充本次非公开发行股票方案的议案》、《关于补充本次非公开发行股票预案的议案》等四项议案，确定了本次非公开发行的对象为中国航空技术国际控股有限公司（以下简称“中航国际”）及公司控股股东——中国航空技术深圳有限公司，本次共发行246,775,871股，发行价格为8.94元/股（若公司股票在定价基准日至发行日期间发生派发股利、送红股、转增股本、增发新股或配股等除权除息事项，本次发行的数量将作相应调整），募集资金总额约22.06亿元。其中，中航国际以现金10亿元认购111,856,823股；深圳中航以其持有的评估值为60,617.63万元的深圳市中航华城置业发展有限公司100%的股权（该公司的股权评估值最终以经国有资产管理部门备案的评估值为准）认购67,804,955股，以对本公司的6亿元债权认购67,114,093股。

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

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

(2) 持有其他上市公司股权情况：

单位：人民币元

证券代码	证券简称	初始投资金额	占该公司 股权比例	期末账面值	报告期损益	报告期所有者 权益变动
000543	皖能电力	5,640,000.00	0.02%	15,880,000.00	0.00	7,620,000.00
000550	江铃汽车	668,775.06	0.26%	2,774,400.00	0.00	1,161,600.00
合计		6,308,775.06	—	18,654,400.00	0.00	8,781,600.00

2009 年 7 月，公司将持有的江铃汽车 19.2 万股股票出售，出售价格区间为每股 18.56 元—19.45 元，扣除初始成本后获得投资收益 297.52 万元。

(3) 报告期接待调研、沟通、采访等活动情况

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容 及提供的资料
2009 年 01 月 13 日	公司会议室	实地调研	融通基金-余志勇	公司各项目情况、公司未来发展规划
2009 年 02 月 19 日	公司会议室	实地调研	联合证券	公司各项目基本情况、公司土地储备及项目开发计划等
2009 年 02 月 26 日	公司会议室	实地调研	国金证券-曹旭特	公司经营状况、发展规划、融资计划和融资渠道等
2009 年 03 月 12 日	公司会议室	实地调研	兴业证券-王嘉、中银基金-彭砚、东方证券-刚登峰、东莞证券-黄凡	公司经营状况、发展规划、管理模式等
2009 年 03 月 19 日	公司会议室	实地调研	汇添富基金-王栩、陈晓翔	公司各项目近期销售情况、项目的管理模式、未来发展规划等
2009 年 04 月 17 日	公司会议室	实地调研	申银万国证券殷姿	公司土地储备、战略规划等
2009 年 05 月 08 日	公司会议室	实地调研	银河证券潘玮	公司现有项目情况、战略规划、酒店经营情况

十五、重要信息索引

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

上刊登，具体如下：

公告日期	公告编号	公告名称
2009年1月13日	2009-01	第五届董事会第二十三次会议决议公告
2009年1月13日	2009-02	关于召开2009年第一次临时股东大会的通知
2009年1月13日	2009-03	关于实际控制人更名的公告
2009年1月20日	2009-04	2008年度业绩预告公告
2009年2月18日	2009-05	关于继续履行岳阳汇泽大厦产权交易协议有关事项的公告
2009年2月19日	2009-06	2009年第一次临时股东大会决议公告
2009年2月27日	2009-07	第五届董事会第二十四次会议决议（通讯表决）公告
2009年3月4日	2009-08	关于更换非公开发行股票保荐代表人的公告
2009年4月10日	2009-09	第五届董事会第二十五次会议决议公告
2009年4月10日	2009-10	第五届监事会第十次会议决议公告
2009年4月10日	2009-11	深圳中航地产股份有限公司2008年年度报告摘要
2009年4月10日	2009-12	关于召开2008年年度股东大会的通知
2009年4月14日	2009-13	2009年一季度业绩预告公告
2009年4月28日	2009-14	第五届董事会第二十六次会议决议（通讯表决）公告
2009年4月28日	2009-15	第五届监事会第十一次会议决议（通讯表决）公告
2009年4月28日	2009-16	关于对投资性房地产采用公允价值模式计量的公告
2009年4月28日	2009-17	2009年第一季度季度报告全文
2009年4月28日	2009-18	关于全资子公司深圳市中航物业管理有限公司2009年日常关联交易预计情况的公告
2009年5月7日	2009-19	关于重大事项暨公司股票停牌的公告
2009年5月18日	2009-20	关于重大事项进展暨股票继续停牌公告
2009年5月21日	2009-21	二〇〇八年年度股东大会决议公告
2009年5月25日	2009-22	关于重大事项进展暨股票继续停牌公告
2009年6月1日	2009-23	关于重大事项进展暨股票继续停牌公告
2009年6月2日	2009-24	关于职工监事变动事项的公告
2009年6月5日	2009-25	第五届董事会第二十七次会议决议公告
2009年6月5日	2009-26	2009年度非公开发行股票预案
2009年6月5日	2009-27	关于本次非公开发行股票涉及关联交易的公告
2009年6月9日	2009-28	第五届董事会第二十八次会议决议公告
2009年6月9日	2009-29	关于召开2009年第二次临时股东大会的通知
2009年6月9日	2009-30	股票交易异常波动公告
2009年6月13日	2009-31	更正公告
2009年6月18日	2009-32	迁址公告
2009年6月24日	2009-33	关于召开2009年第二次临时股东大会的提示性公告

2009年6月26日	2009-34	第五届董事会第二十九次会议决议公告
2009年6月26日	2009-35	第五届监事会第十二次会议决议公告
2009年6月26日	2009-36	2009年度非公开发行股票预案（补充版）
2009年6月27日	2009-37	2009年第二次临时股东大会决议公告
2009年7月1日	2009-38	2008年度分红派息公告

第七节 财务报告

- 一、本公司半年度报告未经审计。
- 二、财务报表（附后）。
- 三、财务报表附注（附后）。

财务报告

目 录

一、财务报表

- 1、合并资产负债表
- 2、合并利润表
- 3、合并股东权益变动表
- 4、合并现金流量表
- 5、资产负债表
- 6、利润表
- 7、股东权益变动表
- 8、现金流量表

二、 财务报表附注

深圳中航地产股份有限公司
合并资产负债表
2009年6月30日

金额单位：人民币元

资 产	注释	期末数	期初数
流动资产：			
货币资金	1	799,385,405.78	593,109,033.81
交易性金融资产		---	---
应收票据		---	---
应收帐款	2	151,981,497.28	174,212,692.75
预付帐款	3	178,611,272.93	143,309,501.71
应收利息		---	---
应收股利	4	506,000.00	506,000.00
应收补贴款		---	---
应收出口退税		---	---
其他应收款	5	202,759,650.10	131,704,882.19
存 货	6	3,414,386,535.06	3,032,761,332.36
代销商品		---	---
一年内到期的非流动资产		---	---
其他流动资产		---	---
流动资产合计		4,747,630,361.15	4,075,603,442.82
非流动资产：			
可供出售金融资产	7	18,654,400.00	9,872,800.00
持有至到期投资		---	---
长期应收款		---	---
长期股权投资	8	43,295,630.59	43,295,630.59
投资性房地产	9	571,746,532.60	571,746,532.60
固定资产	10	219,315,780.27	225,640,538.16
工程物资		---	---
在建工程	11	87,078,689.14	58,635,919.44
固定资产清理		15,484.78	2,092.00
生产性生物资产		---	---
油气资产		---	---
无形资产	12	76,904,166.71	77,212,955.85
开发支出		---	---
商 誉		---	---
长期待摊费用	13	154,028,154.02	168,701,037.95
递延所得税资产	14	6,128,200.34	6,181,308.39
其他非流动资产		---	---
非流动资产合计		1,177,167,038.45	1,161,288,814.98
资产总计		5,924,797,399.60	5,236,892,257.80

公司法定代表人：仇慎谦

主管会计工作负责人：石正林

会计机构负责人：赵 扬

（所附注释是合并财务报表的组成部分）

深圳中航地产股份有限公司
合并资产负债表（续表）
2009年6月30日

金额单位：人民币元

负债及股东权益	注释	期末数	期初数
流动负债：			
短期借款	16	1,040,000,000.00	1,136,000,000.00
交易性金融负债		---	---
应付票据		---	---
应付帐款	17	113,475,301.70	154,909,130.02
预收帐款	18	353,802,304.42	84,021,476.00
应付职工薪酬	19	41,811,990.86	49,550,668.60
应交税费	20	66,675,669.54	143,417,500.59
应付利息		---	---
应付股利	21	51,562,775.10	39,932,099.63
其他应付款	22	1,395,276,441.54	1,079,874,609.96
一年内到期的非流动负债	23	464,070,100.65	47,166,798.61
其他流动负债		---	---
流动负债合计		3,526,674,583.81	2,734,872,283.41
非流动负债：			
长期借款	24	260,000,000.00	402,100,000.00
应付债券		---	---
长期应付款	25	9,541,865.55	9,541,865.55
专项应付款	26	12,860,000.00	8,380,000.00
预计负债		---	---
递延收益		---	---
递延所得税负债		67,317,410.99	67,317,410.99
其他非流动负债		---	---
非流动负债合计		349,719,276.54	487,339,276.54
负债合计		3,876,393,860.35	3,222,211,559.95
股东权益：			
股本(实收资本)	27	222,320,472.00	222,320,472.00
资本公积	28	970,604,434.39	969,895,967.52
减：库存股		---	---
盈余公积	29	103,350,863.40	85,713,645.61
未分配利润	30	382,957,077.15	419,827,590.91
外币报表折算差额		---	---
归属于母公司股东权益合计		1,679,232,846.94	1,697,757,676.04
少数股东权益		369,170,692.31	316,923,021.81
股东权益合计		2,048,403,539.25	2,014,680,697.85
负债和股东权益总计		5,924,797,399.60	5,236,892,257.80

公司法定代表人：仇慎谦

主管会计工作负责人：石正林

会计机构负责人：赵扬

（所附注释是合并财务报表的组成部分）

深圳中航地产股份有限公司
合并利润表
2009年6月

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期数	上年同期数
一、营业总收入		521,196,807.32	717,720,665.15
其中：营业收入	31	521,196,807.32	717,720,665.15
二、营业总成本		482,017,230.18	693,857,823.56
其中：营业成本	31	279,475,713.09	507,162,964.68
营业税金及附加	32	26,335,876.82	19,131,853.19
销售费用		84,333,545.14	71,878,115.16
管理费用		87,590,994.74	85,908,380.23
财务费用	33	3,657,777.55	9,465,150.70
资产减值损失	34	623,322.84	311,359.60
加：公允价值变动收益		---	---
投资收益	35	---	---
其中：对联营和合营企业投资收益		---	---
汇兑收益		---	---
三、营业利润		39,179,577.14	23,862,841.59
加：营业外收入	36	1,169,844.77	8,587,453.51
减：营业外支出	36	538,090.44	1,216,598.77
其中：非流动资产处置损失		405,209.40	445,905.32
四、利润总额		39,811,331.47	31,233,696.33
减：所得税费用	37	13,770,558.66	8,938,204.96
五、净利润		26,040,772.81	22,295,491.37
归属于母公司所有者的净利润		11,513,944.77	16,518,717.04
其中：同一控制合并的被合并方		---	-3,103,205.02
合并前实现的净利润		---	-3,103,205.02
少数股东损益		14,526,828.04	5,776,774.33
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.0518	0.0743
（二）稀释每股收益		0.0518	0.0743

公司法定代表人：仇慎谦

主管会计工作负责人：石正林

会计机构负责人：赵扬

（所附注释是合并财务报表的组成部分）

深圳中航地产股份有限公司
合并所有者权益变动表
2009年6月

金额单位：人民币元

项 目	注 释	归属于母公司所有者权益						少数股东权益	所有者权益合计
		股本	资本公积	减：库 存股	盈余公积	未分配利润	其 他		
一、上年年末余额		222,320,472.00	962,454,001.78	-	62,488,190.81	199,299,094.12	-	297,269,716.15	1,743,831,474.86
加：会计政策变更		-	7,441,965.74	-	23,225,454.80	220,528,496.79	-	19,653,305.66	270,849,222.99
前期差错更正		-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额		222,320,472.00	969,895,967.52	-	85,713,645.61	419,827,590.91	-	316,923,021.81	2,014,680,697.85
三、本年增减变动金额		-	708,466.87	-	17,637,217.79	-36,870,513.76	-	52,247,670.50	33,722,841.40
（一）净利润		-	-	-	-	11,513,944.77	-	14,526,828.04	26,040,772.81
（二）直接计入所有者权益的利得和损失		-	708,466.87	-	-	-19,631,217.14	-	-36,831,308.47	-55,754,058.74
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额		-	8,781,600.00	-	-	-	-	-	8,781,600.00
2. 权益法下被投资单位其他股东权益变动的 影响		-	-	-	-	-	-	-	-
3. 与计入股东权益项目相关的所得税影响		-	-	-	-	-	-	-	-
4. 同一控制下被合并方期末净资产的影响		-	-7,499,983.04	-	-	-19,631,217.14	-	-	-27,131,200.18
5. 其他		-	-573,150.09	-	-	-	-	-36,831,308.47	-37,404,458.56
上述（一）和（二）小计		-	708,466.87	-	-	-8,117,272.37	-	-22,304,480.43	-29,713,285.93
（三）所有者投入和减少资本		-	-	-	-	-	-	75,350,000.00	75,350,000.00
1. 所有者投入资本		-	-	-	-	-	-	75,350,000.00	75,350,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额		-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他		-	-	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配		-	-	-	17,637,217.79	-28,753,241.39	-	-797,849.07	-11,913,872.67
1. 提取盈余公积		-	-	-	17,637,217.79	-17,637,217.79	-	-	-
2. 对所有者的分配		-	-	-	-	-11,116,023.60	-	-797,849.07	-11,913,872.67
3. 其他		-	-	-	-	-	-	-	-
（五）所有者权益内部结转		-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本		-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本		-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损		-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他		-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额		222,320,472.00	970,604,434.39	-	103,350,863.40	382,957,077.15	-	369,170,692.31	2,048,403,539.25

公司法定代表人：仇慎谦

主管会计工作负责人：石正林

会计机构负责人：赵 扬

深圳中航地产股份有限公司
合并所有者权益变动表
2008年度

项目

注释

金额单位：人民币元

	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	其他			
一、上年年末余额	222,320,472.00	988,700,064.36	-	51,743,906.18	237,221,820.07	-	253,218,896.03	1,753,205,158.64	
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	
二、本年初余额	222,320,472.00	988,700,064.36	-	51,743,906.18	237,221,820.07	-	253,218,896.03	1,753,205,158.64	
三、本年增减变动金额	-	-26,246,062.58	-	10,744,284.63	-37,922,725.95	-	44,050,820.12	-9,373,683.78	
（一）净利润	-	-	-	-	28,697,711.00	-	-4,956,037.12	23,741,673.88	
（二）直接计入所有者权益的利得和损失	-	-26,246,062.58	-	2,133.80	-298,168.12	-	222,742.00	-26,319,354.90	
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额	-	-25,045,760.00	-	-	-	-	-	-25,045,760.00	
2. 权益法下被投资单位其他股东权益变动的 影响	-	-	-	-	-	-	-	-	
3. 与计入股东权益项目相关的所得税影响	-	-	-	-	-	-	-	-	
4. 同一控制下被合并方期末净资产的影响	-	-	-	-	-	-	-	-	
5. 其他	-	-1,200,302.58	-	2,133.80	-298,168.12	-	222,742.00	-1,273,594.90	
上述（一）和（二）小计	-	-26,246,062.58	-	2,133.80	28,399,542.88	-	-4,733,295.12	-2,577,681.02	
（三）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	88,714,259.72	88,714,259.72	
1. 所有者投入资本	-	-	-	-	-	-	20,725,000.00	20,725,000.00	
2. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	
3. 其他	-	-	-	-	-	-	67,989,259.72	67,989,259.72	
（四）利润分配	-	-	-	10,742,150.83	-66,322,268.83	-	-39,930,144.48	-95,510,262.48	
1. 提取盈余公积	-	-	-	10,742,150.83	-10,742,150.83	-	-	-	
2. 对所有者的分配	-	-	-	-	-55,580,118.00	-	-39,930,144.48	-95,510,262.48	
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 资本公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	
2. 盈余公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	
四、本年年末余额	222,320,472.00	962,454,001.78	-	62,488,190.81	199,299,094.12	-	297,269,716.15	1,743,831,474.86	

公司法定代表人：仇慎谦

主管会计工作负责人：石正林

会计机构负责人：赵扬

深圳中航地产股份有限公司

合并现金流量表

2009年6月

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期数	上年同期数
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		959,255,654.48	682,603,731.23
收到的税费返还		---	5,187,576.96
收到的其它与经营活动有关的现金	38	154,073,675.05	167,913,093.64
现金流入小计		1,113,329,329.53	855,704,401.83
购买商品、接受劳务支付的现金		596,877,057.27	709,290,638.66
支付给职工及为职工支付的现金		193,495,872.25	158,989,520.78
支付的各项税费		130,458,499.32	93,220,492.76
支付的其它与经营活动有关的现金	38	350,427,462.41	226,623,415.95
现金流出小计		1,271,258,891.25	1,188,124,068.15
经营活动产生现金流量净额		-157,929,561.72	-332,419,666.32
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金		27,500,000.00	---
取得投资收益所收到的现金		---	1,064,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收到的现金净额		32,450.00	382,418.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		---	---
收到的其它与投资活动有关的现金		---	---
现金流入小计		27,532,450.00	1,446,418.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		48,942,284.00	32,294,281.48
投资所支付的现金		95,624,786.18	26,000,000.00
质押贷款净增加额		---	---
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		---	---
支付的其它与投资活动有关的现金		9,305,781.03	---
现金流出小计		153,872,851.21	58,294,281.48
投资活动产生的现金流量净额		-126,340,401.21	-56,847,863.48
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收权益性投资所收到的现金		---	---
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		---	---
借款所收到的现金		1,415,000,000.00	1,307,010,239.63
发行债券收到的现金		---	---
收到的其它与筹资活动有关的现金		---	---
现金流入小计		1,415,000,000.00	1,307,010,239.63
偿还债务所支付的现金		867,321,072.96	942,280,615.21
分配股利、利润或偿还利息所支付的现金		57,132,592.14	55,655,507.08
其中：子公司支付少数股东的股利		283,197.21	---
支付的其它与筹资活动有关的现金		---	---
现金流出小计		924,453,665.10	997,936,122.29
筹资活动产生的现金流量净额		490,546,334.90	309,074,117.34
四、汇率变动对现金的影响额		---	-1,781,689.68
五、现金及现金等价物净增加额		206,276,371.97	-81,975,102.14
加：期初现金及现金等价物余额		593,109,033.81	816,045,034.86
六、期末现金及现金等价物余额		799,385,405.78	734,069,932.72

公司法定代表人：仇慎谦

主管会计工作负责人：石正林

会计机构负责人：赵扬

(所附注释是合并财务报表的组成部分)

深圳中航地产股份有限公司
资产负债表
2009年6月30日

金额单位：人民币元

资 产	注释	期末数	期初数
流动资产：			
货币资金		309,155,957.99	257,247,395.06
交易性金融资产		---	---
应收票据		---	---
应收帐款		---	---
预付帐款		5,948,922.94	2,676,698.01
应收利息		---	---
应收股利		756,540.02	35,497,027.94
应收补贴款		---	---
应收出口退税		---	---
其他应收款	5	2,351,088,626.74	2,033,148,290.82
存 货		---	---
代销商品		---	---
一年内到期的非流动资产		---	---
其他流动资产		---	---
流动资产合计		2,666,950,047.69	2,328,569,411.83
非流动资产：			
可供出售金融资产		14,684,400.00	7,807,800.00
持有至到期投资		---	---
长期应收款		---	---
长期股权投资	8	1,147,783,630.59	1,147,783,630.59
投资性房地产		209,276,344.60	209,276,344.60
固定资产		31,161,161.62	31,877,660.79
工程物资		---	---
在建工程		---	---
固定资产清理		---	---
生产性生物资产		---	---
油气资产		---	---
无形资产		8,705,976.86	8,865,109.06
开发支出		---	---
商 誉		---	---
长期待摊费用		1,023,552.94	1,352,487.08
递延所得税资产		---	---
其他非流动资产		---	---
非流动资产合计		1,412,635,066.61	1,406,963,032.12
资产总计		4,079,585,114.30	3,735,532,443.95

公司法定代表人：仇慎谦

主管会计工作负责人：石正林

会计机构负责人：赵 扬

（所附注释是财务报表的组成部分）

深圳中航地产股份有限公司
资产负债表（续表）
2009年6月30日

金额单位：人民币元

负债及股东权益	注释	期末数	期初数
流动负债：			
短期借款		940,000,000.00	960,000,000.00
交易性金融负债		---	---
应付票据		---	---
应付帐款		---	---
预收帐款		8,854,842.30	1,610,401.92
应付职工薪酬		---	46,764.52
应交税费		-102,820.94	-77,821.22
应付利息		---	---
应付股利		11,369,617.60	253,594.00
其他应付款		1,655,786,933.44	1,382,299,535.87
代销商品款		---	---
一年内到期的非流动负债		---	---
其他流动负债		---	---
流动负债合计		2,615,908,572.40	2,344,132,475.09
非流动负债：			
长期借款		60,000,000.00	---
应付债券		---	---
长期应付款		5,786,419.38	5,786,419.38
专项应付款		---	---
预计负债		---	---
递延收益		---	---
递延所得税负债		33,287,425.24	33,287,425.24
其他非流动负债		---	---
非流动负债合计		99,073,844.62	39,073,844.62
负债合计		2,714,982,417.02	2,383,206,319.71
股东权益：			
股本(实收资本)		222,320,472.00	222,320,472.00
资本公积		929,285,926.65	922,551,184.05
减：库存股		---	---
盈余公积		72,807,374.47	64,985,987.71
未分配利润		140,188,924.16	142,468,480.48
外币报表折算差额		---	---
股东权益合计		1,364,602,697.28	1,352,326,124.24
负债和股东权益总计		4,079,585,114.30	3,735,532,443.95

公司法定代表人：仇慎谦

主管会计工作负责人：石正林

会计机构负责人：赵扬

（所附注释是财务报表的组成部分）

深圳中航地产股份有限公司
利润表
2009年6月

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期数	上年同期数
一、营业总收入		14,588,207.93	15,296,849.05
其中：营业收入	31	14,588,207.93	15,296,849.05
二、营业总成本		20,783,856.77	20,599,713.13
其中：营业成本	31	159,132.20	376,854.25
营业税金及附加		746,620.35	786,438.21
销售费用		---	---
管理费用		16,578,144.99	17,436,619.97
财务费用		3,299,959.23	1,999,800.70
资产减值损失		---	---
加：公允价值变动收益		---	---
投资收益	35	22,972,323.98	124,230,299.46
其中：对联营和合营企业投资收益		---	---
汇兑收益		---	---
三、营业利润		16,776,675.14	118,927,435.38
加：营业外收入		141,857.40	6,627,510.07
减：营业外支出		260,678.50	319,291.33
其中：非流动资产处置损失		260,678.50	60,437.93
四、利润总额		16,657,854.04	125,235,654.12
减：所得税费用		---	196,154.43
五、净利润		16,657,854.04	125,039,499.69

公司法定代表人： 仇慎谦

主管会计工作负责人：石正林

会计机构负责人：赵 扬

（所附注释是财务报表的组成部分）

深圳中航地产股份有限公司
股东权益变动表

单位：人民币元

项 目	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	其他	股东权益合计
一、上年年末余额	222,320,472.00	922,551,184.05	-	51,671,017.62	22,633,749.62	-	1,219,176,423.29
加：会计政策变更	-	-	-	13,314,970.09	119,834,730.86	-	133,149,700.95
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	222,320,472.00	922,551,184.05	-	64,985,987.71	142,468,480.48	-	1,352,326,124.24
三、本年增减变动金额	-	6,734,742.60	-	7,821,386.76	-2,279,556.32	-	12,276,573.04
（一）净利润	-	-	-	-	16,657,854.04	-	16,657,854.04
（二）直接计入所有者权益的利得和损失	-	6,734,742.60	-	-	-	-	6,734,742.60
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额	-	6,876,600.00	-	-	-	-	6,876,600.00
2. 权益法下被投资单位其他股东权益变动的影响	-	-	-	-	-	-	-
3. 与计入股东权益项目相关的所得税影响	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-141,857.40	-	-	-	-	-141,857.40
上述（一）和（二）小计	-	6,734,742.60	-	-	16,657,854.04	-	23,392,596.64
（三）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-
1. 所有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-
2. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配	-	-	-	7,821,386.76	-18,937,410.36	-	-11,116,023.60
1. 提取盈余公积	-	-	-	7,821,386.76	-7,821,386.76	-	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-11,116,023.60	-	-11,116,023.60
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-
（五）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	222,320,472.00	929,285,926.65	-	72,807,374.47	140,188,924.16	-	1,364,602,697.28

公司法定代表人：仇慎谦

主管会计工作负责人：石正林

会计机构负责人：赵扬

深圳中航地产股份有限公司
股东权益变动表

单位：人民币元

项目	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	其他	股东权益合计
一、上年年末余额	222,320,472.00	942,220,658.85	-	51,671,017.62	(69,326,938.70)	-	1,146,885,209.77
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	222,320,472.00	942,220,658.85	-	51,671,017.62	(69,326,938.70)	-	1,146,885,209.77
三、本年增减变动金额	-	(19,669,474.80)	-	-	91,960,688.32	-	72,291,213.52
（一）净利润	-	-	-	-	147,540,806.32	-	147,540,806.32
（二）直接计入所有者权益的利得和损失	-	(19,669,474.80)	-	-	-	-	(19,669,474.80)
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额	-	(19,385,760.00)	-	-	-	-	(19,385,760.00)
2. 权益法下被投资单位其他股东权益变动的影响	-	-	-	-	-	-	-
3. 与计入股东权益项目相关的所得税影响	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	(283,714.80)	-	-	-	-	(283,714.80)
上述（一）和（二）小计	-	(19,669,474.80)	-	-	147,540,806.32	-	127,871,331.52
（三）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-
1. 所有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-
2. 股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配	-	-	-	-	(55,580,118.00)	-	(55,580,118.00)
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	(55,580,118.00)	-	(55,580,118.00)
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-
（五）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	222,320,472.00	922,551,184.05	-	51,671,017.62	22,633,749.62	-	1,219,176,423.29

公司法定代表人：仇慎谦

主管会计工作负责人：石正林

会计机构负责人：赵扬

深圳中航地产股份有限公司

现金流量表

2009年6月

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期数	上年同期数
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		---	---
收到的税费返还		---	---
收到的其它与经营活动有关的现金		13,033,233.00	35,142,123.00
现金流入小计		13,033,233.00	35,142,123.00
购买商品、接受劳务支付的现金		---	---
支付给职工及为职工支付的现金		13,583,929.80	11,459,242.89
支付的各项税费		2,852,894.50	3,983,163.92
支付的其它与经营活动有关的现金		366,078,402.94	397,020,472.55
现金流出小计		382,515,227.24	412,462,879.36
经营活动产生现金流量净额		-369,481,994.24	-377,320,756.36
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金		7,500,000.00	---
取得投资收益所收到的现金		57,712,811.90	68,537,046.74
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收到的现金净额		2,000.00	1,200.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		---	---
收到的其它与投资活动有关的现金		---	---
现金流入小计		65,214,811.90	68,538,246.74
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		469,164.00	1,105,101.00
投资所支付的现金		---	270,000,000.00
质押贷款净增加额		---	---
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		---	---
支付的其它与投资活动有关的现金		---	---
现金流出小计		469,164.00	271,105,101.00
投资活动产生的现金流量净额		64,745,647.90	-202,566,854.26
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收权益性投资所收到的现金		---	---
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		---	---
借款所收到的现金		1,155,000,000.00	1,090,000,000.00
发行债券收到的现金		---	---
收到的其它与筹资活动有关的现金		---	---
现金流入小计		1,155,000,000.00	1,090,000,000.00
偿还债务所支付的现金		764,124,375.00	530,000,000.00
分配股利、利润或偿还利息所支付的现金		34,230,715.73	42,833,166.47
其中：子公司支付少数股东的股利		---	---
支付的其它与筹资活动有关的现金		---	---
现金流出小计		798,355,090.73	572,833,166.47
筹资活动产生的现金流量净额		356,644,909.27	517,166,833.53
四、汇率变动对现金的影响额		---	---
五、现金及现金等价物净增加额		51,908,562.93	-62,720,777.09
加：期初现金及现金等价物余额		257,247,395.06	556,132,716.59
六、期末现金及现金等价物余额		309,155,957.99	493,411,939.50

公司法定代表人：仇慎谦

主管会计工作负责人：石正林

会计机构负责人：赵扬

(所附注释是财务报表的组成部分)

深圳中航地产股份有限公司

财务报表附注

2009年6月

除特别说明，以人民币元表述

附注 1. 公司简介

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

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

2005年1月20日,深圳中航实业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》,深圳中航实业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,中国航空技术进出口深圳公司直接、间接持有本公司股份比例增加至44.90%。

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

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

发 2,699.5 万股。

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

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

本公司 2007 年 11 月完成定向增发后，中国航空技术进出口深圳公司（2009 年 1 月 8 日更名为“中国航空技术深圳有限公司”）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）。

附注 2. 财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。编制符合中国会计准则要求的财务报表需要使用估计和假设，这些估计和假设会影响到财务报告日的资产、负债和或有负债的披露，以及报告期间的收入和费用。本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

附注 3. 企业合并及合并财务报表

1、控股子公司

控股公司名称	注册地	业务性质	注册资本	期末实际 投资额	实质上构 成对子公 司的净投 资余额	直接持 股比例	间接持 股比例	表决 权 比例	是否 纳入合 并范围
一、通过企业合并取得的子公司									
1. 同一控制下的子公司									
新疆中航投资有限公司	新疆	房地产	5,000万元	5,000万元	---	100%	---	100%	是
深圳市中航建设监理有限公司	深圳	建设监理	300万元	160万元	---	---	53.33%	53.33%	是
江西中航地产有限公司	南昌	房地产	10,000万元	7,500万元	---	75%	---	75%	是
深圳中航幕墙工程有限公司*4	深圳	建筑安装	5,080万元	5,080万元	---	---	100%	100%	是
2. 非同一控制的子公司									
江西佳利商城新天地广场有限公司*3	上饶	房地产	1,660万元	1,000万元	---	---	67%	67%	是
江西佳利商城住宅开发有限公司*3	上饶	房地产	5,000万元	3,010万元	---	---	67%	67%	是
深圳市瑞远运动器材有限公司	深圳	运动器材	1,000万元	3,408万元	---	---	100%	100%	是
二、非企业合并形成的子公司									
深圳市中航物业管理有限公司	深圳	服务业	2,000万元	2,000万元	---	100%	---	100%	是
深圳市中航地产发展有限公司	深圳	房地产	15,000万元	15,000万元	---	98.67%	1.33%	100%	是
成都市中航地产发展有限公司	成都	房地产	2,000万元	2,000万元	---	---	100%	100%	是
赣州中航房地产发展有限公司	赣州	房地产	25,000万元	25,000万元	---	---	100%	100%	是
深圳市格兰云天大酒店有限公司	深圳	餐饮住宿	4,036万元	4,036万元	---	95%	5%	100%	是
深圳市老大昌酒楼有限公司	深圳	餐饮住宿	100万元	51万元	---	51%	---	51%	是
深圳上海正章干洗有限公司	深圳	洗衣	100万元	51万元	---	51%	---	51%	是
深圳中航观澜地产发展有限公司	深圳	房地产	1,000万元	510万元	---	51%	---	51%	是
深圳市新型自行车产业集聚地投资开发有限公司	深圳	投资开发	3,000万元	2,510万元	---	67.67%	16%	83.67%	是
深圳中航龙兴地产有限公司	深圳	房地产	2,000万元	2,000万元	---	90%	10%	100%	是
昆山市中航地产发展有限公司	昆山	房地产	22,000万元	22,000万元	---	97.73%	2.27%	100%	是
深圳市中航酒店管理有限公司	深圳	餐饮住宿	20,000万元	19,900万元	---	99.50%	---	99.50%	是
天津格兰云天投资发展有限公司	天津	房地产	3,000万元	3,000万元	---	100%	---	100%	是
海南南光房地产开发公司	海南	房地产	1,000万元	1,000万元	---	100%	---	100%	是
深圳市中航工业地产投资发展有限公司	深圳	房地产	20,000万元	20,000万元	---	100%	---	100%	是
衡阳深圳工业园开发建设有限公司*2	衡阳	房地产	22,605万元	22,605万元	---	---	100%	100%	是
惠州市中航工业地产发展投资有限公司	惠州	房地产	3,000万元	2,550万元	---	---	85%	85%	是
北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司	北京	餐饮住宿	1,000万元	800万元	---	---	80%	80%	是
岳阳中航地产有限公司	岳阳	房地产	10,000万元	10,000万元	---	100%	---	100%	是
深圳市观澜格兰云天大酒店投资有限公	深圳	餐饮住宿	2,190万元	2,190万元	---	---	100%	100%	是

控股公司名称	注册地	业务性质	注册资本	期末实际 投资额	实质上构 成对子公 司的净投 资余额	直接持 股比例	间接持 股比例	表决 权 比例	是否 纳入合 并范围
司									
惠州市谟岭新型产业园开发建设有限公司	惠州市	房地产	500万元	400万元	---	---	80%	80%	是
深圳市中航太极餐馆管理有限公司	深圳	餐饮	500万元	500万元	---	---	100%	100%	是
深圳市南光工贸发展有限公司*1	深圳	进出口	8,000万元	8,000万元	---	100%	---	100%	否
海南南光经济发展公司*1	海南	综合性	140万元	140万元	---	100%	---	100%	否
广州市南光房地产发展有限公司*1	广州	房地产	500万元	300万元	---	60%	---	60%	否

*1、上述子公司中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“关停并转”不纳入合并，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，上述未纳入合并报表的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。

*2、衡阳深圳工业园开发建设有限公司：为加快衡阳深圳工业园的发展，2007年11月30日，本公司第五届董事会第八次会议审议通过了《关于投资设立衡阳深圳工业园开发建设有限公司的议案》。同意由本公司的子公司深圳市中航工业地产投资发展有限公司发起设立衡阳深圳工业园开发建设有限公司，注册资本为人民币2亿元，全部由深圳市中航工业地产投资发展有限公司以现金20,000万元出资设立。为了加快推动双方合资事宜和衡阳深圳工业园市政基础设施建设，2008年9月25日，本公司第五届董事会第十九次会议审议通过了《关于衡阳深圳工业园开发建设有限公司减少注册资本及合资的议案》，董事会同意衡阳深圳工业园开发建设有限公司减少注册资本及合资事宜按如下方案实施：

1、由深圳市中航工业地产投资发展有限公司以现金方式全额投资设立的衡阳深圳工业园开发建设有限公司的注册资本由人民币2亿元减少为人民币15,070万元。

2、前述事项办理工商登记手续后，衡阳深圳工业园开发建设有限公司增资扩股至注册资本为人民币22,605万元，其中深圳市中航工业地产投资发展有限公司出资人民币15,070万元，占注册资本的66.67%，白沙洲开发公司以其拥有的位于衡阳深圳工业园区内雁峰区白沙洲茅业路1号的192亩土地使用权作价（每亩评估作价39.2万元）认购新增注册资本人民币7,535万元，占注册资本的33.33%。

目前衡阳深圳工业园开发建设有限公司减少注册资本及合资事宜已办理完毕，衡阳深圳工业园开发建设有限公司增资注册资本为人民币22,605万元，其中深圳市中航工业地产投资发展有限公司出资人民币15,070万元，占注册资本的66.67%，白沙洲开发公司出资人民币7,535万元，占注册资本的33.33%。

*3、根据2008年4月8日本公司第五届董事会第十三次会议决议，由本公司控股子公司江西中航地产有限责任公司（以下简称“江西中航”）收购江西佳利商城住宅开发有限公司等四家

公司各 67%的股权。

2008年6月15日,本公司控股子公司江西中航地产有限责任公司与江西佳利商城发展有限公司(以下简称“佳利公司”)、厦门淮海控股集团有限公司及史长波先生签署了《股权转让协议》及相关补充协议,以25,655万元收购江西佳利商城住宅开发有限公司、江西佳利商城市场开发有限公司、江西佳利商城物流园有限公司、江西佳利商城新天地广场有限公司各67%股权,其中收购江西佳利商城住宅开发有限公司、江西佳利商城市场开发有限公司、江西佳利商城物流园有限公司、江西佳利商城新天地广场有限公司各67%的股权应支付的对价分别为10,673万元、10,056万元、1,991万元、2,935万元。上述收购的四家公司已于2008年6月19日在江西上饶市工商行政管理局办理完毕股权的过户手续,故对以上四家公司(后合并为三家)的收购日确定为2008年7月1日。截止2008年12月31日止,本公司收购以上四家公司实际支付的股权转让收购款为6,010万元。由于江西佳利商城市场开发有限公司和江西佳利商城物流园有限公司两家公司名下的土地为相邻的连片地块,为了统一规划、开发和管理,2008年12月2日,江西佳利商城市场开发有限公司按帐面价值吸收合并江西佳利商城物流园有限公司,合并完成后,江西佳利商城物流园有限公司注销。江西中航持有吸收合并后的江西佳利商城市场开发有限公司股权仍为67%。

现阶段因市场公司项目未能按约定实现工程竣工、银行按揭贷款未能按约定进度发放及信贷共同体贷款放款缓慢等原因,致使佳利公司未能按双方约定实现资金回收,在合同履行过程中已经发生因合作方佳利公司原因使江西中航可解除协议的相关事宜。同时基于对上饶项目公司发展战略的考虑,为避免出现影响中航地产品牌及企业形象的不可控风险及可能产生的因房地产价格下降及项目开发周期延长而造成的经济损失,2009年2月26日,深圳中航地产股份有限公司第五届董事会第二十四次会议审议通过了《关于解除收购江西佳利商城市场开发公司67%股权的议案》。公司董事会同意江西中航和佳利公司解除双方2008年6月15日签署的收购市场公司和物流园公司的《股权转让协议》及其他就该转让事宜签署的相关协议中的相应条款。江西中航配合佳利公司在2009年6月30日前已办理完毕市场公司67%股权转回给佳利公司的工商登记手续,发生的税费双方各承担一半;截止2009年6月30日,佳利公司退回江西中航2008年已支付的关于江西佳利商城市场开发有限公司和江西佳利商城物流园有限公司的股权转让款人民币2,000万元,江西佳利商城市场开发有限公司于2009年3月19日完成工商变更,公司自3月31日不再将江西佳利商城市场开发有限公司纳入合并报表范围。

截止2009年6月30日,江西中航已经支付完毕收购江西佳利商城住宅开发有限公司和江西佳利商城新天地广场有限公司的剩余股权款9,598万元。

收购上述上饶项目对拆迁的约定:转让方与受让方约定,股权转让完成后,由转让方江西佳利商城发展有限公司负责完成各上饶项目拆迁工作,以熟地交付给股权转让完成后的各项目,达到项目开发要求。由上饶项目承担项目拆迁包干费用8,955万元。截止2009年6月30日,上饶项目实际已支付拆迁包干费用5,573.50万元,尚欠拆迁包干费用3,381.50万元。

*4、深圳中航幕墙工程有限公司：深圳中航幕墙工程有限公司于 1982 年 08 月 04 日成立，领取 440301103753966 号企业法人营业执照；截止 2008 年 12 月深圳中航幕墙工程有限公司注册资本为人民币 2,080 万元，其中，中国航空技术进出口深圳公司出资 1,872 万元，占 90%股份，深圳中航城发展有限公司出资 208 万元，占 10%股份；2008 年深圳中航地产股份有限公司第五届董事会第二十一次会议决议，同意深圳市中航地产发展有限公司收购中航幕墙 100%股权；2008 年 12 月 26 日深圳市中航地产发展有限公司与中国航空技术进出口深圳公司及深圳中航城发展有限公司签署产权交易合同（北京产权交易所 G308BJ1002237 号），深圳市中航地产发展有限公司出资 2,713 万元，依法受让中国航空技术进出口深圳公司及深圳中航城发展有限公司所持有的深圳中航幕墙工程有限公司全部股权。2009 年深圳中航地产股份有限公司第五届董事会第二十五次会议决议，同意深圳市中航地产发展有限公司对深圳中航幕墙工程有限公司增加注册资本 3,000 万，增资后中航幕墙注册资本由 2,080 万增加至 5,080 万，目前资金已注入，深圳市中航地产发展有限公司持有持有深圳中航幕墙工程有限公司 100%的股权。

2. 本公司于报告期购买的子公司财务数据明细如下：

（1）深圳中航幕墙工程有限公司（购买日为 2009 年 1 月 1 日）：

金额单位：人民币元

指标	购买日金额	上年末金额	购买日至期末	上年同期金额
流动资产	144,386,832.44	144,386,832.44	---	---
非流动资产	21,164,381.64	21,164,381.64	---	---
流动负债	158,109,248.34	158,109,248.34	---	---
非流动负债	---	---	---	---
营业收入	---	---	32,348,835.48	36,418,653.84
营业利润	---	---	(743,001.57)	(3,103,205.02)
利润总额	---	---	(757,001.57)	(3,103,205.02)
所得税	---	---	0	---
净利润	---	---	(757,001.57)	(3,103,205.02)

支付的购买价款	27,131,200.18
减：深圳中航幕墙工程有限公司的现金及现金等价物	11,845,761.20
取得长期股权投资产生的现金净流出	15,285,438.98

3. 报告期内减少的子公司

（1）江西佳利商城市场开发有限公司

公司自3月31日不再将江西佳利商城市场开发有限公司纳入合并报表范围。出售时该公司

账面净资产为5,155.86万元，净利润为-5万元。

3. 少数股东权益的情况：

少数股东权益的情况：

子公司名称	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	母公司所有者权益中冲减的少数股东损益金额
深圳市正章干洗有限公司	2,976,831.62	---	---
深圳中航观澜地产发展有限公司	184,718,723.93	---	---
江西中航地产有限公司	92,334,162.43	---	---
深圳市新型自行车产业集聚地投资开发有限公司	4,656,017.24	---	---
深圳上海老大昌酒楼	1,358,567.38	---	---
深圳市中航酒店管理有限公司	889,224.03	---	---
深圳中航工业地产投资发展有限公司	80,184,218.28	---	---
深圳市中航地产发展有限公司	2,052,947.40	---	---
合计	369,170,692.31	---	---

附注 4. 主要会计政策、会计估计和合并财务报表的编制方法

(1) 本公司执行执行中华人民共和国财政部颁布的《企业会计准则》及其相关规定。

(2) 会计年度：

本公司采用公历年为会计年度，即自每年一月一日至十二月三十一日为一个会计年度。

(3) 记帐本位币：

本公司以人民币为记帐本位币。

(4) 记账基础和计价原则：

本公司以权责发生制为记账基础，除按公允价值计量的资产外，各项资产均按取得时的历史成本入帐，如果以后发生资产减值，则计提相应的资产减值准备。

(5) 外币业务核算方法：

本公司以人民币为记帐本位币，会计年度涉及外币的经济业务，其记帐汇率采用交易日的即期汇率，期末对货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，即期汇率与前一年度资产负债表日的即期汇率不同而产生的汇兑差额计入当期损益。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，不改变其记帐本位币金额。

(6) 现金及现金等价物的确定标准：

本公司的现金是指：库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物是指：本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(7) 金融工具的确认和计量

本公司的金融工具分为以下五类：

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，包括交易性金融资产和交易性金融负债、指定为公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债；

B、持有至到期投资；

C、贷款和应收款项；

D、可供出售金融资产；

E、其他金融负债。

初始确认和后续计量

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债：按照取得时的公允价值作为初始确认金额，相关的交易费用在发生时计入当期损益。支付的价款中包含已宣告发放的现金股利或债券利息，单独确认为应收项目。持有期间取得的利息或现金股利，确认为投资收益。资产负债表日，将其公允价值变动计入当期损益。

B、持有至到期投资：按取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含已宣告发放债券利息的，单独确认为应收项目。持有期间按照实际利率法确认利息收入，计入投资收益。处置持有至到期投资时，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。

C、应收款项：按从购货方应收的合同或协议价款作为初始入账金额。单项金额重大的应收款项持有期间采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

D、可供出售金融资产：按取得该金融资产的公允价值和相关费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含了已宣告发放的债券利息或现金股利的，单独确认为应收项目。持有期间取得的利息或现金股利，计入投资收益。期末，可供出售金融资产以公允价值计量，且公允价值变动计入资本公积(其他资本公积)。

处置可供出售金融资产时，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。

E、其他金融负债：按其公允价值和相关交易费用之和作为初始入账金额，除《企业会计准则第 22 号——金融工具确认与计量》第三十三条规定的三种情况外，按摊余成本进行后续计量。

主要金融资产和金融负债的公允价值确定方法

A、存在活跃市场的金融资产或金融负债，活跃市场中的报价应当用于确定其公允价值。

B、金融工具不存在活跃市场的，企业应当采用估值技术确定其公允价值。

C、初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债，应当以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

D、企业采用未来现金流量折现法确定金融工具公允价值的，应当使用合同条款和特征在实质上相同的其他金融工具的市场收益率作为折现率。没有标明利率的短期应收款项和应付款项的现值与实际交易价格相差很小的，可以按照实际交易价格计量。

金融资产减值的处理

期末，对于持有至到期投资和应收款项，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。

A、对于单项金额重大的持有至到期投资和应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提减值准备。

B、对于单项金额非重大的持有至到期投资和应收款项以及经单项测试后未减值的单项金额重大的持有至到期投资和应收款项，按类似信用风险特征划分为若干组合，再按这些组合在资产负债表日余额的一定比例计算确定减值损失，计提减值准备。

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，认定该可供出售金融资产已发生减值，并确认减值损失。在确认减值损失时，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，计入减值损失。

(8) 应收款项及坏账准备核算：

应收款项指应收账款及其他应收款。应收款项按照实际发生额记账。

本公司对可能发生的坏账损失采用备抵法核算。

坏账准备在对应收款项的回收可能性作出具体评估后计提，本公司对回收有困难的应收款项，结合实际情况和经验相应计提特别坏账准备。除此之外本公司对应收款项按帐龄分析法计提坏帐准备，坏帐准备计提比例如下：

1年以下	3%
1-2年	10%
2-3年	20%
3 年以上	30%

5年以上且回收可能性极小的款项按100%计提。

纳入合并范围的子公司的内部往来款不计提坏帐准备。

本公司确认坏帐的标准是：①因债务人破产或死亡，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；②因债务人逾期未履行偿债义务，且有明显特征表明无法收回的。对有确凿证据表明确实无法收回的应收款项，确认为坏账损失，冲销已提取的坏账准备。

(9) 存货：

本公司存货主要包括：库存产品、原材料、产成品、在产品、低值易耗品、开发产品、拟开发土地、开发成本等。

拟开发土地：指所购入的，已决定将之发展为出售或出租房产的土地，项目开发时全部转入开发成本，项目分期开发时，将分期开发用地部分转入开发成本，后期开发土地保留在本项目。

开发用土地的核算方法：开发用土地在“存货-开发成本”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，后期开发土地在拟开发土地项目核算。

房地产开发中的公共配套设施费用的核算方法：

A. 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成本。

B. 拥有收益权的公共配套设施：按实际成本计入开发成本，完工时单独计入开发产品。

各类存货的购入与入库按实际成本法计价，发出按加权平均法计价。

存货的盘存制度采用永续盘存制。

低值易耗品和包装物采用五五摊销法。

资产负债表日存货按成本与可变现净值孰低计量，如果由于存货毁损、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，使存货成本高于可变现净值的，按可变现净值低于成本的差额计提存货跌价损失准备。可变现净值按正常经营过程中，以估计售价减去估计至完工成本及销售所必须的估计费用的价值确定。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。本公司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。房地产可变现净值以单个项目存货在资产负债表日以估计售价减去估计完工成本及销售所必须的估计费用后的价值确定。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，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。

（10）长期股权投资：

同一控制下的企业合并形成的长期股权投资，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。因企业合并发生的直接相关费用计入当期损益。

非同一控制下的企业合并形成的长期股权投资，合并成本为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。因企业合并发生的直接相关费用计入合并成本。

除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

A、以支付现金取得的长期股权投资，应当按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

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

C、投资者投入的长期股权投资，应当按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

D、通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本应当按照《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》确定。

E、通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本应当按照《企业会计

准则第12号——债务重组》确定。

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，和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。

本公司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。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。

长期股权投资的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，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的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，其差额应当计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，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。

期末对长期投资进行逐项检查，如果被投资单位的市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因导致其可收回金额低于投资的帐面价值，按其可收回金额低于帐面价值的差额单项计提减值准备。可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

（11）投资性房地产

本公司将为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的且能单独计量和出售的房地产，确认为投资性房地产。本公司的投资性房地产主要为已出租的建筑物。

公司采用公允价值模式计量投资性房地产，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，应当以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面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。

采用公允价值模式计量的投资性房地产转换为自用房地产时，应当以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。

自用房地产或用于出售的房地产转换为采用公允价值模式计量的投资性房地

产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入所有者权益。

公司出售、转让、报废投资性房地产或者发生投资性房地产毁损，应当将处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

(12) 固定资产及累计折旧：

a. 本公司为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产，归入固定资产。

b. 固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

c. 固定资产折旧采用平均年限法，并按各类固定资产的原值和估计的使用年限扣除残值（原值的10%）确定其折旧率，分类折旧率如下：

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

期末，逐项检查预计的使用年限和净残值率，若与原先预计有差异，则做调整。由于市价持续下跌或技术落后、设备陈旧、损坏、长期闲置等原因，导致固定资产可收回金额低于账面价值的，按单项或资产组预计可收回金额，并按其与账面价值的差额提取减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不转回。若固定资产处于处置状态，并且通过使用或处置不能产生经济利益，则停止折旧和计提减值，同时调整预计净残值。

(13) 在建工程：

在建工程按为工程所发生的直接建筑、安装成本及所借入款项实际承担的利息支出、汇兑损益等核算反映工程成本。

在建工程以所购建的固定资产达到预定可使用状态作为在建工程结转为固定资产的时点。

期末，对在建工程进行全面检查，按该项工程可收回金额低于其账面价值的差

额计提减值准备，计入当期损益。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不转回。

（14）无形资产

无形资产按实际支付的金额或确定的价值入帐。

使用寿命有限的无形资产，以其成本扣除预计残值后的金额，在预计的使用年限内采用直线法进行摊销：

a. 土地使用权按土地出让年限摊销

b. 商标按受益年限摊销

c. 专利权按受益年限摊销

对于无形资产的使用寿命按照下述程序进行判断：

a. 来源于合同性权利或其他法定权利的无形资产，其使用寿命不应超过合同性权利或其他法定权利的期限；

b. 合同性权利或其他法定权利在到期时因续约等延续、且有证据表明企业续约不需要付出大额成本的，续约期应当计入使用寿命。合同或法律没有规定使用寿命的，本公司综合各方面因素判断，以确定无形资产能为企业带来经济利益的期限。

按上述程序仍无法合理确定无形资产为企业带来经济利益期限的，该项无形资产应作为使用寿命不确定的无形资产。使用寿命不确定的无形资产不进行摊销。

期末，逐项检查无形资产，对于已被其他新技术所代替，使其为企业创造经济利益受到更大不利影响的或因市值大幅度下跌，在剩余摊销期内不会恢复的无形资产，按单项预计可收回金额，并按其低于帐面价值的差额计提减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不转回。

（15）商誉：

在非同一控制下企业合并时，支付的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。

本公司于年末，将商誉分摊至相关的资产组进行减值测试，计提的减值准备计入当期损益，减值准备一经计提，在以后的会计期间不转回。

（16）长期待摊费用：

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

长期待摊费用按直线法进行摊销，长期待摊费用在其受益期限内平均摊销。

（17）借款费用：

本公司借款费用应同时满足在资产支出已经发生、借款费用已经发生以及为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始的条件下才允许资本化。除此之外，借款费用确认为当期费用。

符合资本化条件的资产，在购建或生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过三个月，暂停借款费用资本化，中断期间发生的借款费用计入当期损益。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。

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，应当以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定为应予以资本化的费用。

为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，企业应当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。资本化率应当根据一般借款加权平均利率计算确定。按照至当期末止购建符合资本化条件资产的累计支出加权平均数与资本化率的乘积并以不超过实际发生的利息进行。

房地产开发项目的借款费用资本化在房地产完工前计入开发成本。当所开发的房地产竣工验收合格，停止借款费用资本化。若开发的房地产项目发生非正常中断，并且连续时间超过三个月，暂停借款费用资本化，将其确认为当期费用，直至开发活动重新开始。

（18）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。

（19）预计负债

本公司将同时符合以下条件与或有事项相关的义务确认为负债：该义务是企业承担的现时义务；履行该义务很可能导致经济利益流出企业；该义务的金额能够可靠地计量。

待执行合同变成亏损合同的，该亏损合同产生的义务满足上述条件的，确认为预计负债。

本公司承担的其他义务（如承担超额亏损、重组义务、弃置费用等）满足上述

条件，确认为预计负债。

(20) 收入确认原则：

商品销售收入确认条件：

本公司及其子公司是以已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；企业既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已出售的商品实施控制；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成本能够可靠的计量为确认商品销售收入的实现。

房地产销售除符合商品销售收入确认条件外，以竣工验收合格为确认收入的时点(买方累计付款超过销售价格的 50%以上或已办妥按揭)。

劳务收入确认条件：

劳务收入金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；交易的完工进度能够可靠地确定；交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

让渡资产使用权收入确认条件：

相关的经济利益很可能流入企业；收入金额能够可靠地计量。

(21) 维修基金

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。

(22) 质量保证金

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。

(23) 所得税

本公司所得税采用资产负债表债务法的会计处理方法。

公司在取得资产、负债时确定其计税基础。资产、负债的账面价值与其计税基础存在差异的，按照规定确认所产生的递延所得税资产或递延所得税负债。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。公司对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债(或资产)，按照税

法规定计算的预期应交纳(或返还)的所得税金额计量。对于递延所得税资产和递延所得税负债,根据税法规定,按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

期末公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益,减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时,减记的金额予以转回。

(24) 合并财务报表

合并范围:本公司以控制为基础确定合并财务报表的合并范围,母公司将能够实施控制的全部子公司纳入合并财务报表的合并范围,对于已关停并转子公司由于母公司的控制受限而不纳入合并范围内。

在将本公司的控股子公司及有实质控制权的联营公司之间的投资、内部往来、内部交易的未实现损益等全部抵销的基础上,逐项合并,并计算少数股东权益。少数股东权益是指本公司及其子公司以外的第三者在本公司各子公司应分得的利润(或应承担的亏损)。对下属的合营公司,采用权益法核算。

报告期内因同一控制下的企业合并增加的子公司,调整合并资产负债表的期初数,并将该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,将该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。

因非同一控制下的企业合并增加的子公司,不调整合并资产负债表的期初数,将该子公司购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表,将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

附注 5. 税项

公司适用主要税种包括：增值税、营业税、土地增值税、城市维护建设税、教育费附加、企业所得税等。

流转税税率分别为：增值税 4%-17%、营业税 3%-20%、城市维护建设税为流转税额的 1%-7%，教育费附加为流转税额的 3%。

土地增值税为房地产的销售收入减去应扣除的项目金额，按超率累进税率 30%-60% 计算。

企业所得税率为 20%（深圳）、25%（深圳以外的其他地区）。

附注 6. 主要财务报表项目注释（除非特别说明，以下数据是合并数）

注释 1. 货币资金

种类	币种	原币金额	折算汇率	期末数	期初数
现金	人民币	1,505,312.27	1	1,505,312.27	1,620,937.90
	港币	61,182.48	0.8819	53,956.83	55,449.79
	美元	-		-	-
	日元	-		-	-
		-		-	
小计		-		<u>1,559,269.10</u>	<u>1,676,387.69</u>
银行存款	人民币	795,773,311.90	1	795,773,311.90	588,881,824.64
	港币	321.87	0.8819	283.86	577.59
	美元	-		-	-
小计		-		<u>795,773,595.76</u>	<u>588,882,402.23</u>
其他货币资金	人民币	2,052,540.92	1	2,052,540.92	2,550,243.89
小计				2,052,540.92	2,550,243.89
合计				<u><u>799,385,405.78</u></u>	<u><u>593,109,033.81</u></u>

注释 2. 应收账款

（一）应收款项按帐龄列示

账龄	期末数			期初数		
	金额	占总额比例	坏帐准备	金额	占总额比例	坏帐准备
	RMB	%	RMB	RMB	%	RMB
一年以内	64,034,199.26	36.53	2,544,197.50	133,441,930.37	67.76	5,132,242.66
一年以上至二年以内	56,864,141.15	32.44	3,561,125.77	38,047,767.13	19.32	3,087,004.35
二年以上至三年以内	32,914,458.42	18.78	3,589,933.27	4,456,007.61	2.26	877,451.48
三年以上	21,463,579.50	12.25	13,599,624.51	20,973,931.05	10.66	13,610,244.92
合计	175,276,378.33	100.00	23,294,881.05	196,919,636.16	100.00	22,706,943.41

(二)、应收帐款按风险类别列示

类别	期末数			期初数		
	金额	占总额比例	坏账准备	金额	占总额比例	坏账准备
	RMB	%	RMB	RMB	%	RMB
一、单项金额重大	23,317,086.89	13.30%	2,674,575.96	20,397,894.21	10.36%	2,674,575.96
二、单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大	---	---	---	---	---	---
三、其他不重大	151,959,291.44	86.70%	20,620,305.09	176,521,741.95	89.64%	20,032,367.45
合计	175,276,378.33	100.00%	23,294,881.05	196,919,636.16	100.00%	22,706,943.41
前5名合计金额	23,317,086.89	13.30%	2,674,575.96	20,397,894.21	10.36%	2,674,575.96

单项金额重大的应收帐款具体情况如下：

欠款单位	金额	坏账计提的比例	内容
深圳市土地储备中心	6,830,571.13	3%	应收取的土地委托管理物业费用，能够收回，参见说明。
内蒙古大厦	5,216,920.00	30.00%	应收幕墙工程款
山水黔城	4,342,407.56	10%	应收幕墙工程款
深圳大学	3,769,777.20	3.00%	2009年4-6月物业管理费
星河丹堤	3,157,411.00	10%	应收幕墙工程款
合计：	23,317,086.89		

说明：中航物业管理有限公司因替深圳市土地储备中心代管土地(主要是对土地看护管理等)，根据合同约定在报告期应向其收取的土地委托管理物业费用。

注释 3. 预付账款

账龄	期末数		期初数	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
	RMB	%	RMB	%
一年以内	174,119,642.97	97.49	132,401,498.89	92.39
一年以上至二年以内	4,041,629.96	2.26	10,902,802.82	7.61
二年以上至三年以内	150,000.00	0.08	5,200.00	0.00
三年以上	300,000.00	0.17	-	0.00
合计	178,611,272.93	100.00	143,309,501.71	100.00

说明：

1、期末预付帐款无持股 5%以上股东欠款。

期末单项金额较大的预付款如下：

项 目	金额	内容
岳阳汇泽房地产有限公司	71,590,000.00	预付购“岳阳汇泽大厦预付帐款”第一期房款, 详见说明
江西佳利商城发展有限公司	46,142,825.07	未结算的预付拆迁款
合计：	117,732,825.07	

预付岳阳房款 7,159 万元说明：根据 2008 年 9 月本公司与岳阳汇泽房地产有限公司签订的《岳阳市产权交易合同》和《岳阳汇泽大厦产权转让补充协议》，本公司以人民币 20,900 万元整体购买岳阳汇泽房地产有限公司持有的岳阳汇泽大厦 42,000 平方米房产，转让价款的支付进度与产权过户进度挂钩，产权过户分步进行，转让价款也分批支付。协议签订后本公司已按约定支付该项资产的第一期转让款人民币 5,800 万元整，同时，转让方已于 2008 年 11 月 3 日将岳阳汇泽商业文化广场地下一层及一至四层商业用房产 16,000.49 平方米过户给本公司的子公司岳阳中航地产有限公司(房产证号：岳房权证岳阳楼区字第 201505 号)。2009 年 6 月，本公司再次支付转让款 1,359 万元，同时，转让方已于 2009 年 6 月 12 日将岳阳汇泽商业文化广场主楼 23,484 平方米的在建工程过户给本公司的子公司岳阳中航地产有限公司。由于岳阳汇泽房地产有限公司在协议签订后申请破产，故以上岳阳汇泽大厦产权转让协议的履行存在很大的不确定性。对于以上已过户的房产本公司的子公司未作为存货入帐。本公司认为，岳阳汇泽房地产有限公司的破产虽然对协议的履行产生影响，但本公司的 7,159 万元预付款不会产生损失，因为转让方已过户的 16,000.49 平方米商业房产以及 23,484 平方米的在建工程的价值大于 7,159 万元。

注释 4. 应收股利

单位名称	期末数	期初数	性质或内容
四川美大康药业股份有限公司	456,000.00	456,000.00	应收红利
河源达康	50,000.00	50,000.00	应收红利
合计	506,000.00	506,000.00	

注释 5. 其他应收款

(一)、按帐龄划分列示:

账龄	期末数			期初数		
	金额	占总额比例	坏帐准备	金额	占总额比例	坏帐准备
	RMB	%	RMB	RMB	%	RMB
一年以内	185,098,036.36	46.61	747,818.31	116,566,179.67	35.73	951,141.98
一年以上至二年以内	6,507,413.51	1.64	690,580.26	9,482,558.08	2.91	2,125,584.49
二年以上至三年以内	10,928,161.28	2.75	2,081,435.96	5,954,107.70	1.83	513,426.96
三年以上	194,578,437.63	49.00	190,832,564.15	194,205,117.18	59.53	190,912,927.01
小计	397,112,048.78	100.00	194,352,398.68	326,207,962.63	100.00	194,503,080.44

(二)、按风险类别列示:

类别	期末数			期初数		
	金额	占总额比例	坏账准备	金额	占总额比例	坏账准备
	RMB	%	RMB	RMB	%	RMB
一、单项金额重大	248,868,846.62	62.67	107,261,894.20	139,348,894.20	42.72	107,261,894.20
二、单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大	50,869,577.83	12.81	50,869,577.83	50,869,577.83	15.59	50,869,577.83
三、其他不重大	97,373,624.33	24.52	36,220,926.65	135,989,490.60	41.69	36,371,608.41
合计	397,112,048.78	100.00	194,352,398.68	326,207,962.63	100.00	194,503,080.44
前5名合计金额	204,544,793.51	51.51	107,261,894.20	135,897,894.20	42.72	107,261,894.20
关联方占用应收款金额	149,642,676.81	37.68	149,642,676.81	155,554,325.81	47.69	149,642,676.81

关联方占用应收款明细参见附注 8 关联公司往来。

单项金额重大的其他应收款项具体情况如下:

欠款单位	金额	计提的比例	内容/理由
北京格兰云天大酒店	35,862,822.16	100%	以前年度遗留问题,难以收回,全额计提坏帐
南光捷佳电器有限公司	27,075,018.93	100%	以前年度遗留问题,难以收回,全额计提坏帐
中山南光捷佳	25,296,559.73	100%	以前年度遗留问题,难以收回,全额计提坏帐
广州南光新村办	19,027,493.38	100%	以前年度遗留问题,难以收回,全额计提坏帐
深圳市金城印刷有限公司	32,087,000.00	---	2008 年度转让保安公司股权转让款
衡阳深圳工业园管理委员会	77,249,128.00		应收工程款
惠东县财政局	32,270,824.42		代垫土地盘整费及场平、道路设计费
合计:	248,868,846.62		

(一) 其他应收款公司数按帐龄列示

账龄	期末数			期初数		
	金额	占总额比例	坏帐准备	金额	占总额比例	坏帐准备
一年内	2,350,187,098.64	93.53%	---	2,032,246,762.72	92.59%	---
一年至二年	9,027.40	0.00%	---	9,027.40	0.00%	---
二年至三年	---	0.00%	---	---	0.00%	---
三年以上	162,669,296.52	6.47%	161,776,795.82	162,669,296.52	7.41%	161,776,795.82
合计	2,512,865,422.56	100.00%	161,776,795.82	2,194,925,086.64	100.00%	161,776,795.82

(二) 其他应收款公司数按风险类别列示

类别	期末数			期初数		
	金额	占比(%)	坏账准备	金额	占比(%)	坏账准备
一、单项金额重大	2,432,861,953.76	96.35%	107,261,894.20	2,114,803,610.37	96.35%	107,261,894.20
二、单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大	50,869,577.83	2.32%	50,869,577.83	50,869,577.83	2.32%	50,869,577.83
三、其他不重大	29,133,890.97	1.33%	3,645,323.79	29,251,898.44	1.33%	3,645,323.79
合计	2,512,865,422.56	100.00%	161,776,795.82	2,194,925,086.64	100.00%	161,776,795.82

1、单项金额重大的应收款项，确定该组合的依据为占应收账款总额 10%以上或单项金额在 1000 万元以上的款项，本报告期末单项金额重大的应收款项详见以下说明。

2、单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项，确定该组合的依据为账龄在三年以上。

对于此类应收款项，结合实际情况和经验相应计提特别坏账准备。由于本公司的此类应收款项账龄在五年以上，除有证据证明能收回的应收款外，一般按 100%的比例计提坏帐。

3、其他应收款公司数中无持本公司 5%以上（含 5%）股份股东欠款。

4、母公司单项金额重大的其他应收款项年末数具体情况详见下表。

母公司单项金额重大的其他应收款项具体情况如下：

单位 人民币元

欠款单位	金额	计提坏账准备的比例	理由
纳入合并范围的：			
深圳市中航地产发展有限公司	548,598,092.57	---	子公司借款，收回有保障，纳入合并范围内抵销
深圳市格兰云天大酒店有限公司	39,900,000.00	---	子公司借款，收回有保障，纳入合并范围内抵销
昆山市中航地产发展有限公司	239,054,459.86	---	子公司借款，收回有保障，纳入合并范围内抵销
江西中航地产有限责任公司	439,930,000.00	---	子公司借款，收回有保障，纳入合并范围内抵销
成都中航地产发展有限公司	192,358,722.00	---	子公司借款，收回有保障，纳入合并范围内抵销

新疆中航投资有限公司	181,021,188.46	---	子公司借款,收回有保障,纳入合并范围内抵销
赣州中航房地产发展有限公司	168,602,512.02	---	子公司借款,收回有保障,纳入合并范围内抵销
深圳市观澜格兰云天大酒店投资有限公司	73,785,633.43	---	子公司借款,收回有保障,纳入合并范围内抵销
惠州市中航工业地产投资发展有限公司	348,882,451.22	---	子公司借款,收回有保障,纳入合并范围内抵销
天津格兰云天投资有限公司	31,700,000.00		子公司借款,收回有保障,纳入合并范围内抵销
深圳市中航工业地产投资发展有限公司	34,080,000.00		子公司借款,收回有保障,纳入合并范围内抵销
深圳市新型自行车产业集聚基地投资开发公司	1,600,000.00		子公司借款,收回有保障,纳入合并范围内抵销
小计:	2,293,513,059.56		
其他公司:			
北京格兰云天大酒店	35,862,822.16	100%	以前年度遗留问题,难以收回,全额计提坏帐
南光捷佳电器有限公司	27,075,018.93	100%	以前年度遗留问题,难以收回,全额计提坏帐
中山南光捷佳	25,296,559.73	100%	以前年度遗留问题,难以收回,全额计提坏帐
广州南光新村办	19,027,493.38	100%	以前年度遗留问题,难以收回,全额计提坏帐
深圳市金城印刷有限公司	32,087,000.00	---	转让保安自行车有限公司股权转让款
小计:	139,348,894.20		
单项重大的其他应收款合计	2,432,861,953.76		

注释 6. 存货及存货跌价准备

类别	期末数		期初数	
	账面余额	账面价值	账面余额	账面价值
房地产项目:				
开发产品	92,399,719.08	92,399,719.08	36,748,425.15	36,748,425.15
开发成本	3,296,867,499.90	3,296,867,499.90	2,981,010,987.40	2,981,010,987.40
小计	3,389,267,218.98	3,389,267,218.98	3,017,759,412.55	3,017,759,412.55
非房地产项目:				
原材料	16,538,629.46	16,153,655.22	5,657,550.44	5,272,576.20
包装物	-	-	-	-
低值易耗品	254,572.80	254,572.80	55,187.23	55,187.23
库存商品	3,966,408.09	3,297,317.33	9,475,438.33	8,806,347.57
在产品	5,413,770.73	5,413,770.73	867,808.81	867,808.81
小计	26,173,381.08	25,119,316.08	16,055,984.81	15,001,919.81

1、开发成本明细如下:

项目名称	开工 时间	竣工(预计) 时间	预计总投资 (亿元)	期初数	本期增加	本期减少	期末数
成都中航7号地(包括龙泉项目)	2008年11月	未定	9.18	138,015,050.16	4,431,136.81		142,446,186.97
成都中航11号地	2008年12月	2011年4月	10.61	89,769,348.61	11,961,764.87		101,731,113.48
坪地商住	2007年8月	2008年12月	4.88	380,461,538.87	51,223,706.16		431,685,245.03
坪地酒店	2008年9月	2010年9月	4.3	50,356,178.90	1,792,894.40		52,149,073.30
赣州中航城项目A地块	2009年2月	2010年6月	9.8	219,526,526.44	13,012,694.88		232,539,221.32
赣州中航城项目B地块	2007年7月	2010年3月	6.9	324,922,230.76	71,271,256.16		396,193,486.92
中航格澜阳光花园二期	2006年2月	2007年12月	5.7	87,284,063.30	30,429,728.67	117,713,791.97	0.00
惠东"中航城"	2008年3月	2011年6月	4.75	282,363,042.25	57,634,935.27		339,997,977.52
衡阳项目	未定	未定	未定	3,529,128.25	75,382,576.80		78,911,705.05
新疆翡翠城	2006年7月	2010年	7	185,054,265.02	17,090,578.61		202,144,843.63
西区场平工程及自行车基地的其他工程建设费用	2007年7月	未定	0.0561	8,898,855.87	3,906,806.15		12,805,662.02
中航国际广场(江西中航红谷滩凤凰洲A-1)	2007年1月	2009年12月	3.64	109,355,394.61	54,953,960.66		164,309,355.27
信州区三清山大道北侧.凤凰大道西侧饶府国用(2005)第332#-337#地块	未定	未定	未定	298,194,019.90	9,451,727.41	1,113,443.94	306,532,303.37
江西佳利商城新天地广场	未定	未定	未定	123,661,570.04	2,815,280.10	17,929,850.75	108,546,999.39
上饶佳利商品批发交易中心	未定	未定	未定	130,128,527.98	18,397,014.92	148,525,542.90	-
昆山中航城一期	2007年12月	2008年12月	8	541,618,033.69	118,825,267.41		660,443,301.10
昆山中航大厦	未定	未定	未定	5,755,517.65	227,391.36		5,982,909.01
天津项目	未定	未定	未定	2,117,695.10	58,330,421.42		60,448,116.52
合计:				2,981,010,987.40	601,139,142.06	285,282,629.56	3,296,867,499.90

公司期末存货用于抵押的情况详见注释 16、注释 23 及注释 24。

2、开发产品明细如下:

项目名称	竣工时间	预计总投资	期初数	本期增加	本期减少	期末数
名仕苑住宅	2000.7		2,241,518.81		554,409.26	1,687,109.55
名仕苑住宅停车场	2000.7		3,316,617.45		35,334.06	3,281,283.39
捷佳住宅	2002.11		1,011,852.18			1,011,852.18
捷佳停车场	2002.11		18,582,004.97		187,749.24	18,394,255.73
紫荆苑停车场	2005.12		7,470,639.29		70,417.08	7,400,222.21
格澜郡一期	2006.11		4,125,792.45	262,360.40	271,985.77	4,116,167.08
格澜郡二期	2007.12			117,713,791.97	61,204,963.03	56,508,828.94
合计		-	36,748,425.15	117,976,152.37	62,324,858.44	92,399,719.08

说明: 中航格澜阳光花园二期本期增加 117,713,791.97 元, 为从开发成本转入开发产品的金额。

3、存货跌价准备

存货跌价准备	期初数	本期增加	本期减少数			期末数
			因资产价值回升转回数	其他原因转出数	合计	
原材料	384,974.24	---	---	---	---	384,974.24
库存商品	669,090.76	---	---	---	---	669,090.76
开发产品	---	---	---	---	---	---
合计	1,054,065.00	---	---	---	---	1,054,065.00

说明：

存货可变现净值确定的方法：

(一)、房地产存货可变现净值依据周边同类市场平均售价,扣除预计的相关成本费用后的净额确定,期末本公司房地产存货不存在减值情形。

(二)、非房地产存货可变现净值确定的方法

- 1、对于外观完好无损、保持原有的使用价值并处于适销对路状态的存货,按存货市场销售价格来确定；
- 2、对于外观完好无损、保持原有的使用价值,但样式过时或质量降低的存货,在市场价格的基础上给予一定的折扣来确定；
- 3、对于外观完好无损、且需改变原有使用价值但仍可以用于出售或生产的存货,按存货新的用途和使用价值来确定。

4、存货中地产项目资本化的借款费用金额如下：

工程项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
观澜格兰郡一期	262,636.90		262,636.90	0.00
观澜格兰郡二期	8,805,927.28		8,414,063.52	391,863.76
昆山项目	50,191,170.78	13,297,515.86	159,333.47	63,329,353.17
中航国际广场	2,254,775.00	5,258,388.70	34,941.66	7,478,222.04
新天地广场项目	9,113,248.11	1,905,767.95		11,019,016.06
信州区三清山大道北侧,凤凰大道西侧饶府国用(2005)第332#-337#地块	20,671,513.40	7,046,690.28		27,718,203.68
坪地商住项目	39,292,265.37	15,553,556.05		54,845,821.42
坪地酒店项目	7,769,410.77	1,740,624.50		9,510,035.27
成都7号地	9,243,696.71	3,600,089.85		12,843,786.56
成都11号地	5,338,008.80	2,173,201.92		7,511,210.72
赣州项目	25,783,635.30	10,546,784.49		36,330,419.79
新疆项目	18,006,918.28	6,158,872.79		24,165,791.07
天津项目	0.00	306,156.05		306,156.05
惠东项目	13,877,477.30	10,090,255.92		23,967,733.22
合计	210,610,684.00	77,677,904.36	8,870,975.55	279,417,612.81

说明：用于地产项目开发而发生的子公司的借款费用在发生当期全部资本化,当期用于计算确定借款费用资本化金额的资本化率为子公司的银行借款利率。

注释 7. 可供出售金融资产

股票名称	持股数量	初始成本	年初账面价值	本年增加	本年减少	年末账面价值
江铃汽车(000550)	19.2 万股	668,775.06	1,612,800.00	1,161,600.00		2,774,400.00
皖能电力(000543)	200 万股	5,640,000.00	8,260,000.00	7,620,000.00		15,880,000.00
合计		6,308,775.06	9,872,800.00	8,781,600.00		18,654,400.00

说明：以上江铃汽车与皖能电力上市法人股本年增加数均系其市价的变动金额计入资本公积。本期期末江铃汽车每股市价为 14.45 元、皖能电力每股市价为 7.94 元。

2009 年 7 月，公司将持有的江铃汽车 19.2 万股股票出售，出售价格区间为每股 18.56 元-19.45 元，扣除初始成本后获得投资收益 297.52 万元。

注释 8. 长期股权投资

(1) 明细列示如下：

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
长期股权投资	49,595,630.59	6,300,000.00	43,295,630.59	49,595,630.59	6,300,000.00	43,295,630.59
其中：其他股权投资	49,595,630.59	6,300,000.00	43,295,630.59	49,595,630.59	6,300,000.00	43,295,630.59
合计	49,595,630.59	6,300,000.00	43,295,630.59	49,595,630.59	6,300,000.00	43,295,630.59

(2) 长期股权投资

a. 股票投资

I. 成本法核算的股票投资（未上市法人股）

被投资单位名称	股份类别	股票数量	初始投资成本	期初数	本期增加	本期减少	期末数
上海交行法人股	法人股	100万股	1,000,000.00	1,000,000.00	---	---	1,000,000.00
河源达康法人股	法人股	200万股	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	法人股	200万股	2,000,000.00	2,000,000.00	---	---	2,000,000.00
合计			5,000,000.00	5,000,000.00	---	---	5,000,000.00

b. 其他股权投资

I. 成本法核算的其他股权投资

被投资单位名称	占被投资单位 注册资本比例	初始投资成本	期初数	本期增加	本期减少	期末数
四川美大康药业股份有限公司	23.75%	5,230,234.51	14,000,130.59	---	---	14,000,130.59
中航传播文化公司	15.00%	300,000.00	300,000.00	---	---	300,000.00
海南泛华高速公路股份有限公司	1.33%	4,000,000.00	4,000,000.00	---	---	4,000,000.00
深圳物业管理研究所	7.00%	42,000.00	42,000.00	---	---	42,000.00
深圳市南光捷佳电器有限公司	30.00%	6,000,000.00	---	---	---	---
从化高尔夫俱乐部		253,500.00	253,500.00	---	---	253,500.00
合计		15,825,734.51	18,595,630.59	---	---	18,595,630.59

说明：深圳中航地产股份有限公司第五届董事会第二十五次会议审议通过了《关于转让四川美大康药业股份有限公司23.75%股权的议案》。为进一步加快主辅分离步伐，精干主业，公司将持有的四川美大康药业股份有限公司23.75%股权全部转让给四川荣信投资有限责任公司。四川荣信投资有限责任公司与本公司之间无关联关系。以四川君和会计师事务所出具的美大康公司2008年度财务审计报告[君和德分审字（2009）第0015号]中所反映的该公司2008年12月31日的净资产账面值人民币4,784.2万元为作价参考依据，按本次股权转让比例23.75%对应的净资产账面值为1,136.2万元。经双方友好协商，确定本次股权转让价款为人民币1,450万元。股权转让协议生效后七日内，四川荣信投资有限责任公司向我公司支付了人民币750万元，余款人民币700万元在股权转让协议生效后一年内付清。均以现金方式支付。目前股权转让手续正在办理之中，此次出售对本公司利润无较大的影响。

II. 权益法核算的其他股权投资

被投资单位名称	占被投资单位 注册资本比例	初始投资成本	期初数	本期增加	本期减少	期末数
深圳市深越联合投资有限公司	26%	26,000,000.00	26,000,000.00	---	---	26,000,000.00
合计		26,000,000.00	26,000,000.00	---	---	26,000,000.00

c. 减值准备的变化情况

被投资单位名称	期初数	本期增加数	本期减少数			期末数
			因资产价 回升转回数	其他原 因转出数	合计	
中航传播文化公司	300,000.00	---	---	---	---	300,000.00
海南银通兴海国际公司法人股	2,000,000.00	---	---	---	---	2,000,000.00
海南泛华高速公路股份有限公司	2,000,000.00	---	---	---	---	2,000,000.00

河源达康法人股	2,000,000.00	---	---	---	---	2,000,000.00
合计	6,300,000.00	---	---	---	---	6,300,000.00

长期投资公司数明细列示如下：

(1) 明细列示如下：

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
长期股权投资						
其中：对子公司投资	1,131,030,000.00	---	1,131,030,000.00	1,131,030,000.00	---	1,131,030,000.00
对合营企业投资	---	---	---	---	---	---
对联营企业投资	18,553,630.59	2,300,000.00	16,253,630.59	18,553,630.59	2,300,000.00	16,253,630.59
其他股权投资	4,500,000.00	4,000,000.00	500,000.00	4,500,000.00	4,000,000.00	500,000.00
长期债权投资	---	---	---	---	---	---
合计	1,154,083,630.59	6,300,000.00	1,147,783,630.59	1,154,083,630.59	6,300,000.00	1,147,783,630.59

2) 长期股权投资

a. 未上市法人股投资

I. 成本法核算的股票投资

被投资单位名称	股份类别	股票数量	初始投资成本	期初数	本期增加	本期减少	期末数
上海交行法人股	法人股	100万股	500,000.00	500,000.00	---	---	500,000.00
河源达康法人股	法人股	200万股	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	法人股	200万股	2,000,000.00	2,000,000.00	---	---	2,000,000.00
合计			4,500,000.00	4,500,000.00	---	---	4,500,000.00

b. 其他股权投资

I. 成本法核算的其他股权投资

被投资单位名称	占被投资单位注册资本比例	初始投资成本	期初数	本期增加	本期减少	期末数
四川美大康药业股份有限公司	23.75%	14,000,130.59	14,000,130.59	---	---	14,000,130.59
中航传播文化公司	15.00%	300,000.00	300,000.00	---	---	300,000.00
海南泛华高速公路股份有限公司	1.33%	4,000,000.00	4,000,000.00	---	---	4,000,000.00
深圳市南光捷佳电器有限公司	30.00%	6,000,000.00	---	---	---	---
从化高尔夫俱乐部		253,500.00	253,500.00	---	---	253,500.00
合计		24,553,630.59	18,553,630.59	---	---	18,553,630.59

II. 成本法核算的对子公司的股权投资

被投资单位名称	投资年限	占被投资单位 注册资本比例	初始投资成本	期初数	本期增加	本期减少	期末数
一、纳入合并范围的子公司：							
深圳中航观澜地产发展有限公司	经营期限	51%	5,100,000.00	5,100,000.00	---	---	5,100,000.00
海南南光房地产开发公司	经营期限	100%	10,000,000.00	10,000,000.00	---	---	10,000,000.00
深圳市中航地产发展有限公司	经营期限	98.67%	148,000,000.00	148,000,000.00			148,000,000.00
深圳保安自行车有限公司	经营期限	55%	38,527,889.54	---			---
深圳上海老大昌酒楼	经营期限	51%	510,000.00	510,000.00			510,000.00
深圳上海正章干洗有限公司	经营期限	51%	510,000.00	510,000.00			510,000.00
深圳市中航物业管理有限公司	经营期限	100%	20,000,000.00	20,000,000.00			20,000,000.00
深圳市格兰云天大酒店有限公司	经营期限	95%	39,610,000.00	39,610,000.00			39,610,000.00
深圳市中航酒店管理有限公司	经营期限	99.50%	199,000,000.00	199,000,000.00			199,000,000.00
昆山市中航地产发展有限公司	经营期限	97.73%	215,000,000.00	215,000,000.00			215,000,000.00
中航龙兴地产发展有限公司	经营期限	90%	18,000,000.00	18,000,000.00			18,000,000.00
深圳市新型自行车产业集聚地投资开发有限公司	经营期限	67.67%	20,300,000.00	20,300,000.00			20,300,000.00
新疆中航投资有限公司	经营期限	100%	50,000,000.00	50,000,000.00			50,000,000.00
江西中航地产有限责任公司	经营期限	75%	75,000,000.00	75,000,000.00			75,000,000.00
深圳市中航工业地产发展有限公司	经营期限	100%	200,000,000.00	200,000,000.00			200,000,000.00
天津格兰云天投资发展有限公司	经营期限	100%	30,000,000.00	30,000,000.00			30,000,000.00

被投资单位名称	投资年限	占被投资单位 注册资本比例	初始投资成本	期初数	本期增加	本期减少	期末数
岳阳中航地产有限公司	经营期限	100%	100,000,000.00	100,000,000.00			100,000,000.00
小计			1,169,557,889.54	1,131,030,000.00			1,131,030,000.00
二、不纳入合并范围的子公司：							
深圳市南光工贸发展有限公司	经营期限	90%	77,600,000.00	---	---	---	---
广州市南光房地产发展有限公司	经营期限	60%	3,000,000.00	---	---	---	---
中山市南光捷佳电器有限公司	经营期限	85%	51,000,000.00	---	---	---	---
北海南光企业集团公司	经营期限	100%	10,000,000.00	---	---	---	---
海南南光经济发展公司	经营期限	100%	1,400,000.00	---	---	---	---
小计			143,000,000.00			---	---
合计			1,312,557,889.54	1,131,030,000.00			1,131,030,000.00

说明：

1、不纳入合并范围的子公司均系待清算注销的子公司，本公司对其投资成本与其亏损相抵后投资成本均为零，本公司对其长期股权投资均不作追溯调整。

c. 长期股权投资减值准备

被投资单位名称	期初数	本期增加数	本期减少数			期末数
			因资产价回升转回数	其他原因转出数	合计	
中航传播文化公司	300,000.00	---	---	---	---	300,000.00
海南银通兴海国际公司法人股	2,000,000.00	---	---	---	---	2,000,000.00
海南泛华高速公路股份有限公司	2,000,000.00	---	---	---	---	2,000,000.00
河源达康法人股	2,000,000.00	---	---	---	---	2,000,000.00
合计	6,300,000.00	---	---	---	---	6,300,000.00

注释 9. 投资性房地产

(1) 投资性房地产明细情况:

项目	期初余额	本期增加数	本期减少数	期末余额
采用成本模式进行后续计量的投资性房地产				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产	571,746,532.60	-	-	571,746,532.60
减: 投资性房地产减值准备				
合计	571,746,532.60	-	-	571,746,532.60

(2) 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产

项目	期初余额	本期增加数	本期减少数	期末余额
航空大厦部分楼层	74,233,878.00			74,233,878.00
南光大厦	135,042,466.60			135,042,466.60
南光捷佳大厦一至四层商场	109,897,060.00			109,897,060.00
南光捷佳大厦401-407房	10,133,100.00			10,133,100.00
格澜郡一期	144,255,770.00			144,255,770.00
航苑大厦西座部分单元	7,231,050.00			7,231,050.00
航都大厦9J	1,344,800.00			1,344,800.00
航空大厦1栋1层A1、2层	61,333,910.31			61,333,910.31
航空大厦1栋18-19层	28,274,497.69			28,274,497.69
合计	571,746,532.60	-	-	571,746,532.60

注释 10. 固定资产及累计折旧

固定资产原值	期初余额	本期增加数	本期减少数	期末余额
房屋及建筑物	237,000,512.04	-	-	237,000,512.04
电子设备	36,292,781.69	1,096,785.11	2,737,566.92	34,651,999.88
机器设备	29,773,640.50	1,216,277.89	156,500.00	30,833,418.39
运输设备	38,793,758.80	993,001.85	1,281,255.00	38,505,505.65
融资租入固定资产	-	-	-	-
其他设备	50,295,352.00	1,120,222.51	1,834,602.66	49,580,971.85
其中：暂时闲置的固定资产	-	-	-	-
合计	392,156,045.03	4,426,287.36	6,009,924.58	390,572,407.81
累计折旧	期初余额	本期增加数	本期减少数	期末余额
房屋及建筑物	89,365,117.07	2,217,412.44	-	91,582,529.51
电子设备	22,234,773.41	1,356,592.59	374.22	23,590,991.78
机器设备	14,496,107.14	1,050,422.98	1,140.00	15,545,390.12
运输设备	19,517,818.20	2,118,918.55	2,990,196.59	18,646,540.16
融资租入固定资产	-	-	-	-
其他设备	20,342,679.97	2,351,672.77	1,362,187.85	21,332,164.89
其中：暂时闲置的固定资产	-	-	-	-
合计	165,956,495.79	9,095,019.33	4,353,898.66	170,697,616.46
减值准备	期初余额	本期增加数	本期减少数	期末余额
房屋及建筑物	-	-	-	-
电子设备	-	-	-	-
机器设备	120,853.68	-	-	120,853.68
运输设备	438,157.40	-	-	438,157.40
融资租入固定资产	-	-	-	-
其他设备	-	-	-	-
其中：暂时闲置的固定资产	-	-	-	-
合计	559,011.08	-	-	559,011.08
账面价值	期初余额	本期增加数	本期减少数	期末余额
房屋及建筑物	147,635,394.97	-2,217,412.44	-	145,417,982.53
电子设备	14,058,008.28	-259,807.48	2,737,192.70	11,061,008.10
机器设备	15,156,679.68	165,854.91	155,360.00	15,167,174.59
运输设备	18,837,783.20	-1,125,916.70	-1,708,941.59	19,420,808.09
融资租入固定资产	-	-	-	-
其他设备	29,952,672.03	-1,231,450.26	472,414.81	28,248,806.96
其中：暂时闲置的固定资产	-	-	-	-
合计	225,640,538.16	-4,668,731.97	1,656,025.92	219,315,780.27

注释11. 在建工程

工程项目名称	预算数	期初余额	本期增加额	本期转入固定资产	本期其他减少额	期末金额	资金来源
深圳观澜格兰云天大酒店土建工程	10000万	56,815,075.54	28,936,900.70	---	---	85,751,976.24	自筹
深圳格兰云天大酒店装修费	未确定	212,547.00		---	82,547.00	130,000.00	自筹
深圳正章其他工程	778.25万	933,212.90	263,500.00	---	---	1,196,712.90	部份借款
上海园林格兰云天锅炉改造项目	98万	675,084.00	100,330.00	775,414.00	---	---	自筹
合计		58,635,919.44	29,300,730.70	775,414.00	82,457.00	87,078,689.14	

注释12. 无形资产

项目	期初账面余额	本期增加额	本期减少额	期末账面余额
一. 无形资产原价合计	84,740,081.74	123,600.00	0.00	84,863,681.74
1. 土地使用权	84,643,554.59	0.00	0.00	84,643,554.59
2. 专利技术	96,527.15	123,600.00	0.00	220,127.15
二. 累计折旧和累计摊销合计	7,527,125.89	432,389.14	0.00	7,959,515.03
1. 土地使用权	7,430,598.74	417,969.14	0.00	7,848,567.88
2. 专利技术	96,527.15	14,420.00	0.00	110,947.15
三. 无形资产减值准备合计	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 土地使用权	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 专利技术	0.00	0.00	0.00	0.00
四. 无形资产账面价值合计	77,212,955.85	-308,789.14	0.00	76,904,166.71
1. 土地使用权	77,212,955.85	-417,969.14	0.00	76,794,986.71
2. 专利技术	0.00	109,180.00	0.00	109,180.00

注释 13. 长期待摊费用

类别	原始发生额	期初余额	本期增加额	本期摊销额	累计摊销额	期末余额
工程及装修支出	265,146,877.46	159,924,964.12	2,190,068.14	17,712,272.86	104,905,361.22	144,402,759.40
其他	17,475,081.33	8,776,073.83	1,725,935.56	876,614.77	6,268,416.10	9,625,394.62
合计	282,621,958.79	168,701,037.95	3,916,003.70	18,588,887.63	111,173,777.31	154,028,154.02

本期长期待摊费用的增加主要是深圳市花园格兰云天大酒店有限公司、上海园林格兰云天大酒店有限公司等公司发生的工程装修款，根据受益期分3-10年平均摊销。

注释 14. 递延所得税资产

项目	期末数	期初数
1. 坏账准备	6,128,200.34	6,181,308.39
2. 存货跌价准备	---	---
合计	6,128,200.34	6,181,308.39

说明：对于母公司计提的坏账准备、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。

注释 15. 资产减值准备

项目	年初余额	本期计提额	本期减少额		期末余额
			转回	转销	
1、坏账准备	217,210,023.85	623,322.84		186,066.96	217,647,279.73
2、存货跌价准备	1,054,065.00				1,054,065.00
3、长期股权投资减值准备	6,300,000.00				6,300,000.00
4、固定资产减值准备	559,011.08	---			559,011.08
5、无形资产减值准备	---	---			---
合计	225,123,099.93	623,322.84		186,066.96	225,560,355.81

注释 16. 短期借款

借款类型	期初数	期末数		备注
		原币	人民币	
担保借款				
中国银行上步支行	50,000,000.00	50,000,000.00	50,000,000.00	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	100,000,000.00	100,000,000.00	中国航空技术深圳有限公司担保
中国银行上步支行	90,000,000.00	90,000,000.00	90,000,000.00	中国航空技术深圳有限公司担保
广东发展银行深圳华富支行	20,000,000.00	-	-	中国航空技术深圳有限公司担保
永亨银行深圳分行	-	60,000,000.00	60,000,000.00	中国航空技术深圳有限公司担保
中国建设银行深圳分行	50,000,000.00	40,000,000.00	40,000,000.00	深圳中航地产股份有限公司担保、中国航空技术深圳有限公司担保
深圳平安银行深圳福田支行	10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00	深圳中航地产股份有限公司担保
深圳发展银行爱国路支行	50,000,000.00	50,000,000.00	50,000,000.00	深圳中航地产股份有限公司担保、中国航空技术深圳有限公司担保
小计:	370,000,000.00	400,000,000.00	400,000,000.00	
抵押借款				
民生银行上步支行	260,000,000.00	260,000,000.00	260,000,000.00	航空大厦抵押
华夏银行	80,000,000.00	80,000,000.00	80,000,000.00	捷佳大厦抵押
中行上步支行	57,000,000.00	57,000,000.00	57,000,000.00	捷佳大厦抵押
中行上步支行	43,000,000.00	43,000,000.00	43,000,000.00	南光大厦抵押
农行深圳中心区支行	60,000,000.00	60,000,000.00	60,000,000.00	观澜商铺、成都地产土地抵押
农行深圳中心区支行	70,000,000.00	70,000,000.00	70,000,000.00	观澜商铺、成都地产土地抵押
农行深圳中心区支行	70,000,000.00	70,000,000.00	70,000,000.00	观澜商铺、成都地产土地抵押
广发行	60,000,000.00	-	-	航空大厦、南光大厦抵押
上饶市商业银行营业部	30,000,000.00	-	-	饶府国用(2005)第333、337号土地使用权
上饶市商业银行营业部	18,000,000.00	-	-	饶府国用(2005)第330号土地使用权
上饶市商业银行信州支行	18,000,000.00	-	-	饶府国用(2005)第325号、326号土地使用权，江西中航地产有限公司担保
小计:	766,000,000.00	640,000,000.00	640,000,000.00	
合计	1,136,000,000.00	1,040,000,000.00	1,040,000,000.00	

说明:

- 1、 本期不存在逾期借款。
- 2、 保证借款年利率为 5.31%-8.22%，抵押借款年利率为 4.78%-6.66%。

附注 17. 应付账款

帐龄	期末数		期初数	
	金额	占总额比率	金额	占总额比率
一年以内	40,481,695.37	35.67%	124,018,672.92	80.06%
一年以上至二年以内	51,817,678.86	45.66%	20,067,312.33	12.95%
二年以上至三年以内	19,117,305.15	16.85%	901,701.39	0.58%
三年以上	2,058,622.32	1.81%	9,921,443.38	6.40%
合计	113,475,301.70	100.00%	154,909,130.02	100.00%

期末应付账款比年初减少 26.75%，主要是深圳中航幕墙工程有限公司期末应付账款大幅下降。

期末无欠持本公司 5%（含 5%）以上股东单位款。

注释 18. 预收账款

帐龄	期末数		期初数	
	金额	占总额比率	金额	占总额比率
一年以内	330,866,461.29	93.52%	60,976,066.98	72.57%
一年以上至二年以内	18,314,500.53	5.18%	18,116,501.80	21.56%
二年以上至三年以内	2,015,443.20	0.57%	2,342,777.30	2.79%
三年以上	2,605,899.40	0.74%	2,586,129.92	3.08%
合计	353,802,304.42	100.00%	84,021,476.00	100.00%

期末预收账款比上期增加 268,780,828.42 元，增加了 320.09%，主要系因为本期本公司的子公司昆山市中航地产有限公司、新疆中航投资有限公司、深圳市中航地产发展有限公司坪地项目等商品房销售预收款增加所致。

注释 19. 应付职工薪酬

项目	年初账面余额	本期增加额	本期支付额	期末账面余额
一. 工资、奖金、津贴和补贴	43,575,479.65	150,532,668.27	155,759,511.29	38,348,636.63
二. 职工福利费	769,446.46	11,239,554.68	11,369,453.84	639,547.30
三. 社会保险费	2,877,137.58	14,316,263.97	16,873,924.26	319,477.29
四. 住房公积金	27,919.00	1,359,761.47	1,285,181.47	102,499.00
五. 工会经费、职工教育经费	2,090,371.91	3,245,842.69	3,119,361.50	2,216,853.10
六. 非货币性福利	6,000.00	1,875,214.19	1,858,130.39	23,083.80
七. 因解除劳动关系给予的补偿	0.00	116,666.00	116,666.00	0.00
八. 其他	204,314.00	4,325,842.22	4,368,262.48	161,893.74
合计	49,550,668.60	187,011,813.49	194,750,491.23	41,811,990.86

注释 20. 应交税费

税项	期末数	期初数	备注
增值税	-1,865,644.36	-1,497,961.64	
营业税	1,827,704.87	25,199,462.28	
城市建设维护税	-121,864.87	837,349.79	
教育费附加	350,777.92	1,149,072.82	
企业所得税	6,217,884.28	6,619,893.54	
房产税	624,199.99	636,825.61	
代扣代缴个人所得税	414,386.82	920,455.63	
土地使用税	2,293,353.01	4,609,614.53	
土地增值税	56,844,786.62	104,782,501.70	
其他	90,085.26	160,286.33	
合计	66,675,669.54	143,417,500.59	

注释 21. 应付股利

投资者名称	期末金额	欠款原因
西安飞机工业(集团)有限责任公司	253,594.00	股东未领取
深圳中航城发展有限公司	39,200,000.00	深圳中航观澜地产发展有限公司应付少数股东股利
深圳市正章干洗有限公司应付少数股东股利	731,244.70	
深圳老大昌酒楼应付少数股东股利	261,912.80	
中国航空技术进出口深圳公司	2,291,756.35	已作利润分配，尚未支付
深圳中航集团股份有限公司	2,484,797.00	已作利润分配，尚未支付
深圳中航城发展有限公司	797,130.95	已作利润分配，尚未支付
其他普通股股东	5,542,339.30	已作利润分配，尚未支付
合计	51,562,775.10	

注释 22. 其他应付款

帐龄	期末数		期初数	
	金额	占总额比率	金额	占总额比率
一年以内	1,316,194,005.49	94.33%	768,787,017.75	71.19%
一年以上至二年以内	69,508,362.82	4.98%	290,056,509.23	26.86%
二年以上至三年以内	1,128,589.03	0.08%	1,736,002.65	0.16%
三年以上	8,445,484.20	0.61%	19,295,080.33	1.79%
小计	1,395,276,441.54	100.00%	1,079,874,609.96	100.00%

其中欠持股 5%以上(含 5%)股东款 1,003,009,000.00 元, 明细内容如下:

欠款单位名称	金额	欠款时间	欠款原因
中国航空技术深圳有限公司	1,000,000,000.00	一年内	借款
中国航空技术深圳有限公司	3,009,000.00	一年内	借款利息
合计	1,003,009,000.00		

其他应付款期末数比期初数增加 315,401,831.58 元, 增加了 29.21%, 其主要原因是本期增加了

向中国航空技术深圳有限公司的借款(参见附注 8、(4)、*1)以及赣州中航城项目收到商铺及住宅的诚意金所致。

注释 23. 一年内到期的非流动负债（一年内到期的长期借款）

借款类型	期初数	期末数		利率	备注
		原币	人民币		
保证借款：					
中国银行上步支行	-	150,000,000.00	150,000,000.00	8.02%	中航地产担保
广东发展银行	-	70,000,000.00	70,000,000.00	7.56%	中航地产担保
招商银行昆山支行	-	200,000,000.00	200,000,000.00	5.4%-7.29%	中航地产担保、以昆国用(2008)第120081001031号土地抵押
深圳国际信托投资有限责任公司	47,166,798.61	44,070,100.65	44,070,100.65	6.5%、5%	中航地产担保
合计	47,166,798.61	464,070,100.65	464,070,100.65		

1、本公司及所属全资子公司深圳市格兰云天大酒店有限公司与深圳国投信托投资有限责任公司分别签定了《深国投南光股份格兰云天大酒店项目集合资金信托计划项目合作协议书》、《借款合同》、《融资服务合同》、《保证合同》、《抵押合同》等,由深圳国际信托投资有限责任公司发行集合资金信托计划筹集资金,并向深圳市格兰云天大酒店有限公司发放三年期流动资金贷款,由本公司为贷款提供不可撤销的连带责任担保,并由深圳市格兰云天大酒店有限公司以其拥有的深圳市宗地号为 A906-0285 的土地使用权设置抵押担保。深国投南光股份格兰云天大酒店项目集合资金信托计划已于 2006 年 10 月 19 日成立,信托期限为三年,本信托计划实际募集资金总额为人民币 5,983 万元,其中,按月等额偿付贷款金额为人民币 1,791 万元,年利率为 5%,到期偿付贷款金额为 4,192 万元,年利率为 6.5%。

注释 24. 长期借款

借款类型	期初数	期末数		备注
		原币	人民币	
保证借款：				
广发行华富支行	85,000,000.00			转入一年内至期的非流动负债
中国银行上步支行	150,000,000.00			转入一年内至期的非流动负债
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
小计	235,000,000.00	60,000,000.00	60,000,000.00	
抵押借款：				
中国建设银行赣州市分行		100,000,000.00	100,000,000.00	中航地产担保、项目土地、在建工程抵押
上饶市信州区农村合作联社灵溪信用社	6,000,000.00			
上饶县农村信用联社营业部	21,100,000.00			
招商银行苏州工业园区支行	140,000,000.00			转入一年内至期的非流动负债
交通银行南昌迎宾支行		100,000,000.00	100,000,000.00	中航地产担保、项目在建工程抵押
小计	167,100,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00	
合计	402,100,000.00	260,000,000.00	260,000,000.00	

说明：长期借款中保证借款年利率 5.4%，抵押借款年利率 5.4%-5.94%。

长期借款比期初减少是因为一部分借款转入一年内到期的非流动负债。

注释 25. 长期应付款

种类	初始金额	应计利息	期末余额		备注
			原币	人民币	
国土局	28,792,011.64	---	9,541,865.55	9,541,865.55	地价款

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。

注释 26. 专项应付款

种类	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	内容
子公司自行车基地 代建政府项目	8,380,000.00	4,480,000.00		12,860,000.00	财政拨款项目工程款
合计	8,380,000.00	4,480,000.00		12,860,000.00	

注释 27. 股本

项目	期初数	本年变动增（减）		期末数
		定向增发	有限售转无限售	
一、有限售条件的流通股份				
境内法人持股	83,608,592.00	---	---	83,608,592.00
境外法人持股	---	---	---	---
内部职工股	20,475.00	---	---	20,475.00
有限售条件的流通股合计	83,629,067.00	---	---	83,629,067.00
二、无限售条件的流通股份				
境内上市的人民币普通股	138,691,405.00	---	---	138,691,405.00
无限售条件流通股合计	138,691,405.00	---	---	138,691,405.00
三、股份总数	222,320,472.00	---	---	222,320,472.00

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

注释 28. 资本公积

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价*1	870,862,870.67		7,499,983.04	863,362,887.63
其中：同一控制下被合并方期末净资产的影响	7,441,965.74		7,499,983.04	-58,017.30
其他资本公积	99,033,096.85	8,781,600.00	573,150.09	107,241,546.76
其中：1、资产评估增值*2	95,469,071.91		573,150.09	94,895,921.82
其中：2、可供出售金融资产公允价值变动净额*3	3,564,024.94	8,781,600.00		12,345,624.94
合计	969,895,967.52	8,781,600.00	8,073,133.13	970,604,434.39

*1 股本溢价系 2007 年本公司定向增发时产生的股本溢价，本年减少 7,499,983.04 元为深圳中航幕墙工程有限工程以同一控制下的企业合并方式纳入子公司深圳市中航地产发展有限公司合并范围的影响。

*2 资产评估增值减少是依据财政部(1998)16 号文件将股份制评估增值部分的折旧转入营业外收入。

*3 可供出售金融资产公允价值变动净额本期增加 8,781,600.00 元系本公司持有的两项上市公司法人股江铃汽车与皖能电力在本年的市价增值金额。参见注释 7 可供出售金融资产。

注释 29. 盈余公积

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	85,713,645.61	17,637,217.79	---	103,350,863.40
其中：法定公积金	85,713,645.61	17,637,217.79	---	103,350,863.40
合计	85,713,645.61	17,637,217.79	---	103,350,863.40

注释 30. 未分配利润

期初数	本期增加	本期减少	期末数
419,827,590.91	11,513,944.77	48,384,458.53	382,957,077.15

本期增加系本期净利润转入。

本期减少金额中主要包括以下两项：本公司根据股东大会决议，以 2008 年末总股本为基数每 10 股派发 0.5 元(含税)，共分配现金股利 11,116,023.60 元；提取法定盈余公积 17,637,217.79 元；其余为深圳中航幕墙工程有限工程以同一控制下的企业合并方式纳入子公司深圳市中航地产发展有限公司合并范围的影响。

注释 31. 营业收入

营业收入与营业成本项目明细如下：

营业收入项目分类	本期数		上年同期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
酒店、服务收入	136,520,978.38	32,320,323.67	113,260,612.42	16,810,684.44
地产板块收入	180,759,791.22	89,301,750.47	103,280,130.09	47,938,790.72
物业板块收入	221,519,216.41	173,831,614.57	191,455,568.24	147,120,487.03
产品销售收入	-	-	311,549,035.97	297,117,684.06
小计	538,799,986.01	295,453,688.71	719,545,346.72	508,987,646.25
公司内各业务间互相抵消	17,603,178.69	15,977,975.62	1,824,681.57	1,824,681.57
合计	521,196,807.32	279,475,713.09	717,720,665.15	507,162,964.68

本期营业收入比上期减少 196,523,857.83 元,减少了 27.38%,主要是去年 11 月将保安自行车有限公司出售,去年同期含有自行车销售收入所致。

(3) 本公司前五名客户销售收入总额占全部销售收入的比例如下:

项目	本期数	上期数
销售收入前五名合计金额	39,672,207.16	251,274,512.60
占销售收入比例	7.61%	35.01%

说明:去年同期销售收入前五名为保安自行车销售收入的前五名客户,去年 11 月底保安自行车已出售。本年销售前五名主要为物业服务收入客户的前五名。

母公司营业收入与营业成本明细如下:

营业收入项目分类	本期数		上年同期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
出租收入等	14,588,207.93	159,132.20	15,296,849.05	376,854.25
合计	14,588,207.93	159,132.20	15,296,849.05	376,854.25

注释 32. 营业税金及附加

税种	本期数	上年同期数	计缴标准
营业税	24,344,720.01	16,584,164.34	5%
城市维护建设税	621,883.69	1,304,555.38	1%-7%
教育费附加	790,178.05	568,957.68	3%
河道费	9,221.95	69,392.75	
土地增值税	-	-	按清算政策规定
其他	569,873.11	604,783.05	
合计	26,335,876.82	19,131,853.20	

注释 33. 财务费用

类别	本期数	上年同期数	备注
利息支出	12,042,323.95	18,214,751.97	
减：利息收入	9,713,823.78	12,757,478.95	
汇兑损失	8.82	1,994,655.61	
减：汇兑收益	-	10,251.73	
银行手续费	1,258,966.87	1,096,147.56	
其他	70,301.69	927,326.24	
合计	3,657,777.55	9,465,150.70	

注释 34 资产减值损失

项目	本期数	上期数
1、坏账损失	623,322.84	311,359.60
2、存货跌价损失	---	
3、长期股权投资减值损失	---	
合计	623,322.84	311,359.60

注释 35. 投资收益

类别	本期数	上期数	备注
联营或合营公司分配来的利润	---	---	
法人股分红	---	---	
股权转让收益	---	---	
子公司清算收益	---	---	
合计	0.00	0.00	

投资收益公司数列示如下：

类别	本期数	上期数	备注
联营或合营公司分配来的利润	---	---	
子公司分配现金红利	22,972,323.98	124,230,299.46	

法人股分红	---	---
股权转让收益	---	---
合计	22,972,323.98	124,230,299.46

子公司分配现金红利明细

子公司名称	本期数	上期数	备注
深圳市中航物业管理有限公司	8,632,431.48	49,187,330.22	本年分配2008股利
深圳市老大昌酒楼有限公司	272,603.12	261,909.83	本年分配2008股利
深圳市格兰云天大酒店有限公司		20,672,256.25	
深圳中航观澜地产发展有限公司		40,800,000.00	
深圳市中航地产发展有限公司		12,810,766.68	
深圳市正章干洗有限公司	557,811.23	498,036.48	本年分配2008股利
昆山市中航地产有限公司	13,509,478.15		本年分配2008股利
合计	22,972,323.98	124,230,299.46	

注释 36. 营业外收支

1. 营业外收入

收入项目	本期数	上年同期数
1. 非流动资产处置利得	386,395.59	7,006,319.11
其中：固定资产处置利得	386,395.59	520,666.44
无形资产处置利得	0.00	6,485,652.67
2. 罚款净收入	22,434.62	3,520.00
3. 资产评估增值部分计提折旧转入	467,750.16	609,607.56
4. 无需支付的款项	0.00	760,965.95
5. 福田区政府质量奖金	141,857.40	
6. 豁免利息	0.00	0.00
7. 其他	151,407.00	207,040.89
合计	1,169,844.77	8,587,453.51

2. 营业外支出

支出项目	本期数	上年同期数
1. 非流动资产处置损失	405,209.40	445,905.32
其中：固定资产处置损失	405,209.40	445,905.32
无形资产处置损失	-	-
2. 公益性捐赠支出	-	494,853.40
3. 罚款支出	1,066.56	4,820.82
4. 赔偿支出	9,500.00	17,000.00
5. 其他	122,314.48	254,019.23
合计	538,090.44	1,216,598.77

注释 37. 所得税费用

项目	本期数	上年同期数
当期所得税费用	13,770,558.66	8,973,610.34
其中：当年产生的所得税费用	13,688,710.50	8,948,725.02
本期调整以前年度所得税金额	81,848.16	24,885.32
递延所得税费用	-	-35,405.38
其中：当年产生的递延所得税	-	-
本期调整以前年度递延所得税金额	-	-35,405.38
税率变动的的影响	-	-
合计	13,770,558.66	8,938,204.96

注释 38. 其他与经营活动有关的现金

1、收到的其他与经营活动有关的现金

收入项目	本期现金流量	上年同期数
公司往来款	65,482,648.63	67,754,798.14
押金及代收代付款	37,154,052.41	52,613,133.91
收到的工程、投标保证金	5,063,150.00	10,000.00
按揭担保保证金	-	-
银行存款利息收入	796,338.97	552,589.94
罚款、违约金收入	7,021,000.00	-
收到的财政对代建项目拨款	4,480,000.00	-
收到的经营性租赁租金	18,941,860.72	17,457,203.17
其他	15,134,624.32	29,525,368.48
合计	154,073,675.05	167,913,093.64

2、支付的其他与经营活动有关的现金

支出项目	本期现金流量	上年同期数
公司往来款	216,415,375.94	123,021,633.71
管理费用支出的现金	30,046,979.24	36,824,361.66
营业费用支出的现金	14,244,475.47	18,315,437.25
押金、保证金、维修费支出	45,425,751.59	5,467,714.49
员工备用金	4,689,182.36	5,179,863.24
捐赠支出	-	216,000.00
利息及手续费	4,318,100.64	4,163,378.14
其他	35,287,597.17	33,435,027.46
合计	350,427,462.41	226,623,415.95

注释 39. 现金及现金等价物

项目	本期数	上年同期数
一、现金	799,385,405.78	734,069,932.72
其中：库存现金	1,559,269.10	1,389,786.48
可随时用于支付的银行存款	795,773,595.76	729,111,947.73
可随时用于支付的其他货币资金	2,052,540.92	3,568,198.51
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	799,385,405.78	734,069,932.72
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	---	---

附注 7. 现金流量表补充资料

补 充 资 料	本期数	上年同期数
1、将净利润调节为经营活动的现金流量：		
净利润	26,040,772.81	22,295,491.37
加：资产减值准备	623,322.84	-
固定资产折旧	9,095,019.33	7,543,019.25
无形资产摊销	432,389.14	428,227.73
长期待摊费用摊销	18,588,887.63	12,544,407.73
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-18,813.81	-72,517.40
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	9,377.67	74,001.81
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-	-
财务费用（收益以“-”号填列）	3,657,777.55	9,490,478.17
投资损失（收益以“-”号填列）	-	-
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	53,108.05	17,702.70
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-	-
存货的减少（增加以“-”号填列）	-530,150,745.61	-368,594,025.27
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-70,535,343.66	-138,636,174.10
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	384,274,686.35	122,489,721.69
其他		-
经营活动产生的现金流量净额	-157,929,561.71	-332,419,666.32
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：	-	
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	-	
3、现金及现金等价物净变动情况：	-	
现金的期末余额	799,385,405.78	734,069,932.72
减：现金的期初余额	593,109,033.81	816,045,034.86
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	206,276,371.97	-81,975,102.14

附注 8. 关联方关系及其交易

(1) 本公司母公司及本公司的最终控制人的情况

母公司名称及组织机构代码	注册地	经营范围	注册资本	持股比例	表决权比例	与本公司的关系
中国航空技术深圳有限公司代码：19034036-3	深圳	经营或代理除国家统一联合经营的出口商品和国家核定公司经营的进口商品以外的其他商品及技术的进出口业务，补偿贸易，投资兴办实业，国内商业、物资供销国内汽车（不含小轿车）的销售；房地产开发。	10亿元	20.62%	20.62%	母公司
中国航空技术国际控股有限公司：10000099-9	北京	经批准的三类计划商品、其他三类商品及橡胶制品的出口，二类商品、三类商品的进口等	50亿元	---	---	母公司的母公司

说明：本公司的最终控股股东为中国航空工业集团公司。

(2) 本公司的子公司的相关信息见附注三。

(3) 本公司的其他关联方的情况如下：

公司名称及组织机构代码	与本公司的关系
深圳中航集团股份有限公司代码：27935122-9	持有本公司22.35%的股权，同一控股股东
深圳中航城发展有限公司代码：19219400-5	持有本公司7.17%的股权，同一控股股东
天马微电子股份有限公司	同一控股股东
上海天马微电子有限公司	本公司关联方天马微电子股份有限公司的控股子公司
广东国际大厦实业有限公司	同一控股股东
深圳市飞亚达（集团）股份有限公司	同一控股股东
天虹商场股份有限公司	同一控股股东
深圳上海宾馆	同一控股股东
江西鼎诚实业投资有限公司	同一控股股东
深圳航空标准件有限公司	同一控股股东

(4) 关联公司交易

公司名称	项目	本期数		上年同期数	
		金额	占该项目百分比	金额	占该项目百分比
中国航空技术深圳有限公司	借款利息*1	26,709,303.59	54.48%		
深圳中航城发展有限公司	房产项目开发技术服务费收入*2	1,569,960.01	100.00%	2,587,969.99	100.00%
广东国际大厦实业有限公司	物业服务费*3	7,400,474.00	3.59%		

广东国际大厦实业有限公司	工程款*3	4,217,881.49	40.85%		
天马微电子股份有限公司	物业服务费*3	3,549,639.38	1.72%	4,141,296.10	2.38%
上海天马微电子有限公司	物业服务费*3	1,689,036.59	0.82%		
中国航空技术进出口深圳公司	物业服务费*3	2,290,065.06	1.11%	1,276,612.24	0.73%
深圳中航城发展有限公司	物业服务费*3	2,258,492.60	1.10%	1,857,125.51	1.07%
深圳上海宾馆	物业服务费*3	1,267,101.70	0.61%		
江西鼎诚实业投资有限公司	物业服务费*3	142,321.62	0.07%		
江西鼎诚实业投资有限公司	工程款*3	2,014,000.00	19.51%		
天虹商场股份有限公司	物业服务费*3	5,186,445.20	2.52%		
深圳市飞亚达(集团)股份有限公司	物业服务费*3	811,145.17	0.39%		
中国航空技术国际控股有限公司	租赁费*4	5,000,000.00	29.37%		
深圳中航城发展有限公司	监理收入			310,560.00	7.95%
天马微电子股份有限公司	监理收入			265,000.00	6.78%
深圳航空标准件有限公司	监理收入			40,366.07	1.03%
天虹商场股份有限公司	租赁收入			3,925,986.00	15.45%

*1、2008年9月5日，本公司第三次临时股东大会审议通过了《关于公司向中国航空技术进出口深圳公司借款的议案》。因银行信贷紧缩，为保证公司上饶地产、成都地产等项目的开发资金，同意公司通过签定《内部借款合同》的方式或通过银行委托贷款的方式向中国航空技术进出口深圳公司(2009年1月8日更名为“中国航空技术深圳有限公司”)借款，借款总额不超过人民币15亿元，年利率在人民银行公布的同期基准利率基础上上浮不超过10%，并根据人民银行颁布的同期基准利率进行调整，期限一年，公司根据实际借款发生额按月向中国航空技术深圳有限公司支付利息。截止2008年12月31日，本公司尚欠中国航空技术深圳有限公司借款本金合计为649,124,375.00元。借款年利率为7.8435%。2009年6月26日，深圳中航地产股份有限公司2009年第二次临时股东大会决议审议通过了《关于向中国航空技术深圳有限公司借款人民币15亿元期限延期一年的议案》，为保证公司各地产项目顺利推进，满足公司发展需要，同意公司继续向中国航空技术深圳有限公司借款不超过人民币15亿元，期限延长1年，即借款期限延至2010年9月4日。在此期间，中国航空技术深圳有限公司向公司提供总额不超过人民币15亿元的借款(含2008年3月至2009年5月已提供的人民币借款10亿元)，年利率在人民银行公布的同期基准利率基础上上浮不超过10%，并根据人民银行颁布的同期基准利率进行调整，预计支付利息不超过人民币9,000万元。实际发生借款时，双方将另行签订具体的借款合同。2009年5月16日，本公司征得中国航空技术深圳有限公司批准，向中国航空技术深圳有限公司借款的年利率下降为5.31%。2009年年初至6月30日止，本公司共向中国航空技术进出口深圳公司借款575,000,000.00元，还款224,124,375.00元，截止6月30日，本公司尚欠中国航空技术深圳有限公司借款本金合计为1,000,000,000.00元。本年共计提利息26,709,303.59元，已支付利息23,700,303.59元，尚未支付利息余额3,009,000.00元。

*2、根据本公司的子公司深圳市中航地产发展有限公司与关联公司深圳中航城发展有限公司就相关房产项目签订的技术服务协议，本公司大股东的房产开发项目委托深圳市中航地产发展有限公司代管并提供技术服务(包括项目的招投标管理、现场施工管理、营销管理等)，深圳市中航地产发展有限公司则按房产项目销售收入的3.5%或2.45%提取技术服务费收入。2008年1-6月份提取的房产项目开发技术服务费收入为2,587,969.99

元。2009年1-6月份提取的房产项目开发技术服务费收入为1,569,960.01元。

2009年1-6月份提取的房产项目开发技术服务费收入比去年同期下降的原因是代管的房产项目销售比去年下降引起提取的技术服务费收入也下降。

深圳中航城发展有限公司系本公司母公司中国航空技术深圳有限公司的全资子公司。因此以上技术服务收费系关联交易。

*3、深圳市中航物业管理有限公司与各关联方发生的关联交易说明如下：

①、2009年1月31日，公司全资子公司深圳市中航物业管理有限公司（以下简称“乙方”）与广东国际大厦实业有限公司（以下简称“甲方”），签署了《物业服务合同》，甲方委托乙方对位于广东省广州市环市东路339号的广东国际大厦提供物业管理服务。服务期限自2009年1月1日起至2009年12月31日，合同总价款：人民币13,230,948.00元。按照市场价格收取物业服务费。广东国际大厦总建筑面积为183,554.75平方米，甲方委托乙方提供物业管理服务的面积为144,556.82平方米。截止2009年6月30日止，乙方已实际收到甲方支付的物业费7,400,474.00元。

②、2009年2月15日，公司全资子公司深圳市中航物业管理有限公司的全资子公司深圳市中航楼宇设备有限公司（以下简称“乙方”）与广东国际大厦实业有限公司（以下简称“甲方”），签署了《施工合同》，合同期限2009年2月15日-2009年3月31日，甲方委托乙方对广东国际大厦主楼24-41层，43-59层，61-612层酒店客房、公共通道以及电梯厅区域进行拆除，面积约31,000平方米，按照市场价格收取工程费，合同总价2,974,981.36元。截至2009年6月30日，已经收到甲方支付的工程款210万元。2009年4月15日，乙方与甲方签订拆除广东国际大厦裙楼3-5层约16000平方米的《施工合同》，合同期限2009年4月15日-2009年5月30日，合同总价1,695,978.16元。截至2009年6月30日，已经收到甲方支付的工程款140万元。2009年5月15日，乙方与甲方签订广东国际大厦空调系统大维修工程合同，合同期限2009年5月15日-2009年7月25日，合同总价1,998,363.04元，截至2009年6月30日已经收到甲方支付的工程款70万元。

③、2008年2月26日，公司全资子公司深圳市中航物业管理有限公司（以下简称“乙方”）与天马微电子股份有限公司（以下简称“甲方”）签署了《天马微电子股份有限公司物业、食堂管理服务合同》，甲方委托乙方对天马微电子股份有限公司工业园区实行专业化、一体化的物业、食堂管理服务。服务期限自2008年3月1日起至2008年9月30日。合同总价款为：人民币6,941,666元。上述合同到期后，乙方与甲方续签该合同，服务期限自2008年10月1日起至2009年2月29日，合同总价款为人民币4,958,333元。按照市场价格收取物业服务费。2009年3月1日，甲方与乙方续签合同，合同期限自2009年3月1日起至2010年2月29日。合同总价款为：人民币550万元，按照市场价格收取物业服务费。截止2009年6月30日，乙方收到甲方支付的物业费3,550,897.50元。

④、2009年1月1日，公司全资子公司深圳市中航物业管理有限公司（以下简称“乙方”）与上海天马微电子股份有限公司（以下简称“甲方”）签署的《上海天马微电子股份有限公司物业管理服务合同》，甲方委托乙方对上海天马微电子股份有限公司工业园区实行专业化、一体化的物业管理服务。服务期限自2009年1月1日起至2009年12月31日。合同总价款为：人民币3,378,072元。按照市场价格收取物业服务费。截至2009年6月30日，乙方收到甲方支付的1,689,036.00元物业管理费。

⑤、公司全资子公司深圳市中航物业管理有限公司为中国航空技术进出口深圳公司拥有的物业航都大厦，航苑大厦，中航公寓等大厦提供物业管理，水电，代理租赁服务。2009年1-6月实际向中国航空技术进出口深圳公司收取物业管理费1,511,376.47元，水电费261,617.86元，租赁佣金517,070.73元。

⑥、公司全资子公司深圳市中航物业管理有限公司为深圳中航城发展有限公司拥有的物业航都大厦，航苑大厦，中航公寓等大厦提供物业管理，水电，代理租赁服务。2009年1-6月实际向深圳中航城发展有限公司收取物业管理费1,851,638.96元，水电费80,783.72元，租赁佣金326,069.92元。

⑦、公司全资子公司深圳市中航物业管理有限公司为深圳上海宾馆提供物业管理水电服务。2009年1-6月实际向深圳上海宾馆收取物业管理费等1,267,101.7元。

⑧、2008年12月20日,公司全资子公司深圳市中航物业管理有限公司的全资子公司深圳市中航楼宇设备有限公司(以下简称“乙方”)与江西鼎城实业投资有限公司(以下简称“甲方”)签署的《共青迎宾馆1#、2#,3#别墅安装工程》甲方委托乙方对江西省共青城开发区内对强弱电,室内给排水,通风空调及室外管网等公用工程的施工,合同总价250万元,截至2009年6月30日,甲方已经实际支付乙方工程款2,014,000.00元,另外甲方同时委托深圳市中航物业管理有限公司南昌分公司对共青城进行物业管理,截至2009年6月30日甲方支付物业管理费142,321.62元,目前该项目已经结束。

⑨、公司全资子公司深圳市中航物业管理有限公司为鼎城天虹进行物业管理,2009年1-6月向天虹商场股份有限公司实际收取物业管理费5,186,445.20元。

⑩、公司全资子公司深圳市中航物业管理有限公司为飞亚达大厦、飞亚达科技大厦进行物业管理,2009年向飞亚达实际收取物业管理费811,145.17元。

广东国际大厦实业有限公司,天马微电子股份有限公司,上海天马微电子有限公司,深圳中航城发展有限公司,深圳上海宾馆,江西鼎诚实业投资有限公司,天虹商场股份有限公司,深圳市飞亚达(集团)股份有限公司均系深圳中航集团股份有限公司的控股子公司,本公司与深圳中航集团股份有限公司的控股股东均为中国航空技术深圳有限公司。因此以上物业收费系关联交易,且与本公司日常经营相关。

*4、关于租赁大股东关联方凯迪克大酒店物业进行酒店经营的关联交易事项

2007年2月8日本公司第四届董事会第二十三次会议作出决议,同意本公司控股子公司深圳市中航酒店管理有限公司(以下简称“酒店管理公司”)租赁原北京凯迪克大酒店物业。本公司控股子公司酒店管理公司于2007年2月8日与中国航空技术进出口总公司(以下简称“中航技”,现已改名为“中国航空技术国际控股有限公司”)签署了《凯迪克大酒店租赁经营合同》。该租赁合同主要内容为:租赁范围为凯迪克大酒店本次改造装修规划中确定的属于酒店的部分,建筑面积共33,622平方米;340间(套)客房及酒店大堂等附属设施。租赁期限为15年,自2007年1月1日起至2021年12月31日止,起租日暂定为2007年7月1日(以酒店试营业日期为准);租赁费标准为人民币2500万元/年,该租赁费标准前3年不变,自第4年起,双方可根据市场情况每3年对租赁费进行一次协商调整。该酒店由中航技物业管理有限责任公司(注:中航技物业管理有限责任公司于2008年6月更名为“北京市凯迪克格兰云天大酒店有限公司”)承租经营,因凯迪克酒店在2007年未达到试营业条件,中航技到2007年12月31日也未向凯迪克收取任何租金。

北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司原注册资本为200万元,2007年8月,酒店管理公司以货币出资方式对北京凯迪克新增投资人民币800万元,北京凯迪克注册资本由原200万元变更为人民币1,000万元。增资后的股权结构为:酒店管理公司出资800万元,持股80%,原股东中航技出资110万元,持股11%,原股东中航技国际工贸公司出资90万元,持股9%。

北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司因亏损较大,中航技到2008年12月31日也未向北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司收取任何租金。

考虑对租赁酒店装修改造后提升了物业价值、酒店租赁物业实际交付面积与原租赁协议面积变化以及外部经营环境对该酒店的负面影响等因素,中国航空技术进出口总公司(现已改制并更名为“中国航空技术国际控股有限公司”)于2008年12月30日以中航技经函字[2008]3272号《关于北京凯迪克格兰云天大酒店租金事宜的批复》决定,同意北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司租赁该酒店起租日从2009年1月1日开始。根据该文件规定,北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司2008年度租赁该酒店不用向中航技支付租金。

报告期内,公司根据出租方中航国际控股公司的意见,已计提2009年上半年租金500万元,具体租金的支付双方正在协商确定之中。

出租方系本公司母公司的母公司,因此以上租赁事项系关联交易,且与本公司日常经营相关。

(5) 关联公司往来

往来项目	关联公司名称	经济内容	期末数	期初数
其他应收款	深圳市富隆特实业发展有限公司	借款	1,518,096.04	1,518,096.04
其他应收款	深圳市亘隆投资发展有限公司	借款	5,358,523.51	5,358,523.51
其他应收款	深圳市南光工贸发展有限公司	借款	28,636,000.00	28,636,000.00
其他应收款	北京市格兰云天大酒店有限责任公司	借款	35,862,822.16	35,862,822.16
其他应收款	北海南光企业集团	借款	6,868,163.06	6,868,163.06
其他应收款	广州市南光房地产发展有限公司	借款	19,027,493.38	19,027,493.38
其他应收款	中山市南光捷佳电器有限公司	借款	25,296,559.73	25,296,559.73
其他应收款	深圳市南光捷佳电器有限公司	借款	27,075,018.93	27,075,018.93
其他应收款	天虹商场股份有限公司*2	租金*2	---	5,911,649.00
其他应付款	成都中航阳光地产有限公司	往来款	37,315,330.63	55,320,422.38
其他应付款	天虹商场股份有限公司	租赁押金	999,600.00	999,600.00
其他应付款*1	中国航空技术深圳有限公司	借款*1	1,000,000,000.00	649,124,375.00
其他应付款*1	中国航空技术深圳有限公司	借款利息	3,009,000.00	---
应付股利	深圳中航城发展有限公司	分配股利	39,997,130.95	39,200,000.00
应付股利	中国航空技术深圳有限公司	分配股利	2,291,756.35	---
应付股利	深圳中航集团股份有限公司	分配股利	2,484,797.00	---
其他应付款	中国航空技术国际控股有限公司	租赁费*3	5,000,000.00	---

*1、期末本公司欠中国航空技术深圳有限公司 1,000,000,000.00 元,参见附注 8、(4)、*1 说明。

*2、天虹商场股份有限公司 2008 年年末应付未付给深圳中航观澜地产发展有限公司的租金 5,911,649.00 元,已于 2009 年 1 月支付。

*3、详见前述“关于租赁大股东关联方凯迪克大酒店物业进行酒店经营的关联交易事项”说明。

附注 9. 担保抵押事项

1、截止 2009 年 6 月 30 日止，深圳中航地产股份有限公司的借款明细及子公司提供的担保情况 单位：人民币元

借款类别	借款单位	银行或金融机构名称	期末余额	贷款日期	到期日	备注
保证借款	格兰云天	深圳国际信托投资有限公司	44,070,100.65	2006.08.23	2009.08.23	深圳中航地产股份担保
	地产发展	广东发展银行深圳华富支行	70,000,000.00	2008.03.28	2010.03.27	深圳中航地产股份担保
	物业管理	建设银行	40,000,000.00	2008.08.15	2009.08.14	深圳中航地产股份担保,中国航空技术进出口深圳公司担保
	地产发展	中国银行上步支行	150,000,000.00	2008.09.19	2010.03.19	深圳中航地产股份担保
	物业管理	平安银行	10,000,000.00	2008.09.26	2009.09.26	深圳中航地产股份担保
	酒店管理	深圳发展爱国路支行	50,000,000.00	2008.09.27	2009.09.26	深圳中航地产股份担保,中国航空技术进出口深圳公司担保
	地产股份	中行上步支行	50,000,000.00	2008.11.05	2009.11.07	中国航空技术进出口深圳公司担保
	地产股份	中行上步支行	90,000,000.00	2008.11.12	2009.11.12	中国航空技术进出口深圳公司担保
	地产股份	中行上步支行	100,000,000.00	2008.11.14	2009.11.14	中国航空技术进出口深圳公司担保
	地产股份	永亨银行深圳分行	60,000,000.00	2009.5.18	2010.5.18	中国航空技术进出口深圳公司担保
地产股份	建行深圳分行	60,000,000.00	2009.2.18	2012.2.17	中国航空技术进出口深圳公司担保	
小计:			724,070,100.65			
抵押借款	昆山地产	苏州招商银行园区支行	200,000,000.00	2008.6.20	2010.5.11	昆国用(2008)第120081001031号土地抵押、深圳地产股份担保借款
	地产股份	民生行深圳分行	160,000,000.00	2009.6.23	2010.6.23	航空大厦抵押
	地产股份	民生行深圳分行	100,000,000.00	2009.6.25	2010.6.25	航空大厦抵押
	地产股份	中行上步支行	43,000,000.00	2008.11.10	2009.11.10	南光大厦抵押
	地产股份	中行上步支行	57,000,000.00	2008.11.17	2009.11.17	捷佳大厦抵押
	地产股份	华夏银行深圳分行	80,000,000.00	2008.12.15	2009.12.15	中国航空技术进出口深圳公司担保、捷佳大厦抵押

	地产股份	农行深圳中心区支行	70,000,000.00	2008.12.29	2009.12.28	成都7#地抵押, 观澜地产抵押
	地产股份	农行深圳中心区支行	70,000,000.00	2008.12.30	2009.12.29	
	地产股份	农行深圳中心区支行	60,000,000.00	2008.12.31	2009.12.30	
	江西地产	交通银行南昌迎宾支行	100,000,000.00	2009.6.30	2012.6.30	深圳中航地产股份有限公司担保及项目在建工程抵押
	赣州地产	建行赣州市分行	100,000,000.00	2009.2.27	2011.2.26	深圳中航地产股份有限公司担保及项目土地、在建工程抵押
小计:			1,040,000,000.00			
总计:			1,764,070,100.65			

2、深圳保安自行车有限公司 3500 万元借款的担保与反担保:

2008 年 12 月 23 日, 本公司 2008 年第五次临时股东大会审议通过了《关于公司为深圳保安自行车有限公司提供贷款担保的议案》。对深圳保安自行车有限公司向中国进出口银行借款 3,500 万元人民币提供连带责任保证, 期限一年, 自 2008 年 12 月 26 日至 2009 年 12 月 25 日。对于公司前述的为深圳保安自行车有限公司的 3,500 万元担保事项, 本公司已于 2008 年 12 月 22 日与深圳市金诚印刷有限公司及周子骞签订“反担保协议”。协议约定由深圳市金诚印刷有限公司及周子骞以其持有的深圳保安自行车有限公司 85% 的股权向本公司提供反担保。本公司已于 2009 年 2 月 1 日对以上 85% 的股权在深圳市工商行政管理局办理相关质押备案手续 (企业股权质押备案函号 NO.155)。公司确认在《深圳保安自行车有限公司股权转让协议书》签署后 2 年内, 逐步降低该项担保金额, 直至解除。

3、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 2009 年 6 月 30 日, 本公司为商品房承购人提供抵押贷款担保余额为 470,038,500.00 元。由于借款人以房产抵押给借款银行, 因此本公司认为该担保事项将不会对本公司财务状况造成重大影响。

附注 10. 承诺事项

详见正文“第六节——重大事项”第十条。

附注 11. 资产负债表日后事项中的非调整事项

1、2008 年利润分配

根据公司2008年度股东大会决议，同意公司以总股本222,320,472股为基数，向全体股东按每10股派现金红利0.5元（含税），分配现金11,116,023.60元。公司已于2009年7月1日公告利润分配相关事宜，本次分红派息股权登记日为2009年7月6日，除息日为2009年7月7日。

2、2009 年 7 月，公司将持有的江铃汽车 19.2 万股股票出售，出售价格区间为每股 18.56 元-19.45 元，扣除初始成本后获得投资收益 297.52 万元。

附注 12. 非经常性损益

性质或内容	本期数	上年同期数
1. 非流动资产处置损益		
(1) 处置长期资产收入		
其中：固定资产清理收入	386,395.59	520,666.44
处置无形资产损益		6,485,652.67
处置长期股权投资损益		
小 计	386,395.59	7,006,319.11
(2) 处置长期资产支出		
其中：处理固定资产净损失	405,209.40	445,905.32
小计	405,209.40	445,905.32
非流动资产处置损益净额	-18,813.81	6,560,413.79
2. 越权审批或无正式批准文件的税收 返还、减免		
3. 计入当期损益的政府补助		
4. 同一控制下企业合并产生的子公司 当期净损益*1		-3,103,205.02
5. 除上述各项之外的其他营业外收支 净额		
(1) 营业外收入：		
其中：罚款净收入	22,434.62	3,520.00
资产评估增值部分本期折旧费用转入	467,750.16	609,607.56
无需支付的款项		760,965.95
豁免利息		
其他	293,264.40	207,040.89
小 计	783,449.18	1,581,134.40
(2) 营业外支出：		
其中： 公益性捐赠支出		494,853.40
罚款支出	1,066.56	4,820.82
赔偿支出	9,500.00	17,000.00
其他	122,314.48	254,019.23
小 计	132,881.04	770,693.45
其他营业外收支净额	650,568.14	810,440.95
6. 中国证监会认定的符合定义规定的 其他非经常性损益项目		
扣除少数股东损益前非经常性损益合 计	631,754.33	4,267,649.72
减：少数股东损益影响金额		
扣除少数股东损益后非经常性损益合 计	631,754.33	4,267,649.72

说明

*1、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*上期数-3,103,205.02元主要是因2009年年初深圳中航幕墙工程有限公司以同一控制下的企业合并方式纳入子公司深圳市中航地产发展有限公司合并范围，追溯同期数据的影响。

附注 13. 净资产收益率

报告期利润	净资产收益率			
	全面摊薄		加权平均	
	本期数	上期数	本期数	上期数
归属于公司普通股股东的净利润	0.69%	0.97%	0.68%	0.93%
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.65%	0.72%	0.65%	0.69%

附注 14. 每股收益

报告期利润	每股收益			
	基本每股收益		稀释每股收益	
	本期数	上期数	本期数	上期数
归属于公司普通股股东的净利润	0.0518	0.0743	0.0518	0.0743
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.0489	0.0551	0.0489	0.0551

附注 15. 2008 年度 1-6 月净利润差异调节表

	2008年1-6月损益数据 (调整前)	中航幕墙2008年1-6月 损益数据并入*1	投资性房地产计量模式变 更追溯调整*2	2008年1-6月损益数据(调 整后)
一、营业总收入	681,302,011.31	36,418,653.84		717,720,665.15
二、营业总成本	656,260,376.21	39,521,858.86	-1,924,411.51	693,857,823.56
其中：营业成本	476,357,531.74	32,729,844.45	-1,924,411.51	507,162,964.68
营业税金及附加	18,001,626.24	1,130,226.95		19,131,853.19
销售费用	71,878,115.16	-		71,878,115.16
管理费用	80,891,167.19	5,017,213.04		85,908,380.23
财务费用	8,820,576.28	644,574.42		9,465,150.70
资产减值损失	311,359.60	-		311,359.60
加：公允价值变动收益	-	-		-
投资收益	-	-		-
其中：联营企业合营企业投资收益	-	-		-
	-	-		-
三、营业利润	25,041,635.10	-3,103,205.02	1,924,411.51	23,862,841.59
加：营业外收入	8,587,453.51	-		8,587,453.51
减：营业外支出	1,216,598.77	-		1,216,598.77
四、利润总额	32,412,489.84	-3,103,205.02	1,924,411.51	31,233,696.33
减：所得税费用	8,718,054.68	-	220,150.28	8,938,204.96
五、净利润	23,694,435.16	-3,103,205.02	1,704,261.23	22,295,491.37
归属于母公司所有者的净利润	17,917,660.83	-3,103,205.02	1,704,261.23	16,518,717.04
其中：同一控制合并的被合并方在合 并前实现的净利润		-3,103,205.02		-3,103,205.02
少数股东损益	5,776,774.33			5,776,774.33

说明：*1、深圳中航幕墙工程有限公司（简称“中航幕墙”）于2009年1月1日以同一控制下的企业合并方式纳入子公司深圳市中航地产发展有限公司合并范围，深圳市中航地产发展有限公司持有中航幕墙100%的股权。根据《企业会计准则第20号—企业合并》，应追溯调整可比期间的合并报表，为此本公司将中航幕墙去年同期数据纳入合并。

*2、本公司从2009年1月1日将投资性房地产的计量模式由成本模式更改为按照公允价值模式计量，根据《企业会计准则第28号—会计政策、会计估计变更和差错更正》，本公司对投资性房地产去年同期计提的折旧（摊销）费用以及对所得税费用的影响，进行了追溯调整。

附注 16. 2009 年度期初资产负债表追溯调整数据说明

序号	报表项目	调整后	调整前	差异(减少为-)	差异原因
1	货币资金	593,109,033.81	581,263,272.61	11,845,761.20	将同一控制下合并形成的子公司深圳中航幕墙工程有限公司纳入合并报表造成项目增加。
2	应收账款	174,212,692.75	62,044,658.32	112,168,034.43	将同一控制下合并形成的子公司深圳中航幕墙工程有限公司纳入合并报表造成项目增加125,052,795.56元，幕墙与其他子公司内部交易抵消12,884,761.13元。
3	其他应收款	131,704,882.19	148,623,748.91	-16,918,866.72	将同一控制下合并形成的子公司深圳中航幕墙工程有限公司纳入合并报表造成项目增加4,081,133.28元，幕墙与其他子公司内部往来抵消2,100万元。
4	存货	3,032,761,332.36	3,023,240,509.99	9,520,822.37	将同一控制下合并形成的子公司深圳中航幕墙工程有限公司纳入合并报表造成项目增加3,399,727.40元，幕墙与其他子公司内部往来抵消-6,121,094.97元。
5	投资性房地产	571,746,532.60	235,200,527.50	336,546,005.10	本公司2009年年初对投资性房地产计量方式由成本法变更为公允价值计量进行追溯调整造成项目的增加。
6	固定资产	225,640,538.16	204,476,156.52	21,164,381.64	将同一控制下合并形成的子公司深圳中航幕墙工程有限公司纳入合并报表造成项目增加。
7	应付账款	154,909,130.02	32,516,961.83	122,392,168.19	将同一控制下合并形成的子公司深圳中航幕墙工程有限公司纳入合并报表造成项目增加。
8	应交税费	143,417,500.59	133,336,005.24	10,081,495.35	将同一控制下合并形成的子公司深圳中航幕墙工程有限公司纳入合并报表造成项目增加。
9	其他应付款	1,079,874,609.96	1,078,162,731.54	1,711,878.42	将同一控制下合并形成的子公司深圳中航幕墙工程有限公司纳入合并报表造成项目增加22,711,878.42元，幕墙与其他子公司内部往来抵消2,100万元。
10	递延所得税负债	67,317,410.99	8,209.97	67,309,201.02	本公司2009年年初对投资性房地产计量方式由成本法变更为公允价值计量进行追溯调整造成项目的增加。
10	资本公积	969,895,967.52	962,454,001.78	7,441,965.74	将同一控制下合并形成的子公司深圳中航幕墙工程有限公司纳入合并报表造成项目增加。
11	盈余公积	85,713,645.61	62,488,190.81	23,225,454.80	本公司2009年年初对投资性房地产计量方式由成本法变更为公允价值计量进行追溯调整造成项目的增加。
12	未分配利润	419,827,590.91	199,299,094.12	220,528,496.79	本公司2009年年初对投资性房地产计量方式由成本法变更为公允价值计量进行追溯调整造成项目的增加226,358,043.62元，幕墙与其他子公司内部交易抵消5,829,546.83元。
13	少数股东权益	316,923,021.81	297,269,716.15	19,653,305.66	本公司2009年年初对投资性房地产计量方式由成本法变更为公允价值计量进行追溯调整，观澜地产项目（本公司持股51%）投资性房地产增值造成项目的增加。

附注 17. 财务报表的批准

本公司的财务报表已于 2009 年 7 月 21 日获得本公司董事会批准。

第八节 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财务报告文本。

二、报告期内在《证券时报》公开披露过的所有公司文件的正本及公告原稿。

法定代表人：仇慎谦

深圳中航地产股份有限公司

董 事 会

二〇〇九年七月二十一日