（上接D5版）

认购方式：根据大华德律出具的华德专审字［2009］309号鉴证报告，截至2009年5月31日，中航地产应付深圳中航的债务为人民币10亿元，该项债务均为未归还的以货币资金借入的借款本金。即深圳中航对中航地产享有的债权为人民币10亿元。深圳中航同意以其中的6亿元债权作为对价认购约定的股份。

支付方式：在本次非公开发行股份获得中国证监会核准后六个月内，办理相关的帐务处理及注册资本变更登记手续。

协议的生效条件：

①协议双方的法定代表人或授权代表签字及加盖公章；

②中航地产董事会依法批准本次非公开发行；

③中航地产股东大会依法批准本次非公开发行；

④深圳中航认购本次非公开发行股份的事项获得国有资产管理部门的批准；

⑤中航地产本次非公开发行获中国证监会核准；

⑥中国证监会核准深圳中航及其一致行动人因本次认购股份所触发的要约收购义务的豁免申请。

（四）中航地产与中航国际、深圳中航签署的股份认购协议共同约定事项

中航地产与中航国际、深圳中航签署的股份认购协议均约定以下事项：

认购股份的限售期：认购方承诺所认购的本次非公开发行的股份自发行结束之日起，36个月内不上市流通。

发行前滚存未分配利润安排：在本次非公开发行股份完成后，由中航地产的新老股东按照发行后的股份比例共享本次非公开发行前的滚存未分配利润。

认购价格和定价原则：以中航地产就本次非公开发行首次召开的董事会决议公告日为定价基准日。认购方认购股份的价格为8.94元/股，不低于定价基准日前20个交易日中航地产股票交易均价的90%。如果中国有关法律、法规及相关政府监管机构公开的规范性文件对其最低认购价格另有规定的，按照其规定的最低认购价格执行。如果中航地产股票在本协议签署日至本次非公开发行的股份发行日期间发生派送股息、送股、资本公积金转增股份等除权、除息事项，上述发行底价、发行数量上限将作相应的调整。

保留条款和前置条件：以上合同未附加保留条款和前置条件。

违约条款：双方应本着诚实、信用的原则自觉履行本协议。任何一方对因其违反本协议或其项下任何声明或保证而使对方承担或遭受的任何损失、索赔及费用，应向对方进行足额赔偿。

第三节 标的股权基本情况及附条件生效的股权转让协议摘要

一、标的股权概况

（一）华城置业基本情况

注册资本：人民币29,000万元

企业性质：有限责任公司（法人独资）

法定代表人：欧阳昊

成立日期：2008年6月23日

注册地址及主要办公地点：深圳市福田区深南中路中航苑航都大厦12H

经营范围：在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；自有物业租赁；物业管理；国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）。

华城置业于2008年6月23日由深圳中航城发展有限公司以货币资金100万元出资设立。经中航国际批准，2009年5月18日深圳中航城发展有限公司将其所持有的华城置业股权无偿转让给深圳中航，并在深圳市工商管理局办理了工商变更登记。为增强华城置业资本规模和开发实力，2009年5月21日深圳中航以货币资金对华城置业增资28,900万元，增资后华城置业注册资本变更为29,000万元。

根据2009年6月3日中航地产与深圳中航签署的附条件生效《股权转让协议》，深圳中航以所持有的华城置业100%的股权认购本次非公开发行的股份。本次非公开发行完成后，华城置业将成为本公司的全资子公司。

（二）华城置业股权及控制关系

华城置业现为深圳中航全资子公司。本次中航地产通过向深圳中航非公开发行股票收购华城置业100%股权，该收购事项不涉及人员的调整。

（三）主要资产的权属状况及对外担保和主要负债情况

华城置业目前主要资产为位于深圳市福田区振中路中航苑的G/M、H两块商业用地的土地使用权。根据深圳市政府2008年7月24日358号办公会议纪要，华城置业按照有关政府部门公布的基准地价（2008年7月2日前公布的基准地价标准），与深圳市国土资源和房产管理局分别签订了G/M、H地块的土地使用权出让合同。2009年2月9日，华城置业已缴清上述土地出让金，其中G/M地块地价款9,110.39万元；H地块地价款19,342.98万元。目前，G/M、H地块尚有约880万元相关税费未缴纳。华城置业将于近期缴纳相关税费，缴费后即可取得G/M、H地块《土地使用权证书》。

华城置业G/M、H地块的基本情况如下表：

项 目	G/M地块	H地块
地块编号	B210—0020	B210—0013
土地使用权出让合同	深地合字(2008)0121号	深地合字(2008)0122号
土地面积(平方米)	9,156.84	4,565.82
规划面积(平方米)	15,000	30,000
土地使用年限(年)	40	40
建设规划用地许可证	深规许HQ-2008-0064号	深规许HQ-2008-0066号

与华城置业业务相关的其他主要资产权属明确，不存在争议、抵押、留置和担保的情形。

截至本预案公告之日，华城置业不存在对外担保的情况。

（四）主营业务发展情况与主要财务数据

华城置业为深圳中航下属的全资子公司，是专为开发“深圳·中航城”项目的G/M、H地块成立的项目公司。

根据华城置业编制的开发规划，G/M、H地块是“深圳·中航城”项目的重要组成部分，其中G/M地块定位于餐饮/酒吧及展示型旗舰店，H地块定位于时尚运动数码购物中心，地理位置十分优越。G/M、H地块近邻深圳地铁一号线、二号线华强路站，地铁二号线预计2010年底建成。届时中航城将与双地铁线连接，可带来大量的人流与商机。

根据大华德律出具的专项审计报告，华城置业最近一年一期简要财务会计报表如下：

①近一年一期简要资产负债表 （单位：万元）

项目	2009年5月31日	2008年12月31日
总资产	29,631.48	106.47
其中：流动资产	29,631.48	106.47
负债总额	631.48	6.47
其中：流动负债	631.48	6.47
所有者权益总额	29,000.00	100.00

②近一年一期简要利润表

公司自2008年成立以来尚处于建设初期，未产生损益。

③近一年一期简要现金流量表 （单位：万元）

项目	2009年1-5月	2008年度
经营活动产生的现金流量净额	-28,355.47	-95.39
投资活动产生的现金流量净额	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	28,900.00	100.00
现金及现金等价物净增加额	544.53	4.61

（五）标的股权交易作价情况

根据2009年6月3日中航地产与深圳中航签署的附条件生效的《股权转让协议》，双方同意由中联评估对华城置业100%股权于2009年5月31日（基准日）的价值进行评估，交易价格以经国有资产管理部门备案的评估值为准。

中航地产管理层依据华城置业编制的开发规划，采用收益折现法初步测算华城置业100%股权的预估值约为6亿元。目前华城置业100%股权的评估工作正在进行当中，相关评估结果经国有资产管理部门备案后将在发行预案补充公告中予以披露。

二、附条件生效的股权转让协议主要内容

（一）协议主体和标的股权

受让方：中航地产

转让方：深圳中航

转让标的：深圳中航持有的华城置业100%的股权（“标的股权”）

签约时间：2009年6月3日

（二）标的股权的转让对价及支付

1、聘请中联评估对标的股权于基准日的价值进行评估。标的股权的作价以经国务院国资委备案的评估值为准。

2、标的股权的转让对价以中航地产向深圳中航非公开发行股份的方式支付。本次非公开发行股份的定价基准日为中航地产就本次非公开发行首次召开的董事会决议公告日。发行的股份面值为1元，发行数量不超过7000万股，发行价格为8.94元/股，不低于定价基准日前20个交易日中航地产股票交易均价的90%。如果中国有关法律、法规及相关政府监管机构公开的规范性文件对发行价格另有规定的，按照其规定的最低发行价格执行。本协议签署后，如中航地产股票发生派送股息、送股、资本公积金转增股份等除权、除息事项，上述发行底价、发行数量上限将作相应的调整。

3、若中航地产依据本协议向深圳中航非公开发行股份的总价值不足以支付标的股权的收购价款，对于差额部分，由中航地产以现金方式向深圳中航补足。

（三）过户安排

自中国证监会核准本次非公开发行之日起六个月内，深圳中航应协助中航地产完成标的股权的过户手续。若未能在六个月内完成过户手续，则对于在办理相关手续的过程中由于深圳中航过错造成延期办理或补办的，深圳中航应承担由此给中航地产造成的直接损失。

（四）标的股权过户的先决条件

1、自本协议签署日至标的股权开始办理过户之日的期间，不存在已经或可能对华城置业的业务经营、财务状况、前景、资产或负债产生重大不利影响的事件；

2、深圳中航在本协议中作出的声明、承诺与保证自协议签署日至标的股权开始办理过户之日的期间内始终为真实、准确并无误导。

（五）过渡期安排

标的股权在过渡期内的损益由中航地产享有或承担。

（六）协议生效条件

1、本协议由中航地产与深圳中航双方法定代表人或授权代表签字及加盖公章；

2、中航地产董事会依法批准本次交易；

3、中航地产股东大会依法批准本次交易；

4、国务院国资委完成对标的股权评估结果的备案并批准本次交易；

5、中国证监会核准本次交易；

6、中国证监会核准深圳中航及其一致行动人因本次交易所触发的要约收购义务的豁免申请。

（七）违约责任条款

双方应本着诚实、信用的原则自觉履行本协议。任何一方对因其违反本协议或其项下任何声明或保证而使对方承担或遭受的任何损失、索赔及费用，应向对方进行足额赔偿。

三、董事会关于资产定价合理性的讨论与分析

本次标的股权转让将以经国有资产管理部门备案的评估值作为确定交易价格的依据。待拟注入上市公司的华城置业100%股权资产评估结果确认后，公司董事会将在发行预案补充公告中进一步分析资产定价的合理性。

第四节 董事会关于本次募集资金运用的可行性分析

一、本次募集资金投资计划

本次非公开发行拟发行不超过26,000万股境内上市人民币普通股（A股），中航国际认购方和深圳中航分别以现金、股权和债权认购。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，预计现金募集资金额不超过10亿元。具体运用如下表：

序号	募集资金投资项目名称	本次拟投入金额	备注
1	深圳中航持有的华城置业100%股权	6亿元*	深圳中航以其持有的华城置业股权，以对中航地产债权合计认购不超过14,000万股
2	深圳中航持有对中航地产的部分债权	6亿元	
3	赣州中航城项目	2.2亿元	中航国际认购方以现金10亿元认购不超过12,000万股
4	南昌中航国际广场项目	1.8亿元	
5	昆山中航城二期、三期项目	3亿元	
6	补充公司流动资金	不超过3亿元	
合 计		约22亿元	

注：上述深圳中航持有的华城置业100%股权，预估值为6亿元，最终作价金额以中联评估出具的评估报告所确定的、并经国有资产管理部门备案的评估值为准。

本次非公开发行现金募集资金拟投入公司上表所列的三个房地产开发项目，项目总投资额约为21.23亿元。截至2009年5月31日，上述三个项目已投入8.45亿元，尚需投入12.78亿元。公司拟以本次扣除发行费用后的现金募集资金额不超过10亿元投入，其中7亿元用于公司上述的三个房地产开发项目，其余用于补充公司流动资金，实际募集现金不足总投资额的缺口部分由公司自筹资金解决。在不改变本次募投项目的前提下，公司董事会可根据项目的实际需求，对项目的募集资金投入顺序和金额进行适当调整。本次非公开发行募集资金到位之前，公司将根据项目进度的实际情况以自筹资金先行投入，并在募集资金到位之后予以置换。

二、本次募集资金投资项目可行性分析

（一）深圳中航以华城置业100%股权认购不超过7,000万股本次非公开发行股票

华城置业现为深圳中航下属的全资子公司，是专为开发“深圳·中航城”项目的G/M、H地块成立的项目公司。根据2009年6月3日中航地产与深圳中航签署的附条件生效《股权转让协议》，深圳中航以所持有的华城置业100%的股权认购本次非公开发行不超过7,000万股股票。本次非公开发行完成后，华城置业将成为本公司的全资子公司。

深圳房地产市场价格自2008年初出现调整以来，自2008年第四季度已经逐步企稳。根据深圳房地产信息网的监测，2009年2月份新房成交突破5,000套，达5,275套，成交面积达到48.8万平方米，分别较1月份增加18.7%和24.5%，成交金额约53.7亿元，比1月份增加24%。种种迹象表明，深圳市房地产市场已逐步回暖。华城置业G/M、H地块位于深圳半强北商圈，是深圳市最繁华的三大商业集中区域之一。经过多年发展，目前深圳市核心商业区域的土地供应量逐步减少，华城置业拥有的G/M、H地块具有资源的不可复制性，将增强中航地产未来的可持续发展能力。

华城置业的概要情况和主要财务数据详见“第三节——标的股权基本情况及附条件生效的股权转让协议摘要”。

（二）深圳中航以6亿元债权认购不超过7,000万股本次非公开发行股票

近年来，公司加快了地产项目拓展和对外购并的步伐，形成了珠三角、长三角、环渤海、中西部地区等四大重点发展区域，土地储备约300万平方米。2008年以来因银行信贷紧缩，为保证项目开发资金，深圳中航以内部借款和委托银行贷款方式向中航地产提供资金支持。2008年3月至2009年5月，中航地产向深圳中航借款本金累计发生额为18.90亿元，中航地产累计偿还深圳中航借款本金合计为8.90亿元，截止2009年5月31日借款本金余额为10亿元。深圳中航的借款为公司发展提供了资金保障，但也造成公司负债率偏高，财务费用支出较大。

公司原应付深圳中航的债务包括借款本金、借款利息、借款担保费用三项。根据大华德律出具的华德专审字［2009］309号鉴证报告，截止2009年5月31日，公司应支付深圳中航的借款利息、担保费用已全部付清，公司未归还深圳中航的全部债务总额为借款本金10亿元。经协商，深圳中航拟以上述经审核债权中的6亿元债权认购不超过7,000万股股份。这将为公司的长期可持续发展起到积极的促进作用，具体影响如下：

1、降低利息费用、提高公司经营效率

2008年公司资本化计入存货的借款费用为15,132万元，计入财务费用的利息支出为3,818万元，本次发行将使公司负债大幅下降，每年减少公司的借款费用支出约4,000万元，降低公司的存货成本及财务费用，提高公司的利润水平。

2、改善公司财务结构、提高公司融资能力，增加公司发展潜力

截至2008年12月31日，公司总资产为476,315.87万元，总负债为301,932.72万元，资产负债率为63.39%。本次非公开发行可减少借款60,000万元，将使公司资产负债率大幅下降，从而增强公司融资能力，有利于公司的可持续发展。

（三）本次现金募集资金投资项目可行性分析

1、赣州中航城项目

①项目地理位置

项目位于赣州城市未来发展的核心区域，西邻长征大道，北靠翠微路，距离市政府约150米，隔赣州最大的市政广场——黄金广场与章江相望，可观一线江景。

②项目规划情况

项目规划建设用地面积3.42万平方米，总建筑面积16.28万平方米，容积率4.13，计容积率面积14.13万平方米，其中：住宅部分建筑面积12.42万平方米，商业部分建筑面积1.5万平方米。建成后，将成为集居住、购物、娱乐、餐饮、观光于一体的赣州新区高品质住宅项目。

③资格文件取得情况

本项目取得的资格文件如下表：

资格文件	编号
国有土地出让合同	赣市土交国让(合)字(2008)第1号
土地使用权证	赣市章国用（2008）第A3010100号、赣市章国用2008第A3010109号、赣市章国用2008第A3010110号
建设用地规划许可证	360701200800009号
建设工程规划许可证	建字第360701200800037号、建字第60701200800024号
建筑工程施工许可证	综办证362101200807080101、综办证362101200809280501
商品房预售许可证	房预售证第030号
	洪房预售证第16328号

④项目经营方式

本项目由赣州中航开发建设。赣州中航成立于2007年9月，是本公司全资子公司深圳市中航地产发展有限公司下属的全资子公司。赣州中航目前注册资本为人民币25,000万元，法定代表人为欧阳昊，注册地址为赣州市长征大道国家电网长征营业厅二楼。截至2009年3月31日，赣州中航总资产61,044万元，净资产25,000万元（未经审计）。

⑤项目开发计划

从项目前期工程开始计算，开发期从2007年7月至2011年6月。截至2009年5月31日，该项目已实现销售回款1.3亿元，尚未结转收入。

⑥投资项目的市场前景

①赣州经济发展情况良好，辐射带动能力强

赣州是江西省最大的行政区，是江西第二大城市，市辖1区2市15县，总面积3.94万平方公里，其中市区建成区面积40.28平方公里，总人口845.69万人。2008年，赣州的国民生产总值（GDP）835亿元，比上年增长13.2%；人均财政收入突破1000元，成为江西省第二个财政收入过百亿元的设区市，仅次于省会南昌。由于级差效应，赣州对周边区域有明显的聚集吸纳力，形成投资、置业集中现象。

②赣州房地产市场前景良好、价格稳中有升

近年来赣州房地产业繁荣发展，房地产综合开发投资额、新开工面积、住宅竣工面积、住宅销售面积均保持了快速增长的势头。据统计，近年来赣州住宅持续上扬，2007年商品房价格为2002年的3.5倍。在国家宏观调控政策影响下，各大城市商品房价格增长速度减缓，部分城市出现商品房价格回落，但赣州商品房价格保持稳中有升，发展势头良好。

③具有明显的区位优势

本项目所在的章江新区是赣州城市未来发展的核心区域，将规划建设成为集行政、商务、文化博览、居住等多种功能的未来赣州市新的市级中心。在未来的2—3年内，赣州市政府将迁至章江新区。政府的迁移会带动相关机构的迁移与兴建，本项目离市政府新址仅5分钟路程，政府的辐射带动效应将对项目商业、商务板块产生利好。

本项目临江而建，稀缺的景观资源使之成为城市的亮点之地，周边又汇集市政规划建设的黄金广场、青少年活动中心、学校、医院、市体育馆、市图书馆等城市文化设施，城市配套成熟完善，区位优势明显。

⑦项目投资概算

本项目总投资规模约6.43亿元。截至2009年5月31日，该项目已投入3.8亿元，本次拟投入募集资金约2.2亿元。

序号	类别	金额(万元)	占比
1	土地成本	23,539	36.58%
2	前期费用	2,311	3.58%
3	建安成本	28,873	44.88%
4	期间费用	9,606	14.96%
5	总计	64,333	100.00%

⑧项目的经济效益分析

本项目竣工结算后，预计可实现销售收入约8.67亿元，税后利润约1.26亿元，项目毛利率约25.77%，税前投资利润率约26.06%。项目的经济效益将在2009年和2010年得以体现，同时也将进一步扩大公司在赣州房地产市场的影响力。

2、南昌中航国际广场项目

①项目地理位置

本项目位于南昌市红谷滩北部，八一大桥西岸；东面正临赣江；西南面为南昌市政府所在的红谷滩新区；南眺中国四大名楼之一的滕王阁；北望为凤凰洲高档住宅区，是南昌市红谷滩新区的绝佳地段。

②项目规划情况

本项目规划建设用地面积0.85万平方米，总建筑面积8.33万平方米，容积率6.50，计容积率面积5.51万平方米，其中：写字楼部分建筑面积2.69万平方米，酒店部分建筑面积2.83万平方米，项目规划建设一栋超高层建筑（甲级写字楼、四星级以上的酒店）。

③资格文件取得情况

本项目取得的资格文件如下表：

资格文件	编号
国有土地出让合同	洪土出让字(2006)第52号
土地使用权证	洪土国用登红2006第543号
建设用地规划许可证	市规红地(2007)第001号
建设工程规划许可证	建字第360100200803 41号、洪建施字(2008)124号、综办证362101200807081 01、洪建施字(2008)123号
商品房预售许可证	(2008)洪房预售证第16328号

④项目经营方式

本项目由本公司控股子公司江西中航开发建设。江西中航成立于2006年8月，目前注册资本为人民币10,000万元，法定代表人为伍偶，注册地址为南昌市红谷滩新区绿茵路669号830室。截至2009年3月31日，江西中航总资产64,013.66万元，净资产10,015.91万元（未经审计）。

⑤项目开发计划

本项目2007年9月开工，预计2009年12月竣工验收，2010年6月入伙，目前主体已经封顶，裙楼幕墙完工，塔楼幕墙正在施工，其余安装工程同步进行。

⑥投资项目的市场前景

①南昌市房地产市场外部发展环境良好

南昌地处长江中下游，是唯一一个与长江三角洲、珠江三角洲和闽东南经济区相毗邻的省会城市，也是京九线上唯一的省会城市。江西省《国民经济和社会发展第十一个五年规划》的实施，将有效发挥南昌市京九线上省会城市和全国性综合交通枢纽的特殊作用，扩大城市规模，完善城市功能，加快发展现代制造业和现代服务业，全面提高产业、人口、资源集聚和辐射能力，形成1小时都市圈，建成中部地区重要的制造业基地和物流商贸中心。近年来，南昌市经济社会各项指标、城市居民消费水平保持了快速增长，2005年南昌被美国《新闻周刊》评为“外商投资最具吸引力城市”之一。南昌市政府提出“把南昌建设成现代文明的花园城市”的目标，将推动南昌房地产行业保持平稳快速发展。

②项目处于南昌市CBD核心商务区，未来发展前景较好

本项目所在的红谷滩新区已经成为南昌市新的行政中心。红谷滩片区在城市规划、政策支撑、市政资源支配以及开发商投入力度等方面具有不可比拟的优势。优势资源的整合将极大提升片区价值，对片区内物业的价值也会形成支撑，未来的红谷滩新区将成为南昌市写字楼市场的热点。

伴随着南昌经济和房地产业的发展驶入快车道，南昌市的基础设施、投资环境日益改善，吸引了国内外知名企业纷纷涌进，使得南昌高档写字楼的需求与日俱增。纵观南昌写字楼市场，中低端办公物业供给相对过剩，租售价表现平稳，而高端写字楼物业严重稀缺。

③南昌房地产市场保持健康向上趋势

随着城市新规划的落实、产业结构的调整，南昌有望成为国际和东部沿海发达地区产业梯度转移的理想地区，并将成为房地产市场梯度发展态势下新的热点。2009年以来，南昌房地产市场呈现明显回暖态势。2009年一季度商品房预销售面积161.6万平方米，同比增长113%；销售金额59.5亿元，同比增长120%。2009年3月份，南昌市区商品住宅成交3,864套、销售面积43.46万平方米，为历史单月销售量新高。

⑦项目投资概算

该项目总投资规模约4.54亿元。截至2009年5月31日，该项目已投入1.64亿元，本次拟投入募集资金约1.8亿元。

序号	类别	金额(万元)	占比
1	土地成本	2,729.91	6.02%
2	前期费用	1,498.28	3.30%
3	建安成本	27,842.34	61.37%
4	期间费用	4,453.00	9.82%
5	酒店装修	8,843.00	19.49%
	总计	45,366.53	100.00%

⑧项目的经济效益分析

项目竣工结算后，写字楼部分将对外销售，留存酒店和裙楼部分用以出租，预计可实现销售收入约2.53亿元，税后利润约0.50亿元，项目销售毛利率约31.78%，税前投资利润率28.89%。

3、昆山中航城二期、三期项目

①项目地理位置

本项目位于昆山经济开发区，昆山市城市副中心黄金地段，东临开发区行政中心、北临昆山会展中心、南临白鹭浦风光带，西临微盟电子，东南西北侧分别是洞庭湖中路、吴淞江路、前进东路和震川东路。

②项目规划情况

本项目集住宅、商业、公寓、写字楼等多种物业形态于一体，用地面积8.24万平方米，总建筑面积21.05万平方米，计容积率面积17.91万平方米。其中：二期公寓部分建筑面积2.48万平方米，二期写字楼部分建筑面积3.54万平方米，二期商业部分建筑面积0.80万平方米，三期住宅部分建筑面积10万平方米，三期商业部分建筑面积1.04万平方米。

③资格文件取得情况

本项目取得的资格文件如下表：

资格文件	编号
国有土地使用权出让合同	昆地让合(2007)字第29号
土地使用权证	昆国用2008号第120081001031
建设用地规划许可证	昆开(07)237号
建设工程规划许可证	昆开规(09)011号、昆开规(09)012-019号、昆开规(09)020-024号、昆开规(09)025-027号、昆开规(09)028-033号、昆开规(08)507-513号、昆开规(08)274号
建筑工程施工许可证	编号320583200812120 5

④项目经营方式

本项目由本公司的全资子公司昆山中航开发建设。昆山中航成立于2006年11月，目前注册资本为人民币22,000万元，法定代表人为伍偶，注册地址为昆山市前进中路180号创业大厦六层。截至2009年3月31日，昆山中航总资产70,788万元，净资产23,501万元（未经审计）。

⑤项目开发计划

本项目二期公寓、写字楼、风情商业街已于2008年12月开工，2009年6月公寓开始预售，预计2010年7月竣工验收，2010年12月入伙。

本项目三期规划为多层、低层住宅，预计2009年6月开工，2009年9月开始预售，2010年7月竣工，2010年12月入伙；高层、街铺预计2009年7月开工，2009年底开始预售，2011年8月入伙。

⑥投资项目的市场前景

①昆山市房地产市场外部发展环境良好

昆山是江苏的“东大门”，面积927平方公里。1989年昆山撤县设市，下辖15个镇，拥有国家经济技术开发区、出口加工区等著名园区。在国家统计局公布的全国百强县（市）排名中，昆山连续多年蝉联第一。作为全国百强县之首，昆山的经济发展水平一直保持持续快速的增长态势。2008年，昆山市地区生产总值达1,500.26亿元，按可比价计算，比上年增长15.0%。城镇居民人均可支配收入达到24,808元，农村人均可支配收入达到11,934元。近年来大量外来高收入人群的涌入，为昆山房地产行业的发展提供了较强的需求基础。

②昆山市房地产市场保持平稳增长

2008年昆山房地产市场平均价格走势呈现稳步增长趋势，商品房均价2008年比2007年上涨了533元/平方米，涨幅度为13.26%。2008年下半年金融海啸爆发以后，受市场观望情绪的影响，市场预期表现欠佳，但进入2009年以来昆山楼市成交量逐步上升，均价在4,795元/平方米左右，递增率为12.3%。截至2009年一季度，昆山共实现成交2,565套，环比增长率高达57.5%，市场逐步步入活跃阶段。

③独特的市场定位和品牌优势

本项目处于规划中的新城CBD。目前周边除在建的公用设施和住宅外，其他形态的产品尚处于相对空白阶段。本项目物业形态包括高层、小高层、花园洋房、联排别墅、双拼别墅、公寓等，此外还拥有约134,062平方米的公共建筑，涵盖酒店、写字楼、集中商业、商铺、幼儿园等，其中酒店、集中商业分别由中航格兰云天酒店与天虹商场进驻。作为真正的城市综合体，本项目有良好的发展潜力。

本项目一期开发项目以高质量、创新的产品，获得了昆山市房地产业内较高的评价，树立了公司良好的品牌形象。

⑦项目投资概算

昆山中航城二、三期项目总投资规模约10.26亿元。截至2009年5月31日，该项目已投入3.01亿元，本次拟投入募集资金约3亿元。

昆山中航城二期项目：

序号	类别	金额(万元)	占比
1	土地成本	9,601.36	21.53%
2	前期费用	1,390.65	3.12%
3	建安成本	27,173.76	60.93%
4	期间费用	6,431.11	14.42%
	总计	44,596.88	100.00%

昆山中航城三期项目：

序号	类别	金额(万元)	占比
1	土地成本	15,671.82	27.01%
2	前期费用	2,608.98	4.50%
3	建安成本	30,784.98	53.06%
4	期间费用	8,950.19	15.43%
	总计	58,015.97	100.00%

⑧项目的经济效益分析

项目竣工结算后，预计可实现销售收入约12.60亿元，可实现主营业务利润约1.2亿元，税后利润约0.9亿元，项目销售毛利率约18.6%，税前投资利润率11.7%。

4、补充公司流动资金

近年来，随着土地取得成本的不断增加，以及在土地“招拍挂”政策下土地价款支付周期的缩短，房地产公司对流动资金的要求进一步增加。为了保证公司业务的持续发展，公司除通过自身利润积累和借款获取资金外，还需要通过资本市场进行融资，以增加目前在建项目的资金投入以及新项目的开拓。

目前公司拥有的储备土地可供未来几年的开发。为了保证项目顺利开发并未来获得的新项目能够顺利运转，并加大开发、建设和销售力度，公司需要更多的流动资金用于这些项目的经营管理、市场营销和必要的开发配套工作。为此，公司计划将本次募集资金中的不超过3亿元用于补充公司流动资金。

三、本次募集资金运用对公司财务状况及经营管理的影响

1、对公司财务状况的影响

本次非公开发行完成后，公司资本实力大大增强，净资产大幅提高，资产负债率下降，有利于优化公司资产结构，增强公司抗风险能力。同时，由于公司募集资金投资项目产生的经营收益需要一定的时间才能体现，因此不排除公司每股收益被摊薄的可能性。

2、对公司经营的影响

本次募集资金投资项目符合国家相关的产业政策以及未来公司整体战略发展方向，具有良好的市场发展前景和经济效益。项目完成后，能够进一步提升公司的竞争能力，巩固公司在行业中的地位，提高盈利水平，增加利润增长点，募集资金的运用合理，可行，符合本公司及全体股东的利益。

3、提升公司未来融资能力

本次非公开发行将使公司的财务状况得到改善，盈利能力进一步增强，进而提升公司未来债务融资能力及空间，拓宽公司融资手段，增强公司发展后劲。

第五节 董事会关于本次发行对公司影响的讨论与分析

一、本次发行后公司业务与资产整合计划、公司章程、股东结构、高管人员结构的变化情况

本次发行募集资金投资的项目均为公司的主营业务。募集资金项目实施后，将进一步提升公司在大中型城市普通商品住宅及商业地产项目的规模开发、跨地区、专业化经营领域的竞争优势，增强公司资本实力，保证公司的可持续发展，提升公司的盈利能力。本次发行不会对公司主营业务结构产生重大影响，不涉及公司业务和资产的重大整合。

本次拟发行不超过26,000万股人民币普通股股票。发行完成后，公司股本规模、股东结构及持股比例将发生变化。公司需要根据发行结果修改公司章程所记载的股本规模及股东结构等相关条款，并办理工商变更登记。

本次发行对象为中航国际认购方、深圳中航，不会导致公司控制权发生变化，不会导致公司高管人员结构发生变化。公司管理层将继续执行原有的经营计划和发展战略，不会因本次发行而改变。

二、本次发行后公司财务状况、盈利能力及现金流量的变动情况

本次非公开发行完成后，将相应增加公司总资产和净资产，优化资产结构，降低资产负债率，使得公司的财务结构进一步改善。但由于本次发行后总股本将有所增加，而募集资金投资项目产生的经营效益需要一定的时间才能体现，公司的每股收益短期内存在被摊薄的可能。

本次非公开发行注入的华城置业是深圳中航属下的优质地产项目公司，拥有位于深圳市中心地段的优良土地储备。项目的开发和实施将为上市公司带来良好的经济效益。此外，本次募集资金也将用于公司地产项目的经营开发，以上项目均具有较好的盈利前景。在项目建设完成后为公司带来较好的投资收益，并可提高整个公司的盈利水平。

本次非公开发行完成后，公司筹资活动产生的现金流入量将大幅度增加；在资金开始投入募投项目后，投资活动产生的现金流出量将大幅增加；在募投项目完成后，公司经营活动产生的现金流量净额将得到显著提升。本次发行将改善公司的现金流状况，降低资金成本。

三、公司与控股股东、实际控制人及其关联人之间的业务关系、管理关系、同业竞争及关联交易等变化情况

本次非公开发行后，本公司与控股股东、实际控制人及其关联人之间的业务、管理关系不发生变化，业务和管理依然完全分开，各自独立承担经营责任和风险。本次非公开发行通过注入华城置业100%的股权，将有助于减少与关联方的同业竞争。

四、本次发行完成后，公司是否存在资金、资产被控股股东及其关联人占用的情形，或公司为控股股东及其关联人提供担保的情形

截至本发行预案公告日，本公司不存在资金、资产被控股股东及其关联人占用的情形，也不存在为控股股东及其关联人提供担保的情形。公司不会因本次发行产生资金、资产被控股股东及其关联人占用的情形，也不会产生为控股股东及其关联人提供担保的情形。

五、公司负债结构是否合理，是否存在通过本次发行大量增加负债（包括或有负债）的情况，是否存在负债比例过低、财务成本不合理的情况

截至2008年12月31日，公司资产负债率为63.39%。本次募集资金到位后，公司的资产负债率明显降低，但公司负债比例仍处于正常水平，不存在负债比例过低的情况；本次发行也不会大量增加公司负债（包括或有负债）。本次发行能促使公司财务成本更趋合理、减轻财务成本压力，进而提高公司抗风险能力和持续盈利能力。

六、本次股票发行相关的风险说明

1、政策风险

房地产行业与国民经济总体运行情况高度相关，受国家宏观政策的影响较大。为促使房地产行业持续稳定发展，国家相关部门在行政、税收、信贷、土地管理等方面已出台了一系列的宏观调控政策。2008年底以来，国家和广东省政府先后发布了《国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见》（国办发［2008］131号）和《关于促进我省房地产市场平稳健康发展的若干意见》（粤府办［2009］16号）。在中央及地方各种政策的促进下，2009年一季度房地产市场呈现反弹迹象，市场回升态势明显。但如果未来宏观调控政策再度趋紧，仍有可能对公司的经营和发展造成不利影响。

2、管理风险

本公司已形成以地产开发业务为主导，以物业管理和酒店管理业务为两翼，充分发挥整体协同发展优势的经营格局。公司在大城市的新兴区域中心和二、三线城市进行快速的规模化发展，依靠成熟的“中航城”综合地产开发经营模式和管理制度，培养了一批经验丰富的业务骨干，但公司经营规模持续扩大和业务范围的拓宽会对自身的管理能力提出更高的要求，如果公司在人力资源保障、风险控制、项目管理等方面不能及时跟上，公司将面临一定的管理风险。

3、业务经营风险

本公司在经营过程中可能面临土地与住房价格波动、城市规划调整导致项目开发难度增大、项目盈利能力下降、与合作方发生纠纷等业务经营风险，公司在经营中若不能及时应对和解决上述问题，可能对公司经营业绩产生一定的影响。

4、市场风险

房地产行业与国民经济发展之间存在较大的关联性，受国民经济发展周期的影响较大。目前受世界金融风暴影响，我国宏观经济增速减缓，房地产行业处于调整期，如果调整持续较长时间，公司销售可能面临一定的市场压力。

5、财务风险

房地产市场的波动和融资环境的变化将影响房地产企业的销售回笼和对外融资，有可能使公司面临一定的资金周转压力和偿债风险。

6、其他风险

①审批风险

本次发行尚需经公司股东大会审议批准，存在无法获得公司股东大会表决通过的可能。此外，本次发行还需取得国有资产管理部门及中国证监会的批准或核准，能否取得相关主管部门的批准或核准，以及最终取得相关主管部门批准或核准的时间都存在一定的不确定性。

②每股收益和净资产收益率摊薄的风险

由于房地产开发项目的开发周期较长，募集资金使用效益的显现需要一个过程，募集资金投资项目预期利润难以在短期内释放出来，股本规模及净资产规模的扩大有可能导致公司的每股收益和净资产收益率被摊薄。

七、其他需披露事项

无其他需披露事项。

深圳中航地产股份有限公司董事会

二〇〇九年六月三日

（上接D5版）

四、本次关联交易涉及的标的股权及债权基本情况

本次关联交易中，深圳中航以其持有的预估值约为6亿元的华城置业100%的股权认购本次非公开发行的股份不超过7,000万股，以对中航地产6亿元的债权认购不超过7,000万股。华城置业及相关债权基本情况如下：

（一）华城置业概况

1、基本情况

注册资本：人民币29,000万元

企业性质：有限责任公司（法人独资）

法定代表人：欧阳昊

成立日期：2008年6月23日

注册地址及主要办公地点：深圳市福田区深南中路中航苑航都大厦12H

经营范围：在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；自有物业租赁；物业管理；国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）。

华城置业于2008年6月23日由深圳中航城发展有限公司以货币资金100万元出资设立。经中航国际批准，2009年5月18日深圳中航城发展有限公司将其所持有的华城置业股权无偿转让给深圳中航，并在深圳市工商管理局办理了工商变更登记。为增强华城置业资本规模和开发实力，2009年5月21日深圳中航以货币资金对华城置业增资28,900万元，增资后华城置业注册资本变更为29,000万元。

根据2009年6月3日中航地产与深圳中航签署的附条件生效《股权转让协议》，深圳中航以所持有的华