中航地产股份有限公司

2011 第三季度报告

证券代码:000043　证券简称:中航地产　公告编号:2011-64

§1 重要提示

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

1.2 公司第三季度财务报告未经会计师事务所审计。

1.3 公司董事长仇佩谦、总经理石正林及总会计师赵扬声明:保证季度报告中财务报告的真实、完整。

§2 公司基本情况

2.1 主要会计数据及财务指标

单位:元

	2011.9.30	2010.12.31	增减幅度(%)
总资产(元)	9,879,299,618.36	7,942,355,067.51	24.39%
归属于上市公司股东的所有者权益(元)	2,037,619,115.31	1,977,864,150.99	3.02%
股本(股)	333,480,708.00	222,320,472.00	50.00%
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	6.1102	8.8965	-31.32%

	2011年7-9月	比上年同期增减(%)	2011年1-9月	比上年同期增减(%)
营业总收入(元)	396,152,105.18	-60.54%	1,496,454,132.35	-12.60%
归属于上市公司股东的净利润(元)	24,239,153.20	-62.51%	66,828,920.96	-0.47%
经营活动产生的现金流量净额(元)	-	-	-496,869,546.67	12.91%
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-	-	-1.49	41.94%
基本每股收益(元/股)	0.0727	-62.51%	0.2004	-0.45%
稀释每股收益(元/股)	0.0727	-62.51%	0.2004	-0.45%
加权平均净资产收益率(%)	1.20%	-2.50%	3.33%	-0.51%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	0.21%	-3.48%	2.06%	-1.70%

非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

单位:元

非经常性损益项目	金额	附注(如适用)
非流动资产处置损益	18,624,807.25	主要系转让酒店管理公司股权产生的收益
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	318,300.00	收到深圳市福田区发改局扶持循环经济项目补助款
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	2,664,370.39	出售蛇能电力股票产生的投资收益
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	4,339,787.86	主要为依据财政部《998》16号文件将股份制评估增值部分的折旧转入营业外收入
少数股东权益影响额	8,140.13	
所得税影响额	-419,796.16	
合计	25,535,609.47	-

2.2 报告期末股东总人数及前十名无限售条件股东持股情况表

单位:股

报告期末股东总数(户)	18,547

前十名无限售条件流通股股东持股情况

股东名称(全称)	期末持有无限售条件流通股的数量	种类
深圳中航集团股份有限公司	74,543,910	人民币普通股
中国航空技术深圳有限公司	68,752,691	人民币普通股
深圳中航城发展有限公司	23,913,929	人民币普通股
上海锦江国际酒店(集团)股份有限公司	19,723,274	人民币普通股
中国工商银行-国投瑞银成长优选股票型证券投资基金	7,034,349	人民币普通股
浙江省建设投资集团有限公司	3,803,910	人民币普通股
西安飞机工业(集团)有限责任公司	3,803,910	人民币普通股
中国工商银行-富国沪深300增强证券投资基金	2,603,867	人民币普通股
洪泽君	2,053,800	人民币普通股
中国工商银行-国投瑞银核心企业股票型证券投资基金	2,000,000	人民币普通股

§3 重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标大幅度变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

1、预付账款较年初增长38.71%,主要系公司所属的岳阳中航地产有限公司预付岳阳汇泽大厦收购款所致。
2、其他应收款较年初增长51.17%,主要系公司支付九江市九上2011-13号宗地土地拍卖保证金以及岳阳建桥投资置业有限公司收购款所致。
3、存货较年初增长39.06%,主要系公司各地产项目投入增加所致。
4、可供出售金融资产较年初减少340.52万,主要系公司将持有的49.93万股蛇能电力股票全部出售所致。
5、长期股权投资较年初增长49.61%,主要系公司对江西中航国际洪都投资有限公司股权投资款2,400万元以及公司所属的深圳市中航楼宇设备有限公司支付中和中(北京)光电科技有限公司股权投资款133.4万元。
6、在建工程较年初增长76.26%,主要系公司所属的深圳市观澜格兰云天大酒店投资有限公司支付观澜酒店建造投入。
7、商誉较年初增加487.96万元,主要系本期公司支付的湖南省第一工程有限公司股权收购款超过该公司可辨认净资产公允价值份额的差额产生的商誉。
8、短期借款较年初减少41.87%,主要系本期公司部分短期借款到期,归还银行借款所致。
9、预收账款较年初增长106.72%,主要系公司地产项目销售回款增长,但有部分项目尚未达到收入确认标准所致。
10、应交税费较年初减少79.34%,主要系本期公司缴纳上年度末计提的营业税、所得税等影响。
11、应付股利较年初增长63.24%,主要系本期公司计提应付公司股东深圳中航集团股份有限公司、中国航空技术深圳有限公司的股利但尚未付。
12、其他应付款较年初增长162.47%,主要系本期增加向公司股东中国航空技术深圳有限公司的借款所致。
13、一年内到期的非流动负债较年初增长96.86%,主要系公司截至报告期末一年内到期的长期借款转入所致。
14、长期借款较年初增长18.71%,主要系公司地产项目开发投入需要,银行借款增加所致。
15、实收资本较年初增长50%,主要系本期公资本公积转增股本所致。
16、年初至本报告期末管理费用较上年同期增长35.29%,主要系本期公司部分地产项目的开发间接费停止资本化计入管理费用、对外租赁酒店的长期待摊费用摊销计入管理费用的金额较上年同期均有所增长所致。
17、年初至本报告期末投资收益较上年同期增加2,176.45万元,主要系本期公司处置可供出售金融资产蛇能电力法人股49.93万股以及转让深圳格兰云天酒店管理有限公司股权产生的投资收益,而上年同期无发生额。
18、年初至本报告期末营业外支出较上年同期减少61.17%,主要系本期公司非流动资产处置损失较上年同期有所减少。
19、年初至本报告期末少数股东损益较上年同期减少261.64%,主要系有少数股东持股的子公司的本期净利润较上年同期有所减少,故年初至本报告期末归属少数股东损益较上年同期有所减少。
20、年初至本报告期末收到其他与经营活动有关的现金较上年同期增长115.40%,主要系本期公司所属的衡阳深圳工业园开发建设有限公司收到工业园区市政与基础配套项目代建工程款返还。
21、年初至本报告期末支付给职工以及为职工支付的现金较上年同期增长39.30%,主要系本期支付的职工工资较上年同期有所增加。
22、年初至本报告期末支付的各项税费较上年同期增长62.96%,主要系本期支付的营业税及所得税较上年同期有所增加。
23、年初至本报告期末支付的其他与经营活动有关的现金较上年同期增长34.73%,主要系本期公司支付九江市九上2011-13号宗地土地拍卖保证金所致。
24、年初至本报告期末收回投资所收到的现金较上年同期增加405.58万元,主要系本期公司处置蛇能电力股票收到的现金,而上年同期无发生额。
25、年初至本报告期末处置子公司及其他营业单位收到的现金净额较上年同期增加15,767.05万元,主要系公司本期转让深圳格兰云天酒店管理有限公司股权收到的现金减去该公司持有的现金后的净额为15,767.05万元,而上年同期无发生额。
26、年初至本报告期末购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金较上年同期增长101.88%,主要系本期公司所属的深圳市观澜格兰云天大酒店投资有限公司支付观澜酒店在建工程投入款及岳阳中航地产有限公司支付岳阳项目工程投入较上年同期均有所增长所致。
27、年初至本报告期末投资所支付的现金较上年同期增加29,345.38万元,主要系本期公司支付岳阳建桥投资置业有限公司股权收购款26,668万元,江西中航国际洪都投资有限公司投资款2,400万元,湖南省第一工程有限公司评估增值的部分收购款243.98万元,公司所属的深圳市中航楼宇设备有限公司支付中和中(北京)光电科技有限公司股权收购款133.40万元,上年同期公司所属的深圳市中航工业地产投资发展有限公司支付深圳市深福联合投资有限公司增资款100万。
28、年初至本报告期末取得投资收到的现金较上年同期增加15,782.38万元,主要系本期公司所属的江苏中航地产有限公司、湖南省第一工程有限公司、厦门中航物业管理有限公司分别收到少数股东投资14,325万元、1,497.38万元、180万,上年同期公司所属的西安正章干洗有限公司收到少数股东投资220万元。
29、年初至本报告期末分配股利、利润或偿付利息支付的现金较上年同期增长66.28%,主要系公司本期支付的银行借款利息以及分配的现金股利较上年同期均有所增长。
30、年初至报告期末经营活动产生的现金流量净额以及每股经营活动产生的现金流量净额较上年同期分别增长12.91%、41.94%,主要系公司各地产项目回款增加。

3.2 重大事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

3.2.1 非标意见情况

□ 适用 √ 不适用

3.2.2 公司存在向控股股东或其关联方提供资金、违反规定程序对外提供担保的情况

□ 适用 √ 不适用

3.2.3 日常经营重大合同的签署和履行情况

√ 适用 □ 不适用

1.2006年10月22日,公司第四届董事会第十八次会议做出决议,同意公司全资子公司深圳市中航地产发展有限公司受托经营管理深圳中航城发展有限公司暂未整合进入深圳市中航地产发展有限公司的房地产开发业务相关资产,深圳市中航地产发展有限公司按照受托资产经营收入的一定比例收取受托经营管理费用,受托经营的具体资产由深圳市中航地产发展有限公司与深圳中航城发展有限公司签订协议书。深圳市中航地产发展有限公司于2007年4月26日与深圳中航城发展有限公司签署了《关于若干地产项目的委托经营管理协议》,该事项经公司2007年6月30日召开的2006年年度股东大会批准。

深圳中航城发展有限公司是本公司控股股东中国航空技术深圳有限公司的全资子公司,同时持有本公司7.17%的股份,因此本次交易构成了本公司关联交易。

2.2007年6月8日,公司第四届董事会第二十八次会议作出决议,同意本公司控股子公司深圳中航观澜地产发展有限公司(以下简称"为")将中航格澜阳光花园A栋1-4层建筑面积约15,624.89平方米的商铺租赁给天虹商场股份有限公司(以下简称"为")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》,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,每次续约期限长达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,即乙方当年营业务收入中超出基础主营业务收入(扣除主营业务收入之人民币25万元和乙方当年实际经营天数的部分按10%向甲方计交租金,开业后第六年又开始乙方再次协商确定租金额,以开业第五年平均月实际租金(以下简称"实际租金")与单位租金人民币30元/平方米的月固定租金(以下简称"固定租金")为协商依据,若固定租金高于实际租金,则以固定租金为准;若实际租金高于固定租金,则以两者的平均值为准。该租金额确定后每满五年双方就租金水平进行检讨,但租金水平上下浮动不超过20%。

天虹商场股份有限公司是本公司控股股东中国航空技术深圳有限公司的控股子公司,因此本次交易构成本公司关联交易。

报告期内,深圳中航观澜地产发展有限公司已确认租金收入1,245.97万元。

3.2009年6月26日,公司2009年第二次临时股东大会审议通过了公司第五届董事会第二十八次会议通过的《关于受托经营管理中国航空技术深圳有限公司若干地产项目的议案》,同意由本公司受托开发和经营管理控股股东中国航空技术深圳有限公司(以下简称"深圳中航")直接持有及其全资子公司深圳中航城发展有限公司(以下简称"中航城公司")持有的多项房地产开发业务相关的项目,包括中航苑(CM地块)、动力中心花园项目、中航苑H地块、航城大厦项目、中航苑D1地块、侨城一期西项目、中航苑D2地块、侨城二期东项目、中航苑D3地块、侨城二期北项目、中航苑A地块、中航公寓项目、深圳渔农村项目、北京四合院项目和深圳龙华项目。

2009年9月21日,公司与深圳中航和中航城公司三方签署了《关于若干地产项目的委托经营管理协议》,协议约定项目托管费用根据建成物业的销售或留存策略采取不同的方式按比例收取,其中销售部分按照销售回款额的4.2%收取,留存部分以所对应物业的新增投资总额为基数按6%收取。

深圳中航为本公司控股股东中国航空技术深圳有限公司的全资子公司,同时持有本公司7.17%的股份,因此本次交易构成本公司关联交易。

4.2010年2月25日,深圳市中航楼宇设备有限公司(以下简称"中航楼宇")与广东国际大厦实业有限公司(以下简称"广东国际")签订了《广东国际大厦供热系统、智能化子干线系统及机房设备、酒店客房排水系统改造工程合同,总工期76天;自2010年5月6日至2010年7月20日,合同金额为人民币28,724,184.47元(含税金),工程结算总价金额不超过人民币3000万元。

2010年8月10日,深圳市中航南光电梯工程有限公司与广东国际签订了《广东国际大厦电梯大修工程施工合同》,总工期为停梯后的47个日历天,合同总金额为人民币4,683,986.00元(含税金),工程结算总价金额不超过人民币540万元。

2010年10月27日,公司第六届董事会第六次会议作出决议,同意公司所属中航楼宇与广东国际就广东国际大厦翻新项目签订两份工程施工合同,分别为:广东国际大厦实业有限公司大厦改造项目弱电、音视频系统及智能调光控制系统工程"施工合同总工期为41天,合同价款为人民币33,495,742.95元(含税金),工程结算总价金额不超过人民币3,700万元;广东国际大厦实业有限公司大厦改造项目裙楼空调、给排水主干管及厨房排油烟工程"施工合同总工期为41天,合同价款为人民币18,794,510.59元(含税金),工程结算总价金额不超过人民币2,100万元。前述两份施工合同价款共计人民币52,290,253.54元(含税金),工程结算总价金额共计不超过人民币5,800万元。2010年10月28日,中航楼宇与广东国际签署了前述两项施工合同。

2009年中航楼宇与广东国际已就广东国际大厦翻新项目签订了六份翻新合同,包括:空调水系统干管改造工程合同、主楼生活水及热水系统改造工程合同、改造工程裙楼及客房隔墙拆除工程施工合同书、空调系统大修工程合同、裙楼3-5层拆除工程合同、客房拆除工程合同,施工合同书金额合计不超过3,640万元。

由于中航楼宇和深圳中航南光电梯工程有限公司为公司全资子公司中航物业管理有限公司的子公司,广东国际为公司第一大股东深圳中航集团股份有限公司的控股子公司,因此前述交易构成了公司的关联交易。

报告期内,中航楼宇确认工程款收入38.5万元,深圳市中航南光电梯工程有限公司确认工程款收入119.80万元。

5.2010年3月17日,公司与江西中航共青城实业有限公司子公司嘉浩(庐山)房产开发有限公司(以下简称"嘉浩房产")和中联(庐山)国际商务会议中心有限公司(以下简称"中联国际")分别签署了《关于共青城别墅的委托经营管理协议》和《关于共青城酒店的委托经营管理协议》,由公司受托开发和经营管理嘉浩房产名下的共青城别墅项目和中联国际名下的共青城酒店项目,并根据建成物业的销售或留存定位采取不同的方式按比例收取项目托管费用:建成别墅项目定位销售,按别项目销售回款金额的3%收取项目托管费用,建成酒店项目定位留存,以对应物业的新增投资总额为基数按2%收取项目托管费用。

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

6.2010年7月1日,公司与江西江南信托股份有限公司(以下简称"江南信托")签订了五份《信托贷款合同》,江南信托受兴业银行委托向公司发放信托贷款合计金额为人民币4.6亿元,其中二笔信托贷款合计1.9亿元专项用于南昌中航城市广场项目的开发和建设,其余三笔信托贷款合计2.7亿元专项用于凌霄中航城市广场项目的开发和建设。以上五笔信托贷款期限为两年,自2010年7月5日起至2012年7月5日止。贷款采用浮动利率方式,为同期同档次国家基准利率上浮54%,信托贷款利息即为信托收益,信托报酬来自信托收益,按照信托贷款总额的0.3%年固定计收。

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

江南信托是中国航空工业集团公司的控股子公司,中国航空工业集团公司是公司实际控制人中国航空技术国际控股有限公司的控股股东,同时公司控股股东中国航空技术深圳有限公司是江南信托的股东之一,因此上述交易事项构成了公司的关联交易。本次关联交易涉及的标的为江南信托收取的信托报酬,总计为276万元。

7.2010年12月30日,公司2010年第三次临时股东大会审议通过了第六届董事会第七次会议通过的《关于公司所属深圳市中航建设监理有限公司与深圳市中航长泰投资发展有限公司间关联交易事项的议案》,同意公司控股子公司深圳市中航建设监理有限公司(以下简称"中航监理")为深圳市中航长泰投资发展有限公司(以下简称"中航长泰")开发的"梨洲龙华中航天逸花园"项目提供工程监理服务,监理服务期限为1611日历天(其中包括施工阶段服务期限1246日历天,保修阶段服务期限365日历天),监理服务收费总金额共计人民币25万元(含当年实际经营天数的部分按10%向甲方计交租金,开业后第六年又开始乙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%。

深圳中航城发展有限公司是本公司控股股东中国航空技术深圳有限公司的控股子公司,因此本次交易构成本公司关联交易。

报告期内,深圳中航城发展有限公司已确认监理服务费180.84万元。

8.2011年1月28日,公司2011年第一次临时股东大会审议通过了第六届董事会第八次会议通过的《关于天虹商场租赁公司所属赣州中航房地产发展有限公司地产项目部分商业面积的议案》,同意公司所属赣州中航房地产发展有限公司将"赣州中航城"项目九方购物中心地下一层至地面四层建筑面积约2.5万平方米的商铺租赁给南昌市天虹商场有限公司作为商业零售经营场所,租期为20年(从商场开业之日起算),双方协商确定起始租金为34元/平方米/月(按建筑面积计算),从计租第四年开始租金每年在前一年的基础上递增2%。租金支付方式为当月租金于当月10日前以银行转账的方式支付到赣州中航房地产发展有限公司指定账户。赣州中航房地产发展有限公司自行或委托第三方商承租方提供商业服务,商业服务费固定为5元/平方米/月(按建筑面积计算),总交易金额约25,860万元(含租金和商业服务费)。《关联交易事项公告》已于2011年1月27日刊登在《证券时报》和巨潮资讯网上,公告编号为2011-04。

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

9.2011年4月21日,公司2010年度股东大会审议通过了第六届董事会第十次会议通过的《关于天虹商场租赁公司所属岳阳中航地产有限公司地产项目部分商业面积的议案》,同意公司所属岳阳中航地产有限公司将岳阳市东茅岭路42号暂用中航国际广场"裙楼商业的地下负一层至地面四层租赁给长沙市天虹百货有限公司作为百货经营场所,租赁房产建筑面积约为18500平方米(最终面积以双方确认的测绘结果为准)。本次租赁期间为20年(从租赁房产交付使用之日起算),免租期为九个月(从租赁房产交付使用之日起算),起始租金为36元/平方米/月(按建筑面积计算),从计租第三年开始租金每年在前一年的基础上递增2.5%。岳阳中航地产有限公司将委托第三方向承租方提供商业服务,商业物业服务费按建筑面积计算为首两年为3.5元/平方米/月、第三年起固定为5元/平方米/月。交易总金额约为20,877万元(含租金和商业物业服务费),租金及商业物业服务费分别按月结算。《关联交易事项公告》已于2011年4月21日刊登在《证券时报》和巨潮资讯网上,公告编号为2011-18。

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

10.2011年7月5日,公司2011年第三次临时股东大会审议通过了第六届董事会第十六次会议通过的《关于公司向中国航空技术深圳有限公司借款的议案》,公司于2009年6月26日召开的2009年第二次临时股东大会经审议同意公司向中国航空技术深圳有限公司(以下简称"深圳中航")申请总额不超过人民币15亿元的借款。为保证公司原有地产项目顺利推进,满足公司发展需要,股东大会同意公司继续向深圳中航借款,最高余额不超过人民币15亿元,年利率不超过10%,期限2年,预计每年支付利息不超过人民币1亿元。实际发生借款时,双方将另行签订具体的借款合同。

深圳中航为公司的控股股东,因此该借款事项构成公司的关联交易。

截至2011年9月30日,公司应付深圳中航借款本金为97,912.74万元,2011年1—9月公司偿还深圳中航借款本金为25,289.43万元,新增深圳中航借款本金为108,000万元;计提应付深圳中航借款利息1,677.77万元。截至2011年9月30日,公司应付深圳中航借款本金和利息合计为99,590.51万元。

11.2011年8月18日,公司第六届董事会第二十次会议审议通过了《关于受托经营管理斯里兰卡科伦坡中航广场项目的议案》,同意公司受托经营管理中航国际酒店(斯里兰卡)有限公司持有的斯里兰卡科伦坡中航广场项目,面积共计5.79英亩(最终以政府最终核发土地证面积为准),委托管理费用计算方式为:①固定部分:本项目的委托管理费用分两种物业类型分别计提:销售物业部分按本项目含税销售收入的3%比例进行计算;非销售部分物业按新增投资额的4%进行计算。上述两部分相加为项目整体的委托管理费用,由公司进行包干,超支部分由公司自行承担。②浮动部分:若公司经过努力,使得销售型物业项目实际销售净利润超出计划销售净利润10%(不含本数)以上,则委托管理费用中销售物业部分按本项目含税销售收入的3.5%比例进行计算;若公司经过努力,使得非销售型物业项目实际成本低于目标成本的2%(不含地价),则委托管理费用中非销售型物业部分按新增投资额的5%进行计算。

公司实际控制人中国航空技术国际控股有限公司通过下属企业间接持有中航国际酒店(斯里兰卡)有限公司100%的股份,因此该受托经营管理事项构成本公司关联交易。该事项需提交公司股东大会审议。

3.2.4 其他

√ 适用 □ 不适用

一、收购、出售资产事项

1.2011年4月22日,公司第六届董事会第十一次会议审议通过了《关于公司参与收购湖南省第一工程公司股权的议案》,同意公司与中国航空技术国际工程有限公司(以下简称"中航国际工程")分别以人民币3,292.9578万元和人民币1,581.9111万元受让湖南省建筑工程集团总公司所持有的湖南省第一工程公司(以下简称"湖南一建")51%及24.5%股权,湖南省建筑工程集团总公司保留持有湖南一建24.5%股权。同日,公司和中航国际工程、湖南省建筑工程集团总公司签订《投资合作协议》。《收权收购暨关联交易公告》已于2011年4月23日刊登在《证券时报》和巨潮资讯网上,公告编号为2011-23。

在后续工作推进中,由于湖南一建完成了公司制改造后注册资本发生了变化,基于2011年4月15日交易三方共同委托北京湘资国际资产评估有限公司对湖南一建所作评估报告依据的原则,交易标的价值需由6,456.78万元(为湖南一建改制前的注册资本5,500万元与评估增值956.78万元之和)调整为7,068.53万元(为湖南一建改制后的注册资本6,111.75万元与评估增值956.78万元之和),鉴于上述情况,2011年8月29日,公司第六届董事会第二十一次会议审议通过了《关于公司参与收购湖南省第一工程公司股权事项调整的议案》,同意公司收购湖南一建51%股权的价格由人民币3,292.9578万元调整为人民币3,604.9503万元。中航国际工程收购湖南一建24.5%股权的价格也相应由人民币1,581.9111万元调整为人民币1,731.7899万元。

投资方之一中航国际工程是公司实际控制人中国航空技术国际控股有限公司的全资子公司,因此本事项构成公司的关联交易。

截至报告期末,该股权收购事项已完成。

2.2011年6月14日,公司第六届董事会第十六次会议审议通过了《关于公司转让深圳格兰云天酒店管理有限公司99.5%股权的议案》,同意公司将持有的深圳格兰云天酒店管理有限公司99.5%股权以人民币21,691万元转让给中国航空技术深圳有限公司,同日,公司与中国航空技术深圳有限公司签订《股权转让协议》。《股权转让暨关联交易公告》已于2011年6月15日刊登在《证券时报》和巨潮资讯网上,公告编号为2011-35。该事项经2011年7月5日召开的公司2011年第三次临时股东大会批准,转让酒店管理公司股权后,公司名下现有的酒店物业资产由酒店管理公司承租经营,今后公司在商业地产开发中新留存的酒店物业资产将由公司与酒店管理公司《或其他方双(多)方根据商业原则协商确定)涉及租赁的相关事宜《单见《股权转让暨关联交易公告》中披露的相关内容)。

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

2011年8月9日,酒店管理公司完成了相关工商变更手续。截至报告期末,公司已收到股权转让款人民币21,889.43万元,产生投资收益人民币1,910.01万元。

3.2011年6月29日,公司第六届董事会第十七次会议审议通过了《关于公司全资孙公司参与收购中和中(北京)光电科技有限公司部分股权及对其增资的议案》,同意公司全资孙公司深圳市中航楼宇设备有限公司(以下简称"中航楼宇")与中航国际新能源发展有限公司(以下简称"新能源公司")分别出资人民币133.4万元和266.8万元受让金四方投资(北京)有限公司(以下简称"金四方投资")持有的中和中(北京)光电科技有限公司(以下简称"中和中公司")20%和40%的股权,股权收购后,由四个股东共同向中和中公司增资人民币1,000万元,其中:新能源公司追加投资400万元,中航楼宇追加投资200万元,原股东金四方投资追加投资347万元,自然人杜云鹏追加投资53万元。根据上述投资方案,本次股权收购及增资中航楼宇出资总额为333.4万元。股权收购及增资完成后,中和中公司的注册资本将由人民币755万元增加至人民币1,755万元,中航楼宇持股20%。

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

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

截至报告期末,中航楼宇已支付股权收购款133.4万元,中和中公司已于2011年9月7日完成相关工商变更手续;本次股权收购完成后的增资方案尚未实施。

4.2011年9月14日,公司第六届董事会第二十二次会议审议通过了《关于公司收购岳阳建桥投资置业有限公司75%股权的议案》,同意公司以人民币26,668万元受让中航信托股份有限公司持有的岳阳建桥投资置业有限公司75%股权。《关于公司拟收购岳阳建桥投资置业有限公司75%股权的关联交易公告》已于2011年9月15日刊登在《证券时报》和巨潮资讯网上,公告编号为2011-51。2011年9月27日,公司与中航信托股份有限公司签订了《工商信托-天启52号建桥置业股权投资单一资金信托股权转让协议》。该事项经2011年9月30日召开的公司2011年第四次临时股东大会批准。

截至报告期末,公司已支付股权收购款26,668万元,相关工商变更手续正在办理中。

二、重大非募集资金投资情况

1.2010年6月8日,公司第五届董事会第四十八次会议审议通过了《关于全资子公司深圳市中航物业管理有限公司投资设立三家子公司的议案》,同意公司全资子公司中航物业管理有限公司投资设立天津中航物业管理有限公司负责天津区域的物业管理业务,注册资本为人民币600万元整,由中航物业管理有限公司以现金投入,占股100%。

天津中航物业管理有限公司已于2011年2月14日办理完成工商登记手续。

2.2010年12月13日,公司第六届董事会第七次会议审议通过了《关于投资设立厦门中航物业管理有限公司的议案》,同意公司全资子公司中航物业管理有限公司(以下简称"中航物业")与中国航空技术厦门有限公司(以下简称"中航技厦")公司"拟现金方式共同投资设立厦门中航物业管理有限公司,负责海西区域的物业管理业务。厦门中航物业管理有限公司注册资本为人民币600万元整,其中,中航物业出资420万元,占股70%;中航技厦门公司出资180万,占股30%。2011年4月21日,中航物业与中航技厦门公司签订《厦门中航物业管理有限公司合资协议书》。《对外投资暨关联交易公告》已于2011年4月22日刊登在《证券时报》和巨潮资讯网上,公告编号为2011-21。

中航物业是公司全资子公司,中航技厦门公司是公司实际控制人中国航空技术国际控股有限公司的全资子公司,因此本投资事项构成公司关联交易。

厦门中航物业管理有限公司已于2011年4月完成工商登记手续。

3.2011年3月29日,公司第六届董事会第十次会议审议通过了《关于投资设立湖南中航物业服务有限公司的议案》,同意公司全资子公司中航物业管理有限公司以现金方式投资设立湖南中航物业服务有限公司(暂定名,以工商登记核准名为准),注册资本人民币600万元整,负责长沙区域的物业管理业务。

截至报告期末,相关工商登记手续正在办理中。

4.2011年4月27日,公司第六届董事会第十一次会议审议通过了《关于公司全资子公司向深圳市中航楼宇设备有限公司增资1120万元的议案》,同意公司全资子公司中航物业管理有限公司以现金方式向其所属深圳市中航楼宇设备有限公司增资1,120万元。增资完成后,深圳市中航楼宇设备有限公司注册资本将由880万元增加至2,000万元,中航物业管理有限公司持股比例仍为100%。

截至报告期末,该增资事项相关工商变更手续已完成。

5.2011年6月3日,公司第六届董事会第十五次会议审议通过了《关于投资设立深圳中航九方资产管理有限公司的议案》,同意公司投资设立深圳中航九方资产管理有限公司,作为公司旗下持有型商业物业的商业运营业务管理单元及资产管理平台,注册资本为人民币1,000万元整。

2011年8月2日,深圳市中航九方资产管理有限公司已完成相关工商登记手续。

6.2011年8月18日,公司第六届董事会第二十次会议审议通过了《关于公司向赣州中航置业有限公司增资19000万元的议案》,同意公司对下属赣州中航置业有限公司(以下简称"赣州置业")增资19,000万元人民币。赣州置业现为公司全资孙公司赣州中航房地产发展有限公司的全资子公司,注册资本为人民币5,000万元,增资完成后,赣州置业的注册资本将增至24,000万元人民币,其中,赣州中航房地产发展有限公司持股比例为20.83%,公司持股比例为79.17%。

2011年9月7日,赣州置业已完成相关工商变更手续。

7.2011年9月23日,公司第六届董事会第二十三次会议审议通过了《关于公司参与投资设立厦门繁金中航置业有限公司的议案》,同意公司与福建繁金房地产开发有限公司、中国航空技术厦门有限公司在厦门合资设立厦门繁金中航置业有限公司(暂定名,以工商行政机关的最终核定名称为准),合资公司的注册资本为人民币25,000万元,其中,福建繁金房地产开发有限公司投资人民币12,500万元,占50%股权,公司投资人民币8,750万元,占35%股权,中国航空技术厦门有限公司投资人民币3,750万元,占15%股权。《关于参与投资设立厦门繁金中航置业有限公司的关联交易公告》已于2011年9月24日刊登在《证券时报》和巨潮资讯网上,公告编号为2011-53。

2011年10月27日,公司与福建繁金房地产开发有限公司、中国航空技术厦门有限公司签订了《厦门繁金中航置业有限公司合资协议书》。

8.2011年9月27日,公司第六届董事会第二十四次会议审议通过了《关于公司参与竞拍国有土地使用权的议案》,同意公司参加江西省九江市国土资源局《自有建设用地使用权公开出让公告》(九土2011-11---13)中"九土2011-13号宗地"的使用权竞买,并授权公司经营层以不超过人民币106,000万元的价格具体实施本次竞买工作。2011年9月28日,公司通过挂牌方式竞得前述宗地的土地使用权,土地面积合计为262.67亩,成交总价为人民币105,330.67万元。《关于竞得土地使用权事项的公告》已于2011年9月29日刊登在《证券时报》和巨潮资讯网上,公告编号为2011-57。

三、其他增资事项

1.2011年6月3日,公司第六届董事会第十五次会议审议通过了《关于西安国际信托有限公司对江苏中航地产有限公司增资的议案》,同意西安国际信托有限公司以现金形式向江苏中航地产有限公司(以下简称"江苏中航")增资人民币14,325万元,其中8,595万元作为实收资本,5,730万元作为资本溢价。江苏中航现为公司全资子公司,注册资本为人民币10,000万元,增资完成后,江苏中航的注册资本将增至人民币18,595万元,其中,公司认缴江苏中航注册资本10,000万元(约10,000万人民币现金出资),持股53.78%;西安国际信托有限公司认缴江苏中航注册资本8,595万元(约14,325万元人民币现金出资,其中5,730万元为资本溢价),持股46.22%。

截至报告期末,江苏中航已完成工商变更手续。

2.2011年6月3日,公司第六届董事会第十五次会议审议通过了《关于中海信托股份有限公司对天津格兰云天投资发展有限公司增资的议案》,同意中海信托股份有限公司以现金形式向天津格兰云天投资发展有限公司(以下简称"天津格兰云天")增资人民币2.8亿元,其中1.275亿元作为实收资本,1.525亿元作为资本溢价。天津格兰云天现为公司全资子公司,注册资本为人民币0.3亿元,增资完成后,天津格兰云天的注册资本将增至人民币1.575亿元,其中,公司认缴天津格兰云天注册资本0.3亿元(约0.3亿元人民币现金出资),持股19%;中海信托股份有限公司认缴天津格兰云天注册资本1.275亿元(约2.8亿元人民币现金出资,其中1.525亿元为资本溢价),持股81%。

截至报告期末,相关工作正在推进中。

四、本期合并报表范围变化情况

1.与年初相比本期新增合并单位4家,增加的2家子公司为:湖南省第一工程有限公司、深圳市中航九方资产管理有限公司;增加的2家孙公司为:天津中航物业管理有限公司、厦门中航物业管理有限公司。

2.与年初相比本期减少合并单位8家,减少的1家子公司为:深圳格兰云天酒店管理有限公司(以下简称"酒店管理公司"),减少的7家孙公司:约为酒店管理公司下属子公司为:南昌格兰云天酒店有限公司、北京凯迪克格兰云天大酒店有限公司、上海国林格兰云天大酒店有限公司、深圳市花园格兰云天大酒店有限公司、深圳市中航格兰云天大酒店有限公司、深圳市中航格兰云天酒店(暂定名)有限公司、西安市天阅酒店有限公司、岳阳格兰云天大酒店有限公司。

3.前述合并报表范围变化的相关决策程序详见本节"一、收购、出售资产事项"及"二、重大非募集资金投资情况"中所述。

五、公司2011年第三季度内部控制建设进展情况

1.公司内控实施范围调整说明

在2011年4月制定并实施重组方案中,公司确定了七家内控推广单位:成都中航地产发展有限公司(以下简称"成都公司")、新疆中航投资有限公司(以下简称"新疆公司")、昆山市中航地产有限公司(以下简称"昆山公司")、江西佳利商城佳宅开发有限公司(以下简称"佳饶公司")、中航物业管理有限公司(以下简称"中航物业")、深圳格兰云天酒店管理有限公司(以下简称"酒店管理公司")、深圳市格兰云天大酒店有限公司(以下简称"格兰云天大酒店")。其中成都公司、新疆公司、昆山公司及佳饶公司四家单位的内控工作已经按照原计划有序开展,针对剩余三家推广单位:中航物业、酒店管理公司及格兰云天大酒店的内控推广工作,公司拟对原有实施方案进行调整,具体情况汇报如下:

2011年6月14