

**YELAND亿城**

亿城集团股份有限公司

**2009** 年半年度报告

## 重要提示

1、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、准确性和完整性负个别及连带责任。

2、本公司董事会、监事会及其董事、监事、高级管理人员对半年度报告内容的真实性、准确性、完整性不存在异议。

3、公司半年度财务报告未经审计。

4、公司董事长张丽萍、财务总监陈志延及会计机构负责人裴雪梅声明：保证半年度报告中财务报告的真实、完整。

## 目 录

第一节 公司基本情况.....	3
第二节 股本变动及股东情况.....	5
第三节 董事、监事和高级管理人员情况.....	8
第四节 董事会报告.....	9
第五节 重要事项.....	14
第六节 财务报告.....	20
第七节 备查文件.....	71

## 第一节 公司基本情况

### 一、基本情况简介

- 1、公司法定中文名称：亿城集团股份有限公司  
中文名称缩写： 亿城股份  
公司法定英文名称：YELAND GROUP CO.,LTD.  
英文名称缩写： YELAND
- 2、公司法定代表人：张丽萍 女士
- 3、公司董事会秘书：陈志延 先生  
联系 地 址： 北京市海淀区长春桥路 11 号万柳亿城中心 A 座 16-17 层  
电 话： (010)58816885  
传 真： (010)58816666  
电 子 信 箱： yeland@yeland.com.cn
- 4、公司注册地址： 辽宁省大连市中山区中山路 124 号  
公司办公地址： 北京市海淀区长春桥路 11 号万柳亿城中心 A 座 16-17 层  
邮 政 编 码： 100089  
公司国际互联网网址： <http://www.yeland.com.cn>  
公司电子信箱： yeland@yeland.com.cn
- 5、公司选定的信息披露报纸：中国证券报、证券时报  
登载公司年度报告的国际互联网网址： <http://www.cninfo.com.cn>  
年度报告备置地点： 公司董事会办公室
- 6、公司股票上市交易所： 深圳证券交易所  
公司股票简称： 亿城股份  
公司股票代码： 000616
- 7、公司首次注册登记时间：1993 年 5 月 27 日  
首次注册登记地点： 大连市工商行政管理局
- 8、企业法人营业执照注册号：大工商企法字 2102001100258
- 9、税务登记号码： 210202241278804
- 10、公司聘请的会计师事务所名称：中准会计师事务所有限公司  
办公地址：北京市海淀区首体南路 22 号国兴大厦 4 层

## 二、主要会计数据和财务指标

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（%）
总资产	6,164,419,404.30	5,109,911,616.34	20.64%
归属于上市公司股东的所有者权益（或股东权益）	2,557,757,220.82	2,495,217,086.76	2.51%
归属于上市公司股东的每股净资产	2.83	4.15	-31.81%
	报告期（1—6月）	上年同期	本报告期比上年同期增减（%）
营业利润	165,923,843.82	98,459,928.51	68.52%
利润总额	145,133,604.80	99,016,728.03	46.57%
归属于上市公司股东的净利润	92,637,659.86	80,756,433.01	14.71%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	100,903,023.88	93,648,348.11	7.75%
基本每股收益	0.10	0.09	11.11%
稀释每股收益	0.10	0.09	11.11%
净资产收益率	3.62%	3.46%	0.16%
经营活动产生的现金流量净额	673,127,047.89	-317,936,703.72	311.72%
每股经营活动产生的现金流量净额	0.75	-0.53	241.51%

## 非经常性损益项目

单位：（人民币）元

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	283,084.98
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	1,378,676.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	14,952,500.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-22,452,000.00
所得税影响额	-2,427,625.00
合 计	-8,265,364.02

## 第二节 股本变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### 1、股本变动情况表

单位：股

	变动前		本次变动增减（+，-）				变动后		
	股数	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	股数	比例
一、有限售条件股份	113,679,969	18.885%			56,839,984		56,839,984	170,519,953	18.885%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	113,673,668	18.884%			56,836,834		56,836,834	170,510,502	18.884%
其中：境内非国有法人持股	113,673,668	18.884%			56,836,834		56,836,834	170,510,502	18.884%
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
5、高管股份	6,301	0.001%			3,150		3,150	9,451	0.001%
二、无限售条件股份	488,270,547	81.115%			244,135,274		244,135,274	732,405,821	81.115%
1、人民币普通股	488,270,547	81.115%			244,135,274		244,135,274	732,405,821	81.115%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	601,950,516	100.000%			300,975,258		300,975,258	902,925,774	100.000%

#### 2、股本变动的原因

公司于2009年4月2日召开的二〇〇八年度股东大会审议通过了《2008年度利润分配及资本公积金转增股本方案》：以公司总股本601,950,516股为基数，向全体股东每10股派现金股利0.5元（含税，扣税后，个人股东、投资基金、合格境外机构投资者实际每10股派0.45元）；同时，以资本公积金向全体股东每10股转增股本5股，共计转增300,975,258股。本方案已于报告期内实施，资本公积金转增股本已于2009年4月23日记入股东的证券帐户。本方案实施后，公司总股本由601,950,516股增至902,925,774股。

### 3、限售股份变动情况表

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因
乾通科技实业有限公司	97,841,219	0	48,920,609	146,761,828	股改限售股份
洋浦高盛汇邦投资有限公司	15,832,449	0	7,916,225	23,748,674	股改限售股份
李新宜	6,301	0	3,150	9,451	监事持股

## 二、公司股东情况介绍

### (一) 股东总数

截止 2009 年 6 月 30 日，公司股东总数为 59570 户。

### (二) 前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东持股情况表（截止 2009 年 6 月 30 日）

单位：股

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
乾通科技实业有限公司	境内非国有法人	20.52%	185,253,741	146,761,828	
洋浦百年投资有限公司	境内非国有法人	4.99%	45,016,241		45,016,241
洋浦高盛汇邦投资有限公司	境内非国有法人	4.50%	40,623,094	23,748,674	
华夏成长证券投资基金	其他	3.11%	28,120,705		
泰达荷银市值优选股票型证券投资基金	其他	2.71%	24,434,758		
工银瑞信红利股票型证券投资基金	其他	2.30%	20,811,461		
华夏平稳增长混合型证券投资基金	其他	2.22%	20,000,045		
广发小盘成长股票型证券投资基金	其他	1.79%	16,153,593		
华夏蓝筹核心混合型证券投资基金(LOF)	其他	1.78%	16,080,336		
长城安心回报混合型证券投资基金	其他	1.70%	15,346,251		
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		
洋浦百年投资有限公司	45,016,241		人民币普通股		
乾通科技实业有限公司	38,491,913		人民币普通股		
华夏成长证券投资基金	28,120,705		人民币普通股		
泰达荷银市值优选股票型证券投资基金	24,434,758		人民币普通股		
工银瑞信红利股票型证券投资基金	20,811,461		人民币普通股		
华夏平稳增长混合型证券投资基金	20,000,045		人民币普通股		
洋浦高盛汇邦投资有限公司	16,874,420		人民币普通股		
广发小盘成长股票型证券投资基金	16,153,593		人民币普通股		
华夏蓝筹核心混合型证券投资基金(LOF)	16,080,336		人民币普通股		
长城安心回报混合型证券投资基金	15,346,251		人民币普通股		
上述股东关联关系或一致行动的说明	截止报告期末，上述股东中，前三名股东间及前三名股东与其他股东间不存在关联关系或一致行动人情形；华夏成长证券投资基金、华夏平稳增长混合型证券投资基金、华夏蓝筹核心混合型证券投资基金(LOF)均属华夏基金管理有限公司。除此之外，未知其他股东间是否存在关联关系或属于一致行动人的情形。				

## (三) 有限售条件股东持股情况表

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量(股)	可上市交易时间	新增可上市交易股份数(股)	限售条件
1	乾通科技实业有限公司	146,761,828	2009年7月18日(注1)	38,491,913	(注3)
			2010年7月18日	108,269,915	
2	洋浦高盛汇邦投资有限公司	23,748,674	2009年7月18日(注2)	23,748,674	
3	李新宜	9,451	(注4)	(注4)	(注4)

注:

1、2009年7月18日,乾通科技实业有限公司所持占公司剔除2007年增发A股影响数后总股本5%的有限售条件的流通股股份可以上市流通。截止本报告签署日,公司尚未收到乾通科技实业有限公司委托本公司办理该宗股份上市流通的书面通知。

2、2009年7月18日,洋浦高盛汇邦投资有限公司所持占公司剔除2007年增发A股影响数后总股本3.08%的有限售条件的流通股股份可以上市流通。截止本报告签署日,公司尚未收到洋浦高盛汇邦投资有限公司委托本公司办理该宗股份上市流通的书面通知。

3、洋浦高盛汇邦投资有限公司的限售条件为:所持有的公司原非流通股股份自改革方案实施之日(2006年7月18日)起,在十二个月内不上市交易,在前项规定期满后,通过证券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。乾通科技实业有限公司在股改方案中有追送承诺,作为配套措施,乾通科技实业有限公司同时承诺所持本公司股份自股权分置改革方案实施之日起二十四个月内不上市交易,在前述承诺期满后,通过证券交易所挂牌交易出售股份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。

4、根据《上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规则》,上市公司董事、监事和高级管理人员在任职期间,每年通过集中竞价、大宗交易、协议转让等方式转让的股份不得超过其所持本公司股份总数的25%,离职后半年内不得转让。截止报告期末,监事李新宜持有本公司股份12,602股,其中75%即9,451股为有限售条件股份。

### 第三节 董事、监事和高级管理人员情况

#### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	年初持股数	本期增持股份数量	本期减持股份数量	期末持股数	变动原因
李新宜	监事	8,402	4,200		12,602	实施 2008 年度利润分配及资本公积金转增股本方案
公司其他董事、监事、高级管理人员均未持有本公司股票。						

#### 二、本报告期内，公司董事、监事、高级管理人员变动情况

报告期内，公司进行了换届工作，公司已于 2009 年 4 月 3 日在《中国证券报》及《证券时报》上公告。除此之外，报告期内公司董事、监事、高级管理人员未发生变动。新产生的第五届董事、监事及高级管理人员情况如下：

姓名	性别	出生年月	任职期间(年)	职务
张丽萍	女	1968年10月	2009.4-2012.4	董事长、总裁
蒋殿春	男	1965年2月	2009.4-2012.4	独立董事
郝生根	男	1962年7月	2009.4-2012.4	独立董事
刘昕	男	1962年12月	2009.4-2012.4	独立董事
孙勇	男	1970年2月	2009.4-2012.4	董事
郑力齐	男	1971年3月	2009.4-2012.4	董事
马寅	男	1974年4月	2009.4-2012.4	董事、副总裁
王京虹	女	1961年2月	2009.4-2012.4	监事会召集人
李新宜	女	1972年3月	2009.4-2012.4	监事
邵红欣	女	1969年6月	2009.4-2012.4	监事
陈志延	男	1970年3月	2009.4-2012.4	副总裁、董事会秘书、代理财务总监
林强	男	1974年4月	2009.4-2012.4	副总裁

## 第四节 董事会报告

### 一、对环境的分析与应对

报告期内，宏观环境和房地产市场都发生了巨大的变化。

面对国际金融危机对国内经济的冲击，政府及时出台了总规模达到人民币 4 万亿元的投资计划，并明确了积极的财政政策和适度宽松的货币政策，以实现“保增长、保就业”的目标。2009 年上半年，国内金融机构人民币新增贷款高达 7.37 万亿元，超过历史上任何一年的新增贷款额，实体经济流动性紧张的局面得到了有效缓解。在这一系列刺激政策的推动下，上半年国内生产总值同比增长 7.1%，宏观经济已有企稳迹象。

2008 年末以来，作为扩大内需政策的一部分，政府出台了一系列稳定房地产市场的政策，包括降低首付比例、扩大按揭优惠利率的下浮幅度、减免房地产交易税费等。在上述政策与国内经济见底回升、自住性需求集中释放等因素共同作用下，报告期内房地产市场逐步走出了低谷，部分一二线城市甚至出现了价量齐升的现象。根据国家统计局的数据，2009 年上半年全国商品房销售面积同比增长 32%，销售额同比增长 53%。主要城市商品住宅成交量达到甚至超过了历史最高水平，北京同比增长 140%、上海增长 35%、深圳增长 118%、天津增长 115%，苏州增长 68%。下半年，由于一线城市的存货和需求比出现逆转，公司预计，一线城市商品住宅供不应求的情形将对房价构成强力支撑。但同时，市场仍然可能因政策调控等因素而发生变化，风险的存在决定了公司要在市场高涨的热度中保持清醒，稳健的投资原则更需要坚持。

报告期内，公司抓住房地产市场回暖的契机，取得了优异的销售成果，其中西山华府项目在上半年北京单个楼盘成交金额排行榜中名列首位，苏州亿城新天地项目二期开盘三个月销售比例即超过 60%。项目开发与土地获取工作继续顺利进行：西山华府二期（南区）已于报告期内开工建设，并于 8 月份开盘销售；其他储备项目的前期工作稳定推进；同时，公司在北京地价快速上涨前成功获取了软件园项目。

下半年，公司将在稳健运营的原则下，在保持较快的销售速度、稳步推进开发工作的基础上，加大项目拓展工作的力度，为公司的持续发展布局：

1、公司将继续加强营销工作，保持较快的存货去化速度，以保持良好的经营成果与稳健的财务状况。

2、公司将适度加快房地产项目的开发进度，天津山水颐园公建部分将于下半年开工，亿城新天地三期、软件园项目争取在 2010 年初开工。

3、公司一贯积极关注土地市场的变化，重点挖掘符合公司战略方向的项目。下半年，公司将加强项目拓展工作，争取在公司已有开发项目的重点城市获取价格合理、发展前景较好的项目，满足公司长期稳健发展的需要。

### 二、报告期总体经营情况

#### （一）经营情况概述

报告期内，公司业绩稳步增长，实现营业收入 84,656.10 万元，营业利润 16,592.38 万元，归属于母公司所有者的净利润 9,263.77 万元，分别较上年同期增长 150.07%、68.52% 和

14.71%。

报告期内，公司各项运营工作有序进行。项目开发方面，西山华府二期（南区）于 4 月开工建设。销售方面，西山华府项目在报告期内实现销售额 18.70 亿元；亿城新天地二期 3 月开盘，截至报告期末，共实现销售额 4.38 亿元；其他项目尾盘实现销售金额 7000 多万元。项目拓展方面，公司于 5 月获取了软件园项目，新增项目储备 8.26 万平方米。

公司本年度可结转收入的房地产项目主要有西山华府一期和二期（东区），以及亿城新天地一期。本期结算的项目主要为西山华府一期、亿城新天地一期，其中西山华府一期结转营业收入 60,198.77 万元，亿城新天地一期结算收入 19,197.57 万元。

报告期内，公司财务稳健性得到进一步加强。报告期末，公司货币资金余额 123,723.29 万元，比上一个报告期末增长 84.53%；公司负债总额 356,011.68 万元，其中预收帐款 196,386.65 万元，占负债总额的 55.16%，这部分负债将在项目竣工结算后转化为营业收入。

（二）报告期内公司各主要子公司的经营成果

名称	注册资本(万元)	持股比例(%)		主营业务	2009 年上半年			备注
		直接	间接		主营收入(万元)	净利润(万元)	总资产(万元)	
北京亿城房地产开发有限公司	10000	79	21	房地产	719.06	-1,837.28	128,121.84	已开发碧水云天、亿城中心、亿城天筑，在开发软件园项目
北京万城置地房地产开发有限公司	10000	60	40	房地产	-15.00	-2,358.92	85,841.03	已开发万城华府
北京亿城山水房地产开发有限公司	10000	100		房地产	60,198.77	11,044.08	356,094.45	在开发西山华府
北京阳光四季花园房地产开发有限公司	5000		100	房地产	448.44	-222.85	6,758.91	已开发卡尔生活馆
天津亿城地产有限公司	19000	41.05	58.95	房地产	393.57	-22.13	21,184.56	在开发亿城山水颐园
江苏亿城地产有限公司	10000	100		房地产	19,197.57	2,349.08	123,608.00	在开发亿城新天地项目
北京亿城物业管理有限公司	500	100		物业管理	2,239.25	-46.42	1,369.73	
苏州亿城翠城地产有限公司	5000		55	房地产		-8.60	11,741.53	在开发胥口项目
秦皇岛天行九州房地产开发有限公司	5000	51		房地产		-2.77	28,798.10	在开发秦皇岛项目

（三）报告期内各主要楼盘的进展情况

项目名称	区位	规划建筑面积(万平方米)	开发进度	报告期结算金额(万元)
西山华府一期	北京	37.74	竣工	60,198.77
西山华府二期	北京		开盘销售	
亿城新天地（6#）	苏州	34.6	竣工	19,197.57
亿城新天地（7#）	苏州		开盘销售	
亿城新天地（8#）	苏州		未开工	

北京软件园项目（暂定名）	北京	8.26	未开工	
苏州胥口项目	苏州	14	未开工	
秦皇岛项目	秦皇岛	24	未开工	

### 三、主营业务构成情况

单位：（人民币）万元

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年同期增减（%）	营业成本比上年同期增减（%）	毛利率比上年同期增减（%）
房地产业	83,181.67	54,816.87	34.10	151.23	212.68	-12.95
酒店餐饮及物业出租	1,474.43	219.48	85.11	98.16	1,032.77	-12.29
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年同期增减（%）	营业成本比上年同期增减（%）	毛利率比上年同期增减（%）
商品房销售	80,942.42	52,877.84	34.67	156.54	226.59	-14.01
物业管理	2,239.25	1,939.03	13.41	43.80	44.65	-0.51
物业出租	1,005.55		100.00	44.99		0.00
餐饮	468.88	219.48	53.19	827.85	1,032.77	-8.47
主营业务分地区情况						
地区	营业收入		营业收入比上年增减（%）			
北京	63,590.53		94.47			
苏州	19,197.57					
天津	393.57		-4.00			
大连	1,474.43		98.16			

注：

- 1、报告期内公司未发生向控股股东及其关联方销售产品和提供劳务的关联交易。
- 2、公司房地产业务的毛利率同比降低 12.95 个百分点，主要是因为公司本期结算项目之一亿城新天地为中低档项目，毛利率水平低于上年同期结算的项目。

### 四、报告期公司利润表的会计数据变化及原因

单位：（人民币）万元

项目	2009 年 1-6 月	2008 年 1-6 月	变动幅度（±%）	变动原因
营业收入	84,656.10	33,853.27	150.07	本期结算面积增加所致
营业成本	55,036.36	17,745.30	210.15	本期营业收入增加、营业成本相应增加所致
营业税金及附加	5,511.12	2,160.79	155.05	本期营业收入增加、营业税金及附加相应增加所致
财务费用	-940.76	1,758.29	-153.50	本期按协议计提北京天行九州投资有限公司、北京晨枫房地产开发有限公司资金占用费所致
投资收益	-492.53	5,931.72	-108.30	同期投资收益主要来自合作晨枫家园项目，本期该项目合作已终止
营业外收入	166.35	296.43	-43.88	本期返税收入减少所致
营业外支出	2,245.37	240.75	832.65	本期公益性捐赠和赔偿支出增加所致
所得税	5,254.82	2,178.38	141.23	本期营业利润增加、所得税费用相应增加所致

归属于母公司的净利润	9,263.77	8,075.64	14.71	
------------	----------	----------	-------	--

注：本期利润构成同比变化较大，上年同期投资收益占营业利润的比重为 60%，本期为-3%。主要变动原因为：上年同期公司的重要利润来源之一为公司合作开发的晨枫家园项目，该项目的收益在会计处理上需按投资收益确认，导致公司上年同期的投资收益占营业利润的比重大幅上升，而本期该项目的合作已终止。

## 五、投资情况

### （一）募集资金使用情况

公司 2007 年公开增发 A 股募集资金的净额为 1,161,140,680 元。按照《公开增发 A 股招股意向书》确定的用途，截至报告期初，上述募集资金累计已投入 1,160,850,680 元，其中建设西山华府项目的 10 亿元募集资金已投入 999,710,000 元，用于补充公司流动资金的 161,140,680 元已全部投入；剩余 29 万元延续到本期继续投入。

报告期内，公司严格按照《公开增发 A 股招股意向书》确定的用途，根据公司《募集资金管理办法》的规定，规范地使用募集资金，在用款审批、资金支付、项目进度等各个环节均实现了有效控制，保障了资金的安全性与收益性。截至 2009 年 6 月 30 日，公开增发 A 股募集资金使用情况如下：

单位：（人民币）元

募集资金总额		1,161,140,680.00			报告期内投入募集资金总额			290,000.00		
变更用途的募集资金总额		0.00			已累计投入募集资金总额			1,161,140,680.00		
变更用途的募集资金总额比例		0.00%								
承诺投资项目	是否已变更项目	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额	报告期内投入金额	截至期末累计投入金额	截至期末累计投入金额与承诺的差额	截至期末投入进度	报告期内实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
补充公司流动资金	否	161,140,680	161,140,680	0	161,140,680	0	100%	—	—	否
建设西山华府项目	否	1,000,000,000	1,000,000,000	290,000	1,000,000,000	0	100%	110,440,765.02	是	否
合计	-	1,161,140,680	1,161,140,680	290,000	1,161,140,680	0	100%	110,440,765.02	-	-
未达到计划进度或预计收益的情况和原因	不适用。									
项目可行性发生重大变化的情况说明	不适用。									
募集资金投资项目实施地点变更情况	不适用。									
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用。									
募集资金投资项目先期投入及置换情况	不适用。									
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	不适用。									
项目实施出现募集资	不适用。									

金结余的金额及原因	
尚未使用的募集资金用途及去向	不适用。
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	不适用。

根据公司本次增发 A 股的《招股意向书》，西山华府项目将自 2008 年底左右开始分期竣工结算。截止报告期末，西山华府项目累计投资 247,830.11 万元，其中募集资金投资 100,000 万元；目前项目一期已经竣工结算，累计实现签约销售金额 124,008.88 万元、结转经营收入 71,135.27 万元，实现净利润 12,471.78 万元，其中：本期实现签约销售金额 75,079.51 万元、结转经营收入 60,198.77 万元，实现净利润 11,044.08 万元；二期已开盘销售，截止报告期末累计实现签约销售金额 134,798.31 万元，其中本期实现 112,386.45 万元。西山华府项目的整体进度及收益情况符合募集资金时的承诺。

## （二）重大非募集资金投资项目情况

报告期内，除房地产项目外，公司无其他重大非募集资金投资项目。

## 第五节 重要事项

### 一、公司治理状况

公司严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规的要求，不断完善公司法人治理结构，建立健全现代企业制度，提高公司运作的规范性与透明度，公司治理状况符合中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件要求。

### 二、本期利润分配方案及利润分配政策的执行情况

本期公司未制定利润分配预案。公司2008年度股东大会审议通过的《2008年度利润分配及资本公积金转增股本方案》为：以公司总股本601,950,516股为基数,向全体股东每10股派现金股利0.5元（含税，扣税后，个人股东、投资基金、合格境外机构投资者实际每10股派0.45元）；同时，以资本公积金向全体股东每10股转增股本5股，共计转增300,975,258股。该方案已于报告期内实施。该方案实施后，公司总股本由601,950,516股增至902,925,774股。具体实施情况已于2009年4月17日在《中国证券报》和《证券时报》上公告。

公司一贯重视对投资者的合理投资回报，实施积极的利润分配政策。在现金分红方面，2005、2006、2007、2008四个年度的现金分红比例分别占当年净利润的25.71%、2.40%、4.05%、22.22%。

### 三、收购、出售资产及资产重组

无

### 四、重大诉讼、仲裁事项

报告期内，公司未发生重大诉讼或仲裁事项。

### 五、重大关联交易事项

报告期内，公司未发生重大关联交易。

### 六、重大合同

#### （一）担保事项

#### 1、公司对外担保情况表

单位：（人民币）万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）						
担保对象名称	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

报告期内担保发生额合计	0
报告期末担保余额合计 (A)	0
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	6000
报告期末对子公司担保余额合计 (B)	6000
公司担保总额 (包括对子公司的担保)	
担保总额 (A+B)	6000
担保总额占净资产的比例	2.35%
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担保金额 (D)	6000
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)	6000

## 2、具体担保情况

经 2009 年 3 月 10 日召开的第四届董事会第十九次会议审议通过，并经 2008 年度股东大会批准，公司为全资子公司江苏亿城地产有限公司向中国建设银行股份有限公司苏州高新技术产业开发区支行申请的人民币 6,000 万元 2 年期贷款提供连带责任担保。

### (二) 其他重大合同

经 2009 年 1 月 20 日召开的第四届董事会临时会议批准，公司与北京晨枫房地产开发有限公司、天津亿通实业投资有限公司签署了《晨枫家园项目开发协议之终止协议》。根据终止协议，公司合作开发晨枫家园项目累计获得投资收益 20,047.56 万元，其中：2007 年度确认投资收益 5,897.15 万元，2008 年度确认投资收益 14,150.41 万元。截止本报告期末，公司已收到全部投资收益款项。公司投入的 2 亿元合作资金自终止协议签署之日起按年利率 9% 向北京晨枫收取资金占用费，最迟至 2009 年 12 月 31 日收回。

关于终止协议的具体情况公司已于 2009 年 1 月 22 日在《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网上公告。

## 七、独立董事对公司关联方资金占用和对外担保情况的专项说明和独立意见

我们本着忠实、勤勉的原则，对公司本报告期内关联方资金占用及对外担保情况进行了核查，现就相关情况说明如下：截止 2009 年 6 月 30 日，公司无控股股东及其附属企业占用公司资金的情况和其他变相影响公司独立性和资金使用的情况。报告期内，经股东大会批准公司为全资子公司江苏亿城地产有限公司的 6,000 万元贷款提供信用担保；报告期末公司对

外担保余额为 6,000 万元，均为对全资子公司江苏亿城地产有限公司提供的担保，不存在为股东、实际控制人及其关联人提供的担保。鉴于公司房地产开发业务均通过子公司开展，且公司拥有江苏亿城地产有限公司的全部股权，因此上述担保不构成实质性担保风险。

我们认为：公司有效地杜绝了关联方资金占用情况的发生，保持了适当的独立性；公司对外担保的决策程序合理、合法，对外担保事项均规范地履行了信息披露义务，实际存在的担保事项风险可控，未损害公司及公司股东尤其是中小股东的利益。

## 八、证券投资情况

报告期内，公司无证券投资情况。

## 九、承诺事项

(一) 为了避免同业竞争，乾通科技实业有限公司向公司做出如下承诺：乾通科技实业有限公司将专注于股权投资管理，不再从事房地产项目的开发业务。为支持亿城股份的发展，对乾通科技实业有限公司已经取得或正在洽谈的其他房地产项目，在亿城股份同意的前提下，将按照公允的价格转让或处置给亿城股份。如果亿城股份不同意受让，则乾通科技实业有限公司将采取适当的措施转让或处置给无关第三方。

具体内容已于 2006 年 8 月 25 日在《中国证券报》及《证券时报》上公告。截止报告期末，乾通科技实业有限公司诚信地遵守了避免同业竞争的承诺。

(二) 乾通科技实业有限公司在本公司的股权分置改方案中作出有条件追送对价的承诺，作为配套安排，乾通实业承诺：所持有的公司原非流通股股份自股改方案实施之日起二十四个月内不上市交易，在二十四个月期满后，通过证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份的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。

洋浦高盛汇邦投资有限公司在本公司股权分置改革方案中承诺的限售条件为：所持有的公司原非流通股股份自股权分置改革方案实施之日（2006 年 7 月 18 日）起，在十二个月内不上市交易，在前项规定期满后，通过证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份的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。

截止报告期末，乾通科技实业有限公司、洋浦高盛汇邦投资有限公司诚信地遵守了此项限售承诺。

## 十、报告期接待调研、沟通、采访等活动情况表

根据《公司法》、《证券法》等法律法规及《深圳证券交易所股票上市规则》的有关规定，公司建立了包括《内部信息沟通制度》、《信息披露管理制度》、《投资者关系管理制度》在内的信息管理制度体系，形成了能够及时传递、有效控制、规范披露的信息管理机制。

报告期内，公司在接待特定对象的调研、沟通、采访时，遵循了公平信息披露的原则，无向特定对象披露、透露或泄露未公开重大信息等情况。

### 2009年上半年接待调研、沟通、采访等活动备查登记表

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02月04日	公司	实地调研	中投证券证券投资部李莉、李晓红、李文辉，新城集团上海新启投资有限公司投资经理刘漪磊	公司发展战略、项目情况介绍等
2009年02月12日	公司	实地调研	信诚基金投资分析师谭鹏万、申银万国证券研究所房地产行业分析师江征雁	公司发展战略、项目情况介绍等
2009年02月19日	公司	实地调研	国泰君安证券房地产行业分析师李品科、中信证券王轶军、汇添富基金行业分析师李威	公司发展战略、项目情况介绍等
2009年03月03日	公司	实地调研	华夏基金机构投资部投资经理周心鹏、张青，研究员季加良	公司发展战略、项目情况介绍等
2009年03月12日	公司	实地调研	万家基金研究员王鹏、诺安基金研究员冯文光、太平洋证券研究员李海、日信证券研究员庞剑锋	公司 2008 年度经营情况总结、发展战略、项目情况介绍等
2009年03月30日	公司	实地调研	中信证券房地产行业研究部陈聪	公司 2008 年度经营情况总结、发展战略、项目情况介绍等
2009年03月31日	公司	实地调研	东海证券有限责任公司研究所研究员桂长元	公司 2008 年度经营情况总结、发展战略、项目情况介绍等
2009年04月16日	公司	实地调研	国泰君安证券等 24 家机构	公司 2008 年度经营情况总结、发展战略、项目情况介绍等
2009年04月30日	公司	实地调研	南方基金管理有限公司王霞	公司 2008 年度经营情况总结、发展战略、项目情况介绍等
2009年05月05日	公司	实地调研	凯基（北京）管理咨询有限公司上海分公司研究部陈旭，申银万国证券陈旻	公司 2008 年度经营情况总结、发展战略、项目情况介绍等
2009年05月20日	公司	实地调研	中信证券、长盛基金、华商基金、中金、益民基金等 30 余家机构	公司 2008 年度经营情况总结、发展战略、项目情况介绍等
2009年06月02日	公司	实地调研	益民基金、中信证券、广发证券、华商基金 4 家机构	公司发展战略、项目情况介绍等
2009年06月16日	深圳	实地调研	安信证券 2009 中期投资策略会	公司对行业的看法、公司发展战略、项目情况介绍等
2009年06月18日	公司	实地调研	兴业全球基金管理有限公司丁昶、安信证券股份有限公司徐胜利	公司发展战略、项目情况介绍等
2009年06月23日	公司	实地调研	深圳民森投资有限公司杨志灏	公司发展战略、项目情况介绍等
2009年06月24日	北京	实地调研	光大证券 2009 中期投资策略会	公司对行业的看法、公司发展战略、项目情况介绍等

2009 年 06 月 25 日	北京	实地调研	中金公司上市公司与投资者信息交流会	公司对行业的看法、公司发展战略、项目情况介绍等
2009 年 06 月 27 日	北京	实地调研	长城证券 2009 中期投资策略会	公司对行业的看法、公司发展战略、项目情况介绍等

十一、报告期内，本公司、公司董事及高级管理人员未发生受监管部门稽查或处罚的情况。

十二、公司 2009 年半年度财务报告未经审计。

### 十三、其他重大事项

经 2008 年 7 月 29 日召开的公司第四届董事会临时会议审议通过，并经 2008 年 8 月 18 日召开的公司 2008 年第三次临时股东大会批准，公司拟发行不超过人民币 9 亿元（含 9 亿元）公司债券。2008 年 11 月 26 日，中国证券监督管理委员会发行审核委员会 2008 年第 148 次工作会议有条件核准了本公司发行公司债券的申请。公司将根据股东大会的授权积极稳妥地推进公司债券的申请及发行工作，并根据后续进展情况及时履行信息披露义务。

### 十四、报告期内临时公告信息披露索引

公告编号	公告内容	公告日期	披露报刊	披露网站
2009-001	第四届董事会临时会议决议公告	2009 年 1 月 22 日	中国证券报、证券时报	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
2009-002	重要事项公告	2009 年 1 月 22 日	中国证券报、证券时报	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
2009-003	关于召开 2009 年第一次临时股东大会的通知	2009 年 1 月 22 日	中国证券报、证券时报	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
2009-004	2009 年第一次临时股东大会决议公告	2009 年 2 月 7 日	中国证券报、证券时报	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
2009-005	第四届董事会第十九次会议决议公告	2009 年 3 月 12 日	中国证券报、证券时报	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
2009-006	2008 年度报告摘要	2009 年 3 月 12 日	中国证券报、证券时报	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
2009-007	关于召开 2008 年度股东大会的通知	2009 年 3 月 12 日	中国证券报、证券时报	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
2009-008	为子公司提供担保公告	2009 年 3 月 12 日	中国证券报、证券时报	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
2009-009	第四届监事会第十六次会议决议公告	2009 年 3 月 12 日	中国证券报、证券时报	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
2009-010	2008 年度股东大会决议公告	2009 年 4 月 2 日	中国证券报、证券时报	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
2009-011	第五届董事会第一次会议决议公告	2009 年 4 月 2 日	中国证券报、证券时报	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
2009-012	第五届监事会第一次会议决议公告	2009 年 4 月 2 日	中国证券报、证券时报	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
2009-013	利润分配及转增股本实施公告	2009 年 4 月 17 日	中国证券报、证券时报	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
2009-014	2009 年第一季度报告	2009 年 4 月 27 日	中国证券报、证券时报	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>

2009-015	董事会公告	2009 年 5 月 6 日	中国证券报、证券时报	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
2009-016	董事会公告	2009 年 5 月 8 日	中国证券报、证券时报	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
2009-017	股东减持股份公告	2009 年 5 月 12 日	中国证券报、证券时报	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
2009-018	第五届董事会临时会议决议公告	2009 年 6 月 9 日	中国证券报、证券时报	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
2009-019	关于召开 2009 年第二次临时股东大会的通知	2009 年 6 月 9 日	中国证券报、证券时报	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
2009-020	提示性公告	2009 年 6 月 16 日	中国证券报、证券时报	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
	简式权益变动报告书	2009 年 6 月 16 日	中国证券报、证券时报	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
2009-021	2009 年第二次临时股东大会决议公告	2009 年 6 月 25 日	中国证券报、证券时报	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>

## 第六节 财务报告（未经审计）

## 资产负债表

编制单位：亿城集团股份有限公司

2009 年 06 月 30 日

单位：（人民币）元

项目	期末余额		年初余额	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	1,237,232,946.51	634,847,145.69	670,477,927.35	278,145,093.07
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	16,251,281.04		16,336,840.13	
预付款项	184,314,396.88	165,000,000.00	122,313,489.06	103,000,000.00
应收股利				
其他应收款	136,671,614.73	184,152,821.37	72,690,341.55	177,174,980.85
买入返售金融资产				
存货	4,011,214,354.53	9,265.72	3,602,394,702.23	7,891.10
一年内到期的非流动资产	208,000,000.00	208,000,000.00		
其他流动资产				
流动资产合计	5,793,684,593.69	1,192,009,232.78	4,484,213,300.32	558,327,965.02
非流动资产：				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款		1,100,000,000.00	245,951,346.00	1,345,951,346.00
长期股权投资	24,662,961.40	585,054,435.49	23,163,398.07	585,054,435.49
投资性房地产				
固定资产	253,344,764.15	74,639,245.17	258,737,460.85	76,875,924.87
在建工程	703,400.00	618,400.00	369,320.00	369,320.00
工程物资				
固定资产清理				
无形资产	1,719,530.76	1,336,226.26	1,815,449.86	1,457,598.34
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	35,443,175.93		37,412,241.23	
递延所得税资产	4,493,029.49		2,956,307.87	
其他非流动资产	50,367,948.88		55,292,792.14	
非流动资产合计	370,734,810.61	1,761,648,306.92	625,698,316.02	2,009,708,624.70
资产总计	6,164,419,404.30	2,953,657,539.70	5,109,911,616.34	2,568,036,589.72
流动负债：				
短期借款				
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款	227,817,752.70	1,010,508.05	341,383,125.51	1,122,221.55

预收款项	1,963,866,490.18	3,771,710.72	759,044,307.65	3,771,710.72
应付职工薪酬	6,377,701.15	602,937.82	5,784,989.49	632,592.94
应交税费	28,155,462.01	4,299,868.86	51,503,016.30	3,657,183.32
应付利息				
应付股利				
其他应付款	138,099,894.72	1,023,710,821.53	127,365,561.11	613,324,200.34
一年内到期的非流动负债	500,000,000.00		600,000,000.00	
其他流动负债				
流动负债合计	2,864,317,300.76	1,033,395,846.98	1,885,081,000.06	622,507,908.87
非流动负债：				
长期借款	695,799,470.79	82,799,470.79	683,015,874.26	89,015,874.26
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
预计负债				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计	695,799,470.79	82,799,470.79	683,015,874.26	89,015,874.26
负债合计	3,560,116,771.55	1,116,195,317.77	2,568,096,874.32	711,523,783.13
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	902,925,774.00	902,925,774.00	601,950,516.00	601,950,516.00
资本公积	752,252,230.53	752,252,230.53	1,053,227,488.53	1,053,227,488.53
减：库存股				
盈余公积	57,365,425.27	57,365,425.27	57,365,425.27	57,365,425.27
一般风险准备				
未分配利润	845,213,791.02	124,918,792.13	782,673,656.96	143,969,376.79
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	2,557,757,220.82	1,837,462,221.93	2,495,217,086.76	1,856,512,806.59
少数股东权益	46,545,411.93		46,597,655.26	
所有者权益合计	2,604,302,632.75	1,837,462,221.93	2,541,814,742.02	1,856,512,806.59
负债和所有者权益总计	6,164,419,404.30	2,953,657,539.70	5,109,911,616.34	2,568,036,589.72

企业法定代表人：张丽萍

主管会计工作负责人：陈志延

会计机构负责人：裴雪梅

利润表

编制单位：亿城集团股份有限公司

2009 年 1-6 月

单位：（人民币）元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	846,561,027.36	10,772,410.00	338,532,747.61	7,440,545.00
其中：营业收入	846,561,027.36	10,772,410.00	338,532,747.61	7,440,545.00
二、营业总成本	675,711,903.61	-3,958,844.86	299,390,061.93	14,840,993.72
其中：营业成本	550,363,576.24	260,473.67	177,452,964.09	193,759.00
营业税金及附加	55,111,228.14	1,384,576.96	21,607,909.50	369,705.86
销售费用	20,068,021.44	6,020,241.01	19,416,632.66	5,277,206.25
管理费用	53,774,900.52	999,272.32	58,530,365.69	2,859,502.32
财务费用	-9,407,553.46	-12,617,297.19	17,582,917.53	2,915,997.67
资产减值损失	5,801,730.73	-6,111.63	4,799,272.46	3,224,822.62
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
投资收益（损失以“-”号填列）	-4,925,279.93		59,317,242.83	81,504,185.87
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-436.67		-1,620,645.16	
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	165,923,843.82	14,731,254.86	98,459,928.51	74,103,737.15
加：营业外收入	1,663,483.00		2,964,327.52	
减：营业外支出	22,453,722.02	2,000.00	2,407,528.00	5,900.00
其中：非流动资产处置损失	-1,722.02		15,153.00	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	145,133,604.80	14,729,254.86	99,016,728.03	74,097,837.15
减：所得税费用	52,548,188.27	3,682,313.72	21,783,751.56	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	92,585,416.53	11,046,941.14	77,232,976.47	74,097,837.15
归属于母公司所有者的净利润	92,637,659.86	11,046,941.14	80,756,433.01	74,097,837.15
少数股东损益	-52,243.33		-3,523,456.54	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.10		0.09	
（二）稀释每股收益	0.10		0.09	

企业法定代表人：张丽萍

主管会计工作负责人：陈志延

会计机构负责人：裴雪梅

## 现金流量表

编制单位：亿城集团股份有限公司

2009 年 1-6 月

单位：（人民币）元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
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	2,052,869,682.16	10,772,410.00	550,522,361.59	9,111,907.80
处置交易性金融资产净增加额				
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	67,674,934.35	551,234,312.55	68,634,666.87	18,232,897.92
经营活动现金流入小计	2,120,544,616.51	562,006,722.55	619,157,028.46	27,344,805.72
购买商品、接受劳务支付的现金	1,026,069,760.55	261,848.29	628,790,696.09	193,559.45
支付给职工以及为职工支付的现金	43,942,372.56	1,870,241.60	40,714,542.06	1,714,237.63
支付的各项税费	138,618,794.66	4,998,137.03	124,474,854.98	6,895,915.93
支付其他与经营活动有关的现金	238,786,640.85	204,591,906.72	143,113,639.05	107,921,943.20
经营活动现金流出小计	1,447,417,568.62	211,722,133.64	937,093,732.18	116,725,656.21
经营活动产生的现金流量净额	673,127,047.89	350,284,588.91	-317,936,703.72	-89,380,850.49
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金			1,364,050.00	1,364,050.00
取得投资收益收到的现金	45,951,346.00	45,951,346.00	959,834.58	959,834.58
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	427,680.00			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金	12,512,021.32			
投资活动现金流入小计	58,891,047.32	45,951,346.00	2,323,884.58	2,323,884.58
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	880,502.01	278,480.00	3,557,107.00	545,491.00
投资支付的现金	1,500,000.00		11,089,455.00	11,089,455.00
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			47,525,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	2,380,502.01	278,480.00	62,171,562.00	11,634,946.00
投资活动产生的现金流量净额	56,510,545.31	45,672,866.00	-59,847,677.42	-9,311,061.42
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金			22,500,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			22,500,000.00	
取得借款收到的现金	225,000,000.00		540,000,000.00	
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计	225,000,000.00		562,500,000.00	
偿还债务支付的现金	312,216,403.47	6,216,403.47	565,184,494.93	5,375,077.93

分配股利、利润或偿付利息支付的现金	75,666,170.57	33,038,998.82	74,326,098.36	17,791,935.86
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				
支付其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流出小计	387,882,574.04	39,255,402.29	639,510,593.29	23,167,013.79
筹资活动产生的现金流量净额	-162,882,574.04	-39,255,402.29	-77,010,593.29	-23,167,013.79
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	566,755,019.16	356,702,052.62	-454,794,974.43	-121,858,925.70
加：期初现金及现金等价物余额	670,477,927.35	278,145,093.07	1,382,509,869.43	493,894,240.16
六、期末现金及现金等价物余额	1,237,232,946.51	634,847,145.69	927,714,895.00	372,035,314.46

企业法定代表人：张丽萍

主管会计工作负责人：陈志延

会计机构负责人：裴雪梅

## 合并所有者权益变动表

编制单位：亿城集团股份有限公司

2009 半年度

单位：（人民币）元

项目	本期金额									上年金额										
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	601,950,516.00	1,053,227,488.53			57,365,425.27		782,673,656.96		46,597,655.26	2,541,814,742.02	401,300,344.00	1,173,617,591.73			43,089,652.78		648,475,752.57		41,516,449.31	2,307,999,790.39
加：会计政策变更																				
前期差错更正																				
其他																				
二、本年年初余额	601,950,516.00	1,053,227,488.53			57,365,425.27		782,673,656.96		46,597,655.26	2,541,814,742.02	401,300,344.00	1,173,617,591.73			43,089,652.78		648,475,752.57		41,516,449.31	2,307,999,790.39
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	300,975,258.00	-300,975,258.00					62,540,134.06		-52,243.33	62,487,890.73	200,650,172.00	-120,390,103.20			14,275,772.49		134,197,904.39		5,081,205.95	233,814,951.63
（一）净利润							92,637,659.86		-52,243.33	92,585,416.53							270,870,281.80		-3,143,903.82	267,726,377.98
（二）直接计入所有者权益的利得和损失																				
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额																				
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响																				
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响																				
4. 其他																				
上述（一）和（二）小计							92,637,659.86		-52,243.33	92,585,416.53							270,870,281.80		-3,143,903.82	267,726,377.98

						659.86		.33	416.53							0		903.82	8	
(三) 所有者投入和减少资本																		8,225,109.77	8,225,109.77	
1. 所有者投入资本																		8,225,109.77	8,225,109.77	
2. 股份支付计入所有者权益的金额																				
3. 其他																				
(四) 利润分配						-30,097,525.80			-30,097,525.80	80,260,068.80						14,275,772.49		-136,672,377.41	-42,136,536.12	
1. 提取盈余公积																14,275,772.49		-14,275,772.49		
2. 提取一般风险准备																				
3. 对所有者(或股东)的分配						-30,097,525.80			-30,097,525.80	80,260,068.80								-122,396,604.92	-42,136,536.12	
4. 其他																				
(五) 所有者权益内部结转	300,975,258.00	-300,975,258.00								120,390,103.20	-120,390,103.20									
1. 资本公积转增资本(或股本)	300,975,258.00	-300,975,258.00								120,390,103.20	-120,390,103.20									
2. 盈余公积转增资本(或股本)																				
3. 盈余公积弥补亏损																				
4. 其他																				
四、本期期末余额	902,925,774.00	752,252,230.53			57,365,425.27	845,213,791.02		46,545,411.93	2,604,302,632.75	601,950,516.00	1,053,227,488.53					57,365,425.27		782,673,656.96	46,597,655.26	2,541,814,742.02

企业法定代表人：张丽萍

主管会计工作负责人：陈志延

会计机构负责人：裴雪梅

## 母公司所有者权益变动表

编制单位：亿城集团股份有限公司

2009 半年度

单位：（人民币）元

项目	本期金额							上年金额						
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利 润	所有者权 益合计	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利 润	所有者权 益合计
一、上年年末余额	601,950,516.00	1,053,227,488.53			57,365,425.27	143,969,376.79	1,856,512,806.59	401,300,344.00	1,173,617,591.73			43,089,652.78	137,884,029.27	1,755,891,617.78
加：会计政策变更														
前期差错更正														
其他														
二、本年初余额	601,950,516.00	1,053,227,488.53			57,365,425.27	143,969,376.79	1,856,512,806.59	401,300,344.00	1,173,617,591.73			43,089,652.78	137,884,029.27	1,755,891,617.78
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	300,975,258.00	-300,975,258.00				-19,050,584.66	-19,050,584.66	200,650,172.00	-120,390,103.20			14,275,772.49	6,085,347.52	100,621,188.81
（一）净利润						11,046,941.14	11,046,941.14						142,757,724.93	142,757,724.93
（二）直接计入所有者权益的利得和损失														
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额														
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响														
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响														
4. 其他														
上述（一）和（二）小计						11,046,941.14	11,046,941.14						142,757,724.93	142,757,724.93
（三）所有者投入和减少资本														
1. 所有者投入资本														
2. 股份支付计入所有者权益的金额														

3. 其他														
(四) 利润分配						-30,097,525.80	-30,097,525.80	80,260,068.80				14,275,772.49	-136,672,377.41	-42,136,536.12
1. 提取盈余公积												14,275,772.49	-14,275,772.49	
2. 对所有者(或股东)的分配						-30,097,525.80	-30,097,525.80	80,260,068.80					-122,396,604.92	-42,136,536.12
3. 其他														
(五) 所有者权益内部结转	300,975,258.00	-300,975,258.00						120,390,103.20	-120,390,103.20					
1. 资本公积转增资本(或股本)	300,975,258.00	-300,975,258.00						120,390,103.20	-120,390,103.20					
2. 盈余公积转增资本(或股本)														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 其他														
四、本期期末余额	902,925,774.00	752,252,230.53			57,365,425.27	124,918,792.13	1,837,462,221.93	601,950,516.00	1,053,227,488.53			57,365,425.27	143,969,376.79	1,856,512,806.59

企业法定代表人：张丽萍

主管会计工作负责人：陈志延

会计机构负责人：裴雪梅

## 亿城集团股份有限公司 2009 年半年度财务报表附注

### 一、公司概况

亿城集团股份有限公司（以下简称公司），原名为大连渤海饭店（集团）股份有限公司、大连亿城集团股份有限公司，由大连渤海集团有限公司联合大连华信信托投资股份有限公司、大连日兴实业公司发起，并经大连市体改委发（1993）62号文件批准，以定向募集方式设立，于1993年5月27日正式注册成立。1996年经中国证监会批准向社会公开发行股票，公司由定向募集公司转变为社会公众公司。公司主营业务包括房地产项目开发、销售商品房、自有房屋物业管理、智能教育开发、基础教育、职业教育、客房出租、餐饮、旅游、娱乐等。

### 二、主要会计政策

#### 1. 遵循企业会计准则的声明

本公司声明编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

#### 2. 财务报表的编制基础

公司财务报表以持续经营为基础进行编制，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则》及其应用指南和后续的会计政策，进行确认和计量。

#### 3. 会计年度

公司采用公历年度，即自每年的1月1日至12月31日止。

#### 4. 记账本位币

公司以人民币为记账本位币。

#### 5. 报告期内计量属性发生变化的报表项目及采用的计量属性

公司按照规定的会计计量属性进行计量，报告期内计量属性未发生变化。公司对会计要素进行计量时，一般采用历史成本，对于采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量的，以所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量为基础。

#### 6. 现金等价物的确定标准

公司将持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、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作为现金等价物。

#### 7. 外币业务核算方法

外币交易在初始确认时，采用交易发生当月月初的即期汇率将外币金额折算为记账本位币金额；期末按照下列方法对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理：

（1）外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益或进行资本化。

（2）以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生当月月初的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。

#### 8. 金融资产和金融负债

（1）金融资产和金融负债的分类

金融资产分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产(包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产)、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产等四类。

金融负债分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债(包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债)、其他金融负债等两类。

## (2) 金融工具的确认

当公司成为金融工具合同的一方时,确认一项金融资产或金融负债。当收取该金融资产现金流量的合同权利终止、金融资产已转移且符合规定的终止确认条件的金融资产应当终止确认。当金融负债的现时义务全部或部分已解除的,终止确认该金融负债或其一部分。

## (3) 金融工具的计量

A. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债: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。期末,按照公允价值进行后续计量,并将其公允价值变动计入当期损益;但在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资,以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产,按照成本进行后续计量。

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。

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。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交易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。持有期间按照实际利率法计算确认的利息或现金股利,计入投资收益。期末,可供出售金融资产以公允价值进行后续计量,且公允价值变动计入资本公积(其他资本公积);但在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资,以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产,按照成本进行后续计量。

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,按摊余成本进行后续计量。

## (4) 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,以活跃市场的报价确定其公允价值。活跃市场的报价包括定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格,且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。

B. 不存在活跃市场的金融资产或金融负债,采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融资产或金融负债的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

## (5) 金融资产的减值

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

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;对于单项金额不重大的持有至到期投资和应收款项以及经单独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,再对这些

组合进行减值测试。持有至到期投资和应收款项发生减值时，以预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值低于账面价值部分计提减值准备，并计入当期损益。

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，则按其公允价值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提减值准备。可供出售金融资产发生减值时，即使该金融资产没有终止确认，原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失，应当予以转出，计入当期损益。

#### （6）金融资产的转移

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，应当终止确认该项金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不应当终止确认该项金融资产。

金融资产发生整体转移，按所转移金融资产账面价值与因转移而收到的对价和原已直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之间的差额，计入当期损益。

金融资产发生部分转移，应将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并按终止确认部分的账面价值与终止确认部分收到的对价和原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额的差额计入当期损益。原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额，应当按照金融资产终止确认部分和未终止确认部分的相对公允价值，对该累计额进行了分摊后确定。

### 9. 套期

公司的套期主要包括公允价值套期、现金流量套期等。

（1）公司的套期业务必须同时满足下列条件，才能运用套期会计方法进行处理：

A. 在套期开始时，公司对套期关系（即套期工具和被套项目之间的关系）有正式指定，并准备了关于套期关系、风险管理目标和套期策略的正式书面文件。该文件至少载明了套期工具、被套期项目、被套期风险的性质以及套期有效性评价方法等内容；

B. 该套期预期高度有效，且符合企业最初为该套期关系所确定的风险管理策略；

C. 对预期交易的现金流量套期，预期交易应当很可能发生，且必须使公司面临最终将影响损益的现金流量变动风险；

D. 套期有效性能够可靠计量；

E. 公司应当持续对套期有效性进行评价，并确保该套期在套期关系被指定的会计期间内高度有效。

（2）公司主要采用主要条款比较法、比率分析法等方法，对套期有效性进行评价。

#### （3）公允价值套期

被指定和归类为公允价值套期的衍生工具，其公允价值变动形成的利得或损失计入当期损益。被套期项目因被套期风险形成的利得或损失也计入当期损益，同时调整被套期项目的账面价值。如果被套期项目为以摊余成本计量的金融工具，于公允价值调整后按照调整日重新计算的的实际利率在调整日至到期日的期间内进行摊销，摊销金额计入当期损益。

#### （4）现金流量套期

被指定和归类为现金流量套期的衍生工具，其公允价值的变动计入资本公积，无效套期部分的损失和利得计入当期损益。如果套期项目在损益内确认，则原计入资本公积的金额将在该项资产或债务影响公司损益的相同期间转出，计入当期损益。如果对预期交易的套期形成了一项非金融资产或非金融负债，则将已计入资本公积的利得或损失转出，计入该项资产或负债的初始成本中。当公司撤销了套期关系、套期工具到期或出售、终止、行使或不再符合套期会计条件时，套期会计将被终止。

套期会计终止时，已计入资本公积的累计利得或损失，将在预期交易发生并计入损益时，自资本公积转出计入损益。如果预期交易不会发生，则将计入资本公积的累计利得或损失立即转出，计入当期损益。

#### 10. 应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

(1) 坏账的确认标准：凡因债务人破产，依据法律清偿后确实无法收回的应收款项；债务人死亡，既无遗产可供清偿，又无义务承担人，确实无法收回的应收款项；债务人逾期三年未能履行偿债义务，经股东大会或董事会批准列作坏账的应收款项。

(2) 坏账损失核算方法：采用备抵法核算坏账损失。

(3) 坏账准备的确认标准：公司根据以往坏账损失发生额及其比例、债务单位的实际财务状况和现金流量情况等相关信息合理的估计。

(4) 坏账准备的计提方法及计提比例：

坏账准备的计提方法采用个别认定和账龄分析法相结合进行计提。对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试，计提坏账准备；对于单项金额不重大的应收款项以及经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项，按账龄分析法计提坏账准备。

账龄分析法计提的比例为：账龄在 1 年内的，按应收款项余额的 3% 计提；账龄在 1-2 年的，按应收款项余额的 10% 计提；账龄在 2-3 年的，按应收款项余额的 20% 计提；账龄在 3-4 年的，按应收款项余额的 30% 计提；账龄在 4-5 年的，按应收款项余额的 50% 计提；账龄在 5 年以上的，按应收款项余额的 100% 计提。

#### 11. 存货的核算方法

(1) 存货分为拟开发土地、在建开发产品、已完工开发产品、原材料、物料用品、低值易耗品、库存商品、出租开发产品等。

(2) 存货计量

A. 按照成本进行初始计量。存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。

B. 发出存货的计价方法：原材料、物料用品、库存商品发出时采用先进先出法；已完工开发产品发出时采用个别认定法确定其实际成本。

(3) 开发用地的核算方法：对纯土地开发项目，在开发成本科目中单独设置土地开发明细，核算土地开发过程中所发生的各项费用，包括土地征用及拆迁补偿、购入土地使用权价款、交纳土地使用权出让金、过户费及三通一平前期工程费等直接或间接费用，计算每平方米的土地开发单位成本，根据用途及使用面积，分别计算转入开发产品-其他项目；对连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象，一般按实际占用面积分摊计入商品房成本。

(4) 公共配套设施费用的核算方法：因建设商品房住宅小区而一并开发建设的配套设施，包括开发住宅小区内的道路、商店、银行、邮局、派出所、消防、水塔等非营业性的文教、卫生、行政管理设施以及将无偿交付市政管理部门使用的各种市政公共配套设施，其所需建设费用通过开发成本科目核算。上述支出，凡与小区住宅建设同步开发的列入当期开发成本；凡与小区住宅建设不同步进行的，将尚未发生的公共配套设施费一般采用预提的方法，计入开发成本科目，待以后各期支付。

(5) 存货的盘存制度：采用永续盘存制。

(6) 低值易耗品的摊销方法：采用“五五摊销法”核算。

(7) 存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。若已计提跌价准备的存货的价值又得以恢复，

在原已计提的跌价准备范围内转回。房地产开发产品的可变现净值是指单个项目开发产品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需的估计费用后的价值。

## 12. 长期股权投资的核算

### (1) 长期股权投资的初始计量

①企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

A. 同一控制下的企业合并，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本；合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。

B. 非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方在购买日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证券的公允价值；通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和；购买方为进行企业合并而发生的各项直接相关费用计入企业合并成本；在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，如果在购买日估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，购买方应当将其计入合并成本。

②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，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。实际支付的价款中包含已宣告但尚未领取的现金股利，作为应收项目单独核算。

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

C. 投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，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，如果该交换具有商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量，其长期股权投资成本以换出资产的公允价值计量；如果该交换不具有商业实质或换入资产或换出资产的公允价值不能可靠计量，则长期股权投资成本以换出资产的账面价值计量。

E. 通过债务重组取得的长期股权投资，将放弃债权而享有的股份的公允价值确认为对债务人的投资，重组债权的账面余额与长期股权投资的公允价值之间的差额，记入当期损益；债权人已计提坏账准备的，先将该差额冲减减值准备，不足冲减的部分，记入当期损益。

### (2) 长期股权投资的后续计量

对子公司采用成本法核算；对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算；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。

### (3) 长期股权投资收益确认方法

A. 采用成本法核算的长期股权投资，在被投资单位宣告分派利润或现金股利时，确认投资收益。

B. 采用权益法核算的长期股权投资，中期期末或年度终了，按分享或分担的被投资单位实现的净利润或发生的净亏损的份额，确认投资损益。

C. 处置股权投资时，将股权投资的账面价值与实际取得的价款的差额，作为当期投资的损益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时应当将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

## (4) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。

重大影响，是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权利，但并不控制或与其他方一起共同控制这些政策的制定。

**13. 固定资产**

(1) 固定资产的确认标准：是指同时具有下列特征的有形资产：

- A. 为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的；
- B. 使用寿命超过一个会计年度。

(2) 固定资产分为营业用房、建筑物、供热供电设备、厨房用具、电子设备、运输工具、营业用房装修费、其他设备等。

(3) 固定资产的计价方法

固定资产按照成本进行初始计量。

投资者投入固定资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

非货币性资产交换、债务重组、企业合并和融资租赁取得的固定资产的成本，分别按照相关会计准则确定的方法计价。

(4) 固定资产的折旧方法

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外，公司对所有固定资产计提折旧。

采用直线法计提折旧：按固定资产的原值和估计经济使用年限扣除预计净残值(预计净残值率 5%)计提折旧。但对已计提减值准备的固定资产在计提折旧时，按该项固定资产的账面价值，即固定资产原值减去累计折旧和已计提的减值准备以及尚可使用年限重新计算确定折旧率和折旧额。

各类固定资产折旧年限确定如下：

类 别	折旧年限	年折旧率
营业用房	40 年	2.375%
建筑物	20 年	4.75%
供热供电设备	20 年	4.75%
厨房用具	10 年	9.5%
电子设备	5 年	19%
运输工具	8 年	11.875%
营业用房装修费	10 年	10%
其他设备	5 年	19%

(5) 融资租入固定资产的核算方法

①公司的融资租入固定资产是指实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。公司将符合下列一项的，认定为融资租赁：

- A. 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。
- B. 承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值。
- C. 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产的使用寿命的大部分。
- D. 在租赁开始日，最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产的公允价值。
- E. 租赁资产性质特殊，如不作较大改造，只有承租人才能使用。

②融资租入固定资产的计价方法：在租赁开始日，公司将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

③融资租入固定资产折旧方法：公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提融资租赁资产的折旧。

#### 14. 在建工程

(1) 公司在建工程按工程项目进行分类，具体核算内容包括：建筑工程、安装工程、在安装设备、待摊支出等。

(2) 在建工程按各项工程实际发生的成本入账；与在建工程相关的借款所发生的借款费用，按照借款费用的会计政策进行处理。

(3) 在建工程达到预定可使用状态时，根据工程预算、合同造价或工程实际成本，按估计的价值转入固定资产，待办理了竣工决算手续后再作调整。

#### 15. 无形资产与研究开发费用

(1) 无形资产计价方法

无形资产按照实际发生的成本进行初始计量：

A. 外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

B. 自行开发的无形资产，按相关会计准则及公司相关会计政策的有关规定确定。

C. 投资者投入无形资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

D. 非货币性资产交换、债务重组、政府补助和企业合并取得的无形资产的成本，分别按照相关会计准则确定的方法计价。

(2) 无形资产的摊销方法和期限

使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按直线法摊销，计入当期损益。

使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

对于使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产，每一个会计期间对该无形资产的使用寿命重新进行复核，根据重新复核后的使用寿命进行摊销。

(3) 研究开发费用

公司将内部研究开发项目的支出，划分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查。研究阶段是探索性的，为进一步开发活动进行资料及相关方面的准备。

开发是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等。开发阶段应当是已完成研究阶段的工作，在很大程度上具备了形成一项新产品或新技术的基本条件。

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益；内部研究开发项目开发阶段的支出，同时符合以下条件的，确认为无形资产：

- A. 完成该项无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- B. 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- C. 无形资产产生利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，应当证明其有用性；
- D. 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该项无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- E. 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠计量。

## 16. 资产减值

公司除金融资产、应收款项和存货以外，其他主要类别资产按如下方法进行资产减值的确认和计量：

### (1) 长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产等资产的减值

期末，公司对长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产等资产的账面价值进行检查，有迹象表明上述资产发生减值的，先估计其可收回金额。资产可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为损失，记入当期损益。

当有迹象表明一项资产发生减值的，公司一般以单项资产为基础估计其可收回金额。难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

### (2) 商誉的减值

期末，公司必须对商誉进行资产减值测试。对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，账面价值包括商誉的分摊额的，减值损失金额先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

### (3) 可收回金额的计量

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。

资产的公允价值减去处置费用后的净额，应当根据公平交易中销售协议价格减去可直接归属于该资产处置费用的金额确定。

不存在销售协议但存在资产活跃市场的，应当按照该资产的市场价格减去处置费用后的金额确定。资产的市场价格通常应当根据资产的买方出价确定。

在不存在销售协议和资产活跃市场的情况下，应当以获取的最佳信息为基础，估计资产的公允价值减去处置费用后的净

额，该净额可以参考同行业类似资产的最近交易价格或者结果进行估计。

按照上述规定仍然无法可靠估计资产的公允价值减去处置费用后的净额的，应当以该资产预计未来现金流量的现值作为其可收回金额。

资产的预计未来现金流量的现值，应当按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额确定。

#### (4) 资产组的认定

在认定资产组时，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。同时，考虑公司管理生产经营活动的方式和对资产的持续使用或者处置的决策方式等。但认定的资产组不得大于公司所确定的报告分部。

(5) 资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

### 17. 借款费用

#### (1) 借款费用资本化的确认原则

借款费用包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

企业发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产，包括需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产和存货等资产。

(2) 借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

A. 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

B. 借款费用已经发生；

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

#### (3) 借款费用资本化的停止

为购建或者生产符合资本化条件的资产发生的借款费用，满足上述资本化条件的，在该资产达到预定可使用或者可销售状态前所发生的，计入该资产的成本，在达到预定可使用或者可销售状态后所发生的，于发生当期直接计入财务费用。

#### (4) 暂停资本化

若固定资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用资本化，将其确认为当期费用，直至资产的购建活动重新开始。

#### (5) 借款费用资本化金额的计算方法

在资本化期间内，每一会计期间的利息（包括折价或溢价的摊销）资本化金额，按照下列方法确定：

A. 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，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。

B. 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，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计

算确定。

### 18. 职工薪酬

职工薪酬是指公司为获得职工提供的服务而给予各种形式的报酬以及其他相关支出。公司职工薪酬包括：职工工资、奖金、津贴和补贴；职工福利费；医疗保险费、养老保险费、失业保险费、工伤保险费和生育保险费等各项社会保险；住房公积金；工会经费和职工教育经费；非货币性福利；因解除与职工的劳动关系给予的补偿；其他与获得职工提供服务相关的支出。

(1) 公司在职工为其提供服务的会计期间，应将应付的职工薪酬确认为负债，除因解除劳动关系而给予的补偿外，应当根据职工提供服务的支出受益对象，分别下列情况处理：

- A. 应当由生产产品、提供劳务负担的职工薪酬，计入产品成本或劳务成本。
- B. 应当由在建工程、无形资产负担的职工薪酬计入固定资产或无形资产成本。
- C. 上述 A 和 B 之外的其他职工薪酬，计入当期损益。

(2) 公司在职工劳动合同到期前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，同时满足下列条件的，应当确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的预计负债，同时计入当期损益：

- A. 公司已制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议，并即将实施；
- B. 公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议。

### 19. 股份支付

公司为获取职工和其他方提供服务而授予权益工具，分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

#### (1) 以权益结算的股份支付

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，应当以授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积；完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。

#### (2) 以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，应当按照企业承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后可立即行权的，应当在授予日以企业承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债；完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照企业承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入相关成本或费用和相应的负债。

权益工具的公允价值按照《企业会计准则—第 22 号金融工具的确认和计量》及公司有关金融工具的会计政策的相关规定确定。

### 20. 预计负债

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：

- A. 该义务是企业承担的现时义务；
- B. 履行该义务很可能导致经济利益流出企业；

C. 该义务的金额能够可靠计量。

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；

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）满足上述条件的，确认为预计负债。

## 21. 维修基金的核算方法

根据国家有关规定，按售房款的 2%-3%的比例向购房者收取的专项用于住宅共同部位共同设备和物业管理区域公共设施的维修基金，收取时计入“代收款项”，在业主办理立契过户手续时上交房地产管理部门。

## 22. 质量保证金的核算方法

质量保证金一般按施工单位工程款的 5%预留，待工程验收合格并在约定的保质期内无质量问题时，支付给施工单位。

## 23. 收入的确认方法

收入是在经济利益能够流入公司，以及相关的收入和成本能够可靠地计量时，根据下列方法确认：

(1) 商品销售收入：销售商品在商品所有权上的主要风险和报酬已转移给买方，公司不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，收入的金额能够可靠地计量，与交易相关的经济利益很可能流入，并且与销售该商品相关的成本能够可靠的计量时，确认销售收入的实现。

(2) 房地产销售收入：房地产销售在房产完工并验收合格，已签订销售合同，履行了销售合同规定的主要义务，取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明时（通常收到销售合同金额 20%或以上之订金或/及已确认余下房款的付款安排），将开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方，确认销售收入的实现。

(3) 分期收款销售收入：按照销售合同约定价款的现值确定销售商品收入金额，应收的合同价款与现值之间的差额，应当在合同约定的收款期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。

(4) 经营租赁的租金收入：物业出租按与承租方签订的合同或协议规定的承租方付租日期和金额，确认房屋出租收入的实现。

(5) 物业管理收入：物业管理服务已提供，收入的金额可以可靠地计量，与物业管理服务相关的经济利益很可能流入企业，与物业管理服务相关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

## 24. 政府补助

(1) 政府补助确认原则：政府补助同时满足下列条件的，予以确认。

A. 能够满足政府补助所附条件；

B. 能够收到政府补助。

(2) 政府补助计量：政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

(3) 会计处理

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益；与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

A. 用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益。

B. 用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

## 25. 所得税

公司所得税采用资产负债表债务法进行所得税会计处理。

### (1) 递延所得税资产的确认

①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。但是同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：

A. 该项交易不是企业合并；

B. 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)。

②公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：

A. 暂时性差异在可预见的未来很可能转回；

B. 未来很可能获得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

③本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。

### (2) 递延所得税负债的确认

除下列情况产生的递延所得税负债以外，本公司确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债：

①商誉的初始确认。

②同时满足具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：

A. 该项交易不是企业合并；

B. 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)。

③本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资产生相关的应纳税暂时性差异，应当确认相应的递延所得税负债，但同时满足下列条件的除外：

A. 投资企业能够控制暂时性差异的转回的时间；

B. 该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

### (3) 所得税费用计量

公司将当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：

A. 企业合并。

B. 直接在所有者权益中确认的交易或事项。

## 26. 企业合并

### (1) 同一控制下的企业合并

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量，取得的净资产账面价值与支付的合并对

价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并形成母子公司关系的，合并资产负债表中被合并方的各项资产负债，按其账面价值计量。

## （2）非同一控制下的企业合并

合并成本按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确定。对于吸收合并，合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。对于控股合并，合并资产负债表中被购买方可辨认资产、负债按照合并中确定的公允价值列示，合并成本大于合并中取得的各项可辨认资产、负债公允价值份额的差额，确认为合并资产负债表中的商誉，企业合并成本小于合并中取得的各项可辨认资产、负债公允价值份额的差额，记入当期损益。

## 27. 合并会计报表的编制方法

合并财务报表的合并范围包括本公司及子公司。

按照《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》的规定，在合并时，对公司的重大内部交易和往来余额均进行抵消。

在合并过程中，母、子公司采用的会计政策不同，由此产生的差异，根据重要性原则决定是否调整。

同一控制下企业合并取得的子公司，合并利润表和合并现金流量表包括被合并的子公司自合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润和现金流量。

非同一控制下企业合并取得的子公司，合并利润表和合并现金流量表包括被合并的子公司自合并日至报告期末的收入、费用、利润和现金流量。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在子公司所有者权益中所享有的份额，其余额应当分别下列情况进行处理：

A. 公司章程或协议规定少数股东有义务承担，并且少数股东有能力予以弥补的，该项余额冲减少数股东权益。

B. 公司章程或协议规定少数股东没有义务承担的，该项余额冲减母公司所有者权益。该子公司以后期间实现的净利润，在弥补了由母公司所有者权益所承担的属于少数股东的损失之前，全部归属于母公司所有者权益。

## 28. 外币财务报表的折算方法

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目，除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。

利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率（或即期汇率的近似汇率）折算，折算所产生的外币报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。

现金流量表采用现金流量发生时的即期汇率（或即期汇率的近似汇率）折算。

## 29. 每股收益

### （1）基本每股收益

公司按照归属于普通股股东的当期净利润，除以发行在外普通股的加权平均数计算基本每股收益。发行在外普通股加权平均数按下列公式计算：

发行在外普通股加权平均数 = 期初发行在外普通股股数 + 当期新发行普通股股数 × 已发行时间 ÷ 报告期时间 - 当期回购普通股股数 × 已回购时间 ÷ 报告期时间

(2) 稀释每股收益

公司存在稀释性潜在普通股的，分别调整归属于普通股股东的当期净利润和发行在外普通股加权平均数，并据以计算稀释每股收益。

(3) 重新计算

发行在外普通股或潜在普通股的数量因派发股票股利、公积金转增资本、拆股而增加或因并股而减少，但不影响所有者权益金额的，应当按照调整后的股数重新计算各列报期间的每股收益。

上述变化发生于资产负债表日至财务报告批准报出日之间的，应当以调整后的股数重新计算报告期各年的每股收益。

按照《企业会计准则—会计政策、会计估计变更和差错更正》的规定，对以前年度损益进行追溯调整或追溯重述的，应当重新计算报告期各年的每股收益。

**30. 主要会计政策和会计估计的变更**

(1) 会计政策的变更：

公司本期会计政策未发生变更。

(2) 会计估计的变更：

公司本期会计估计未发生变更。

**三、税项**

公司适用的主要税种及税率列示如下：

税 项	计 税 基 础	税 率
企业所得税*	应纳税所得额	20%—25%
营业税	房地产销售收入等	5%
城市维护建设税	营业税	按公司及子公司所在地政策缴纳
教育费附加	营业税	按公司及子公司所在地政策缴纳
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	按超率累进税率 30%—60%
契税	土地使用权的出售、出让金额	3%—5%

\*公司子公司—深圳市道勤投资有限公司所得税税率为 20%；公司及其他子公司所得税税率为 25%。

**四、控股子公司**

**1. 公司的控股子公司情况及合并范围如下：**

单位：人民币万元

被投资单位名称	注册地	法定 代表人	注册 资本	初始 投资额	持股比例		经营范围	是否 合并
					直接	间接		

北京亿城房地产开发有限公司	北京市	马寅	10000	13643	79%	21%	房地产项目开发、销售商品房、自有房屋物业管理	是
大连亿城教育投资有限公司	大连市	陈志延	6000	6000	83.33%	16.67%	教育投资	是
北京万城置地房地产开发有限公司	北京市	马寅	10000	11300	60%	40%	房地产项目开发、销售商品房，自有房屋物业管理	是
深圳市道勤投资有限公司	深圳市	陈志延	4000	7077	10%	90%	投资兴办实业、信息咨询、计算机软、硬件及网络技术开发	是
北京阳光四季花园房地产开发有限公司	北京市	马寅	5000	5000		100%	房地产开发、销售、房地产信息咨询、自有房屋的物业管理	是
北京亿城物业管理有限公司	北京市	荆燕	500	500	100%		物业管理	是
江苏亿城地产有限公司	苏州市	侯延良	10000	10643	100%		房地产项目开发、销售商品房、自有房屋物业管理	是
大连阳光四季房地产开发有限公司	大连市	马寅	1000	1000		100%	房地产开发及销售；房地产信息咨询；物业管理	是
北京亿城山水房地产开发有限公司	北京市	李劫	10000	10000	100%		房地产开发	是
北京亿城天下房地产开发有限公司	北京市	孙勇	2000	2000		100%	自主选择经营项目开展经营活动	是
天津亿城地产有限公司	天津市	张丽萍	19000	19960	41.05%	58.95%	房地产开发、投资、销售；建筑材料销售；房地产信息咨询；物业管理	是
苏州亿城翠城地产有限公司	苏州市	鄂俊宇	5000	2750		55%	房地产开发销售	是
秦皇岛天行九州房地产开发有限公司	秦皇岛市	杨均贵	5000	2550	51%		房地产开发、商品房销售、物业管理、房地产信息咨询、家居装饰、销售建筑装饰材料、建筑工程承揽、酒店宾馆经营、餐饮、娱乐、洗浴桑拿、美容美发、保健医疗、海滨浴场、滑雪场、游乐场、网球场、销售日用品及百货（未取得专项许可的项目除外）	是
大连王子饭店有限公司	大连市	王成钢	6287	1042	100%		中西餐、舞厅、桑拿、美容美发、卡拉 OK、	是

						住宿、食品、水产品 加工、食品、副食品、 土畜产品、鲜花经 销、工艺品销售
--	--	--	--	--	--	--

上表中北京亿城房地产开发有限公司、北京万城置地房地产开发有限公司、深圳市道勤投资有限公司、北京阳光四季花园房地产开发有限公司、江苏亿城地产有限公司、北京亿城山水房地产开发有限公司、天津亿城地产有限公司、秦皇岛天行九州房地产开发有限公司、大连王子饭店有限公司系通过非同一控制下的企业合并取得的子公司。

本公司无通过同一控制下的企业合并取得的子公司。

**2. 本期合并范围无变化。**

**3. 各子公司的少数股东权益情况如下：**

子 公 司 名 称	期 末 数	期 初 数
秦皇岛天行九州房地产开发有限公司	24,202,273.39	24,215,824.62
苏州亿城翠城地产有限公司	22,343,138.54	22,381,830.64
合 计	46,545,411.93	46,597,655.26

下述所披露的会计报表数据，除特别注明外，“期初”系指 2009 年 1 月 1 日，“期末”系指 2009 年 6 月 30 日，“本期”系指 2009 年 1 月 1 日至 2009 年 6 月 30 日。

**五、合并会计报表附注(如无特殊说明，以下货币单位均为人民币元)：**

**1. 货币资金**

项 目	期 末 数	期 初 数
现 金	482,053.59	526,770.45
银 行 存 款	1,236,750,892.92	669,951,156.90
合 计	1,237,232,946.51	670,477,927.35

注：货币资金 2009 年 6 月 30 日余额较 2009 年初增加 566,755,019.16 元，提高了 84.53%，主要原因系本期销售回款增加所致。

**2. 应收账款**

(1) 分项列示期末余额构成：

项 目	期 末 数		期 初 数	
	金 额	占总额的比例 (%)	金 额	占总额的比例 (%)

单项金额重大的应收账款	16,792,574.00	90.69	15,849,976.00	84.00
单项金额不重大但按信用风险特征组合后风险较大的应收账款				
其他单项金额不重大的应收账款	1,723,789.02	9.31	3,019,759.74	16.00
合 计	18,516,363.02	100.00	18,869,735.74	100.00

注 A：公司将应收账款前五名确定为单项金额重大的应收账款。

B：对于单项金额不重大的应收账款按账龄进行风险组合。

C：期末经测试，未对单项金额重大的应收账款单独计提特别坏账准备，单项金额重大的应收账款已并入相应的账龄组合计提相应的坏账准备。

(2) 账龄分析：

账 龄	期 末 数			期 初 数		
	金 额	计提比例	坏账准备	金 额	计提比例	坏账准备
1 年以内	2,055,040.00	3%	61,651.20	474,043.00	3%	14,221.29
1-2 年	15,026,774.45	10%	1,502,677.45	16,423,555.15	10%	1,642,355.52
2-3 年	50,914.00	20%	10,182.80	506,500.00	20%	101,300.00
3-4 年	457,086.00	30%	137,125.80	1,500.00	30%	450.00
4-5 年	746,207.69	50%	373,103.85	1,379,137.59	50%	689,568.80
5 年以上	180,340.88	100%	180,340.88	85,000.00	100%	85,000.00
合 计	18,516,363.02		2,265,081.98	18,869,735.74		2,532,895.61
净 额	16,251,281.04			16,336,840.13		

(3) 截至 2009 年 6 月 30 日止，应收账款余额中无持有本公司股份超过 5%（含 5%）的股东欠款。

(4) 截至 2009 年 6 月 30 日止，应收账款余额中欠款金额前五名的客户欠款总额为 16,792,574.00 元，占应收账款总额的比例为 90.69%，为应收客户的购房款。

(5) 截至 2009 年 6 月 30 日止，无应收关联方欠款。

### 3. 预付款项

(1) 账龄分析：

账 龄	期 末 数		期 初 数	
	金 额	占总额的比例（%）	金 额	占总额的比例（%）
1 年以内	62,035,661.88	33.66	126,989.06	0.10
1-2 年	122,278,735.00	66.34	122,186,500.00	99.90
2-3 年				

合 计	184,314,396.88	100.00	122,313,489.06	100.00
-----	----------------	--------	----------------	--------

(2) 截至 2009 年 6 月 30 日止, 预付账款余额中无应收持有本公司股份超过 5% (含 5%) 的股东的欠款。

(3) 预付账款主要为 CBD 项目合作预付款 165,000,000.00 元。

(4) 截至 2009 年 6 月 30 日止, 无应收关联方欠款。

(5) 预付账款 2009 年 6 月 30 日余额较 2009 年初增加 62,000,907.82 元, 提高了 50.69%, 主要原因为继续支付 CBD 项目合作款所致。

#### 4. 其他应收款

(1) 分项列示期末余额构成:

项 目	期 末 数		期 初 数	
	金 额	占总额的比 例 (%)	金 额	占总额的比 例 (%)
单项金额重大的其他应收款	125,334,145.00	81.06	52,650,456.32	62.25
单项金额不重大但按信用风险特征组合后风险较大的其他应收款				
其他单项金额不重大的其他应收款	29,289,448.36	18.94	31,922,319.50	37.75
合 计	154,623,593.36	100.00	84,572,775.82	100.00

注 A: 公司将其他应收款前五名确定为单项金额重大的其他应收款。

B: 对于单项金额不重大的其他应收款按账龄进行风险组合。

C: 期末经测试, 未对单项金额重大的其他应收款单独计提特别坏账准备, 单项金额重大的其他应收款已并入相应的账龄组合计提相应的坏账准备。

(2) 账龄分析

账 龄	期 末 数			期 初 数		
	金 额	计提 比例	坏账准备	金 额	计提 比例	坏账准备
1 年以内	98,277,070.70	3%	2,948,312.12	29,941,389.65	3%	898,241.68
1-2 年	5,976,445.46	10%	597,644.55	30,458,626.68	10%	3,045,862.67
2-3 年	29,477,874.26	20%	5,895,574.85	17,903,772.04	20%	3,580,754.40
3-4 年	16,990,115.28	30%	5,097,034.58	449,250.57	30%	134,775.17
4-5 年	977,350.26	50%	488,675.13	3,193,873.06	50%	1,596,936.53
5 年以上	2,924,737.40	100%	2,924,737.40	2,625,863.82	100%	2,625,863.82
合 计	154,623,593.36		17,951,978.63	84,572,775.82		11,882,434.27
净 额	136,671,614.73			72,690,341.55		

(3) 截至 2009 年 6 月 30 日，其他应收款余额中无应收持有本公司股份超过 5%（含 5%）的股东的欠款。

(4) 截至 2009 年 6 月 30 日，无应收关联方欠款。

(5) 截至 2009 年 6 月 30 日，其他应收款余额中欠款金额前五名客户欠款情况如下：

单位名称	金额	占总额的比例 (%)	欠款原因	欠款年限
北京市土地整理储备中心	87,000,000.00	56.27	拍地保证金	1 年内
北京海开房地产股份有限公司	27,769,674.00	17.96	代垫拆迁户房款	2-3 年
人大附中培训中心	6,000,000.00	3.88	往来款	1 年内
北京万霖房地产开发有限公司	4,364,471.00	2.82	代垫拆迁户房款	1-2 年
北京市海淀区绿化队	200,000.00	0.13	施工保证金	1-2 年
合计	125,334,145.00	81.06		

(6) 其他应收款 2009 年 6 月 30 日余额较 2009 年初增加 70,050,817.54 元，提高了 82.83%，其主要原因为本期支付拍地保证金所致，该款项已于 2009 年 7 月收回。

**5. 存货**

项目	期末数		期初数	
	金额	跌价准备	金额	跌价准备
已完工开发产品	1,105,675,853.15		1,584,210,942.17	
在建开发产品	1,837,290,544.16		1,516,725,691.39	
拟开发土地	1,066,705,655.32		499,720,114.01	
原材料	71,346.11		306,123.06	
库存商品	44,031.41		31,053.93	
低值易耗品	894,998.68		894,248.68	
物料用品	531,925.70		506,528.99	
合计	4,011,214,354.53		3,602,394,702.23	

其中：

(1) 已完工开发产品

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数	跌价准备
碧水云天-颐园	2003.09	186,197,330.86		2,628,628.38	183,568,702.48	
万柳亿城大厦	2004.10	53,062,900.26			53,062,900.26	
卡尔生活馆	2004.03	58,948,544.04		6,253,591.66	52,694,952.38	

万城华府一期	2005.08	35,841,716.60	97,868.74		35,939,585.34
万城华府二期	2006.09	47,253,950.63			47,253,950.63
万城华府三期	2006.10	6,910,478.86			6,910,478.86
亿城天筑	2007.10	49,965,070.04		222,729.92	49,742,340.12
山水颐园-住宅	2007.08	5,872,244.59		3,077,072.99	2,795,171.60
亿城新天地 6#	2008.11	231,740,947.34		142,641,165.65	89,099,781.69
西山华府-北区	2008.12	908,417,758.95	50,243,329.00	374,053,098.16	584,607,989.79
合 计		1,584,210,942.17	50,341,197.74	528,876,286.76	1,105,675,853.15

(2) 在建开发产品

项 目 名 称	期末在建开工时间	预计下批竣工时间	期末在建预计总投资	期 初 数	期 末 数	跌价准备
西山华府-其余	2007.12	2009.10	2,250,000,000.00	1,171,725,697.99	1,374,987,215.12	
山水颐园-公建	2007.11	2010.12	300,000,000.00	86,832,994.20	87,331,233.17	
亿城新天地 7#	2008.09	2010.05	670,000,000.00	258,166,999.20	374,972,095.87	
合 计				1,516,725,691.39	1,837,290,544.16	

(3) 拟开发土地

项 目 名 称	预计下期开工时间	预计下期竣工时间	预计总投资	期 初 数	期 末 数	跌价准备
亿城新天地 8#	2009.11	2011.10		128,783,759.84	129,762,859.39	
苏州胥口项目				102,186,223.50	102,186,223.50	
秦皇岛项目 1 期				268,750,130.67	282,980,722.43	
中关村软件园项目	2010.03	2011.10			551,775,850.00	
合 计				499,720,114.01	1,066,705,655.32	

(4) 存货中部分资产用于本公司银行贷款抵押，借入款项合计 105,300 万元。已抵押的资产名称及抵押面积如下：

名 称	截止 2009 年 6 月 30 日剩余抵押面积(平方米)	借 款 余 额
西山华府土地使用权及在建工程	土地：149,577.93 在建：290,561.66	800,000,000.00
碧水云天颐园及亿城大厦房屋	房屋：11,393.43	88,000,000.00
亿城新天地 7# 地土地使用权	土地：53,052.98	85,000,000.00

亿城新天地 8# 地土地使用权	土地：47,947.38	80,000,000.00
合 计		1,053,000,000.00

(5) 公司本期发生资本化利息 38,638,800.00 元。

(6) 存货 2009 年 6 月 30 日余额较 2009 年初增加 408,819,652.30 元，提高了 11.35%，其主要原因为本期新增中关村软件园项目土地储备所致。

(7) 公司存货不存在需计提减值准备的情况。

#### 6. 一年内到期的非流动资产

项 目	期 末 数	期 初 数
应收北京晨枫房地产开发有限公司合作资金及资金占用费	208,000,000.00	
合 计	208,000,000.00	

注：经 2009 年 1 月 20 日召开的第四届董事会临时会议批准，公司与北京晨枫房地产开发有限公司、天津亿通实业投资有限公司签署了《晨枫家园项目合作开发协议之终止协议》，公司投入的资金转作对北京晨枫房地产开发有限公司的借款，并应 2009 年 12 月 31 日之前收回本息。

#### 7. 长期应收款

单 位 名 称	期 末 数	期 初 数
北京晨枫房地产开发有限公司		245,951,346.00
合 计		245,951,346.00

#### 8. 长期股权投资

(1) 分项列示：

被投资单位名称	注册地	业务性质	本企业持股比例	本企业在被投资单位表决权比例	2009 年 6 月 30 日净资产总额	2009 年 1-6 月营业收入总额	2009 年 1-6 月净利润
一. 合营企业							
北京阳台山旅游经营管理有限公司	北京市	旅游开发	50%	50%	9,697,350.12		
二. 联营企业							
深圳市北大附中教育投资有限公司	深圳市	技术培训	39%	39%	9,720,580.64		
秦皇岛天行建房地产开发有限公司	秦皇岛市	房地产开发	49%	24.99%	9,982,168.17		-891.16

北京华亿三高体育发展有限公司	北京市	体育运动项目等经营	30%	30%	8,000,000.00		
----------------	-----	-----------	-----	-----	--------------	--	--

(2) 按核算方法列示:

被投资单位名称	初始投资金额	期初数	本期增加	本期减少	从投资单位分回的现金红利	期末数
一. 按成本法核算:						
上海中城联盟投资管理有限公司	9,632,000.00	9,632,000.00				9,632,000.00
二. 按权益法核算						
北京阳台山旅游经营管理有限公司	5,000,000.00	4,848,672.55				4,848,672.55
深圳市北大附中教育投资有限公司	3,900,000.00	3,791,026.45				3,791,026.45
秦皇岛天行建房地产开发有限公司	4,900,000.00	4,891,699.07	-436.67			4,891,262.40
北京华亿三高体育发展有限公司	1,500,000.00		1,500,000.00			1,500,000.00
合计		23,163,398.07	1,499,563.33			24,662,961.40

## 9. 固定资产

(1) 固定资产及累计折旧增减变化情况:

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
一. 原价合计	316,006,339.67	486,922.01	1,503,351.00	314,989,910.68
其中: 营业用房	269,935,381.56			269,935,381.56
建筑物	229,244.00			229,244.00
供热供电设备	9,662,191.72	5,450.00		9,667,641.72
电子设备	10,637,393.42	194,950.01	47,234.00	10,785,109.43
运输工具	18,643,164.33	271,800.00	1,456,117.00	17,458,847.33
厨房用具	116,800.00			116,800.00
其他设备	1,778,823.64	9,822.00		1,788,645.64
装修费	5,003,341.00	4,900.00		5,008,241.00
二. 累计折旧合计	57,268,878.82	5,984,985.51	1,608,717.80	61,645,146.53
其中: 营业用房	36,395,243.07	3,048,429.50		39,443,672.57
建筑物	119,779.44	5,444.52		125,223.96

项 目	期 初 数	本期增加	本期减少	期 末 数
供热供电设备	2,346,333.88	420,240.32		2,766,574.20
电子设备	6,956,615.87	660,787.84	44,711.98	7,572,691.73
运输工具	8,990,186.56	1,246,432.37	1,564,005.82	8,672,613.11
厨房用具	57,537.97	5,824.74		63,362.71
其他设备	1,460,078.54	85,270.04		1,545,348.58
装修费	943,103.49	512,556.18		1,455,659.67
三. 账面价值合计	258,737,460.85			253,344,764.15
其中：营业用房	233,540,138.49			230,491,708.99
建筑物	109,464.56			104,020.04
供热供电设备	7,315,857.84			6,901,067.52
电子设备	3,680,777.55			3,212,417.70
运输工具	9,652,977.77			8,786,234.22
厨房用具	59,262.03			53,437.29
其他设备	318,745.10			243,297.06
装修费	4,060,237.51			3,552,581.33

(2) 公司以房屋——渤海饭店大楼地下一层至地上十二层为抵押物，抵押房屋建筑面积 23,150.51 平方米，向银行借入款项合计 10,000.00 万元，截至报告期末余额为 82,799,470.79 元。

(3) 报告期内无闲置未用的固定资产。

(4) 公司所有登记类固定资产均已办妥相应的权属证书。

(5) 公司固定资产不存在需计提减值准备的情况。

#### 10. 在建工程

在建工程增减变化情况：

工 程 名 称	期初数	本期增加	本期转入固定 资产数	其他 减少	期 末 数	资金 来源
渤海饭店消防改造工程	369,320.00	249,080.00			618,400.00	其他
王子饭店铁皮房改造		85,000.00			85,000.00	其他
合 计	369,320.00	334,080.00			703,400.00	

注：上述在建工程借款费用资本化金额为 0。

**11. 无形资产**

(1) 明细情况如下:

项 目	期 初 数	本期增加	本期减少	期 末 数
一. 原价合计	5,738,378.83	59,500.00		5,797,878.83
其中: 土地使用权	4,854,882.50			4,854,882.50
办公软件	883,496.33	59,500.00		942,996.33
二. 累计摊销合计	3,922,928.97	155,419.10		4,078,348.07
其中: 土地使用权	3,397,284.16	121,372.08		3,518,656.24
办公软件	525,644.81	34,047.02		559,691.83
三. 账面价值合计	1,815,449.86			1,719,530.76
其中: 土地使用权	1,457,598.34			1,336,226.26
办公软件	357,851.52			383,304.50

(2) 公司无形资产不存在需计提减值准备的情况。

(3) 报告期内无研究开发费用资本化的情况。

**12. 商誉**

明细情况如下:

被投资单位 名称	期 初 数	本期 增加	本期 减少	期 末 数	减 值 准 备	形成原 因
深圳市道勤投资有限 公司	16,708,571.55			16,708,571.55	16,708,571.55	溢价收 购
北京亿城物业管理有 限公司	564,357.34			564,357.34	564,357.34	溢价收 购
合 计	17,272,928.89			17,272,928.89	17,272,928.89	

**13. 长期待摊费用**

类 别	期 初 数	本期增加	本期摊销	期 末 数
王子饭店租入固定资产改良支 出	37,412,241.23		1,969,065.30	35,443,175.93
合 计	37,412,241.23		1,969,065.30	35,443,175.93

**14. 递延所得税资产及递延所得税负债**

项 目	期 末 数	期 初 数
一. 递延所得税资产:		
坏账准备	4,493,029.49	2,956,307.87
可弥补经营性亏损		
交易性金融资产		
资本公积		
合 计	4,493,029.49	2,956,307.87
二. 递延所得税负债:		
交易性金融资产		
合 计		

**15. 其他非流动资产**

类 别	初始金额	期 初 数	本期增加	本期摊销	期 末 数
北京亿城房地产开发 有限公司	43,584,219.99	19,976,100.42		2,179,211.04	17,796,889.38
北京万城置地房地 产开发有限公司	25,999,454.14	15,180,146.97		1,299,972.72	13,880,174.25
北京阳光四季花园 地产开发有限公司	7,552,950.65	3,718,174.62		377,647.54	3,340,527.08
天津亿城地产有限 公司	21,360,239.13	16,418,370.13		1,068,011.96	15,350,358.17
合 计	98,496,863.91	55,292,792.14		4,924,843.26	50,367,948.88

公司于以前年度收购上述子公司时，按原《企业会计制度》确认了股权投资差额共计 98,496,863.91 元，并进行了相应的摊销，根据 2007 年 2 月 1 日公布的《企业会计准则实施问题专家工作组意见》，企业持有的非同一控制下合并产生的对子公司的长期股权投资借方差额，在首次执行日及执行新会计准则后，按照“原制度”核算的长期股权投资借方差额的余额，无法分摊至被购买方各项可辨认资产、负债的，可在原股权投资差额的剩余摊销年限内平均摊销，计入合并利润表相关的投资收益项目，尚未摊销完毕的余额在合并资产负债表中作为“其他非流动资产”列示。

**16. 资产减值准备**

项 目	期 初 数	本期转入	本期提取	本期减少		期 末 数
				转回	转销	
坏账准备	14,415,329.88		6,465,845.48	664,114.75		20,217,060.61
商誉减值准备	17,272,928.89					17,272,928.89
合 计	31,688,258.77		6,465,845.48	664,114.75		37,489,989.50

**17. 应付账款**

(1) 账龄分析:

账 龄	期 末 数		期 初 数	
	金 额	占总额的比例(%)	金 额	占总额的比例(%)
1 年以内	167,008,884.32	73.31	255,672,257.19	74.89
1-2 年	52,066,351.35	22.85	71,202,313.08	20.86
2-3 年	365,067.07	0.16	3,352,204.04	0.98
3 年以上	8,377,449.96	3.68	11,156,351.20	3.27
合 计	227,817,752.70	100.00	341,383,125.51	100.00

(2) 截至 2009 年 6 月 30 日, 应付账款余额中无应付持公司 5% (含 5%) 以上股份的股东单位或关联单位款项。

(3) 应付账款 2009 年 6 月 30 日余额较 2009 年初减少 113,565,372.81 元, 降低了 33.27%, 系本期支付结算工程款所致。

**18. 预收账款**

(1) 账龄分析:

账 龄	期 末 数		期 初 数	
	金 额	占总额的比例(%)	金 额	占总额的比例(%)
1 年以内	1,864,038,409.06	94.92	742,283,871.97	97.79
1-2 年	98,678,632.44	5.02	14,610,987.00	1.92
2-3 年	1,047,389.68	0.05	2,047,389.68	0.27
3 年以上	102,059.00	0.01	102,059.00	0.01
合 计	1,963,866,490.18	100.00	759,044,307.65	100.00

(2) 主要预收房款如下:

项 目 名 称	期 末 数	预计竣工时间	预售 (销售) 比例(%)
西山华府—北区	340,072,505.00	已完工	83.98%
西山华府—其余	1,100,721,489.00	2009.10 部分竣工	39.46%
亿城新天地—6#	44,178,591.00	已完工	92.41%
亿城新天地—7#	376,435,625.00	2010.05	62.21%
合 计	1,861,408,210.00		

注: 预售 (销售) 比例系指已预售 (销售) 的建筑面积占当期可预售 (销售) 的总建筑面积的比例。

(3) 截至 2009 年 6 月 30 日, 预收账款余额中无应付持公司 5% (含 5%) 以上股份的股东单位或关联单位款项。

**19. 应付职工薪酬**

项 目	期 末 数	期 初 数
工资奖金津贴和补贴	783,789.42	1,120,748.39
职工福利费		
社会保险费	626,228.31	681,047.09
工会经费和职工教育经费	4,924,459.12	3,978,854.71
住房公积金	43,224.30	4,339.30
合 计	6,377,701.15	5,784,989.49

注: 报告期内公司无拖欠工资, 也无工效挂钩工资。

**20. 应交税费**

(1) 明细情况:

税 种	期 末 数	期 初 数
企业所得税	-38,119,668.98	-56,926,811.74
营业税	-68,824,578.09	-29,645,035.18
城建税	-4,520,145.59	-2,035,314.92
教育费附加	-2,065,453.39	-819,981.64
地方教育费附加	-141,865.25	32,648.39
土地增值税	137,343,323.19	137,715,144.66
其他税种	4,483,850.12	3,182,366.73
合 计	28,155,462.01	51,503,016.30

(2) 公司执行的各项税率及税收优惠政策参见本附注三。

**21. 其他应付款**

(1) 账龄分析:

账 龄	期 末 数		期 初 数	
	金 额	比例(%)	金 额	比例(%)
1 年以内	119,833,894.93	86.77	98,795,262.29	77.57
1-2 年	1,740,194.01	1.26	8,686,603.76	6.82
2-3 年	11,843,488.53	8.58	11,637,755.34	9.14

3 年以上	4,682,317.25	3.39	8,245,939.72	6.47
合 计	138,099,894.72	100.00	127,365,561.11	100.00

(2) 截至 2009 年 6 月 30 日，其他应付款余额中无应付持公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位或关联单位款项。

(3) 截至 2009 年 6 月 30 日，其他应付款余额中主要应付款情况：

单 位 名 称	金 额	欠款年限	款项内容
北京天行九州投资有限公司	74,790,230.32	1 年内	往来款
代收收楼费用	25,088,395.29	1 年内	代收收楼费用

(4) 其他应付款 2009 年 6 月 30 日余额较 2009 年初增加 10,734,333.61 元，提高了 8.43%，主要原因本期代收业主收楼费用所致。

## 22. 一年内到期的非流动负债

类 别	期 末 数	借款期限	年利率	借款单位
抵押借款	50,000,000.00	2007.10—2009.10	6.75%	交行亚运村支行
抵押借款	150,000,000.00	2007.10—2009.10	6.75%	交行亚运村支行
抵押借款	100,000,000.00	2007.11—2009.10	6.75%	交行亚运村支行
抵押借款	200,000,000.00	2008.03—2010.03	6.75%	交行亚运村支行
合 计	500,000,000.00			

## 23. 长期借款

类 别	期 末 数	借款期限	年利率	借款单位
抵押借款	37,938,614.11	2007.11—2014.10	8.613%	农行甘井子支行
抵押借款	44,860,856.68	2007.12—2014.12	8.613%	农行甘井子支行
抵押借款	100,000,000.00	2008.04—2011.04	6.75%	交行亚运村支行
抵押借款	200,000,000.00	2008.05—2011.04	6.75%	交行亚运村支行
抵押借款	80,000,000.00	2009.03—2011.03	5.40%	建行苏州高新区支行
担保借款	60,000,000.00	2009.03—2011.03	5.40%	建行苏州高新区支行
抵押借款	85,000,000.00	2009.04—2011.04	5.40%	建行苏州高新区支行
抵押借款	88,000,000.00	2007.06—2017.06	8.613%	农行崇文门支行
合 计	695,799,470.79			

长期借款余额较 2009 年初增加 12,783,596.53 元，增长了 1.87%，系亿城新天地 7# 地新增贷款所致。

**24. 股本**

(1) 按类别列示:

	变动前		本次变动增减 (+, -)				变动后		
	股数	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	股数	比例
一、有限售条件股份	113,679,969	18.885%			56,839,984		56,839,984	170,519,953	18.885%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	113,673,668	18.884%			56,836,834		56,836,834	170,510,502	18.884%
其中:境内非国有法人持股	113,673,668	18.884%			56,836,834		56,836,834	170,510,502	18.884%
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中:境外法人持股									
境外自然人持股									
5、高管股份	6,301	0.001%			3,150		3,150	9,451	0.001%
二、无限售条件股份	488,270,547	81.115%			244,135,274		244,135,274	732,405,821	81.115%
1、人民币普通股	488,270,547	81.115%			244,135,274		244,135,274	732,405,821	81.115%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	601,950,516	100.000%			300,975,258		300,975,258	902,925,774	100.000%

(2) 公司于报告期内实施了 2008 年度利润分配及资本公积金转增股本方案,以公司总股本 601,950,516 股为基数,以资本公积金向全体股东每 10 股转增股本 5 股,共计转增 300,975,258 股,公司总股本由 601,950,516 股增至 902,925,774 股。

**25. 资本公积**

按类别列示:

项 目	期 初 数	本 期 增 加	本 期 减 少	期 末 数
股本溢价	1,053,227,488.53		300,975,258.00	752,252,230.53
合 计	1,053,227,488.53		300,975,258.00	752,252,230.53

公司于报告期内以总股本 601,950,516 股为基数,向全体股东按每 10 股以资本公积金转增 5 股,共计转增股本 300,975,258 元。

**26. 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	57,365,425.27			57,365,425.27

**27. 未分配利润**

项 目	本期金额	上年金额
年初未分配利润	782,673,656.96	648,475,752.57
加：本期归属于母公司所有者的净利润	92,637,659.86	270,870,281.80
加：其他增加		
减：提取盈余公积		14,275,772.49
支付普通股股利	30,097,525.80	122,396,604.92
其中：应付现金股利		42,136,536.12
减：转入股本和资本公积		
未分配利润	845,213,791.02	782,673,656.96

公司于报告期内实施了 2008 年度利润分配方案，以总股本 601,950,516 股为基数，向全体股东按每 10 股派现金股利 0.5 元(含税)，共计派现金 30,097,525.80 元。

**28. 营业收入与成本**

(1) 营业收入

A. 按业务分部：

项 目	本期发生数	上年同期数
房地产业	831,816,714.56	331,092,202.61
教育业		
餐饮及物业出租	14,744,312.80	7,440,545.00
合 计	846,561,027.36	338,532,747.61

B. 按地区分部：

项 目	本期发生数	上年同期数
北 京	635,905,256.56	326,992,312.61
苏 州	191,975,713.00	
天 津	3,935,745.00	4,099,890.00
大 连	14,744,312.80	7,440,545.00
昆 明		
合 计	846,561,027.36	338,532,747.61

(2) 营业成本

A. 按业务分部:

项 目	本 期 发 生 数	上 年 同 期 数
房地产业	548,168,734.52	175,315,036.73
教育业		1,944,168.36
餐饮及物业出租	2,194,841.72	193,759.00
合 计	550,363,576.24	177,452,964.09

B. 按地区分部:

项 目	本 期 发 生 数	上 年 同 期 数
北 京	402,450,495.88	171,897,764.46
苏 州	142,641,165.65	
天 津	3,077,072.99	3,417,272.27
大 连	2,194,841.72	193,759.00
昆 明		1,944,168.36
合 计	550,363,576.24	177,452,964.09

(3) 本期较上期收入增加 508,028,279.75 元, 提高了 150.07%, 成本增加 372,910,612.15 元, 提高了 210.15%, 主要原因如下: ①本期结算面积增加; ②本期结算项目亿城新天地毛利率低于去年同期结算项目。

29. 营业税金及附加

项 目	本 期 发 生 数	上 年 同 期 数
营业税	42,944,610.39	16,883,397.41
城建税	2,817,584.10	1,178,182.02
教育费附加	1,292,274.39	507,797.90
地方教育费附加	111,490.94	6,031.02
土地增值税	7,942,942.02	3,032,501.15
防洪费附加	2,326.30	
合 计	55,111,228.14	21,607,909.50

本期较上期增加 33,503,318.64 元, 提高了 155.05%, 系收入增加所致。

**30. 财务费用**

项 目	本 期 发 生 数	上 年 同 期 数
利息支出	6,929,844.77	21,462,527.48
利息收入	18,480,659.62	4,223,937.21
手 续 费	2,143,261.39	344,327.26
合 计	-9,407,553.46	17,582,917.53

本期较上期减少 26,990,470.99 元，降低了 153.50%，系按协议计提北京天行九州投资有限公司、北京晨枫房地产开发有限公司资金占用费所致。

**31. 资产减值损失**

项 目	本 期 发 生 数	上 年 同 期 数
坏账损失	5,801,730.73	4,799,272.46
其 他		
合 计	5,801,730.73	4,799,272.46

本期较上期增加 1,002,458.27 元，提高了 20.89%，系本期计提坏账准备所致。

**32. 投资收益**

项 目	本 期 发 生 数	上 年 同 期 数
持有交易性金融资产、持有至到期投资、可供出售金融资产等期间取得投资收益及处置收益		959,834.58
长期应收款确认的收益		80,544,351.29
处置长期股权投资的损益		-15,641,454.63
对联营、合营企业的损益	-436.67	-1,620,645.16
其他非流动资产摊销	-4,924,843.26	-4,924,843.25
合 计	-4,925,279.93	59,317,242.83

本期较上期减少 64,242,522.76 元，降低了 108.30%，系与同期相比，本期晨枫家园项目合作协议终止，不再确认投资收益所致。

**33. 营业外收入**

项 目	本 期 发 生 数	上 年 同 期 数
-----	-----------	-----------

政府补助	1,378,676.00	2,601,887.00
盘盈利得		
非流动资产处置利得	284,807.00	
取得子公司的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
其他		362,440.52
合计	1,663,483.00	2,964,327.52

#### 34. 营业外支出

项目	本期发生数	上年同期数
公益性捐赠支出	5,250,000.00	2,385,900.00
固定资产报废损失		4,377.25
非流动资产处置损失	1,722.02	10,775.75
赔偿支出	17,200,000.00	
其他	2,000.00	6,475.00
合计	22,453,722.02	2,407,528.00

本期较上期增加 20,046,194.02 元，提高了 832.65%，系本期公益性捐赠和项目赔偿款增加所致。

#### 35. 所得税费用

所得税费用的组成：

项目	本期发生数	上年同期数
当期所得税费用	54,084,909.89	21,725,835.27
递延所得税费用	-1,536,721.62	57,916.29
合计	52,548,188.27	21,783,751.56

本期较上期增加 30,764,436.71 元，提高了 141.23%，系本期结算收入增加，所得税费用增加所致。

#### 36. 合并现金流量表

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金 67,674,934.35 元，主要为收到往来款及代收业主收楼款项等，其中收到往来款 29,185,896.38 元，代收款项 31,148,714.58 元，银行存款利息收入 3,494,088.76 元，收到其他款项 3,846,234.63 元。

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金 238,786,640.85 元，主要为支付拍地保证金、往来款、代付款项、各项费用所

发生的现金支出，其中支付拍地保证金 87,000,000.00 元，支付往来款 76,654,243.25 元，代付款项 21,615,949.77 元，费用支出 27,386,095.61 元，捐赠支出 5,250,000.00 元，其他 20,880,352.22 元。

(3) 取得投资收益收到的现金 45,951,346.00 元，系收回北京晨枫房地产开发有限公司晨枫家园项目合作收益。

(4) 收到的其他与投资活动有关的现金 12,512,021.32 元，系收回云南科新教育投资有限公司股权转让款欠款。

(5) 投资支付的 1,500,000.00 元，系支付的北京华亿三高体育发展有限公司出资款。

(6) 现金及现金等价物净增加额：

项 目	本 期 发 生 数	上 年 同 期 数
1.资产负债表中货币资金的期末余额	1,237,232,946.51	927,714,895.00
2.现金及现金等价物期末余额	1,237,232,946.51	927,714,895.00
减：资产负债表中货币资金的期初余额	670,477,927.35	1,382,509,869.43
3.现金及现金等价物增加额	566,755,019.16	-454,794,974.43

(8) 现金流量表补充资料：

项 目	本 期 发 生 数	上 年 同 期 数
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	92,585,416.53	77,232,976.47
加：资产减值准备	5,801,730.73	4,799,272.46
固定资产折旧 油气资产折耗 生物性生物资产折旧	5,735,023.69	8,041,338.56
无形资产摊销	155,419.10	159,744.36
长期待摊费用摊销	1,969,065.30	190,000.00
处置固定资产无形资产和其他长期资产的损失	-283,084.98	10,775.75
固定资产报废损失		4,377.25
公允价值变动损失		
财务费用	6,929,844.77	21,462,527.48
投资损失	4,925,279.93	-59,317,242.83
递延所得税资产减少	-1,536,721.62	57,916.29
递延所得税负债增加		
存货的减少	-370,180,852.30	-391,562,880.38
经营性应收项目的减少	-152,210,373.96	100,814,642.27
经营性应付项目的增加	1,079,236,300.70	-79,830,151.40
其他		
经营活动产生的现金流量净额	673,127,047.89	-317,936,703.72
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		

项 目	本期发生数	上年同期数
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	1,237,232,946.51	927,714,895.00
减：现金的期初余额	670,477,927.35	1,382,509,869.43
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	566,755,019.16	-454,794,974.43

## 六、母公司财务报表附注

### 1. 其他应收款

(1) 分项列示期末余额构成：

项 目	期 末 数		期 初 数	
	金 额	占总额的比例 (%)	金 额	占总额的比例 (%)
单项金额重大的其他应收款	185,145,188.34	99.96	178,197,790.59	99.98
单项金额不重大但按信用风险特征组合后风险较大的其他应收款				
其他单项金额不重大的其他应收款	68,486.96	0.04	44,155.82	0.02
合 计	185,213,675.30	100.00	178,241,946.41	100.00

注：A：公司将其他应收款前五名确定为单项金额重大的其他应收款；

B：对于单项金额不重大的其他应收款按账龄进行风险组合；

C：期末经测试，未对单项金额重大的其他应收款单独计提特别坏账准备，单项金额重大的其他应收款已并入相应的账龄组合计提相应的坏账准备。

(2) 账龄分析：

账 龄	期 末 数			期 初 数		
	金 额	计提比例	坏账准备	金 额	计提比例	坏账准备
1 年内	165,015,605.34	3%	3,166.93	158,025,876.45	3%	7,517.56
1-2 年	667,926.32	10%	0.00	685,926.32	10%	1,800.00

2-3 年	600,016.42	20%	0.00	600,406.42	20%	78.00
3-4 年	6,748,676.29	30%	117.00	6,748,286.29	30%	
4-5 年	9,455,110.50	50%	0.00	9,455,110.50	50%	
5 年以上	2,726,340.43	100%	1,057,570.00	2,726,340.43	100%	1,057,570.00
合 计	185,213,675.30		1,060,853.93	178,241,946.41		1,066,965.56
净 额	184,152,821.37			177,174,980.85		

(3) 截至 2009 年 6 月 30 日止，其他应收款余额中无应收持有本公司股份超过 5%（含 5%）的股东的欠款。

## 2. 长期股权投资

被 投 资 单 位 名 称	初 始 投 资 金 额	比 例	期 末 数	期 初 数
大连亿城教育投资有限公司	50,000,000.00	83.33%	50,000,000.00	50,000,000.00
北京亿城房地产开发有限公司	99,649,559.49	79%	99,649,559.49	99,649,559.49
北京万城置地房地产开发有限公司	73,000,000.00	60%	73,000,000.00	73,000,000.00
天津亿城地产有限公司	81,420,000.00	41.05%	81,420,000.00	81,420,000.00
深圳市道勤投资有限公司	24,000,000.00	10%	24,000,000.00	24,000,000.00
大连王子饭店有限公司	10,421,626.00	100%	10,421,626.00	10,421,626.00
江苏亿城地产有限公司	106,431,250.00	100%	106,431,250.00	106,431,250.00
北京亿城山水房地产开发有限公司	100,000,000.00	100%	100,000,000.00	100,000,000.00
北京亿城物业管理有限公司	5,000,000.00	100%	5,000,000.00	5,000,000.00
秦皇岛天行九州房地产开发有限公司	25,500,000.00	51%	25,500,000.00	25,500,000.00
上海中城联盟投资管理有限公司	9,632,000.00	3.50%	9,632,000.00	9,632,000.00
合 计			585,054,435.49	585,054,435.49

## 3. 投资收益

项 目	本 期 发 生 数	上 年 同 期 数
持有交易性金融资产、持有至到期投资、可供出售金融资产等期间取得投资收益及处置收益		959,834.58

长期应收款确认的收益		80,544,351.29
合 计		81,504,185.87

## 七、关联方关系及其交易

### (一) 存在控制关系的关联方

企业名称	注册地	经营范围	与本企业关系	经济性质或类型	法定代表人
乾通科技实业有限公司	北京市海淀区	项目投资管理、投资咨询	母公司	有限责任	林尤雄
北京亿城房地产开发有限公司	北京市密云县	房地产项目开发、销售商品房、自有房屋物业管理	子公司	有限责任	马寅
大连亿城教育投资有限公司	大连中山区	教育投资	子公司	有限责任	陈志延
北京阳光四季花园房地产开发有限公司	北京市密云县	房地产开发、销售、房地产信息咨询等	子公司	有限责任	马寅
北京亿城物业管理有限公司	北京市海淀区	物业管理	子公司	有限责任	荆燕
深圳市道勤投资有限公司	深圳市南山区	投资兴办实业、信息咨询服务等	子公司	有限责任	陈志延
江苏亿城地产有限公司	苏州工业开发区	房地产项目开发、销售商品房、自有房屋物业管理	子公司	有限责任	侯延良
大连阳光四季房地产开发有限公司	大连市中山区	房地产开发及销售；房地产信息咨询；物业管理	子公司	有限责任	马寅
北京万城置地房地产开发有限公司	北京市海淀区	房地产项目开发、销售商品房；自有房屋物业管理	子公司	有限责任	马寅
天津亿城地产有限公司	天津市南开区	房地产开发、投资、销售	子公司	有限责任	张丽萍
北京亿城山水房地产开发有限公司	北京市海淀区	房地产开发	子公司	有限责任	李劼
北京亿城天下房地产开发有限公司	北京市海淀区	自主选择经营项目开展经营活动	子公司	有限责任	孙勇
苏州亿城翠城地产有限公司	苏州工业园区	房地产开发销售	子公司	有限责任	鄂俊宇
秦皇岛天行九州房地产开发有限公司	秦皇岛市昌黎县	房地产开发、商品房销售、物业管理、房地产信息咨询、家居装饰、销售建筑装饰材料、建筑工程承揽、酒店宾馆经营、餐饮、娱乐、洗浴桑拿、美容美发、保健医疗、海滨浴场、滑雪场、游乐场、网球场、销售日用品及百货（未取得专项许可的项目除外）	子公司	有限责任	杨均贵
大连王子饭店有限公司	大连市中山区	中西餐、舞厅、桑拿、美容美发、卡拉 OK、住宿、食品、水产品加工、食品、副食品、土畜产品、鲜花经销、工艺品销售	子公司	有限责任	王成钢

注：公司最终实际控制人为自然人宫晓冬（男，2003 年至今任海南耀博实业投资有限公司董事）、侯莹（女，2002 至 2007 年任海南耀博实业投资有限公司董事）。

### (二) 存在控制关系的关联方的注册资本及其变化

企业名称	期初数	本期增加数	本期减少数	期末数
------	-----	-------	-------	-----

乾通科技实业有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00
北京亿城房地产开发有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00
大连亿城教育投资有限公司	60,000,000.00			60,000,000.00
北京阳光四季花园房地产开发有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00
北京亿城物业管理有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00
深圳市道勤投资有限公司	40,000,000.00			40,000,000.00
江苏亿城地产有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00
大连阳光四季房地产开发有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00
北京万城置地房地产开发有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00
天津亿城地产有限公司	190,000,000.00			190,000,000.00
北京亿城山水房地产开发有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00
北京亿城天下房地产开发有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00
秦皇岛天行九州房地产开发有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00
大连王子饭店有限公司	62,873,570.00			62,873,570.00
苏州亿城翠城地产有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00

(三) 存在控制关系的关联方所持股份及其变化

被投资单位名称	期初数		本期增加 金额	本期减少 金额	期末数	
	金额	比例			金额	比例
乾通科技实业有限公司	123,502,494.00	20.52%	61,751,247.00		185,253,741.00	20.52%
北京亿城房地产开发有限公司	100,000,000.00	100%			100,000,000.00	100%
大连亿城教育投资有限公司	60,000,000.00	100%			60,000,000.00	100%
北京阳光四季花园房地产开发有限公司	50,000,000.00	100%			50,000,000.00	100%
北京亿城物业管理有限公司	5,000,000.00	100%			5,000,000.00	100%
深圳市道勤投资有限公司	40,000,000.00	100%			40,000,000.00	100%
大连阳光四季房地产开发有限公司	10,000,000.00	100%			10,000,000.00	100%
北京万城置地房地产开发有限公司	100,000,000.00	100%			100,000,000.00	100%
江苏亿城地产有限公司	100,000,000.00	100%			100,000,000.00	100%
天津亿城地产有限公司	190,000,000.00	100%			190,000,000.00	100%
北京亿城山水房地产开	100,000,000.00	100%			100,000,000.00	100%

被投资单位名称	期 初 数		本期增加 金额	本期减少 金额	期 末 数	
	金 额	比 例			金 额	比 例
发有限公司						
北京亿城天下房地产开发 有限公司	20,000,000.00	100%			20,000,000.00	100%
秦皇岛天行九州房地产 开发有限公司	25,500,000.00	51%			25,500,000.00	51%
大连王子饭店有限公司	62,873,570.00	100%			62,873,570.00	100%
苏州亿城翠城地产有限 公司	27,500,000.00	55%			27,500,000.00	55%

#### (四) 不存在控制关系的关联方

关 联 方 名 称	与本公司关系	占注册资本比例
深圳市北大附中教育投资有限公司	联营单位	39.00%
秦皇岛天行建房地产开发有限公司	联营单位	49.00%
北京阳台山旅游经营管理有限公司	合营单位	50.00%
北京华亿三高体育发展有限公司	联营单位	30.00%

#### (五) 关联方交易

1. 本期无关联方交易。
2. 关联方资金往来余额如下：

关 联 方 名 称	期 末 数	期 初 数	项 目
秦皇岛天行建房地产开发有限公司		9,949,402.00	其他应付款

## 八、或有事项

1. 公司之地产子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供按揭贷款担保,截至 2009 年 6 月 30 日,担保总额为 232,631 万元,担保余额约为 89,504 万元。公司的担保类型均为阶段性担保,阶段性担保期限自保证合同生效之日起,至商品房承购人取得所购住房的《房屋所有权证》及办妥抵押登记手续并交银行执管之日止。

2. 经 2009 年 3 月 10 日召开的第四届董事会第十九次会议审议通过,并经 2008 年度股东大会批准,公司为全资子公司江苏亿城地产有限公司向中国建设银行股份有限公司苏州高新技术产业开发区支行申请的人民币 6,000 万元 2 年期贷款提供连带责任担保。截至报告期末本项担保的余额为 6,000 万元。

截止 2009 年 6 月 30 日，公司除提供上述担保外，不存在其他任何对外担保。

## 九、承诺事项

无

## 十、资产负债表日后事项

### 1、注销北京亿城天下房地产开发有限公司

经 2008 年 7 月 29 日召开的第四届董事会临时会议审议批准，公司于报告期后完成了子公司北京亿城天下房地产开发有限公司的注销工作。

### 2、收购三亚河港置业有限公司

经 2009 年 7 月 16 日召开的第五届董事会临时会议审议批准，公司按经审计账面值收购了洋浦百年投资有限公司拥有的三亚河港置业有限公司 90% 股权及部分债权，获取了三亚东河项目。本次收购的总价款为 79,257,968.58 元，其中收购 90% 股权的价款为 8,807,149.98 元，收购 70,450,818.60 元债权的价款为 70,450,818.60 元。

## 十一、其他重要事项

1. 经 2009 年 1 月 20 日召开的第四届董事会临时会议批准，公司与北京晨枫房地产开发有限公司、天津亿通实业投资有限公司签署了《晨枫家园项目开发协议之终止协议》。根据终止协议，公司合作开发晨枫家园项目累计获得投资收益 20,047.56 万元，其中：2007 年度确认投资收益 5,897.15 万元，2008 年度确认投资收益 14,150.41 万元。公司投入的 2 亿元合作资金自终止协议签署之日起按年利率 9% 向北京晨枫收取资金占用费，最迟于 2009 年 12 月 31 日收回此项资金及相应资金占用费。

2. 经 2008 年 7 月 29 日召开的公司第四届董事会临时会议审议通过，并经 2008 年 8 月 18 日召开的公司 2008 年第三次临时股东大会批准，公司拟发行不超过人民币 9 亿元（含 9 亿元）公司债券。2008 年 11 月 26 日，中国证券监督管理委员会发行审核委员会 2008 年第 148 次工作会议有条件核准了本公司发行公司债券的申请。公司将根据股东大会的授权积极稳妥地推进公司债券的申请及发行工作，并根据后续进展情况及时履行信息披露义务。

## 十二、补充资料

### 1. 非经常性损益

非经常性损益项目	本期发生数	上年同期数
1.非流动资产处置损益	283,084.98	-15,656,607.63

非经常性损益项目	本期发生数	上年同期数
2.越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	1,378,676.00	2,601,887.00
3.记入当期损益的政府补贴		
4.计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	14,952,500.00	
5.企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
6.非货币性资产交换损益		
7.委托他人投资或管理资产的损益		
8.因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
9.债务重组损益		
10.企业重组费用		
11.交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
12.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		
13.与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
14.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		
15.单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
16.对外委托贷款取得的损益		
17.采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
18.根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
19.受托经营取得的托管费收入		
20.除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-22,452,000.00	-2,029,934.48
21.其他符合非经常性损益定义的损益项目		
合计	-5,837,739.02	-15,084,655.11
减：所得税影响金额	2,427,625.00	83,235.22
非经常性损益净额	-8,265,364.02	-15,167,890.33

非经常性损益项目	本期发生数	上年同期数
其中：归属于少数股东金额		-2,275,975.23
归属于母公司金额	-8,265,364.02	-12,891,915.10

**2. 每股收益的计算**

项 目	本期发生数	上年同期数
归属于母公司所有者的净利润	92,637,659.86	80,756,433.01
当期普通股加权平均数	902,925,774.00	902,925,774.00
每股收益	0.10	0.09
扣除非经常性损益后每股收益	0.11	0.10

注：报告期公司未发行可转换公司债、认股权等稀释性潜在普通股，故不计算稀释性每股收益。

**3. 净资产收益率**

项 目	本期发生数	上年同期数
归属于母公司所有者的净利润	92,637,659.86	80,756,433.01
当期净资产加权平均数	2,531,503,408.09	2,304,855,055.92
加权平均净资产收益率	3.66%	3.50%
全面摊薄净资产收益率	3.62%	3.46%
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	3.99%	4.06%

## 第七节 备查文件

- 一、载有公司董事长张丽萍签名的半年度报告文本；
- 二、载有公司董事长张丽萍、财务总监陈志延、会计机构负责人裴雪梅签名并盖章的财务报告文本；
- 三、报告期内在中国证监会指定报刊上公开披露过的所有文件的正本及公告的原稿。

董事长：张丽萍

亿城集团股份有限公司

二〇〇九年八月二十八日