

YELAND亿城

亿城集团股份有限公司

二〇〇九年度报告全文

致股东

戏剧般变化的 2009 年过去了，每一个人都会按照自己的理解，把这一历史片段放进记忆的拼图里。这一年，我们经历了什么？或者更关键的是，在中国房地产业第一个冬天里我们学会了什么？因为对于亿城这样的行业弱小者而言，能否通过主动的“纠错——调整”，把每一次挑战转变为自我进化的机遇，将决定我们的未来能走多远。

回顾与检验

回顾过去一年的市场起伏，我们并不想在事后对市场走势做出一个“逻辑自洽”的解释。因为我们在亿城方法里已经承认，房地产具有投资品的属性，在我们的投资哲学里，投资市场的走势本来就是无法预测的。在一个长周期内，取得好的投资绩效的关键不是预测，而是行动的原则。无论是价值投资法，还是趋势法，都只是帮助我们找到合适的行为系统去战胜自己的理性偏差，去年全年的实践再一次验证了我们这一信念。

去年年初我们对行业的判断是偏于悲观的，我们完全没有预料到行业能在短时期内快速反转，可以说我们对市场走向的预测某种程度上是完全错误的。但是我们着眼于在“危中找机”的基本立场，以及“先于市场快速去化库存，先于市场购置土地；聚焦实惠高端；趁低换牌，布局未来”的投资策略，使我们没有完全错失购置土地的最佳时间窗口。二月和三月，我们的西山华府项目先于市场启动出现热销，连续位居北京住宅销售榜前列，我们随即开始同步补充土地资源计划。五月，我们拿下了北京土地市场这轮调整周期中最后一块底价成交的住宅用地；七、八月间，在北京地价大幅上涨以前我们锁定了低密度的青龙湖项目。而在年中，公司管理层继续看多北京房价，同时认为北京市场土地价格的上涨幅度已超出公司能力圈，明确了在环渤海二线城市寻找价值洼地的投资策略。四季度和今年年初，公司又相继取得了天津红桥广场项目和秦皇岛项目。这两个项目，一个处于天津中央商务圈内；一个拥有北中国海最美的海景，具有成为京津高端人群暑期休闲终极目的地的潜力，他们都具有既和北京房价联动上升、土地成本又相对低廉的优势。

优质项目的取得只是为公司发展提供了资源基础，利润的兑现还需要依靠制造环节的价值创造能力。去年，公司通过标杆学习法、持续创新模仿学习行业标杆企业，大幅度提高了对客户价值敏感点和成本控制关键点的把握能力，公司的管理水平和专业能力都取得了大幅提升。以华府项目的绩效表现为例，华府产品线作为公司主要的产品线，过往的万城华府和西山华府一期一直都保持了和区域均价相比的高溢价，但是周转率一直偏低。去年我们第一次实现了在高溢价中快速去化，西山华府项目销售金额位居北京市住宅销售排行榜半年度第一，全年度第四，这充分表明了我们与行业优势企业运营效率的差距在全面缩小，这必将支持公司在未来几年持续快速发展。

面对未来，如果我们的思维仅仅停留在去年市场的乐观氛围，而忘记一些基本的商业逻辑和投资纪律，那么风险将悄然而至。另一方面，做一个“末日先生”，将现在的房价快速上涨简单看成是泡沫同样没有任何意义，虽然“时钟的摆动总会让你有预测成功的一刻”，但重要的是在当下各种市场信号让人感觉扑朔迷离的时候，我们采取什么样的策略，能够超越市场的短期波动，确保自己在一个长的历史周期内跑赢大市。

审视与修正

如果我们回到思考的起点，我们寻找的策略实际是要回答：房地产企业作为一个消费品制造者，如何找到适合自己禀赋最有价值的细分市场，并采取什么样的竞争策略？作为一个资产市场的投资者，会遵循一个什么样的行动原则？

基于亿城过往的专业积累和我们对中国房地产市场“豪宅不贵，普宅难求”二元格局的认知，未来我们还将坚定地聚焦实惠高端市场。我们认为，高端住宅和普通住宅的比价关系现阶段还没有真正拉开，现在的比价既未反应土地资源稀缺性的差异，也未足够反应项目品质的差异和不同购房群体之间收入的差距。在可预见的未来，高端市场的价格成长将持续跑赢大市。而且更重要的是，由于中国高端富裕人群的生活形态一直处于“干中学”的持续变迁过程中，高端住宅的需求无法通过存量的供应来满足，这将给房地产企业提供了大量的创新空间。过去五年，亿城人通过对华府产品的系列操作，积累了京津最高端财智人群的客户网络，未来我们将对这一客户人群的居住需求持续跟踪理解，并准确把握他们由于“财富周期”和“生命周期”导致的需求变化，通过项目创新来诱致和满足他们的潜在需求，争取把握住在这片“蓝海”里跑赢大市的机遇。

过去的十五年，由于地价和房价处于长期的上升通道里，优势的房地产企业基本都遵循了同样的投资策略：通过最大化资产中的土地比例来获取地价上涨的投资利润，大家的差异只是对于买入时机和买入机会判断的差别。在这种背景下，无论是住宅开发企业还是商业开发企业，售出——开发模式都成为占优战略，而土地增值税的高额累进机制则使得周转率和毛利率均好的模式优于缓慢开发高溢价模式。与此同时，优势企业通过持续的股权融资来对冲高土地储备带来的财务风险。当下环境中虽然有不同的市场信号或噪音开始出现，不同公司也在做转型的思考，但是我们认为，由于我们依然处于人口红利和城市化浪潮带来的房地产上升通道中，市场的基本逻辑并没有发生改变，占优战略依然是高周转的开发——售出模式，对商业地产持有比例的增加只是开发城市综合体“被动”的结果。需要注意的是：随着人口红利拐点在 2015 年的到来，我们已处于“后”人口红利期。在这个阶段，一方面我们将见证到市场趋势自我强化的力量有多么可怕；另一方面我们必须清醒认识到，各种突发的因素都随时可能引发市场猛烈的中期调整。因此，比任何时候我们都更需要坚持“稳健财务、谨慎投资”的原则，购置土地要在资本预算范围内，与去化库存对冲；保持较低的有息负债

比，自我约束投资冲动；立足于现实价格谨慎购入土地，绝对不能以过去房价的上涨幅度简单外推到未来作为决策依据。这些看似简单朴素的商业道理却可能成为决定最终结果的关键因素。

各位股东，历史不是先验决定的，一个组织的理性也无法简单建构，我们只有在漫长的演化过程中，才能验证我们今天的设想。我们共同的坚守何尝不是在做一次美妙的思想实验，希望我们的勤劳付出能让您收获投资的成长、还有思考的乐趣。相信自己，相信未来。

董事长：



2010年4月22日

重要提示:

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

公司实有董事 7 名，出席会议董事 7 名。

公司董事长张丽萍、财务总监朱平君、会计机构负责人裴雪梅声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

目录

释义.....	5
第一章 公司基本情况简介.....	6
第二章 会计数据和业务数据摘要.....	7
第三章 股本变动及股东情况.....	9
第四章 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	13
第五章 公司治理结构.....	18
第六章 股东大会情况简介.....	20
第七章 董事会报告.....	21
第八章 监事会报告.....	32
第九章 重要事项.....	34
第十章 财务会计报告.....	39
备查文件.....	123

释义

除非另有说明，以下简称在本报告中之含义如下：

公司、本公司、亿城股份：	指	亿城集团股份有限公司
乾通实业：	指	乾通科技实业有限公司，公司第一大股东
万城置地：	指	北京万城置地房地产开发有限公司，公司全资子公司
北京亿城：	指	北京亿城房地产开发有限公司，公司全资子公司
天津亿城：	指	天津亿城地产有限公司，公司全资子公司
江苏亿城：	指	江苏亿城地产有限公司，公司全资子公司
北京亿城山水：	指	北京亿城山水房地产开发有限公司，公司全资子公司
北京阳光四季：	指	北京阳光四季花园房地产开发有限公司，公司全资子公司
大连阳光四季：	指	大连阳光四季房地产开发有限公司，公司全资子公司
亿城教育：	指	大连亿城教育投资有限公司，公司全资子公司
秦皇岛天行九州：	指	秦皇岛天行九州房地产开发有限公司，公司控股子公司
西海龙湖	指	北京西海龙湖置业有限公司，公司控股子公司
天津亿城山水	指	天津亿城山水房地产开发有限公司，公司全资子公司
深圳道勤：	指	深圳市道勤投资有限公司，公司全资子公司
亿城物业：	指	北京亿城物业管理有限公司，公司全资子公司

第一章 公司基本情况简介

- 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
证券事务代表： 吴建国 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 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

第二章 会计数据和业务数据摘要

一、本年度主要会计数据

营业利润	615,263,566.72 元
利润总额	592,016,981.67 元
归属于上市公司股东的净利润	420,152,073.16 元
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	382,004,696.44 元
经营活动产生的现金流量净额	1,662,892,328.06 元

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	303,508.95
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	1,902,134.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	58,827,944.44
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	513,250.52
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-25,452,228.00
所得税影响额	2,052,766.81
合计	38,147,376.72

二、截至报告期末公司前三年的主要会计数据和财务指标

单位：人民币元

	2009 年末	2008 年末	本年末比上年末 增减	2007 年末
总资产	7,548,915,111.72	5,109,911,616.34	47.73%	5,349,118,225.01
归属于上市公司股东的所有者权益	2,885,271,634.12	2,495,217,086.76	15.63%	2,266,483,341.08
归属于上市公司股东的每股净资产	3.20	4.15	-22.89%	5.65
	2009 年度	2008 年度	本年比上年 增减	2007 年度
营业收入	3,421,697,253.15	1,047,080,515.39	226.78%	2,073,758,881.35
利润总额	592,016,981.67	308,444,579.78	91.94%	464,205,337.11
归属于上市公司股东的净利润	420,152,073.16	270,870,281.80	55.11%	297,602,973.97
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	382,004,696.44	257,776,487.04	48.19%	311,189,057.21
基本每股收益	0.47	0.30	56.67%	0.33
稀释每股收益	0.47	0.30	56.67%	0.33
全面摊薄净资产收益率	14.56%	10.86%	提高 3.70 个百分点	13.13%
加权平均净资产收益率	15.60%	11.35%	提高 4.25 个百分点	28.21%
经营活动产生的现金流量净额	1,662,892,328.06	-445,769,269.26	473.04%	-236,958,955.26
每股经营活动产生的现金流量净额	1.84	-0.74	348.65%	-0.59

三、报告期利润表附表：

报告期利润	净资产收益率（%）		每股收益（元）	
	全面摊薄	加权平均	基本每股收益	稀释每股收益
归属于上市公司股东的净利润	14.56	15.60	0.47	0.47
扣除非经常性损益后归属于上市公司股东的净利润	13.24	14.19	0.42	0.42

第三章 股本变动及股东情况

一、股份变动情况表

	本报告期变动前		本报告期变动增减(+ -)				本报告期变动后	
	数量	比例(%)	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份	113,679,969	18.885%		56,839,984	-62,237,436	-5,397,452	108,282,517	11.992%
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	-62,240,587	-5,403,753	108,269,915	11.991%
其中：								
境内非国有法人持股	113,673,668	18.884%		56,836,834	-62,240,587	-5,403,753	108,269,915	11.991%
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	3,151	6,301	12,602	0.001%
二、无限售条件股份	488,270,547	81.115%		244,135,274	62,237,436	306,372,710	794,643,257	88.008%
1、人民币普通股	488,270,547	81.115%		244,135,274	62,237,436	306,372,710	794,643,257	88.008%
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	0	300,975,258	902,925,774	100.000%

限售股份变动情况表

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
乾通科技实业有限公司	97,841,219	38,491,913	48,920,609	108,269,915	股改限售股份	注 1
洋浦高盛汇邦投资有限公司	15,832,449	23,748,674	7,916,225	0	股改限售股份	2009年9月15日
李新宜	6,301	0	6,301	12,602	离任监事持股	注 2

注 1：股权分置改革形成的限售股份的解除限售日期请参阅本章“股东情况介绍”中的“前 10 名股东中原非流通股股东持有股份的限售条件”。

注 2：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。原监事李新宜于 2009 年 11 月 20 日离任，其持有的本公司股份 12,602 股在离任后半年内不得转让。截至报告期末，李新宜持有的本公司股份 12,602 股为有限售条件股份。

二、证券发行与上市情况

(一) 前 3 年历次证券发行情况

1、2007年11月9日，公司公开增发股份，发行证券种类为人民币普通股，发行价格为20.29元，发行数量为5915万股。其中5615万股无限售股份于2007年11月23日上市流通，网下A类投资者获配的300万股于2007年12月23日上市流通。

2、2009年10月28日，公司公开发行面值7.3亿元的5年期固定利率公司债券，该债券票面利率为8.5%，债券上市日为2009年12月3日，上市地为深圳证券交易所，证券代码为“112013”，简称“09亿城债”。

（二）报告期内公司股份变动情况说明

1、经2009年4月2日召开的2008年度股东大会批准，公司在报告期内实施了《2008年度利润分配及资本公积金转增股本方案》，以2008年末总股本601,950,516股为基数，向全体股东每10股以资本公积金转增股本5股，公司总股本增至902,925,774股。资本公积金转增股份于2009年4月23日计入股东的证券帐户。

2、2009年9月15日，公司原非流通股股东乾通实业所持本公司股份中的38,491,913股及汇邦投资所持本公司股份中的23,748,674股（合计62,240,587股）解除限售条件。

（三）公司目前无内部职工股。

三、股东情况介绍

（一）股东持股情况（截至2009年12月31日）

股东总数	103602户				
前10名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	报告期末持股总数	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	19.98	180,414,409	108,269,915	0
博时新兴成长股票型证券投资基金	其他	3.10	28,000,000	0	0
洋浦百年投资有限公司	境内非国有法人	2.88	25,979,973	0	0
洋浦高盛汇邦投资有限公司	境内非国有法人	1.66	15,010,772	0	0
华夏行业精选股票型证券投资基金 (LOF)	其他	1.44	12,999,902	0	0
益民创新优势混合型证券投资基金	其他	1.24	11,197,437	0	0
中信红利精选股票型证券投资基金	其他	1.00	8,999,801	0	0
上海兆商经贸发展有限公司	其他	0.97	8,800,000	0	0
广发大盘成长混合型证券投资基金	其他	0.89	7,999,940	0	0
泰信先行策略开放式证券投资基金	其他	0.64	5,762,549	0	0
前10名无限售条件股东持股情况					
股东名称	持有无限售条件股份数量		股份种类		
乾通科技实业有限公司	72,144,494		人民币普通股		
博时新兴成长股票型证券投资基金	28,000,000		人民币普通股		
洋浦百年投资有限公司	25,979,973		人民币普通股		
洋浦高盛汇邦投资有限公司	15,010,772		人民币普通股		
华夏行业精选股票型证券投资基金 (LOF)	12,999,902		人民币普通股		
益民创新优势混合型证券投资基金	11,197,437		人民币普通股		

中信红利精选股票型证券投资基金	8,999,801	人民币普通股
上海兆商经贸发展有限公司	8,800,000	人民币普通股
广发大盘成长混合型证券投资基金	7,999,940	人民币普通股
泰信先行策略开放式证券投资基金	5,762,549	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司第一大股东乾通科技实业有限公司与上述其他股东不存在关联关系或属于一致行动人的情形。华夏行业精选股票型证券投资基金(LOF)和中信红利精选股票型证券投资基金同为华夏基金管理有限公司管理的基金。除此之外，上述股东之间未知是否存在关联关系或属于一致行动人的情形。	

(二) 前 10 名股东中原非流通股股东持有股份的限售条件

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	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	108,282,517	2010年7月18日	108,282,517	注

注：乾通实业在股改方案中有追送对价的承诺，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改革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，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。

(三) 公司控股股东情况

乾通科技实业有限公司报告期末其持有本公司股份 180,414,409 股，占公司总股本的 19.98%，为公司第一大股东。乾通科技实业有限公司基本情况如下：

法定代表人：林尤雄

注册资本：人民币 10,000 万元

成立日期：1999 年 12 月 6 日

经营范围：法律、行政法规、国务院决定禁止的，不得经营；法律、行政法规、国务院决定规定应经许可的，经审批机关批准并经工商行政机关登记注册后方可经营；法律、行政法规、国务院决定未规定许可的，自主选择经营项目开展经营活动。

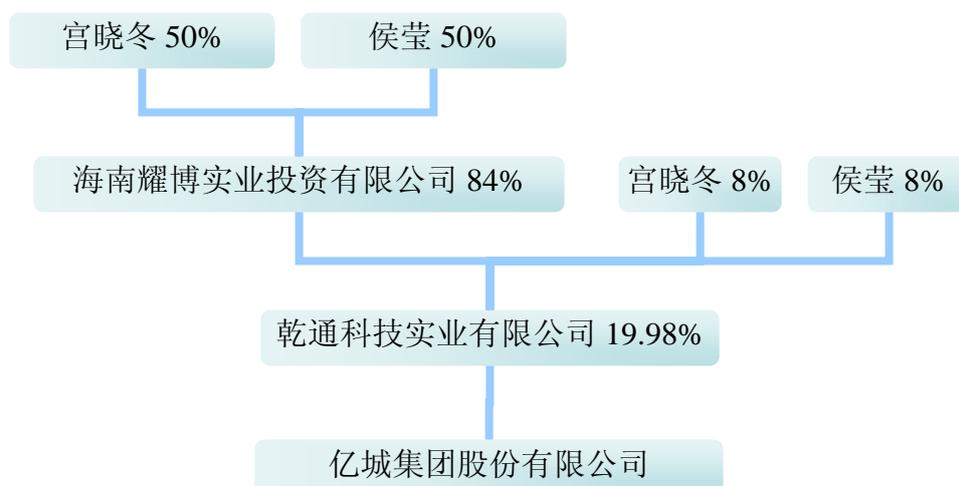
股权关系结构图：见公司与实际控制人的产权与控制关系图。

(四) 公司实际控制人情况

宫晓冬、侯莹为本公司实际控制人，各自的基本情况为：

姓名	国籍	是否取得其他国家或地区的居留权	最近五年的职业及职务
宫晓冬	中国	否	2006 年至 2009 年任本公司董事长 2003 年至今任海南耀博实业投资有限公司董事
侯莹	中国	否	2002 至 2007 年任海南耀博实业投资有限公司董事，2008 年至今无任职

公司与实际控制人的产权与控制关系为：



第四章 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事、高级管理人员

(一) 基本情况

姓名	性别	出生年月	任职期间(年)	职务	持股情况(股)		
					期初	+ -	期末
张丽萍	女	1968.10	2009.4-2012.4	董事长、总裁	0	0	0
蒋殿春	男	1965.2	2009.4-2012.4	独立董事	0	0	0
郝生根	男	1962.7	2009.4-2012.4	独立董事	0	0	0
刘昕	男	1962.12	2009.4-2010.2	独立董事	0	0	0
戴金平	女	1965.1	2010.2-2012.4	独立董事	0	0	0
马寅	男	1974.4	2009.4-2012.4	董事、常务副总裁	0	0	0
陈志延	男	1970.3	2009.4-2012.4	董事、副总裁、董事会秘书	0	0	0
郑力齐	男	1971.3	2009.4-2012.4	董事	0	0	0
曹配全	男	1969.11	2009.12-2012.4	监事会召集人	0	0	0
邵红欣	女	1969.6	2009.4-2012.4	监事	0	0	0
申冬云	女	1969.4	2009.11-2012.4	监事	0	0	0
林强	男	1974.4	2009.4-2012.4	副总裁	0	0	0
周柏生	男	1966.4	2009.11-2012.4	副总裁	0	0	0
遇绣峰	女	1971.9	2009.11-2012.4	副总裁	0	0	0
朱平君	男	1971.7	2009.11-2012.4	财务总监	0	0	0

(二) 主要工作经历和在除股东单位以外的其他单位任职或兼职情况

董事长张丽萍女士：

1968年10月出生，会计学学士、长江商学院EMBA在读。2000年6月至2001年3月，任北京星标投资有限公司财务部经理；2001年3月至2006年3月，历任亿城股份财务经理、财务总监；2006年3月至2008年2月，任亿城股份北京区域公司总经理；2006年3月至2009年4月，任亿城股份董事、副总裁；2009年4月至今，任亿城股份董事长、总裁。

独立董事蒋殿春先生：

1965年2月出生，经济学博士，教授，博士生导师。2000年10月至今，任南开大学经济学院国际经济研究所教授、副所长；2000年10月至今，任南开大学跨国公司研究中心研究员；2001年7月至今，任南开大学证券与公司财务研究中心副主任。现任南开大学经济学院国际经济研究所教授、副所长、南开大学证券与公司财务研究中心副主任。蒋殿春先生自2006年3月起任本公司独立董事。

独立董事郝生根先生：

1962年7月出生，硕士，注册会计师、资产评估师、律师。2000年4月至2003年11月，任广东高域会计师事务所副总经理；2003年11月至今，任广州衡运会计师事务所副主任会

计师。现任广州衡运会计师事务所副主任会计师。郝生根先生自 2006 年 3 月起任本公司独立董事。

独立董事刘昕先生：

1962 年 12 月出生，本科学历。1997 年进入房地产行业，曾任深圳市珠江投资发展有限公司董事长、北京柏宏房地产开发有限公司总经理、北京万利通置业有限公司总经理等职，现任北京新鸿基盛城置业集团有限公司总裁。（刘昕先生已于 2009 年 9 月辞去独立董事职务，并于公司 2010 年第一次临时股东大会补选戴金平女士为公司独立董事后正式离任）

独立董事戴金平女士：

1965 年 1 月出生，经济学博士，教授，博士生导师，英国格林威治大学博士后。1998 年至 2000 年，任南开大学国际经济研究所副教授、副所长；2001 年至 2009 年，任南开大学国际经济研究所教授、所长；2001 年至今，任南开大学跨国公司研究中心副主任；2002 年至今，任南开大学金融工程学院副院长；2009 年至今，任南开大学金融发展研究院副院长。现任南开大学教授、南开大学跨国公司研究中心副主任、南开大学金融工程学院副院长、南开大学金融发展研究院副院长。戴金平女士自 2010 年 2 月起任本公司独立董事。

董事、常务副总裁马寅先生：

1974 年 4 月出生，北京大学国际 MBA，硕士。2002 年至 2003 年任顺驰（中国）集团总裁助理，2003 年至 2004 年任顺驰（华东）集团公司总经理；2004 年至今历任天津亿城地产有限公司副总经理、亿城股份总经理助理、亿城股份副总裁、亿城股份常务副总裁，2007 年 4 月至今任亿城股份董事。现任亿城股份董事、常务副总裁。

董事、副总裁、董事会秘书陈志延先生：

1970 年 3 月出生，南开大学经济学硕士。1999 年至 2001 年任深圳市红荔储汇证券业务部总经理助理，2001 年至 2005 年任深圳市摩登仓建材有限公司副总经理，2006 年起任亿城股份董事会秘书。现任亿城股份董事、副总裁、董事会秘书。

董事郑力齐先生：

1971 年 3 月出生，南开大学经济学硕士。2000 年 6 月至 2009 年 4 月，历任亿城股份董事会秘书、副总经理、北京区域公司副总经理、亿城股份人力资源总监、行政总监等职。现任亿城股份董事。

监事会召集人曹配全先生：

1969 年 11 月出生，本科学历，商业管理经济师。2002 年 10 月至 2004 年，任北京万城置地房地产开发有限公司前期部经理；2004 年至 2006 年 9 月，任亿城股份北京区域公司前期部经理；2006 年 10 月至 2009 年 4 月，任亿城股份北京区域公司总经理助理、前期部经理；2009 年 4 月至今任亿城股份行政部总经理。现任亿城股份行政部总经理、亿城股份监事会召集人。

监事邵红欣女士：

1969 年 6 月出生，法学学士，2006 年 4 月至今任北京亿城房地产开发有限公司人力资源部经理。现任北京亿城房地产开发有限公司人力资源部经理、亿城股份监事。

监事申冬云女士：

1969 年 4 月出生，中国注册会计师协会个人会员。2002 年 6 月至今历任北京阳光四季花

园房地产开发有限公司财务部经理，北京万城置地房地产开发有限公司财务部经理，北京亿城山水房地产开发有限公司财务部经理，亿城股份北京区域公司财务部经理。现任亿城股份北京区域公司财务部经理、亿城股份监事。

副总裁林强先生：

1974年4月出生，法学硕士。2000年2月至2002年8月任海口美兰机场股份有限公司董事长助理，2002年8月至2008年6月任亿城股份副总裁。现任亿城股份副总裁。

副总裁周柏生先生：

1966年4月出生，建筑学硕士。2001年6月至2007年3月任金地集团股份有限公司北京公司设计总监，2007年4月至2009年11月任亿城股份总裁助理兼设计研发中心总经理。现任亿城股份副总裁。

副总裁遇绣峰女士：

1971年9月出生，1994年毕业于清华大学建筑系，建筑学学士。先后从事建筑设计、房地产项目营销及集团品牌营销管理。2001年任金地集团北京公司营销总监，2003年至今历任北京万城置地房地产开发有限公司副总经理、亿城股份北京公司总经理助理、亿城股份品牌营销中心总经理、亿城股份总裁助理。现任亿城股份副总裁。

财务总监朱平君先生：

1971年7月出生，会计师，具有中国注册会计师资格。1994年8月至1999年3月就职于大连会计师事务所，1999年4月至2000年12月就职于大连正元会计师事务所，2001年1月至2002年10月就职于大连华连会计师事务所，2002年10月至2003年3月就职于大连圣亚海洋世界股份有限公司投资管理部。2003年4月至2009年9月，担任大连圣亚海洋世界股份有限公司财务总监。2009年9月至今，担任亿城股份财务管理中心负责人。现任亿城股份财务总监。

（三）年度报酬情况

公司将薪酬制度作为引导员工行为的一种管理手段，作为公司核心价值观的一个具体体现。薪酬制度以公平、分享、市场、效率为原则，为员工提供有市场竞争力的薪资水平。公司对高级管理人员实行在一定范围内浮动的年薪制。高级管理人员的实际薪酬由董事会按照薪酬制度，依据绩效考核情况确定。除独立董事津贴外，公司未设立其他董事、监事津贴，担任公司行政职务的董事、监事均根据行政职务确定薪酬。

2009年度，董事、监事、高级管理人员从公司获得的报酬总额为749.26万元，具体情况如下：

姓名	职务	2009年度薪酬(万元)	备注
张丽萍	董事长、总裁	187.96	
蒋殿春	独立董事	10	
郝生根	独立董事	10	
刘 昕	独立董事	10	已于2010年2月离任
戴金平	独立董事	0	2010年2月起担任独立董事

郑力齐	董事	7.5	2009年4月起只担任公司董事，不再在公司担任其他职务和领取报酬、津贴
马寅	董事、常务副总裁	152.5	
陈志延	董事、副总裁、董事会秘书	102	
朱平君	财务总监	16.83	2009年9月入职
林强	副总裁	95	
周柏生	副总裁	59.08	
遇绣峰	副总裁	37.46	
曹配全	监事会召集人	23.36	
申冬云	监事	20.54	
邵红欣	监事	17.03	
合 计		749.26	

公司现任董事、监事及高级管理人员均不存在在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴的情况。

二、报告期内公司董事、监事选举或离任及高级管理人员新聘或解聘情况

2009年4月2日，公司2008年度股东大会审议通过了《关于公司董事会换届的议案》和《关于公司监事会换届的议案》，选举蒋殿春先生、郝生根先生、刘昕先生、孙勇先生、郑力齐先生为公司第五届董事会董事，其中蒋殿春先生、郝生根先生、刘昕先生为独立董事；选举李新宜女士、邵红欣女士为公司第五届监事会监事。经公司工会提名，公司职工代表大会选举张丽萍女士、马寅先生为公司第五届董事会职工董事，王京虹女士为公司第五届监事会职工监事。

2009年4月2日，公司第五届董事会第一次会议决定聘任张丽萍女士为公司总裁，马寅先生、陈志延先生、林强先生为公司副总裁，陈志延先生为公司董事会秘书。

报告期内，王京虹女士因工作变动原因辞去公司职工监事及监事会召集人职务，公司2009年11月20日召开的第二届二次职工代表大会选举申冬云女士为第五届监事会职工监事。

2009年11月20日，公司第五届董事会临时会议决定聘任马寅先生为常务副总裁，周柏生先生、遇绣峰女士为副总裁，朱平君先生为财务总监。

报告期内，李新宜女士因工作变动原因辞去公司监事职务。公司2009年12月10日召开的2009年第六次临时股东大会增补曹配全先生为公司第五届监事会监事。

报告期内，孙勇先生因个人原因辞去公司董事职务。公司2009年12月10日召开的2009年第六次临时股东大会增补陈志延先生为公司第五届董事会董事。

2009年12月10日，公司第五届监事会临时会议选举曹配全先生为监事会召集人。

报告期内，刘昕先生因个人原因辞去公司独立董事职务。公司2010年2月5日召开的2010年第一次临时股东大会选举戴金平女士为公司第五届董事会独立董事。

三、公司员工情况

公司在职员工共700人。包括管理人员25人，行政人员74人，财务人员44人，生产人

员 281 人，客服人员 211 人（含安保人员），销售人员 43 人，研发拓展人员 22 人。其中房地产开发业 205 人，包括管理人员 21 人，行政人员 40 人，财务人员 23 人，客服人员 16 人，销售人员 38 人，研发拓展人员 22 人，工程技术人员及成本控制人员 45 人。

需公司承担部分费用的离退休人员为 0。

教育程度分布情况：硕士及以上 21 人，本科学历 145 人，专科 175 人，高中及以下 359 人。

第五章 公司治理结构

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，建立起完善的法人治理结构，建立健全了现代企业制度，不断提高公司运作的规范性，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。

公司已经形成了以《公司章程》为核心的完备的制度体系，包括《公司章程》、《内部控制大纲（试行）》以及基本管理制度、业务规章和操作流程等。公司根据《上市公司股东大会规则》及本公司《股东大会议事规则》的要求，召集召开股东大会，平等对待所有股东，保障中小股东享有平等地位，确保所有股东能够充分行使自己的权利。公司的经营决策均按照法律法规及公司制度履行审批程序，控股股东及实际控制人均遵循《公司法》、《公司章程》及公司相关制度的规定，规范地行使权利。公司根据国家相关规定及《公司章程》的要求，制定了《董事会议事规则》、《董事会专门委员会实施细则》等相关内部规章，对董事会、各专门委员会的组成与机构、职责与授权、会议制度、议事程序、信息披露、董事会决议的执行与反馈等进行了规定。公司董事会的召集、召开与记录等均符合上述规则；公司董事勤勉尽责、分工明确，拥有较高的专业技术水平。公司根据国家相关规定及《公司章程》的要求，制定了《监事会议事规则》，对监事会的构成、监事的任职资格、监事会的召集与召开程序、会议记录等均做了明确的规定，并严格遵照执行；公司各位监事勤勉尽责，严格履行其监督职责。公司制定了《总裁工作细则》等相关管理制度，对公司总裁及其他高级管理人员的任职资格、工作职责与权限、工作程序、责任追究等方面进行了规定。公司高级管理人员严格遵守公司章程及各项制度，忠实履行工作职责，维护公司和全体股东的利益。

2009 年是中国证监会确立的“上市公司治理整改年”，公司全面落实公司治理专项活动要求，全面加强公司董事、监事及高级管理人员的后续教育和法律法规培训，切实提高了董事、监事及高级管理人员的责任意识和履职能力，巩固和深化了公司治理整改成果。根据《证券法》、《上市公司信息披露管理办法》等法律法规、部门规章及公司章程的有关规定和《关于做好上市公司 2009 年年度报告及相关工作的公告》（证监会公告[2009]34 号）文件的要求，公司制定了《外部信息报送和使用管理制度》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》，并提交 2010 年 3 月 16 日召开的公司第五届董事会临时会议审议通过。

二、公司独立董事履行职责情况

公司根据国家相关规定及《公司章程》的要求，制定了《独立董事制度》。在实际工作中，公司独立董事表现出与独立性相符合的客观公正性，起到了作为股东利益尤其是中小股东利益代言人的作用，在董事会决策中充分发挥各自的专业能力，切实履行了独立董事的职责。2009 年度，公司未有独立董事对董事会议项提出异议的情形。报告期内，公司董事会召开会议 21 次，独立董事出席董事会的情况为：

独立董事姓名	本年应参加董事会次数（次）	亲自出席（次）	委托出席（次）	缺席（次）
洗国明	3	3	0	0
蒋殿春	21	21	0	0
郝生根	21	21	0	0
刘 昕	21	20	0	1

三、公司的独立性

公司与控股股东在人员、资产、财务、机构和业务等方面均做到了相互独立。公司高级管理人员均在公司领取薪酬，在股东单位不担任除董事、监事以外的其他任何行政职务；公司拥有独立完整的生产经营系统及各项固定资产、无形资产和流动资产；公司设立了独立的财务部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，开设了独立的银行账户，独立作出财务决策；公司设立了独立的组织机构，并保持了运作的独立性；公司建立了独立完整的生产经营体系，具有独立完整的业务及自主经营能力。

四、公司内部控制建设情况

（一）公司内部控制自我评价报告

详见《亿城集团股份有限公司 2009 年度内部控制自我评价报告》。

（二）独立董事对公司内部控制自我评价的意见

公司内部控制制度体系完备，内部控制重点活动按公司内部控制各项制度的规定进行，公司对子公司、关联交易、对外担保、募集资金使用、重大投资、信息披露的内部控制规范、有效。在内控制度设计的恰当性与执行有效性等方面不存在重大缺陷，公司内部控制自我评价符合公司内部控制的实际情况。

（三）监事会对公司内部控制自我评价的意见

公司已建立了完整的内部控制体系，并得到有效运行，在内控制度设计的恰当性与执行有效性等方面不存在重大缺陷。现行内部控制制度的切实执行能够有效防止并及时发现公司运营过程中出现的重要错误或舞弊行为。

第六章 股东大会情况简介

2009 年度，公司共召开七次股东大会。

2009 年 2 月 6 日，公司召开 2009 年第一次临时股东大会。此次会议决议公告已于 2009 年 2 月 7 日在《中国证券报》、《证券时报》上刊登。

2009 年 4 月 2 日，公司召开 2008 年度股东大会。此次会议决议公告已于 2009 年 4 月 3 日在《中国证券报》、《证券时报》上刊登。

2009 年 6 月 24 日，公司召开 2009 年第二次临时股东大会。此次会议决议公告已于 2009 年 6 月 25 日在《中国证券报》、《证券时报》上刊登。

2009 年 9 月 23 日，公司召开 2009 年第三次临时股东大会。此次会议决议公告已于 2009 年 9 月 24 日在《中国证券报》、《证券时报》上刊登。

2009 年 9 月 28 日，公司召开 2009 年第四次临时股东大会。此次会议决议公告已于 2009 年 9 月 29 日在《中国证券报》、《证券时报》上刊登。

2009 年 11 月 23 日，公司召开 2009 年第五次临时股东大会。此次会议决议公告已于 2009 年 11 月 24 日在《中国证券报》、《证券时报》上刊登。

2009 年 12 月 10 日，公司召开 2009 年第六次临时股东大会。此次会议决议公告已于 2009 年 12 月 11 日在《中国证券报》、《证券时报》上刊登。

第七章 董事会报告

一、报告期内公司经营情况的回顾

(一)对市场和政策变化的分析与应对

为应对金融危机对国内经济的冲击，中央政府在 2009 年果断实施了积极的财政政策和适度宽松的货币政策，以及其他一系列“保增长”经济刺激政策。在这些政策的推动下，中国经济在各主要经济体中率先复苏，2009 年全国 GDP 增长率达到 8.7%。

对于拉动经济增长有着重要作用的房地产行业，政府从 2008 年底开始出台了包括降低首付比例、扩大按揭优惠利率的下浮幅度、减免房地产交易税费等一系列促进房地产消费的政策。房地产市场在 2009 年走出了 2008 年的低谷，实现了较快发展，包括房地产成交量、成交额等指标均创下历史新高。根据国家统计局的数据，2009 年全国商品住宅销售面积 8.53 亿平方米，商品房销售额 3.82 亿元，分别同比增长 43.9% 和 80.0%。随着销量的上升，部分城市的房价出现了快速上涨的现象，进而带动了土地市场的迅速回升，特别是进入下半年后一些热点城市“地王”频出，“面粉贵过面包”的现象再度出现，房地产市场也再度成为政府和民众关注的热点问题。面对过热的市场，房地产调控政策已次第而出：2009 年下半年以来，国土部门加大了闲置土地的监管和处理力度；2009 年 12 月五部委出台《关于进一步加强土地出让金收支管理的通知》，要求分期缴纳全部土地出让价款的期限原则上不超过一年，首次缴纳比例不低于全部土地出让价款的 50%；2010 年 1 月“国十一条”和 4 月“国十条”相继出台，提出实行严格的差别化住房信贷政策限制投机性购房需求，同时增加居住用地供应和加快保障性住房建设增大供应量。这些政策都将有助于房地产市场回归理性健康的发展。

公司始终认为，中长期来看，宏观经济增长、居民收入提高、城市化城镇化推进等因素使得我国住宅的潜在需求巨大，而具有清晰的发展战略、快速应变的经营策略和多元融资能力的品牌房地产企业将在未来竞争中占据优势。

2009 年，公司坚持差异化发展的战略，不断提高专业能力，夯实了长远发展的基础。面对快速变化的市场状况，公司积极顺应市场快速反应，把握行业景气的契机，优化销售策略，取得了公司历史最好的销售业绩。土地拓展方面，公司以“快”为原则，2009 年 5 月成功获取西山公馆项目，这是北京 2009 年最后一块底价成交的地块；下半年面对飞涨的土地市场，公司不盲目追高，坚持以投资的理念取得土地储备，获取了三亚东河项目、青龙湖项目和天津红桥广场项目。融资方面，公司于 2009 年 11 月成功发行 7.3 亿元公司债，继 2007 年增发融资后再次实现资本市场融资，为公司快速发展奠定了资金基础。

(二)报告期总体经营情况

1、销售业绩创出公司历史新高

报告期内，公司凭借准确的市场判断能力和有效的执行能力，抓住市场机遇，创造了销售业绩的新纪录。公司全年实现签约销售收入 45.34 亿元。其中西山华府项目成功实现了“华府”品牌的升级，以 37.44 亿元的签约销售收入在 2009 年北京单个楼盘成交金额排行榜中名列第 4 位。

2、公司盈利能力持续提高，财务状况稳健

报告期内，公司业绩大幅提升，实现营业收入 342,169.73 万元，营业利润 61,526.36 万元，归属于母公司所有者的净利润 42,015.21 万元，分别同比增长 227%、101% 和 55%。公司财务状况更趋稳健：报告期末，公司货币资金余额 199,523.25 万元，比 2008 年末增长 198%；公司负债总额 461,362.27 万元，资产负债率 61.12%；负债总额中预收帐款 186,326.34 万元，占负债总额的 40.39%，这些预收帐款绝大部分将于 2010 年参与结算。

3、公司持续发展能力显著提升

报告期内，公司新开工面积 27 万平方米，竣工面积 10 万平方米。2009 年公司抓住时机，在北京、天津、三亚新增土地储备共计 78 万平方米。截至 2009 年年末，公司拥有在建及储备面积约 180 万平方米，可以满足公司未来 3 年的开发需要。

4、加强运营管理，公司的运营效率明显提升

报告期内，公司优化运营信息管理机制，加强项目计划管理，促进项目的整体推进效率，保障了项目总体进度目标的实现。公司在报告期内完成集团 OA 协同系统正式运行，有效提升了公司管理与市场接轨的快速反应能力，为实现职业化、规范化的管理打造了良好平台。

5、公司债券发行顺利完成

报告期内，公司坚持多元化融资的思路，注重对原有融资渠道的巩固维系，加大对新融资渠道的拓展。2009 年 11 月，公司完成公司债券的发行工作，募集资金 7.3 亿元。

6、重要经营情况

(1) 报告期内各主要房地产项目的进展情况

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)
万城华府	北京	22.60	竣工	12,748.55
亿城西山华府	北京	37.74	部分竣工	287,851.85
亿城西山公馆	北京	10.52	未开工	
青龙湖项目	北京	58.04	未开工	
亿城山水颐园公建	天津	4.30	开工	
红桥广场项目	天津	30.98	未开工	
亿城新天地一期(6#地块)	苏州	11.62	竣工	29,094.02
亿城新天地二期(7#地块)	苏州	17.06	开工	
亿城新天地三期(8#地块)	苏州	11.85	开工	
胥口项目	苏州	14	未开工	
秦皇岛项目一期	秦皇岛	24	未开工	
三亚东河项目	三亚	1.57	未开工	

(2) 报告期内占主营业务收入、主营业务利润 10% 以上的行业、产品、地区构成情况

主营业务行业分布情况						
分行业或者产品	营业收入 (万元)	营业成本 (万元)	毛利率 (%)	营业收入比 上年增减(%)	营业成本比 上年增减 (%)	毛利率比上年 增减(%)
房地产业	338,886.51	216,070.56	36.24	230.53	258.62	-4.99
主营业务分产品情况						
房地产	338,886.51	216,070.56	36.24	230.53	258.62	-4.99

主营业务分地区情况		
地区	营业收入(万元)	比上年增减(%)
北京	309,398.92	368.15
苏州	29,094.02	-18.70

(3) 主要控股公司的经营情况及业绩

名称	注册资本(万元)	持股比例(%)		主营业务	2009年度			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	100		房地产	3,197.58	-2,641.66	249,348.17	已开发碧水云天、亿城中心、亿城天筑，在开发西山公馆
北京万城置地房地产开发有限公司	10000	60	40	房地产	12,748.55	-3,939.34	83,063.40	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	287,851.85	44,065.96	347,234.60	在开发西山华府
北京西海龙湖置业有限公司	1000		70	房地产	0	-98.68	138,829.70	在开发青龙湖项目
北京阳光四季花园房地产开发有限公司	5000	100		房地产	595.78	-669.28	12,259.49	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	-154.78	30,038.96	在开发亿城山水颐园
天津亿城山水房地产开发有限公司	20000	49	51	房地产	0	-4.43	45,539.27	在开发红桥广场项目
江苏亿城地产有限公司	10000	100		房地产	29,094.02	3,209.02	141,804.57	在开发苏州新天地项目
北京亿城物业管理有限公司	500		100	物业管理	5,005.16	169.89	2,251.84	
苏州亿城翠城地产有限公司	5000		55	房地产	0	-38.46	11,722.21	在开发胥口项目
三亚河港置业有限公司	1000	90		房地产	0	-62.92	8,821.13	在开发三亚东河项目
秦皇岛天行九州房地产开发有限公司	5000	51		房地产	0	-5.68	29,119.28	在开发秦皇岛项目

(4) 主要供货商、客户情况

2009年度，公司向前5名供应商采购额为45,363.82万元，占全年采购总额的比例为69.75%。

报告期内，公司房地产开发以商品住宅为主，主力客户群为个人购房者，客户较多且比较分散。因此主要客户的销售额占全年销售额较低。经统计，向前5名客户销售额为7,309.01万元，占全年销售总额的比例为2.14%。

(5) 报告期公司资产构成的变化及原因

项目	2009-12-31		2008-12-31		占总资产的比重增长百分点	大幅变动原因
	金额(万元)	占总资产的比重(%)	金额(万元)	占总资产的比重(%)		
货币资金	199,523.25	26.43	67,047.79	13.12	13.31	本期销售回款大幅

						增加及发行债券所致
应收账款	678.96	0.09	1,633.68	0.32	-0.23	
预付款项	2,902.82	0.38	12,231.35	2.39	-2.01	本期 CBD 项目终止合作,将预付合作款转入其他应收款所致
其他应收款	50,232.43	6.65	7,269.03	1.42	5.23	本期 CBD 项目终止合作,原合作款转入,同时支付大额项目定金所致
存货	464,979.53	61.60	360,239.47	70.50	-8.90	本期新增土地储备所致
长期股权投资	3,064.37	0.41	2,316.34	0.45	-0.04	
固定资产	24,736.24	3.28	25,873.75	5.06	-1.78	
长期待摊费用	3,363.28	0.45	3,741.22	0.73	-0.29	
其他非流动资产	4,544.31	0.60	5,529.28	1.08	-0.48	
应付账款	24,194.00	3.20	34,138.31	6.68	-3.48	本期按合同约定支付工程款所致
预收款项	186,326.34	24.68	75,904.43	14.85	9.83	本期公司在售项目(西山华府、亿城新天地)预售款增加所致
应付职工薪酬	532.57	0.07	578.50	0.11	-0.04	
应交税费	-6,887.74	-0.91	5,150.30	1.01	-1.92	本期预售房款增加,由此导致预缴税金增加,以及将预提的土地增值税转入其他流动负债科目列示所致
其他应付款	67,434.73	8.93	12,736.56	2.49	6.44	本期收购西海龙湖置业有限公司应付的债权转让款,以及收购三亚河港置业有限公司带入的应付款所致
其他流动负债	42,623.80	5.65	-	-	5.65	本期竣工项目预提土地增值税计入其他流动负债
长期借款	74,337.83	9.85	68,301.59	13.37	-3.52	
应付债券	72,800.74	9.64	-	-	9.64	本期发行债券所致

报告期内,公司主要资产的计量属性未发生重大变化。存货按照成本与可变现净值孰低计量,交易性金融资产采用公允价值计量,其他资产均以历史成本作为计量基础。

(6) 税费情况

报表项目	2009年 (万元)	2008年 (万元)	变动幅度 (%)	大幅变动原因
营业税金及附加	50,554.19	11,242.78	349.66	本期营业收入较上期大幅增长,导致营业税金及附加所致
销售费用	4,051.13	3,602.94	12.44	本期销售费用基本保持稳定
管理费用	10,939.37	10,412.85	5.06	本期管理费用基本保持稳定
财务费用	-4,072.43	1,936.11	-310.34	本期计提北京晨枫及北京 CBD 项目公

				司资金占用费所致
所得税费用	17,237.08	4,071.82	323.33	主要为本期结算收入增加，所得税费用相应增加所致

(7) 公司现金流量情况

项目	2009年 (万元)	2008年 (万元)	增减幅度 (%)	大幅变动原因
经营活动产生的现金流量净额	166,289.23	-44,576.93	473.04	本期销售回款大幅增加所致
投资活动产生的现金流量净额	-40,674.00	24,442.79	-266.40	本期购买子公司北京西海龙湖置业有限公司、三亚河港置业有限公司所支付的现金增加所致
筹资活动产生的现金流量净额	6,860.22	-51,069.06	113.43	本期发行债券收到现金增加所致

二、对公司未来发展的展望

(一) 行业趋势与公司策略

2010年将是中国宏观经济环境极为复杂的一年，中央政府将“保增长、调结构、管理通胀预期”作为2010年的经济工作重点，并提出要提高宏观调控政策的“灵活性”和“针对性”，这意味着宏观经济政策将会稳中有变，各项应对国际金融危机的经济刺激政策将会逐步退出。2010年初以来，主要城市的房地产市场延续了2009年的房价上涨趋势，政府以抑制房价过快上涨为目标的调控政策已陆续出台，房地产市场的不确定性加大。公司将持谨慎的态度，密切关注市场变化，重点抓好西山华府、西山公馆和亿城新天地项目的销售工作、保持公司财务结构稳健的同时，重点在环渤海区域增加土地储备，保障公司的持续发展。

(二) 2010年度经营计划

2010年，公司将重点做好以下几方面工作：

1、加强项目销售力度。2010年重点抓好西山华府、西山公馆和亿城新天地项目的销售工作，加强销售过程管控，争取全年签约销售收入达到50亿元。

2、持续优化运营管理模式，加快公司资产周转速度。通过强化制度化管理，持续优化梳理管理流程、制度和指引，保障项目执行的质量和效率，缩短项目开发周期，切实提高资产周转率。

3、继续加大融资力度，积极探索多元化融资方式。充分利用各种金融工具和手段，在控制融资风险和融资成本的前提下，不断拓宽多元化的资金来源渠道，提高公司获取资金资源的整体能力。

4、认真研究环境和行业动向，增大公司土地储备。继续加大环境和行业动态研究力度、

密切关注市场的变化，特别是加强环渤海区域市场的研究，力争在 2010 年新增 200 万平方米的土地储备。

三、公司投资情况

(一)公司投资情况概述

报告期内，公司长期股权投资净额 3,064.37 万元，较上年 2,316.34 万元增加 748.03 万元。被投资公司的名称、主要经营活动、占被投资公司的权益比例等见财务报表附注五“合并财务报表项目注释”第 6 项“对合营企业投资和联营企业投资”，公司在被投资公司的权益变动情况见会计报表附注五“合并财务报表项目注释”第 7 项“长期股权投资”。

(二)募集资金使用情况

1、募集资金概况

2007 年度，经中国证券监督管理委员会以证监发行字[2007]378 号文核准，公司以公开增发 A 股方案的方式募集资金 1,200,153,500 元，扣除发行费用实际募集资金总额为 1,161,140,680 元。大连华连会计师事务所为本次发行出具了验资报告（华连内验字[2007]23 号）。

2、募集资金存放情况

根据募集资金管理的相关法律、法规、规范性文件及公司《募集资金管理办法》，本公司根据募集资金投资项目的实际情况，开设了两个募集资金专用账户，并于募集资金到位前及时与开户银行签订了《募集资金专用账户管理协议》。经大连华连会计师事务所审验，截至 2007 年 11 月 15 日，募集资金已全部到账，其中：用于建设西山华府项目的 10 亿元募集资金，存放于在中国农业银行北京市分行营业部开设的 11240101040008860 号账户，用于补充公司流动资金的 161,140,680 元存放于在中信银行北京富华大厦支行开设的 7110310182600032289 号账户。用于补充公司流动资金的募集资金已于 2007 年内全部投入；截至 2009 年 12 月 31 日，用于建设西山华府项目的募集资金已全部投入，其中 2007 年内投入 841,710,000 元，2008 年内投入 158,000,000 元，2009 年内投入 290,000 元。

3、募集资金使用情况

延续到本期使用的 2007 年公开增发 A 股募集资金为 290,000 元。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地控制，保障了资金的安全性与收益性。2009 年度募集资金使用的具体情况如下：

募集资金总额（元）	1,161,140,680	本年度已使用募集资金总额（元）	290,000
		已累计使用募集资金总额（元）	1,161,140,680

承诺项目	是否变更项目	拟投入金额 (元)	实际投入金额 (元)	是否符合计划进度	本年度产生 收益(万元)	是否符合预计收益
补充公司流动资金	否	161,140,680	161,140,680	是	—	不适用
建设西山华府项目	否	1,000,000,000	1,000,010,000	是	44,065.96	是
合计	否	1,161,140,680	1,161,140,680	是	44,065.96	是
未达到计划进度和预计收益的说明	不适用					
变更原因及变更程序说明	不适用					
尚未使用的募集资金用途及去向	不适用					

根据公司 2007 年公开增发 A 股的《招股意向书》，西山华府项目将实现税后净利润约 6.25 亿元。截至报告期末，西山华府项目累计投资 260,665.69 万元，其中募集资金投资 100,000.00 万元，累计实现销售收入 432,809.80 万元，结算收入 298,788.35 万元，净利润 45,270.11 万元。

综上所述，公司董事会认为：

(1) 报告期内，公司募集资金的存放情况符合有关法律法规及本公司《募集资金管理办法》的规定。

(2) 报告期内，公司募集资金的使用符合有关法律法规及本公司《募集资金管理办法》的规定；募集资金的用途及投资项目的进度符合相关《招股意向书》的承诺。

(三)其他重大投资项目情况

报告期内，公司除房地产项目外，无其他重大投资项目。

四、财务会计报告的有关情况

- (一) 中准会计师事务所对公司 2009 年度财务报告出具了标准的无保留意见的审计报告。
- (二) 报告期内公司未发生会计政策、会计估计变更或重要前期差错更正情况。

五、董事会日常工作情况

(一)报告期内董事会的会议情况

报告期内，公司共召开了 21 次董事会会议，具体如下：

1、2009 年 1 月 15 日，公司第四届董事会召开临时会议。会议审议并一致通过了《关于胥口项目的议案》。

2、2009 年 1 月 20 日，公司第四届董事会召开临时会议。会议审议并一致通过了《关于晨枫项目的议案》、《关于改聘外部审计机构的议案》、《关于制定董事会审计委员会年度审计

工作规程的议案》、《关于制定独立董事年报工作制度的议案》、《关于召开 2009 年第一次临时股东大会的议案》。该次会议决议公告已于 2009 年 1 月 22 日在《中国证券报》、《证券时报》上刊登。

3、2009 年 3 月 10 日，公司第四届董事会召开第十九次会议。会议审议并一致通过了《公司 2008 年度报告及报告摘要》、《公司 2008 年度总裁工作报告》、《公司 2008 年度财务决算报告》、《公司 2008 年度利润分配及资本公积金转增股本预案》、《公司内部控制的自我评价报告》、《关于续聘公司年度审计机构的议案》、《关于公司董事会换届的议案》、《关于修改〈董事会专门委员会实施细则〉的议案》、《〈公司章程〉修正案》、《关于为全资子公司江苏亿城提供担保的议案》、《关于终止 CBD 核心区项目〈协议书〉的议案》、《关于召开 2008 年度股东大会的议案》。该次会议决议公告已于 2009 年 3 月 12 日在《中国证券报》、《证券时报》上刊登。

4、2009 年 4 月 2 日，公司第五届董事会召开第一次会议。会议审议并一致通过了《关于选举公司董事长的议案》、《关于聘任公司总裁的议案》、《关于选举第五届董事会专门委员会成员的议案》、《关于聘任公司副总裁及财务总监的议案》、《关于聘任董事会秘书及证券事务代表的议案》、《关于向部分董事及管理人员颁发“杰出贡献奖”及“董事会特别奖”的议案》。该次会议决议公告已于 2009 年 4 月 3 日在《中国证券报》、《证券时报》上刊登。

5、2009 年 4 月 21 日，公司第五届董事会召开临时会议。会议审议并一致通过了《关于中关村软件园项目拓展工作的汇报》。

6、2009 年 4 月 23 日，公司第五届董事会召开第二次会议。会议审议并一致通过了《2009 年第一季度报告》。

7、2009 年 5 月 5 日，公司第五届董事会召开临时会议。会议审议并一致通过了《关于北京广渠门外 10 号地块项目立项的议案》、《关于北京奥运村地块项目立项的议案》、《关于苏州独墅湖地块项目立项的议案》、《关于天津红桥广场地块项目立项的议案》。

8、2009 年 5 月 25 日，公司第五届董事会召开临时会议。会议审议并一致通过了《关于公益性捐赠的议案》、《关于修改〈募集资金管理办法〉的议案》。

9、2009 年 6 月 5 日，公司第五届董事会召开临时会议。会议审议并一致通过了《关于晨枫家园项目的议案》。

10、2009 年 6 月 8 日，公司第五届董事会召开临时会议。会议审议并一致通过了《公司章程修正案》、《关于召开 2009 年第二次临时股东大会的议案》。该次会议决议公告已于 2009 年 6 月 9 日在《中国证券报》、《证券时报》上刊登。

11、2009 年 7 月 16 日，公司第五届董事会召开临时会议。会议审议并一致通过了《关于收购三亚东河项目的议案》。该次会议决议公告已于 2009 年 7 月 18 日在《中国证券报》、《证券时报》上刊登。

12、2009 年 8 月 28 日，公司第五届董事会召开第三次会议。会议审议并一致通过了《2009 年半年度报告》、《关于向浦发银行大连分行申请贷款的议案》。该次会议决议公告已于 2009 年 8 月 31 日在《中国证券报》、《证券时报》上刊登。

13、2009 年 9 月 3 日，公司第五届董事会召开临时会议。会议审议并一致通过了《关于终止 CBD 项目〈协议书〉的议案》、《关于召开 2009 年第三次临时股东大会的议案》。该次会议决议公告已于 2009 年 9 月 8 日在《中国证券报》、《证券时报》上刊登。

14、2009 年 9 月 11 日，公司第五届董事会召开临时会议。会议审议并一致通过了《关于受让北京西海龙湖置业有限公司股权及债权的议案》、《关于继续履行北京西海龙湖置业有限公司重要合同的议案》、《关于召开 2009 年第四次临时股东大会的议案》。该次会议决议公告已于 2009 年 9 月 12 日在《中国证券报》、《证券时报》上刊登。

15、2009 年 10 月 19 日，公司第五届董事会召开临时会议。会议审议并一致通过了《关于苏州胥口二期项目立项的议案》。

16、2009年10月28日，公司第五届董事会召开第四次会议。会议审议并一致通过了《2009年第三季度报告》。

17、2009年11月5日，公司第五届董事会召开临时会议。会议审议并一致通过了《关于确定公司债券最终发行规模的议案》、《关于提供对外担保的议案》、《关于分、子公司股权结构调整的议案》、《关于召开2009年第五次临时股东大会的议案》。该次会议决议公告已于2009年11月7日在《中国证券报》、《证券时报》上刊登。

18、2009年11月20日，公司第五届董事会召开临时会议。会议审议并一致通过了《关于增补第五届董事会成员的议案》、《关于聘任公司常务副总裁、副总裁及财务总监的议案》、《关于聘任证券事务代表的议案》、《设立天津子公司天津亿城山水的议案》、《关于召开2009年第六次临时股东大会的议案》。该次会议决议公告已于2009年11月24日在《中国证券报》、《证券时报》上刊登。

19、2009年12月11日，公司第五届董事会召开临时会议。会议审议并一致通过了《关于秦皇岛项目二期立项的议案》、《关于北京佃起村项目立项的议案》、《关于北京西三旗项目立项的议案》、《关于天津亿城向工商银行天津红桥支行申请贷款的议案》、《关于向浦发银行大连分行申请贷款的议案》。

20、2009年12月25日，公司第五届董事会召开临时会议。会议审议并一致通过了《关于签订晨枫家园项目合作开发终止协议之补充协议的议案》、《关于签订CBD项目合作开发终止协议之补充协议的议案》。该次会议决议公告已于2009年12月26日在《中国证券报》、《证券时报》上刊登。

21、2009年12月28日，公司第五届董事会召开临时会议。会议审议并一致通过了《关于向建设银行北京中关村支行申请贷款的议案》。该次会议决议公告已于2009年12月30日在《中国证券报》、《证券时报》上刊登。

(二)董事会执行股东大会决议情况

1、2008年度利润分配及资本公积金转增股本方案实施情况

2009年4月2日召开的2008年度股东大会审议通过的公司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)；以资本公积金向全体股东每10股转增5股。报告期内，本项利润分配及资本公积金转增股本方案已实施完毕，股权登记日为2009年4月22日，股份与现金红利到账日为2009年4月23日。

2、发行公司债券实施情况

2009年10月至11月，根据中国证券监督管理委员会《关于核准亿城集团股份有限公司公开发行公司债券的批复》(证监许可[2009]894号)文件的核准，公司实施了2009年公司债券发行方案，公开发行面值7.3亿元的5年期固定利率公司债券，债券票面利率为8.5%。债券上市日为2009年12月3日，上市地为深圳证券交易所，证券代码为“112013”，简称“09亿城债”。

(三)审计委员会的履职情况汇总报告

报告期内，审计委员会成员工作勤勉，对年度财务报告、对外担保事项、外部审计机构续聘、内部控制建设等事项进行了审议，有效履行了职责。

1、 审核公司 2009 年度财务报告

(1) 审定 2009 年度审计工作计划

根据公司年度报告的披露安排及业务情况，财务管理中心经过与公司外部审计机构中准会计师事务所沟通，拟订了年度内部及外部审计工作的具体计划。审计委员会对此进行了审核，进一步明确了本次审计工作需关注的重点与难点，审核了主审人员的资格，确定了 2009 年度审计工作计划。中准会计师事务所根据审计委员会的意见，编制了关于公司的外部审计工作计划。

(2) 督促会计师事务所的审计工作

在审计团队进场以后，审计委员会保持与主审注册会计师持续沟通，传递公司的经营情况及发展态势，了解审计工作进展和会计师关注的问题，安排公司有关部门给予有力支持，推动年度审计和信息披露工作有序进行。

(3) 审阅公司 2009 年度财务报告

审计委员会根据年度审计工作进展，及时了解阶段性工作情况，以其专业知识与经验，对公司编制的年度财务会计报告提出审阅意见。

在年审注册会计师进场前，审计委员会对未经审计的财务报表发表首次书面意见。审计委员会认为：公司制订了合理的会计政策和恰当的会计估计，在会计政策与会计估计变更、确认、计量与列报各个方面均遵循了会计原则，会计信息真实可靠、内容完整。

在年审注册会计师形成初步审计意见后，审计委员会及时阅读财务报告及初步审计意见，就公司经营实质与财务数据的联系与会计师进行深入的剖析，提出修改意见，进一步提高了公司财务报告的规范性、列报信息的有用性。对于经会计师初审后的财务报告，审计委员会认为：会计信息真实可靠、内容完整，能够有效地反映公司的经营成果和财务状况。

(4) 对会计师事务所上年度审计工作的总结报告

年审过程中，年审注册会计师严格按照审计法规执业，重视了解公司及公司的经营环境，了解公司的内部控制制度建立健全和实施情况，及时与审计委员会、独立董事及财务管理中心、董事会办公室、监察审计部进行沟通。审计委员会认为：中准会计师事务所较好地完成了 2009 年度公司的财务报告审计工作。

2、 续聘 2010 年度外部审计机构

通过对现任外部审计机构中准会计师事务所的了解、与经办注册会计师及主要项目负责人员的会谈，审计委员会认为：中准会计师事务所具备证券期货业从业资格，为本公司提供的年度审计服务规范、专业，审计团队严谨、敬业，具备承担本公司审计工作的能力，提议续聘中准会计师事务所为公司 2010 年年审机构。

3、 监督公司内部控制制度

审计委员会高度关注公司内控制度的建设与实施。通过认真审阅公司《2009 年度内审工作报告》、与公司监察审计部沟通、与相关部门核实，审计委员会认为：本报告内容真实可靠、有效地反应了当前公司内控情况。

(四)薪酬委员会的履职情况汇总报告

1、优化公司的薪酬与考核体系

为了提高公司的激励约束机制，薪酬与考核委员会推动公司对市场的薪资水平及考核方法进行调研，优化了公司的薪酬与考核体系。

2、对公司董事、监事及高级管理人员所披露薪酬的审核意见

薪酬与考核委员会认为：本报告所披露的公司董事、监事及高级管理人员的薪酬情况，真实、准确。

六、本年度利润分配预案及公司利润分配政策执行情况

经中准会计师事务所审计，公司2009年度实现归属于母公司所有者的净利润420,152,073.16元，根据《公司章程》规定提取法定公积金、加上上年度未分配利润、减去本年度实施2008年度利润分配方案支付的普通股股利后，本年度可供股东分配利润为1,169,052,808.25元。

公司2009年度利润分配及资本公积金转增股本预案为：以2009年末总股本902,925,774股为基数，向全体股东每10股派现金股利1元(含税)，每10股以资本公积金转增股本1股。

前三年公司的现金分红情况为：

会计期间	净利润（元）	现金分红金额（元）	占当年净利润比例
2008年度	270,870,281.80	30,097,525.80	11.11%
2007年度	297,602,973.97	12,039,010.32	4.05%
2006年度	142,715,472.38	3,421,503.45	2.40%

七、报告期内，公司选定的信息披露报纸为《中国证券报》、《证券时报》，未发生变更。

第八章 监事会报告

2009 年度，公司监事会认真履行《公司法》赋予的职责，对公司依法运作情况、重大资产交易情况、公司董事会成员和高级管理人员履职情况进行有效监督；对公司的财务工作进行认真检查，有效地发挥了监事会的作用。

一、报告期内监事会会议情况

监事会全年共召开 7 次会议，具体情况如下：

(一) 2009 年 3 月 10 日，公司第四届监事会召开第十六次会议，会议通过了《公司 2008 年度报告及报告摘要》、《公司 2008 年度总裁工作报告》、《公司 2008 年度财务决算报告》、《公司 2008 年度利润分配及资本公积金转增股本预案》、《公司内部控制的自我评价报告》、《关于续聘公司年度审计机构的议案》、《关于公司监事会换届的议案》、《〈公司章程〉修正案》、《关于为全资子公司江苏亿城提供担保的议案》、《关于召开 2008 年度股东大会的议案》。此次会议决议公告已于 2009 年 3 月 12 日在《中国证券报》、《证券时报》上刊登。

(二) 2009 年 4 月 2 日，第五届监事会召开第一次会议，审议通过了《关于选举公司监事会召集人的议案》。此次会议决议公告已于 2009 年 4 月 3 日在《中国证券报》、《证券时报》上刊登。

(三) 2009 年 4 月 23 日，第五届监事会召开第二次会议，审议通过了《2009 年第一季度报告》。

(四) 2009 年 8 月 28 日，第五届监事会召开第三次会议，审议通过了《2009 年半年度报告》、《关于向浦发银行大连分行申请贷款的议案》。此次会议决议公告已于 2009 年 8 月 31 日在《中国证券报》、《证券时报》上刊登。

(五) 2009 年 10 月 28 日，第五届监事会召开第四次会议，审议通过了《2009 年第三季度报告》。

(六) 2009 年 11 月 20 日，第五届监事会召开临时会议，审议通过了《关于增补第五届监事会成员的议案》。此次会议决议公告已于 2009 年 11 月 24 日在《中国证券报》、《证券时报》上刊登。

(七) 2009 年 12 月 10 日，第五届监事会召开临时会议，审议通过了《关于选举公司监事会召集人的议案》。此次会议决议公告已于 2009 年 12 月 11 日在《中国证券报》、《证券时报》上刊登。

二、公司监事会独立意见

(一) 关于公司依法运作情况：公司的决策程序符合法律法规要求，公司已建立起完善的内部控制制度，公司董事、高级管理人员审慎决策，勤勉工作，忠于职守，在履行职责时不存在违反法律、法规、公司章程或损害公司利益的行为。

(二) 关于公司财务情况：公司财务工作严格执行国家会计政策、制度和规定，认真按照财务制度、会计准则及时、准确地进行财务核算，依法公开披露财务信息。年度财务报告真实地反映了公司的财务状况和经营成果。

(三) 关于公司募集资金使用情况：公司严格按照有关法律法规及本公司《募集资金管理办法》的规定存放与使用募集资金；募集资金的用途及投资项目的进度符合增发《招股意向

书》的承诺。

(四) 关于公司收购出售资产情况：公司收购、出售资产交易定价合理，未发现存在内幕交易，未损害股东利益，有利于公司持续发展。

(五) 关于关联交易：报告期内，公司的关联交易公平，符合公开、公平、公正的原则，切实保障了公司的利益。

第九章 重要事项

一、报告期内公司无重大诉讼、仲裁事项。

二、报告期内公司未发生破产重组相关事项

三、证券投资情况

序号	证券品种	证券代码	证券简称	初始投资 金额（元）	期末持有 数量（股）	期末账面值	占期末证 券总投资 比例（%）	报告期损益
	期末持有的其他证券投资			0.00	-	0.00	0.00%	0.00
	报告期已出售证券投资损益			-	-	-	-	513,250.52
	合计			0.00	-	0.00	100%	513,250.52

报告期内卖出申购取得的新股产生的投资收益总额 513,250.52 元。

四、收购、出售资产事项

报告期内收购资产事项参见本章节第五项 1、2。

报告期内无出售资产事项。

五、报告期内发生的重大关联交易事项。

1、2009 年 7 月，经公司第五届董事会临时会议批准，公司与洋浦百年投资有限公司（以下简称百年投资）签订《股权转让协议》，以 79,257,968.58 元的总价款收购百年投资拥有的三亚河港置业有限公司 90% 股权及债权。百年投资 2008 年 10 月前持有占本公司总股本 5.36% 的股份，属于《深圳证券交易所股票上市规则》规定的关联方。本次交易以经审计的三亚河港置业有限公司相应账面值为本次转让的股权及债权的交易价格。相关情况已于 2009 年 7 月 18 日在《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网上公告。

截至本报告期末，上述股权转让的工商登记变更手续已办理完毕。

2、2009 年 9 月，经公司第五届董事会临时会议和公司 2009 年第四次临时股东大会批准，北京亿城、深圳道勤与北京新鸿基盛城置业集团有限公司（以下简称新鸿基盛城置业）签订《关于转让北京西海龙湖置业有限公司股权及债权的协议》，以 882,405,363.78 元的总价款收购新鸿基盛城置业拥有的西海龙湖 100% 股权及债权。因新鸿基盛城置业总裁刘昕为本公司时任独立董事，故该交易构成关联交易。本次交易以新鸿基盛城置业对西海龙湖的出资额 1,000 万元作为本次转让股权的交易价格，以经审计的西海龙湖负债账面值 872,405,363.78 元作为本次转让债权的交易价格。相关情况已于 2009 年 9 月 12 日在《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网上公告。

截至本报告期末，新鸿基盛城置业向北京亿城、深圳道勤分别转让西海龙湖 49% 和 21% 股权的工商变更登记手续已办理完毕。

3、2009 年 11 月，经公司第五届董事会临时会议和公司 2009 年第五次临时股东大会批准，北京亿城、深圳道勤、西海龙湖与新鸿基盛城置业签订《协议书》，约定西海龙湖以其拥有的

青龙湖项目中A、B、D地块的土地使用权作为抵押物，为新鸿基盛城置业的50,000万元银行贷款提供抵押担保。新鸿基盛城置业以其对北京亿城、深圳道勤的50,000万元债权作为反担保，在新鸿基盛城置业的50,000万元银行贷款还款期限到期前，北京亿城、深圳道勤可不向新鸿基盛城置业支付该笔债权（即50,000万元）款项。因新鸿基盛城置业总裁刘昕是本公司时任独立董事，故为新鸿基盛城置业的银行贷款提供担保构成关联交易。相关情况已于2009年11月7日在《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网上公告。

四、重大合同及其履行情况

（一）重大担保事项

公司及控股子公司期初对外担保余额 10,000 万元，本期新增对外担保 56,000 万元，期末对外担保余额为 56,000 万元，占公司 2009 年未经审计净资产的 19.41%。其中为子公司提供的担保金额为 6,000 万元，为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的担保金额为 56,000 万元，为关联方提供的担保金额为 50,000 万元。具体情况为：

1、经公司第四届董事会第十一次会议及 2007 年第四次临时股东大会批准，后经 2007 年 6 月 25 日召开的第四届董事会临时会议及 2007 年第五次临时股东大会调整，公司为全资子公司江苏亿城的两年期开发贷款提供 16,000 万元信用担保。2009 年 3 月江苏亿城清偿了该笔贷款。

2、经公司第四届董事会第十九次会议及 2008 年度股东大会批准，公司为全资子公司江苏亿城的两年期开发贷款提供 6,000 万元信用担保。截至报告期末本项担保的余额为 6,000 万元。2010 年 2 月江苏亿城全部清偿了该笔贷款。

3、经 2009 年 11 月 5 日召开的第五届董事会临时会议审议通过，并经 2009 年第五次临时股东大会批准，公司控股子公司西海龙湖为北京新鸿基盛城置业集团有限公司的 50,000 万元银行贷款提供抵押担保，抵押物为西海龙湖拥有的青龙湖项目中 A、B、D 地块的土地使用权。

（三）其他重大合同

1、经 2009 年 1 月 20 日召开的公司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（简称“北京晨枫”）、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》，约定终止三方关于晨枫家园项目的合作协议，北京晨枫于 2009 年 12 月 31 日前返还公司投入的 20,000 万元合作资金，且自终止协议签署之日起按年利率 9% 向公司支付资金占用费。截至 2009 年 12 月 25 日，北京晨枫向公司全额支付了晨枫家园项目的投资收益和返还了部分投资成本 8000 万元，尚有 12000 万元投资成本未返还。经 2009 年 12 月 25 日召开的公司第五届董事会临时会议批准，公司签署了《“晨枫家园项目开发协议之终止协议”之补充协议》，约定对于北京晨枫尚未返还的投资成本，返还期限由 2009 年 12 月 31 日变更为 2010 年 6 月 30 日。具体情况已于 2009 年 1 月 22 日、2009 年 12 月 26 日在《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网上刊登。截至报告期末，北京晨枫尚欠付公司投资成本 12,000 万元及相应期限的资金占用费 16,202,500.00 元。

2、经公司 2009 年第三次临时股东大会批准，公司与北京晨枫、北京 CBD 核心区项目开发公司签署了《终止协议》，约定解除三方关于合作进行 CBD 核心区项目酒店及相关配套物

业建设的《协议书》，北京 CBD 项目开发公司于 2009 年 12 月 31 日前返回公司投入 CBD 核心区项目的 16,500 万元投资本金，且自终止协议签署之日起按年利率 8% 向公司支付资金占用费。经 2009 年 12 月 25 日召开的公司第五届董事会临时会议批准，公司签署了关于 CBD 项目合作开发的《〈终止协议〉之补充协议》，约定公司投入 CBD 项目的投资本金 16,500 万元，返还期限由 2009 年 12 月 31 日变更为 2010 年 6 月 30 日。具体情况已于 2009 年 9 月 24 日、2009 年 12 月 26 日在《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网上刊登。截至报告期末，北京 CBD 核心区项目开发公司尚欠付公司投资本金 16,500 万元及相应期限的资金占用费 28,720,444.44 元。

五、承诺事项

为了避免同业竞争，乾通实业承诺：乾通实业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，对乾通实业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，则乾通实业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。报告期内，乾通实业诚信地履行了上述承诺。

六、公司债券相关事项

2009 年公司发行公司债券募集资金人民币 7.3 亿元。本次公司债券发行前，鹏元资信评估有限公司对本公司的主体信用评级为 AA-，本次公司债券信用评级也为 AA-。在本次公司债券的存续期内，鹏元资信评估有限公司每年将对公司主体信用和本次公司债券进行一次跟踪评级。

本次公司债券的起息日为 2009 年 11 月 4 日，债券利息自起息日起每年支付一次，2010 年至 2014 年间每年的 11 月 4 日为上一计息年度的付息日（遇节假日顺延，下同），本次公司债券到期日为 2014 年 11 月 4 日。

本期公司债券发行日至报告期末，公司经营情况正常。

七、本年度，公司聘请的年审会计师事务所为中准会计师事务所，报酬为 40 万元。该所第二年为本公司提供年报审计服务，会计师刘璐第三年为公司年报审计业务签字，会计师姚福欣为第二年为公司年报审计业务签字。

八、报告期内，公司、公司董事、监事及高级管理人员无受监管部门处罚情况。

九、公司接待调研及采访等相关情况

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《重大信息内部报告制度》、《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年度接待调研、沟通、采访等活动备查登记表

时间	地点	方式	接待对象	谈论的内容及提供的资料
2009年2月4日	公司	实地调研	中投证券李莉、李晓红、李文辉，新城集团上海新启投资有限公司刘漪磊	公司发展战略、项目情况介绍等
2009年2月12日	公司	实地调研	信诚基金谭鹏万、申银万国证券江征雁	公司发展战略、项目情况介绍等
2009年2月19日	公司	实地调研	国泰君安证券李品科、中信证券王轶军、汇添富基金李威	公司发展战略、项目情况介绍等
2009年3月3日	公司	实地调研	华夏基金周心鹏、张青、季加良	公司发展战略、项目情况介绍等
2009年3月12日	公司	实地调研	万家基金王鹏、诺安基金冯文光、太平洋证券李海、日信证券庞剑锋	公司发展战略、项目情况介绍等
2009年3月30日	公司	实地调研	中信证券陈聪	公司发展战略、项目情况介绍等
2009年3月31日	公司	实地调研	东海证券桂长元	公司发展战略、项目情况介绍等
2009年4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4月30日	公司	实地调研	南方基金王霞	公司2008年度经营情况总结、发展战略、项目情况介绍等
2009年5月5日	公司	实地调研	凯基(北京)管理咨询有限公司陈旭，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5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6月2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6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6月18日	公司	实地调研	兴业基金丁昶、安信证券徐胜利	公司发展战略、项目情况介绍等
2009年6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6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6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6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
2009年7月16日	公司	实地调研	长城基金李硕、徐九龙	公司对行业的看法、公司发展战略、项目情况介绍等
2009年7月24日	公司	实地调研	中金公司组织的投资者交流会	公司对行业的看法、公司发展战略、项目情况介绍等
2009年8月14日	北京	实地调研	长江证券房地产行业研讨会	公司对行业的看法、公司发展战略、项目情况介绍等
2009年8月14日	北京	实地调研	中投证券房地产行业研讨会	公司对行业的看法、公司发展战略、项目情况介绍等
2009年8月28日	北京	实地调研	天弘基金吕宜振、姚锦、徐正国	公司对行业的看法、公司发展战略、项目情况介绍等
2009年9月16日	公司	实地调研	西南证券肖剑	公司对行业的看法、公司发展战略、项目情况介绍等
2009年9月16日	公司	实地调研	中海基金陈忠	公司对行业的看法、公司发展战略、项目情况介绍等
2009年9月18日	公司	实地调研	申银万国证券樊肖琳、住友信托银行高瀚哲明	公司对行业的看法、公司发展战略、项目情况介绍等
2009年10月13日	公司	实地调研	申银万国联合调研	公司对行业的看法、公司发展战略、项目情况介绍等

2009年10月20日	公司	实地调研	鹏华基金崔承宇	公司对行业的看法、公司发展战略、项目情况介绍等
2009年10月27日	公司	实地调研	齐鲁证券涂力磊、国元证券徐军平	公司对行业的看法、公司发展战略、项目情况介绍等
2009年11月6日	公司	实地调研	中信证券陈聪	公司对行业的看法、公司发展战略、项目情况介绍等
2009年11月20日	公司	实地调研	天弘基金华光磊、光大证券卓致勤	公司对行业的看法、公司发展战略、项目情况介绍等
2009年11月26日	南宁	实地调研	长江证券 2009 年度策略会	公司对行业的看法、公司发展战略、项目情况介绍等
2009年11月27日	公司	实地调研	宏源证券杨国华	公司对行业的看法、公司发展战略、项目情况介绍等
2009年11月30日	公司	实地调研	天相投资顾问有限公司石磊	公司对行业的看法、公司发展战略、项目情况介绍等
2009年12月8日	公司	实地调研	招商证券贾祖国、孟群	公司对行业的看法、公司发展战略、项目情况介绍等
2009年12月10日	公司	实地调研	深圳市阳光基金管理有限公司陈宗英	公司对行业的看法、公司发展战略、项目情况介绍等
2009年12月15日	深圳	实地调研	国信证券 2010 年证券投资论坛	公司对行业的看法、公司发展战略、项目情况介绍等

九、除上述重大事项外，报告期内公司无《证券法》第六十七条、《上市公司信息披露管理办法》第三十条所列举的重大事项，以及公司董事会判断为重大事项的事项。

第十章 财务会计报告

审计报告

中准审字[2010] 6035 号

亿城集团股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的亿城集团股份有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2009 年 12 月 31 日的合并资产负债表和母公司资产负债表，2009 年度的合并利润表和母公司利润表、2009 年度的合并现金流量表和母公司现金流量表、2009 年度的合并股东权益变动表和母公司股东权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，贵公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了贵公司 2009 年 12 月 31 日的财务状况以及 2009 年度的经营成果、现金流量和股东权益变动情况。

中准会计师事务所有限公司

中国注册会计师：刘璐

中国 北京

中国注册会计师：姚福欣

二〇一〇年四月二十二日

合并资产负债表

编报单位：亿城集团股份有限公司

2009年12月31日

单位：人民币元

项目	附注	期末余额	年初余额	项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金	(五) 1	1,995,232,464.06	670,477,927.35	短期借款			
结算备付金				向中央银行借款			
拆出资金				吸收存款及同业存放			
交易性金融资产				拆入资金			
应收票据				交易性金融负债			
应收账款	(五) 2	6,789,613.57	16,336,840.13	应付票据			
预付款项	(五) 3	29,028,211.77	122,313,489.06	应付账款	(五) 16	241,939,950.79	341,383,125.51
应收保费				预收款项	(五) 17	1,863,263,426.56	759,044,307.65
应收分保账款				卖出回购金融资产款			
应收分保合同准备金				应付手续费及佣金			
应收利息				应付职工薪酬	(五) 18	5,325,669.72	5,784,989.49
应收股利				应交税费	(五) 19	-68,877,412.01	51,503,016.30
其他应收款	(五) 4	502,324,256.09	72,690,341.55	应付利息			
买入返售金融资产				应付股利			
存货	(五) 5	4,649,795,338.35	3,602,394,702.23	其他应付款	(五) 20	674,347,329.65	127,365,561.11
一年内到期的非流动资产				应付分保账款			
其他流动资产				保险合同准备金			
流动资产合计		7,183,169,883.84	4,484,213,300.32	代理买卖证券款			
非流动资产：				代理承销证券款			
发放贷款及垫款				一年内到期的非流动负债	(五) 21		600,000,000.00
可供出售金融资产				其他流动负债	(五) 22	426,237,960.67	
持有至到期投资				流动负债合计		3,142,236,925.38	1,885,081,000.06
长期应收款			245,951,346.00	非流动负债：			
长期股权投资	(五) 7	30,643,686.57	23,163,398.07	长期借款	(五) 23	743,378,318.69	683,015,874.26
投资性房地产				应付债券	(五) 24	728,007,422.88	
固定资产	(五) 8	247,362,371.57	258,737,460.85	长期应付款			
在建工程	(五) 9		369,320.00	专项应付款			
工程物资				预计负债			
固定资产清理				递延所得税负债			
生产性生物资产				其他非流动负债			
油气资产				非流动负债合计		1,471,385,741.57	683,015,874.26
无形资产	(五) 10	2,006,290.83	1,815,449.86	负债合计		4,613,622,666.95	2,568,096,874.32
开发支出				所有者权益（或股东权益）：			
商誉	(五) 11			实收资本（或股本）	(五) 25	902,925,774.00	601,950,516.00
长期待摊费用	(五) 12	33,632,778.63	37,412,241.23	资本公积	(五) 26	752,252,230.53	1,053,227,488.53
递延所得税资产	(五) 13	6,656,994.66	2,956,307.87	减：库存股			
其他非流动资产	(五) 15	45,443,105.62	55,292,792.14	专项储备			
非流动资产合计		365,745,227.88	625,698,316.02	盈余公积	(五) 27	61,040,821.34	57,365,425.27
				一般风险准备			
				未分配利润	(五) 28	1,169,052,808.25	782,673,656.96
				外币报表折算差额			
				归属于母公司所有者权益合计		2,885,271,634.12	2,495,217,086.76
				少数股东权益		50,020,810.65	46,597,655.26
				所有者权益合计		2,935,292,444.77	2,541,814,742.02
资产总计		7,548,915,111.72	5,109,911,616.34	负债和所有者权益总计		7,548,915,111.72	5,109,911,616.34

企业法定代表人：张丽萍

主管会计工作负责人：朱平君

会计机构负责人：裴雪梅

母公司资产负债表

编报单位：亿城集团股份有限公司

2009年12月31日

单位：人民币元

项目	附注	期末余额	年初余额	项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金		1,223,686,826.26	278,145,093.07	短期借款			
交易性金融资产				交易性金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款				应付账款			1,122,221.55
预付款项			103,000,000.00	预收款项			3,771,710.72
应收利息				应付职工薪酬			632,592.94
应收股利				应交税费		3,065,869.23	3,657,183.32
其他应收款	(十二) 1	1,211,181,628.92	177,174,980.85	应付利息			
存货			7,891.10	应付股利			
一年内到期的非流动资产				其他应付款		1,765,971,546.10	613,324,200.34
其他流动资产				一年内到期的非流动负债			
流动资产合计		2,434,868,455.18	558,327,965.02	其他流动负债			
非流动资产：				流动负债合计		1,769,037,415.33	622,507,908.87
可供出售金融资产				非流动负债：			
持有至到期投资				长期借款		76,378,318.69	89,015,874.26
长期应收款		1,100,000,000.00	1,345,951,346.00	应付债券		728,007,422.88	
长期股权投资	(十二) 2	827,473,257.38	585,054,435.49	长期应付款			
投资性房地产				专项应付款			
固定资产		73,035,831.67	76,875,924.87	预计负债			
在建工程			369,320.00	递延所得税负债			
工程物资				其他非流动负债			
固定资产清理				非流动负债合计		804,385,741.57	89,015,874.26
生产性生物资产				负债合计		2,573,423,156.90	711,523,783.13
油气资产				所有者权益（或股东权益）：			
无形资产		1,214,854.18	1,457,598.34	实收资本（或股本）		902,925,774.00	601,950,516.00
开发支出				资本公积		752,252,230.53	1,053,227,488.53
商誉				减：库存股			
长期待摊费用				专项储备			
递延所得税资产				盈余公积		61,040,821.34	57,365,425.27
其他非流动资产				一般风险准备			
非流动资产合计		2,001,723,943.23	2,009,708,624.70	未分配利润		146,950,415.64	143,969,376.79
				所有者权益（或股东权益）合计		1,863,169,241.51	1,856,512,806.59
资产总计		4,436,592,398.41	2,568,036,589.72	负债和所有者权益（或股东权益）总计		4,436,592,398.41	2,568,036,589.72

企业法定代表人：张丽萍

主管会计工作负责人：朱平君

会计机构负责人：裴雪梅

合并利润表

编报单位：亿城集团股份有限公司

2009年1-12月

单位：人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		3,421,697,253.15	1,047,080,515.39
其中：营业收入	(五) 29	3,421,697,253.15	1,047,080,515.39
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		2,797,453,131.44	875,237,586.73
其中：营业成本	(五) 29	2,166,347,529.48	606,532,828.70
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	(五) 30	505,541,937.54	112,427,801.01
销售费用		40,511,315.05	36,029,365.07
管理费用		109,393,666.26	104,128,516.47
财务费用	(五) 31	-40,724,340.34	19,361,084.55
资产减值损失	(五) 32	16,383,023.45	-3,242,009.07
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）	(五) 33	-8,980,554.99	134,430,564.45
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-19,711.50	-1,628,893.01
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		615,263,566.72	306,273,493.11
加：营业外收入	(五) 34	2,308,045.62	10,579,614.67
减：营业外支出	(五) 35	25,554,630.67	8,408,528.00
其中：非流动资产处置损失		102,030.67	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		592,016,981.67	308,444,579.78
减：所得税费用	(五) 36	172,370,847.01	40,718,201.80
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		419,646,134.66	267,726,377.98
归属于母公司所有者的净利润		420,152,073.16	270,870,281.80
少数股东损益		-505,938.50	-3,143,903.82
六、每股收益			
（一）基本每股收益		0.47	0.30
（二）稀释每股收益		0.47	0.30
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		419,646,134.66	267,726,377.98
归属于母公司所有者的综合收益总额		420,152,073.16	270,870,281.80
归属于少数股东的综合收益总额		-505,938.50	-3,143,903.82

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：_____ 0 _____元。

企业法定代表人：张丽萍

主管会计工作负责人：朱平君

会计机构负责人：裴雪梅

母公司利润表

编报单位：亿城集团股份有限公司

2009年1-12月

单位：人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	(十二) 3	22,442,990.00	18,089,866.90
减：营业成本	(十二) 3	795,003.67	524,271.00
营业税金及附加		4,463,311.32	4,376,500.42
销售费用		12,339,369.09	10,873,926.63
管理费用		5,247,912.38	4,398,358.00
财务费用		-45,724,665.10	3,463,985.80
资产减值损失		9,888,409.77	-5,451,690.14
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）	(十二) 4	872,311.85	142,860,109.74
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-16,531.18	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		36,305,960.72	142,764,624.93
加：营业外收入		450,000.00	
减：营业外支出		2,000.00	6,900.00
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		36,753,960.72	142,757,724.93
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		36,753,960.72	142,757,724.93
五、每股收益			
（一）基本每股收益		0.04	0.16
（二）稀释每股收益		0.04	0.16
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		36,753,960.72	142,757,724.93

企业法定代表人：张丽萍

主管会计工作负责人：朱平君

会计机构负责人：裴雪梅

合并现金流量表

编报单位：亿城集团股份有限公司

2009年1-12月

单位：人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		4,533,656,691.87	975,653,662.84
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	(五) 38	224,952,338.90	172,729,885.04
经营活动现金流入小计		4,758,609,030.77	1,148,383,547.88
购买商品、接受劳务支付的现金		2,275,564,310.55	1,110,340,975.49
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		94,263,349.84	72,360,464.08
支付的各项税费		388,271,839.74	171,696,591.93
支付其他与经营活动有关的现金	(五) 38	337,617,202.58	239,754,785.64
经营活动现金流出小计		3,095,716,702.71	1,594,152,817.14
经营活动产生的现金流量净额		1,662,892,328.06	-445,769,269.26
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		13,381,821.32	4,371,115.00
取得投资收益收到的现金		46,840,189.02	155,880,238.68
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额		3,737,018.52	7,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			179,007,545.49
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		63,959,028.86	339,265,899.17
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,809,563.01	9,028,231.70
投资支付的现金		8,369,800.00	61,528,115.00
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		458,519,642.56	24,281,613.94
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		470,699,005.57	94,837,960.64
投资活动产生的现金流量净额		-406,739,976.71	244,427,938.53
三、筹资活动有关的现金流量：			
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		585,000,000.00	540,000,000.00
发行债券收到的现金		717,700,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		1,302,700,000.00	562,500,000.00
偿还债务支付的现金		1,124,637,555.57	913,293,542.74
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		109,460,259.07	159,897,068.61
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		1,234,097,814.64	1,073,190,611.35
筹资活动产生的现金流量净额		68,602,185.36	-510,690,611.35
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响额			
五、现金及现金等价物净增加额		1,324,754,536.71	-712,031,942.08
加：期初现金及现金等价物余额		670,477,927.35	1,382,509,869.43
六、期末现金及现金等价物余额		1,995,232,464.06	670,477,927.35

企业法定代表人：张丽萍
第45页

主管会计工作负责人：朱平君

会计机构负责人：裴雪梅

母公司现金流量表

编报单位：亿城集团股份有限公司

2009年1-12月

单位：人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		22,442,990.00	18,089,866.90
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,438,325,605.98	146,985,725.20
经营活动现金流入小计		1,460,768,595.98	165,075,592.10
购买商品、接受劳务支付的现金		795,003.67	524,271.00
支付给职工以及为职工支付的现金		3,535,255.86	3,466,684.77
支付的各项税费		6,146,028.31	2,310,652.77
支付其他与经营活动有关的现金		1,005,901,247.18	314,681,856.12
经营活动现金流出小计		1,016,377,535.02	320,983,464.66
经营活动产生的现金流量净额		444,391,060.96	-155,907,872.56
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		869,800.00	4,371,115.00
取得投资收益收到的现金		46,840,189.02	155,880,238.68
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额			
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			
投资活动现金流入小计		47,709,989.02	160,251,353.68
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		301,955.00	1,552,835.00
投资支付的现金		8,369,800.00	16,003,115.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		207,257,968.58	141,500,001.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		215,929,723.58	159,055,951.00
投资活动产生的现金流量净额		-168,219,734.56	1,195,402.68
三、筹资活动有关的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金		717,700,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		717,700,000.00	
偿还债务支付的现金		12,637,555.57	10,984,125.74
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		35,692,037.64	50,052,551.47
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		48,329,593.21	61,036,677.21
筹资活动产生的现金流量净额		669,370,406.79	-61,036,677.21
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响额			
五、现金及现金等价物净增加额		945,541,733.19	-215,749,147.09
加：期初现金及现金等价物余额		278,145,093.07	493,894,240.16
六、期末现金及现金等价物余额		1,223,686,826.26	278,145,093.07

企业法定代表人：张丽萍

主管会计工作负责人：朱平君

会计机构负责人：裴雪梅

合并股东权益变动表

编报单位：亿城集团股份有限公司

2009年1-12月

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、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	300,975,258.00	-300,975,258.00			3,675,396.07		386,379,151.29		3,423,155.39	393,477,702.75	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							420,152,073.16		-505,938.50	419,646,134.66							270,870,281.80		-3,143,903.82	267,726,377.98
（二）其他综合收益																				
上述（一）和（二）小计							420,152,073.16		-505,938.50	419,646,134.66							270,870,281.80		-3,143,903.82	267,726,377.98
（三）所有者投入和减少资本									3,929,093.89	3,929,093.89									8,225,109.77	8,225,109.77
1.所有者投入资本									3,929,093.89	3,929,093.89									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					3,675,396.07		-33,772,921.87			-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					3,675,396.07		-3,675,396.07							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																				
（六）专项储备																				
1.本期提取																				
2.本期使用																				
四、本期期末余额	902,925,774.00	752,252,230.53			61,040,821.34		1,169,052,808.25		50,020,810.65	2,935,292,444.77	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：朱平君

会计机构负责人：裴雪梅

母公司股东权益变动表

编报单位：亿城集团股份有限公司

2009年1-12月

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	一般风险准备	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	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	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、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	300,975,258.00	-300,975,258.00			3,675,396.07		2,981,038.85	6,656,434.92	200,650,172.00	-120,390,103.20			14,275,772.49		6,085,347.52	100,621,188.81
（一）净利润							36,753,960.72	36,753,960.72							142,757,724.93	142,757,724.93
（二）其他综合收益																
上述（一）和（二）小计							36,753,960.72	36,753,960.72							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					3,675,396.07		-33,772,921.87	-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					3,675,396.07		-3,675,396.07						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																
（六）专项储备																
1.本期提取																
2.本期使用																
四、本期期末余额	902,925,774.00	752,252,230.53			61,040,821.34		146,950,415.64	1,863,169,241.51	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：朱平君

会计机构负责人：裴雪梅

亿城集团股份有限公司 2009 年度财务报表附注

(一) 公司基本情况

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，公司成立时的总股本为 3,750 万股。

1996 年 10 月，经中国证监会证监发字[1996]227 号文件批准，公司向社会首次公开发行人民币普通股（A 股）1,250 万股，并于 1996 年 11 月 8 日在深圳证券交易所挂牌上市交易（证券代码 000616）。公司股票上市交易后，经历年送股、转增、配股、增发，截止 2009 年 12 月 31 日公司的总股本为 90,292.58 万股；公司的控股股东为乾通科技实业有限公司。

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、客房出租、餐饮、娱乐等。

公司注册地址：辽宁省大连市中山区中山路 124 号。

本财务报表于 2010 年 4 月 22 日经本公司第五届董事会第五次会议批准报出。

(二) 公司主要会计政策、会计估计和前期差错**1. 财务报表的编制基础**

本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，按照企业会计准则的有关要求并遵循后述的财务会计政策，进行确认和计量。本公司自 2007 年 1 月 1 日起执行财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则》及其应用指南、解释（以下简称“《企业会计准则》”）。

此外，本财务报表还按照《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定(2010 年修订)》列报和披露有关财务信息。

2. 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。

3. 会计期间

本公司采用公历年度，即自每年的1月1日至12月31日止。

4. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5. 记账基础及计量属性

本公司会计核算以权责发生制为记账基础。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. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。

合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的按比例享有被合并方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。

同一控制下的企业合并中，被合并方采用的会计政策与合并方不一致的，合并方在合并日应当按照本企业会计政策对被合并方的财务报表相关项目进行调整。

合并方为进行企业合并发生的各项直接相关费用，应当于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。

购买日是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

购买方支付的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。购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入企业合并成本。付出资产的公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

购买方在购买日对合并成本进行分配，确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值。

当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时，其差额确认为商誉。

当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时，其差额计入当期损益。

被购买方的少数股东权益按少数股东所占已确认的可辨认净资产的公允价值的份额进行初始计量。

7. 合并财务报表的编制方法

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。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并财务报表时，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其个别财务报表进行调整。

同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，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，并调整合并财务报表的期初数和前期比较合并财务报表。

非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，合并利润表和合并现金流量表仅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，不调整合并财务报表的期初数和前期比较合并财务报表。

子公司所有者权益中不属于母公司的份额作为少数股东权益，在合并资产负债表中股东

权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。

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。

8. 现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金及可随时用于支付的存款。现金等价物是指持有的期限短（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。

9. 外币交易及外币财务报表折算

（1）外币交易

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，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；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，对以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，计入当期损益。

（2）外币财务报表折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用与交易发生日即期汇率近似的汇率折算。折算产生的外币财务报表折算差额，在资

产负债表中所有者权益项目下单独列示。

外币现金流量采用现金流量发生日即期汇率近似的汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

10. 金融工具

(1) 金融工具的分类

金融工具划分为金融资产和金融负债。

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、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) 金融工具的确认和终止确认

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。

(7) 金融资产重分类

尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产主要判断依据：

- A. 没有可利用的财务资源持续地为该金融资产投资提供资金支持，以使该金融资产投资持有至到期；
- B. 管理层没有意图持有至到期；
- C. 受法律、行政法规的限制或其他原因，难以将该金融资产持有至到期；
- D. 其他表明本公司没有能力持有至到期。

尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产需经董事会审批后决定。

11、应收款项

(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；债务人逾期未履行偿债义务，且具有明显特征表明无法收回的应收款项。

(2) 坏账损失核算方法：采用备抵法核算坏账损失。

(3) 坏账准备的计量：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。

A. 单项金额重大的应收款项的确认标准及坏账准备的计提方法：

单项金额重大的应收款项的确认标准 公司将应收账款的前五名客户和其他应收款的前五名欠款人确定为单项金额重大的应收款项。

单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法 对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据未来现金流量的现值低于其账面价值的差额，计提坏帐准备。

B. 单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项的确定依据及坏账准备计提方法：

信用风险特征组合的确定依据 公司将账龄超过三年的单项金额不重大的应收款项确定为单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合风险较大的应收款项。

根据信用风险特征组合确定的计提方法 对于该类应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据未来现金流量的现值低于其账面价值的差额，计提坏帐准备；经单独减值测试后不存在减值的，公司按账龄分析法计提相应的坏账准备。

C. 公司将上述 A 和 B 以外的应收款项确定为其它单项金额不重大的应收款项。对于其它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

析法划分为若干信用风险组合，再按这些应收款项组合余额的一定比例计提坏帐准备。根据以前年度与之相同或相类似的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现实情况确定本期各项组合计提坏账准备的比例，据此计算本期应计提的坏账准备。本公司按账龄组合确定计提坏账准备的比例为：

账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
1 年以内（含 1 年）	3%	3%
1—2 年	10%	10%
2—3 年	20%	20%
3—4 年	30%	30%
4—5 年	50%	50%
5 年以上	100%	100%

说明 本公司对除应收账款和其他应收款外的应收款项，结合本公司的实际情况，对于个别信用风险特征明显不同的，单独分析确定实际损失率，并计提相应的坏账准备。

12. 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、出租开发产品、原材料、物料用品、低值易耗品、库存商品等。

(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。应计入存货成本的借款费用，按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》处理。投资者投入存货的成本，应当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。

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：开发用土地列入“存货—开发成本”科目核算。

(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，

按实际成本计入开发成本。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取预提的方法，根据预算成本确定预提数额，经批准后从开发成本科目预先提取，待以后各期支付。完工时，转入住宅或可售物业的成本，如具有经营价值且开发商拥有收益权的配套设施，单独计入“出租开发产品”或“已完工开发产品”。

(5) 出租开发产品及周转房的摊销方法：出租开发产品按用于出租经营的土地和房屋的实际成本，按固定资产—房屋建筑物的预计使用年限采用直线法计算出月摊销额，计入出租开发产品的经营成本费用。对改变出租产品用途，将其作为商品房对外销售，按出租房的摊余价值结转成本；周转房摊销，根据用于安置拆迁居民周转使用的房屋实际成本，按固定资产—房屋建筑物的预计使用年限进行摊销，改变周转房用途，作为商品房对外销售，按周转房摊余价值结转经营成本。

(6) 存货的盘存制度：采用永续盘存制。

(7) 低值易耗品的摊销方法：采用“五五摊销法”核算。

(8) 期末存货按成本与可变现净值孰低计价，存货期末可变现净值低于账面成本的，按差额计提存货跌价准备。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。可变现净值的确定依据及存货跌价准备计提方法：

A. 存货可变现净值的确定依据：为生产而持有的材料等，用其生产的产成品的可变现净值高于成本的，该材料仍然应当按照成本计量；产成品价格的下降表明材料的可变现净值低于成本的，该材料应当按照可变现净值计量。为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值应当以合同价格为基础计算；企业持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值应当以一般销售价格为基础计算。房地产开发产品的可变现净值是指单个开发成本、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。

B. 存货跌价准备的计提方法：按单个存货项目的成本与可变现净值孰低法计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货按存货类别计提存货跌价准备。

C. 计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变

现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

13. 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。合并方为进行企业合并发生的各项直接相关费用，应当于发生时计入当期损益。

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。对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响并且公允价值能够可靠计量的长期股权投资，按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的相关规定进行处理。

(3) 长期股权投资损益确认方法：

A. 采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，对被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。当期投资收益仅限于所获得的被投资单位在接受投资后产生的累计净利润的分配额，所获得的被投资单位宣告分派的利润或现金股利超过上述数额的部分，作为初始投资成本的收回，冲减投资的账面价值。

B. 采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，并同时调整长期股权投资的成本。

权益法核算的长期股权投资的当期投资收益为按应享有或应分担的被投资单位当年实现的净利润或发生的净亏损的份额。在确认应享有被投资单位经损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认净资产的公允价值为基础，并按照本公司执行的会计政策，对被投资单位的净利润进行调整后确认。对被投资单位除净损益以外的其他所有者权益变动，相应调整长期股权投资的账面价值并计入股东权益。

本公司在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，先冲减长期股权投资的账面价值，如

果不足冲减，则对其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益进行冲减，并以其账面价值减记至零为限。此外，如合同或协议规定本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债。

如果被投资单位以后期间实现盈利，则扣除未确认的亏损后，按照与确认损失相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面价值、恢复其他实质上构成被投资单位净投资的长期权益记长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

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，但并不能够控制或与其他方一起共同控制这些政策的制定。

14、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

公司对投资性房地产采用成本进行初始计量。对于符合资本化条件的后续支出计入投资性房地产的成本，不符合资本化条件的后续支出计入当期损益。

公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按照固定资产或无形资产核算的相关规定计提折旧或摊销。

15. 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) 固定资产分为房屋建筑物、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，其中：外购的固定资产的成本包括买价、增值税、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出；自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；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) 固定资产后续支出的处理：固定资产的后续支出主要包括修理支出、更新改良支出及装修支出等内容，其会计处理方法为：

A. 固定资产日常修理和大修费用发生时直接计入当期费用；

B. 固定资产更新改良支出，当其包含的经济利益很可能流入企业且成本能够可靠计量时计入固定资产价值；同时将被替换资产的账面价值扣除。

C. 固定资产装修费用，当其包含的经济利益很可能流入企业且成本能够可靠计量时，在房屋建筑物类别中单独核算，并在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用直线法单独计提折旧。

(6) 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。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

16. 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、在安装设备等。

(2) 在建工程按各项工程实际发生的成本入账；自营工程按直接材料、直接工资、直接施工费等计量；出包工程按应支付的工程价款等计量；设备安装工程按所安装设备的价值、安装费用、工程试运转等所发生的支出等确定工程成本。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。

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. 无形资产

无形资产是指公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，具体包括：土地使用权、商标权和软件等。

(1) 无形资产的初始计量

无形资产按照实际发生的成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此之外的其他支出，在发生时计入当期损益。

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。

非房地产开发企业购入或以支付土地出让金方式取得的土地使用权，作为无形资产核算；

(2) 无形资产的摊销方法和期限

使用寿命有限的无形资产，自取得当月起在预计使用年限内按直线法摊销，计入当期损益；如果预计使用年限超过了相关合同规定的受益年限或法律规定的有效年限，则摊销期限为受益年限和有效年限两者之中较短者。土地使用权按照土地使用证规定的可使用年限进行摊销。对于使用寿命不确定的无形资产不进行摊销。

每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，发现使用寿命和摊销方法与以前估计不一致的，重新估计使用寿命和摊销方法。每个会计期间，对使用寿命不确定的无形资产进行减值测试。

本公司期末预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

19、长期待摊费用

长期待摊费用核算已经发生，但应由当期及以后各期负担的分摊期限在一年以上（不含一年）的各项费用，本公司对该等费用采用直线法在其受益期内平均摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

20. 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。

21. 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。

22. 股份支付及权益工具

(1) 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。

A. 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。

B. 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。

(2) 权益工具公允价值的确定方法

本公司对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的期权等权益工具，采用期权定价模型等确定其公允价值。

(3) 确认可行权权益工具最佳估计的依据

等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量应当与实际可行权数量一致。

23. 预计负债

(1) 确认原则：当与对外担保、未决诉讼或仲裁、产品质量保证、裁员计划、亏损合同、

重组义务、固定资产弃置义务等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，本公司将其确认为负债：

- A.该义务是本公司承担的现时义务；
- B.该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；
- C.该义务的金额能够可靠地计量。

(2) 计量方法：按清偿该或有事项所需支出的最佳估计数计量。

24. 收入的确认方法

收入是指本公司在日常活动中形成的、会导致所有者权益增加的、与所有者投入资本无关的经济利益的总流入。本公司的收入主要包括商品销售收入、房地产销售收入、经营租赁的租金收入、物业管理收入等。

(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款证明时（通常收到销售合同首期款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) 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。

(4) 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。

(5) 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。

25. 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。

26. 递延所得税资产/递延所得税负债

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。

27. 经营租赁、融资租赁

本公司将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确认为融资租赁，除

融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

在租赁期开始日，本公司将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值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。

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提融资租入固定资产折旧。

经营租赁的租金在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。

28. 套期会计

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。

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：

本报告期会计政策未发生变更。

(2) 会计估计的变更：

本报告期会计估计未发生变更。

31. 前期会计差错更正

本报告期未发生前期会计差错更正事项。

32. 其他主要会计政策、会计估计

(1) 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。

(2) 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。

(三) 税项

1、主要税种及税率

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%

2、税收优惠及批文

根据《国务院关于实施企业所得税过渡优惠政策的通知》（国发[2007]39号）文件的相关规定，自2008年1月1日起，原享受低税率优惠政策的企业，在新税法施行后5年内逐步过渡到法定税率。其中：享受企业所得税15%税率的企业，2008年按18%税率执行，2009年按20%税率执行，2010年按22%税率执行，2011年按24%税率执行，2012年按25%税率执行；原执行24%税率的企业，2008年起按25%税率执行。

本公司子公司—深圳市道勤投资有限公司及三亚河港置业有限公司本期所得税税率为20%。

（四）企业合并及合并财务报表

1. 子公司情况

（1）通过设立或投资等方式取得的子公司

单位：万元 币种：人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	本期少数股东权益中于减少股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
大连亿城教育投资有限公司	全资	大连	教育	6000	教育投资, 教学设备销售	6000		100	100	是			
大连阳光四季房地产开发有限公司	全资	大连	房地产	1000	房地产开发及销售; 房地产信息咨询; 物业管理	1000		100	100	是			
北京亿城物业管理有限公司	全资	北京	物业管理	500	物业管理	500		100	100	是			
苏州亿城	控	苏	房地产	5000	房地产开发	2750		55	55	是	2220.88	-17.31	

翠城地产有限公司	股	州	产		及销售								
大连渤海饭店有限公司	全	大	酒	9600	住宿、餐饮； 房屋出租；物 业管理；会议 服务	2880		100	100	是			
天津亿城山水房地产开发有限公司	全	天	房	20000	房地产开发、 销售；建筑材 料销售；房地 产信息咨询； 物业管理；	20000		100	100	是			

(2) 同一控制下企业合并取得的子公司

公司无通过同一控制下企业合并取得的子公司。

(3) 非同一控制下企业合并取得的子公司

单位：万元 币种：人民币

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司本期超过该子公司期初所有者权益后的余额
北京亿城房地产开发有限公司	全	北	房	10000	房地产项目开发、销售商品房	13643		100	100	是			
北京万城置地房地产开发有限公司	全	北	房	10000	房地产项目开发、销售商品房	11300		100	100	是			
深圳市道勤投资有限公司	全	深	教	4000	投资兴办实业、信息咨询服务、计算机软硬件及网络技术开发	7077		100	100	是			
北京阳光	全	北	房	5000	房地产开	5000		100	100	是			

四季花园 房地产开发有 限公司	资	京	地 产		发、销售、 房地产信息 咨询、自有 房屋的物业 管理							
江苏亿城 地产有限 公司	全 资	苏 州	房 地 产	10000	房地产项目 开发、销售 商品房、自 有房屋物业 管理	10643		100	100	是		
北京亿城 山水房地 产开发有 限公司	全 资	北 京	房 地 产	10000	房地产开发	10000		100	100	是		
秦皇岛天 行九州房 地产开发 有限公司	控 股	秦 皇 岛	房 地 产	5000	房地 产 开 发、商品房 销售、物业 管理、酒店 宾馆经营、 餐饮、海滨 浴场、滑雪 场、游乐场、 网球场	2550		51	51	是	2418.80	-2.78
大连王子 饭店有限 公司	全 资	大 连	酒 店 业	6287	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	1042		100	100	是		
三亚河港 置业有限 公司	控 股	三 亚	房 地 产	1000	房地产项目 开发、销售 商品房，自 有房屋物业 管理（含写 字间出租）	881		90	90	是	92.30	-5.55

北京西海 龙湖置业 有限公司	控 股	北 京	房 地 产	1000	房地 产 开 发、销售自 行开发的商 品房；物业 管理。	700		70	70	是	270.10	-24.95	
天津亿城 地产有限 公司	全 资	天 津	房 地 产	19000	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	19960		100	100	是			

2、特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

公司无特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体。

3、合并范围发生变更的说明

3.1 本年新纳入合并范围的子公司

(1) 三亚河港置业有限公司：2009年7月16日公司与洋浦百年投资有限公司（以下简称百年投资）签订《股权转让协议》，收购其拥有的三亚河港置业有限公司90%股权，股权转让款为8,807,149.98元，公司确定2009年7月1日为合并日。

(2) 北京西海龙湖置业有限公司：2009年9月11日，本公司之全资子公司北京亿城房地产开发有限公司、深圳市道勤投资有限公司与北京新鸿基盛城置业集团有限公司签订《关于转让北京西海龙湖置业有限公司股权及债权的协议》，收购其拥有的北京西海龙湖置业有限公司70%股权，股权转让款为7,000,000.00元，公司确定2009年9月1日为合并日。

(3) 天津亿城山水房地产开发有限公司：本期经公司董事会决议批准，公司与公司子公司—北京亿城房地产开发有限公司共同出资设立天津亿城山水房地产开发有限公司。该公司已于2009年11月正式注册成立。

(4) 大连渤海饭店有限公司：本期经公司董事会决议批准，公司与公司子公司—北京亿城房地产开发有限公司共同出资设立大连渤海饭店有限公司。该公司已于2009年12月正式

注册成立。

3.2 本年不再纳入合并范围的子公司

本期经公司董事会决议批准，北京亿城天下房地产开发有限公司于 2009 年 8 月 4 日办理了工商注销，自 2009 年 8 月起不再纳入合并范围。

4、本期新纳入合并范围和本期不再纳入合并范围的子公司的有关财务信息

(1) 本期新纳入合并范围的子公司的有关财务信息

名 称	期末净资产	合并日至期末净利润
三亚河港置业有限公司	9,230,450.54	-555,271.66
北京西海龙湖置业有限公司	9,003,387.70	-831,684.52
天津亿城山水房地产开发有限公司	199,955,717.10	-44,282.90
大连渤海饭店有限公司	28,791,957.68	-8,042.32

(2) 本期不再纳入合并范围的子公司的有关财务信息

名 称	处置日净资产	期初至处置日净利润
北京亿城天下房地产开发有限公司	19,997,581.07	171.62

5、本期发生的同一控制下企业合并

公司本期未发生同一控制下企业合并事项。

6、本期发生的非同一控制下企业合并

被合并方	商誉金额	商誉计算方法
三亚河港置业有限公司	无	
北京西海龙湖置业有限公司	无	

7、本期出售丧失控制权的股权而减少子公司

公司本期未发生出售丧失控制权的股权而减少子公司的事项。

8、本期发生的反向购买

公司本期未发生反向购买事项。

9、本期发生的吸收合并

公司本期未发生吸收合并事项。

(五) 合并财务报表项目注释(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	540,871.24	526,770.45
银 行 存 款	1,994,691,592.82	669,951,156.90
合 计	1,995,232,464.06	670,477,927.35

货币资金 2009 年 12 月 31 日余额较 2009 年初增加 1,324,754,536.71 元,增加了 197.58%, 主要原因系本期销售回款大幅增加及发行债券所致。

2. 应收账款

(1) 按风险分类:

项 目	期 末 数			期 初 数		
	金 额	占 总 额 的 比 例 (%)	坏 账 准 备	金 额	占 总 额 的 比 例 (%)	坏 账 准 备
单项金额重大的应收账款	3,610,758.00	44.24	1,170,801.10	15,849,976.00	84.00	1,870,435.00
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	45,303.35	0.56	29,172.55	865,940.59	4.59	475,170.30
其他单项金额不重大的应收账款	4,505,123.90	55.20	171,598.03	2,153,819.15	11.41	187,290.31
合 计	8,161,185.25	100.00	1,371,571.68	18,869,735.74	100.00	2,532,895.61

注 A 期末经测试, 无需对单项金额重大的应收账款单独计提坏账准备, 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。

B 期末经测试, 无需对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单独计提坏账准备, 该类应收账款已并入相应的账龄组合计提相应的坏账准备。

(2) 按账龄列示:

账 龄	期 末 数			期 初 数		
	金 额	比 例 (%)	坏 账 准 备	金 额	比 例 (%)	坏 账 准 备
1 年 以 内	4,573,365.00	56.04	137,200.95	474,043.00	2.51	14,221.29
1-2 年	48,638.00	0.60	4,863.80	16,423,555.15	87.04	1,642,355.52
2-3 年	2,468,292.90	30.24	493,658.58	506,500.00	2.68	101,300.00

3-4 年	478,630.00	5.86	143,589.00	1,500.00	0.01	450.00
4-5 年				1,379,137.59	7.31	689,568.80
5 年以上	592,259.35	7.26	592,259.35	85,000.00	0.45	85,000.00
合计	8,161,185.25	100.00	1,371,571.68	18,869,735.74	100.00	2,532,895.61
净额	6,789,613.57			16,336,840.13		

(3) 公司期末无单项金额重大或虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款。

(4) 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：

账龄	期末数			期初数		
	金额	比例 (%)	坏账准备	金额	比例 (%)	坏账准备
3-4 年	23,044.00	50.87	6,913.20	1,500.00	0.17	450.00
4-5 年				779,440.59	90.01	389,720.30
5 年以上	22,259.35	49.13	22,259.35	85,000.00	9.82	85,000.00
合计	45,303.35	100.00	29,172.55	865,940.59	100.00	475,170.30

(5) 本期无以前年度已全额计提坏账准备或计提坏账准备金额较大而在本报告期全额或部分收回的应收账款。

(6) 本期无通过重组等其他方式收回的应收账款。

(7) 本报告期无实际核销的应收账款。

(8) 截至 2009 年 12 月 31 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。

(9) 截至 2009 年 12 月 31 日止，应收账款余额中欠款金额前五名的客户欠款总额为 3,610,758.00 元，占应收账款总额的比例为 44.24%，为应收客户的购房款。

(10) 截至 2009 年 12 月 31 日止，无应收关联方欠款。

(11) 本报告期未发生终止确认应收账款的情况。

(12) 本报告期无以应收账款为标的的资产证券化业务。

(13) 应收账款 2009 年 12 月 31 日余额较 2009 年初减少 10,708,550.49 元，降低了 56.75%，其主要是由于本期收回购房客户前期欠款所致。

3. 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示：

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	9,841,711.77	33.90	126,989.06	0.10
1-2 年			122,186,500.00	99.90
2-3 年	19,186,500.00	66.10		
合计	29,028,211.77	100.00	122,313,489.06	100.00

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
天津亿通实业投资有限公司	非关联方企业	19,186,500.00	2-3 年	未达到结算条件
昌黎县土地土地储备中心	非关联方单位	9,573,280.00	1 年以内	未达到结算条件
奥的斯电梯公司	非关联方企业	222,535.00	1 年以内	未达到结算条件
大连英和水产公司	非关联方企业	45,896.77	1 年以内	未达到结算条件
合计	--	29,028,211.77	--	--

(3) 截至 2009 年 12 月 31 日止, 预付款项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 12 月 31 日止, 无应收关联方欠款。

(5) 预付款项 2009 年 12 月 31 日余额较 2009 年初减少 93,285,277.29 元, 降低了 76.27%, 主要原因为公司本期终止了 CBD 项目合作, 将预付合作款转入其他应收款。

4. 其他应收款

(1) 按风险分类:

项 目	期 末 数			期 初 数		
	金额	占总额的比例 (%)	坏账准备	金额	占总额的比例 (%)	坏账准备
单项金额重大的其他应收款	500,986,629.44	94.21	19,981,024.23	52,650,456.32	62.25	4,549,233.77
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	20,293,483.13	3.82	8,705,530.18	5,211,417.45	6.17	3,300,005.52
其他单项金额不重大的其他应收款	10,470,925.17	1.97	740,227.24	26,710,902.05	31.58	4,033,194.98
合 计	531,751,037.74	100.00	29,426,781.65	84,572,775.82	100.00	11,882,434.27

注：A 期末经测试，无需对单项金额重大的其他应收款单独计提坏账准备，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。

B 期末经测试，无需对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单独计提坏账准备，该类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) 按账龄列示：

账龄	期末数			期初数		
	金额	比例 (%)	坏账准备	金额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内	475,414,426.14	89.41	14,262,432.79	29,941,389.65	35.40	898,241.68
1-2 年	7,498,070.17	1.41	749,807.02	30,458,626.68	36.01	3,045,862.67
2-3 年	28,545,058.30	5.37	5,709,011.66	17,903,772.04	21.17	3,580,754.40
3-4 年	16,316,846.41	3.07	4,895,053.92	449,250.57	0.53	134,775.17
4-5 年	332,320.92	0.06	166,160.46	3,193,873.06	3.78	1,596,936.53
5 年以上	3,644,315.80	0.69	3,644,315.80	2,625,863.82	3.10	2,625,863.82
合计	531,751,037.74	100.00	29,426,781.65	84,572,775.82	100.00	11,882,434.27
净额	502,324,256.09			72,690,341.55		

(3) 公司期末无单项金额重大或虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款。

(4) 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：

账龄	期末数			期初数		
	金额	比例 (%)	坏账准备	金额	比例 (%)	坏账准备
3-4 年	16,316,846.41	80.40	4,895,053.92	449,250.57	8.62	134,775.17
4-5 年	332,320.92	1.64	166,160.46	3,193,873.06	61.29	1,596,936.53
5 年以上	3,644,315.80	17.96	3,644,315.80	1,568,293.82	30.09	1,568,293.82
合计	20,293,483.13	100.00	8,705,530.18	5,211,417.45	100.00	3,300,005.52

(5) 本期无以前年度已全额计提坏账准备或计提坏账准备金额较大而在本报告期全额或部分收回的其他应收款。

(6) 本期无通过重组等其他方式收回的其他应收款。

(7) 本报告期无实际核销的其他应收款。

(8) 截至 2009 年 12 月 31 日止, 其他应收款余额中无持有本公司股份超过 5% (含 5%) 的股东欠款。

(9) 截至 2009 年 12 月 31 日止, 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	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
北京 CBD 项目开发有限公司	非关联方企业	193,720,444.44	1 年以内	36.43
北京市土地储备整理中心	非关联方单位	140,000,000.00	1 年以内	26.33
北京晨枫房地产开发有限公司	非关联方企业	136,202,500.00	1 年以内	25.61
北京海开房地产开发有限公司	非关联方企业	27,769,674.00	2-3 年	5.22
北京万霖房地产开发有限公司	非关联方企业	3,294,011.00	1-2 年	0.62
合 计	--	500,986,629.44	--	94.21

(10) 截至 2009 年 12 月 31 日止, 无应收关联方欠款。

(11) 本报告期未发生终止确认其他应收款的情况。

(12) 本报告期无以其他应收款为标的的资产证券化业务。

(13) 其他应收款 2009 年 12 月 31 日余额较 2009 年初增加 447,175,261.92 元, 增加了 528.75%, 其主要原因为本期支付拍地保证金, 以及晨枫项目、CBD 项目合作终止, 剩余合作款转入所致。

5. 存货

(1) 按存货种类分项列示如下:

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	498,420,401.05		1,584,210,942.17	
在建开发产品	1,405,336,786.77		1,516,725,691.39	
拟开发土地	2,744,409,335.05		499,720,114.01	
原 材 料	212,986.71		306,123.06	
库存商品	32,683.30		31,053.93	
低值易耗品	901,373.68		894,248.68	
物料用品	481,771.79		506,528.99	
合 计	4,649,795,338.35		3,602,394,702.23	

(2) 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		25,245,656.38	160,951,674.48	
万柳亿城大厦	2004.10	53,062,900.26		1,440,000.00	51,622,900.26	
卡尔生活馆	2004.03	58,948,544.04		9,818,925.40	49,129,618.64	
万城华府一期	2005.08	35,841,716.60		20,692,868.53	15,148,848.07	
万城华府二期	2006.09	47,253,950.63		24,591,706.72	22,662,243.91	
万城华府三期	2006.10	6,910,478.86		3,727,856.28	3,182,622.58	
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		213,752,198.00	17,988,749.34	
西山华府-北区	2008.12	908,417,758.95	50,243,329.00	880,417,277.46	78,243,810.49	
西山华府-东区	2009.12		839,657,718.00	814,133,084.01	25,524,633.99	
西山华府 X2X3	2009.10		144,519,221.00	123,091,433.43	21,427,787.57	
合计		1,584,210,942.17	1,034,420,268.00	2,120,210,809.12	498,420,401.05	

(3) 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-其他	2007.12	2010.11	1,500,000,000.00	1,171,725,697.99	683,031,670.73	
山水颐园-公建	2007.11	2012.05	330,000,000.00	86,832,994.20	92,120,060.11	
亿城新天地 7#	2008.09	2010.05	720,000,000.00	258,166,999.20	483,397,294.45	
亿城新天地 8#	2009.08	2011.08	510,000,000.00		146,787,761.48	
合计				1,516,725,691.39	1,405,336,786.77	

(4) 拟开发土地

项目名称	预计下期开工时间	预计总投资	期初数	期末数	跌价准备
北京青龙湖项目	2010.07	6,900,000,000.00		1,387,341,048.23	
天津红桥广场项目	2010.09			306,905,278.00	
苏州亿城新天地 8#			128,783,759.84		
秦皇岛项目 1 期	2010.10		268,750,130.67	276,813,156.02	
苏州胥口项目	2010.11		102,186,223.50	102,199,223.50	

三亚东河项目	2010.09	260,000,000.00		88,140,860.30
北京西山公馆	2010.04	1,350,000,000.00		583,009,769.00
合 计			499,720,114.01	2,744,409,335.05

(5) 存货中部分资产用于本公司银行贷款抵押，借入款项合计 60,700 万元。已抵押的资产名称及抵押面积如下：

名 称	截止 2009 年 12 月 31 日剩余抵押面积(平方米)	借款余额
西山华府南区部分住宅及综合楼	土地：149,577.93 在建：290,561.66	300,000,000.00
碧水云天颐园部分商业	房产：11,393.43	82,000,000.00
亿城新天地 7#及 8#土地	土地：114,828.98	165,000,000.00
天津山水颐园-公建	土地：6,742.30	60,000,000.00
合 计		607,000,000.00

公司子公司以北京青龙湖项目中 A、B、D 地块的土地使用权（面积：248,665.73 平方米）为北京新鸿基盛城置业集团有限公司的 50,000 万元银行贷款提供抵押担保。

(6) 公司本期发生资本化利息 66,903,800.68 元。

(7) 存货 2009 年 12 月 31 日余额较 2009 年初增加 1,047,400,636.12 元，提高了 29.08%，其主要原因为本期新增北京青龙湖项目、天津红桥广场项目、三亚东河项目、北京西山公馆土地储备，其他在建项目滚动开发所致。

(8) 期末，经测试公司存货无需计提减值准备。

6. 对合营企业投资和联营企业投资

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本(万元)	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、合营企业												
北京阳台山旅游经营管理有限公司	有限公司	北京	鄂俊宇	旅游开发	1000	50	50	9,692,602.12	18.30	9,692,583.82		-4,766.30
二、联营企业												

深圳市北大附中教育投资有限公司	有限公司	深圳	赵钰林	技术培训	1000	39	39	10,074,306.40	354,525.76	9,719,780.64		-800.00
秦皇岛天行建房地产开发有限公司	有限公司	秦皇岛	李怀新	房地产开发	1000	49	49	10,012,069.18	30,000.00	9,982,069.18		-990.15
北京华亿三高体育发展有限公司	有限公司	北京	李连江	体育	2500	30	30	13,945,046.05	150.00	13,944,896.05		-55,103.95

7. 长期股权投资

(1) 长期股权投资分项列示

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
北京阳台山旅游经营管理有限公司	权益法	5,000,000.00	4,848,672.55	-2,383.15	4,846,289.40	50	50			
深圳市北大附中教育投资有限公司	权益法	3,900,000.00	3,791,026.45	-312.00	3,790,714.45	39	39			
秦皇岛天行建房地产开发有限公司	权益法	4,900,000.00	4,891,699.07	-485.17	4,891,213.90	49	49			
上海中城联盟投资管理有限公司	成本法	9,632,000.00	9,632,000.00		9,632,000.00	2.50	2.50			375,592.51
北京华亿三高体育发展有限公司	权益法	7,500,000.00		7,483,468.82	7,483,468.82	30	30			
合计	—		23,163,398.07	7,480,288.50	30,643,686.57	--	--			

注：公司在被投资单位持股比例与表决权比例一致。

(2) 向投资企业转移资金的能力受到限制的有关情况：

本公司的投资变现及投资收益汇回没有受到重大限制。

(3) 长期股权投资 2009 年 12 月 31 日余额较 2009 年初增加 7,480,288.50 元，增加了 32.29%，其主要原因为本期新增对北京华亿三高体育发展有限公司的投资。

8. 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	3,489,383.01	6,567,202.00	312,928,520.68
其中: 房屋建筑物	270,164,625.56			270,164,625.56
运输设备	18,643,164.33	2,143,839.00	5,691,729.00	15,095,274.33
电子设备	10,630,451.42	1,058,834.01	875,473.00	10,813,812.43
其他设备	11,535,918.36	100,710.00		11,636,628.36
装修费	5,032,180.00	186,000.00		5,218,180.00
二. 累计折旧合计	57,268,878.82	11,653,871.27	3,356,600.98	65,566,149.11
其中: 房屋建筑物	36,515,022.51	6,323,640.38		42,838,662.89
运输设备	8,990,186.56	1,924,014.51	2,406,925.17	8,507,275.90
电子设备	6,956,615.87	1,373,246.19	949,675.81	7,380,186.25
其他设备	3,942,053.28	1,056,785.79		4,998,839.07
装修费	865,000.60	976,184.40		1,841,185.00
三. 账面净值合计	258,737,460.85			247,362,371.57
其中: 房屋建筑物	233,649,603.05			227,325,962.67
运输设备	9,652,977.77			6,587,998.43
电子设备	3,673,835.55			3,433,626.18
其他设备	7,593,865.08			6,637,789.29
装修费	4,167,179.40			3,376,995.00
四. 减值准备合计				
其中: 房屋建筑物				
运输设备				
电子设备				
其他设备				
装修费				
五. 账面价值合计	258,737,460.85			247,362,371.57
其中: 房屋建筑物	233,649,603.05			227,325,962.67
运输设备	9,652,977.77			6,587,998.43
电子设备	3,673,835.55			3,433,626.18
其他设备	7,593,865.08			6,637,789.29
装修费	4,167,179.40			3,376,995.00

注：本期折旧额 11,653,871.27 元。

本期由在建工程转入固定资产原价为 745,400.00 元。

(2) 报告期内无暂时闲置的固定资产；

(3) 报告期内无融资租赁租入及经营租赁租出的固定资产；

(4) 期末无持有待售的固定资产；

(5) 公司所有登记类固定资产均已办妥相应的权属证书；

(6) 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，向银行借入款项合计 10,000.00 万元，目前余额 76,378,318.69 元。上述已抵押的房屋建筑物面积为 23,150.51 平方米，抵押物评估价值为 20,027 万元。

9. 在建工程

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
渤海饭店消防改造工程				369,320.00		369,320.00

10. 无形资产

(1) 无形资产情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
一. 账面原值合计	5,738,378.83	519,500.00		6,257,878.83
其中：土地使用权	4,854,882.50			4,854,882.50
财务软件	883,496.33	519,500.00		1,402,996.33
二. 累计摊销合计	3,922,928.97	328,659.03		4,251,588.00
其中：土地使用权	3,397,284.16	242,744.16		3,640,028.32
财务软件	525,644.81	85,914.87		611,559.68
三. 账面净值合计	1,815,449.86			2,006,290.83

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
其中：土地使用权	1,457,598.34			1,214,854.18
财务软件	357,851.52			791,436.65
四. 减值准备合计				
其中：土地使用权				
财务软件				
五. 账面价值合计	1,815,449.86			2,006,290.83
其中：土地使用权	1,457,598.34			1,214,854.18
财务软件	357,851.52			791,436.65

注：无形资产本年摊销额为 328,659.03 元

(2) 期末无形资产无账面价值高于可收回金额情况，故未计提无形资产减值准备。

11. 商誉

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	

12. 长期待摊费用

类别	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
王子饭店租入固定资产改良支出	37,412,241.23	170,000.00	3,949,462.60		33,632,778.63
合计	37,412,241.23	170,000.00	3,949,462.60		33,632,778.63

13. 递延所得税资产及递延所得税负债

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		

坏账准备	4,217,317.66	2,956,307.87
可弥补经营性亏损	2,428,493.81	
其他	11,183.19	
小 计	6,656,994.66	2,956,307.87
递延所得税负债：		
小 计	-	-

(2) 未确认递延所得税资产的暂时性差异明细

项 目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异	31,202,011.58	19,863,027.29
可抵扣亏损	106,337,407.57	74,923,060.88
合计	120,266,490.26	94,786,088.17

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末数	期初数	备注
2010	6,699,553.21	16,385,604.71	
2011	8,177,794.49	6,699,553.21	
2012	13,317,350.55	8,177,794.49	
2013	30,342,757.92	13,317,350.55	
2014	47,799,951.40	30,342,757.92	

(4) 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

项 目	暂时性差异金额
坏账准备	16,869,270.64
可弥补亏损	9,713,975.23
其他	44,732.74
合 计	26,627,978.61

14. 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		18,026,872.76	1,643,849.31		30,798,353.33
商誉减值准备	17,272,928.89					17,272,928.89
合 计	31,688,258.77		18,026,872.76	1,643,849.31		48,071,282.22

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		4,358,422.08	15,617,678.34
北京万城置地房地产开发有限公司	25,999,454.14	15,180,146.97		2,599,945.44	12,580,201.53
北京阳光四季花园房地产开发有限公司	7,552,950.65	3,718,174.62		755,295.08	2,962,879.54
天津亿城地产有限公司	21,360,239.13	16,418,370.13		2,136,023.92	14,282,346.21
合计	98,496,863.91	55,292,792.14		9,849,686.52	45,443,105.62

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 日颁布的《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. 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	103,132,894.14	42.63	255,672,257.19	74.89
1-2 年	93,561,580.61	38.67	71,202,313.08	20.86
2-3 年	32,059,434.14	13.25	3,352,204.04	0.98
3 年以上	13,186,041.90	5.45	11,156,351.20	3.27
合计	241,939,950.79	100.00	341,383,125.51	100.00

(2) 截至 2009 年 12 月 31 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) 账龄超过 1 年的大额应付账款主要为房地产开发企业与施工单位在结算时预扣的项目质量保证金。

(4) 应付账款 2009 年 12 月 31 日余额较 2009 年初减少 99,443,174.72 元, 降低了 29.13%, 系本期按合同约定支付工程款所致。

17. 预收款项

(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	1,812,059,262.88	97.25	742,283,871.97	97.79
1-2 年	50,040,494.00	2.69	14,610,987.00	1.92
2-3 年			2,047,389.68	0.27
3 年以上	1,163,669.68	0.06	102,059.00	0.01
合计	1,863,263,426.56	100.00	759,044,307.65	100.00

(2) 主要预收款项如下:

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	19,919,014.00	已完工	97.87
西山华府—南区	1,081,932,048.00	2010.12	58.70
西山华府—X2X3	24,562,645.00	已完工	99.25
西山华府—东区	4,543,114.00	已完工	99.73
亿城新天地—6#	5,774,706.00	已完工	98.74
亿城新天地—7#	692,688,789.00	2010.05	89.59
合计	1,829,420,316.00		

注: 预售(销售)比例系指已预售的建筑面积占当期可预售的总建筑面积的比例。

(3) 截至 2009 年 12 月 31 日, 预收款项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。

(4) 预收款项 2009 年 12 月 31 日余额较 2009 年初增加 1,104,219,118.91 元, 增加了

145.47%，系本期公司在售项目（西山华府、亿城新天地）预售款增加所致。

18. 应付职工薪酬

项 目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一. 工资奖金津贴和补贴	1,120,748.39	78,435,741.69	79,529,463.88	27,026.20
二. 职工福利费		2,937,839.38	2,937,839.38	
三. 社会保险费	678,419.39	7,347,801.94	7,785,154.37	241,066.96
四. 工会经费和职工教育经费	3,978,854.71	2,862,626.05	1,785,983.20	5,055,497.56
五. 住房公积金	6,967.00	2,220,021.01	2,224,909.01	2,079.00
六. 辞退福利				
七. 其他				
合 计	5,784,989.49	93,804,030.07	94,263,349.84	5,325,669.72

注：报告期内公司无拖欠性质的应付职工薪酬，无因解除劳动关系而给予的补偿。

19. 应交税费

税种	期末数	期初数
企业所得税	9,089,120.90	-56,926,811.74
营业税	-64,913,747.06	-29,645,035.18
城建税	-3,874,145.59	-2,035,314.92
教育费附加	-1,948,776.48	-819,981.64
地方教育费附加	-307,073.25	32,648.39
土地增值税	-9,916,949.55	137,715,144.66
其他税种	2,994,159.02	3,182,366.73
合 计	-68,877,412.01	51,503,016.30

应交税费 2009 年 12 月 31 日余额较 2009 年初减少 120,380,428.31 元，降低了 233.73%，主要是由于本期预售房款增加，由此导致预缴税金增加，以及将预提的土地增值税转入其他流动负债科目列示所致。

20. 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	602,096,350.07	89.28	98,795,262.29	77.57
1-2年	70,647,126.10	10.48	8,686,603.76	6.82
2-3年	375,849.13	0.06	11,637,755.34	9.14
3年以上	1,228,004.35	0.18	8,245,939.72	6.47
合计	674,347,329.65	100.00	127,365,561.11	100.00

(2) 截至 2009 年 12 月 31 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款项。

(3) 截至 2009 年 12 月 31 日, 其他应付款余额中应付关联单位款项:

关联方名称	关联方关系	期末余额
北京阳台山旅游经营管理有限公司	合营企业	9,790,000.00
深圳市北大附中教育投资有限公司	联营企业	3,898,772.50
北京新鸿基盛城置业集团有限公司	其他	500,000,000.00

(4) 截至 2009 年 12 月 31 日, 其他应付款余额中大额应付款情况:

单位名称	金额	欠款年限	款项内容
北京新宏基盛城置业集团有限公司	500,000,000.00	1年以内	应付子公司债权转让款
北京天行九州投资有限公司	81,073,800.48	2年以内	应付往来款
北京阳台山旅游经营管理有限公司	9,790,000.00	1年以内	应付往来款
三亚河港综合治理有限公司	6,000,000.00	1-2年	子公司三亚河港置业有限公司被合并前的借款
深圳市北大附中教育投资有限公司	3,898,772.50	1年以内	应付往来款

(5) 其他应付款 2009 年 12 月 31 日余额较 2009 年初增加 546,981,768.54 元, 增加了 429.46%, 主要是由于并入本期收购子公司西海龙湖置业有限公司应付的债权转让款及三亚河港置业有限公司的借款所致。

21. 一年内到期的非流动负债

(1) 分类列示:

项目	期末数	期初数
一年内到期的长期借款		600,000,000.00
一年内到期的应付债券		
一年内到期的长期应付款		
合计		600,000,000.00

(2) 一年内到期的长期借款

项目	期末数	期初数
质押借款		
抵押借款		500,000,000.00
保证借款		100,000,000.00
信用借款		
合计		600,000,000.00

22. 其他流动负债

项目	期末数	期初数
预提土地增值税	426,237,960.67	
合计	426,237,960.67	

23. 长期借款

(1) 长期借款分类

项目	期末数	期初数
质押借款		
抵押借款	683,378,318.69	683,015,874.26
保证借款	60,000,000.00	
信用借款		
合计	743,378,318.69	683,015,874.26

注：用以抵押借款的相应抵押物的有关具体情况，详见附注（七）~5 及（七）~8。

(2) 金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率	期末数	期初数
建行北京中关村支行	2009.12.24	2011.12.23	人民币	5.40%	300,000,000.00	
建行苏州高新区支行	2009.4.2	2011.4.1	人民币	5.40%	85,000,000.00	
农行北京崇文门支行	2007.6.12	2017.6.11	人民币	6.534%	82,000,000.00	94,000,000.00
建行苏州高新区支行	2009.3.26	2011.3.25	人民币	5.40%	80,000,000.00	
工行天津红桥支行	2009.12.15	2012.12.14	人民币	5.40%	60,000,000.00	
合 计	--	--	--	--	607,000,000.00	

24. 应付债券

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初应付利息	本期应计利息	本期已付利息	期末应付利息	期末余额
09 亿城债	7.3 亿元	2009.11.4	5 年	7.3 亿元		10,307,422.88		10,307,422.88	728,007,422.88

25. 股本

	期初数		本期变动增减 (+, -)				期末数	
	数量	比例 (%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	数量	比例 (%)
一、有限售条件股份	113,679,970	18.885			56,839,984	-62,237,436	108,282,517	11.992
1、国家持股								
2、国有法人持股								
3、其他内资持股	113,679,970	18.885			56,839,984	-62,237,436	108,282,517	11.992
其中：								
境内非国有法人持股	113,673,668	18.884			56,836,834	-62,240,587	108,269,915	11.991
境内自然人持股	6,302	0.001			3,150	3,151	12,602	0.001
4、外资持股								
其中：								
境外法人持股								
境外自然人持股								
二、无限售条件股份	488,270,546	81.115			244,135,274	62,237,436	794,643,257	88.008
1、人民币普通股	488,270,546	81.115			244,135,274	62,237,436	794,643,257	88.008
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			300,975,258		902,925,774 100

注：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 股以资本公积金转增 5 股，共计转增股本 300,975,258 股，中准会计师事务所已中准验字[2009]6003 号验资报告验证确认。

26. 资本公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	1,053,227,488.53		300,975,258.00	752,252,230.53
其他资本公积				
合计	1,053,227,488.53		300,975,258.00	752,252,230.53

27. 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	3,675,396.07		61,040,821.34
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	57,365,425.27	3,675,396.07		61,040,821.34

28. 未分配利润

项 目	本期发生额	上期发生额
调整前上年末未分配利润	782,673,656.96	648,475,752.57
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	782,673,656.96	648,475,752.57
加：本期归属于母公司所有者的净利润	420,152,073.16	270,870,281.80
减：提取法定盈余公积	3,675,396.07	14,275,772.49
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		

应付普通股股利	30,097,525.80	42,136,536.12
转作股本的普通股股利		80,260,068.80
期末未分配利润	1,169,052,808.25	782,673,656.96

注：（1）公司于报告期内实施了 2008 年度利润分配方案，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)，共计派现 30,097,525.80 元，以公司总股本 601,950,516 股为基数，向全体股东每 10 股以资本公积金转增股本 5 股，共计转增 300,975,258 股。

（2）依据 2010 年 4 月 22 日召开的公司第五届董事会第五次会议通过的 2009 年度利润分配预案，公司按照 2009 年度母公司实现的净利润，提取 10% 的法定盈余公积 3,675,396.07 元。上述利润分配预案尚待公司股东大会审议通过。

29. 营业收入、营业成本

（1）营业收入

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	3,421,697,253.15	1,047,080,515.39
其他业务收入		
营业成本	2,166,347,529.48	606,532,828.70

（2）主营业务（分行业）

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产业	3,388,865,076.35	2,160,705,640.35	1,025,294,648.49	602,510,969.23
教育业			3,696,000.00	3,497,588.47
餐饮及物业出租	32,832,176.80	5,641,889.13	18,089,866.90	524,271.00
合计	3,421,697,253.15	2,166,347,529.48	1,047,080,515.39	606,532,828.70

（3）主营业务（分地区）

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本

北京	3,093,989,181.35	1,943,876,369.36	660,901,828.49	326,327,233.62
苏州	290,940,150.00	213,752,198.00	357,865,200.00	269,872,949.27
天津	3,935,745.00	3,077,072.99	6,527,620.00	6,310,786.34
大连	32,832,176.80	5,641,889.13	18,089,866.90	524,271.00
昆明			3,696,000.00	3,497,588.47
合 计	3,421,697,253.15	2,166,347,529.48	1,047,080,515.39	606,532,828.70

(4) 本期较上期收入增加 2,374,616,737.76 元，增加了 226.78%，成本增加 1,559,814,700.78 元，增加了 257.17%，系本期西山华府项目结算面积大幅增加所致。

30. 营业税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营 业 税	173,865,066.94	55,490,390.98	收入的 5%
城 建 税	11,884,184.96	3,523,287.56	营业税的 5%-7%
教育费附加	5,220,752.11	1,666,040.12	营业税的 3%
地方教育费附加	192,384.98	221,726.09	营业税的 1%
土地增值税	314,377,007.52	51,522,635.62	增值额的 30%-60%
防洪费附加	2,541.03	3,720.64	营业税的 1%
合 计	505,541,937.54	112,427,801.01	

本期较上期增加 393,114,136.53 元，增加了 349.66%，系由于本期营业收入较上期大幅增长，导致营业税金及附加和预计的土地增值税相应增加所致。

31. 财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	22,766,355.47	30,355,845.33
利息收入	-67,308,707.68	-11,561,805.90
手续费	3,818,011.87	567,045.12
合 计	-40,724,340.34	19,361,084.55

本期较上期减少 60,085,424.89 元，降低了 310.34%，系本期计提北京晨枫及北京 CBD 项目公司资金占用费所致。

32. 资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	16,383,023.45	-3,242,009.07
二、存货跌价损失		
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	16,383,023.45	-3,242,009.07

33. 投资收益

(1) 投资收益明细情况

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	375,592.51	

权益法核算的长期股权投资收益	-19,711.50	-1,628,893.01
处置长期股权投资产生的投资收益		3,049,034.24
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益		141,504,121.06
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益	513,250.52	1,355,988.68
持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		
其他	-9,849,686.52	-9,849,686.52
合 计	-8,980,554.99	134,430,564.45

(2) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
北京阳台山旅游经营管理有限公司	-2,383.15	365.08	
深圳市北大附中教育投资有限公司	-312.00	-312.00	
秦皇岛天行九州房地产开发有限公司		-1,627,977.69	秦皇岛天行九州公司上期对联营公司确认投资收益，该联营公司股权上期已转让
秦皇岛天行建房地产开发有限公司	-485.17	-968.40	
北京华亿三高体育发展有限公司	-16,531.18		
合计	-19,711.50	-1,628,893.01	—

(3) 本期较上期减少 143,411,119.44 元，减少 106.68%，系由于上期确认长期应收款产生的收益所致。

34. 营业外收入

(1) 分类列示

项 目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得合计	405,539.62	1,650.00
其中：固定资产处置利得	405,539.62	1,650.00

无形资产处置利得		
债务重组利得		
非货币性资产交换利得		
接受捐赠		
政府补助	1,902,134.00	3,133,387.00
盘盈利得	372.00	51,400.00
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		6,971,351.15
其他		421,826.52
合 计	2,308,045.62	10,579,614.67

(2) 政府补助明细

项 目	本期发生额	上期发生额	说 明
企业发展扶持资金	1,902,134.00	3,133,387.00	
合 计	1,902,134.00	3,133,387.00	—

(3) 本期较上期减少 8,271,569.05 元，减少 78.18%，系由于上期确认了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所致。

35. 营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置损失合计	102,030.67	
其中：固定资产处置损失	102,030.67	
无形资产处置损失		
债务重组损失		
非货币性资产交换损失		
对外捐赠	8,250,000.00	8,385,900.00
固定资产报废损失		15,153.00
其他	17,202,600.00	7,475.00
合 计	25,554,630.67	8,408,528.00

本期较上期增加 17,146,102.67 元，增加了 203.91%，系由于本期捐赠及赔偿支出比上年同期大幅增加所致。

36. 所得税费用

项 目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	176,071,533.80	40,789,752.70
递延所得税	-3,700,686.79	-71,550.90
合 计	172,370,847.01	40,718,201.80

本期较上期增加 131,652,645.21 元，增加了 323.33%，系由于本期营业收入较上期大幅增长，利润增加，相应计提当期所得税所致。

37. 现金流量表项目注释

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	金 额
利息收入	18,474,625.39
政府补贴	1,902,134.00
往来款	28,570,715.95
代收款项	88,332,790.59
还款及退还押金	87,672,072.97
合 计	224,952,338.90

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	金 额
费用支出	57,905,288.68
捐赠	8,250,000.00
押金及保证金	140,616,231.62
代付款项	35,427,936.80
往来款	76,767,821.61
其他	18,649,923.87

合 计

337,617,202.58

38. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料:

将净利润调节为经营活动现金流量:

项 目	本期发生额	上期发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	419,646,134.66	267,726,377.98
加: 资产减值准备	16,383,023.45	-3,242,009.07
固定资产折旧 油气资产折耗 生物性生物资产 折旧	11,653,871.27	15,769,264.22
无形资产摊销	328,659.03	314,407.97
长期待摊费用摊销	3,949,462.60	380,000.00
处置固定资产无形资产和其他长期资产的损失	-303,508.45	-1,650.00
固定资产报废损失		15,153.00
公允价值变动损失		
财务费用	22,766,355.47	30,355,845.33
投资损失	8,980,554.99	-134,400,945.71
递延所得税资产减少	-3,700,686.79	-71,550.90
递延所得税负债增加		
存货的减少	-12,163,548.44	-1,030,135,791.09
经营性应收项目的减少	-155,803,915.05	507,674,147.97
经营性应付项目的增加	1,351,155,925.32	-93,181,167.81
其他		-6,971,351.15
经营活动产生的现金流量净额	1,662,892,328.06	-445,769,269.26
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净变动情况:		

项 目	本期发生额	上期发生额
现金的期末余额	1,995,232,464.06	670,477,927.35
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	1,324,754,536.71	-712,031,942.08

(2) 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

项 目	本期发生额	上期发生额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 取得子公司及其他营业单位的价格	15,807,149.98	25,500,001.00
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	458,663,332.36	25,500,001.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	143,689.80	1,218,387.06
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	458,519,642.56	24,281,613.94
4. 取得子公司的净资产	19,620,794.42	70,426,077.96
流动资产	968,476,976.80	264,471,680.24
非流动资产		43,242,600.51
流动负债	948,856,182.38	237,288,202.79
非流动负债		
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 处置子公司及其他营业单位的价格		194,897,021.32
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物		182,385,000.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		3,377,454.51
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		179,007,545.49
4. 处置子公司的净资产		105,627,416.86
流动资产		287,944,259.18
非流动资产		48,833,507.57
流动负债		231,150,349.89
非流动负债		

注：本期取得子公司三亚河港置业有限公司 90% 股权及债权支付现金 79,257,968.58 元，取得子公司北京西海龙湖置业有限公司 70% 股权及债权支付现金 379,405,363.78 元。

(3) 现金和现金等价物的构成

项 目	期末数	期初数
一、现金	1,995,232,464.06	670,477,927.35
其中：库存现金	540,871.24	526,770.45
可随时用于支付的银行存款	1,994,691,592.82	669,951,156.90
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	1,995,232,464.06	670,477,927.35

(六) 资产证券化业务的会计处理

公司本期未发生资产证券化业务。

(七) 关联方及关联交易

1. 本公司的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)	本企业最终控制方	组织机构代码
乾通科技实业有限公司	母公司	有限责任公司	北京	林尤雄		10000 万元	19.98%	19.98%	宫 晓冬、侯莹	70023769-0

本企业的母公司情况的说明

海南耀博实业投资有限公司、宫晓冬、侯莹分别持有乾通科技实业有限公司 84%、8%、8% 的股权，宫晓冬、侯莹分别持有海南耀博实业投资有限公司 50%、50% 的股权

2、本企业的子公司情况

单位：万元 币种：人民币

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
北京亿城房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	北京市密云县工业开发区水源路乙10号	马寅	房地产开发	10000	100	100	70024451-6
北京万城置地房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	北京市海淀区长春桥路11号万柳亿诚大厦2号楼16层1601室	马寅	房地产开发	10000	100	100	74333341-2
北京阳光四季花园房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	北京市密云县经济开发区兴盛南路8号开发区办公楼410室-95	马寅	房地产开发	5000	100	100	73824491-7
北京亿城山水房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	北京市海淀区长春桥路11号万柳亿诚大厦2号楼16层1602室	李劫	房地产开发	10000	100	100	71870715-2
天津亿城地产有限公司	全资子公司	有限责任公司	南开区红旗路218号慧谷大厦712室	张丽萍	房地产开发	19000	100	100	77061165-X
天津亿城山水房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	天津市红桥区西青道84号办公楼5层529号	朱平君	房地产开发	20000	100	100	69742006-3
大连阳光四季房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	大连市中山区中山路124号	马寅	房地产开发	1000	100	100	75607658-2
江苏亿城地产有限公司	全资子公司	有限责任公司	苏州工业园区娄葑分区板泾工业区	侯延良	房地产开发	10000	100	100	77689601-9
北京亿城物业管理有限公司	全资子公司	有限责任公司	北京市海淀区长春桥路11号万柳亿城大厦17层	荆燕	物业管理	500	100	100	74264169-1
大连王子饭店有限公司	全资子公司	有限责任公司	大连市中山路滨海路中段8号	王成钢	餐饮住宿	6287.35	100	100	73644449-9
大连渤海饭店有限公司	全资子公司	有限责任公司	大连市中山区中山路124号	朱平君	餐饮住宿	9600	100	100	69603980-X
大连亿城教育投资有限公司	全资子公司	有限责任公司	大连市中山区中山路124号	陈志延	教育投资	6000	100	100	73276442-8
深圳市道勤投资有限公司	全资子公司	有限责任公司	深圳市南山区蛇口工业七路雷公岭宏宝花园B栋503	陈志延	投资	4000	100	100	72301858-9
三亚河港置业有限公司	控股子公司	有限责任公司	三亚市三亚湾路海坡阳光海岸小区蝶云轩804房	马寅	房地产开发	1000	90	90	67108276-4
北京西海龙湖置业有限责任公司	控股子公司	有限责任公司	北京市丰台区王佐镇青龙湖公园八角楼	李劫	房地产开发	1000	70	70	67508565-5
苏州亿城翠城	控股子	有限责	苏州工业园区	鄂俊宇	房地	5000	55	55	67202962-3

地产有限公司	公司	任公司	娄葑镇通园路28号		产开				
秦皇岛天行九州房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	昌黎县黄金海岸经济技术开发区管委会办公楼202室	李怀新	房地产开发	5000	51	51	74686824-4

3、本企业的合营和联营企业情况

单位：万元 币种：人民币

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	关联关系	组织机构代码
一、合营企业									
北京阳台山旅游经营管理有限公司	有限责任公司	北京市海淀区苏家坨镇阳台山水涧山庄院内	鄂俊宇	旅游	1000万元	50	50	合营企业	76553673-9
二、联营企业									
北京华亿三高体育发展有限公司	有限责任公司	北京市海淀区中国人民大学北路1号院64号103室	李连江	文化体育	2500万元	30	30	联营企业	68923187-9
深圳市北大附中教育投资有限公司	有限责任公司	深圳市南山区前海路星海名城一棟三樓	赵钰林	教育投资	1000万元	39	39	联营企业	732065141
秦皇岛天行建房地产开发有限公司	有限责任公司	昌黎县经济技术开发区管委会楼301-309室	李怀新	房地产开发	1000万元	49	49	联营企业	75242875-5

(续上表)

被投资单位名称	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、合营企业					
北京阳台山旅游经营管理有限公司	9,692,602.12	18.30	9,692,583.82		-4,766.30
二、联营企业					
北京华亿三高体育发展有限公司	13,945,046.05	150.00	13,944,896.05		-55,103.95
深圳市北大附中教育投资有限公司	10,074,306.40	354,525.76	9,719,780.64		-800.00
秦皇岛天行建房地产开发有限公司	10,012,069.18	30,000.00	9,982,069.18		-990.15

4、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
海南耀博实业投资有限公司	母公司之股东	70885580-5
北京嘉音在线投资咨询有限公司	受同一母公司控制	76501447-1
北京丰之富投资咨询有限公司	受同一母公司控制	76501441-2
北京新鸿基盛城置业集团有限公司	其他	80220898-9

本企业的其他关联方情况的说明

北京新鸿基盛城置业集团有限公司总裁刘昕先生于 2008 年 9 月至 2010 年 2 月期间担任公司独立董事

5、关联交易情况

(1) 2009 年 7 月 16 日，公司与洋浦百年投资有限公司（以下简称百年投资）签订《股权转让协议》，以 79,257,968.58 元的总价款收购百年投资拥有的三亚河港置业有限公司 90% 股权及债权。百年投资 2008 年 10 月前持有占本公司总股本 5.36% 的股份，属于《深圳证券交易所股票上市规则》规定的关联方。本次交易以经审计的三亚河港置业有限公司相应账面值为本次转让的股权及债权的交易价格。截至本报告期末，上述股权转让已办理完毕工商登记变更。

(2) 2009 年 9 月 11 日，北京亿城房地产开发有限公司、深圳市道勤投资有限公司与北京新鸿基盛城置业集团有限公司（以下简称新鸿基盛城置业）签订《关于转让北京西海龙湖置业有限公司股权及债权的协议》，以 882,405,363.78 元的总价款收购新鸿基盛城置业拥有的北京西海龙湖置业有限公司 100% 股权及债权。因新鸿基盛城置业总裁刘昕为本公司时任独立董事，新鸿基盛城置业属于公司关联方。本次交易以新鸿基盛城置业对北京西海龙湖置业有限公司的出资额 1,000 万元作为本次转让股权的交易价格，以经审计的北京西海龙湖置业有限公司负债账面值 872,405,363.78 元作为本次转让债权的交易价格。截至本报告期末，新鸿基盛城置业向北京亿城房地产开发有限公司、深圳市道勤投资有限公司分别转让北京西海龙湖置业有限公司 49% 和 21% 股权的工商变更登记手续已完成。

(3) 2009 年 11 月，北京亿城房地产开发有限公司、深圳市道勤投资有限公司、北京西海龙湖置业有限公司与新鸿基盛城置业签订《协议书》，约定北京西海龙湖置业有限公司以其拥有的青龙湖项目中 A、B、D 地块的土地使用权作为抵押物，为新鸿基盛城置业的 50,000 万元银行贷款提供抵押担保。新鸿基盛城置业以其应收北京亿城房地产开发有限公司、深圳市道勤投资有限公司的 50,000 万元债权作为反担保，在新鸿基盛城置业的 50,000 万元银行贷款还款期限到期前，北京亿城房地产开发有限公司、深圳市道勤投资有限公司可不向新鸿基盛城置业支付该笔债权（即 50,000 万元）款项。因新鸿基盛城置业总裁刘昕是本公司时任独立董事，故为新鸿基盛城置业的银行贷款提供担保构成关联交易。

6、关联方应收应付款项

项目	关联方名称	关联方关系	关联款项期末余额
----	-------	-------	----------

其他应付款	北京阳台山旅游经营管理有限公司	合营企业	9,790,000.00
其他应付款	深圳市北大附中教育投资有限公司	联营企业	3,898,772.50
其他应付款	北京新鸿基盛城置业集团有限公司	其他	500,000,000.00

（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，截止 2009 年 12 月 31 日，担保总额为 424,118.37 万元，担保余额约为 182,100.96 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）经公司第四届董事会第十九次会议及 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的两年期开发贷款提供 6,000 万元信用担保，截至本报告期末，该笔担保余额为 6,000 万元。2010 年 2 月江苏亿城清偿了该笔贷款。

（3）经 2009 年 11 月 5 日召开的第五届董事会临时会议审议通过，并经 2009 年第五次临时股东大会批准，公司控股子公司北京西海龙湖置业有限公司为北京新鸿基盛城置业集团有限公司的 50,000 万元银行贷款提供抵押担保，抵押物为北京西海龙湖置业有限公司拥有的青龙湖项目中 A、B、D 地块的土地使用权。

（九）承诺事项

本报告期公司无应披露的重大承诺事项。

（十）资产负债表日后事项

1、重要的资产负债表日后事项说明

（1）2010 年 1 月 18 日，公司与乾通实业签署《股权转让协议》，以经审计净资产值 59,917,037.24 元的价格向乾通实业转让公司全资子公司大连亿城教育投资有限公司 100% 股权。上述股权转让已办理完毕工商登记变更。

（2）2010 年 2 月 1 日，公司与北京天行九州投资有限公司签署《合作协议书》，约定以

秦皇岛天行九州房地产开发有限公司为竞买人，参与竞买昌黎县黄金假日滨海度假城项目二期地块的国有土地使用权，并对秦皇岛项目后续安排和双方合作形式进行了安排。2010年2月4日，秦皇岛天行九州房地产开发有限公司竞得昌黎县黄金假日滨海度假城项目二期地块，成交价款为30,514.83万元。

(3) 2010年3月16日，公司、北京亿城与中诚信托有限责任公司（以下简称“中诚信托”）签署《合作协议书》，约定（a）中诚信托须成立信托计划，资金不少于12亿元且不超过13亿元；（b）北京亿城以其享有的对本公司之子公司天津亿城山水房地产开发有限公司（以下简称“天津亿城山水”）4亿元的债权作价4亿元认购信托计划全部一般受益权信托单位；（c）中诚信托以2亿元信托资产向天津亿城山水增资用于天津红桥广场项目的开发建设，同时以不超过7亿元货币信托资产按债权原值收购本公司对天津亿城山水享有的不少于7亿元的债权；（d）为保证天津亿城山水履行对中诚信托的上述不超过11亿元债务，本公司及北京亿城分别以持有的天津亿城山水的股权向中诚信托提供质押担保，同时天津亿城山水以其持有的天津红桥广场项目全部土地使用权及在建工程向中诚信托提供抵押担保。

(4) 2010年4月8日，公司与北京晨枫房地产开发有限公司（简称“北京晨枫”）、北京CBD核心区项目开发公司、北京优视达广告有限公司、海南洋浦锦成投资有限公司签署《债务转移及偿付协议》，约定（a）北京CBD核心区项目开发公司欠付本公司投入CBD项目投资本金16,500万元及相应资金占用费，其债务清偿责任转由北京晨枫承担；（b）北京晨枫分三期向本公司偿还晨枫家园项目和CBD项目的全部投资本金共计28,500万元及相应资金占用费。截至2010年4月22日，北京晨枫公司已向公司偿还投资本金9,000万元。

2、资产负债表日后利润分配情况说明

根据第五届董事会第五次会议通过的2009年度利润分配预案，公司2009年度利润分配及资本公积金转增股本预案为：以公司总股本902,925,774股为基数，向全体股东每10股派现金股利1元(含税)，每10股以资本公积金转增股本1股。

（十一）其他重要事项

1、2009年1月20日召开的公司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（简称“北京晨枫”）、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》，约定终止三方关于晨枫家园项目的合作协议，北京晨枫于2009年12月31日前返还公司投入的20,000万元合作资金，且自终止协议签署之日起按年利率9%向公司

支付资金占用费。截至 2009 年 12 月 25 日，北京晨枫向公司全额支付了晨枫家园项目的投资收益和返还了部分投资成本 8,000 万元，尚有 12,000 万元投资成本未返还。经 2009 年 12 月 25 日召开的公司第五届董事会临时会议批准，公司签署了《“晨枫家园项目合作开发协议之终止协议”之补充协议》，约定对于北京晨枫尚未返还的投资成本，返还期限由 2009 年 12 月 31 日变更为 2010 年 6 月 30 日。截至报告期末，北京晨枫尚欠付公司投资成本 12,000 万元及相应期限的资金占用费 16,202,500.00 元。

2、经公司 2009 年第三次临时股东大会批准，公司与北京晨枫、北京 CBD 核心区项目开发公司签署了《终止协议》，约定解除三方关于合作进行 CBD 核心区项目酒店及相关配套物业建设的《协议书》，北京 CBD 项目开发公司于 2009 年 12 月 31 日前返回公司投入 CBD 核心区项目的 16,500 万元投资本金，且自终止协议签署之日起按年利率 8% 向公司支付资金占用费。经 2009 年 12 月 25 日召开的公司第五届董事会临时会议批准，公司签署了关于 CBD 项目合作开发的《〈终止协议〉之补充协议》，约定公司投入 CBD 项目的投资本金 16,500 万元，返还期限由 2009 年 12 月 31 日变更为 2010 年 6 月 30 日。截至报告期末，北京 CBD 核心区项目开发公司尚欠付公司投资本金 16,500 万元及相应期限的资金占用费 28,720,444.44 元。

(十二) 母公司财务报表主要项目注释(如无特殊说明，以下货币单位均为人民币元)

1. 其他应收款

(1) 按风险分类：

项 目	期 末 数			期 初 数		
	金额	占总额的比例(%)	坏账准备	金额	占总额的比例(%)	坏账准备
单项金额重大的其他应收款	1,168,898,162.45	95.64	9,897,688.33	178,197,790.59	99.98	1,064,676.33
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	19,530,143.64	1.60	1,057,687.00			
其他单项金额不重大的其他应收款	33,708,698.16	2.76		44,155.82	0.02	2,289.23
合 计	1,222,137,004.25	100.00	10,955,375.33	178,241,946.41	100.00	1,066,965.56

注：A.期末经测试，无需对单项金额重大的其他应收款单独计提坏账准备，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。

B.期末经测试，无需对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单独计提坏账准备，该类其他应收款已并入相应的账龄组合计提相应的坏账准备。

C.本公司合并会计报表范围内公司之间发生的其他应收款，经测试未发生减值，故本期对该类其他应收款未计提坏账准备。

(2) 账龄分析法：

账龄	期末数			期初数		
	金额	比例 (%)	坏账准备	金额	比例 (%)	坏账准备
1年以内	1,046,481,143.29	85.63	9,897,688.33	158,025,876.45	88.66	7,517.56
1-2年	155,457,791.00	12.72		685,926.32	0.38	1,800.00
2-3年	667,926.32	0.05		600,406.42	0.34	78.00
3-4年	612,464.42	0.05	117.00	6,748,286.29	3.79	
4-5年	6,736,228.29	0.55		9,455,110.50	5.30	
5年以上	12,181,450.93	1.00	1,057,570.00	2,726,340.43	1.53	1,057,570.00
合计	1,222,137,004.25	100.00	10,955,375.33	178,241,946.41	100.00	1,066,965.56
净额	1,211,181,628.92			177,174,980.85		

(3) 公司期末无单项金额重大或虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款。

(4) 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：

账龄	期末数			期初数		
	金额	比例 (%)	坏账准备	金额	比例 (%)	坏账准备
3-4年	612,464.42	3.14	117.00			
4-5年	6,736,228.29	34.49				
5年以上	12,181,450.93	62.37	1,057,570.00			
合计	19,530,143.64	100.00	1,057,687.00			

(5) 本期无以前年度已全额计提坏账准备或计提坏账准备金额较大而在本报告期全额或部分收回的其他应收款。

(6) 本期无通过重组等其他方式收回的其他应收款。

(7) 本报告期无实际核销的其他应收款。

(8) 截至 2009 年 12 月 31 日止，其他应收款余额中无持有本公司股份超过 5%（含 5%）的股东欠款。

(9) 本报告期未发生终止确认其他应收款的情况。

(10) 本报告期无以其他应收款为标的的资产证券化业务。

2. 长期股权投资

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额
大连亿城教育投资有限公司	成本法	60,000,000.00	50,000,000.00	10,000,000.00	60,000,000.00
北京亿城房地产开发有限公司	成本法	136,430,119.42	99,649,559.49	36,780,559.93	136,430,119.42
北京万城置地房地产开发有限公司	成本法	73,000,000.00	73,000,000.00		73,000,000.00
天津亿城地产有限公司	成本法	81,420,000.00	81,420,000.00		81,420,000.00
深圳市道勤投资有限公司	成本法	70,769,269.16	24,000,000.00	46,769,269.16	70,769,269.16
大连王子饭店有限公司	成本法		10,421,626.00	-10,421,626.00	
江苏亿城地产有限公司	成本法	106,431,250.00	106,431,250.00		106,431,250.00
北京亿城山水房地产开发有限公司	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00
北京亿城物业管理有限公司	成本法		5,000,000.00	-5,000,000.00	
秦皇岛天行九州房地产开发有限公司	成本法	25,500,000.00	25,500,000.00		25,500,000.00
上海中城联盟投资管理有限公司	成本法	9,632,000.00	9,632,000.00		9,632,000.00
三亚河港置业有限公司	成本法	8,807,149.98		8,807,149.98	8,807,149.98
天津亿城山水房地产开发有限公司	成本法	98,000,000.00		98,000,000.00	98,000,000.00
北京华亿三高体育发展有限公司	权益法	7,500,000.00		7,483,468.82	7,483,468.82
北京阳光四季花园房地产开发有限公司	成本法	50,000,000.00		50,000,000.00	50,000,000.00
合计	—	749,361,585.47	585,054,435.49	242,418,821.89	827,473,257.38

(续上表)

被投资单位	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
大连亿城教育投资有限公司	100	100				
北京亿城房地产开发有限公司	100	100				
北京万城置地房地产开发有限公司	60	60				
天津亿城地产有限公司	41.05	41.05				
深圳市道勤投资有限公司	100	100				
大连王子饭店有限公司						
江苏亿城地产有限公司	100	100				
北京亿城山水房地产开发有限公司	100	100				
北京亿城物业管理有限公司						
秦皇岛天行九州房地产开发有限公司	51	51				
上海中城联盟投资管理有限公司	2.50	2.50				375,592.51
三亚河港置业有限公司	90	90				
天津亿城山水房地产开发有限公司	49	49				
北京华亿三高体育发展有限公司	30	30				
北京阳光四季花园房地产开发有限公司	100	100				
合计	--	--	--			375,592.51

3. 营业收入、营业成本

(1) 营业收入

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	22,442,990.00	18,089,866.90
其他业务收入		
营业成本	795,003.67	524,271.00

(2) 主营业务（分行业）

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
餐饮及物业出租	22,442,990.00	795,003.67	18,089,866.90	524,271.00
合计	22,442,990.00	795,003.67	18,089,866.90	524,271.00

(3) 主营业务（分地区）

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
大连	22,442,990.00	795,003.67	18,089,866.90	524,271.00

合 计	22,442,990.00	795,003.67	18,089,866.90	524,271.00
-----	---------------	------------	---------------	------------

4. 投资收益

(1) 投资收益明细情况

项 目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	375,592.51	
权益法核算的长期股权投资收益	-16,531.18	
处置长期股权投资产生的投资收益		
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		
持有至到期投资取得的投资收益期间取得的投资收益		141,504,121.06
持有可供出售金融资产等期间取得的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益	513,250.52	1,355,988.68
持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		
其他		
合 计	872,311.85	142,860,109.74

(2) 按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
北京华亿三高体育 发展有限公司	-16,531.18		
合计	-16,531.18		—

6. 现金流量表补充资料

将净利润调节为经营活动现金流量：

项 目	本期发生额	上期发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	36,753,960.72	142,757,724.93
加：资产减值准备	9,888,409.77	-5,451,690.14
固定资产折旧 油气资产折耗 生物性生物资产	4,511,368.20	4,486,826.51

项 目	本期发生额	上期发生额
折旧		
无形资产摊销	242,744.16	248,395.90
长期待摊费用摊销		
处置固定资产无形资产和其他长期资产的损失		
固定资产报废损失		
公允价值变动损失		
财务费用	15,901,934.72	8,264,229.57
投资损失	-872,311.85	-142,860,109.74
递延所得税资产减少		
递延所得税负债增加		
存货的减少	7,891.10	271,360.56
经营性应收项目的减少	-768,572,442.32	-122,448,408.78
经营性应付项目的增加	1,146,529,506.46	-41,176,201.37
其他		
经营活动产生的现金流量净额	444,391,060.96	-155,907,872.56
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	1,223,686,826.26	278,145,093.07
减：现金的期初余额	278,145,093.07	493,894,240.16
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	945,541,733.19	-215,749,147.09

（十三）补充资料

1. 当期非经常性损益明细表

项 目	金 额	说 明
-----	-----	-----

非流动资产处置损益	303,508.95	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	1,902,134.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	58,827,944.44	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	513,250.52	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-25,452,228.00	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-2,052,766.81	
少数股东权益影响额（税后）		

合 计	38,147,376.72
-----	---------------

2. 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	15.60	0.47	0.47
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	14.19	0.42	0.42

备查文件

- 一、 载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表
- 二、 载有中准会计师事务所盖章、注册会计师刘璐、姚福欣亲笔签字并盖章的审计报告原件
- 三、 报告期内在《中国证券报》、《证券时报》上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿
- 四、 《公司章程》

董事长：张丽萍

亿城集团股份有限公司

二〇一〇年四月二十二日