

亿城集团股份有限公司 2010 年第一季度季度报告全文

§ 1 重要提示

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

1.2 公司第一季度财务报告未经会计师事务所审计。

1.3 公司负责人张丽萍、主管会计工作负责人朱平君及会计机构负责人(会计主管人员)裴雪梅声明：保证季度报告中财务报告的真实、完整。

§ 2 公司基本情况

2.1 主要会计数据及财务指标

单位：元

	本报告期末	上年度期末	增减变动（%）
总资产（元）	8,161,379,933.67	7,548,915,111.72	8.11%
归属于上市公司股东的所有者权益（元）	2,895,879,003.20	2,885,271,634.12	0.37%
股本（股）	902,925,774.00	902,925,774.00	0.00%
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	3.21	3.20	0.31%
	本报告期	上年同期	增减变动（%）
营业总收入（元）	140,882,364.42	375,308,431.77	-62.46%
归属于上市公司股东的净利润（元）	10,607,369.08	40,052,630.56	-73.52%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-1,088,570,815.55	33,032,117.03	-3,395.49%
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-1.21	0.05	-2,520.00%
基本每股收益（元/股）	0.01	0.04	-75.00%
稀释每股收益（元/股）	0.01	0.04	-75.00%
加权平均净资产收益率（%）	0.37%	1.59%	-1.22%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	0.01%	1.80%	-1.79%

非经常性损益项目	年初至报告期期末金额
非流动资产处置损益	269.16
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	4,030,000.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	7,158,750.00
所得税影响额	-1,000,000.00
合计	10,189,019.16

对重要非经常性损益项目的说明

主要是本期子公司收到当地财政发放的企业发展资金，以及本期确认的晨枫家园项目、CBD 项目合作款资金占用费。

2.2 报告期末股东总人数及前十名无限售条件股东持股情况表

单位：股

报告期末股东总数（户）	98,550	
前十名无限售条件流通股股东持股情况		
股东名称（全称）	期末持有无限售条件流通股的数量	种类
乾通科技实业有限公司	72,144,494	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
上海兆商经贸发展有限公司	8,800,000	人民币普通股
中国银行—海富通收益增长证券投资基金	7,099,750	人民币普通股
中国银行—工银瑞信核心价值股票型证券投资基金	6,468,676	人民币普通股
中信证券—中信—中信理财 2 号集合资产管理计划	6,300,000	人民币普通股
中国建设银行—华夏收入股票型证券投资基金	6,000,000	人民币普通股
中国建设银行—农银汇理策略价值股票型证券投资基金	5,999,917	人民币普通股
中国银行—海富通股票证券投资基金	5,799,969	人民币普通股

§ 3 重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标大幅度变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

<p>1、货币资金 111,695.32 万元，较期初减少 44.02%，主要为本期支付天津红桥广场项目、秦皇岛项目二期土地款所致。</p> <p>2、应收账款 2,860.03 万元，较期初增加 321.24%，主要为本期新增购房客户欠交房款所致。</p> <p>3、预付账款 1,921.41 万元，较期初减少 33.81%，主要为原预付款转为土地价款所致；</p> <p>4、存货 626,597.55 万元，较期初增加 34.76%，主要为支付天津红桥广场项目、秦皇岛项目二期土地价款所致；</p> <p>5、短期借款 8,000 万元，为本期新增银行贷款所致；</p> <p>6、应付职工薪酬 706.18 万元，较期初增加 32.6%，为本期计提职工薪酬所致；</p> <p>7、应交税费-15,109.61 万元，较期初下降 119.37%，主要为本期预售项目预交税金增加所致；</p> <p>8、营业收入 14,088.24 万元，较去年同期减少 62.46%，主要为本期结算的房地产销售收入减少所致；</p> <p>9、营业成本 7,401.34 万元，较去年同期减少 70.13%，主要为本期结算收入减少，营业成本相应减少所致；</p> <p>10、税金及附加 1,403.16 万元，较去年同期减少 42.53%，主要为本期结算收入减少，税金及附加相应减少所致；</p> <p>11、财务费用 963.22 万元，较去年同期增加 429.32%，主要为本期增加公司债券利息支出所致；</p> <p>12、资产减值损失-355.14 万元，较去年同期减少 317.63%，主要为本期收回大额拍地保证金冲回坏账所致；</p> <p>13、营业外收入 403.03 万元，较去年同期增加 194.68%，主要为本期子公司收到当地财政发放的企业发展资金所致；</p> <p>14、营业外支出 0 元，本期未发生营业外支出事项；</p> <p>15、所得税费用 959.63 万元，较去年同期减少 57.59%，主要为本期收入减少，利润相应减少所致；</p> <p>14、经营活动产生的现金流量净额-108,857.08 万元，较上年同期减少 3,395.49%，主要为本期支付天津红桥广场项目、秦皇岛项目二期土地价款所致；</p> <p>16、投资活动产生的现金流量净额-1,136.41 万元，较上年同期减少 120.05%，主要为本期收购控股子公司秦皇岛天行九州房地产开发有限公司 19%股权所致；</p> <p>17、筹资活动产生的现金流量净额 22,165.56 万元，较上年同期增加 1,761.40%，主要为增加银行贷款所致。</p>
--

3.2 重大事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

□ 适用 √ 不适用

3.3 公司、股东及实际控制人承诺事项履行情况

√ 适用 □ 不适用

承诺事项	承诺人	承诺内容	履行情况
股改承诺	无	无	不适用
股份限售承诺	乾通科技实业有限公司	承诺：所持有的公司原非流通股股份自本公司股权分置改革方案实施之日起二十四个月内不上市交易，在二十四个月期满后，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。洋浦高盛汇邦投资有限公司承诺：自本公司股改方案实施之日起，在十二个月内不上市交易，在前项规定期满后，通过证券交易所挂牌交易出售原非流通股股份，出售数量占公司股份总数的比例在十二个月内不超过百分之五，在二十四个月内不超过百分之十。	报告期内，乾通科技实业有限公司诚信地履行了此项承诺。
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	无	无	不适用
重大资产重组时所作承诺	无	无	不适用
发行时所作承诺	无	无	不适用
其他承诺（含追加承诺）	乾通科技实业有限公司	做出避免与亿城股份同业竞争的承诺。	报告期内，乾通科技实业有限公司诚信地履行了此项承诺。

3.4 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

□ 适用 √ 不适用

3.5 其他需说明的重大事项

3.5.1 证券投资情况

□ 适用 √ 不适用

3.5.2 报告期接待调研、沟通、采访等活动情况表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2010年01月20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
2010年01月20日	公司	实地调研	大成基金张丹橘	公司发展战略、项目情况介绍等
2010年01月22日	公司	实地调研	平安资产姜永明、中信证券王轶军、益民基金牛继中、新华资产赵风学	公司发展战略、项目情况介绍等
2010年01月26日	公司	实地调研	中信证券、中国人寿、嘉实基金、富国基金等10家机构	公司发展战略、项目情况介绍等
2010年02月10日	公司	实地调研	易方达基金张坤	公司发展战略、项目情况介绍等
2010年02月10日	公司	实地调研	天弘基金华光磊	公司发展战略、项目情况介绍等
2010年02月24日	公司	实地调研	中金公司宁静鞭	公司发展战略、项目情况介绍等
2010年03月02日	公司	实地调研	摩根士丹利华鑫基金王康	公司发展战略、项目情况介绍等

2010 年 03 月 04 日	公司	实地调研	银华基金卢纯青	公司发展战略、项目情况介绍等
2010 年 03 月 04 日	公司	实地调研	中银基金彭砚、中银国际田世欣	公司发展战略、项目情况介绍等
2010 年 03 月 09 日	公司	实地调研	穆恩资金管理公司黄裕昌	公司发展战略、项目情况介绍等
2010 年 03 月 22 日	公司	实地调研	中信证券、中国人寿、工银瑞信、嘉实基金等 40 家机构	公司发展战略、项目情况介绍等
2010 年 03 月 26 日	公司	实地调研	广发证券赵强	公司发展战略、项目情况介绍等

3.5.3 其他重大事项的说明

√ 适用 □ 不适用

<p>1、2010 年 1 月 18 日，公司与乾通科技实业有限公司签署《股权转让协议》，以经审计净资产值 59,917,037.24 元的价格向乾通科技实业有限公司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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>4、公司不存在向控股股东或其关联方提供资金、违反规定程序对外提供担保的情况。</p>
--

3.6 衍生品投资情况

□ 适用 √ 不适用

3.6.1 报告期末衍生品投资的持仓情况

□ 适用 √ 不适用

§ 4 附录

4.1 资产负债表

编制单位：亿城集团股份有限公司
元

2010 年 03 月 31 日

单位：

项目	期末余额		年初余额	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	1,116,953,202.11	313,296,297.64	1,995,232,464.06	1,223,686,826.26
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	28,600,295.32		6,789,613.57	
预付款项	19,214,076.60		29,028,211.77	

应收保费				
应收分保账款				
应收分保合同准备金				
应收利息				
应收股利				
其他应收款	372,640,212.89	2,204,986,520.09	502,324,256.09	1,211,181,628.92
买入返售金融资产				
存货	6,265,975,532.01		4,649,795,338.35	
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	7,803,383,318.93	2,518,282,817.73	7,183,169,883.84	2,434,868,455.18
非流动资产：				
发放贷款及垫款				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款		1,100,000,000.00		1,100,000,000.00
长期股权投资	30,643,686.57	784,854,507.38	30,643,686.57	827,473,257.38
投资性房地产				
固定资产	245,867,582.87	71,867,248.36	247,362,371.57	73,035,831.67
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	1,916,337.53	1,154,168.14	2,006,290.83	1,214,854.18
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	32,639,746.98		33,632,778.63	
递延所得税资产	3,948,576.80		6,656,994.66	
其他非流动资产	42,980,683.99		45,443,105.62	
非流动资产合计	357,996,614.74	1,957,875,923.88	365,745,227.88	2,001,723,943.23
资产总计	8,161,379,933.67	4,476,158,741.61	7,548,915,111.72	4,436,592,398.41
流动负债：				
短期借款	80,000,000.00	80,000,000.00		
向中央银行借款				
吸收存款及同业存放				
拆入资金				
交易性金融负债				
应付票据				
应付账款	190,367,931.86		241,939,950.79	
预收款项	2,353,210,283.92		1,863,263,426.56	
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				

应付职工薪酬	7,061,799.27		5,325,669.72	
应交税费	-151,096,149.07	3,381,002.98	-68,877,412.01	3,065,869.23
应付利息				
应付股利				
其他应付款	675,619,506.56	1,664,122,259.28	674,347,329.65	1,765,971,546.10
应付分保账款				
保险合同准备金				
代理买卖证券款				
代理承销证券款				
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债	420,884,068.48		426,237,960.67	
流动负债合计	3,576,047,441.02	1,747,503,262.26	3,142,236,925.38	1,769,037,415.33
非流动负债：				
长期借款	905,088,863.06	73,088,863.06	743,378,318.69	76,378,318.69
应付债券	743,746,781.44	743,746,781.44	728,007,422.88	728,007,422.88
长期应付款				
专项应付款				
预计负债				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计	1,648,835,644.50	816,835,644.50	1,471,385,741.57	804,385,741.57
负债合计	5,224,883,085.52	2,564,338,906.76	4,613,622,666.95	2,573,423,156.90
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	902,925,774.00	902,925,774.00	902,925,774.00	902,925,774.00
资本公积	752,252,230.53	752,252,230.53	752,252,230.53	752,252,230.53
减：库存股				
专项储备				
盈余公积	61,040,821.34	61,040,821.34	61,040,821.34	61,040,821.34
一般风险准备				
未分配利润	1,179,660,177.33	195,601,008.98	1,169,052,808.25	146,950,415.64
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	2,895,879,003.20	1,911,819,834.85	2,885,271,634.12	1,863,169,241.51
少数股东权益	40,617,844.95		50,020,810.65	
所有者权益合计	2,936,496,848.15	1,911,819,834.85	2,935,292,444.77	1,863,169,241.51
负债和所有者权益总计	8,161,379,933.67	4,476,158,741.61	7,548,915,111.72	4,436,592,398.41

4.2 利润表

编制单位：亿城集团股份有限公司

2010 年 1-3 月

单位：元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	140,882,364.42		375,308,431.77	5,428,940.00
其中：营业收入	140,882,364.42		375,308,431.77	5,428,940.00

利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	122,272,435.91	12,726,200.19	299,846,151.02	-1,082,207.80
其中：营业成本	74,013,375.59		247,811,383.35	69,629.00
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	14,031,573.91	1,361,970.03	24,413,759.84	666,932.45
销售费用	8,913,266.91		8,840,449.90	3,254,239.95
管理费用	19,233,438.87	1,921,124.74	20,073,605.09	703,424.86
财务费用	9,632,172.34	9,263,105.42	-2,924,874.28	-5,777,357.41
资产减值损失	-3,551,391.71	180,000.00	1,631,827.12	923.35
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）	-2,462,421.63	61,346,793.53	-2,462,421.63	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	16,147,506.88	48,620,593.34	72,999,859.12	6,511,147.80
加：营业外收入	4,030,269.16	30,000.00	1,367,676.00	
减：营业外支出			11,702,000.00	2,000.00
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	20,177,776.04	48,650,593.34	62,665,535.12	6,509,147.80
减：所得税费用	9,596,314.79		22,627,297.06	1,627,286.95
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	10,581,461.25	48,650,593.34	40,038,238.06	4,881,860.85
归属于母公司所有者的净利润	10,607,369.08	48,650,593.34	40,052,630.56	4,881,860.85
少数股东损益	-25,907.83		-14,392.50	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.01	0.05	0.04	0.01
（二）稀释每股收益	0.01	0.05	0.04	0.01
七、其他综合收益				
八、综合收益总额	10,581,461.25	48,650,593.34	40,038,238.06	4,881,860.85
归属于母公司所有者的综	10,607,369.08	48,650,593.34	40,052,630.56	4,881,860.85

合收益总额				
归属于少数股东的综合收益总额	-25,907.83		-14,392.50	

4.3 现金流量表

编制单位：亿城集团股份有限公司

2010 年 1-3 月

单位：元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	612,885,119.97		373,013,580.65	5,428,940.00
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	160,649,020.27	150,574,501.47	33,929,516.62	83,931,566.20
经营活动现金流入小计	773,534,140.24	150,574,501.47	406,943,097.27	89,360,506.20
购买商品、接受劳务支付的现金	1,702,269,636.10		211,954,174.40	70,084.70
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	17,930,873.95		17,996,387.56	1,071,836.02
支付的各项税费	111,161,583.13	1,235,134.85	25,195,774.10	635,897.97
支付其他与经营活动有关的现金	30,742,862.61	1,246,551,582.85	118,764,644.18	203,153,974.92

经营活动现金流出小计	1,862,104,955.79	1,247,786,717.70	373,910,980.24	204,931,793.61
经营活动产生的现金流量净额	-1,088,570,815.55	-1,097,212,216.23	33,032,117.03	-115,571,287.41
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金		61,429,756.29	45,951,346.00	45,951,346.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	5,945.22			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		59,917,037.24	12,512,021.32	
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计	5,945.22	121,346,793.53	58,463,367.32	45,951,346.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,370,018.00		276,070.00	186,000.00
投资支付的现金	10,000,000.00	10,000,000.00	1,500,000.00	
质押贷款净增加额				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	11,370,018.00	10,000,000.00	1,776,070.00	186,000.00
投资活动产生的现金流量净额	-11,364,072.78	111,346,793.53	56,687,297.32	45,765,346.00
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金				
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				
取得借款收到的现金	248,000,000.00	80,000,000.00	140,000,000.00	
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金				
筹资活动现金流入小计	248,000,000.00	80,000,000.00	140,000,000.00	
偿还债务支付的现金	6,289,455.63	3,289,455.63	106,083,021.16	3,083,021.16
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	20,054,917.99	1,235,650.29	22,009,002.37	1,523,461.87
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	26,344,373.62	4,525,105.92	128,092,023.53	4,606,483.03
筹资活动产生的现金流量净额	221,655,626.38	75,474,894.08	11,907,976.47	-4,606,483.03
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				
五、现金及现金等价物净增加额	-878,279,261.95	-910,390,528.62	101,627,390.82	-74,412,424.44

加：期初现金及现金等价物余额	1,995,232,464.06	1,223,686,826.26	670,477,927.35	278,145,093.07
六、期末现金及现金等价物余额	1,116,953,202.11	313,296,297.64	772,105,318.17	203,732,668.63

4.4 审计报告

审计意见： 未经审计