



亿城集团股份有限公司

2011 年半年度报告

重要提示

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

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

3、公司半年度财务报告未经审计。

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

目 录

第一节 公司基本情况.....	1
第二节 股本变动及股东情况.....	3
第三节 董事、监事和高级管理人员情况.....	5
第四节 董事会报告.....	6
第五节 重要事项.....	10
第六节 财务报告.....	17
第七节 备查文件.....	108

第一节 公司基本情况

一、基本情况简介

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

二、主要会计数据和财务指标

单位：（人民币）元

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减（%）
总资产	9,510,700,642.50	9,138,720,612.06	4.07%
归属于上市公司股东的所有者权益	3,345,211,972.96	3,341,568,004.18	0.11%
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	2.81	3.36	-16.37%
	报告期（1—6 月）	上年同期	本报告期比上年同期增减（%）
营业利润	172,741,676.47	98,010,066.79	76.25%
利润总额	174,329,575.12	99,076,315.96	75.95%
归属于上市公司股东的净利润	102,965,803.88	64,424,015.74	59.83%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	101,040,365.39	57,230,824.02	76.55%
基本每股收益（元/股）	0.09	0.05	80.00%
稀释每股收益（元/股）	0.09	0.05	80.00%
加权平均净资产收益率（%）	3.05%	2.21%	增加 0.84 个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	2.99%	1.96%	增加 1.03 个百分点
经营活动产生的现金流量净额	-1,303,213,840.90	-407,084,306.20	-220.13%
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-1.09	-0.41	-165.85%

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	13,854.60
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	5,342,000.00
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	731,050.85
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-3,767,955.95
所得税影响额	-393,511.01
合计	1,925,438.49

第二节 股本变动及股东情况

一、股本变动情况

1、股本变动情况表

单位：股

	变动前		本次变动增减（+，-）					变动后	
	股数	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	股数	比例
一、有限售条件股份									
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									
其中：境内非国有法人持股									
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									
二、无限售条件股份	993,218,351	100.00%			198,643,670		198,643,670	1,191,862,021	100.00%
1、人民币普通股	993,218,351	100.00%			198,643,670		198,643,670	1,191,862,021	100.00%
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	993,218,351	100.00%			198,643,670		198,643,670	1,191,862,021	100.00%

2、股本变动的原因

公司于 2011 年 5 月 6 日召开的二〇一〇年度股东大会审议通过了《2010 年度利润分配及资本公积金转增股本方案》：以公司总股本 993,218,351 股为基数,向全体股东每 10 股派现金股利 1 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 0.90 元）；同时，以资本公积金向全体股东每 10 股转增股本 2 股，共计转增 198,643,670 股。本方案已于报告期内实施，资本公积金转增股本已于 2011 年 5 月 25 日记入股东的证券帐户。本方案实施后,公司总股本由 993,218,351 股增至 1,191,862,021 股。

二、公司股东情况介绍

1、股东总数

截至 2011 年 6 月 30 日，公司股东总数为 93,761 户。

2、前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东持股情况表（截至 2011 年 6 月 30 日）

单位：股

前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
乾通科技实业有限公司	境内非国有法人	19.98	238,147,019	0	165,831,326
博时精选股票证券投资基金	其他	3.83	45,685,257	0	0
中海能源策略混合型证券投资基金	其他	1.95	23,237,236	0	0
洋浦高盛汇邦投资有限公司	境内非国有法人	1.66	19,814,219	0	3,000,000
海富通风格优势股票型证券投资基金	其他	0.82	9,799,584	0	0
华夏平稳增长混合型证券投资基金	其他	0.81	9,600,000	0	0
工银瑞信核心价值股票型证券投资基金	其他	0.80	9,494,472	0	0
上海兆商经贸发展有限公司	其他	0.74	8,825,640	0	0
中国石油天然气集团公司企业年金计划	其他	0.61	7,318,842	0	0
中国人寿保险股份有限公司	其他	0.50	5,943,852	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	238,147,019		人民币普通股		
博时精选股票证券投资基金	45,685,257		人民币普通股		
中海能源策略混合型证券投资基金	23,237,236		人民币普通股		
洋浦高盛汇邦投资有限公司	19,814,219		人民币普通股		
海富通风格优势股票型证券投资基金	9,799,584		人民币普通股		
华夏平稳增长混合型证券投资基金	9,600,000		人民币普通股		
工银瑞信核心价值股票型证券投资基金	9,494,472		人民币普通股		
上海兆商经贸发展有限公司	8,825,640		人民币普通股		
中国石油天然气集团公司企业年金计划	7,318,842		人民币普通股		
中国人寿保险股份有限公司	5,943,852		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。未知其他股东间是否存在关联关系或属于一致行动人的情形。				

3、第一大股东及实际控制人变更情况

报告期内，由于公司第一大股东乾通科技实业有限公司之股东海南耀博实业投资有限公司的股权结构发生变动，公司的实际控制人相应地由芦清云女士和侯莹女士变更为芦清云女士，侯莹女士不再是公司的实际控制人。具体情况已于 2011 年 6 月 8 日在《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网上公告。

第三节 董事、监事和高级管理人员情况

一、报告期内，董事、监事和高级管理人员未持有公司股票

二、报告期内，公司董事、监事、高级管理人员变动情况

2011 年 5 月 27 日，遇绣峰女士因个人原因辞去公司副总裁职务。

除此之外，报告期内公司董事、监事、高级管理人员未发生变动。

第四节 董事会报告

一、对环境的分析与应对

2011 年上半年，房地产宏观调控政策在 2010 年的基础上逐步趋严。年初，国务院出台新“国八条”，各部委和地方政府随后跟进，制定各项细则进行深入落实，主要包括限购、制订房价控制目标、加强销售环节的市场监管等等。与此同时，货币政策持续收紧，央行上半年连续六次上调存款准备金率并两次加息，银行进一步收缩房地产贷款，房地产企业融资难度加大且成本提高，企业的资金实力和财务稳健性面临巨大挑战。

随着市场调整的逐渐深入，政策调控效果逐步显现，房屋销售放慢，价格稳中有降。2011 年 6 月份，全国 70 个大中城市中，住宅销售价格下降或持平的城市共计 26 个，较 5 月份增加了 6 个。价格上涨的 44 个城市环比涨幅均未超过 0.5%，其中 24 个城市涨幅比 5 月份有所缩小。北京等一线城市的房屋销售量同比下降较大，北京市上半年商品房销售面积为 555 万平方米，同比下降 18.4%，其中住宅销售面积为 389.2 万平方米，下降 19.8%。

面对严峻的市场形势，企业惟有顺应变化，全面提高经营能力，方有出路。报告期内，公司坚持加快周转速度的原则，抢抓项目开发进度，为后续的营销创造条件。同时，公司适时调整销售策略，积极拓宽销售思路，抓好在售项目的营销工作。为提升可持续发展能力，公司在坚持理性、谨慎投资策略的基础上，抓住市场机会补充土地储备，上半年在苏州新增胥口 62#项目和高新区 34#项目。

我们认为，2011 年下半年房地产调控政策仍将延续，对房地产市场的影响还会扩大。公司将密切关注宏观调控政策变化及其对房地产市场的影响，积极应对，在市场营销、成本控制、资金使用等方面继续加强管控力度，创新思路和方法，保持和提高企业在严峻形势下的竞争力。下半年公司将着力做好以下工作：

市场营销方面，加强对新的市场环境下客户需求变化的研究，灵活调整销售策略，加大营销力度，下半年营销工作的重点是西山公馆、燕西华府、亿城堂庭（即天津红桥广场项目）的销售。这三个项目可售资源丰富，其销售进展将对公司业绩有较大影响。

项目开发方面，继续保持合理的开发节奏，实现年内亿城堂庭二期和苏州胥口 62#项目的开工建设以及亿城新天地三期和西山公馆的竣工。

土地拓展方面，密切关注土地市场可能的调整，坚持审慎投资的原则，灵活把握拿地机会，着重关注已进入城市及其周边区域的深度拓展。

二、报告期总体经营情况

（一）经营情况概述

报告期内，公司实现营业收入 71,356.45 万元，同比下降 30.61%，公司实现营业利润 17,274.17 万元，归属于母公司所有者的净利润 10,296.58 万元，分别较上年同期上升 76.25% 和 59.83%。利润同比大幅上升的主要原因是本期主力结算项目的毛利率高于去年同期结算项目，公司整体毛利率达 55.69%，同比提高了 28.56 个百分点。

报告期内，公司各项运营工作有序进行：项目开发建设方面，西山公馆、燕西华府、亿城堂庭、亿城新天地等在施项目进展顺利；销售方面，亿城新天地、天津倍幸福（即亿城山水颐园公建项目）及西山华府等项目持续销售，上半年公司实现签约销售额 4.6 亿元；项目拓展方面，公司于 1 月和 6 月分别获取苏州一块住宅用地和一块商业用地，新增土地储备约 12.6 万平方米。

截至 2011 年 6 月 30 日，公司总资产为 951,070.06 万元，负债总额为 602,118.64 万元，归属于母公司的净资产总额为 334,521.20 万元，资产负债率 63.31%，公司负债水平保持在合理范围内。

（二）报告期内公司各主要子公司的经营成果

名 称	注册 资本 (万元)	持股比例(%)		主营 业务	2011 年上半年			备注
		直接	间接		主营收入(万 元)	净利润(万 元)	总资产 (万元)	
北京亿城房地产开发 有限公司	10,000	100		房地产	4,033.11	-3,477.37	329,812.57	已开发碧水云天、亿城中心、亿城天筑，在开发西山公馆项目
北京万城置地房地 产开发有限公司	10,000	60	40	房地产	457.50	3.73	61,857.94	已开发万城华府
北京亿城山水房地 产开发有限公司	10,000	100		房地产	61,355.26	20,547.91	365,359.35	在开发西山华府
北京西海龙湖置业 有限公司	20,000		100	房地产		-675.68	230,530.92	在开发燕西华府
北京阳光四季花园 地产开发有限公司	5,000	100		房地产	41.00	-42.12	15,944.05	已开发卡尔生活馆
天津亿城地产有限 公司	19,000	41.05	58.95	房地产		-238.48	49,474.96	在开发亿城山水颐园
天津亿城山水房地 产开发有限公司	40,000	24.5	25.5	房地产		-106.97	175,849.57	在开发亿城堂庭项目
江苏亿城地产有限 公司	10,000	100		房地产	1,310.19	2,150.56	117,367.25	在开发亿城新天地项目
苏州亿城翠城地 产有限公司	5,000		55	房地产		-2.77	27,452.50	在开发苏州胥口 51# 项目
三亚河港置业有限 公司	1,000	90		房地产		-3.05	8,898.54	在开发三亚东河项目
秦皇岛天行九州房	30,000	70		房地产		-83.64	90,845.34	在开发秦皇岛项目

地产开发有限公司								
苏州亿城山水房地产开发有限公司	10,000		65	房地产		-25.01	58,032.78	在开发苏州胥口 62# 项目
北京亿城物业管理有限公司	500		100	物业管理	2,903.27	-47.03	1,986.32	

(三) 报告期内各主要楼盘的进展情况

项目名称	区位	规划建筑面积 (万平米)	开发进度	报告期结算金额 (万元)
万城华府	北京	22.60	竣工	457.50
亿城西山华府	北京	37.74	部分竣工	61,355.26
亿城西山公馆	北京	10.52	开工	
燕西华府	北京	58.04	开工	
亿城山水颐园公建	天津	4.18	开工	
亿城堂庭	天津	43.05	开工	
亿城新天地一期(6#地块)	苏州	11.62	竣工	30.00
亿城新天地二期(7#地块)	苏州	17.06	竣工	1,280.19
亿城新天地三期(8#地块)	苏州	11.85	开工	

三、主营业务构成情况

单位：(人民币) 万元

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减(%)
房地产业	70,100.32	31,508.31	55.05	-30.74	-57.84	28.89
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减(%)
房地产	70,100.32	31,508.31	55.05	-30.74	-57.84	28.89
主营业务分地区情况						
地区	营业收入		营业收入比上年增减(%)			
北京	68,830.64		169.18			
苏州	1,310.19		-98.27			
大连	1,215.63		-24.81			

注：

1、报告期内公司未发生向控股股东及其关联方销售产品和提供劳务的关联交易。

2、公司房地产业务的毛利率同比上升 28.89 个百分点，主要是因为公司本期结算项目毛利率水平高于上年同期结算的项目。

四、报告期公司利润表的会计数据变化及原因

单位：（人民币）万元

项目	2011 年 1-6 月	2010 年 1-6 月	变动幅度 (±%)	变动原因
营业收入	71,356.45	102,830.43	-30.61	本期结转面积减少所致
营业成本	31,621.43	74,940.64	-57.80	本期结转面积减少所致
营业税金及附加	7,950.62	9,856.31	-19.33	本期营业收入减少，营业税金及附加相应减少所致
财务费用	3,740.63	2,267.01	65.00	与上年同期相比，本期无资金占用费收入所致
投资收益	-396.91	-215.50	-84.18	与上年同期相比，本期无股权转让收益所致
营业外收入	535.59	410.81	30.37	本期收到财政发放的企业发展资金增加所致
营业外支出	376.80	304.18	23.87	本期对外捐赠增加所致
所得税	7,327.29	3,510.16	108.75	本期利润总额增加，所得税费用相应增加所致
归属于母公司的净利润	10,296.58	6,442.40	59.83	本期净利润增加所致

五、投资情况

（一）募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

（二）重大非募集资金投资项目情况

报告期内，除房地产项目外，公司无其他重大非募集资金投资项目。

第五节 重要事项

一、公司治理状况

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

公司作为大连证监局辖区内部控制规范试点企业，积极推进内部控制体系建设。报告期内，公司根据财政部、证监会等部委下发的《企业内部控制规范》及相关配套指引，制定了《内部控制实施工作方案》，成立了内控规范领导小组和内控规范工作小组，将内部控制基本规范的实施工作纳入公司内控管理体系进行统筹规划，对内控制度和关键风险点进行系统梳理，对各业务板块的制度流程进行全面修订，相关制度流程现已进入落实、完善阶段。通过明确岗位职责、排查关键风险点、规范工作流程、健全管理制度，各项内控要求已有效融入了公司和员工的实际工作，公司的运营效率和风险防控能力得到了较大提升。

二、公司上年利润分配方案实施情况及中期利润分配事项

2011年5月6日召开的公司2010年度股东大会审议通过了《2010年度利润分配及资本公积金转增股本方案》，内容为：以公司现有总股本993,218,351股为基数，向全体股东每10股派1元人民币现金（含税，扣税后，个人、证券投资基金、合格境外机构投资者实际每10股派0.9元）；同时，以资本公积金向全体股东每10股转增2股，共计转增198,643,670股。该方案已于报告期内实施。该方案实施后，公司总股本由993,218,351股增至1,191,862,021股（具体实施情况已于2011年5月18日在《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网上公告）。

2011年中期公司未制定利润分配预案。

三、重大资产收购、出售及资产重组

报告期内无重大资产收购、出售及资产重组事项。

四、重大诉讼、仲裁事项

2007年12月，本公司之全资子公司北京亿城房地产开发有限公司（以下简称“北京亿城”）与苏州翠城投资顾问有限公司（以下简称“苏州翠城”）签订《联合竞买协议》，以2.52亿元联合竞得苏州胥口51#项目，并以55%：45%的比例成立了项目公司苏州亿城翠城地产有限公司。经2009年1月15日召开的亿城集团股份有限公司第四届董事会临时会议批准，北京亿城与苏州翠城签署《协议书》，约定：（1）双方解除关于苏州胥口51#项目的《联合竞买协议》及

与之相关的一切协议和合作文件；（2）双方同意向政府主管部门提交胥口51#项目的《解除国有土地使用权出让合同申请书》，并清算注销项目公司，如政府拒绝批准《解除国有土地使用权出让合同申请书》，双方应共同向政府主管部门申请将胥口51#项目的土地权益全部转入到北京亿城指定的公司名下；（3）北京亿城就解除原合作协议事宜，向苏州翠城支付1,800万元解约补偿款（协议签署二日内支付1,720万元，政府同意解除土地使用权出让合同后支付80万元）。《协议书》签署后，北京亿城与苏州翠城共同向政府相关主管部门提交了胥口51#项目的《解除国有土地使用权出让合同申请书》，北京亿城已按协议向苏州翠城支付了1,720万元补偿款。由于政府不同意双方的退地申请，而苏州翠城亦未履行《协议书》中明确的配合义务，未按《协议书》约定将胥口51#项目的土地权益全部转入到北京亿城指定的公司名下（即将其在项目公司中45%的股权过户至北京亿城指定公司名下）。因此，2010年8月，北京亿城向苏州市中级人民法院起诉，要求判令苏州翠城履行《协议书》中的约定义务，将其在项目公司中45%的股权过户至北京亿城名下，并承担违约金1,000万元。2011年3月，苏州翠城向苏州市中级人民法院提出反诉，要求判令北京亿城履行《协议书》中的约定义务，继续对项目公司进行清算。2011年5月，本案开庭审理。目前该诉讼尚未作出一审判决。

五、重大关联交易事项

报告期内无重大关联交易事项。

六、重大合同

（一）担保事项

1、公司对外担保情况表

单位：（人民币）万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日和编号	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保（是或否）
北京新鸿基盛城置业集团有限公司	2009年11月7日，2009-053	50,000.00	2009年11月05日	50,000.00	抵押担保	2年	否	否
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）		0.00		报告期内对外担保实际发生额合计（A2）		0.00		
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）		50,000.00		报告期末实际对外担保余额合计（A4）		50,000.00		
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日和编号	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保（是或否）
天津亿城山水房地产开发有	2010年3月18日，2010-014	110,000.00	2010年03月17日	105,070.00	股权质押担保	2年	否	是

限公司								
江苏亿城地产有限公司	2010年11月13日，2010—042	15,000.00	2010年12月16日	14,500.00	信用担保	20个月	否	是
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）		200,000.00		报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）		0.00		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）		325,000.00		报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）		119,570.00		
公司担保总额（即前两大项的合计）								
报告期内审批担保额度合计（A1+B1）		200,000.00		报告期内担保实际发生额合计（A2+B2）		0.00		
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3）		375,000.00		报告期末实际担保余额合计（A4+B4）		169,570.00		
实际担保总额（即 A4+B4）占公司净资产的比例					50.69%			
其中：								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）					0.00			
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）					169,570.00			
担保总额超过净资产 50%部分的金额（E）					2309.40			
上述三项担保金额合计（C+D+E）					169,570.00			
未到期担保可能承担连带清偿责任说明					无此类情形			

2、具体担保情况

(1) 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, 公司之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。

(2) 经 2010 年 3 月 16 日召开的第五届董事会临时会议审议通过, 并经 2010 年第二次临时股东大会批准, 为保证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”) 在信托融资过程中履行对中诚信托有限责任公司 (以下简称 “中诚信托”) 的 10.507 亿元债务, 公司及公司子公司北京亿城房地产开发有限公司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。

(3) 经 2010 年 11 月 12 日召开的第五届董事会临时会议审议通过, 并经 2010 年第四次临时股东大会批准, 本公司为本公司之全资子公司江苏亿城地产有限公司的 14,500 万元银行贷款提供信用担保。

(二) 其他重大合同

1、经 2011 年 1 月 13 日召开的第五届董事会临时会议审议通过, 并经 2011 年第一次临时股东大会批准, 公司与唐山市陡河青龙河管理委员会 (筹建) (以下简称 “两河管委会”)、

唐山陡河青龙河开发建设投资有限公司（以下简称“两河投资公司”）签署了《唐山市环城水系大城山片区一级开发投资合作协议》，公司同意提供人民币 4 亿元的资金支持，由两河管委会和两河投资公司对唐山市环城水系周边约 500 亩土地进行土地一级开发整理。相关情况已于 2011 年 1 月 14 日和 2011 年 2 月 1 日在《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网上公告。

2、经 2011 年 3 月 29 日召开的第五届董事会临时会议批准，本公司、本公司之全资子公司江苏亿城地产有限公司（以下简称“江苏亿城”）与苏州信托有限公司（以下简称“苏州信托”）签订《合作协议》，约定江苏亿城和苏州信托将合作成立项目公司，共同开发建设江苏亿城于 2011 年 1 月 7 日取得的苏州市吴中区胥口镇 62#项目。相关情况已于 2011 年 3 月 31 日在《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网上公告。

七、独立董事对公司关联方资金占用和对外担保情况的专项说明和独立意见

公司独立董事戴金平、蒋殿春、郝生根本本着忠实、勤勉的原则，对公司本报告期内关联方资金占用及对外担保情况进行了核查，现就相关情况进行说明并发表独立意见如下：

截至 2011 年 6 月 30 日，公司无控股股东及其附属企业占用公司资金的情况和其他变相影响公司独立性和资金使用的情况。公司有效地杜绝了关联方资金占用情况的发生，保持了适当的独立性。

截至 2011 年 6 月 30 日，公司（包括控股子公司）对外担保余额为 169,570 万元。公司所有对外担保均符合《公司法》、证监会《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发[2005]120 号）、深圳证券交易所《股票上市规则》、《公司章程》等相关规定，均已获得上述规定所要求的内部机构批准并进行了公开披露，是公司正常经营所必需的，不会对公司财务状况造成重大影响，符合公司及全体股东的利益。

八、证券投资情况

单位：元

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
1	其他	AA0005	银河木星 1 号	30,000,500.00	30,000,500	30,000,500.00	100.00%	0.00
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				-	-	-	-	731,050.85
合计				30,000,500.00	-	30,000,500.00	100%	731,050.85

九、承诺事项

为了避免同业竞争，乾通科技实业有限公司向公司做出如下承诺：乾通科技实业有限公

司将专注于股权投资管理，不再从事房地产项目的开发业务。为支持亿城股份的发展，对乾通科技实业有限公司已经取得或正在洽谈的其他房地产项目，在亿城股份同意的前提下，将按照公允的价格转让或处置给亿城股份。如果亿城股份不同意受让，则乾通科技实业有限公司将采取适当的措施转让或处置给无关第三方。具体内容已于 2006 年 8 月 25 日在《中国证券报》及《证券时报》上公告。截至报告期末，乾通科技实业有限公司诚信地遵守了避免同业竞争的承诺。

十、报告期接待调研、沟通、采访等活动情况表

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

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

2011年上半年接待调研、沟通、采访等活动备查登记表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2011 年 01 月 10 日	公司	实地调研	中银国际程冬	公司发展战略、项目情况介绍
2011 年 01 月 24 日	公司	实地调研	泰达宏利王君正、光大证券万知	公司发展战略、项目情况介绍
2011 年 01 月 25 日	公司	实地调研	宏源证券岳瑞科	公司发展战略、项目情况介绍
2011 年 02 月 17 日	公司	实地调研	中信证券陈聪、中邮证券张鹏、安邦财产保险张愈强	公司发展战略、项目情况介绍
2011 年 02 月 24 日	公司	实地调研	中投证券李少明、鹏华基金胡颖	公司发展战略、项目情况介绍
2011 年 02 月 25 日	公司	实地调研	湘财证券杨森、张化东	公司发展战略、项目情况介绍
2011 年 03 月 03 日	公司	实地调研	光大证券、华夏基金、中国人寿、华富基金等 20 余家机构投资者	公司发展战略、项目情况介绍
2011 年 04 月 08 日	公司	电话沟通	国信证券、海富通基金、太平资产	发展战略、项目情况介绍等
2011 年 04 月 12 日	公司	实地调研	浦来德资产庞剑锋、西南证券肖剑	发展战略、项目情况介绍等
2011 年 04 月 15 日	公司	实地调研	天相投资张福意	发展战略、项目情况介绍等
2011 年 05 月 09 日	公司	实地调研	中信证券、海富通基金、中银国际、广发证券等 30 余家机构投资者	公司 2010 年度经营情况总结、发展战略、项目情况介绍等
2011 年 05 月 30 日	公司	实地调研	信达证券李泳、海通证券涂力磊	公司 2010 年度经营情况总结、发展战略、项目情况介绍等
2011 年 06 月 02 日	公司	实地调研	联博香港有限公司林仁和	公司 2010 年度经营情况总结、发展战略、项目情况介绍等
2011 年 06 月 08 日	北京	实地调研	东方证券组织的 2011 年中期投资策略会	公司对行业的看法、公司发展战略、项目情况介绍等

2011 年 06 月 10 日	上海	实地调研	国信证券组织的 2011 年中期投资策略会	公司对行业的看法、公司发展战略、项目情况介绍等
2011 年 06 月 16 日	上海	实地调研	光大证券组织的 2011 年中期投资策略会	公司对行业的看法、公司发展战略、项目情况介绍等
2011 年 06 月 23 日	上海	实地调研	安信证券组织的 2011 年中期投资策略会	公司对行业的看法、公司发展战略、项目情况介绍等

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

十二、公司 2011 年半年度财务报告未经审计。

十三、公司债券相关事项

报告期内，公司的资信状况良好。鹏元资信评估有限公司对本公司发行的“09 亿城债”（债券交易代码：112013）进行了跟踪分析与评估，确定本公司主体长期信用等级为 AA-，评级展望为稳定，本期公司债券的信用等级为 AA-。

十四、报告期内临时公告信息披露索引

公告编号	公告内容	公告日期	披露报刊	披露网站
2011-001	关于新增土地储备的公告	2011 年 1 月 11 日	中国证券报、证券时报	http://www.cninfo.com.cn
2011-002	第五届董事会临时会议决议公告	2011 年 1 月 14 日	中国证券报、证券时报	http://www.cninfo.com.cn
2011-003	关于参与唐山市大城山片区一级开发暨对外提供财务资助的公告	2011 年 1 月 14 日	中国证券报、证券时报	http://www.cninfo.com.cn
2011-004	关于召开 2011 年第一次临时股东大会的通知	2011 年 1 月 14 日	中国证券报、证券时报	http://www.cninfo.com.cn
2011-005	第五届董事会临时会议决议公告	2011 年 1 月 22 日	中国证券报、证券时报	http://www.cninfo.com.cn
2011-006	2011 年第一次临时股东大会决议公告	2011 年 2 月 1 日	中国证券报、证券时报	http://www.cninfo.com.cn
2011-007	股东股权质押公告	2011 年 3 月 23 日	中国证券报、证券时报	http://www.cninfo.com.cn
2011-008	股东股权质押公告	2011 年 3 月 25 日	中国证券报、证券时报	http://www.cninfo.com.cn
2011-009	第五届董事会临时会议决议公告	2011 年 3 月 31 日	中国证券报、证券时报	http://www.cninfo.com.cn
2011-010	关于签订苏州胥口 62#项目合作协议的公告	2011 年 3 月 31 日	中国证券报、证券时报	http://www.cninfo.com.cn
2011-011	第五届董事会第九次会议决议公告	2011 年 4 月 8 日	中国证券报、证券时报	http://www.cninfo.com.cn
2011-012	第五届监事会第九次会议决议公告	2011 年 4 月 8 日	中国证券报、证券时报	http://www.cninfo.com.cn
2011-013	2010 年年度报告摘要	2011 年 4 月 8 日	中国证券报、证券时报	http://www.cninfo.com.cn
2011-014	关于授权董事会批准提供担保额度的公告	2011 年 4 月 8 日	中国证券报、证券时报	http://www.cninfo.com.cn

2011-015	关于为控股子公司提供财务资助的公告	2011 年 4 月 8 日	中国证券报、证券时报	http://www.cninfo.com.cn
2011-016	关于召开 2010 年度股东大会的通知	2011 年 4 月 8 日	中国证券报、证券时报	http://www.cninfo.com.cn
2011-017	业绩预告公告	2011 年 4 月 15 日	中国证券报、证券时报	http://www.cninfo.com.cn
2011-018	2011 年第一季度季度报告正文	2011 年 4 月 27 日	中国证券报、证券时报	http://www.cninfo.com.cn
2011-019	2010 年度股东大会决议公告	2011 年 5 月 7 日	中国证券报、证券时报	http://www.cninfo.com.cn
2011-020	2010 年度权益分派实施公告	2011 年 5 月 18 日	中国证券报、证券时报	http://www.cninfo.com.cn
2011-021	关于高管辞职的公告	2011 年 5 月 28 日	中国证券报、证券时报	http://www.cninfo.com.cn
2011-022	提示性公告	2011 年 6 月 9 日	中国证券报、证券时报	http://www.cninfo.com.cn
2011-023	关于新增土地储备的公告	2011 年 6 月 25 日	中国证券报、证券时报	http://www.cninfo.com.cn

第六节 财务报告（未经审计）

合并资产负债表

编制单位：亿城集团股份有限公司

2011年6月30日

币种：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	1,063,639,851.59	1,876,140,804.93	短期借款	(五) 17	100,000,000.00	90,000,000.00
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	(五) 2	30,000,350.00	29,550,049.25	拆入资金			
应收票据				交易性金融负债			
应收账款	(五) 3	37,224,088.97	45,360,186.68	应付票据			
预付款项	(五) 4	18,845,300.00	8,491,864.35	应付账款	(五) 18	321,063,207.94	390,829,762.19
应收保费				预收款项	(五) 19	987,292,189.62	1,127,930,424.48
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) 20	5,975,284.15	5,808,430.64
应收股利				应交税费	(五) 21	-82,162,701.18	34,881,590.32
其他应收款	(五) 5	603,823,000.37	251,928,048.43	应付利息			
买入返售金融资产				应付股利			
存货	(五) 6	7,254,796,778.31	6,438,080,349.46	其他应付款	(五) 22	602,465,582.69	561,144,566.73
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		9,008,329,369.24	8,649,551,303.10	代理买卖证券款			
非流动资产：				代理承销证券款			
发放委托贷款及垫款				一年内到期的非流动负债	(五) 23	520,000,000.00	520,000,000.00
可供出售金融资产				其他流动负债	(五) 24	555,106,606.11	701,551,397.99
持有至到期投资				流动负债合计		3,009,740,169.33	3,432,146,172.35
长期应收款				非流动负债：			
长期股权投资	(五) 8	33,795,465.07	27,098,445.99	长期借款	(五) 25	1,184,701,800.00	673,000,000.00
投资性房地产				应付债券	(五) 26	762,005,225.49	730,094,985.88
固定资产	(五) 9	320,047,368.29	325,899,183.91	长期应付款	(五) 27	1,041,030,824.11	850,700,000.00
在建工程	(五) 10	29,994,161.26	14,833,248.47	专项应付款	(五) 28	23,708,378.80	
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		3,011,446,228.40	2,253,794,985.88
无形资产	(五) 11	54,805,378.23	53,403,873.37	负债合计		6,021,186,397.73	5,685,941,158.23
开发支出				所有者权益（或股东权益）：			
商誉	(五) 12			实收资本（或股本）	(五) 29	1,191,862,021.00	993,218,351.00
长期待摊费用	(五) 13	28,667,620.38	29,660,652.03	资本公积	(五) 30	463,315,983.53	661,959,653.53
递延所得税资产	(五) 14	4,392,704.19	2,680,486.09	减：库存股			
其他非流动资产	(五) 16	30,668,575.84	35,593,419.10	专项储备			
非流动资产合计		502,371,273.26	489,169,308.96	盈余公积	(五) 31	92,548,804.69	92,548,804.69
				一般风险准备			
				未分配利润	(五) 32	1,597,485,163.74	1,593,841,194.96
				外币报表折算差额			
				归属于母公司所有者权益合计		3,345,211,972.96	3,341,568,004.18
				少数股东权益		144,302,271.81	111,211,449.65
				所有者权益合计		3,489,514,244.77	3,452,779,453.83
资产总计		9,510,700,642.50	9,138,720,612.06	负债和所有者权益总计		9,510,700,642.50	9,138,720,612.06

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

编制单位：亿城集团股份有限公司

2011年6月30日

币种：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		332,082,358.94	884,814,328.16	短期借款		100,000,000.00	90,000,000.00
交易性金融资产		30,000,350.00	29,550,049.25	交易性金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款				应付账款			
预付款项				预收款项			
应收利息				应付职工薪酬			
应收股利				应交税费			
其他应收款	(十二) 1	2,085,123,430.48	1,302,455,833.50	应付利息			
存货				应付股利			
一年内到期的非流动资产				其他应付款		1,770,659,669.57	1,501,692,507.36
其他流动资产				一年内到期的非流动负债			
流动资产合计		2,447,206,139.42	2,216,820,210.91	其他流动负债			
非流动资产：				流动负债合计		1,870,659,669.57	1,591,692,507.36
可供出售金融资产				非流动负债：			
持有至到期投资				长期借款			
长期应收款		1,100,000,000.00	1,100,000,000.00	应付债券		762,005,225.49	730,094,985.88
长期股权投资	(十二) 2	1,104,626,955.71	1,092,923,780.29	长期应付款			
投资性房地产				专项应付款			
固定资产				预计负债			
在建工程				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		762,005,225.49	730,094,985.88
生产性生物资产				负债合计		2,632,664,895.06	2,321,787,493.24
油气资产				所有者权益（或股东权益）：			
无形资产				实收资本（或股本）		1,191,862,021.00	993,218,351.00
开发支出				资本公积		463,315,983.53	661,959,653.53
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		92,548,804.69	92,548,804.69
其他非流动资产				一般风险准备			
非流动资产合计		2,204,626,955.71	2,192,923,780.29	未分配利润		271,441,390.85	340,229,688.74
				所有者权益（或股东权益）合计		2,019,168,200.07	2,087,956,497.96
资产总计		4,651,833,095.13	4,409,743,991.20	负债和所有者权益（或股东权益）总计		4,651,833,095.13	4,409,743,991.20

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

编制单位：亿城集团股份有限公司

2011年1-6月

币种：人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		713,564,547.97	1,028,304,327.56
其中：营业收入	(五) 33	713,564,547.97	1,028,304,327.56
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		537,303,802.05	924,766,164.39
其中：营业成本	(五) 33	316,214,283.35	749,406,355.22
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) 34	79,506,224.00	98,563,062.78
销售费用		39,559,720.36	24,162,834.72
管理费用		44,295,642.16	38,223,519.69
财务费用	(五) 35	37,406,331.60	22,670,112.21
资产减值损失	(五) 36	20,321,600.58	-8,259,720.23
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	(五) 37	450,000.75	-3,373,062.30
投资收益（损失以“-”号填列）	(五) 38	-3,969,070.20	-2,155,034.08
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-802,980.92	-20,566.96
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		172,741,676.47	98,010,066.79
加：营业外收入	(五) 39	5,355,854.60	4,108,083.37
减：营业外支出	(五) 40	3,767,955.95	3,041,834.20
其中：非流动资产处置损失			41,834.20
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		174,329,575.12	99,076,315.96
减：所得税费用	(五) 41	73,272,949.08	35,101,624.71
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		101,056,626.04	63,974,691.25
归属于母公司所有者的净利润		102,965,803.88	64,424,015.74
少数股东损益		-1,909,177.84	-449,324.49
六、每股收益			
（一）基本每股收益		0.09	0.05
（二）稀释每股收益		0.09	0.05
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		101,056,626.04	63,974,691.25
归属于母公司所有者的综合收益总额		102,965,803.88	64,424,015.74
归属于少数股东的综合收益总额		-1,909,177.84	-449,324.49

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

编制单位：亿城集团股份有限公司

2011年1-6月

币种：人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入			
减：营业成本			
营业税金及附加			518,369.85
销售费用			
管理费用		364,002.20	3,331,092.14
财务费用		33,214,390.74	22,599,373.95
资产减值损失		12,300,000.00	-9,897,688.33
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		450,000.75	-3,373,062.30
投资收益（损失以“-”号填列）	（十二）3	75,961,929.40	63,100,125.95
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-796,824.58	-20,346.96
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		30,533,537.21	43,175,916.04
加：营业外收入			30,000.00
减：营业外支出			
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		30,533,537.21	43,205,916.04
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		30,533,537.21	43,205,916.04
五、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		30,533,537.21	43,205,916.04

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

编制单位：亿城集团股份有限公司

2011年1-6月

币种：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		582,715,702.13	1,469,252,042.23
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) 42	148,204,468.15	540,002,751.79
经营活动现金流入小计		730,920,170.28	2,009,254,794.02
购买商品、接受劳务支付的现金		1,051,093,857.60	2,049,102,065.52
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		45,330,339.33	41,530,165.65
支付的各项税费		426,098,647.02	237,910,804.29
支付其他与经营活动有关的现金	(五) 42	511,611,167.23	87,796,064.76
经营活动现金流出小计		2,034,134,011.18	2,416,339,100.22
经营活动产生的现金流量净额		-1,303,213,840.90	-407,084,306.20
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		30,000,000.00	51,579,680.00
取得投资收益收到的现金		1,758,453.98	1,771,679.38
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		25,000.00	190,945.22
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		31,783,453.98	53,542,304.60
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		20,022,823.51	53,321,757.96
投资支付的现金		37,500,000.00	113,000,000.00
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		57,522,823.51	166,321,757.96
投资活动产生的现金流量净额		-25,739,369.53	-112,779,453.36
三、筹资活动有关的现金流量：			
吸收投资收到的现金		35,000,000.00	200,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		35,000,000.00	200,000,000.00
取得借款收到的现金		527,701,800.00	557,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	(五) 42	186,890,000.00	650,700,000.00
筹资活动现金流入小计		749,591,800.00	1,407,700,000.00
偿还债务支付的现金		6,000,000.00	232,378,318.69
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		227,139,542.91	140,005,021.48
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		233,139,542.91	372,383,340.17
筹资活动产生的现金流量净额		516,452,257.09	1,035,316,659.83
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		-812,500,953.34	515,452,900.27
加：期初现金及现金等价物余额		1,876,140,804.93	1,995,232,464.06
六、期末现金及现金等价物余额		1,063,639,851.59	2,510,685,364.33

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

母公司现金流量表

编制单位：亿城集团股份有限公司

2011年1-6月

币种：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			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		311,763,677.65	410,823,091.44
经营活动现金流入小计		311,763,677.65	410,823,091.44
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金			
支付的各项税费			3,693,063.74
支付其他与经营活动有关的现金		836,663,684.15	631,866,958.47
经营活动现金流出小计		836,663,684.15	635,560,022.21
经营活动产生的现金流量净额		-524,900,006.50	-224,736,930.77
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		30,000,000.00	51,579,680.00
取得投资收益收到的现金		76,758,453.98	63,201,435.67
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			59,917,037.24
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		106,758,453.98	174,698,152.91
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金		42,500,000.00	110,000,000.00
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		42,500,000.00	110,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额		64,258,453.98	64,698,152.91
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		10,000,000.00	80,000,000.00
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		10,000,000.00	80,000,000.00
偿还债务支付的现金			76,378,318.69
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		102,090,416.70	86,252,971.85
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		102,090,416.70	162,631,290.54
筹资活动产生的现金流量净额		-92,090,416.70	-82,631,290.54
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		-552,731,969.22	-242,670,068.40
加：期初现金及现金等价物余额		884,814,328.16	1,223,686,826.26
六、期末现金及现金等价物余额		332,082,358.94	981,016,757.86

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

编制单位：亿城集团股份有限公司										2011年1-6月										币种：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	993,218,351.00	661,959,653.53			92,548,804.69		1,593,841,194.96		111,211,449.65	3,452,779,453.83	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									
加：会计政策变更																													
前期差错更正																													
其他																													
二、本年初余额	993,218,351.00	661,959,653.53			92,548,804.69		1,593,841,194.96		111,211,449.65	3,452,779,453.83	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									
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	198,643,670.00	-198,643,670.00					3,643,968.78		33,090,822.16	36,734,790.94	90,292,577.00	-90,292,577.00			31,507,983.35		424,788,386.71		61,190,639.00	517,487,009.06									
（一）净利润							102,965,803.88		-1,909,177.84	101,056,626.04							546,588,947.10		-2,226,447.78	544,362,499.32									
（二）其他综合收益																													
上述（一）和（二）小计							102,965,803.88		-1,909,177.84	101,056,626.04							546,588,947.10		-2,226,447.78	544,362,499.32									
（三）所有者投入和减少资本									35,000,000.00	35,000,000.00									63,417,086.78	63,417,086.78									
1.所有者投入资本									35,000,000.00	35,000,000.00									63,417,086.78	63,417,086.78									
2.股份支付计入所有者权益的金额																													
3.其他																													
（四）利润分配							-99,321,835.10		-99,321,835.10	-99,321,835.10					31,507,983.35		-121,800,560.39			-90,292,577.04									
1.提取盈余公积															31,507,983.35		-31,507,983.35												
2.提取一般风险准备																													
3.对所有者（或股东）的分配							-99,321,835.10		-99,321,835.10	-99,321,835.10							-90,292,577.04			-90,292,577.04									
4.其他																													
（五）所有者权益内部结转	198,643,670.00	-198,643,670.00									90,292,577.00	-90,292,577.00																	
1.资本公积转增资本（或股本）	198,643,670.00	-198,643,670.00									90,292,577.00	-90,292,577.00																	
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																													
（七）其他																													
四、本期期末余额	1,191,862,021.00	463,315,983.53			92,548,804.69		1,597,485,163.74		144,302,271.81	3,489,514,244.77	993,218,351.00	661,959,653.53			92,548,804.69		1,593,841,194.96		111,211,449.65	3,452,779,453.83									
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

编制单位：亿城集团股份有限公司

2011年1-6月

币种：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	993,218,351.00	661,959,653.53			92,548,804.69		340,229,688.74	2,087,956,497.96	902,925,774.00	752,252,230.53			61,040,821.34		146,950,415.64	1,863,169,241.51
加：会计政策变更																
前期差错更正																
其他																
二、本年初余额	993,218,351.00	661,959,653.53			92,548,804.69		340,229,688.74	2,087,956,497.96	902,925,774.00	752,252,230.53			61,040,821.34		146,950,415.64	1,863,169,241.51
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	198,643,670.00	-198,643,670.00					-68,788,297.89	-68,788,297.89	90,292,577.00	-90,292,577.00			31,507,983.35		193,279,273.10	224,787,256.45
（一）净利润							30,533,537.21	30,533,537.21							315,079,833.49	315,079,833.49
（二）其他综合收益																
上述（一）和（二）小计							30,533,537.21	30,533,537.21							315,079,833.49	315,079,833.49
（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							-99,321,835.10	-99,321,835.10					31,507,983.35		-121,800,560.39	-90,292,577.04
1.提取盈余公积													31,507,983.35		-31,507,983.35	
2.提取一般风险准备																
3.对所有者（或股东）的分配							-99,321,835.10	-99,321,835.10							-90,292,577.04	-90,292,577.04
4.其他																
（五）所有者权益内部结转	198,643,670.00	-198,643,670.00							90,292,577.00	-90,292,577.00						
1.资本公积转增资本（或股本）	198,643,670.00	-198,643,670.00							90,292,577.00	-90,292,577.00						
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																
（七）其他																
四、本期期末余额	1,191,862,021.00	463,315,983.53			92,548,804.69		271,441,390.85	2,019,168,200.07	993,218,351.00	661,959,653.53			92,548,804.69		340,229,688.74	2,087,956,497.96

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 2011 年半年度财务报表附注

（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，截至 2011 年 6 月 30 日公司的总股本为 119,186.20 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。

（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。

本报告期各财务报表项目会计计量属性未发生变化。

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年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年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

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该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍应当冲减少数股东权益。

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

（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。

(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

(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
房屋建筑物	20-40 年	2.375%-4.75%
运输设备	8 年	11.875%

电子设备	5 年	19%
其他设备	5-20 年	4.75%-19%
装修费	10 年	10%

(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，计入当期损益。

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. 所得税

所得税包括以本公司应纳税所得额为基础计算的各种境内和境外税额。在取得资产、承担负债时，本公司按照国家税法规定确定相关资产、负债的计税基础。如果资产的账面价值大于其计税基础或者负债的账面价值小于其计税基础，则将此差异作为应纳税暂时性差异；如果资产的账面价值小于其计税基础或者负债的账面价值大于其计税基础，则将此差异作为可抵扣暂时性差异。

(1) 除下列交易中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）。

除非本公司能够控制与子公司、联营企业及合营企业的投资相关的应纳税暂时性差异转回的时间以及该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，本公司

将确认其产生的递延所得税负债。

(2) 本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，但不确认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：

①该项交易不是企业合并；

②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）。

资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，本公司将确认以前期间未确认的递延所得税资产。若与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，本公司将确认与此差异相应的递延所得税资产。

(3) 资产负债表日，本公司按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产）；按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量递延所得税资产和递延所得税负债。

如果适用税率发生变化，本公司对已确认的递延所得税资产和递延所得税负债将进行重新计量。除直接在所有者权益中确认的交易或者事项产生的递延所得税资产和递延所得税负债以外，本公司将税率变化产生的影响数计入变化当期的所得税费用。

在每个资产负债表日，本公司将对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额应当转回。

本公司将除企业合并及直接在所有者权益中确认的交易或者事项外的当期所得税和递延所得税作为计入利润表的所得税费用或收益。

27. 经营租赁、融资租赁

租赁是指在约定的期间内，出租人将资产使用权让与承租人以获取租金的协议，包括经营性租赁与融资性租赁两种方式。

（1）融资性租赁

①符合下列一项或数项标准的，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，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权；

C. 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分（75%（含）以上）；

D. 承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值（90%（含）以上）；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值（90%（含）以上）；

E. 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

不满足上述条件的，认定经营租赁。

②融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值中较低者入账，按自有固定资产的折旧政策计提折旧。

（2）经营性租赁

作为承租人支付的租金，公司在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益。公司从事经营租赁业务发生的初始直接费用，直接计入当期损益。经营租赁协议涉及的或有租金在实际发生时计入当期损益。

28. 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。

29. 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。

30. 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。

31. 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	注 1
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%

注 1：除深圳市道勤投资有限公司及三亚河港置业有限公司外，本公司及子公司适用的所得税税率为 25%，深圳市道勤投资有限公司及三亚河港置业有限公司在报告期内企业所得税税率为 24%。

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）文件的有关规定，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报告期内企业所得税税率为 24%。

（四）企业合并及合并财务报表（本节所列数据除非特别说明，金额单位为人民币万元）

1. 子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

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 对 子 公 司 净 投 资 其 他 项 目	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 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
大连渤海饭店 有限公司	全资	大连	酒 店 业	17,210.00	房屋出租；物业管 理；会议服务	17,210.00		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	1,000.00	房地产开发及销 售；房地产信息咨 询；物业管理	1,000.00		100	100	是			
北京亿城物业 管理有限公司	全资	北京	物 业 管 理	500.00	物业管理	500.00		100	100	是			
苏州亿城翠城 地产有限公司	控股	苏州	房 地 产	5,000.00	房地产开发及销 售	2,750.00		55	55	是	2,196.37	1.24	

天津亿城山水 房地产开发有 限公司(注 1)	控股	天津	房 地 产	40,000.00	房地产开发、销 售；建筑材料销 售；房地产信息咨 询；物业管理；	20,000.00		注 1	注 1	是	注 1		
亿城(北京)职业 拳击俱乐部有 限公司	控股	北京		2,000.00	组织、策划、推广 文化体育交流活 动（演出中介除 外）；组织体育经 纪活动；设计研发 体育相关产品；销 售自行研发产品； 批发文化体育用 品（不涉及国营贸 易管理商品；涉及 配额许可证管理 商品的按国家有 关规定办理申请 手续）；体育技术 的推广、培训、服 务、咨询。	1,300.00		80	80	是	-274.36	113.12	

北京溯源高尔夫文化有限公司	控股	北京		500.00	组织文化艺术交流活动；承办展览展示活动；票务代理；企业策划；设计、制作、代理、发布广告；经济贸易咨询	450.00		90	90	是	7.60	42.40	
苏州亿城山水房地产开发有限公司	控股	苏州	房地产	10,000.00	房地产开发经营	6,500.00		65	65	是	3,491.25	8.75	

注 1：2010 年 3 月，公司、公司子公司—北京亿城房地产开发有限公司（以下简称“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》，2010 年 4 月，中诚信托以 2 亿元信托资产向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”）增资用于天津亿城堂庭项目的开发建设。增资后，公司及北京亿城持有天津亿城山水 50%的股权，中诚信托持有天津亿城山水 50%的股权。修订后的公司章程约定，天津亿城山水董事会总共 5 名董事，代表公司的董事为 3 名，公司对天津亿城山水拥有实质控制权，故将天津亿城山水纳入合并范围。

（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

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	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
北京亿城房地产开发有限公司	全资	北京	房地 产	10,000.00	房地产项目开发、销 售商品房	13,643.01		100	100	是			
北京万城置地房地产开发有限公司	全资	北京	房地 产	10,000.00	房地产项目开发、销 售商品房	11,300.00		100	100	是			
深圳市道勤投资有限公司	全资	深圳	教育	4,000.00	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	7,076.93		100	100	是			
北京阳光四季花园房地产开发有 限公司	全资	北京	房地 产	5,000.00	房地产开发、销售、 房地产信息咨询、自 有房屋的物业管理	5,000.00		100	100	是			
江苏亿城地产有 限公司	全资	苏州	房地 产	10,000.00	房地产项目开发、销 售商品房、自有房屋 物业管理	10,643.13		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	10,000.00	房地产开发	10,000.00		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	30,000.00	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	21,788.13		70	70	是	8,920.08	25.09	
大连王子饭店有限公司	全资	大连	酒店业	6,287.00	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	1,042.16		100	100	是			
三亚河港置业有限公司	控股	三亚	房地产	1,000.00	房地产项目开发、销售商品房，自由房屋物业管理（含写字间出租）	880.71		90	90	是	89.31	0.31	
北京西海龙湖置业有限公司	全资	北京	房地产	20,000.00	房地产开发、销售自行开发的商品房；物业管理。	20,000.00		100	100	是			
天津亿城地产有限公司	全资	天津	房地产	19,000.00	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	19,960.00		100	100	是			

2. 合并范围发生变更的说明

2.1 本年新纳入合并范围的子公司

苏州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，公司与苏州信托有限公司共同出资设立苏州亿城山水房地产开发有限公司，注册资本人民币 10,000 万元，公司出资 6,500 万元，占注册资本的 65%，苏州信托有限公司出资 3,500 万元，占注册资本的 35%。本期公司将该子公司自成立之日起纳入合并范围。

2.2 本年不再纳入合并范围的子公司

公司本期无不再纳入合并范围的子公司。

3. 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

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	本期净利润
苏州亿城山水房地产开发有限公司	9,974.99	-25.01

4. 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。

5. 本期发生的非同一控制下企业合并

公司本期未发生非同一控制下企业合并事项。

6. 本期出售丧失控制权的股权而减少子公司

公司本期未发生因出售股权而减少子公司事项。

7. 本期发生的反向购买

公司本期未发生反向购买事项。

8. 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	736,748.20	605,853.43
银 行 存 款	1,062,903,103.39	1,875,534,951.50
合 计	1,063,639,851.59	1,876,140,804.93

2. 交易性金融资产

(1) 类别

项 目	期末公允价值	期初公允价值
一、交易性债券投资		
二、交易性权益工具投资		
三、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	30,000,350.00	29,550,049.25
四、衍生金融资产		
五、套期工具		
六、其他		
合 计	30,000,350.00	29,550,049.25

(2) 无变现有限制的交易性金融资产。

(3) 交易性金融资产的说明

期末余额为本期购入的 30,000,350 份中国银河证券股份有限公司发行的“银河木星 1 号基金精选集合资产管理计划”产品, 期末市值为 30,000,350.00 元。

3. 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	28,131,323.91	69.00	1,831,494.39	28,931,323.91	61.04	867,939.72

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	730,000.00	1.79	618,000.00	730,000.00	1.54	618,000.00
其他单项金额不重大的应收账款	11,906,673.00	29.21	1,094,413.55	17,737,479.00	37.42	552,676.51
合 计	40,767,996.91	100.00	3,543,907.94	47,398,802.91	100.00	2,038,616.23

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		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	15,445,375.00	37.89	463,361.25	46,420,400.91	97.93	1,392,612.03
1-2 年	24,559,776.91	60.24	2,455,977.69	216,762.00	0.46	21,676.20
2-3 年	32,845.00	0.08	6,569.00	31,640.00	0.07	6,328.00
3-4 年	160,000.00	0.39	48,000.00	160,000.00	0.34	48,000.00
4-5 年						
5 年以上	570,000.00	1.40	570,000.00	570,000.00	1.20	570,000.00
合计	40,767,996.91	100.00	3,543,907.94	47,398,802.91	100.00	2,038,616.23
净额	37,224,088.97			45,360,186.68		

(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	160,000.00	21.92	48,000.00	160,000.00	21.92	48,000.00

4-5 年						
5 年以上	570,000.00	78.08	570,000.00	570,000.00	78.08	570,000.00
合计	730,000.00	100.00	618,000.00	730,000.00	100.00	618,000.00

(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 2011 年 6 月 30 日止，应收账款余额中无持有本公司股份超过 5%（含 5%）的股东欠款。

(9) 截至 2011 年 6 月 30 日止，应收账款余额中欠款金额前五名的客户欠款总额为 28,131,323.91 元，占应收账款总额的比例为 69.00%，为应收客户的购房款。

(10) 截至 2011 年 6 月 30 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 2011 年 6 月 30 日余额较 2011 年初减少 6,630,806.00 元，降低了 13.99%，主要是由于本期收回购房客户欠款所致。

4. 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	18,845,300.00	100.00	8,491,864.35	100.00
1-2 年				
2-3 年				
3 年以上				
合 计	18,845,300.00	100.00	8,491,864.35	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
苏州市土地储备中心	非关联方单位	8,800,000.00	2011 年 6 月	未达到结算条件
昌黎县财政局国库股	非关联方单位	5,398,300.00	2010 年 12 月 —2011 年 4 月	未达到结算条件
昌黎县土地收购储备中心	非关联方单位	4,647,000.00	2010 年 8 月	未达到结算条件
合 计	--	18,845,300.00	--	--

(3) 截至 2011 年 6 月 30 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 2011 年 6 月 30 日止，无应收关联方欠款。

(5) 预付款项 2011 年 6 月 30 日余额较 2011 年初增加 10,353,435.65 元，增长了 121.92%，主要是由于公司本期预付苏州高新区 34#项目土地出让金所致。

5. 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	611,831,250.00	95.56	18,361,937.50	243,394,904.73	90.31	7,308,847.14
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	19,039,252.69	2.97	17,690,230.87	17,997,131.84	6.67	9,810,575.87
其他单项金额不重大的其他应收款	9,361,389.53	1.46	356,723.48	8,128,594.84	3.02	473,159.97
合 计	640,231,892.22	100.00	36,408,891.85	269,520,631.41	100.00	17,592,582.98

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	620,380,719.92	96.90	18,611,421.61	249,866,631.60	92.71	7,495,998.94
1-2 年	551,445.50	0.09	55,144.55	453,654.26	0.17	45,365.43
2-3 年	260,474.11	0.04	52,094.82	1,203,213.71	0.45	240,642.74
3-4 年	1,163,361.97	0.18	349,008.59	754,148.91	0.28	226,244.67
4-5 年	1,069,336.88	0.17	534,668.44	15,317,303.46	5.68	7,658,651.73
5 年以上	16,806,553.84	2.63	16,806,553.84	1,925,679.47	0.71	192,567.94
合计	640,231,892.22	100.00	36,408,891.85	269,520,631.41	100.00	17,592,582.98
净额	603,823,000.37			251,928,048.43		

(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	1,163,361.97	6.11	349,008.59	754,148.91	4.19	226,244.67
4-5 年	1,069,336.88	5.62	534,668.44	15,317,303.46	85.11	7,658,651.73
5 年以上	16,806,553.84	88.27	16,806,553.84	1,925,679.47	10.70	1,925,679.47
合计	19,039,252.69	100.00	17,690,230.87	17,997,131.84	100.00	9,810,575.87

(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 2011 年 6 月 30 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 2011 年 6 月 30 日止, 其他应收款余额中欠款金额前五名客户欠款情况

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(%)
唐山市陡河青龙河管理委员会	非关联方单位	600,000,000.00	1 年以内	93.71
天津精武学府开发建设有限公司	非关联方企业	10,000,000.00	1 年以内	1.56
大连斯特隆企业有限公司	非关联方企业	831,250.00	1 年以内	0.13
天津市建筑工程渣土管理站	非关联方单位	500,000.00	1 年以内	0.08
北京鸿嘉物业管理有限公司	非关联方企业	500,000.00	2 年以内	0.08
合 计		611,831,250.00		95.56

(10) 截至 2011 年 6 月 30 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 2011 年 6 月 30 日余额较 2011 年初增加 370,711,260.81 元, 增长了 137.54%, 主要是由于本期支付唐山大城山片区周边土地一级开发合作款所致。

6. 存货

(1) 按存货种类分项列示

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
已完工开发产品	196,372,920.47		196,372,920.47	506,410,040.39		506,410,040.39
出租开发产品	127,198,859.19		127,198,859.19	107,067,859.47		107,067,859.47
在建开发产品	5,408,413,223.79		5,408,413,223.79	2,984,803,727.94		2,984,803,727.94
拟开发土地	1,521,296,674.63		1,521,296,674.63	2,838,180,029.12		2,838,180,029.12
原 材 料	26,691.00		26,691.00	182,507.60		182,507.60
库存商品	5,977.90		5,977.90	17,110.03		17,110.03

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
低值易耗品	922,505.68		922,505.68	920,966.68		920,966.68
物料用品	559,925.65		559,925.65	498,108.23		498,108.23
合 计	7,254,796,778.31		7,254,796,778.31	6,438,080,349.46		6,438,080,349.46

(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	34,497,711.28		3,002,335.13	31,495,376.15	
万柳亿城大厦	2004.10	38,649,350.26		3,040,000.00	35,609,350.26	
卡尔生活馆	2004.03	48,113,928.89		18,177,984.55	29,935,944.34	
万城华府一期	2005.08	8,931,184.55			8,931,184.55	
万城华府二期	2006.09	4,706,333.23			4,706,333.23	
万城华府三期	2006.10	545,620.92		149,519.42	396,101.50	
亿城天筑	2007.10	32,831,385.33		14,894,238.07	17,937,147.26	
山水颐园-住宅	2007.08	2,061,243.57			2,061,243.57	
亿城新天地 6#	2008.11	12,676,436.24		300,000.00	12,376,436.24	
亿城新天地 7#	2010.06	26,876,529.02		10,792,773.49	16,083,755.53	
西山华府-北区	2008.12	19,790,178.39		9,731,705.30	10,058,473.09	
西山华府-东区	2009.12	5,061,454.45		356,660.86	4,704,793.59	
西山华府-南区	2010.12	271,668,684.26		249,591,903.10	22,076,781.16	
合 计		506,410,040.39		310,037,119.92	196,372,920.47	

(3) 出租开发产品

项 目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一. 账面原值合计	109,813,189.20	21,770,248.57		131,583,437.77
其中: 碧水云天-颐园	98,231,839.20	1,330,587.34		99,562,426.54
万柳亿城大厦	11,581,350.00			11,581,350.00
卡尔生活馆		17,703,996.00		17,703,996.00
亿城新天地-7#		2,735,665.23		2,735,665.23
二. 摊销合计	2,745,329.73	1,639,248.85		4,384,578.58
其中: 碧水云天-颐园	2,455,795.98	1,238,986.24		3,694,782.22
万柳亿城大厦	289,533.75	144,766.85		434,300.60
卡尔生活馆		221,299.96		221,299.96
亿城新天地-7#		34,195.80		34,195.80
三. 跌价准备合计				
其中: 碧水云天-颐园				
万柳亿城大厦				
卡尔生活馆				
亿城新天地-7#				
四. 账面价值合计	107,067,859.47			127,198,859.19
其中: 碧水云天-颐园	95,776,043.22			95,867,644.32
万柳亿城大厦	11,291,816.25			11,147,049.40
卡尔生活馆				17,482,696.04
亿城新天地-7#				2,701,469.43

(4) 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	2013.05	500,000,000.00	153,442,761.46	173,780,155.67	
山水颐园-公建	2007.11	2012.05	387,000,000.00	133,828,463.61	173,728,771.10	
亿城新天地 8#	2009.08	2011.09	550,000,000.00	280,067,545.36	354,270,094.91	
北京西山公馆	2009.12	2011.12	1,350,000,000.00	814,489,925.22	936,435,308.64	
天津亿城堂庭项目	2010.11	2012.12	4,700,000,000.00	1,602,975,032.29	1,733,390,161.29	

燕西华府项目	2011.01	2012.09	6,900,000,000.00		2,036,808,732.18	
合 计				2,984,803,727.94	5,408,413,223.79	

(5) 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
燕西华府项目	2011.01	6,900,000,000.00	1,864,999,922.26		
秦皇岛项目	2011.07	6,800,000,000.00	619,751,432.00	626,868,002.89	
苏州胥口 51#项目	2011.10	870,000,000.00	264,760,959.50	273,502,901.90	
苏州胥口 62#项目	2011.09	1,200,000,000.00		532,119,860.06	
三亚东河项目	2011.12	260,000,000.00	88,667,715.36	88,805,909.78	
合 计			2,838,180,029.12	1,521,296,674.63	

(6) 存货中部分资产用于本公司银行贷款抵押，借入款项合计 155,970.18 万元。已抵押的资产名称及抵押面积：

名 称	截至 2011 年 6 月 30 日剩余抵押面积(平方米)	借款余额
西山华府南区土地及在建工程, 综合楼土地	土地: 9,977.61 在建: 50,016.01	420,000,000.00
碧水云天颐园及亿城中心部分房产	房产: 11,393.43	64,000,000.00
西山公馆土地使用权	土地: 43,067.65	600,000,000.00
亿城新天地 8#地土地使用权	土地: 47,947.38	150,000,000.00
天津山水颐园-公建土地使用权	土地: 6,742.30	100,000,000.00
燕西华府 C 地块土地及在建工程	土地: 35,924.86 在建: 20,424.37	225,701,800.00
合 计		1,559,701,800.00

公司子公司—北京西海龙湖置业有限公司以燕西华府项目中 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。

(7) 公司本期发生资本化利息 126,211,967.65 元。

(8) 存货 2011 年 6 月 30 日余额较 2011 年初增加 816,716,428.85 元，增长了 12.69%，主要是由于本期增加苏州胥口 62#项目储备及各项目开发建设付款增加所致。

(9) 期末，经测试公司存货无需计提减值准备。

7. 对合营企业投资和联营企业投资

被投资单位名称	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	50	50	9,975,599.33		9,975,599.33		-10,107.67
北京天行九州拳击俱乐部有限公司	50	50	10,000,000.00		10,000,000.00		
二、联营企业							
秦皇岛天行建房地产开发有限公司	49	49	10,021,128.09	42,050.00	9,979,078.09		-2,250.00
北京华亿三高体育发展有限公司	40	40	21,950,885.97	475.00	21,950,410.97		-1,992,061.46

8. 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	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(%)	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
北京阳台山旅游经营管理有限公司	权益法	5,000,000.00	4,992,853.50	-5,053.84	4,987,799.66	50	50				
秦皇岛天行建房地产开发有限公司	权益法	4,900,000.00	4,890,850.76	-1,102.50	4,889,748.26	49	49				
北京华亿三高体育发展有限公司	权益法	10,000,000.00	7,182,741.73	1,703,175.42	8,885,917.15	40	40				
北京天行九州拳击俱乐部有限公司	权益法	5,000,000.00		5,000,000.00	5,000,000.00	50	50				
上海中城联盟投资管理有限公司	成本法	10,032,000.00	10,032,000.00		10,032,000.00	2.24	2.24				1,027,703.13
合 计			27,098,445.99	6,697,019.08	33,795,465.07						1,027,703.13

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。

9. 固定资产

(1) 固定资产及累计折旧增减变化情况

项 目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一. 账面原值合计	400,540,967.24	936,188.72	222,908.00	401,254,247.96
其中：房屋建筑物	351,796,488.77			351,796,488.77
运输设备	19,806,008.73	425,400.00	222,908.00	20,008,500.73
电子设备	10,694,510.29	450,428.72		11,144,939.01
其他设备	13,025,779.45	60,360.00		13,086,139.45
装修费	5,218,180.00			5,218,180.00
二. 累计折旧合计	74,641,783.33	6,776,858.94	211,762.60	81,206,879.67
其中：房屋建筑物	49,991,073.23	4,236,424.02		54,227,497.25
运输设备	8,809,890.95	966,028.52	211,762.60	9,564,156.87
电子设备	7,174,517.03	594,203.74		7,768,720.77
其他设备	5,811,732.72	527,848.46		6,339,581.18
装修费	2,854,569.40	452,354.20		3,306,923.60
三. 固定资产账面净值合计	325,899,183.91			320,047,368.29
其中：房屋建筑物	301,805,415.54			297,568,991.52
运输设备	10,996,117.78			10,444,343.86
电子设备	3,519,993.26			3,376,218.24
其他设备	7,214,046.73			6,746,558.27
装修费	2,363,610.60			1,911,256.40
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. 固定资产账面价值合计	325,899,183.91			320,047,368.29
其中：房屋建筑物	301,805,415.54			297,568,991.52
运输设备	10,996,117.78			10,444,343.86
电子设备	3,519,993.26			3,376,218.24
其他设备	7,214,046.73			6,746,558.27

项 目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
装修费	2,363,610.60			1,911,256.40

注：本期折旧额 6,776,858.94 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-万城华府海园会所（房屋建筑物面积为 4,579.64 平方米）为抵押物，向银行借入款项合计 10,000.00 万元，目前余额 10,000 万元。

10. 在建工程

(1)

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
秦皇岛体育休闲公园	29,994,161.26		29,994,161.26	14,833,248.47		14,833,248.47

(2) 在建工程项目变动情况的说明

项目名称	预算数	期初数	本期增加	转入固定 资产	其他减 少	工程投入占 预算比例 (%)	工程进 度	利息资本化 累计金额	其中：本期利 息资本化金 额	本期利息 资本化率 (%)	资金 来源	期末数
秦皇岛体育休闲公 园		14,833,248.47	15,160,912.79								自筹	29,994,161.26
合 计		14,833,248.47	15,160,912.79									29,994,161.26

本期公司子公司—秦皇岛天行九州房地产开发公司与河北省昌黎县人民政府签订《黄金假日滨海度假城体育休闲公园项目协议》，承包经营团林林场 1,544.016 亩林地用于建设体育休闲公园。

11. 无形资产

(1) 无形资产情况

项 目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	57,887,701.81	2,313,722.00		60,201,423.81
其中：土地使用权	56,350,611.81	2,157,440.00		58,508,051.81
办公软件	1,537,090.00	156,282.00		1,693,372.00
二、累计摊销合计	4,483,828.44	912,217.14		5,396,045.58
其中：土地使用权	4,097,338.02	827,993.94		4,925,331.96
办公软件	386,490.42	84,223.20		470,713.62
三、账面净值合计	53,403,873.37			54,805,378.23
其中：土地使用权	52,253,273.79			53,582,719.85
办公软件	1,150,599.58			1,222,658.38
四、减值准备合计				
其中：土地使用权				
办公软件				
五、账面价值合计	53,403,873.37			54,805,378.23
其中：土地使用权	52,253,273.79			53,582,719.85
办公软件	1,150,599.58			1,222,658.38

注：无形资产本年摊销额为 912,217.14 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。

12. 商誉

被投资单位 名称或形成商誉 的事项	期初余额	本期 增加	本期 减少	期末余额	期末减值准备	形成 原因
深圳市道勤投资有限公司	16,708,571.55			16,708,571.55	16,708,571.55	溢价 收购
北京亿城物业管理 有限公司	564,357.34			564,357.34	564,357.34	溢价 收购
合 计	17,272,928.89			17,272,928.89	17,272,928.89	

13. 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
王子饭店租入固定资产改良支出	29,660,652.03		993,031.65		28,667,620.38	
合 计	29,660,652.03		993,031.65		28,667,620.38	

14. 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	4,392,704.19	2,680,486.09
可弥补经营性亏损		
其他		
小 计	4,392,704.19	2,680,486.09
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
坏账准备	22,381,983.14	8,875,046.55
可抵扣亏损	272,539,406.08	205,453,882.67
合 计	294,921,389.22	214,328,929.22

(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
2011	8,207,832.50	8,207,832.50	
2012	12,931,918.61	12,931,918.61	
2013	33,222,498.29	31,036,296.43	
2014	44,775,643.44	44,775,643.44	
2015	108,502,191.69	108,502,191.69	

2016	64,899,321.55		
------	---------------	--	--

(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	17,570,816.65
可弥补亏损	
其他	
合 计	17,570,816.65

15. 资产减值准备

项 目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
坏账准备	19,631,199.21	21,506,840.55	1,185,239.97		39,952,799.79
商誉减值准备	17,272,928.89				17,272,928.89
合 计	36,904,128.10	21,506,840.55	1,185,239.97		57,225,728.68

16. 其他非流动资产

项目	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	11,259,256.26		2,179,211.04	9,080,045.22
北京万城置地房地产开 发有限公司	25,999,454.14	9,980,256.09		1,299,972.72	8,680,283.37
北京阳光四季花园房地 产开发有限公司	7,552,950.65	2,207,584.46		377,647.54	1,829,936.92
天津亿城地产有限公司	21,360,239.13	12,146,322.29		1,068,011.96	11,078,310.33
合 计	98,496,863.91	35,593,419.10		4,924,843.26	30,668,575.84

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。

17. 短期借款

(1) 短期借款分类

项 目	期末数	期初数
质押借款		
抵押借款	100,000,000.00	90,000,000.00
保证借款		
信用借款		
合 计	100,000,000.00	90,000,000.00

注：用以抵押借款的相应抵押物的有关具体情况，详见附注（五）~9。

(2) 金额前五名的短期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率	期末数	期初数
浦发银行大连分行	2010.12.23	2011.11.18	人民币	6.31%	100,000,000.00	90,000,000.00
合 计	--	--	--	--	100,000,000.00	90,000,000.00

18. 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	192,985,572.44	60.11	261,692,300.53	66.96
1-2 年	45,764,405.79	14.25	25,877,267.21	6.62
2-3 年	60,922,130.15	18.98	69,635,481.76	17.82
3 年以上	21,391,099.56	6.66	33,624,712.69	8.60
合 计	321,063,207.94	100.00	390,829,762.19	100.00

(2) 截至 2011 年 6 月 30 日, 应付账款余额中无应付持公司 5% (含 5%) 以上股份的股东单位或关联单位款项。

(3) 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 2011 年 6 月 30 日余额较 2011 年初减少 69,766,554.25 元, 减少了 17.85%, 系本期按协议支付工程结算款所致。

19. 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	984,235,386.62	99.69	1,125,490,262.48	99.78
1-2 年	616,641.00	0.06	2,261,347.00	0.20
2-3 年	2,113,521.00	0.21	108,815.00	0.01
3 年以上	326,641.00	0.03	70,000.00	0.01
合 计	987,292,189.62	100.00	1,127,930,424.48	100.00

(2) 主要预收款项

项目名称	期末数	预计竣工时间	预售 (销售) 比例(%)
山水颐园一公建	211,720,663.00	2012.05	42.80
卡尔生活馆商铺	19,100,000.00	已完工	98.62
亿城新天地—8#	738,190,033.00	2011.09	90.66
合 计	969,010,696.00		

注: 预售 (销售) 比例系指已预售 (销售) 的房屋建筑面积占当期可预售 (销售) 的房屋总建筑面积的比例。

(3) 截至 2011 年 6 月 30 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 2011 年 6 月 30 日余额较 2011 年初减少 140,638,234.86 元, 减

少了 12.47%，系本期西山华府项目南区 D9 竣工，结转收入所致。

20. 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	39,026.20	38,870,482.10	38,856,929.62	52,578.68
二. 职工福利费		2,034,865.48	2,034,865.48	
三. 社会保险费	184,343.74	4,537,225.08	4,721,479.27	89.55
四. 工会经费和职工教育经费	5,563,413.70	1,003,351.93	659,831.71	5,906,933.92
五. 住房公积金	21,647.00	1,774,734.46	1,780,699.46	15,682.00
六. 辞退福利				
七. 其他				
合 计	5,808,430.64	48,220,659.05	48,053,805.54	5,975,284.15

注：报告期内公司无拖欠性质的应付职工薪酬。

21. 应交税费

税 种	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
企业所得税	90,185,527.73	74,990,527.66	183,020,031.64	-17,843,976.25
营业税	-45,815,000.91	35,678,227.58	35,089,199.90	-45,225,973.23
城建税	-2,737,922.20	2,480,559.25	2,186,894.30	-2,444,257.25
教育费附加	-1,375,814.09	1,073,271.85	1,052,659.95	-1,355,202.19
地方教育费附加	-233,713.53	24,727.01	310,700.68	-518,166.42
土地增值税	-5,907,133.44	240,797.10	9,737,221.20	-15,403,557.54
个人所得税	529,626.55	4,784,562.68	4,780,387.14	533,802.09
房产税	147,827.21	3,762,360.96	3,729,564.82	180,623.35
土地使用税	113,229.90	3,447,060.89	3,561,868.41	7,830.00
其他税种	-25,036.90	7,710,468.65	7,768,327.09	-93,823.74
合 计	34,881,590.32	134,192,563.63	251,236,855.13	-82,162,701.18

应交税费 2011 年 6 月 30 日余额较 2011 年初减少 117,044,291.50 元，减少了 335.55%，主要是由于本期缴纳 2010 年底计提的企业所得税所致。

22. 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	88,240,081.90	14.65	48,466,458.34	8.64
1-2 年	295,990,922.66	49.13	505,495,839.26	90.08
2-3 年	217,115,167.12	36.04	6,140,496.13	1.09
3 年以上	1,119,411.01	0.19	1,041,773.00	0.19
合 计	602,465,582.69	100.00	561,144,566.73	100.00

(2) 截至 2011 年 6 月 30 日, 其他应付款余额中无应付持公司 5% (含 5%) 以上股份的股东单位款项。

(3) 截至 2011 年 6 月 30 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

(4) 截至 2011 年 6 月 30 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
北京新鸿基盛城置业集团有限公司	500,000,000.00	1-3 年	应付子公司债权转让款
北京阳台山旅游经营管理有限公司	9,790,000.00	1 年内	应付往来款
三亚河港综合治理有限公司	6,000,000.00	2-3 年	应付少数股东往来款
北京天行九州投资有限公司	4,900,000.00	2 年以内	应付少数股东往来款

23. 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	520,000,000.00	520,000,000.00
一年内到期的应付债券		

一年内到期的长期应付款		
合 计	520,000,000.00	520,000,000.00

(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	520,000,000.00	
保证借款		
信用借款		
合 计	520,000,000.00	

(3) 金额前五名的一年内到期的长期借款

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%	420,000,000.00	
中信银行富华支行	2010.5.11	2011.12.31	人民币	5.04%	18,000,000.00	
中信银行富华支行	2010.5.20	2011.12.31	人民币	5.04%	82,000,000.00	
合 计	--	--	--	--	520,000,000.00	

注：用以抵押借款的相应抵押物的有关具体情况，详见附注（五）~6。

24. 其他流动负债

项 目	期末数	期初数
预提土地增值税	555,106,606.11	701,551,397.99
合 计	555,106,606.11	701,551,397.99

其他流动负债 2011 年 6 月 30 日余额较 2011 年初减少 146,444,791.88 元，减少了 20.87%，主要是由于本期万城华府项目缴纳清算土地增值税所致。

25. 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	1,039,701,800.00	653,000,000.00
保证借款	145,000,000.00	20,000,000.00
信用借款		
合 计	1,184,701,800.00	673,000,000.00

注：用以抵押借款的相应抵押物的有关具体情况，详见附注（五）~6。

（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
建行中关村支行	2011.3.31	2014.3.30	人民币	6.10%	225,701,800.00	
中信银行苏州分行	2010.1.21	2012.7.20	人民币	6.40%	150,000,000.00	150,000,000.00
中信银行北京富华支行	2010.12.1	2013.12.31	人民币	6.10%	100,000,000.00	100,000,000.00
中信银行北京富华支行	2010.12.1	2013.12.31	人民币	6.405%	100,000,000.00	100,000,000.00
农行北京崇文门支行	2007.6.12	2017.6.11	人民币	7.48%	64,000,000.00	70,000,000.00
合 计	--	--	--	--	639,701,800.00	420,000,000.00

26. 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	94,985.85	31,910,239.61		32,005,225.46	762,005,225.46

27. 长期应付款

单 位	期限	初始金额	应计利息	期末余额	借款条件
中诚信托有限责任公司	2 年	850,700,000.00		850,700,000.00	抵押
苏州信托有限公司	3 年	186,890,000.00	3,440,824.11	190,330,824.11	
合 计		1,037,590,000.00	3,440,824.11	1,041,030,824.11	

注 1：2010 年 3 月，本公司、北京亿城房地产开发有限公司（以下简称“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》，中诚信托通过发行信托计划为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”)所拥有的天津亿城堂庭项目融资,同时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,天津亿城山水以其持有的天津亿城堂庭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。

注 2: 2011 年 3 月,本公司、江苏亿城地产有限公司(以下简称“江苏亿城”)与苏州信托有限公司(以下简称“苏州信托”)签订《合作协议》,江苏亿城与苏州信托以 65%: 35%的比例成立苏州亿城山水房地产开发有限公司合作开发苏州胥口 62#项目,同时苏州信托向苏州亿城山水房地产开发有限公司提供股东借款 18,689 万元。

28. 专项应付款

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	备注说明
王子饭店动迁补偿款		27,600,000.00	3,891,621.20	23,708,378.80	

为配合大连市政府重点工程“虎滩湾环境改造项目”的开展,2011 年 2 月,公司之全资子公司大连王子饭店有限公司(以下简称“王子饭店公司”)与大连老虎滩海洋公园签订《王子饭店动迁补偿协议书》,约定大连老虎滩海洋公园向王子饭店公司支付 9200 万元作为王子饭店的动迁补偿费用。截至本报告期末,大连老虎滩海洋公园已向王子饭店公司支付 2760 万元。

29. 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								
1、国家持股								
2、国有法人持股								
3、其他内资持股								
其中:								
境内非国有法人持股								
境内自然人持股								
4、外资持股								

	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（%）
其中：								
境外法人持股								
境外自然人持股								
二、无限售条件股份	993,218,351	100.00			198,643,670		1,191,862,021	100.00
1、人民币普通股	993,218,351	100.00			198,643,670		1,191,862,021	100.00
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	993,218,351	100.00			198,643,670		1,191,862,021	100.00

注：公司于报告期内实施了 2010 年度利润分配方案，以总股本 993,218,351 股为基数，向全体股东按每 10 股以资本公积金转增 2 股，共计转增股本 198,643,670 股，中准会计师事务所以中准验字[2011]6005 号验资报告验证确认。

30. 资本公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	661,959,653.53		198,643,670.00	463,315,983.53
其他资本公积				
合 计	661,959,653.53		198,643,670.00	463,315,983.53

31. 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	92,548,804.69			92,548,804.69
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				

项 目	期初数	本 期 增 加	本 期 减 少	期末数
合计	92,548,804.69			92,548,804.69

32. 未分配利润

项 目	金 额	提取或分配比例
调整前 上年期末未分配利润	1,593,841,194.96	
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	1,593,841,194.96	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	102,965,803.88	
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	99,321,835.10	
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	1,597,485,163.74	

注：公司于报告期内实施了 2010 年度利润分配方案，以公司总股本 993,218,351 股为基数,向全体股东每 10 股派现金股利 1 元(含税)，共计派现 99,321,835.10 元，以公司总股本 993,218,351 股为基数，向全体股东每 10 股以资本公积金转增股本 2 股，共计转增 198,643,670 股。

33. 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
营业收入	713,564,547.97	1,028,304,327.56
其中：主营业务收入	713,564,547.97	1,028,304,327.56
其他业务收入		
营业成本	316,214,283.35	749,406,355.22
其中：主营业务成本	316,214,283.35	749,406,355.22

其他业务支出		
--------	--	--

(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	701,003,228.97	315,083,094.00	1,012,137,645.56	747,309,084.01
餐饮及物业出租	12,156,319.00	1,131,189.35	16,166,682.00	2,097,271.21
体育	405,000.00			
合 计	713,564,547.97	316,214,283.35	1,028,304,327.56	749,406,355.22

(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	688,306,373.97	306,691,789.94	255,707,787.56	133,269,434.30
苏州	13,101,855.00	8,391,304.06	756,429,858.00	614,039,649.71
天津				
大连	12,156,319.00	1,131,189.35	16,166,682.00	2,097,271.21
合 计	713,564,547.97	316,214,283.35	1,028,304,327.56	749,406,355.22

34. 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	35,678,227.38	51,882,518.90	收入的 5%
城 建 税	2,482,229.25	2,873,633.01	营业税的 5%-7%
教育费附加	1,071,601.85	1,556,475.56	营业税的 3%
地方教育费附加	23,851.53	391,492.15	营业税的 2%
土地增值税	40,249,865.11	41,858,681.23	增值额的 30%-60%
防洪费附加	448.88	261.93	营业税的 1%

合 计	79,506,224.00	98,563,062.78	
-----	---------------	---------------	--

35. 财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	36,956,803.88	37,007,215.03
利息收入	-5,075,492.15	-15,061,608.76
手续费	5,525,019.87	724,505.94
合 计	37,406,331.60	22,670,112.21

本期较上期增加 14,736,219.39 元，增加了 65.00%，系与上年同期相比，本期无资金占用费收入所致。

36. 资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	20,321,600.58	-8,259,720.23
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		

项 目	本期发生额	上期发生额
合 计	20,321,600.58	-8,259,720.23

本期较上期增加 28,581,320.81 元，增加了 346.03%，系本期支付唐山大城山片区周边土地一级开发合作款，相应计提坏账准备所致。

37. 公允价值变动收益

项 目	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	450,000.75	-3,373,062.30
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产		
其他		
合 计	450,000.75	-3,373,062.30

38. 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	1,027,703.13	1,283,367.60
权益法核算的长期股权投资收益	-802,980.92	-20,566.96
处置长期股权投资产生的投资收益		1,016,696.76
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		
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	731,050.85	490,311.78
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	-4,924,843.26	-4,924,843.26
合 计	-3,969,070.20	-2,155,034.08

其他为其他非流动资产的本期摊销额。

(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	-5,053.84	-220.00	
秦皇岛天行建房地产开发有限公司	-1,102.50		
北京华亿三高体育发展有限公司	-796,824.58	-20,346.96	
合 计	-802,980.92	-20,566.96	—

(3) 本期较上期减少 1,814,036.12 元，减少了 84.18%，主要原因为，与上年同期相比，本期无转让股权收益所致。

39. 营业外收入

(1) 分类列示

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	13,854.60	78,083.37	13,854.60
其中：固定资产处置利得	13,854.60	78,083.37	13,854.60
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	5,342,000.00	4,030,000.00	5,342,000.00
盘盈利得			
取得子公司的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益			
其他			
合 计	5,355,854.60	4,108,083.37	5,355,854.60

(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	5,342,000.00	4,030,000.00	
合 计	5,342,000.00	4,030,000.00	—

(3) 本期较上期增加 1,247,771.23 元, 增加了 30.37%, 系由于本期收到的政府给予企业的发展扶持资金增加所致。

40. 营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计		41,834.20	
其中: 固定资产处置损失		41,834.20	
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	3,750,000.00	3,000,000.00	3,750,000.00
固定资产报废损失			
其他	17,955.95		17,955.95
合 计	3,767,955.95	3,041,834.20	3,767,955.95

本期较上期增加 726,121.75 元, 增加了 23.87%, 系由于本期对外捐赠增加所致。

41. 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	74,985,167.18	33,074,614.58
递延所得税	-1,712,218.10	2,027,010.13
合 计	73,272,949.08	35,101,624.71

本期较上期增加 38,171,324.37 元, 增加了 108.75%, 系由于本期利润增加, 相应计提当期所得税增加所致。

42. 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	5,075,492.15
政府补贴	5,342,000.00
往来款	9,997,157.84
代收款项	47,796,297.94
还款及退还押金	47,231,765.04
其他	32,761,755.18
合 计	148,204,468.15

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	金 额
费用支出	61,157,721.64
捐赠	3,750,000.00
押金及保证金	3,429,688.00
代付款项	20,204,497.72
往来款	418,868,065.84
其他	4,201,194.03
合 计	511,611,167.23

(3) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项 目	金 额
苏州信托有限公司	186,890,000.00
合 计	186,890,000.00

43. 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:		

项 目	本期发生额	上期发生额
净利润	101,056,626.04	63,974,691.25
加：资产减值准备	20,321,600.58	-8,259,720.23
固定资产折旧 油气资产折耗 生产性生物资产折旧	6,776,858.94	5,770,879.27
无形资产摊销	912,217.14	179,523.27
长期待摊费用摊销	993,031.65	1,986,063.30
处置固定资产无形资产和其他长期资产的损失	-13,854.60	-36,249.17
固定资产报废损失		
公允价值变动损失	-450,000.75	3,373,062.30
财务费用	36,956,803.88	37,007,215.03
投资损失	3,969,070.20	2,155,034.08
递延所得税资产减少	-1,712,218.10	2,027,010.13
递延所得税负债增加		
存货的减少	-690,504,461.20	-1,357,353,373.40
经营性应收项目的减少	-372,821,890.46	468,822,010.96
经营性应付项目的增加	-408,697,624.22	373,269,547.01
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-1,303,213,840.90	-407,084,306.20
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	1,063,639,851.59	2,510,685,364.33
减：现金的期初余额	1,876,140,804.93	1,995,232,464.06
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	-812,500,953.34	515,452,900.27

(2) 现金和现金等价物的构成

项 目	期末数	期初数
一、现金	1,063,639,851.59	1,876,140,804.93
其中：库存现金	736,748.20	605,853.43

项 目	期末数	期初数
可随时用于支付的银行存款	1,062,903,103.39	1,875,534,951.50
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	1,063,639,851.59	1,876,140,804.93

（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%	芦清云	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、北京智平投资有限公司、侯莹分别持有乾通科技实业有限公司 84%、8%、8%的股权。北京智平投资有限公司持有海南耀博实业投资有限公司 51%的股权，是乾通科技实业有限公司的控股股东。芦清云持有北京智平投资有限公司 99%的股权，是本公司的实际控制人。

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	10,000	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	10,000	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	5,000	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	李劼	房地产开发	10,000	100	100	71870715-2

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
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	19,000	100	100	77061165-X
天津亿城山水房地产开发有限公司	控股子公司	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	40,000	50	50	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	1,000	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	10,000	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	6,287.35	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	17,210	100	100	69603980-X
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	4,000	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	1,000	90	90	67108276-4
北京西海龙湖置业有限责任公司	全资子公司	有限责任公司	北京市丰台区王佐镇青龙湖公园八角楼	李劼	房地产开发	20,000	100	100	67508565-5
苏州亿城翠城地产有限公司	控股子公司	有限责任公司	苏州工业园区娄葑镇通园路 28 号	鄂俊宇	房地产开发	5,000	55	55	67202962-3
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办公楼 202 室	马寅	房地产开发	30,000	70	70	74686824-4
亿城(北京)职业拳击俱乐部有限公司	控股子公司	有限责任公司	北京市海淀区长春桥路 11 号 2 号楼 16 层 1603 室	马寅	体育开发	2,000	80	80	55309592-7

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
北京溯源高尔夫文化有限公司	控股子公司	有限责任公司	北京市海淀区长春桥路 11 号 2 号楼 16 层 1605 室	马寅	文体推广	500	90	90	56747329-8
苏州亿城山水房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	苏州市吴中区胥口镇育新街 1 号	侯延良	房地产开发	10,000	65	65	57141501-5

3. 本企业的合营和联营企业情况

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路水涧山庄院内	鄂俊宇	旅游	1,000 万元	50	50	合营企业	76553673-9
北京天行九州拳击俱乐部有限公司	有限责任公司	北京市海淀区长春桥路 11 号 2 号楼 16 层 1604 室	马寅	体育开发	1,000 万元	50	50	合营企业	57690221-8
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	2,500 万元	40	40	联营企业	68923187-9
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	1,000 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	9,975,599.33		9,975,599.33		-10,107.67
北京天行九州拳击俱乐部有限公司	10,000,000.00		10,000,000.00		
二、联营企业					
北京华亿三高体育发展有限公司	10,021,128.09	42,050.00	9,979,078.09		-2,250.00
秦皇岛天行建房地产开发有限公司	21,950,885.97	475.00	21,950,410.97		-1,992,061.46

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
大连亿城教育投资有限公司	受同一母公司控制	73276442-8

5. 关联交易情况

本期无重大关联方交易

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

(八) 或有事项

(1) 公司之地产子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供按揭贷款担保,截至 2011 年 6 月 30 日,担保总额为 252,803.04 万元,担保余额约为 150,962.85 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 2010 年 3 月 16 日召开的第五届董事会临时会议审议通过,并经 2010 年第二次临时股东大会批准,为保证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”)在信托融资过程中履行对中诚信托有限责任公司(以下简称“中诚信托”)的 10.507 亿元债务,公司及公司子公司北京亿城房地产开发有限公司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。截至本报告期末,该笔担保余额为 10.507 亿元。

(3) 经 2010 年 11 月 12 日召开的第五届董事会临时会议审批通过,公司为全资子公司江苏亿城地产有限公司申请期限 20 个月的开发贷款人民币 1.5 亿元提供信用担保,截至本报告期末,该笔担保余额为 14,500 万元。

(4) 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燕西华府项目中 A、B、D 地块的土地使用权，截至本报告期末，该笔抵押担保余额为 50,000 万元。

（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

无。

（十一）其他重要事项

1、2011 年 1 月 13 日，本公司与唐山市陡河青龙河管理委员会（筹建）（简称“两河管委会”）、唐山陡河青龙河开发建设投资有限公司（简称“两河投资公司”）签署《唐山市环城水系大城山片区一级开发投资合作协议》，公司同意提供人民币 4 亿元的资金支持，由两河管委会和两河投资公司对唐山市环城水系大城山地块进行土地一级开发整理。报告期内，该一级开发合作款已全部支付。

2、2011 年 3 月，本公司、江苏亿城与苏州信托签订《合作协议》，约定江苏亿城和苏州信托成立项目公司并以项目公司为主体开发建设苏州胥口 62#项目。项目公司的注册资本为人民币 1 亿元，其中：江苏亿城出资人民币 6500 万元，占 65% 股权，苏州信托出资人民币 3500 万元，占 35% 股权。江苏亿城和苏州信托还应向项目公司提供股东借款，其中：江苏亿城向项目公司提供股东借款不低于人民币 2.85 亿元，苏州信托向项目公司提供股东借款不低于人民币 1.65 亿元但不超过 2.15 亿元。苏州信托投入的资金通过发行集合资金信托计划而募集。报告期内，江苏亿城与苏州信托已以 65%：35% 的比例成立苏州亿城山水房地产开发有限公司合作开发苏州胥口 62#项目，同时苏州信托向苏州亿城山水房地产开发有限公司提供了股东借款 18,689 万元。

3、2007 年 12 月，本公司之全资子公司北京亿城房地产开发有限公司（以下简称“北京亿城”）与苏州翠城投资顾问有限公司（以下简称“苏州翠城”）签订《联合竞买协议》，以 2.52 亿元联合竞得苏州胥口 51#项目，并以 55%：45% 的比例成立了项目公司苏州亿城翠城地产有限公司。

经 2009 年 1 月 15 日召开的亿城集团股份有限公司第四届董事会临时会议批准，北京亿城与苏州翠城签署《协议书》，约定：（1）双方解除关于苏州胥口 51# 项目的《联合竞买协议》及与之相关的一切协议和合作文件；（2）双方同意向政府主管部门提交胥口 51# 项目的《解除国有土地使用权出让合同申请书》，并清算注销项目公司。如政府拒绝批准《解除国有土地使用权出让合同申请书》，双方应共同向政府主管部门申请将胥口 51# 项目的土地权益全部转入到北京亿城指定的公司名下；（3）北京亿城就解除原合作协议事宜，向苏州翠城支付 1,800 万元解约补偿款（协议签署二日内支付 1,720 万元，政府同意解除土地使用权出让合同后支付 80 万元）。《协议书》签署后，北京亿城与苏州翠城共同向政府相关主管部门提交了胥口 51# 项目的《解除国有土地使用权出让合同申请书》，北京亿城已按协议向苏州翠城支付了 1,720 万元补偿款。由于政府不同意双方的退地申请，而苏州翠城亦未履行《协议书》中明确的配合义务，未按《协议书》约定将胥口 51# 项目的土地权益全部转入到北京亿城指定的公司名下（即将其在项目公司中 45% 的股权过户至北京亿城指定公司名下）。因此，2010 年 8 月，北京亿城向苏州市中级人民法院起诉，要求判令苏州翠城履行《协议书》中的约定义务，将其在项目公司中 45% 的股权过户至北京亿城名下，并承担违约金 1,000 万元。2011 年 3 月，苏州翠城向苏州市中级人民法院提出反诉，要求判令北京亿城履行《协议书》中的约定义务，继续对项目公司进行清算。2011 年 5 月，本案开庭审理。目前该诉讼尚未作出一审判决。

（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	2,063,423,430.48	98.10	18,300,000.00	1,287,423,430.48	98.39	6,000,000.00
单项金额不重大但按信用风险特征组合后风险较大的其他应收款						
其他单项金额不重大的其他应收款	40,000,000.00	1.90		21,032,403.02	1.61	
合 计	2,103,423,430.48	100.00	18,300,000.00	1,308,455,833.50	100.00	6,000,000.00

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	1,845,882,611.88	87.76	18,300,000.00	1,133,687,740.54	86.64	6,000,000.00
1-2 年	257,540,818.60	12.24		155,350,176.32	11.87	
2-3 年				957,791.00	0.07	
3-4 年				600,016.42	0.05	
4-5 年				6,399,416.87	0.49	
5 年以上				11,460,692.35	0.88	

合 计	2,103,423,430.48	100.00	18,300,000.00	1,308,455,833.50	100.00	6,000,000.00
净额	2,085,123,430.48			1,302,455,833.50		

(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) 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。

(5) 本期无通过重组等其他方式收回的其他应收款。

(6) 本报告期无实际核销的其他应收款。

(7) 截至 2011 年 6 月 30 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。

(8) 本报告期未发生终止确认其他应收款的情况。

(9) 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	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(%)	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	现金红利
北京亿城房地产开发有限公司	成本法	136,430,119.42	136,430,119.42		136,430,119.42	100	100				
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	60	60				
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	41.05	41.05				
深圳市道勤投资有限公司	成本法	70,769,269.16	70,769,269.16		70,769,269.16	100	100				
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	100	100				75,000,000.00
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	100	100				
秦皇岛天行九州房地产开发有限公司	成本法	217,881,250.00	217,881,250.00		217,881,250.00	70	70				
上海中城联盟投资管理有限公司	成本法	10,032,000.00	10,032,000.00		10,032,000.00	2.24	2.24				1,027,703.13
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	90	90				
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	24.5	24.5				

司											
北京华亿三高体育发展有限公司	权益法	10,000,000.00	7,182,741.73	1,703,175.42	8,885,917.15	40	40				
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	100	100				
大连渤海饭店有限公司	成本法	120,470,000.00	120,470,000.00		120,470,000.00	70	70				
亿城(北京)职业拳击俱乐部有限公司	成本法	13,000,000.00	8,000,000.00	5,000,000.00	13,000,000.00	80	80				
北京溯源高尔夫文化有限公司	成本法	4,500,000.00	4,500,000.00		4,500,000.00	90	90				
北京天行九州拳击俱乐部有限公司	权益法	5,000,000.00		5,000,000.00	5,000,000.00	50	50				
合 计	—	1,105,741,038.56	1,092,923,780.29	11,703,175.42	1,104,626,955.71	--	--				76,027,703.13

3. 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	76,027,703.13	62,713,123.89
权益法核算的长期股权投资收益	-796,824.58	-20,346.96
处置长期股权投资产生的投资收益		-82,962.76
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		
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	731,050.85	490,311.78
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	75,961,929.40	63,100,125.95

(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	-796,824.58	-20,346.96	
合 计	-796,824.58	-20,346.96	—

4. 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	30,533,537.21	43,205,916.04
加：资产减值准备	12,300,000.00	-9,897,688.33
固定资产折旧 油气资产折耗 生物性生物资产折旧		2,375,346.03

项 目	本期发生额	上期发生额
无形资产摊销		121,372.08
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	-450,000.75	3,373,062.30
财务费用	34,678,821.21	34,345,336.03
投资损失	-75,961,929.40	-63,100,125.95
递延所得税资产减少		
递延所得税负债增加		
存货的减少		
经营性应收项目的减少	-794,967,596.98	-80,144,992.92
经营性应付项目的增加	268,967,162.21	-155,015,156.05
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-524,900,006.50	-224,736,930.77
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	332,082,358.94	981,016,757.86
减：现金的期初余额	884,814,328.16	1,223,686,826.26
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	-552,731,969.22	-242,670,068.40

（十三）补充资料

1. 当期非经常性损益明细表

项 目	金 额	说 明
-----	-----	-----

项 目	金 额	说 明
非流动资产处置损益	13,854.60	
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）	5,342,000.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
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	731,050.85	
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	-3,767,955.95	

项 目	金 额	说 明
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-393,511.01	
少数股东权益影响额（税后）		
合 计	1,925,438.49	

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
按归属于公司普通股股东的净利润计算	3.05	0.09	0.09
按扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润计算	2.99	0.08	0.08

第七节 备查文件

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

亿城集团股份有限公司

董事长：张丽萍

二〇一一年八月十六日