

YELAND亿城

亿城集团股份有限公司

二〇一一年度报告全文

重要提示:

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

公司实有董事 5 名，其中董事马寅因公务出差原因未能亲自出席会议，委托董事长张丽萍出席会议并行使表决权。其他 4 位董事均亲自出席会议。

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

目录

释义.....	2
第一章 公司基本情况简介.....	3
第二章 会计数据和业务数据摘要.....	5
第三章 股本变动及股东情况.....	7
第四章 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	11
第五章 公司治理结构.....	16
第六章 内部控制.....	18
第七章 股东大会情况简介.....	21
第八章 董事会报告.....	22
第九章 监事会报告.....	36
第十章 重要事项.....	38
第十一章 财务会计报告.....	48
备查文件.....	156

释义

除非另有说明，以下简称在本报告中之含义如下：

公司、本公司、亿城股份：	指	亿城集团股份有限公司
乾通实业：	指	乾通科技实业有限公司，公司第一大股东
北京万城置地：	指	北京万城置地房地产开发有限公司，公司全资子公司
苏州万城置地：	指	苏州万城置地房地产开发有限公司，公司全资子公司
北京亿城：	指	北京亿城房地产开发有限公司，公司全资子公司
天津亿城：	指	天津亿城地产有限公司，公司全资子公司
江苏亿城：	指	江苏亿城地产有限公司，公司全资子公司
唐山亿城：	指	唐山亿城房地产开发有限公司，公司控股子公司
北京亿城山水：	指	北京亿城山水房地产开发有限公司，公司全资子公司
天津亿城山水：	指	天津亿城山水房地产开发有限公司，公司子公司
苏州亿城山水	指	苏州亿城山水房地产开发有限公司，公司控股子公司
北京阳光四季：	指	北京阳光四季花园房地产开发有限公司，公司全资子公司
大连阳光四季：	指	大连阳光四季房地产开发有限公司，公司全资子公司
秦皇岛天行九州：	指	秦皇岛天行九州房地产开发有限公司，公司控股子公司
西海龙湖：	指	北京西海龙湖置业有限公司，公司全资子公司
深圳道勤：	指	深圳市道勤投资有限公司，公司全资子公司
亿城物业：	指	北京亿城物业管理有限公司，公司全资子公司
中嘉合创：	指	中嘉合创投资有限公司，公司全资子公司

第一章 公司基本情况简介

- 一、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
- 二、公司法定代表人： 张丽萍 女士
- 三、公司董事会秘书： 吴建国 先生
证券事务代表： 李秀红 女士
联系地址： 北京市海淀区长春桥路 11 号万柳亿城中心 A 座 16 层
电 话： (010)58816885
传 真： (010)58816666
电 子 信 箱： ir@yeland.com.cn
- 四、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： ir@yeland.com.cn
- 五、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
- 六、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
- 七、其他相关资料
- (1) 最近一次变更工商注册登记日期： 2011 年 6 月 28 日
注册登记地点： 大连市工商行政管理局
法人营业执照注册号： 210200000261664
税务登记号码： 210202241278804
组织机构代码： 24127880-4
- (2) 首次注册登记日期： 1993 年 5 月 27 日

注册登记地点：大连市工商行政管理局

法人营业执照注册号：2102001100258

税务登记号码：210202241278804

组织机构代码：24127880-4

八、聘请的会计师事务所

名称：大华会计师事务所有限公司

办公地址：北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 11 层 1101

签字会计师：张承军、姚福欣

第二章 会计数据和业务数据摘要

一、本年度主要会计数据

单位：元

	2011 年	2010 年	本年比上年增减 (%)	2009 年
营业总收入 (元)	2,156,269,889.79	3,074,435,794.70	-29.86%	3,421,697,253.15
营业利润 (元)	524,523,735.44	796,686,159.23	-34.16%	615,263,566.72
利润总额 (元)	514,634,055.76	792,573,625.57	-35.07%	592,016,981.67
归属于上市公司股东的净利润 (元)	362,412,431.16	546,588,947.10	-33.70%	420,152,073.16
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 (元)	243,861,740.52	534,395,782.98	-54.37%	382,004,696.44
经营活动产生的现金流量净额 (元)	-1,274,076,415.40	-1,143,146,085.67	-11.45%	1,662,892,328.06
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末增减 (%)	2009 年末
资产总额 (元)	9,871,552,689.97	9,138,720,612.06	8.02%	7,548,915,111.72
负债总额 (元)	6,123,961,720.73	5,685,941,158.23	7.70%	4,613,622,666.95
归属于上市公司股东的所有者权益 (元)	3,604,658,600.24	3,341,568,004.18	7.87%	2,885,271,634.12
总股本 (股)	1,191,862,021.00	993,218,351.00	20.00%	902,925,774.00

二、非经常性损益项目

单位：元

非经常性损益项目	2011 年金额	附注	2010 年金额	2009 年金额
非流动资产处置损益	55,791,714.49	本期公司转让子公司三亚河港置业有限公司 90% 股权、大连王子饭店有限公司 100% 股权，以及大连王子饭店拆迁、大连渤海饭店改造产生的损益	66,944.46	303,508.95
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	40,744,075.84	本期收到当地政府发放的企业发展扶持资金 756.3 万元以及大连王子饭店拆迁补偿 3318.11 万元	4,201,000.00	1,902,134.00
计入当期损益的对非金融企业收取的	30,674,200.00	公司参与唐山项	9,266,663.65	58,827,944.44

资金占用费		目一级开发投入 资金所确认的资 金占用费收入		
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	-1,425,579.09		5,873,178.76	513,250.52
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-6,270,955.95	主要为对外捐赠	-8,272,420.07	-25,452,228.00
少数股东权益影响额（税后）	-6,051.00		12,550.26	0.00
所得税影响额	-956,713.65		1,045,247.06	2,052,766.81
合计	118,550,690.64	-	12,193,164.12	38,147,376.72

三、主要财务指标

单位：元

	2011年	2010年	本年比上年增减 (%)	2009年
基本每股收益（元/股）	0.30	0.46	-34.78%	0.35
稀释每股收益（元/股）	0.30	0.46	-34.78%	0.35
扣除非经常性损益后的 基本每股收益（元/股）	0.20	0.45	-55.56%	0.32
加权平均净资产收益率 (%)	10.46%	17.56%	-7.10%	15.60%
扣除非经常性损益后的 加权平均净资产收益率 (%)	7.04%	17.16%	-10.12%	14.19%
每股经营活动产生的现 金流量净额（元/股）	-1.07	-1.15	6.96%	1.84
	2011年末	2010年末	本年末比上年末增 减(%)	2009年末
归属于上市公司股东的 每股净资产（元/股）	3.02	3.36	-10.12%	3.20
资产负债率(%)	62.04%	62.22%	-0.18%	61.12%

四、报告期利润表附表

报告期利润	净资产收益率(%)		每股收益(元)	
	全面摊薄	加权平均	基本每股收益	稀释每股收益
归属于上市公司股东的净利润	10.05	10.46	0.30	0.30
扣除非经常性损益后归属于上市 公司股东的净利润	6.77	7.04	0.20	0.20

第三章 股本变动及股东情况

一、股份变动情况表

	本报告期变动前		本报告期变动增减(+ -)				本报告期变动后	
	数量	比例(%)	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份								
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		198,643,670		198,643,670	1,191,862,021	100
1、人民币普通股	993,218,351	100		198,643,670		198,643,670	1,191,862,021	100
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		198,643,670		198,643,670	1,191,862,021	100

二、证券发行与上市情况

(一) 前3年历次证券发行情况

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

(二) 报告期内公司股份变动情况说明

经2011年5月6日召开的2010年度股东大会批准，公司在报告期内实施了《2010年度利润分配及资本公积金转增股本方案》，以2010年末总股本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，公司总股本增至1,191,862,021股。资本公积金转增股份于2011年5月25日计入股东的证券帐户。

(三) 公司目前无内部职工股。

三、股东情况介绍

(一) 股东持股情况 (截至 2011 年 12 月 31 日)

单位: 股

股东总数	85,740 户	本年度报告公布日前一个月末股东总数	86,412 户		
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	4.25	50,685,202	0	0
光大保德信量化核心证券投资基金	其他	2.37	28,234,969	0	0
洋浦高盛汇邦投资有限公司	境内非国有法人	1.46	17,344,750	0	3,000,000
中国人寿保险股份有限公司一分红一个人分红	其他	1.07	12,718,319	0	0
国投瑞银瑞福分级股票型证券投资基金	其他	0.93	11,121,443	0	0
南方绩优成长股票型证券投资基金	其他	0.82	9,760,005	0	0
上海兆商经贸发展有限公司	境内非国有法人	0.74	8,825,640	0	0
海富通风格优势股票型证券投资基金	其他	0.65	7,799,577	0	0
博时卓越品牌股票型证券投资基金	其他	0.64	7,653,513	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	50,685,202		人民币普通股		
光大保德信量化核心证券投资基金	28,234,969		人民币普通股		
洋浦高盛汇邦投资有限公司	17,344,750		人民币普通股		
中国人寿保险股份有限公司一分红一个人分红	12,718,319		人民币普通股		
国投瑞银瑞福分级股票型证券投资基金	11,121,443		人民币普通股		
南方绩优成长股票型证券投资基金	9,760,005		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		
海富通风格优势股票型证券投资基金	7,799,577		人民币普通股		
博时卓越品牌股票型证券投资基金	7,653,513		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。博时精选股票证券投资基金、博时卓越品牌股票型证券投资基金同为博时基金管理有限公司管理的基金。除此之外, 上述其他股东之间未知是否存在关联关系或属于一致行动人的情形。				

(二) 公司控股股东情况

乾通科技实业有限公司报告期末持有本公司股份 238,147,019 股, 占公司总股本的 19.98%, 为公司第一大股东。乾通科技实业有限公司基本情况如下:

法定代表人：林尤雄

组织机构代码：70023769-0

成立日期：1999 年 12 月 6 日

注册资本：人民币 10,000 万元

经营范围：技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；投资管理；经济信息咨询、投资咨询；销售机械电子设备、五金交电、建筑材料、装饰材料、工艺品；技术进出口、货物进出口、代理进出口。

（三）公司实际控制人情况

芦清云（注）为本公司实际控制人，其基本情况为：

姓名	国籍	是否取得其他国家或地区的居留权	最近五年的职业及职务
芦清云	中国	否	2005 年至 2009 年 9 月，退休；2009 年 9 月至今，北京程理投资有限公司执行董事、总经理；2010 年 9 月至今，北京智平投资有限公司执行董事、总经理。

注：2011 年 4 月 21 日，海南耀博实业投资有限公司（简称“海南耀博”）股东会审议通过北京智平投资有限公司（简称“智平投资”）对海南耀博增资 150 万元。海南耀博已完成智平投资对其增资 150 万元的工商变更登记，并于 2011 年 6 月 3 日取得增资后的新营业执照。增资后，智平投资持有海南耀博 51% 的股权，成为海南耀博控股股东。芦清云女士持有智平投资 99% 股权，是智平投资的实际控制人，因此芦清云女士成为亿城股份的单一实际控制人。具体情况已于 2011 年 6 月 9 日在《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网上刊登。

公司与实际控制人的产权与控制关系为：



第四章 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事、高级管理人员

(一) 现任及报告期内至披露日离任董事、监事、高级管理人员基本情况：

姓名	性别	出生年月	任职期间(年)	职务	持股情况(股)		
					期初	+ -	期末
张丽萍	女	1968.10	2012.1-2015.1	董事长	0	0	0
马寅	男	1974.4	2012.1-2015.1	董事、总裁	0	0	0
许军	男	1970.8	2012.1-2015.1	董事、常务副总裁	0	0	0
顾雪峰	男	1963.7	2012.1-2015.1	独立董事	0	0	0
吴韬	男	1971.12	2012.1-2015.1	独立董事	0	0	0
李劼	女	1968.7	2012.1-2015.1	监事会召集人	1719	344(注)	2063
邵红欣	女	1969.6	2012.1-2015.1	监事	0	0	0
臧春燕	女	1980.4	2012.1-2015.1	监事	0	0	0
林强	男	1974.4	2012.1-2015.1	副总裁	0	0	0
周柏生	男	1966.4	2012.1-2015.1	副总裁	0	0	0
朱平君	男	1971.7	2012.1-2015.1	财务总监	0	0	0
吴建国	男	1978.9	2012.1-2015.1	董事会秘书	0	0	0
陈志延	男	1970.3	2009.4-2012.1	离任董事、副总裁、董事会秘书	0	0	0
郑力齐	男	1971.3	2009.4-2012.1	离任董事	0	0	0
蒋殿春	男	1965.2	2009.4-2012.1	离任独立董事	0	0	0
郝生根	男	1962.7	2009.4-2012.1	离任独立董事	0	0	0
戴金平	女	1965.1	2010.2-2012.1	离任独立董事	0	0	0
曹配全	男	1969.11	2009.12-2012.1	离任监事会召集人	0	0	0
申冬云	女	1969.4	2009.11-2012.1	离任监事	0	0	0
遇绣峰	女	1971.9	2009.11-2011.5	离任副总裁	0	0	0

注：经 2011 年 5 月 6 日召开的 2010 年度股东大会批准，公司在报告期内实施了《2010 年度利润分配及资本公积金转增股本方案》，以 2010 年末总股本 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。据此，现任监事会召集人李劼女士所持股份由 1,719 股增至 2,063 股，增加了 344 股。

(二) 现任董事、监事、高级管理人员主要工作经历、在股东单位以及除股东单位以外其他单位的任职或兼职情况

董事长张丽萍女士：1968 年 10 月出生，会计学学士、中欧商学院 EMBA 在读。2006 年至 2008 年 2 月，任亿城股份北京区域公司总经理；2006 年 3 月至 2009 年 4 月，任亿城股份

董事、副总裁；2009年4月至2011年10月，任亿城股份总裁；2009年4月至今，任亿城股份董事长。现任亿城股份董事长。

董事、总裁马寅先生：1974年4月出生，北京大学国际MBA，硕士。2006年至今历任亿城股份总经理助理、亿城股份副总裁、亿城股份常务副总裁；2007年4月至今任亿城股份董事；2011年10月至今任亿城股份总裁。现任亿城股份董事、总裁。

董事、常务副总裁许军先生：1970年8月出生，经济学博士。2006年11月至2011年8月任安信证券公司投行部业务总监；2011年10月至2012年1月任亿城集团股份有限公司副总裁，2012年1月至今任亿城集团股份有限公司董事、常务副总裁。现任亿城股份董事、常务副总裁。

独立董事顾雪峰先生：1963年7月出生，硕士研究生，注册会计师。2006年9月至2010年7月，任立信会计师事务所有限公司高级经理；2010年8月至今，任立信会计师事务所有限公司合伙人；2012年1月至今任亿城股份独立董事。现任立信会计师事务所（特殊普通合伙）合伙人、亿城股份独立董事。

独立董事吴韬先生：1971年12月出生，法学博士，副教授。2007年1月至今，任中央财经大学法学院副院长；2012年1月至今任亿城股份独立董事。现任中央财经大学法学院副院长、亿城股份独立董事、博彦科技股份有限公司独立董事。

监事会召集人李劫女士：1968年7月出生，中南财经大学EMBA，高级工程师。2006年至今，历任亿城股份北京区域公司成本部经理、亿城股份北京区域公司成本总监、亿城股份北京区域公司总经理、亿城股份天津区域公司总经理；2012年1月至今任亿城股份监事会召集人。现任亿城股份监事会召集人、天津区域公司总经理。

监事邵红欣女士：1969年6月出生，法学学士。2006年4月至今任北京亿城房地产开发有限公司人力资源部经理；2010年5月至今任北京亿城物业管理有限公司人力资源部总监；2009年4月至今任亿城股份监事。现任亿城股份监事、北京亿城物业管理有限公司人力资源部总监。

监事臧春燕女士：1980年4月出生，管理学硕士。2005年6月至今，任亿城集团股份有限公司财务管理中心会计；2012年1月至今任亿城股份监事。现任亿城股份监事、财务管理中心会计。

副总裁林强先生：1974年4月出生，法学硕士。2006年至2008年6月任亿城股份副总裁，2009年4月至今任亿城股份副总裁。现任亿城股份副总裁。

副总裁周柏生先生：1966年4月出生，建筑学硕士。2006年至2007年3月任金地集团股份有限公司北京公司设计总监，2007年4月至2009年11月任亿城股份总裁助理兼设计研

发中心总经理；2009年11月至今任亿城股份副总裁。现任亿城股份副总裁。

财务总监朱平君先生：1971年7月出生，会计师，具有中国注册会计师资格。2006年至2009年9月，任大连圣亚海洋世界股份有限公司财务总监；2009年9月至今，任亿城股份财务管理中心负责人；2009年11月至今任亿城股份公司财务总监。现任亿城股份财务总监。

董事会秘书吴建国先生：1978年9月出生，注册会计师、律师，金融学硕士研究生。2005年至今任职于亿城股份董事会办公室，历任亿城股份董事会办公室主任、证券事务代表，2011年8月至今任亿城股份董事会秘书。现任亿城股份董事会秘书、董事会办公室主任。

（三）年度报酬情况

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

2011年度，董事、监事、高级管理人员从公司获得的报酬总额为875.18万元，具体情况如下：

姓名	职务	2011年度薪酬（万元）	备注
张丽萍	董事长	150.04	
马寅	董事、总裁	120.04	
许军	董事、常务副总裁	29.7	2011年10月聘为公司副总裁
顾雪峰	独立董事	0	2012年1月开始担任公司第六届独立董事
吴韬	独立董事	0	2012年1月开始担任公司第六届独立董事
李劫	监事会召集人	59.19	
邵红欣	监事	23.52	
臧春燕	监事	13.35	
林强	副总裁	100.19	
周柏生	副总裁	98.75	
朱平君	财务总监	37.08	
吴建国	董事会秘书	31.09	
陈志延	离任董事、副总裁	96.04	担任公司第五届董事会董事、副总裁、董事会秘书
郑力齐	离任董事	0	除担任公司第五届董事会董事以外，未在公司担任其他职务，也未领取报酬、津贴
蒋殿春	离任独立董事	10	担任公司第五届董事会独立董事

戴金平	离任独立董事	10	担任公司第五届董事会独立董事
郝生根	离任独立董事	10	担任公司第五届董事会独立董事
曹配全	离任监事会召集人	33.34	
申冬云	离任监事	20.51	
遇绣峰	离任副总裁	32.34	2011年5月辞职
合 计		875.18	

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

（四）公司董事、监事选举或离任及高级管理人员新聘或解聘情况

2011年5月27日，公司副总裁遇绣峰女士辞去副总裁职务，辞职后不再担任公司其他职务。

2011年8月16日，经公司第五届董事会第十一次会议审议通过，董事会聘任吴建国先生为公司董事会秘书。

2011年10月21日，经公司第五届董事会第十二次会议审议通过，董事会聘任马寅先生为公司总裁，聘任许军先生为公司副总裁。

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。

报告期后，2012年1月20日，公司2012年第二次临时股东大会审议通过了《关于公司董事会换届的议案》和《关于公司监事会换届的议案》，选举张丽萍女士、顾雪峰先生、吴韬先生为公司第六届董事会董事，其中顾雪峰先生、吴韬先生为独立董事；选举邵红欣女士、臧春燕女士为公司第六届监事会监事。经公司工会提名，公司职工代表大会选举马寅先生、许军先生为公司第六届董事会职工董事，李劫女士为公司第六届监事会职工监事。

同日，公司第六届董事会第一次会议选举张丽萍女士为公司董事长；董事会聘任马寅先生为公司总裁，聘任许军先生为公司常务副总裁，聘任周柏生先生、林强先生为公司副总裁，聘任朱平君先生为公司财务总监，聘任吴建国先生为公司董事会秘书；公司第六届监事会第一次会议选举李劫女士为公司监事会召集人。

除此之外，报告期末至年报披露日，公司董事、监事、高级管理人员未发生变动。

二、公司员工情况

公司在职员工共 867 人，包括经营管理人员 39 人、行政人事人员 111 人、财务管理人员 55 人、客服物业人员 364 人、市场营销人员 18 人、研发拓展人员 49 人、工程技术人员及成本管理人员 231 人。其中房地产开发业 284 人，包括经营管理人员 29 人、行政人事人员 61

人、财务管理人员 30 人、客服人员 32 人、市场营销人员 18 人、研发拓展人员 46 人、工程技术人员及成本管理人员 68 人。

教育程度分布情况：硕士及以上 33 人，本科 188 人，专科 233 人，高中及以下 413 人。

需公司承担费用的离退休人员为 0。

第五章 公司治理结构

一、公司治理状况

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》等有关法律、法规的要求，建立起完善的法人治理结构，建立健全了现代企业制度，不断提高公司运作的规范性，公司治理状况符合中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件要求。

公司已建立《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《内幕信息知情人登记制度》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》、《外部信息报送和使用管理制度》、《对外担保管理制度》、《关联交易管理制度》等规范运作的制度。报告期内，公司严格按照上述制度规范运作，不断提高公司规范运作水平，保护上市公司和投资者的合法权益。

报告期内，公司根据《上市公司股东大会规则》及本公司《股东大会议事规则》的要求，召集召开年度股东大会一次、临时股东大会两次，会议召集召开及表决程序符合相关法律法规规定和公司相关制度，平等对待所有股东，保障中小股东享有平等地位，确保所有股东能够充分行使自己的权利。

报告期内，公司根据《公司章程》、《董事会议事规则》及国家相关法律法规规定，召集召开董事会十六次，会议召集召开及表决程序符合相关法律法规规定和公司相关制度。公司董事勤勉尽责，对公司经营战略、重大投资、对外担保、对外财务资助等事项尽责审议，公司监事、高级管理人员列席会议，对审议事项提出建设性意见。

报告期内，公司根据《公司章程》、《监事会议事规则》及国家相关法律法规规定，召集召开监事会四次，会议召集召开及表决程序符合相关法律法规规定和公司相关制度。公司监事勤勉尽责，认真履行监督职责。

报告期内，公司不存在因部分改制、行业特性、国家政策或收购兼并等原因导致的同业竞争和关联交易问题。

报告期内，公司未收到被监管部门采取行政监管措施及需要限期整改的有关文件。

二、公司独立董事履行职责情况

报告期内，公司三名独立董事勤勉尽责，严格按照中国证监会的相关规定及《公司章程》、《董事会议事规则》和《独立董事制度》开展工作，对公司的重大决策提供了专业性意见，提高了公司决策的科学性；同时，本着独立、客观和公正的原则，对公司财务、生产经营活

动进行了有效监督，对高级管理人员的聘任等重大事项进行审核并发表了独立意见，为完善公司监督机制、维护公司和全体股东的合法权益发挥了应有的作用。报告期内，独立董事对公司董事会审议的议案和其它事项均未提出异议。

报告期内，公司董事会召开会议 16 次，独立董事出席董事会的情况为：

独立董事 姓名	本年应参加董事会 次数（次）	亲自出席 （次）	委托出席 （次）	缺席 （次）
蒋殿春	16	16	0	0
郝生根	16	16	0	0
戴金平	16	16	0	0

公司三位独立董事的具体履职情况请见《公司 2011 年度独立董事述职报告》。

三、公司的独立性

公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全分开，具有独立完整的业务及自主经营能力。公司高级管理人员均在公司领取薪酬，未在股东单位任职；公司拥有独立完整的生产经营系统及各项固定资产、无形资产和流动资产；公司设立了独立的财务部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，开设了独立的银行账户，独立作出财务决策；公司设立了独立的组织机构，并保持了运作的独立性。

第六章 内部控制

一、公司内部控制制度的建立和健全情况

（一）内部控制组织机构的设置

报告期内，公司被选定为上市公司内部控制规范试点。2011年3月31日，公司董事会审议通过《内部控制规范实施工作方案》，成立了内部控制规范领导小组和工作小组。内部控制规范领导小组是公司内部控制规范工作的领导机构，负责内部控制规范工作实施方案及相关配套政策的制定及监督指导，由公司董事长担任组长。内部控制规范工作小组在内部控制规范领导小组的领导下，开展内控制度的研究、制订，协调内控规范工作的实施，对子公司的内控规范工作进行指导、监督，保证内部控制的日常运行，由公司副总裁担任组长。同时，公司规定运营管理部为内部控制建设牵头部门、监察审计部为内部控制自我评价牵头部门，协同开展组织内控建设和自我评价。

（二）内部控制制度的修订完善

公司按照《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制配套指引》和《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》的要求，重新梳理和修订完善了各项内部控制制度及流程。目前公司实施的各项制度文件共有197项，在三个不同层级对公司内部控制进行规范：

第一层级为公司基本管理制度，共20项，涉及法人治理、人力资源、财务、内部审计、资产管理等，如：总经理工作细则、投资者关系管理制度、独立董事工作制度、募集资金管理办法、信息披露事务管理制度、关联交易管理制度、对外担保管理制度、分子公司管理制度等。

第二层级为业务板块管理办法和流程，共110项，涉及项目投资、前期、设计成本、施工管理、采购、营销、客服、财务支付、内部审计、法律事务管理等各个业务控制环节。

第三层级为具体业务的操作作业指引，共67项，包括项目可行性研究编制作业指引、方案评审作业指引、年度营销计划及策略制定作业指引、营销供应商管理作业指引、销售管理筹备工作作业指引、设计阶段成本管理作业指引、成本调研作业指引等。

公司内部控制组织机构的设立以及内部控制制度的建立健全和严格执行，进一步完善了公司的决策和监督机制，提高了公司的经营管理水平和风险防范能力，确保了公司的资产安全和有效经营。

二、公司内部控制自我评价报告

详见《亿城集团股份有限公司2011年度内部控制自我评价报告》。

（一）独立董事对公司内部控制自我评价的意见

报告期内，公司已经建立起了健全的内部控制体系，符合国家有关法律、法规和部门规章的要求，内控制度已涵盖了公司经营的各个环节，公司各项经营活动严格按照相关制度执行；公司对子公司的管理、关联交易、对外担保、重大投资、信息披露等方面的内部控制严格、充分、有效，符合公司实际情况，能够保证公司经营管理的正常进行。公司《2011年度内部控制自我评价报告》全面、客观、真实地反映了公司目前的内部控制体系建设、运作、制度执行和监督的实际情况。

报告期内，公司未有违反法律法规、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》及《公司章程》和公司内部控制制度的情形发生。

（二）监事会对公司内部控制自我评价的意见

公司根据《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制配套指引》及证券监管机构对上市公司内部控制建设的有关规定，结合公司目前经营业务的实际情况，建立了涵盖公司经营管理各环节并且适应公司管理要求和发展需要的内部控制体系，现行的内部控制体系较为规范、完整，内部控制组织机构完整、设置合理，保证了公司经营活动的有序开展，切实保护公司全体股东的根本利益。公司《2011年度内部控制自我评价报告》全面、客观、真实地反映了公司目前的内部控制体系建设、运作、制度执行和监督的实际情况。

报告期内，公司未有违反法律法规、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》及《公司章程》和公司内部控制制度的情形发生。

三、审计机构出具的内部控制审计报告

按照《企业内部控制审计指引》及中国注册会计师执业准则的相关要求，大华会计师事务所审计了公司及重要子公司2011年12月31日财务报告内部控制的有效性，发表如下意见：

亿城集团股份有限公司及重要子公司北京亿城房地产开发有限公司、北京亿城山水房地产开发有限公司、北京西海龙湖置业有限公司、天津亿城地产有限公司、天津亿城山水房地产开发有限公司、江苏亿城地产有限公司按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

四、财务报告内部控制制度的建立及执行情况

公司的财务会计制度执行国家规定的企业会计准则和有关财务会计规定，并建立了集团内统一的财务管理制度与会计核算体系，明确制订了会计凭证、会计账簿和会计报告的处理程序。公司已制定并执行的财务会计制度涵盖财务负责人委派管理、财务预算管理、资金管理

理、费用管理、固定资产管理、会计基本政策与相关工作规范、会计档案管理等，为规范公司会计核算、加强会计监督、保障财务会计数据准确、防止错弊和堵塞漏洞提供了有力保证。

报告期内，公司未发现财务报告内部控制存在重大缺陷。

五、《年报信息披露重大差错责任追究制度》的建立及执行情况

公司根据《公司法》、《上市公司信息披露管理办法》等法律、法规、规范性文件，已建立《年报信息披露重大差错责任追究制度》，明确了年报信息披露重大差错的责任认定及追究，并规定一旦发生重大会计差错、遗漏等情况，将按照该制度规定对责任人进行严肃处理。

该制度得到了公司的严格执行。报告期内，公司未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正等情况。

第七章 股东大会情况简介

报告期内，公司共召开三次股东大会。

2011年1月31日，公司召开2011年第一次临时股东大会。会议审议通过了《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议案》。此次会议决议公告已于2011年2月1日在《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网上刊登。

2011年5月6日，公司召开2010年年度股东大会。会议审议通过了《公司2010年度报告及报告摘要》、《公司董事会工作报告》、《公司监事会工作报告》、《公司2010年度财务决算报告》、《公司2010年度利润分配及资本公积金转增股本方案》、《关于续聘公司年度审计机构的议案》、《关于授权董事会批准提供担保额度的议案》、《关于为控股子公司提供财务资助的议案》、《关于授权董事会土地储备投资额度的议案》。此次会议决议公告已于2011年5月7日在《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网上刊登。

2011年11月10日，公司召开2011年第二次临时股东大会。会议审议通过了《关于修改公司<章程>的议案》、《关于修改公司<董事会议事规则>的议案》。此次会议决议公告已于2011年11月11日在《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网上刊登。

第八章 董事会报告

一、报告期内公司经营情况的回顾

（一）对市场环境和政策变化的分析与应对

2011年，政府实行了“稳经济、调结构、控通胀”的宏观经济政策，货币政策持续从紧，一年内三次加息，六次提高存款准备金率。在以抑制通胀为核心的宏观紧缩环境下，中国房地产市场遭遇了史上最为严厉的行业调控。

从年初到年末，从中央到地方，以“抑需求，促供给”为核心逻辑的政策接连出台，对房地产市场展开了全面调控。在需求端，1月份“国八条”、房产税试点改革先后落地，之后“限购”、“限价”、“限贷”等措施组合出击，全国92.5%城市公布年度新建住房价格控制目标，近50个城市实施限购；在供给端，10月底1000万套保障房的开工势必影响未来住宅市场的有效供给。

在持续的政策高压下，房地产市场的增长速度有所放缓，2011年全国商品房销售面积10.99亿平方米、销售金额5.91万亿元，增速分别比上年回落5.7个百分点和6.8个百分点。房价上涨趋势也得到了有力遏制，国家统计局发布的数据显示，全国70个大中城市中，房价环比上涨城市由2011年1月份的60个减少到12月份的2个，环比下降的城市从1月份的3个增加到12月份的52个，房价正朝调控政策预期的方向发展。随着供应的不断增加和成交的持续低迷，供给相对过剩的格局正在逐步形成，企业普遍面临“去政策红利、去库存、去杠杆”的压力。

宏观调控加速了房地产企业的分化，强者更强的趋势在不断上升的企业集中度上得到了体现。中国房产信息集团联合中国房地产测评中心发布的数据显示，2011年全国房地产销售金额前十名企业市场份额达10.43%，较2010年上升了0.32个百分点，其中大多为“周转速度型”房企。这表明，发展路径清晰、快速周转、品牌优势突出的房企，在调控的市场条件下仍将大有可为。

报告期内，面对复杂多变的外部环境，公司坚持以客户需求为中心，积极顺应市场变化，着力进行营销创新，拓宽融资渠道，优化内部管理，提升团队和员工的专业能力，把行业调整的逆境转化成专业进步的机缘，夯实了长远发展的基础。

（二）报告期总体经营情况

1、经营绩效出现下滑，财务保持稳健

报告期内，受行业调控大环境影响，公司实现归属于上市公司股东的净利润36,241.24万

元，同比下降 33.70%。

报告期末，公司货币资金余额 86,038.96 万元，占总资产比例为 8.72%；公司负债总额 612,396.17 万元，资产负债率 62.04%，与 2010 年基本持平，负债比例保持在合理范围内。

毫不讳言，2011 年公司的经营绩效与 2010 年相比不进反退，不仅利润总额由约 7.93 亿元下降为约 5.15 亿元，年底货币资金余额也由约 18.76 亿元下降为约 8.6 亿元。主要原因是报告期内公司所推三大主力项目燕西华府、西山公馆和亿城堂庭未能按期取得销售许可证，错过了正常销售节点。虽然这些项目上市以后都跑赢了所在区域大市，但奈何市场在四季度出现断崖式下降，前期积累的客户大比例转为观望，造成销售未能完成预定计划，使得公司货币资金余额和利润完成率出现大幅下降。

2、开竣工和销售工作有序运行

报告期内，公司北京燕西华府、天津亿城堂庭二期、苏州亿城天筑（即苏州胥口 62#地）等项目按计划开工，西山公馆、苏州亿城新天地三期按期竣工，全年实现开工面积约 60 万平方米，竣工面积约 22 万平方米。

2011 年公司共有西山华府、西山公馆、燕西华府、倍幸福、亿城堂庭（即红桥广场）、亿城新天地三期等多个项目在售，分布于北京、天津和苏州三个城市，历史性地突破了公司以往项目较少且集中于单个城市的局面，为公司保持稳健增长奠定了基础。受到行业调控以及主力项目下半年才入市、销售时间较短的影响，2011 年公司完成销售签约 19.3 亿元、回款 17.9 亿元，较 2010 年略有下降。

3、土地拓展按计划推进

报告期内，在兼顾财务稳健性和满足未来发展需要的前提下，公司新增苏州胥口 62#地、苏州镇湖商业地块、大连山东路地块、唐山大城山一期共四个地块，总计规划建筑面积约 68 万平方米，为公司持续、健康发展奠定了资源基础。苏州新增的两宗地块属于已进入城市的深度拓展，在开发管理团队组建、风险和成本控制上有一定优势；唐山新增的大城山项目则是公司尝试土地市场“一级转二级”联动机制的阶段性成果。

4、以加快销售回款和多元化融资保障财务安全

报告期内，公司一方面努力促进销售，加速现金回款，上半年实现签约销售约 4.6 亿元，在调控升级、环境更为恶劣的情况下，下半年实现签约销售约 14.7 亿元；另一方面，积极深化和银行、信托公司等金融机构的合作，多方拓展融资渠道，全年新增银行贷款约 7.3 亿元，并实现信托融资约 2.2 亿元。

5、管理架构和运营管理进一步完善

报告期内，公司实现了由“操作型总部”向“管理型总部”、由“经验型管理”向“规范

型管理”的转型，集团总部加大权责下放，各区域公司和项目公司作为利润贡献中心和项目操作中心的定位更加明确，有了更大的业务运作空间和更高的工作积极性。

在管理转型的基础上，公司进一步理清了运营管理思路，通过强化以目标为导向的绩效考核思想，推行项目启动和项目经营方案评审制度，系统规范了运营管理机制。

6、专业能力持续提升

团队和个人专业能力的提升，是公司整体实力提升的基础。报告期内，公司在专业能力打造上取得了长足进步：

第一，提升了计划管理能力。公司强化了项目计划管理的及时性和严肃性，加强了计划跟进的力度，完善了项目总体计划及项目关键节点计划管理流程、年度 KPI 及月度计划管理流程，及时组织了各项目总体计划的编制和修订，持续改进了项目节点计划跟进机制，建立了项目关键节点计划预警管理机制。

第二，提升了前期成本介入能力。通过实施项目前期阶段成本控制办法，公司加强了前期方案设计阶段的成本介入力度，在苏州亿城天筑、唐山大城山项目、秦皇岛项目等的方案设计阶段做到了前期规划方案的均好性，提升了市场、设计、成本等专业环节的成本控制意识。

第三，提升了资金管理能力。通过实施资本金管理制度，公司规范了各项目的财务管理及税收筹划、土地储备及融资规划，提升了资金的使用效率。

第四，提升了物业服务能力。第三方调查结果显示，公司 2011 年总体客户满意度达 74%，高于行业 72% 的水平。

7、投资价值和财富创造能力再获市场认可

报告期内，公司继 2010 年之后再次名列由国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所和中国指数研究院联合评选的“2011 沪深上市房地产公司财富创造能力 TOP10”，表明公司在利润提升和成本管控方面卓有成效，对股东的高效回报获得市场认可，有利于扩大公司在机构投资者中的影响力，并进一步增强了市场融资能力。此外，公司还在《经济观察报》主办的中国蓝筹地产评选中获评“2011 年中国蓝筹地产最具投资价值企业”。

8、重要经营情况

(1) 报告期内各主要房地产项目的进展情况

项目名称	区位	规划建筑面积 (万平方米)	开发进度	报告期结算金额 (万元)
万城华府	北京	22.60	竣工	771.83
亿城西山华府	北京	37.74	竣工	62,460.64
亿城西山公馆	北京	10.52	竣工	50,124.13
燕西华府(即青龙湖项目)	北京	58.76	开工	

倍幸福	天津	4.20	开工	
亿城堂庭	天津	43.15	开工	
亿城新天地一期(6#地块)	苏州	11.62	竣工	164.24
亿城新天地二期(7#地块)	苏州	17.06	竣工	2,123.37
亿城新天地三期(8#地块)	苏州	11.5	竣工	84,560.78
胥口 51#项目	苏州	13.3	未开工	
亿城天筑项目	苏州	15.52	开工	
镇湖商业项目	苏州	1.08	未开工	
秦皇岛项目	秦皇岛	72.50	未开工	
大城山项目	唐山	16.63	未开工	
山东路项目	大连	41.89	未开工	

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

主营业务行业分布情况						
分行业或者产品	营业收入 (万元)	营业成本 (万元)	毛利率 (%)	营业收入比 上年增减(%)	营业成本比 上年增减 (%)	毛利率比上年 增减(%)
房地产业	213,262.50	115,710.93	45.74%	-29.88%	-26.61%	-2.42%
主营业务分产品情况						
房地产	213,262.50	115,710.93	45.74%	-29.88%	-26.61%	-2.42%
主营业务分地区情况						
地区	营业收入(万元)		比上年增减(%)			
北京	126,545.09		-43.66%			
苏州	86,848.39		9.31%			
大连	2,233.51		-32.47%			

(3) 主要控股公司的经营情况及业绩

名称	注册资本 (万元)	持股比例 (%)		主营业务	2011 年度			备注
		直接	间接		主营收入 (万元)	净利润 (万元)	总资产 (万元)	
北京亿城房地产开发有限公司	10,000	100		房地产	54,701.66	7,394.02	369,568.32	已开发碧水云天、亿城中心、亿城天筑，在开发西山公馆
北京万城置地房地产开发有限公司	10,000	60	40	房地产	771.83	127.68	59,342.37	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	62,460.64	19,555.84	312,959.05	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		-1,949.36	248,541.97	在开发燕西华府
北京阳光四季花园房地产开发有限公司	5,000	100		房地产	2,147.00	-162.75	34,216.53	已开发卡尔生活馆
北京亿城物业管理有限公司	500		100	物业管理	6,332.98	-271.01	1,814.07	
天津亿城地产有限公司	19,000	41.05	58.95	房地产		-973.90	73,851.43	已开发天津亿城山水颐园，在开发倍幸福项目
天津亿城山水房地产开发有限公司	40,000	24.5	25.5	房地产		-608.63	197,977.11	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	86,848.39	18,002.76	87,391.82	在开发苏州新天地

司								项目
苏州亿城山水房地产开发有限公司	10,000		65	房地产		-96.71	69,574.67	在开发苏州亿城天筑项目
苏州万城置地房地产开发有限公司	800		100	房地产			800.00	在开发苏州镇湖商业项目
苏州亿城翠城地产有限公司	5,000		55	房地产		-5.09	27,641.21	在开发苏州胥口 51# 项目
秦皇岛天行九州房地产开发有限公司	30,000	70		房地产		-435.06	93,033.37	在开发秦皇岛项目
唐山亿城房地产开发有限公司	500		80	房地产		-33.47	30,653.49	在开发大城山项目
天津堂庭商业管理有限公司	500		100	商业管理		-21.51	499.43	
中嘉合创投资有限公司	5,000	100		投资管理		-1.28	4,998.72	

(4) 主要供货商、客户情况

2011 年度，公司向前 5 名供应商采购额为 49,170.72 万元，占全年采购总额的比例为 50.61%。

报告期内，公司房地产开发以商品住宅为主，主力客户群为个人购房者，客户较多且较分散，因此主要客户的销售额占全年销售额较低。经统计，向前 5 名客户销售额为 8,443.66 万元，占全年销售总额的比例为 3.92%。

(5) 报告期公司资产构成的变化及原因

项目	2011-12-31		2010-12-31		占总资产的比重增长百分点	大幅变动原因
	金额 (万元)	占总资产的比重 (%)	金额 (万元)	占总资产的比重 (%)		
货币资金	86,038.96	8.72%	187,614.08	20.53%	-11.81%	主要为本期支付项目地价款、一级开发合作款所致
应收账款	5,535.41	0.56%	4,536.02	0.50%	0.06%	主要为本期新增结算项目应收购房客户欠款增加所致
预付款项	31,657.10	3.21%	849.19	0.09%	3.11%	主要为本期支付大连山东路项目地价款所致
其他应收款	45,764.67	4.64%	25,192.80	2.76%	1.88%	主要为本期支付唐山项目一级开发合作款、新增应收海南森河投资有限公司的债权转让款所致
存货	772,135.93	78.22%	643,808.03	70.45%	7.77%	本期项目开发建设付款增加、支付土地出让金所致
长期股权投资	3,107.83	0.31%	2,709.84	0.30%	0.02%	
固定资产	30,224.22	3.06%	32,589.92	3.57%	-0.50%	
长期待摊费用		0.00%	2,966.07	0.32%	-0.32%	主要为本期王子饭店完成动迁，长期

						待摊费用全部摊销所致
其他非流动资产	2,574.37	0.26%	3,559.34	0.39%	-0.13%	
应付账款	62,171.20	6.30%	39,082.98	4.28%	2.02%	主要为本期项目结算后,相应的应付工程结算款增加所致
预收款项	80,443.21	8.15%	112,793.04	12.34%	-4.19%	主要为本期北京西山公馆、苏州亿城新天地三期竣工,结转收入所致
应交税费	2,460.70	0.25%	3,488.16	0.38%	-0.13%	
其他应付款	20,157.43	2.04%	56,114.46	6.14%	-4.10%	主要为本期归还北京新鸿基盛城置业集团有限公司5亿应付款所致
一年内到期的非流动负债	137,070.00	13.89%	52,000.00	5.69%	8.20%	主要为中诚信托借款转入一年内到期的非流动负债所致
其他流动负债	66,333.60	6.72%	70,155.14	7.68%	-0.96%	
长期借款	129,728.41	13.14%	67,300.00	7.36%	5.78%	主要为本期新增银行贷款所致
应付债券	73,236.90	7.42%	73,009.50	7.99%	-0.57%	
长期应付款	20,151.35	2.04%	85,070.00	9.31%	-7.27%	主要为中诚信托借款转入一年内到期的非流动负债所致

(6) 税费情况

报表项目	2011年 (万元)	2010年 (万元)	变动幅度 (%)	大幅变动原因
营业税金及附加	29,173.10	52,669.12	-44.61%	主要为本期可结算销售收入减少引起销售税金相应减少,同时结算项目增值率下降从而预提土地增值税下降所致
销售费用	8,453.42	5,469.70	54.55%	主要为本期在建在售项目增加、营销推广费用相应增加所致
管理费用	9,593.67	7,340.24	30.70%	主要为本期业务规模扩大、行政和人员费用增加所致
财务费用	5,215.02	5,025.64	3.77%	
所得税费用	15,561.01	24,821.11	-37.31%	主要为利润总额减少,所得税费用相应减少所致

(7) 公司现金流量情况

项目	2011年 (万元)	2010年 (万元)	增减幅度 (%)	大幅变动原因
经营活动产生的现金流量净额	-127,407.64	-114,314.61	-11.45%	主要为本期支付项目地价款、一级开发合作款增加,同时销售回款同比有所减少所致

投资活动产生的现金流量净额	13,461.32	-12,584.91	206.92%	本期转让子公司股权，同时购建固定资产投资与上期相比减少所致
筹资活动产生的现金流量净额	12,371.20	114,990.35	-89.24%	本期新增筹资减少，偿还到期贷款比上年度增加所致

二、对公司未来发展的展望

（一）行业趋势与公司策略

2011年12月中央经济工作会议提出，要坚持房地产调控政策不动摇，促进房价合理回归。结合近期调控政策的执行力度和相关部委及中央领导人的表态，我们可以得到明确的信号：中央政府坚持房地产调控的决心非常坚定，短期内政府对于房地产调控的主基调不会有实质性的松动，将继续执行既有调控政策。

虽然调整不可能在短期内结束，我们也无法准确判断形势何时好转，但考虑到城市化进程远没有结束，公司坚持“在城市化结束前地产牛市不会终结”的信念不变、“现在的地产冬天是周期性调整而非中期历史转折”的判断不变，公司仍然看好中国房地产市场的中长期发展。

在经济环境不可能发生逆转、政策不可能发生大的调整、市场状况不可能发生系统改变的情况下，2012年公司的对策是内视和优化，具体而言：战略定位上，公司聚焦实惠高端的产品战略不变，追求差异化和复合价值组合的经营战略不变；项目运营上，公司将重点推售高性价比产品，以提高去化率和保证现金流，并在不改变项目品质的前提下优化成本，以获取更大的价格余地；内部管理上，公司将继续优化管理架构，明确集团总部和区域公司之间的权责分工，通过落实资本金管理制度等手段提高区域公司积极性，并进一步加强以目标为导向的运营、绩效管理，持续优化管理制度并加大执行力度，提高公司运作的规范性和效率。

另一方面，常态化的调控以及2011年的寒冬表明房地产行业已经终结高利润时代，正在进入一个相对较弱的景气循环周期，以房地产为单一主营业务的公司受国家政策调控的影响较大。为了对冲房地产行业的高周期性，保证业绩持续稳定增长，未来公司将在坚持做好地产主业、保持财务稳健性的同时，适度投资于符合经济发展趋势、具有高成长性的其他行业。

近年来，众多优秀的中小企业在中国经济持续快速增长的背景下脱颖而出，资本市场的蓬勃发展也为股权投资开拓了更多的退出渠道，股权投资行业有望迎来一个新的高速发展期，公司看好该行业的发展前景。2011年底，公司成立了全资子公司中嘉合创投资有限公司，已经完成前期筹备工作，人员基本到位。未来公司将以投资公司平台，开展符合发展战略的股权投资业务，共同分享中国经济发展的成果。

（二）公司经营风险分析

房地产市场出现断崖式调整后，每个房地产公司都面临现金流和项目盈亏两大考验，本公司亦不例外。

公司一贯保持谨慎的财务策略，2012年现金流有较高保证。一方面，2011年公司并未过度投资，没有大额未付地价款和工程款；另一方面，公司目前在售的销售项目在市场低迷的2011年第四季度均跑赢了各自所在区域大市，并且报告期后销售状况有较大好转，相信全年会有比较好的去化效果；此外，今年几个新项目陆续入市，也将成为公司新的销售收入来源。

同时，公司投资一直较为理性，前期获取土地价格较为合理，过去一年又持续强调项目成本优化，坚持以市场接受的价格销售产品，能够保证项目合理的盈利空间，公司经营具有较大的安全边际。

（三）2012年度经营计划

2012年，公司将以“夯实管理基础、提升组织能力”为行动指南，在地产业务上，以“保融资、促去化、压成本”为工作思想，完成各项经营目标；在股权投资业务上，将加快投资公司的自身建设，并积极寻找合适的投资机会。

1、在营销工作上，2012年的工作重点是北京西山公馆和燕西华府、天津倍幸福和亿城堂庭、苏州亿城天筑项目的销售去化，以及苏州胥口51#地、唐山大城山等项目的适时入市。为了提高项目去化率，加快资金回笼，公司将进一步完善营销管理体系，构建对区域公司营销的整合管理，明确项目开盘好坏的衡量指标，加强营销推广费用的有效性管理和营销管理费用的控制；寻找优秀销售人员的行为亮点并推广固化，同时通过合理提高销售激励来激发销售团队积极性。

2、在成本控制上，公司将着重加强集团层面的成本系统管理和工作成果标准化建设，做好项目前期成本策划，加强项目目标成本与动态成本的监控与更新，完善公司各产品线的成本目标规划和二三线城市目标城市的成本研究等。

3、在资金管理和融资拓展上，公司将进一步强化预算管理和项目经营预测，加强资金规划、税务筹划的前瞻性和主动性，加强区域公司的资本金管理，提高资金的使用效率；同时加强和金融机构的合作，积极利用各种金融工具和手段，努力拓宽融资渠道。

4、在土地拓展上，公司将健全土地拓展的科学评价体系，加大市场、设计、成本等多专业在土地跟踪阶段的参与深度，提高区域公司寻找土地拓展目标的主动性，强化公司在新区域、新城市土地拓展的有效性。

5、在产品研发上，公司将以现有产品为基础，做好各类产品的标准化工作，提高定型复制比例；提高研发工作效率，产品创新要兼顾时间与成本、效率与速度；加强对设计协作单

位的管控，做好设计质量的管理，避免设计反复耽误工作进度。

6、在管理架构优化上，公司将本着“集团有效管控、区域充分授权，区域承担责任、集团激励引导”的原则，进一步明确集团总部和区域公司的权责分工，落实各区域公司的资本金管理制度，将区域公司的薪酬与其净资产收益率挂钩，提高区域公司的积极性。

7、在投资业务上，公司将大力加强投资公司的人才储备，提高队伍的专业能力；利用多方渠道寻找优质项目的投资机会，充分调研，科学决策，选择高成长型企业进行投资。

三、公司投资情况

（一）公司投资情况概述

报告期内，公司长期股权投资净额 3,107.83 万元，较上年 2,709.84 万元增加 397.99 万元。被投资公司的名称、主要经营活动、占被投资公司的权益比例等见财务报表附注（五）“合并财务报表主要项目注释”第 7 项“对合营企业和联营企业投资”，公司在被投资公司的权益变动情况见会计报表附注（五）“合并财务报表主要项目注释”第 8 项“长期股权投资”。

（二）募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前次募集资金使用到本期的情况。

（三）其他重大投资项目情况

报告期内，公司除房地产项目外，无其他重大投资项目。

四、财务会计报告的有关情况

（一）大华会计师事务所对公司 2011 年度财务报告出具了标准的无保留意见的审计报告。

（二）报告期内公司未发生会计政策、会计估计变更或重要前期差错更正情况。

五、董事会日常工作情况

（一）报告期内董事会的会议情况

报告期内，公司共召开了 16 次董事会会议，具体如下：

1、2011 年 1 月 4 日，公司第五届董事会召开临时会议。会议审议并一致通过了《关于苏州胥口镇胥市路东项目立项的议案》、《关于苏州金庭镇项目立项的议案》、《关于苏州临湖镇项目立项的议案》、《关于苏州甪直镇项目立项的议案》。

2、2011 年 1 月 13 日，公司第五届董事会召开临时会议。会议审议并一致通过了《关于参与唐山市大城山片区一级开发暨对外提供财务资助的议案》、《关于召开 2011 年第一次临

时股东大会的议案》。该次会议决议公告已于 2011 年 1 月 14 日在《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网上刊登。

3、2011 年 1 月 21 日，公司第五届董事会召开临时会议。会议审议并一致通过了《关于北京西海龙湖向建设银行北京中关村支行申请贷款的议案》。该次会议决议公告已于 2011 年 1 月 22 日在《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网上刊登。

4、2011 年 3 月 29 日，公司第五届董事会召开临时会议。会议审议并一致通过了《关于签订苏州胥口 62#项目合作协议的议案》。该次会议决议公告已于 2011 年 3 月 31 日在《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网上刊登。

5、2011 年 3 月 31 日，公司第五届董事会召开临时会议。会议审议并一致通过了《关于制定〈内部控制规范实施工作方案〉的议案》。

6、2011 年 4 月 7 日，公司第五届董事会召开第九次会议。会议审议并一致通过了《关于公司 2010 年度报告及报告摘要的说明》、《2010 年度总裁工作报告》、《公司 2010 年度财务决算报告》、《公司 2010 年度利润分配及资本公积金转增股本预案》、《关于内部控制自我评价报告的议案》、《关于续聘公司年度审计机构的议案》、《关于授权董事会批准提供担保额度的议案》、《关于为控股子公司提供财务资助的议案》、《关于授权董事会土地储备投资额度的议案》、《关于召开 2010 年度股东大会的议案》。该次会议决议公告已于 2011 年 4 月 8 日在《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网上刊登。

7、2011 年 4 月 25 日，公司第五届董事会召开第十次会议。会议审议并一致通过了《2011 年第一季度报告》。

8、2011 年 6 月 8 日，公司第五届董事会召开临时会议。会议审议并一致通过了《关于合资成立北京天行九州拳击俱乐部有限公司的议案》。

9、2011 年 6 月 22 日，公司第五届董事会召开临时会议。会议审议并一致通过了《关于苏州高新区镇湖项目立项的议案》、《关于苏州吴中木渎项目立项的议案》、《关于苏州高新区枫桥项目立项的议案》。

10、2011 年 7 月 7 日，公司第五届董事会召开临时会议。会议审议并一致通过了《关于大连山东路项目立项的议案》。

11、2011 年 8 月 16 日，公司第五届董事会召开第十一次会议。会议审议并一致通过了《2011 年半年度报告》、《关于聘任董事会秘书及证券事务代表的议案》。该次会议决议公告已于 2011 年 8 月 18 日在《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网上刊登。

12、2011 年 9 月 28 日，公司第五届董事会召开临时会议。会议审议并一致通过了《关于唐山大城山项目立项的议案》。

13、2011年10月21日，公司第五届董事会召开第十二次会议。会议审议并一致通过了《2011年第三季度报告》《关于修改公司〈章程〉的议案》、《关于修改公司〈董事会议事规则〉的议案》、《关于设立全资子公司中嘉合创投资有限公司的议案》、《关于设立全资子公司亿城高安房地产投资基金管理（北京）有限公司的议案》、《关于聘任公司总裁的议案》、《关于聘任公司副总裁的议案》、《关于召开2011年第二次临时股东大会的议案》。该次会议决议公告已于2011年10月25日在《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网上刊登。

14、2011年11月9日，公司第五届董事会召开临时会议。会议审议并一致通过了《关于子公司北京西海龙湖向中信银行申请贷款的议案》、《关于为子公司苏州亿城山水提供担保的议案》、《关于签订唐山大城山项目合作协议的议案》。该次会议决议公告已于2011年11月11日在《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网上刊登。

15、2011年12月20日，公司第五届董事会召开临时会议。会议审议并一致通过了《关于子公司北京亿城为子公司江苏亿城提供担保的议案》、《关于为子公司天津亿城山水信托融资提供担保置换的议案》、《关于更换会计师事务所的议案》、《关于召开2012年第一次临时股东大会的议案》。该次会议决议公告已于2011年12月22日在《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网上刊登。

16、2011年12月29日，公司第五届董事会召开临时会议。会议审议并一致通过了《关于签订〈大连山东路项目合作开发协议〉的议案》、《关于签订〈唐山市环城水系周边土地一级开发投资合作协议之补充协议〉的议案》、《关于签订〈唐山市环城水系大城山片区一级开发投资合作协议之补充协议〉的议案》。该次会议决议公告已于2011年12月31日在《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网上刊登。

（二）董事会执行股东大会决议情况

1、2010年度利润分配及资本公积金转增股本方案实施情况

2011年5月6日召开的2010年度股东大会审议通过的公司2010年度利润分配及资本公积金转增股本方案为：以公司总股本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）；以资本公积金向全体股东每10股转增2股。报告期内，本项利润分配及资本公积金转增股本方案已实施完毕，股权登记日为2011年5月24日，股份与现金红利到账日为2011年5月25日。

2、《关于授权董事会批准提供担保额度的议案》执行情况

2011年5月6日召开的2010年度股东大会审议通过了《关于授权董事会批准提供担保

额度的议案》，授权董事会 2011 年度（自 2010 年年度股东大会作出决议之日起至 2012 年召开 2011 年年度股东大会前）批准公司为子公司（包括全资子公司和控股子公司）以及子公司为子公司提供担保额度净增加额为 20 亿元；以上经授权批准的由董事会批准的担保事项，须经出席董事会的三分之二以上董事审议同意，并经全体独立董事三分之二以上审议同意。

根据上述授权，自 2010 年度股东大会作出决议之日起至报告期末，实际发生的经董事会审议批准的公司为子公司（包括全资子公司和控股子公司）以及子公司为子公司提供担保额度净增加额为 4.5 亿元。

3、《关于授权董事会土地储备投资额度的议案》执行情况

2011 年 5 月 6 日召开的 2010 年度股东大会审议通过了《关于授权董事会土地储备投资额度的议案》，授权董事会自 2010 年年度股东大会作出决议之日起至 2012 年召开 2011 年年度股东大会前，批准公司及控股子公司购买经营性土地（不含通过股权收购购买经营性土地）的金额不超过 45 亿元人民币。

根据上述授权，自 2010 年度股东大会作出决议之日起至报告期末，实际发生的经董事会审议批准的公司及控股子公司购买经营性土地金额为 15.02 亿元。

（三）审计委员会的履职情况

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

1、审核公司 2011 年度财务报告

根据公司年度报告的披露安排及业务情况，董事会审计委员会与公司财务管理中心以及公司外部审计机构大华会计师事务所就 2011 年年度报告审计工作的时间进行了协商，确定了公司本年度财务报告审计工作的时间安排。

审计团队进场后，审计委员会与主审注册会计师保持持续沟通，及时传递公司的经营情况及发展态势，了解审计工作进展和会计师关注的问题，安排公司有关部门给予有力支持，推动年度审计有序进行。

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

年审注册会计师形成初步审计意见后，审计委员会再次对公司财务会计报表进行审阅，发表如下意见：会计信息真实可靠、内容完整，能够有效地反映公司的经营成果和财务状况。

大华会计师事务所出具 2011 年度审计报告后，审计委员会客观评价了其工作情况：年审

过程中，大华会计师事务所严格按照审计法规执业，重视了解公司及公司的经营环境，了解公司的内部控制制度建立健全和实施情况，及时与审计委员会、独立董事及财务管理中心、董事会办公室、监察审计部进行沟通，较好地完成了 2011 年度公司的财务报告审计工作。

2、监督公司内部控制制度

审计委员会高度关注公司内控制度的建设与实施，认真审阅了公司《2011 年度内审工作报告》，并与公司监察审计部沟通、与相关部门核实，认为该报告内容真实可靠，有效地反映了当前公司内控情况。

（四）薪酬与考核委员会的履职情况

报告期内，薪酬与考核委员会成员勤勉尽责，对董事、监事及高级管理人员的薪酬事项进行了审议，有效履行了职责。薪酬与考核委员会认为：本报告所披露的公司董事、监事及高级管理人员的薪酬情况真实、准确。

六、本年度利润分配预案及公司利润分配政策执行情况

经大华会计师事务所审计，公司 2011 年度实现归属于母公司所有者的净利润 362,412,431.16 元，根据《公司章程》规定提取法定公积金、加上上年度未分配利润、减去本年度实施 2010 年度利润分配方案支付的普通股股利后，本年度可供股东分配利润为 1,846,173,734.19 元。

公司 2011 年度利润分配及资本公积金转增股本预案为：以 2011 年末总股本 1,191,862,021 股为基数，向全体股东每 10 股派现金股利 0.1 元（含税），不送股，也不进行资本公积金转增股本。

公司 2011 年的年度利润分配及资本公积金转增股本预案符合《公司章程》的规定，分红标准和比例明确、清晰，经公司第六届董事会第二次会议审议通过，并将提交公司 2011 年度股东大会审议，相关的决策程序和机制完备，充分保护了中小投资者的合法权益。

前三年公司的股利分配情况和资本公积金转增股本情况为：

年度	利润分配及资本公积金转增股本方案
2010 年	以公司总股本 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）；同时，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 2 股。
2009 年	以公司总股本 902,925,774 股为基数，向全体股东每 10 股派 1 元人民币现金（含税）；同时，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 1 股。
2008 年	以公司总股本 601,950,516 股为基数，向全体股东每 10 股派 0.5 元人民币现金（含税）；

	同时，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 5 股。
--	-----------------------------

前三年公司的现金分红情况为：

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率	年度可分配利润
2010 年	99,321,835.10	546,588,947.10	18.17%	1,593,841,194.96
2009 年	90,292,577.40	420,152,073.16	21.49%	1,169,052,808.25
2008 年	30,097,525.80	270,870,281.80	11.11%	782,673,656.96
最近三年累计现金分红金额占最近年均净利润的比例（%）				53.26%

七、内幕信息知情人登记管理制度的建立和执行情况

公司根据证监会《关于上市公司建立内幕信息知情人登记管理制度的规定》要求，对现有的《内幕信息知情人登记制度》进行了修改。报告期内，公司的内幕信息知情人登记制度得到良好执行。经自查，报告期内公司不存在内幕信息知情人在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况。

八、外部信息使用人管理制度的建立和执行情况

公司根据《公司法》、《证券法》、《公司章程》、《深圳证券交易所股票上市规则》等相关要求，制定了《外部信息报送和使用管理制度》。报告期内，公司严格执行该制度，在公司定期报告及重大事项编制、审议和披露期间，规范外部信息的报送和使用，维护了信息披露的公平原则，保障了投资者的合法权益。

九、报告期内，公司选定的信息披露报纸为《中国证券报》、《证券时报》，信息披露网站为巨潮资讯网，未发生变更。

第九章 监事会报告

2011年度，公司监事会认真履行《公司法》赋予的职责，对公司依法运作情况、重大资产交易情况、公司董事会成员和高级管理人员履职情况进行有效监督，对公司的财务工作进行认真检查，有效地发挥了监事会的作用。

一、报告期内监事会会议情况

监事会全年共召开4次会议，具体情况如下：

（一）2011年4月7日，公司第五届监事会召开第九次会议，审议通过了《公司2010年度报告及报告摘要》、《公司2010年度监事会工作报告》、《公司2010年度利润分配及资本公积金转增股本预案》、《公司2010年度内部控制自我评价报告》。此次会议决议公告已于2011年4月8日在《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网上刊登。

（二）2011年4月25日，第五届监事会召开第十次会议，审议通过了《2011年第一季度报告》。

（三）2011年8月16日，第五届监事会召开第十一次会议，审议通过了《2011年半年度报告》。

（四）2011年10月21日，第五届监事会召开第十二次会议，审议通过了《2011年第三季度报告》。

二、公司监事会意见

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

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

（三）关于公司收购、出售资产情况：报告期内，公司未有重大收购资产事宜；公司出售资产交易定价合理，未发现存在内幕交易，未损害股东利益，有利于公司持续发展。

（四）关于关联交易：报告期内，公司未发生关联交易。

（五）公司董事会出具的公司《2011年度内部控制自我评价报告》全面、客观、真实地反映了公司目前的内部控制体系建设、运作、制度执行和监督的实际情况。

（六）公司制订了《内幕信息知情人登记制度》，建立健全了内幕信息知情人登记管理体

系。公司严格执行该制度，如实、完整记录内幕信息在公开披露前的报告、传递、编制、审核、披露各环节所有内幕信息知情人的名单，并按规定及时向证券监管部门报备相关信息。

第十章 重要事项

一、报告期内公司重大诉讼、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1800万元解约补偿款（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1720万元补偿款。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）。

2010年8月，北京亿城向苏州市中级人民法院提起诉讼，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1000万元。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12月，北京亿城和苏州翠城签订《民事调解书》，约定：（1）苏州翠城将其在项目公司中的45%股权在原有出资额的基础上以1800万元的溢价转让给北京亿城，此后在项目公司中不再享有任何权益；（2）北京亿城向苏州翠城支付股权转让款和1800万元解约补偿款（已支付1720万元，尚余80万元）后，苏州翠城应配合办理项目公司的股权转让手续。

截至目前，北京亿城已按《民事调解书》向苏州翠城支付了解约补偿款和1200万元股权转让溢价款，苏州翠城已配合提供办理股权转让所需资料和其他协助。

二、报告期内，公司不存在控股股东及其关联方非经营性占用资金的情况。

三、报告期内公司未发生破产重组相关事项。

四、证券投资情况

序号	证券品种	证券代码	证券简称	初始投资金额 (元)	期末持有 数量(股)	期末账面值	占期末证 券总投资 比例(%)	报告期损益
期末持有的其他证券投资				0.00	0.00	0.00		0.00
报告期已出售证券投资损益								-1,425,579.09
合计				0.00	0.00	0.00		-1,425,579.09

报告期内公司的证券投资在管理层权限范围内，公司已完善并执行相关内控制度。

五、重大收购、出售资产事项

报告期内无重大收购资产事项。

2011年12月，本公司与大连东北亚航空城建设有限公司签署《股权转让协议》，以经审计净资产值56,829,856.33元的价格向大连东北亚航空城建设有限公司转让公司全资子公司大连王子饭店有限公司100%股权。报告期内，本公司已收到上述全部股权转让款并办理完毕工商变更登记手续。

2011年12月，本公司与海南森河投资有限公司（以下简称“海南森河”）签署《股权转让协议》，以5585万元的价格向海南森河转让公司持有的三亚河港置业有限公司90%股权，并将本公司对三亚河港置业有限公司的74,473,601.50元债权平价转让给海南森河。报告期内，本公司已收到上述全部股权转让款并办理完毕工商登记变更手续。截至本报告披露日，本公司已收到上述全部债权转让款。

六、报告期内发生的重大关联交易事项

报告期内无重大关联交易事项。

七、重大合同及其履行情况

（一）担保事项

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）（注）								
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）

江苏亿城地产有限公司	2011年12月22日, 2011-040	10,000.00	2011年12月16日	10,000.00	信用担保	6个月	否	是
报告期内审批的对外担保额度合计(A1)		10,000.00		报告期内对外担保实际发生额合计(A2)		10,000.00.00		
报告期末已审批的对外担保额度合计(A3)		10,000.00		报告期末实际对外担保余额合计(A4)		10,000.00.00		
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限公司	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
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
苏州亿城山水房地产开发有限公司	2011年11月11日, 2011-036	35,000.00	2011年11月28日	7,500.00	信用担保	27个月	否	是
报告期内审批对子公司担保额度合计(B1)		35,000.00		报告期内对子公司担保实际发生额合计(B2)		20,000.00		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计(B3)		160,000.00		报告期末对子公司实际担保余额合计(B4)		127,070.00		
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)		45,000.00		报告期内担保实际发生额合计(A2+B2)		30,000.00		
报告期末已审批的担保额度合计(A3+B3)		170,000.00		报告期末实际担保余额合计(A4+B4)		137,070.00		
实际担保总额(即A4+B4)占公司净资产的比例				38.03%				
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)				112,570.00				
担保总额超过净资产50%部分的金额(E)				0.00				
上述三项担保金额合计(C+D+E)				112,570.00				
未到期担保可能承担连带清偿责任说明				无此类情形				

(注:按相关规定,公司全资子公司对另一全资子公司的担保,应列入“公司对外担保情况”。)

报告期内新增担保情况:

(1)经2011年11月9日召开的第五届董事会临时会议审议通过,本公司为控股子公司苏州亿城山水房地产开发有限公司的3.5亿元银行贷款提供信用担保。相关情况已于2011年11月11日在《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网上公告。

(2)经2011年12月20日召开的第五届董事会临时会议审议通过,本公司全资子公司北京亿城房地产开发有限公司为本公司全资子公司江苏亿城地产有限公司的1亿元借款提供

信用担保。相关情况已于 2011 年 12 月 22 日在《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网上公告。

（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责任公司（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审议通过，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。截至报告期末，项目公司苏州亿城山水房地产开发有限公司已成立。

3、经 2011 年 11 月 9 日召开的第五届董事会临时会议审议通过，本公司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”）与北京润德灏天投资咨询有限公司（以下简称“润德灏天公司”）签订《合作协议》，约定北京亿城和润德灏天公司合作成立项目公司，共同开发建设双方于 2011 年 10 月 8 日联合取得的唐山大城山项目。相关情况已于 2011 年 11 月 11 日在《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网上公告。截至报告期末，项目公司唐山亿城房地产开发有限公司已成立。

4、经 2011 年 12 月 29 日召开的第五届董事会临时会议审议通过，并经 2012 年第二次临时股东大会批准，公司与两河管委会、两河投资公司签署了《唐山市环城水系周边土地一级开发投资合作协议之补充协议》和《唐山市环城水系大城山片区一级开发投资合作协议之补充协议》，对本公司向两河管委会、两河投资公司提供一级开发资金的期限做出了补充约定。相关情况已于 2011 年 12 月 31 日和 2012 年 1 月 30 日在《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网上公告。

5、经 2011 年 12 月 29 日召开的第五届董事会临时会议审议通过，本公司与大连佳尔伦房地产开发有限公司（以下简称“大连佳尔伦公司”）签订了《大连山东路项目合作协议》，

约定本公司和大连佳尔伦公司成立项目公司，合作开发双方于 2011 年 7 月 11 日联合取得的大连山东路项目。相关情况已于 2011 年 12 月 31 日在《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网上公告。

八、承诺事项

为了避免同业竞争，乾通实业承诺：乾通实业将专注于股权投资管理，不再从事房地产项目的开发业务。为支持亿城股份的发展，对乾通实业已经取得或正在洽谈的其他房地产项目，在亿城股份同意的前提下，将按照公允的价格转让或处置给亿城股份。如果亿城股份不同意受让，则乾通实业将采取适当的措施转让或处置给无关第三方。具体内容已于 2006 年 8 月 25 日在《中国证券报》及《证券时报》上公告。报告期内，乾通实业诚信地履行了上述承诺。

2011 年 6 月，芦清云女士成为公司单一实际控制人。为保证公司独立经营，避免同业竞争和关联交易，芦清云女士承诺：尊重亿城股份的独立法人地位，保证亿城股份独立经营、自主决策，保证亿城股份的资产、人员、财务、机构和业务独立；避免以任何方式参与、进行与公司存在竞争关系的业务活动，把从事、参与或入股可能与亿城股份构成竞争的商业机会让予亿城股份；善意履行实际控制人的义务，不利用实际控制人地位促使亿城股份股东大会或董事会做出侵犯公司和其他股东权益的决议，如果亿城股份与芦清云或芦清云控制的其他公司发生关联交易，则芦清云将促使上述交易符合正常商业交易的原则。具体内容已于 2011 年 6 月 9 日在《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网上公告。报告期内，芦清云女士诚信地履行了上述承诺。

九、公司债券相关事项

2009 年公司发行公司债券募集资金人民币 7.3 亿元。

2011 年 6 月 30 日，鹏元资信评估有限公司《2011 年跟踪信用评级报告》对公司 2009 年 7.3 亿元公司债券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 7.3 亿元公司债券的信用等级为 AA-。

公司于 2011 年 11 月 4 日支付了 7.3 亿元“09 亿城债”2010 年 11 月 4 日至 2011 年 11 月 3 日期间的利息。

十、聘任会计师事务所及其报酬情况

本年度，公司聘请的年审会计师事务所原为中准会计师事务所，由于该所相关审计人员

加入了大华会计师事务所，为确保公司审计工作进行顺利，经 2012 年 1 月 6 日召开的公司 2012 年第一次临时股东大会审议通过，公司改聘大华会计师事务所为年审会计师事务所。相关情况已于 2012 年 1 月 7 日在《中国证券报》、《证券时报》和巨潮资讯网上公告。大华会计师事务所第一年为本公司提供年报审计服务，会计师张承军第一年为本公司年报审计业务签字，会计师姚福欣第四年为本公司年报审计业务签字。

本年度，公司聘请大华会计师事务所提供内部控制审计服务。

大华会计师事务所本年度为本公司提供审计服务的报酬共 80 万元。

十一、报告期内，公司、公司董事、监事及高级管理人员无受监管部门处罚情况。

十二、公司接待调研及采访等相关情况

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

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

2011年度接待调研、沟通、采访等活动备查登记表

时间	地点	方式	接待对象	谈论的内容及提供的资料
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
2011年07月05日	公司	实地调研	申银万国赵志海、华创证券丁晓	公司发展战略、项目情况介绍
2011年07月11日	公司	实地调研	建银投资李少朋	公司发展战略、项目情况介绍
2011年07月18日	公司	实地调研	民生证券赵若琼、肖肖	公司发展战略、项目情况介绍
2011年07月27日	公司	实地调研	中信建投陈莹	公司发展战略、项目情况介绍
2011年08月22日	公司	实地调研	长江证券苏雪晶、银华基金于利强	公司发展战略、项目情况介绍
2011年08月26日	公司	实地调研	光大证券万知	公司发展战略、项目情况介绍
2011年09月14日	公司	实地调研	渤海证券彤光、易华强	公司发展战略、项目情况介绍
2011年09月16日	公司	实地调研	中邮创业刘格崧	公司发展战略、项目情况介绍
2011年09月27日	公司	实地调研	博时基金王晓冬、兴业证券虞淼	公司发展战略、项目情况介绍
2011年09月28日	公司	实地调研	国金证券曹旭特、张慧	公司发展战略、项目情况介绍
2011年09月30日	公司	实地调研	中信证券陈聪	公司发展战略、项目情况介绍
2011年11月03日	公司	实地调研	富国基金饶刚、李武	公司发展战略、项目情况介绍
2011年11月07日	公司	实地调研	广发证券徐军平	公司发展战略、项目情况介绍
2011年11月24日	上海	实地调研	长江证券2012年投资策略会	公司对行业的看法、公司发展战略、项目情况介绍等
2011年12月15日	重庆	实地调研	国信证券2012年投资策略会	公司对行业的看法、公司发展战略、项目情况介绍等

报告期末至披露日之间接待调研、沟通、采访等活动备查登记表

时间	地点	方式	接待对象	谈论的内容及提供的资料
2012年1月4日	公司	实地调研	中信建投陈莹、国都证券张崑、工银瑞信王君正	公司发展战略、项目情况介绍

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

十四、报告期内公告信息披露索引

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	2011年1月14日	中国证券报、证券时报	http://www.cninfo.com.cn

	暨对外提供财务资助的公告			
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	关于向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
2011-024	董事会公告	2011 年 7 月 2 日	中国证券报、证券时报	http://www.cninfo.com.cn
2011-025	关于新增土地储备的公告	2011 年 7 月 13 日	中国证券报、证券时报	http://www.cninfo.com.cn
2011-026	2011 年半年度业绩预告	2011 年 7 月 13 日	中国证券报、证券时报	http://www.cninfo.com.cn

2011-027	第五届董事会第十一次会议决议公告	2011年8月18日	中国证券报、证券时报	http://www.cninfo.com.cn
2011-028	2011年半年度报告摘要	2011年8月18日	中国证券报、证券时报	http://www.cninfo.com.cn
2011-029	澄清公告	2011年8月24日	中国证券报、证券时报	http://www.cninfo.com.cn
2011-030	关于新增土地储备的公告	2011年10月11日	中国证券报、证券时报	http://www.cninfo.com.cn
2011-031	第五届董事会第十二次会议决议公告	2011年10月25日	中国证券报、证券时报	http://www.cninfo.com.cn
2011-032	2011年第三季度报告正文	2011年10月25日	中国证券报、证券时报	http://www.cninfo.com.cn
2011-033	关于召开2011年第二次临时股东大会的通知	2011年10月25日	中国证券报、证券时报	http://www.cninfo.com.cn
2011-034	债券付息公告	2011年10月29日	中国证券报、证券时报	http://www.cninfo.com.cn
2011-035	第五届董事会临时会议决议公告	2011年11月11日	中国证券报、证券时报	http://www.cninfo.com.cn
2011-036	为子公司提供担保公告	2011年11月11日	中国证券报、证券时报	http://www.cninfo.com.cn
2011-037	关于签订唐山大城山项目合作协议的公告	2011年11月11日	中国证券报、证券时报	http://www.cninfo.com.cn
2011-038	2011年第二次临时股东大会决议公告	2011年11月11日	中国证券报、证券时报	http://www.cninfo.com.cn
2011-039	第五届董事会临时会议决议公告	2011年12月22日	中国证券报、证券时报	http://www.cninfo.com.cn
2011-040	关于子公司北京亿城为江苏亿城借款提供担保的公告	2011年12月22日	中国证券报、证券时报	http://www.cninfo.com.cn
2011-041	关于变更会计师事务所的公告	2011年12月22日	中国证券报、证券时报	http://www.cninfo.com.cn
2011-042	关于召开2012年第一次临时股东大会的通知	2011年12月22日	中国证券报、证券时报	http://www.cninfo.com.cn
2011-043	关于为子公司天津亿城山水信托融资提供担保置换的公告	2011年12月22日	中国证券报、证券时报	http://www.cninfo.com.cn
2011-044	第五届董事会临时会议决议公告	2011年12月31日	中国证券报、证券时报	http://www.cninfo.com.cn
2011-045	关于大连山东路项目合作开发的公告	2011年12月31日	中国证券报、证券时报	http://www.cninfo.com.cn
2011-046	关于签署《唐山市环城水系周边土地一级开发投资合作协议之补充协议》的公告	2011年12月31日	中国证券报、证券时报	http://www.cninfo.com.cn
2011-047	关于签署《唐山市环城水系周边土地一级开发投资合作协	2011年12月31日	中国证券报、证券时报	http://www.cninfo.com.cn

	议之补充协议》的公告			
--	------------	--	--	--

第十一章 财务会计报告

审 计 报 告

大华审字[2012]1845 号

亿城集团股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的亿城集团股份有限公司财务报表，包括 2011 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2011 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是亿城集团股份有限公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

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

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。审计工作还包括评价

管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，亿城集团股份有限公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了亿城集团股份有限公司 2011 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2011 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

大华会计师事务所

中国注册会计师：张承军

有限公司

中国注册会计师：姚福欣

中国·北京

二〇一二年二月二十八日

亿城集团股份有限公司 合并资产负债表

2011年12月31日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资 产	附注五	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金	(一)	860,389,589.53	1,876,140,804.93
交易性金融资产	(二)		29,550,049.25
应收票据			
应收账款	(三)	55,354,060.33	45,360,186.68
预付款项	(四)	316,570,966.00	8,491,864.35
应收利息			
应收股利			
其他应收款	(五)	457,646,677.28	251,928,048.43
存货	(六)	7,721,359,328.09	6,438,080,349.46
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		9,411,320,621.23	8,649,551,303.10
非流动资产:			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(八)	31,078,271.49	27,098,445.99
投资性房地产			
固定资产	(九)	302,242,187.09	325,899,183.91
在建工程	(十)	43,066,745.79	14,833,248.47
工程物资			
固定资产清理			
无形资产	(十一)	53,248,039.75	53,403,873.37
开发支出			
商誉	(十二)		
长期待摊费用			29,660,652.03
递延所得税资产	(十三)	4,853,092.04	2,680,486.09
其他非流动资产	(十五)	25,743,732.58	35,593,419.10
非流动资产合计		460,232,068.74	489,169,308.96
资产总计		9,871,552,689.97	9,138,720,612.06

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

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 合并资产负债表（续）

2011年12月31日

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和股东权益	附注	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款	(十六)	200,000,000.00	90,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	(十七)	621,711,987.46	390,829,762.19
预收款项	(十八)	804,432,119.52	1,127,930,424.48
应付职工薪酬	(十九)	6,433,741.15	5,808,430.64
应交税费	(二十)	24,606,972.84	34,881,590.32
应付利息			
应付股利			
其他应付款	(二十一)	201,574,262.44	561,144,566.73
一年内到期的非流动负债	(二十二)	1,370,700,000.00	520,000,000.00
其他流动负债	(二十三)	663,336,016.02	701,551,397.99
流动负债合计		3,892,795,099.43	3,432,146,172.35
非流动负债：			
长期借款	(二十四)	1,297,284,100.00	673,000,000.00
应付债券	(二十五)	732,369,018.83	730,094,985.88
长期应付款	(二十六)	201,513,502.47	850,700,000.00
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		2,231,166,621.30	2,253,794,985.88
负债合计		6,123,961,720.73	5,685,941,158.23
股东权益：			
股本	(二十七)	1,191,862,021.00	993,218,351.00
资本公积	(二十八)	463,315,983.53	661,959,653.53
减：库存股			
盈余公积	(二十九)	103,306,861.52	92,548,804.69
一般风险准备			
未分配利润	(三十)	1,846,173,734.19	1,593,841,194.96
归属于母公司股东权益合计		3,604,658,600.24	3,341,568,004.18
少数股东权益		142,932,369.00	111,211,449.65
股东权益合计		3,747,590,969.24	3,452,779,453.83
负债和股东权益总计		9,871,552,689.97	9,138,720,612.06

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

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 资产负债表

2011年12月31日

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

资 产	附注十二	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		132,689,569.01	884,814,328.16
交易性金融资产			29,550,049.25
应收票据			
应收账款			
预付款项		295,700,000.00	
应收利息			
应收股利			
其他应收款	(一)	1,757,910,552.32	1,302,455,833.50
存货			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		2,186,300,121.33	2,216,820,210.91
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款		1,100,000,000.00	1,100,000,000.00
长期股权投资	(二)	1,143,102,824.54	1,092,923,780.29
投资性房地产			
固定资产			
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,243,102,824.54	2,192,923,780.29
资产总计		4,429,402,945.87	4,409,743,991.20

（后附财务报表附注为财务报表的组成部分）

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 资产负债表（续）

2011年12月31日

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和股东权益	附注	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款		100,000,000.00	90,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬			
应交税费		1,774,095.13	
应付利息			
应付股利			
其他应付款		1,499,044,600.73	1,501,692,507.36
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		1,600,818,695.86	1,591,692,507.36
非流动负债：			
长期借款			
应付债券		732,369,018.83	730,094,985.88
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		732,369,018.83	730,094,985.88
负债合计		2,333,187,714.69	2,321,787,493.24
股东权益：			
股本		1,191,862,021.00	993,218,351.00
资本公积		463,315,983.53	661,959,653.53
减：库存股			
盈余公积		103,306,861.52	92,548,804.69
一般风险准备			
未分配利润		337,730,365.13	340,229,688.74
股东权益合计		2,096,215,231.18	2,087,956,497.96
负债和股东权益总计		4,429,402,945.87	4,409,743,991.20

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

亿城集团股份有限公司
合并利润表
2011年度

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注五	本期金额	上期金额
一、营业总收入		2,156,269,889.79	3,074,435,794.70
其中：营业收入	(三十一)	2,156,269,889.79	3,074,435,794.70
利息收入			
二、营业总成本		1,718,182,931.43	2,275,410,027.23
其中：营业成本	(三十一)	1,162,621,210.78	1,581,530,175.10
利息支出			
营业税金及附加	(三十二)	291,730,971.44	526,691,198.22
销售费用	(三十三)	84,534,238.83	54,696,981.38
管理费用	(三十三)	95,936,657.83	73,402,442.65
财务费用	(三十三)	52,150,198.30	50,256,384.00
资产减值损失	(三十四)	31,209,654.25	-11,167,154.12
加：公允价值变动收益		450,000.75	-450,000.75
投资收益	(三十五)	85,986,776.33	-1,889,607.49
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-3,520,174.50	-154,526.13
汇兑收益			
三、营业利润		524,523,735.44	796,686,159.23
加：营业外收入	(三十六)	40,790,185.44	4,266,221.47
减：营业外支出	(三十七)	50,679,865.12	8,378,755.13
其中：非流动资产处置损失		44,406,909.17	106,335.06
四、利润总额		514,634,055.76	792,573,625.57
减：所得税费用	(三十八)	155,610,143.07	248,211,126.25
五、净利润		359,023,912.69	544,362,499.32
其中：被合并方在合并前实现的净利润			
归属于母公司所有者的净利润		362,412,431.16	546,588,947.10
少数股东损益		-3,388,518.47	-2,226,447.78
六、每股收益：			
(一) 基本每股收益	(三十九)	0.30	0.46
(二) 稀释每股收益	(三十九)	0.30	0.46
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		359,023,912.69	544,362,499.32
归属于母公司所有者的综合收益总额		362,412,431.16	546,588,947.10
归属于少数股东的综合收益总额		-3,388,518.47	-2,226,447.78

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

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
利润表
2011年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

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		1,717,755.20	518,369.85
销售费用			
管理费用		809,041.95	6,763,997.46
财务费用		38,162,599.10	51,225,787.33
资产减值损失		22,269,434.05	-4,955,375.33
加: 公允价值变动收益		450,000.75	-450,000.75
投资收益	(三)	170,089,397.87	369,052,613.55
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		-3,513,805.77	-300,727.09
二、营业利润		107,580,568.32	315,049,833.49
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		107,580,568.32	315,079,833.49
减: 所得税费用			
四、净利润		107,580,568.32	315,079,833.49
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		107,580,568.32	315,079,833.49

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

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 合并现金流量表

2011年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	附注五	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		1,819,471,179.69	2,303,101,852.75
收到的税费返还		3,959.86	
收到其他与经营活动有关的现金	(四十)	119,226,310.40	576,085,804.31
经营活动现金流入小计		<u>1,938,701,449.95</u>	<u>2,879,187,657.06</u>
购买商品、接受劳务支付的现金		2,279,276,552.78	3,055,594,798.36
支付给职工以及为职工支付的现金		93,126,599.77	81,592,468.72
支付的各项税费		513,977,438.39	408,126,738.95
支付其他与经营活动有关的现金	(四十)	326,397,274.41	477,019,736.70
经营活动现金流出小计		<u>3,212,777,865.35</u>	<u>4,022,333,742.73</u>
经营活动产生的现金流量净额		<u>-1,274,076,415.40</u>	<u>-1,143,146,085.67</u>
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资所收到的现金		58,126,178.81	146,324,179.51
取得投资收益收到的现金		1,075,994.48	1,283,367.60
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		91,912,781.42	418,847.16
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		55,782,478.24	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		<u>206,897,432.95</u>	<u>148,026,394.27</u>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		34,784,218.04	90,874,503.12
投资支付的现金		37,500,000.00	183,001,000.00
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		<u>72,284,218.04</u>	<u>273,875,503.12</u>
投资活动产生的现金流量净额		<u>134,613,214.91</u>	<u>-125,849,108.85</u>
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金		36,000,000.00	75,500,000.00
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金		36,000,000.00	75,500,000.00
取得借款收到的现金		1,551,284,100.00	943,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	(四十)	286,890,000.00	850,700,000.00
筹资活动现金流入小计		<u>1,874,174,100.00</u>	<u>1,869,200,000.00</u>
偿还债务支付的现金		817,000,000.00	403,378,318.69
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		433,462,114.91	315,918,145.92
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		500,000,000.00	
筹资活动现金流出小计		<u>1,750,462,114.91</u>	<u>719,296,464.61</u>
筹资活动产生的现金流量净额		<u>123,711,985.09</u>	<u>1,149,903,535.39</u>
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		<u>-1,015,751,215.40</u>	<u>-119,091,659.13</u>
加: 年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		<u>860,389,589.53</u>	<u>1,876,140,804.93</u>

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

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
现金流量表
2011年度

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

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		416,377,680.02	977,174,993.72
经营活动现金流入小计		416,377,680.02	977,174,993.72
购买商品、接受劳务支付的现金		295,700,000.00	
支付给职工以及为职工支付的现金			
支付的各项税费		-	3,742,710.03
支付其他与经营活动有关的现金		812,882,928.58	1,019,669,959.91
经营活动现金流出小计		1,108,582,928.58	1,023,412,669.94
经营活动产生的现金流量净额		-692,205,248.56	-46,237,676.22
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金		58,126,178.81	146,324,179.51
取得投资收益收到的现金		76,075,994.48	62,713,123.89
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		55,850,000.00	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		190,052,173.29	268,954,340.64
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		-	51,495,729.31
投资支付的现金		92,500,000.00	367,501,000.00
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		92,500,000.00	418,996,729.31
投资活动产生的现金流量净额		97,552,173.29	-150,042,388.67
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		110,000,000.00	170,000,000.00
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		110,000,000.00	170,000,000.00
偿还债务支付的现金		100,000,000.00	156,378,318.69
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		167,471,683.88	156,214,114.52
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		267,471,683.88	312,592,433.21
筹资活动产生的现金流量净额		-157,471,683.88	-142,592,433.21
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		-752,124,759.15	-338,872,498.10
加：年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		132,689,569.01	884,814,328.16

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

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
合并股东权益变动表
2011年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	2011年度									
		归属于母公司股东权益									
		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	少数股东权益	股东权益合计
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
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
三、本年增减变动金额		198,643,670.00	-198,643,670.00	-	-	10,758,056.83	-	252,332,539.23	-	31,720,919.35	294,811,515.41
(一) 净利润								362,412,431.16		-3,388,518.47	359,023,912.69
(二) 其他综合收益											
上述(一)和(二)小计		-	-	-	-	-	-	362,412,431.16	-	-3,388,518.47	359,023,912.69
(三) 股东投入和减少资本		-	-	-	-	-	-	-	-	35,109,437.82	35,109,437.82
1. 股东投入资本										35,109,437.82	35,109,437.82
2. 股份支付计入股东权益的金额											
3. 其他											
(四) 利润分配		-	-	-	-	10,758,056.83	-	-110,079,891.93	-	-	-99,321,835.10
1. 提取盈余公积						10,758,056.83		-10,758,056.83			
2. 提取一般风险准备											
3. 对股东的分配								-99,321,835.10			-99,321,835.10
4. 其他											
(五) 股东权益内部结转		198,643,670.00	-198,643,670.00	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本		198,643,670.00	-198,643,670.00								
2. 盈余公积转增资本股本											
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、本期末余额		1,191,862,021.00	463,315,983.53	-	-	103,306,861.52	-	1,846,173,734.19	-	142,932,369.00	3,747,590,969.24

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

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
合并股东权益变动表
2011年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	2010年度									
		归属于母公司股东(或股东)权益									
		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	少数股东权益	股东权益合计
一、上年年末余额		902,925,774.00	752,252,230.53	-	-	61,040,821.34	-	1,169,052,808.25	-	50,020,810.65	2,935,292,444.77
加: 会计政策变更											-
前期差错更正											-
其他											-
二、本年初余额		902,925,774.00	752,252,230.53	-	-	61,040,821.34	-	1,169,052,808.25	-	50,020,810.65	2,935,292,444.77
三、本年增减变动金额		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								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		-	-	-	-	-	-	546,588,947.10	-	-2,226,447.78	544,362,499.32
(三) 股东投入和减少资本		-	-	-	-	-	-	-	-	63,417,086.78	63,417,086.78
1. 股东投入资本										63,417,086.78	63,417,086.78
2. 股份支付计入股东权益的金额											-
3. 其他											-
(四) 利润分配		-	-	-	-	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. 对股东的分配								-90,292,577.04			-90,292,577.04
4. 其他											-
(五) 股东权益内部结转		90,292,577.00	-90,292,577.00	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本		90,292,577.00	-90,292,577.00								-
2. 盈余公积转增资本股本											-
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

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

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
股东权益变动表

2011年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	2011年度							
		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	股东权益合计
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
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
三、本年增减变动金额		198,643,670.00	-198,643,670.00	-	-	10,758,056.83	-	-2,499,323.61	8,258,733.22
(一) 净利润								107,580,568.32	107,580,568.32
(二) 其他综合收益									-
上述(一)和(二)小计		-	-	-	-	-	-	107,580,568.32	107,580,568.32
(三) 股东投入和减少资本		-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入资本									-
2. 股份支付计入股东权益的金额									-
3. 其他									-
(四) 利润分配		-	-	-	-	10,758,056.83	-	-110,079,891.93	-99,321,835.10
1. 提取盈余公积						10,758,056.83		-10,758,056.83	-
2. 提取一般风险准备									-
3. 对股东的分配								-99,321,835.10	-99,321,835.10
4. 其他									-
(五) 股东权益内部结转		198,643,670.00	-198,643,670.00	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本		198,643,670.00	-198,643,670.00						-
2. 盈余公积转增资本股本									-
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、本年年末余额		1,191,862,021.00	463,315,983.53	-	-	103,306,861.52	-	337,730,365.13	2,096,215,231.18

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

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
 股东权益变动表

2011年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	2010年度							
		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	股东权益合计
一、上年年末余额		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		902,925,774.00	752,252,230.53	-	-	61,040,821.34	-	146,950,415.64	1,863,169,241.51
三、本年增减变动金额		90,292,577.00	-90,292,577.00	-	-	31,507,983.35	-	193,279,273.10	224,787,256.45
(一) 净利润		-	-	-	-	-	-	315,079,833.49	315,079,833.49
(二) 其他综合收益									-
上述(一)和(二)小计		-	-	-	-	-	-	315,079,833.49	315,079,833.49
(三) 股东投入和减少资本		-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入资本									-
2. 股份支付计入股东权益的金额									-
3. 其他									-
(四) 利润分配		-	-	-	-	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. 对股东的分配								-90,292,577.04	-90,292,577.04
4. 其他								-	-
(五) 股东权益内部结转		90,292,577.00	-90,292,577.00	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本		90,292,577.00	(90,292,577.00)						-
2. 盈余公积转增资本股本									-
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

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

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）。

根据公司 2010 年度股东大会决议，公司以 2010 年 12 月 31 日股本 99,321.84 万股为基数，按每 10 股由资本公积金转增 2 股，共计转增 198,643,670 股，并于 2011 年度实施。转增后，注册资本增至人民币 1,191,862,021.00 元。

截至 2011 年 12 月 31 日，公司累计发行股本总数 119,186.20 万股，公司注册资本为 119,186.20 万元，经营范围为：房地产；场地出租、摊位出租；国内商业、物资经销；广告、咨询服务；展览服务；（以下限分支机构经营）饮食服务业、住宿；公司注册地：辽宁省大连市中山区中山路 124 号，总部办公地：北京市海淀区长春桥路 11 号万柳亿城中心 A 座 16 层；公司的控股股东为乾通科技实业有限公司。

二、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

（一）财务报表的编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则及其他相关规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

（二）遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

（三）会计期间

公司采用公历年度，即自每年的1月1日至12月31日止为一个会计年度。

（四）记账本位币

公司以人民币为记账本位币。

（五）记账基础及计量属性

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。

本报告期财务报表各项目会计计量属性未发生变化。

（六）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。

(七) 合并财务报表的编制方法

公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司均纳入合并财务报表。

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。

(八) 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。

（九）外币业务及外币财务报表折算

1. 外币业务

外币业务在初始确认时，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记账。

期末，外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益；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，计入当期损益或资本公积。

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。

（十）金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1. 金融工具的分类

金融资产分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产

和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产)、持有至到期投资、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

(1) 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。

处置时,其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益,同时调整公允价值变动损益。

(2) 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。

实际利率在取得时确定,在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时,将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

(3) 应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权,以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权,包括应收账款、其他应收款等,以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额;具有融资性质的,按其现值进行初始确认。持有期间采用实际利率法,按摊余成本进行后续计量。

收回或处置时,将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

(4) 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。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

（5）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

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；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术（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工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等）确定其公允价值；初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

5. 金融资产(不含应收款项)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，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，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。持有至到期投资发生减值时，以预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值低于账面价值部分计提减值准备，并计入当期损益。

期末，如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，则按其公允价值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提减值准备。可供出售金融资产发生减值时，即使该金融资产没有终止确认，原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失，应当予以转出，计入当期损益。

6. 金融资产的转移

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

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

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

(十一) 应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

1. 坏账的确认标准

凡因债务人破产，依据法律清偿后确实无法收回的应收款项；债务人死亡，既无遗产可供清偿，又无义务承担人，确实无法收回的应收款项；债务人逾期未履行偿债义务，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

公司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。对于单项金额重大且

有客观证据表明发生了减值的应收款项，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备；对于单项金额不重大以及经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项，按账龄分析法将应收款项划分为若干信用风险组合，以应收款项的各项信用风险组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定报告期各项组合计提坏账准备的比例；对有确凿证据表明可收回性存在明显差异的单项金额不重大应收款项，采用个别认定法计提坏账准备。

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项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。

(2) 按组合计提坏账准备的应收款项坏账准备的计提方法：

公司将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。

信用风险特征组合的确定依据：

- ①组合 1：按账龄计提的应收款项；
- ②组合 2：合并范围内不计提坏账的应收款项。

根据信用风险特征组合确定的计提方法：

- ①组合 1：账龄分析法；
- ②组合 2：不计提坏账准备。

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。	

(3) 单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的计提方法：

公司对于单项金额不重大但有迹象表明回收可能性较小的应收款项，单独进行减值测试，按照预计未来无法收回的金额计提相应的减值准备。

(十二) 存货

1. 存货的分类

存货分类为拟开发土地、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

(1) 初始成本计量：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。

(2) 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

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊记入商品房成本。

4. 公共配套设施费用的核算方法

因建设商品房住宅小区而一并开发建设的配套设施，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用预提的方法，根据预算成本确定预提数额，经批准后从开发成本科目预先提取，待以后各期支付。完工时，转入住宅或可售物业的成本，如具有经营价值且开发商拥有收益权的配套设施，单独计入“出租开发产品”或“已完工开发产品”。

5. 出租开发产品及周转房的摊销方法

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

6. 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

7. 低值易耗品的摊销方法

采用“五五摊销法”核算。

8. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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。

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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。

(十三) 长期股权投资

1. 投资成本的确定

(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：

①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。

②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：

①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。

②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。

③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。

④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。

⑤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

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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。

(十四) 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。

(十五) 固定资产

1. 固定资产的确认标准

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

2. 固定资产的类别

固定资产分为房屋建筑物、电子设备、运输设备、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：

- （1）固定资产日常修理和大修费用发生时直接计入当期费用；

(2) 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。

(3) 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：

①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；

②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；

③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；

④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；

⑤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。

(十六) 在建工程

1. 在建工程的类别

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. 在建工程的计价方法

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. 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。若所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

(十七) 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

(1) 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；

(2) 借款费用已经发生；

(3) 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：

（1）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。

（2）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。

（十八）无形资产

1. 无形资产的初始计量

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。

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。

（1）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。

（2）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。

（3）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。

(4) 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。

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。

(十九) 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。

(二十) 资产减值

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。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

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。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

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。

(二十一) 预计负债

1. 预计负债的确认原则

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，公司将其确认为负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务。
- (2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出企业。
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

2. 预计负债的计量方法

预计负债按照履行现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的最佳估计数按该范围的中间值确定；在其他情况下，最佳估计数按如下方法确定：

- (1) 或有事项涉及单个项目时，最佳估计数按最可能发生金额确定。
- (2) 或有事项涉及多个项目时，最佳估计数按各种可能发生额及其发生概率计算确定。

公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿的，则补偿金额在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认预计负债的账面价值。

(二十二) 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

(1) 以权益结算的股份支付

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

(2) 以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，应当按照企业承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后可立即行权的，应当在授予日以企业承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债；完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在

等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照企业负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

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。

(二十三) 收入的确认方法

收入是指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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

（二十四）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：

- （1）能够满足政府补助所附条件；
- （2）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. 政府补助的会计处理

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：

- （1）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。
- （2）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。

（二十五）所得税

所得税包括以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，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. 递延所得税负债

除下列交易中产生的递延所得税负债以外，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：
 - 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）。

除非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，公司将确认其产生的递延所得税负债。

2. 递延所得税资产

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，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. 所得税的会计处理

资产负债表日，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，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，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，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。

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。

（二十六）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

符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：

- （1）在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；
- （2）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；
- （3）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）；
- （4）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）；
- （5）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。

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

不满足融资租赁条件的，认定为经营租赁。

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。

（二十七）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。

(二十八) 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。

(二十九) 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

(一) 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在报告期内企业所得税税率为 24%。

（二）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注明，金额单位为人民币万元）

（一）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	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	本期少数股东权益中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			
北京溯源高尔夫文化有限公司	控股	北京	文体	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	9.29	40.71	
中嘉合创投资有限公司	全资	北京	投资	5,000.00	投资管理	5,000.00		100	100	是			

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	本期少数股东权益中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
亿城(北京)职业拳击俱乐部有限公司	控股	北京	文体	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	-285.49	124.24	

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			

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
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	8,814.65	130.52	

(二) 孙公司情况

1. 通过设立或投资等方式取得的孙公司

孙公司全称	孙公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对孙公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	本期少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减孙公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该孙公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
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			

孙公司全称	孙公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对孙公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	本期少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减孙公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该孙公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
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	2,195.32	2.29	
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		
北京英睿时代教育投资有限公司	全资	北京	投资	4,000.00	投资管理、教育咨询	800.00		100	100	是			
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	3,466.15	33.85	
苏州万城置地房地产开发有限公司	控股	苏州	房地产	800.00	房地产开发经营、物业管理、房屋租赁、会议及展览服务、商务咨询服务	800.00		100	100	是			

孙公司全称	孙公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对孙公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	本期少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减孙公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该孙公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
天津堂庭商业管理有限公司	控股	天津	商业管理	500.00	商用设施管理、租赁、咨询；房产租赁与委托租赁；物业管理及相关配套服务；存车服务	500.00		100	100	是			
唐山亿城房地产开发有限公司	控股	唐山	房地产	500.00	房地产开发经营	400.00		80	80	是	93.31	6.69	

注 1：2010 年，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”）增资用于天津红桥广场项目的开发建设。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，故将天津亿城山水在纳入合并范围。

2. 同一控制下企业合并取得的孙公司

公司无通过同一控制下企业合并取得的孙公司。

3. 非同一控制下企业合并取得的孙公司

孙公司全称	孙公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对孙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孙公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该孙公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
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			

(三) 合并范围发生变更的说明

1. 与上年相比本年新增合并单位 6 家

(1) 本期经公司董事会决议批准，公司全资子公司江苏亿城地产有限公司与苏州信托有限公司于 2011 年 5 月 19 日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，江苏亿城地产有限公司出资 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%。本期将该公司自成立之日起纳入合并范围。

(2) 本期经公司董事会决议批准，公司全资子公司北京亿城房地产开发有限公司与北京润德灏天投资咨询有限公司于 2011 年 11 月 14 日共同出资设立唐山亿城房地产开发有限公司，注册资本人民币 500 万元，北京亿城房地产开发有限公司出资 400 万元，占注册资本的 80%，北京润德灏天投资咨询有限公司出资 100 万元，占注册资本的 20%。本期将该公司自成立之日起纳入合并范围。

(3) 本期公司子公司天津亿城山水房地产开发有限公司于 2011 年 11 月 23 日出资设立天津堂庭商业管理有限公司，注册资本人民币 500 万元。本期该公司自成立之日起纳入合并范围。

(4) 本期经公司董事会决议批准，公司于 2011 年 12 月 9 日出资设立全资子公司中嘉合创投资有限公司，注册资本人民币 5,000 万元。本期将该公司自成立之日起纳入合并范围。

(5) 本期公司全资子公司北京西海龙湖置业有限公司、深圳市道勤投资有限公司于 2011 年 12 月 9 日共同出资设立北京英睿时代教育投资有限公司，注册资本 4,000 万元，北京西海龙湖置业有限公司出资 2,000 万元，占注册资本的 50%，深圳市道勤投资有限公司出资 2,000 万元，占注册资本的 50%。本期将该公司自成立之日起纳入合并范围。

(6) 本期公司全资子公司江苏亿城地产有限公司于 2011 年 12 月 27 日出资设立全资子公司苏州万城置地房地产开发有限公司，注册资本人民币 800 万元。本期将该公司自成立之日起纳入合并范围。

2. 本年减少合并单位 2 家

(1) 2011 年 12 月 5 日，公司与海南森河投资有限公司签署《关于转让三亚河港置业有限公司股权及债权的协议》，以 5,585 万元的价格向海南森河投资有限公司转让公司持有的三亚河港置业有限公司 90% 股权。2011 年 12 月，上述股权转让已办理完毕工商登记变更并收到股权转让款。本期该公司自股权转让日 2011 年 11 月 30 日不再纳入合并范围。

(2) 2011 年 12 月 12 日，公司与大连东北亚航空城建设有限公司签署《股权转让协议》，以 5,682.99 万元的价格向大连东北亚航空城建设有限公司转让公司持有的大连王子饭店有限

公司 100%股权。2011 年 12 月，上述股权转让已办理完毕工商登记变更并收到股权转让款。本期该公司自股权转让日 2011 年 11 月 30 日不再纳入合并范围。

(四) 本期新纳入合并范围和本期不再纳入合并范围的子公司的有关财务信息

1. 本期新纳入合并范围的子公司的有关财务信息

名 称	期末净资产	本期净利润
中嘉合创投资有限公司	4,998.72	-1.28
北京英睿时代教育投资有限公司	798.32	-1.68
苏州亿城山水房地产开发有限公司	9,903.29	-96.71
苏州万城置地房地产开发有限公司	800.00	
天津堂庭商业管理有限公司	478.49	-21.51
唐山亿城房地产开发有限公司	466.53	-33.47

2. 本期不再纳入合并范围的子公司的有关财务信息

名 称	处置日净资产	年初至处置日净利润
三亚河港置业有限公司	890.56	-5.55
大连王子饭店有限公司	5,682.99	-295.79

(五) 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。

(六) 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。

五、合并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)

(一) 货币资金

项 目	期末数	年初数
现 金	590,282.65	605,853.43
银 行 存 款	859,799,306.88	1,875,534,951.50
合 计	860,389,589.53	1,876,140,804.93

(二) 交易性金融资产

项 目	期末公允价值	年初公允价值
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		29,550,049.25
四、衍生金融资产		
五、套期工具		
六、其他		
合 计		29,550,049.25

(三) 应收账款

1. 按种类披露

种类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款								
按组合计提坏账准备的应收账款								
组合 1 (账龄分析)	60,144,825.44	100.00	4,790,765.11	7.97	47,398,802.91	100.00	2,038,616.23	4.30
组合小计	60,144,825.44	100.00	4,790,765.11	7.97	47,398,802.91	100.00	2,038,616.23	4.30
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款								
合计	60,144,825.44	100.00	4,790,765.11	7.97	47,398,802.91	100.00	2,038,616.23	4.30

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款情况：

账龄	期末数			年初数		
	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	25,865,029.00	43.00	775,950.87	46,420,400.91	97.93	1,392,612.03
1-2 年	33,463,083.44	55.64	3,346,308.34	216,762.00	0.46	21,676.20
2-3 年	75,080.00	0.12	15,016.00	31,640.00	0.07	6,328.00
3-4 年	11,633.00	0.02	3,489.90	160,000.00	0.34	48,000.00
4-5 年	160,000.00	0.27	80,000.00			
5 年以上	570,000.00	0.95	570,000.00	570,000.00	1.20	570,000.00
合计	60,144,825.44	100.00	4,790,765.11	47,398,802.91	100.00	2,038,616.23
净额	55,354,060.33			45,360,186.68		

2. 本期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情况

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。

3 本期通过重组等其他方式收回的应收账款情况

本期无通过重组等其他方式收回的应收账款。

4. 本报告期实际核销的应收账款情况

本报告期无实际核销的应收账款。

5. 应收账款余额中持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款

截至 2011 年 12 月 31 日止，应收账款余额中无持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份的

股东单位欠款。

6. 应收账款中欠款金额前五名情况

截至 2011 年 12 月 31 日止，应收账款余额中欠款金额前五名的客户欠款总额为 26,096,380.44 元，占应收账款总额的比例为 43.39%，为应收客户的购房款。

7. 应收关联方账款情况

截至 2011 年 12 月 31 日止，无应收关联方账款。

8. 终止确认的应收账款情况。

本报告期未发生终止确认的应收账款。

9. 以应收账款为标的的资产证券化业务情况

本报告期无以应收账款为标的的资产证券化业务。

(四) 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末数		年初数	
	金额	占总额的比例 (%)	金额	占总额的比例 (%)
1 年以内	308,137,666.00	97.34	8,491,864.35	100.00
1-2 年	8,433,300.00	2.66		
2-3 年				
合计	316,570,966.00	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

大连市土地储备中心	非关联方单位	295,700,000.00	2011.07	预付土地出让保证金
江西天人生物控股有限公司	非关联方单位	10,000,000.00	2011.12	预付投资款
昌黎县财政局国库股	非关联方单位	5,398,300.00	2010.12	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	2011.04	未达到结算条件
圣安德鲁斯老球场	非关联方单位	825,666.00	2011.12	预付款项
合计	--	316,570,966.00	--	--

3. 预付款项余额中持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款

截至 2011 年 12 月 31 日止，预付款项余额中无持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

4. 预付关联方款项情况

截至 2011 年 12 月 31 日止，无预付关联方款项。

(五) 其他应收款

1. 按种类披露

种类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款								
按组合计提坏账准备的应收账款								
组合 1（账龄分析）	503,669,118.12	100.00	46,022,440.84	9.14	269,520,631.41	100.00	17,592,582.98	6.53
组合小计	503,669,118.12	100.00	46,022,440.84	9.14	269,520,631.41	100.00	17,592,582.98	6.53
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款								
合计	503,669,118.12	100.00	46,022,440.84	9.14	269,520,631.41	100.00	17,592,582.98	6.53

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款情况：

账龄	期末数			年初数		
	金额	比例 (%)	坏账准备	金额	比例 (%)	坏账准备
1年以内	281,660,808.94	55.92	8,449,824.28	249,866,631.60	92.71	7,495,998.94
1-2年	203,390,530.57	40.38	20,339,053.06	453,654.26	0.17	45,365.43
2-3年	206,551.32	0.04	41,310.26	1,203,213.71	0.45	240,642.74
3-4年	1,202,713.71	0.24	360,814.11	754,148.91	0.28	226,244.67
4-5年	754,148.91	0.15	377,074.46	15,317,303.46	5.68	7,658,651.73
5年以上	16,454,364.67	3.27	16,454,364.67	1,925,679.47	0.71	1925679.47
合计	503,669,118.12	100.00	46,022,440.84	269,520,631.41	100.00	17,592,582.98
净额	457,646,677.28			251,928,048.43		

2. 本期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情况

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。

3. 本期通过重组等其他方式收回的其他应收款情况

本期无通过重组等其他方式收回的应收账款。

4. 本报告期实际核销的其他应收款情况

本报告期无实际核销的其他应收款。

5. 其他应收款余额中持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款

截至 2011 年 12 月 31 日止，其他应收款余额中无持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

6. 其他应收款金额前五名

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	390,674,200.00	2年以内	77.57
海南森河投资有限公司	非关联方单位	74,473,601.50	1年以内	14.79
天津精武学府开发建设有限公司	非关联方单位	10,000,000.00	1年以内	1.99
大连斯特隆企业有限公司	非关联方企业	831,250.00	1-2年	0.17
北京鸿嘉物业管理有限公司	非关联方企业	500,000.00	2-3年	0.10
合计		476,479,051.50		94.62

7. 应收关联方账款情况

截至2011年12月31日止，无应收关联方账款。

8. 终止确认的其他应收款情况。

本报告期未发生终止确认的其他应收款。

9. 以其他应收款为标的的资产证券化业务情况

本报告期无以其他应收款为标的的资产证券化业务。

(六) 存货

1. 按存货种类分项列示

项 目	期末数			年初数		
	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	1,214,728,901.33		1,214,728,901.33	506,410,040.39		506,410,040.39
出租开发产品	125,554,066.19		125,554,066.19	107,067,859.47		107,067,859.47
在建开发产品	5,103,885,481.91		5,103,885,481.91	2,984,803,727.94		2,984,803,727.94
拟开发土地	1,275,835,343.67		1,275,835,343.67	2,838,180,029.12		2,838,180,029.12

项 目	期末数			年初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原 材 料	1,624.00		1,624.00	182,507.60		182,507.60
库存商品				17,110.03		17,110.03
低值易耗品	702,139.53		702,139.53	920,966.68		920,966.68
物料用品	651,771.46		651,771.46	498,108.23		498,108.23
合 计	7,721,359,328.09		7,721,359,328.09	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	年初数	本期增加	本期减少	期末数	跌价准备
北京碧水云天-颐园	2003.09	34,497,711.28		4,845,931.05	29,651,780.23	
北京万柳亿城大厦	2004.10	38,649,350.26		3,040,000.00	35,609,350.26	
北京卡尔生活馆	2004.03	48,113,928.89		39,047,529.96	9,066,398.93	
北京万城华府	2005.08	14,183,138.70		805,444.88	13,377,693.82	
北京亿城天筑	2007.10	32,831,385.33		14,894,238.07	17,937,147.26	
北京西山公馆	2011.12		1,264,012,545.63	225,986,951.63	1,038,025,594.00	
天津山水颐园-住宅	2007.08	2,061,243.57			2,061,243.57	
苏州亿城新天地	2011.12	39,552,965.26	563,919,853.29	566,017,321.18	37,455,497.37	
北京西山华府-北区	2008.12	19,790,178.39		8,276,348.27	11,513,830.12	
北京西山华府-东区	2009.12	5,061,454.45		554,404.62	4,507,049.83	
北京西山华府-南区	2010.12	271,668,684.26		256,145,368.32	15,523,315.94	
合 计		506,410,040.39	1,827,932,398.92	1,119,613,537.98	1,214,728,901.33	

3. 出租开发产品

项 目	年初账面余额	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
北京卡尔生活馆		17,703,996.00		17,703,996.00
苏州亿城新天地		2,735,665.23		2,735,665.23
二. 摊销合计	2,745,329.73	3,284,041.85		6,029,371.58
其中: 碧水云天-颐园	2,455,795.98	2,483,516.60		4,939,312.58
万柳亿城大厦	289,533.75	289,533.73		579,067.48
北京卡尔生活馆		442,599.92		442,599.92
苏州亿城新天地		68,391.60		68,391.60
三. 跌价准备合计				
其中: 碧水云天-颐园				
万柳亿城大厦				
北京卡尔生活馆				
苏州亿城新天地				
四. 账面价值合计	107,067,859.47			125,554,066.19
其中: 碧水云天-颐园	95,776,043.22			94,623,113.96
万柳亿城大厦	11,291,816.25			11,002,282.52
北京卡尔生活馆				17,261,396.08
苏州亿城新天地				2,667,273.63

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	年初数	期末数	跌价 准备
北京西山华府-其 他	2007. 12	2013. 12	500,000,000.00	153,442,761.46	172,330,695.97	
天津倍幸福	2007. 11	2012. 05	387,000,000.00	133,828,463.61	217,255,712.91	
北京西山公馆	2009. 12			814,489,925.22		
苏州亿城新天地 8#	2009. 08			280,067,545.36		
天津亿城堂庭	2010. 11	2012. 12	4,700,000,000.00	1,602,975,032.29	1,910,774,675.83	
北京燕西华府	2011. 01	2012. 12	6,900,000,000.00		2,239,032,804.98	

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	年初数	期末数	跌价 准备
苏州亿城天筑	2011.08	2013.11	1,450,000,000.00		564,491,592.22	
合 计				2,984,803,727.94	5,103,885,481.91	

5. 拟开发土地

项目名称	预计下期开 工时间	预计总投资	年初数	期末数	跌价 准备
北京燕西华府	2013.03	6,900,000,000.00	1,864,999,922.26		
秦皇岛项目	2012.07	6,800,000,000.00	619,751,432.00	637,302,982.67	
苏州胥口 51#项目	2012.05	870,000,000.00	264,760,959.50	275,757,487.60	
三亚东河项目			88,667,715.36		
苏州镇湖商业项目	2012.06	120,000,000.00		61,010,394.00	
唐山大城山项目	2012.04	1,400,000,000.00		301,764,479.40	
合 计			2,838,180,029.12	1,275,835,343.67	

6. 存货抵押情况

存货中部分资产用于本公司向金融机构借款抵押，借入款项合计 252,298.41 万元，已抵押的资产名称及抵押面积：

名 称	截止 2011 年 12 月 31 日剩余抵 押面积(平方米)	借款余额
燕西华府 A 地块土地使用权、D 地块部分土地使 用权及在建工程	A 地块土地：76,759.79 D 地块土地：90,348.86 在建：107,722.84	200,000,000.00
燕西华府 C 地块土地及在建工程	土地：94,881.69 在建：91,598.37	674,284,100.00
碧水云天-颐园部分房产	房产：11,879.96	58,000,000.00
西山公馆土地使用权	土地：43,067.65	500,000,000.00
亿城新天地 8#地土地使用权	土地：47,947.38	75,000,000.00
苏州亿城天筑土地使用权	土地：72,462.30	75,000,000.00（注）

名 称	截止 2011 年 12 月 31 日剩余抵押面积(平方米)	借款余额
天津倍幸福土地及在建工程	土地: 6,742.30 在建: 8,718.54	90,000,000.00
天津亿城堂庭 B 地块土地	土地: 48,000.00	850,700,000.00
合 计		2,522,984,100.00

注: 该借款同时由公司提供信用担保, 详见附注八~(四)。

7. 存货跌价准备情况

期末, 经测试公司存货无需计提减值准备。

8. 存货说明

公司本期发生资本化利息 262,631,916.38 元。

(七) 对合营企业和联营企业投资

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	9,975,469.77		9,975,469.77		-10,237.23
北京天行九州拳击俱乐部有限公司	50	50	3,586,048.55	21,423.38	3,564,625.17		-6,435,374.83
二、联营企业							
秦皇岛天行建房地产开发有限公司	49	49	10,020,826.82	42,050.00	9,978,776.82		-2,551.27
北京华亿三高体育发展有限公司	40	40	23,202,221.56	45.00	23,202,176.56	4,000,000.00	-740,295.87

(八) 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	-5,118.61	4,987,734.89	50	50				
北京天行九州拳击俱乐部有限公司	权益法	5,000,000.00		1,782,312.58	1,782,312.58	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	-1,250.12	4,889,600.64	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	2,203,881.65	9,386,623.38	40	40				
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	2.245	2.245				1,077,703.13
合计			27,098,445.99	3,979,825.50	31,078,271.49						1,077,703.13

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。

(九) 固定资产

1. 固定资产及累计折旧增减变化情况

项 目	年初账面余额	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	4,849,999.72	26,674,438.43	378,716,528.53
其中：房屋建筑物	351,796,488.77	1,099,361.00	10,355,564.60	342,540,285.17
运输设备	19,806,008.73	3,394,930.00	222,908.00	22,978,030.73
电子设备	10,694,510.29	1,169,601.00	1,858,206.30	10,005,904.99
其他设备	13,025,779.45	-873,351.28	9,415,527.53	2,736,900.64
装修费	5,218,180.00	59,459.00	4,822,232.00	455,407.00
二. 累计折旧合计	74,641,783.33	13,567,792.99	11,735,234.88	76,474,341.44
其中：房屋建筑物	49,991,073.23	8,496,235.62	1,569,465.54	56,917,843.31
运输设备	8,809,890.95	1,966,089.10	211,762.60	10,564,217.45
电子设备	7,174,517.03	1,181,066.52	1,368,272.83	6,987,310.72
其他设备	5,811,732.72	1,060,655.75	4,867,418.51	2,004,969.96
装修费	2,854,569.40	863,746.00	3,718,315.40	0.00
三. 固定资产账面净值合计	325,899,183.91			302,242,187.09
其中：房屋建筑物	301,805,415.54			285,622,441.86
运输设备	10,996,117.78			12,413,813.28
电子设备	3,519,993.26			3,018,594.27
其他设备	7,214,046.73			731,930.68
装修费	2,363,610.60			455,407.00
四. 减值准备合计				
其中：房屋建筑物				
运输设备				
电子设备				
其他设备				
装修费				

项 目	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
五. 固定资产账面价值合计	325,899,183.91			302,242,187.09
其中：房屋建筑物	301,805,415.54			285,622,441.86
运输设备	10,996,117.78			12,413,813.28
电子设备	3,519,993.26			3,018,594.27
其他设备	7,214,046.73			731,930.68
装修费	2,363,610.60			455,407.00

注：本期折旧额 13,567,792.99 元。

2. 期末暂时闲置的固定资产

报告期内无暂时闲置的固定资产。

3. 通过融资租赁租入或经营租赁租出的固定资产

报告期内无融资租赁租入或经营租赁租出的固定资产。

4. 期末持有待售的固定资产情况

期末无持有待售的固定资产。

5. 期末未办妥产权证书的固定资产

公司所有登记类固定资产均已办妥相应的权属证书；

6. 固定资产抵押情况

公司以房屋渤海饭店大楼及其土地使用权（房屋建筑面积：23,150.51 平方米，土地面积：3,915 平方米）为抵押物，向银行借入款项合计 2 亿元，截止 2011 年 12 月 31 日余额为 2 亿元。

(十) 在建工程

1. 在建工程项目

项目名称	期末数			年初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
渤海饭店改造	2,230,000.00		2,230,000.00			
秦皇岛体育休闲公园	40,836,745.79		40,836,745.79	14,833,248.47		14,833,248.47
合计	43,066,745.79		43,066,745.79	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	年初数	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
渤海饭店改造			2,230,000.00									2,230,000.00
秦皇岛体育休闲公园	1.63 亿元	14,833,248.47	26,003,497.32			25.05%	40%				自筹	40,836,745.79
合计		14,833,248.47	28,233,497.32									43,066,745.79

(十一) 无形资产

1. 无形资产情况

项 目	年初账面余额	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	2,469,555.62		6,953,384.06
其中: 土地使用权	4,097,338.02	2,295,915.72		6,393,253.74
办公软件	386,490.42	173,639.90		560,130.32
三. 账面净值合计	53,403,873.37			53,248,039.75
其中: 土地使用权	52,253,273.79			52,114,798.07
办公软件	1,150,599.58			1,133,241.68
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			53,248,039.75
其中: 土地使用权	52,253,273.79			52,114,798.07
办公软件	1,150,599.58			1,133,241.68

注: 无形资产本期摊销额为 2,469,555.62 元。

2. 无形资产抵押情况

见附注五~(九)~6“固定资产抵押情况”。

(十二) 商誉

被投资单位 名称或形成商誉 的事项	年初余额	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	16,708,571.55			16,708,571.55	16,708,571.55	溢价

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末减值准备	形成原因
有限公司						收购
北京亿城物业管理有限	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	

(十三) 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	年初数
递延所得税资产：		
坏账准备	4,853,092.04	2,680,486.09
可弥补经营性亏损		
其他		
小 计	4,853,092.04	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	年初数
坏账准备	31,400,837.81	8,875,046.55
可抵扣亏损	191,531,815.71	205,453,882.67
合 计	222,932,653.52	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	年初数	备注
2011		8,207,832.50	
2012	206.22	12,931,918.61	
2013	5,538,991.97	31,036,296.43	

年份	期末数	年初数	备注
2014	39,714,732.70	44,775,643.44	
2015	77,764,185.80	108,502,191.69	
2016	68,513,699.02		

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	19,412,368.14
可弥补亏损	
其他	
合 计	19,412,368.14

(十四) 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	33,252,657.93	2,070,651.19		50,813,205.95
商誉减值准备	17,272,928.89				17,272,928.89
合 计	36,904,128.10	33,252,657.93	2,070,651.19		68,086,134.84

(十五) 其他非流动资产

项目	初始金额	年初数	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		4,358,422.08	6,900,834.18
北京万城置地房地 产开发有限公司	25,999,454.14	9,980,256.09		2,599,945.44	7,380,310.65
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		755,295.08	1,452,289.38
天津亿城地产有限公 司	21,360,239.13	12,146,322.29		2,136,023.92	10,010,298.37

项目	初始金额	年初数	本期增加	本期摊销	期末数
合计	98,496,863.91	35,593,419.10		9,849,686.52	25,743,732.58

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。

(十六) 短期借款

1. 短期借款分类

项目	期末数	年初数
质押借款		
抵押借款	200,000,000.00	90,000,000.00
保证借款		
信用借款		
合计	200,000,000.00	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~（六）、（九）。

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	年初数
浦发银行大连分行	2010.12.23	2011.11.18	人民币	5.56%		90,000,000.00
浦发银行大连分行	2011.11.18	2012.11.17	人民币	7.216%	100,000,000.00	
浦发银行大连分行	2011.11.30	2012.12.29	人民币	7.216%	100,000,000.00	

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率	期末数	年初数
合 计	--	--	--	--	200,000,000.00	90,000,000.00

3. 已到期未偿还的短期借款

截至 2011 年 12 月 31 日，公司无已到期未偿还的短期借款。

(十七) 应付账款

1. 账龄分析

账龄	期末数		年初数	
	金额	占总额的比例 (%)	金额	占总额的比例 (%)
1 年以内	334,819,843.03	53.86	261,692,300.53	66.96
1-2 年	201,754,364.51	32.45	25,877,267.21	6.62
2-3 年	18,842,099.58	3.03	69,635,481.76	17.82
3 年以上	66,295,680.34	10.66	33,624,712.69	8.60
合 计	621,711,987.46	100.00	390,829,762.19	100.00

2. 期末余额中应付持公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项

截至 2011 年 12 月 31 日，应付账款余额中无应付持公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位或关联单位款项。

3. 期末余额中应付关联方款项

截至 2011 年 12 月 31 日，应付账款余额中无应付关联方款项。

4. 账龄超过一年的大额应付账款

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。

(十八) 预收款项

1. 账龄分析

账龄	期末数		年初数	
	金额	占总额的比例 (%)	金额	占总额的比例 (%)
1 年以内	798,289,344.41	99.24	1,125,490,262.48	99.78
1-2 年	3,766,134.11	0.47	2,261,347.00	0.20
2-3 年	2,256,641.00	0.28	108,815.00	0.01
3 年以上	120,000.00	0.01	70,000.00	0.01
合 计	804,432,119.52	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 (%)
北京西山公馆	86,766,368.00	已完工	27.53
北京燕西华府-C#	43,697,225.00	2012. 12	4.15
北京燕西华府-D#	55,519,550.00	2013. 03	1.77
天津倍幸福	396,985,086.30	2012. 05	72.53
天津亿城堂庭一期	205,618,619.00	2012. 12	13.73
合 计	788,586,848.30		

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. 期末余额中预收持公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项

截至 2011 年 12 月 31 日，预收款项余额中无预收持公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

4. 期末余额中预收关联方款项

截至 2011 年 12 月 31 日，预收款项余额中无预收关联方款项。

(十九) 应付职工薪酬

项 目	年初账面余额	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	70,984,422.96	70,977,422.96	46,026.20
二. 职工福利费		4,895,706.06	4,895,706.06	
三. 社会保险费	184,343.74	10,495,544.33	10,708,615.58	-28,727.51
四. 工会经费和职工教育经费	5,563,413.70	2,082,561.69	1,228,434.13	6,417,541.26
五. 住房公积金	21,647.00	3,584,320.11	3,607,065.91	-1,098.80
六. 辞退福利				
七. 其他				
合 计	5,808,430.64	92,042,555.15	91,417,244.64	6,433,741.15

注：报告期内公司无拖欠性质的应付职工薪酬。

(二十) 应交税费

税 种	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
企业所得税	90,185,527.73	157,786,708.88	197,016,392.05	50,955,844.56
营业税	-45,815,000.91	111,180,307.72	82,432,701.39	-17,067,394.58
城建税	-2,737,922.20	6,870,924.63	5,391,833.56	-1,258,831.13
教育费附加	-1,375,814.09	3,335,393.13	2,469,244.15	-509,665.11
地方教育费附加	-233,713.53	671,306.12	693,729.81	-256,137.22
土地增值税	-5,907,133.44	207,907,798.08	211,218,101.82	-9,217,437.18
个人所得税	529,626.55	7,916,413.16	7,939,737.55	506,302.16
房产税	147,827.21	6,609,348.97	6,426,107.30	331,068.88

土地使用税	113,229.90	7,544,465.35	6,582,003.05	1,075,692.20
其他税种	-25,036.90	727,474.19	654,907.03	47,530.26
合计	34,881,590.32	510,550,140.23	520,824,757.71	24,606,972.84

(二十一) 其他应付款

1. 账龄分析

账龄	期末数		年初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	193,132,076.59	95.81	48,466,458.34	8.64
1-2年	2,758,547.74	1.37	505,495,839.26	90.08
2-3年	5,364,108.11	2.66	6,140,496.13	1.09
3年以上	319,530.00	0.16	1,041,773.00	0.19
合计	201,574,262.44	100.00	561,144,566.73	100.00

2. 期末余额中应付持公司5%以上(含5%)表决权股份的股东单位款项

截至2011年12月31日,其他应付款余额中无应付持公司5%以上(含5%)表决权股份的股东单位款项。

3. 期末余额中应付关联方款项

关联方名称	金额	欠款年限	关联方关系
北京阳台山旅游经营管理有限公司	9,790,000.00	1年以内	合营企业

4. 期末余额中大额应付款情况

单位名称	金额	欠款年限	款项内容
苏州工业园区时尚舞台国际名品经营有限公司	100,000,000.00	1年以内	借款
北京润德灏天投资咨询有限公司	10,000,000.00	1年以内	应付少数股东往来款

单位名称	金额	欠款年限	款项内容
北京阳台山旅游经营管理有限公司	9,790,000.00	1年以内	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

公司全资子公司江苏亿城地产有限公司向苏州工业园区时尚舞台国际名品经营有限公司借款人民币1亿元，借款期限为6个月，借款年利率为15%。该笔借款以江苏亿城地产有限公司所持子公司苏州亿城山水房地产开发有限公司65%的股权作为担保，并由公司的全资子公司北京亿城房地产开发有限公司提供连带责任保证。

(二十二) 一年内到期的非流动负债

1. 分类列示

项目	期末数	年初数
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	850,700,000.00	
合计	1,370,700,000.00	520,000,000.00

2. 一年内到期的长期借款

(1) 一年内到期的长期借款

项目	期末数	年初数
质押借款		
抵押借款	375,000,000.00	520,000,000.00
保证借款	145,000,000.00	
信用借款		
合计	520,000,000.00	520,000,000.00

(2) 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	年初数
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
中信银行苏州分行	2011.1.16	2012.7.20	人民币	6.56%	125,000,000.00	
中信银行富华支行	2010.12.1	2012.12.31	人民币	6.40%	100,000,000.00	
中信银行苏州分行	2010.1.21	2012.7.20	人民币	6.56%	75,000,000.00	
中信银行富华支行	2010.12.1	2012.12.31	人民币	6.72%	67,000,000.00	
中信银行富华支行	2010.5.20	2012.12.31	人民币	5.76%	58,000,000.00	
合 计	--	--	--	--	425,000,000.00	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~（六）、（九）。

（3）一年内到期的长期借款中的逾期借款

截至2011年12月31日，公司一年内到期的长期借款中无逾期借款。

3. 一年内到期的长期应付款

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
合 计		850,700,000.00		850,700,000.00	

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~（六）、（九）。

（二十三）其他流动负债

项 目	期末数	年初数
预提土地增值税	663,336,016.02	701,551,397.99
合 计	663,336,016.02	701,551,397.99

(二十四) 长期借款

1. 长期借款分类

项 目	期末数	年初数
质押借款		
抵押借款	1,297,284,100.00	653,000,000.00
保证借款		20,000,000.00
信用借款		
合 计	1,297,284,100.00	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~（六）、（九）。

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	年初数
中信银行苏州分行	2010. 1. 21	2012. 7. 20	人民币	5.60%		150,000,000.00
中信银行北京富华支行	2010. 12. 1	2013. 12. 31	人民币	5.60%		100,000,000.00
中信银行北京富华支行	2010. 12. 1	2013. 12. 31	人民币	5.88%		100,000,000.00
农行北京崇文门支行	2007. 6. 12	2017. 6. 11	人民币	6.534%		70,000,000.00
中信银行北京富华支行	2010. 5. 20	2013. 12. 31	人民币	5.04%		58,000,000.00
中国建设银行北京中关村支行	2011. 9. 23	2014. 3. 30	人民币	6.161%	210,000,000.00	
中信银行股份有限公司总行营业部	2011. 12. 29	2016. 12. 19	人民币	8.45%	200,000,000.00	
中信银行富华大厦支行	2011. 2. 1	2013. 12. 31	人民币	6.40%	137,000,000.00	
中国建设银行北京中关村支行	2011. 10. 24	2014. 3. 31	人民币	6.161%	110,000,000.00	
中国建设银行北京中关村支行	2011. 3. 31	2014. 3. 30	人民币	6.10%	100,000,000.00	
合 计	--	--	--	--	757,000,000.00	478,000,000.00

(二十五) 应付债券

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初应付利息	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	64,324,032.95	62,050,000.00	2,369,018.83	732,369,018.83

(二十六) 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
苏州信托有限公司	3 年	186,890,000.00	14,623,502.47	201,513,502.47	信用
合计		186,890,000.00	14,623,502.47	201,513,502.47	

公司控股孙公司苏州亿城山水房地产开发有限公司向该公司少数股东方苏州信托有限公司借款人民币 186,890,000.00 元，借款期限为 3 年，借款年利率为 12%。

(二十七) 股本

	年初数		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								
4、外资持股								
二、无限售条件股份	993,218,351	100			198,643,670		1,191,862,021	100
1、人民币普通股	993,218,351	100			198,643,670		1,191,862,021	100
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			198,643,670		1,191,862,021	100

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。

(二十八) 资本公积

项 目	年初数	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

(二十九) 盈余公积

项 目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	92,548,804.69	10,758,056.83		103,306,861.52
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	92,548,804.69	10,758,056.83		103,306,861.52

(三十) 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	362,412,431.16	
减：提取法定盈余公积	10,758,056.83	
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	

项 目	金 额	提取或分配比例
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	1,846,173,734.19	

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。

依据 2012 年 2 月 28 日召开的公司第六届董事会第二次会议通过的 2011 年度利润分配预案，公司按照 2011 年度母公司实现的净利润，提取 10%的法定盈余公积 10,758,056.83 元。上述利润分配预案尚待公司股东大会审议通过。

(三十一) 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	2,156,269,889.79	3,074,435,794.70
其中：主营业务收入	2,156,269,889.79	3,074,435,794.70
其他业务收入		
营业成本	1,162,621,210.78	1,581,530,175.10
其中：主营业务成本	1,162,621,210.78	1,581,530,175.10
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	2,132,624,957.22	1,157,109,337.92	3,041,363,935.74	1,576,720,008.11
体育文化业	1,309,866.57	3,805,668.41		

餐饮及物业出租	22,335,066.00	1,706,204.45	33,071,858.96	4,810,166.99
合 计	2,156,269,889.79	1,162,621,210.78	3,074,435,794.70	1,581,530,175.10

3. 主营业务（分产品）

产品名称	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	2,069,295,178.82	1,101,127,331.26	2,983,996,588.10	1,528,482,873.81
体育文化	1,309,866.57	3,805,668.41		
物业管理	63,329,778.40	55,982,006.66	57,367,347.64	48,237,134.30
餐饮及物业出租	22,335,066.00	1,706,204.45	33,071,858.96	4,810,166.99
合 计	2,156,269,889.79	1,162,621,210.78	3,074,435,794.70	1,581,530,175.10

4. 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	1,265,450,892.79	597,564,958.78	2,246,034,629.74	942,773,035.66
苏州	868,483,931.00	563,350,047.55	794,496,231.00	633,213,044.42
天津			833,075.00	733,928.03
大连	22,335,066.00	1,706,204.45	33,071,858.96	4,810,166.99
合 计	2,156,269,889.79	1,162,621,210.78	3,074,435,794.70	1,581,530,175.10

（三十二）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	111,153,927.88	154,458,253.55	收入的 5%
城 建 税	6,869,301.28	10,013,237.14	营业税的 5%-7%
教育费附加	3,334,601.73	4,633,747.61	营业税的 3%

地方教育费附加	679,626.24	420,293.51	营业税的 1%
土地增值税	169,692,416.11	357,164,672.12	增值额的 30%-60%
防洪费附加	1,098.20	994.29	营业税的 1%
合 计	291,730,971.44	526,691,198.22	

(三十三) 销售费用、管理费用、财务费用

1. 销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
人工费用	13,088,828.68	13,053,150.99
折旧及摊销	1,063,762.20	554,525.30
营销推广费用	45,910,674.88	28,432,009.76
行政费用	18,532,825.92	7,942,122.96
空置房物业费用	142,222.44	662,001.29
业主费用	5,795,924.71	4,053,171.08
合 计	84,534,238.83	54,696,981.38

2. 管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
人工费用	31,856,807.67	23,475,176.91
折旧及摊销	8,953,191.46	15,754,301.23
税金	9,907,817.03	8,181,837.04
行政费用	45,218,841.67	25,991,127.47
合 计	95,936,657.83	73,402,442.65

3. 财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	88,405,898.85	73,145,237.48

项 目	本期发生额	上期发生额
利息收入	-37,824,362.47	-24,042,604.37
手续费	1,568,661.92	1,153,750.89
合 计	52,150,198.30	50,256,384.00

(三十四) 资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	31,209,654.25	-11,167,154.12
二、存货跌价损失		
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合 计	31,209,654.25	-11,167,154.12

(三十五) 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	1,077,703.13	1,683,367.60
权益法核算的长期股权投资收益	-3,520,174.50	-154,526.13
处置长期股权投资产生的投资收益	100,154,514.06	108,058.05
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	-1,875,579.84	6,323,179.51
持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		
其他	-9,849,686.52	-9,849,686.52
合 计	85,986,776.33	-1,889,607.49

注：其他为其他非流动资产的本期摊销额。

2. 按成本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
上海中城联盟投资管理有限公司	1,077,703.13	1,683,367.60	
合 计	1,077,703.13	1,683,367.60	—

3. 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	-5,118.61	146,564.10	
北京天行九州拳击俱乐部有限公司	-3,217,687.42		
秦皇岛天行建房地产开发有限公司	-1,250.12	-363.14	
北京华亿三高体育发展有限公司	-296,118.35	-300,727.09	
合 计	-3,520,174.50	-154,526.13	—

4. 处置长期股权投资产生的投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额
深圳北大附中教育投资有限公司		108,058.05
大连王子饭店有限公司	52,319,573.68	
三亚河港置业有限公司	47,834,940.38	
合 计	100,154,514.06	108,058.05

(三十六) 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	44,109.60	65,221.47	44,109.60
其中：固定资产处置利得	44,109.60	65,221.47	44,109.60
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	40,744,075.84	4,201,000.00	40,744,075.84
盘盈利得	2,000.00		2,000.00
取得子公司的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益			
其他			
合 计	40,790,185.44	4,266,221.47	40,790,185.44

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	7,563,000.00	4,201,000.00	

拆迁补偿收入	33,181,075.84		子公司大连王子饭店有限公司拆迁补偿
合 计	40,744,075.84	4,201,000.00	—

2011年1月26日，公司与大连老虎滩海洋公园签署了《王子饭店动迁补偿协议书》，大连老虎滩海洋公园向公司全资子公司大连王子饭店有限公司支付了9,130万元，作为王子饭店的动迁补偿费用。按照企业会计准则解释3的规定，对于补偿动迁中发生的固定资产和无形资产损失、有关费用性支出、停工损失的部分转入递延收益，并按照《企业会计准则第16号——政府补助》进行会计处理确认为营业外收入。

(三十七) 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	44,406,909.17	106,335.06	44,406,909.17
其中：固定资产处置损失	15,120,288.79	106,335.06	15,120,288.79
无形资产处置损失			
长期待摊费用处置损失	29,286,620.38		29,286,620.38
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	6,200,000.00	8,200,000.00	6,200,000.00
固定资产报废损失			
其他	72,955.95	72,420.07	72,955.95
合 计	50,679,865.12	8,378,755.13	50,679,865.12

(三十八) 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	157,782,749.02	244,234,617.68
递延所得税	-2,172,605.95	3,976,508.57
合 计	155,610,143.07	248,211,126.25

(三十九) 净资产收益率和每股收益的计算过程

1. 加权平均净资产收益率

项 目	序号	本期发生额	上期发生额	
归属于公司普通股股东的净利润	a	362,412,431.16	546,588,947.10	
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	b	243,861,740.52	534,395,782.98	
归属于公司普通股股东的期初净资产	c	3,341,568,004.18	2,885,271,634.12	
报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	d			
报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	e	99,321,835.10	90,292,577.04	
报告期月份数	f	12	12	
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	g			
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	h	7	6	
因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动	i			
发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数	j			
加权平均净资产收益率	按归属于公司普通股股东的净利润计算	$l = a / (c + a \div 2 + d \times g \div f - e \times h \div f \pm i \times j \div f)$	10.46%	17.56%
	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	$m = b / (c + a \div 2 + d \times g \div f - e \times h \div f \pm i \times j \div f)$	7.04%	17.16%

2. 基本每股收益

项 目	序号	本期发生额	上期发生额
期初股份总数	a	993,218,351	902,925,774
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	b	198,643,670	288,936,247
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	c		
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	d		
报告期月份数	e		
报告期因回购等减少股份数	f		

项 目	序号	本期发生额	上期发生额	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	g			
报告期缩股数	h			
发行在外的普通股加权平均数	$i = a + b + c \times d \div e - f \times g \div e - h$	1,191,862,021	1,191,862,021	
归属于公司普通股股东的净利润	j	362,412,431.16	546,588,947.10	
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	k	243,861,740.52	534,395,782.98	
基本每股收益	按归属于公司普通股股东的净利润计算	$l = j \div i$	0.30	0.46
	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	$m = k \div i$	0.20	0.45

3. 稀释每股收益

项 目	序号	本期发生额	上期发生额	
期初股份总数	a	993,218,351	902,925,774	
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	b	198,643,670	288,936,247	
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	c			
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	d			
报告期月份数	e			
报告期因回购等减少股份数	f			
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	g			
报告期缩股数	h			
发行在外的普通股加权平均数	$i = a + b + c \times d \div e - f \times g \div e - h$	1,191,862,021	1,191,862,021	
认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数	j			
归属于公司普通股股东的净利润	k	362,412,431.16	546,588,947.10	
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	l	243,861,740.52	534,395,782.98	
稀释每股收益	按归属于公司普通股股东的净利润计算	$m = k \div (i + j)$	0.30	0.46
	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	$n = l \div (i + j)$	0.20	0.45

(四十) 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	本 期 金 额
利息收入	7,150,162.47
政府补贴	7,563,000.00
往来款	29,747,526.62
代收款项	31,764,260.57
收回押金及保证金	43,001,360.74
合 计	119,226,310.40

2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本 期 金 额
费用支出	121,086,816.89
捐赠	6,200,000.00
押金及保证金	798,635.45
代付款项	4,816,704.66
往来款	193,176,527.85
其他	318,589.56
合 计	326,397,274.41

3. 收到的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本 期 金 额
苏州信托有限公司	186,890,000.00
苏州工业园区时尚舞台国际名品经营有限公司	100,000,000.00
合 计	286,890,000.00

4. 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本 期 金 额
-----	---------

项 目	本 期 金 额
北京新鸿基盛城置业集团有限公司	500,000,000.00
合 计	500,000,000.00

(四十一) 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

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	359,023,912.69	544,362,499.32
加: 资产减值准备	31,209,654.25	-11,167,154.12
固定资产折旧 油气资产折耗 生产性生物资产折旧	13,567,792.99	12,024,402.01
无形资产摊销	2,469,555.62	587,086.77
长期待摊费用摊销	993,031.65	3,972,126.60
处置固定资产无形资产和其他长期资产的损失	11,181,723.73	41,113.59
固定资产报废损失	0.00	
公允价值变动损失	-450,000.75	450,000.75
财务费用	88,405,898.85	73,145,237.48
投资损失	-85,986,776.33	1,889,607.49
递延所得税资产减少	-2,172,605.95	3,976,508.57
递延所得税负债增加	0.00	
存货的减少	-1,009,396,110.96	-1,695,747,722.41
经营性应收项目的减少	-523,811,561.94	208,943,811.09
经营性应付项目的增加	-159,110,929.25	-285,623,602.81
其他	0.00	
经营活动产生的现金流量净额	-1,274,076,415.40	-1,143,146,085.67
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		

项 目	本期发生额	上期发生额
现金的期末余额	860,389,589.53	1,876,140,804.93
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	-1,015,751,215.40	-119,091,659.13

2. 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

项 目	本期发生额	上期发生额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 取得子公司及其他营业单位的价格		
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物		
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
4. 取得子公司的净资产		
流动资产		
非流动资产		
流动负债		
非流动负债		
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：		
1. 处置子公司及其他营业单位的价格	112,679,856.33	59,917,037.24
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	55,850,000.00	59,917,037.24
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	67,521.76	59,917,037.24
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	55,782,478.24	
4. 处置子公司的净资产	65,735,478.13	59,917,037.24
流动资产	153,140,173.11	59,917,037.24
非流动资产	4,999.00	

项 目	本期发生额	上期发生额
流动负债	87,409,693.98	
非流动负债		

3. 现金和现金等价物的构成

项 目	期末数	年初数
一、现金	860,389,589.53	1,876,140,804.93
其中：库存现金	590,282.65	605,853.43
可随时用于支付的银行存款	859,799,306.88	1,875,534,950.50
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	860,389,589.53	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

(一) 本企业的母公司情况

单位：万元 币种：人民币

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		10,000.00	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分别持有乾通科技实业有限公司 84%、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，芦清云持有北京智平投资有限公司 99%的股权。

(二) 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
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

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	杨勇	物业管理	500	100	100	74264169-1
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
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	文化体育	2,000	80	80	55309592-7
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
中嘉合创投资有限公司	全资子公司	有限责任公司	北京市海淀区长春桥路 11 号 2 号楼 17 层 1705 室	许军	投资管理	5,000	100	100	58768160-9
北京英睿时代教育投资有限公司	全资子公司	有限责任公司	北京市海淀区万柳星标家园 11 号楼 2 层 201 室	王肖玉	投资管理	4,000	100	100	58771735-X
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

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
苏州万城置地房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	苏州高新区镇湖街道寺桥南街2号	侯延良	房地产开发	800	100	100	58842673-0
天津堂庭商业管理有限公司	全资子公司	有限责任公司	天津市红桥区尚都家园2-5-109	李劫	商业管理	500	100	100	58641025-X
唐山亿城房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	唐山市唐山路北区伍家庄大街15号底商	周柏生	房地产开发	500	80	80	58543715-1

(三) 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	北京市海淀区复兴路47号天行健商务大厦23层2602-2 (住宅)	马寅	文化体育	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	9,975,469.77		9,975,469.77		-10,237.23
北京天行九州拳击俱乐部有限公司	3,586,048.55	21,423.38	3,564,625.17		-6,435,374.83
二、联营企业					
北京华亿三高体育发展有限公司	23,202,221.56	45.00	23,202,176.56	4,000,000.00	-740,295.87
秦皇岛天行建房地产开发有限公司	10,020,826.82	42,050.00	9,978,776.82		-2,551.27

(四) 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
北京智平投资有限公司	受同一实际控制人控制	56206115-5
北京程理投资有限公司	受同一实际控制人控制	69502500-0
北京能通恒华投资有限责任公司	受同一实际控制人控制	68692356-2
北京坤润众合投资咨询有限公司	受同一实际控制人控制	69767749-1

(五) 关联交易情况

存在控制关系且已纳入本公司合并财务报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

(六) 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	年初余额
其他应付款：	北京阳台山旅游经营管理有限公司	9,790,000.00	

八、或有事项

(一) 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 12 月 31 日，担保总额为 269,031.25 万元，担保余额约为 148,553.50 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。

(二) 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股权、公司以持有的秦皇岛天行九州房地产开发有限公司 70% 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。

(三) 公司为全资子公司江苏亿城地产有限公司的 1.5 亿元银行贷款提供信用担保。截至本报告期末, 该笔担保余额为 14,500.00 万元。

(四) 公司为控股子公司苏州亿城山水房地产开发有限公司的 3.5 亿元银行贷款提供信用担保。截至本报告期末, 该笔担保余额为 7,500.00 万元。

(五) 公司全资子公司北京亿城房地产开发有限公司为公司全资子公司江苏亿城地产有限公司的 1 亿元借款提供信用担保。截至本报告期末, 该笔担保余额为 1 亿元。

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

(一) 重要的资产负债表日后事项说明

本报告期公司无应披露的重要的资产负债表日后事项。

(二) 资产负债表日后利润分配情况说明

根据第六届董事会第二次会议通过的 2011 年度利润分配预案, 公司 2011 年度利润分配预案为: 以公司总股本 1,191,862,021 股为基数, 向全体股东每 10 股派现金股利 0.1 元(含税)。

十一、其他重要事项

(一) 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责任公司(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。

(二) 经 2011 年 3 月 29 日召开的第五届董事会临时会议审议通过, 公司、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。截至报告期末，项目公司苏州亿城山水房地产开发有限公司已成立。

（三）经2011年11月9日召开的第五届董事会临时会议审议通过，公司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”）与北京润德灏天投资咨询有限公司（以下简称“润德灏天公司”）签订《合作协议》，约定北京亿城和润德灏天公司合作成立项目公司，共同开发建设双方于2011年10月8日联合取得的唐山大城山项目。截至报告期末，项目公司唐山亿城房地产开发有限公司已成立。

（四）经2011年12月29日召开的第五届董事会临时会议审议通过，公司与大连佳尔伦房地产开发有限公司（以下简称“大连佳尔伦公司”）签订了《大连山东路项目合作协议》，约定本公司和大连佳尔伦公司成立项目公司，合作开发双方于2011年7月11日联合取得的大连山东路项目。

（五）2007年12月，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12月，北京亿城和苏州翠城签订《民事调解书》，约定：（1）苏州翠城将其在项目公司中的45%股权在原有出资额的基础上以1800万元的溢价转让给北京亿城，此后在项目公司中不再享有任何权益；（2）北京亿城向苏州翠城支付股权转让款和1800万元解约补偿款（已支付1720万元，尚余80万元）后，苏州翠城应配合办理项目公司的股权转让手续。

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）

（一）其他应收款

1. 按种类披露

种类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款								
按组合计提坏账准备的应收账款								
组合1（账龄分析）	475,647,801.50	26.63	28,269,434.05	5.94	200,000,000.00	15.28	6,000,000.00	3.00
组合2（合并范围内）	1,310,532,184.87	73.37			1,108,455,833.50	84.72		
组合小计	1,786,179,986.37	100.00	28,269,434.05	1.58	1,308,455,833.50	100.00	6,000,000.00	0.46
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款								
合计	1,786,179,986.37	100.00	28,269,434.05	1.58	1,308,455,833.50	100.00	6,000,000.00	0.46

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款情况：

账龄	期末数			年初数		
	金额	比例 (%)	坏账准备	金额	比例 (%)	坏账准备
1年以内	275,647,801.50	57.95	8,269,434.05	200,000,000.00	100	6,000,000.00
1-2年	200,000,000.00	42.05	20,000,000.00			

账龄	期末数			年初数		
	金额	比例 (%)	坏账准备	金额	比例 (%)	坏账准备
2-3 年						
3-4 年						
4-5 年						
5 年以上						
合 计	475,647,801.50	100	28,269,434.05	200,000,000.00	100	6,000,000.00
净额	447,378,367.45			194,000,000.00		

2. 本期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情况

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。

3. 本期通过重组等其他方式收回的其他应收款情况

本期无通过重组等其他方式收回的应收账款。

4. 本报告期实际核销的其他应收款情况

本报告期无实际核销的其他应收款。

5. 其他应收款余额中持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款

截至 2011 年 12 月 31 日止，其他应收款余额中无持有公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

6. 其他应收款金额前五名

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 (%)

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
北京亿城房地产开发有限公司	合并范围内子公司	688,045,874.18	1年以内	38.52
秦皇岛天行九州房地产开发有限公司	合并范围内子公司	481,505,715.00	2年以内	26.96
唐山市陡河青龙河管理委员会	非关联方	390,674,200.00	2年以内	21.87
北京阳光四季花园房地产开发有限公司	合并范围内子公司	80,480,595.69	1年以内	4.51
海南森河投资有限公司	非关联方	74,473,601.50	1年以内	4.17
合计		1,715,179,986.37		96.03

7. 应收关联方账款情况

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(%)
北京亿城房地产开发有限公司	合并范围内子公司	688,045,874.18	1年以内	38.52
秦皇岛天行九州房地产开发有限公司	合并范围内子公司	481,505,715.00	3年以内	26.96
北京阳光四季花园房地产开发有限公司	合并范围内子公司	80,480,595.69	1年以内	4.51
北京西海龙湖置业有限责任公司	合并范围内子公司	50,500,000.00	1年以内	2.83
天津亿城山水房地产开发有限公司	合并范围内子公司	10,000,000.00	1-2年	0.56
合计		1,310,532,184.87		73.38

8. 终止确认的其他应收款情况。

本报告期末发生终止确认的其他应收款。

9. 以其他应收款为标的的资产证券化业务情况

本报告期无以其他应收款为标的的资产证券化业务。

(二) 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				
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				75,000,000.00
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	2.245	2.245				1,077,703.13
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	24.50	24.50				

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
北京华亿三高体育发展有限公司	权益法	10,000,000.00	7,182,741.73	2,203,881.65	9,386,623.38	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				5,950,000.00
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				
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	0.00	90	90				
中嘉合创投资有限公司	成本法	50,000,000.00		50,000,000.00	50,000,000.00	100	100				
北京天行九州拳击俱乐部有限公司	权益法	5,000,000.00		1,782,312.58	1,782,312.58	50	50				
合计	—	1,155,741,038.56	1,092,923,780.29	50,179,044.25	1,143,102,824.54	--	--				82,027,703.13

(三) 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	82,027,703.13	363,113,123.89
权益法核算的长期股权投资收益	-3,513,805.77	-300,727.09
处置长期股权投资产生的投资收益	93,451,080.35	-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	-1,875,579.84	6,323,179.51
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	170,089,397.87	369,052,613.55

2. 按成本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
北京亿城山水房地产开发有限公司		300,000,000.00	
上海中城联盟投资管理有限公司	1,077,703.13	1,683,367.60	
大连渤海饭店有限公司	5,950,000.00		
江苏亿城地产有限公司	75,000,000.00	61,429,756.29	
合 计	82,027,703.13	363,113,123.89	—

3. 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
-------	-------	-------	--------------

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	-296,118.35	-300,727.09	
北京天行九州拳击俱乐部有限公司	-3,217,687.42		
合计	-3,513,805.77	-300,727.09	—

4. 处置长期股权投资产生的投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额
大连亿城教育投资有限公司		-82,962.76
大连王子饭店有限公司	46,408,230.33	
三亚河港置业有限公司	47,042,850.02	
合计	93,451,080.35	-82,962.76

(四) 现金流量表补充资料

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	107,580,568.32	315,079,833.49
加: 资产减值准备	22,269,434.05	-4,955,375.33
固定资产折旧 油气资产折耗 生物性生物资产折旧		4,604,795.40
无形资产摊销		457,309.70
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	450,000.75
财务费用	70,423,881.73	68,009,150.48
投资损失	-170,089,397.87	-369,052,613.55
递延所得税资产减少		
递延所得税负债增加		
存货的减少		

项 目	本期发生额	上期发生额
经营性应收项目的减少	-743,874,103.62	-93,485,869.19
经营性应付项目的增加	21,934,369.58	32,655,092.03
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-692,205,248.56	-46,237,676.22
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	132,689,569.01	884,814,328.16
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	-752,124,759.15	-338,872,498.10

十三、补充资料

（一）当期非经常性损益明细表

项 目	金 额	说 明
非流动资产处置损益	55,791,714.49	
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）	40,744,075.84	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	30,674,200.00	
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		

项 目	金 额	说 明
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	-1,425,579.09	
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	-6,270,955.95	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	956,713.65	
减：少数股东权益影响额（税后）	6,051.00	
合 计	118,550,690.64	

（二）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	10.46	0.30	0.30
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	7.04	0.20	0.20

(三) 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

报表项目	期末余额 (或本期金额)	年初余额 (或上年金额)	变动比率	变动原因
货币资金	860,389,589.53	1,876,140,804.93	-54.14%	主要为本期支付项目地价款、一级开发合作款所致
交易性金融资产		29,550,049.25	-100.00%	出售证券投资产品所致
预付账款	316,570,966.00	8,491,864.35	3627.93%	主要为本期支付大连山东路项目地价款所致
其他应收款	457,646,677.28	251,928,048.43	81.66%	主要为本期支付唐山项目一级开发合作款、新增应收海南森河投资有限公司的债权转让款所致
在建工程	43,066,745.79	14,833,248.47	190.34%	主要为本期继续建设秦皇岛体育休闲公园所致
长期待摊费用		29,660,652.03	-100.00%	主要为本期大连王子饭店完成动迁, 长期待摊费用全部转销所致
递延所得税资产	4,853,092.04	2,680,486.09	81.05%	主要为本期坏账准备增加、相应递延所得税资产增加所致
短期借款	200,000,000.00	90,000,000.00	122.22%	本期新增银行短期贷款所致
应付账款	621,711,987.46	390,829,762.19	59.07%	主要为本期项目结算后, 相应的应付工程结算款增加所致
其他应付款	201,574,262.44	561,144,566.73	-64.08%	主要为本期归还北京新鸿基盛城置业集团有限公司 5 亿应付款所致
一年内到期的非流动负债	1,370,700,000.00	520,000,000.00	163.60%	主要为本期中诚信托借款转入一年内到期的非流动负债所致
长期借款	1,297,284,100.00	673,000,000.00	92.76%	主要为本期新增银行贷款所致
长期应付款	201,513,502.47	850,700,000.00	-76.31%	主要为本期中诚信托借款转入一年内到期的非流动负债所致
营业税金及附加	291,730,971.44	526,691,198.22	-44.61%	主要为本期可结算销售收入减少引起销售税金相应减少, 同时结算项目增值率下降从而预提土地增值税下降所致
销售费用	84,534,238.83	54,696,981.38	54.55%	主要为本期在建在售项目增加、营销推广费用相应增加所致
管理费用	95,936,657.83	73,402,442.65	30.70%	主要为本期业务规模扩大、行政和人员费用增加所致

报表项目	期末余额 (或本期金额)	年初余额 (或上年金额)	变动比率	变动原因
资产减值损失	31,209,654.25	-11,167,154.12	379.48%	主要为本期支付唐山项目一级开发合作款、计提相应的坏账准备增加所致
投资收益	85,986,776.33	-1,889,607.49	4650.51%	主要为本期转让子公司大连王子饭店公司、三亚河港公司股权确认收益所致
营业外收入	40,790,185.44	4,266,221.47	856.12%	主要为本期子公司大连王子饭店公司收到拆迁补偿所致
营业外支出	50,679,865.12	8,378,755.13	504.86%	主要为本期非流动资产处置损失增加所致
所得税费用	155,610,143.07	248,211,126.25	-37.31%	主要为利润总额减少, 所得税费用相应减少所致

十四、财务报表的批准报出

本财务报表于 2012 年 2 月 28 日经公司第六届董事会第二次会议批准报出。

备查文件

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

董事长：张丽萍
亿城集团股份有限公司
二〇一二年三月一日