

YELAND 亿城

亿城集团股份有限公司

2013 年度报告

2014 年 2 月

第一节 重要提示、目录和释义

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 2013 年 12 月 31 日的公司总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.22 元（含税），不送股，也不进行资本公积金转增股本。

公司负责人朱卫军、主管会计工作负责人杨敏及会计机构负责人(会计主管人员)陈一微声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

本年度报告涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

目录

第一节 重要提示、目录和释义	2
第二节 公司简介	6
第三节 会计数据和财务指标摘要	9
第四节 董事会报告	11
第五节 重要事项	29
第六节 股份变动及股东情况	38
第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况	43
第八节 公司治理	52
第九节 内部控制	57
第十节 财务报告	59
第十一节 备查文件目录	140

释义

释义项	指	释义内容
公司、本公司、亿城股份	指	亿城集团股份有限公司
海航资本	指	海航资本控股有限公司，公司控股股东
海航工会	指	海南航空股份有限公司工会委员会，公司实际控制人
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，公司全资子公司
亿城上海	指	亿城集团上海投资有限公司，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，公司全资子公司
苏州亿城山水	指	苏州亿城山水房地产开发有限公司，公司全资子公司
苏州亿城翠城	指	苏州亿城翠城地产有限公司，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
澜溪风电	指	澜溪风电科技(大连)有限公司，公司全资子公司
北京西海龙湖	指	北京西海龙湖置业有限公司，公司控股子公司
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
嘉丰矿业	指	淄博嘉丰矿业有限公司，公司控股子公司
亿城投资基金公司	指	亿城高安房地产投资基金管理（北京）有限公司，公司全资子公司，报告期后，更名为“亿城投资基金管理（北京）有限公司”

重大风险提示

公司在本报告的“董事会报告”一节中，详细描述了公司可能面对的风险因素及应对策略，敬请投资者关注相关内容。

《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网为公司信息披露指定媒体，公司所有信息均以在上述指定媒体刊登的信息为准。

第二节 公司简介

一、公司信息

股票简称	亿城股份	股票代码	000616
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	亿城集团股份有限公司		
公司的中文简称	亿城股份		
公司的外文名称（如有）	YELAND GROUP CO.,LTD.		
公司的外文名称缩写（如有）	YELAND		
公司的法定代表人	朱卫军		
注册地址	辽宁省大连市中山区中山路 124 号		
注册地址的邮政编码	116001		
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		
办公地址的邮政编码	100089		
公司网址	http://www.yeland.com.cn		
电子信箱	ir@yeland.com.cn		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	吴建国 先生	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	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	(010)58816885
传真	(010)58816666	(010)58816666
电子信箱	ir@yeland.com.cn	ir@yeland.com.cn

三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸的名称	中国证券报、上海证券报、证券时报、证券日报
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

四、注册变更情况

	注册登记日期	注册登记地点	企业法人营业执照注册号	税务登记号码	组织机构代码
首次注册	1993 年 05 月 27 日	大连市工商行政管理局	2102001100258	210202241278804	24127880-4
报告期末注册	2013 年 09 月 27 日	大连市工商行政管理局	210200000261664	210202241278804	24127880-4
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	<p>1、1996 年 10 月 22 日，公司首次公开发行股票，并于 1996 年 11 月 8 日在深圳证券交易所挂牌上市交易，公司经营范围为：饮食服务业，汽车出租、国内商业、广告、咨询服务、旅游业、医疗、房地产、物资经销、烹饪技术培训、提供劳务、船务代理。</p> <p>2、1999 年 1 月 28 日，公司经营范围变更为：饮食服务业，汽车出租、国内商业、广告、咨询服务、旅游业、医疗、房地产、物资经销、烹饪技术培训、提供劳务、船务代理、住宿、舞厅、卡拉 OK、桑拿、美容美发、洗衣、打字、复印、场地出租、展览服务、食品加工、水产品加工（限分公司经营）。</p> <p>3、1999 年 6 月 18 日，公司经营范围变更为：饮食服务业，汽车出租、国内商业、广告、咨询服务、旅游业、医疗、房地产、物资经销、烹饪技术培训、提供劳务、船务代理、住宿、舞厅、卡拉 OK、桑拿、美容美发、洗衣、打字、复印、场地出租、展览服务、食品加工、水产品加工（限分公司经营）、摊位出租。</p> <p>4、2002 年，公司主营业务发生重大变化，由原来以酒店业、房地产业、生物制药业为主，调整为以房地产业、教育产业、酒店旅游业为主。</p> <p>5、2009 年 7 月 6 日，公司经营范围变更为：房地产、场地出租、摊位出租；饮食服务业(限分公司经营)、住宿(限分公司经营)；国内商业、物资经销；广告、咨询服务、展览服务。6、2012 年 3 月 12 日，公司经营范围变更为：房地产、场地出租、摊位出租；饮食服务业（限分公司经营）、住宿（限分公司经营）；国内商业、物资经销；广告、咨询服务、展览服务；投资管理。</p>				
历次控股股东的变更情况（如有）	<p>1、1996 年 10 月，公司首次公开发行股票，并于 1996 年 11 月 8 日在深圳证券交易所挂牌上市交易；大连渤海集团有限公司持有本公司 2080 万股，占公司总股本的 41.6%，为公司第一大股东。</p> <p>2、2002 年 9 月，公司第一大股东大连渤海集团有限公司持有的本公司 29,028,071 股（占总股本的 19.97%）进行拍卖，其中北京星标投资有限公司竞得 2000 万股，上述股权在 2002 年 10 月 18 日完成过户，北京星标投资有限公司持有的本公司股份由 23,258,393 股增至 43,258,393 股，占本公司总股本的 29.76%，成为公司新的第一大股东。</p>				

	<p>3、2003 年 1 月 24 日，公司接到第一大股东北京星标投资有限公司通知，该公司名称变更为“北京乾通投资有限公司”。</p> <p>4、2008 年 1 月 19 日，公司接到第一大股东北京乾通投资有限公司通知，该公司名称变更为“乾通科技实业有限公司”。</p> <p>5、2013 年 8 月 6 日，公司接到乾通科技实业有限公司（以下简称“乾通实业”）通知，2013 年 8 月 6 日，乾通实业与海航资本签署了《股份转让协议》，乾通实业将其持有的公司全部股份（285,776,423 股，占公司总股本的 19.98%）转让给海航资本。2013 年 8 月 20 日，上述股权转让完成过户登记，海航资本成为公司新的控股股东。</p>
--	--

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 11 层 1101
签字会计师姓名	孙格、刘璐

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	2013 年	2012 年	本年比上年增减(%)	2011 年
营业收入（元）	2,591,951,176.01	2,555,963,291.79	1.41%	2,156,269,889.79
归属于上市公司股东的净利润（元）	213,539,215.75	321,889,071.70	-33.66%	362,412,431.16
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	88,952,109.91	249,466,278.22	-64.34%	243,861,740.52
经营活动产生的现金流量净额（元）	-1,865,188,792.23	1,214,712,919.30	-253.55%	-1,274,076,415.40
基本每股收益（元/股）	0.15	0.23	-34.78%	0.25
稀释每股收益（元/股）	0.15	0.23	-34.78%	0.25
加权平均净资产收益率（%）	5.38%	8.56%	-3.18%	10.46%
	2013 年末	2012 年末	本年末比上年末增减(%)	2011 年末
总资产（元）	11,747,861,729.07	11,640,400,729.43	0.92%	9,871,552,689.97
归属于上市公司股东的净资产（元）	4,240,081,406.57	3,892,211,438.63	8.94%	3,604,658,600.24

二、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2013 年金额	2012 年金额	2011 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	100,729,256.74	24,927,937.12	55,791,714.49	主要收益：处置北京亿城山水房地产开发有限公司 100% 股权，产生收益 3678.62 万元，处置秦皇岛天行九州旅游置业开发有限公司 70% 股权，产生收益 6534.63 万元。
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	19,028,000.00	27,542,103.00	40,744,075.84	主要为子公司收到的当地政府发放的企业发展扶持资金 1893.8

受的政府补助除外)				万元。
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	21,600,000.00	25,957,988.89	30,674,200.00	根据协议，对支付给唐山陡河青龙河管理委员会的土地一级开发合作款计提资金占用费
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		0.00	-1,425,579.09	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-385,791.65	-2,821,950.00	-6,270,955.95	
减：所得税影响额	16,355,444.12	3,190,834.62	956,713.65	
少数股东权益影响额（税后）	28,915.13	-7,549.09	6,051.00	
合计	124,587,105.84	72,422,793.48	118,550,690.64	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

适用 不适用

第四节 董事会报告

一、概述

（一）宏观经济和市场形势分析

2013年，中国经济呈现稳中有进、稳中向好的发展态势，全年GDP同比增长7.7%。同时，房地产行业调控政策在坚持“限购、限贷、限价”的基础上，出现了较为明显的思路转向，调控的重心从以抑制房价、抑制需求为主，转向以加大保障房建设、健全住房供应体系为主。

受国家宏观经济稳中有进、货币信贷政策和房地产行业调控政策相对稳定的影响，2013年我国房地产市场延续了2012年以来的回暖势头，加速上行。2013年，全国商品房销售面积和销售额大幅增长。国家统计局数据显示，2013年全国商品房销售面积130,551万平方米，同比增长17.3%，增速比2012年提高15.5个百分点；商品房销售额81,428亿元，同比增长26.3%，增速比2012年提高16.3个百分点。同时，土地市场随楼市回暖而上行，这有利于未来商品房市场的供应。

在市场整体回暖的同时，企业的两极分化急剧加速，行业集中度继续上升，大型和超大型房企表现抢眼，中小型房企面临巨大的生存和发展挑战。根据行业权威研究机构CRIC（克而瑞信息集团）的统计数据，2013年，前50名房企的销售金额占全国市场的25.35%，销售面积占全国市场的15.42%，销售金额超过千亿元的房企已达7家，销售金额前50名的入榜门槛超过150亿元。“强者恒强”、“大象起舞”的竞争格局已是不争的事实，中小房企在资产规模、经营效率、品牌知名度和认可度等方面普遍缺乏竞争优势，抗风险能力较弱，发展空间大幅压缩，面临被迫退出主流开发商行列的风险。

（二）公司经营成果

2013年，公司平稳实现了控股股东和实际控制人的变更，海航资本成为公司新的控股股东。在顺利完成股权变更的同时，公司按计划推进了经营管理工作，并在战略转型上迈出了实质性的一步。

1、积极推进战略转型，正式启动非公开发行股票工作

控股股东变更后，公司进一步积极推进战略转型，确定了将公司打造成为金融投资平台的战略发展方向。2013年12月底，公司董事会审议通过了非公开发行股票预案，拟向包括控股股东海航资本在内的不超过十名特定投资者发行股份，计划募集资金不超过30.6亿元，并以其中约27.59亿元增资参股渤海国际信托有限公司（以下简称“渤海信托”），预计获得渤海信托27.93%股份，从而为公司增加信托业务。同时，经公司董事会审议通过，公司计划向子公司亿城投资基金管理（北京）有限公司增资2.7亿元，使其注册资本增至3亿元，将其打造成公司的基金投资和管理平台，为公司未来开展基金业务打下必要的基础。

2、经营绩效有所下降，财务结构保持稳健

2013年，公司实现营业收入约25.92亿元，同比增长1.41%，实现归属于上市公司股东的净利润约2.14亿元，同比下降33.66%。2013年公司部分结算项目的利润率较低，导致本期公司净利润同比下降。

2013年末，公司扣除预收账款后的实际资产负债率约为46%，较2012年末下降4个百分点，负债比例保持在合理范围内，保持了安全稳健的财务结构。

3、销售工作持续推进

公司全年可售货量充足，有北京燕西华府、天津亿城堂庭、天津倍幸福、苏州亿城天筑、苏州胥江一号、苏州苏秀天地等多个项目在售，分布于北京、天津、苏州等多个城市。

2013年，公司实现签约销售金额约23.43亿元，销售业绩同比下降的主要原因是刚需项目北京西山公馆

已基本清盘，剩余主要在售项目北京燕西华府、苏州胥江一号等为大户型，与市场主流需求有一定差异，去化较慢。

在销售工作中，公司准确把握首置首改型的市场需求，灵活调整产品结构，加大中小户型产品的销售力度，取得了较好的效果。其中，天津亿城华庭项目通过加推中小户型产品入市，单盘销售金额突破10亿元，成为市场上的一大亮点。

4、项目拓展和开发工作稳步开展

2013年9月份，公司通过“招拍挂”方式获取了上海前滩项目。该项目为办公和住宅混合用地，总规划建设面积约8万平方米。这是公司首次进入上海市场，是公司实施一线城市重点区域发展策略的重要体现。

2013年，公司根据现有可售量和市场情况，动态调整了开工节奏，天津亿城华庭三期的洋房、唐山叠山院（唐山大城山项目）等项目均按计划开工，截至2013年末，公司在施面积约80万平方米。

5、积极拓展多元化融资渠道

2013年，公司继续整合财务资源，开辟多元化融资渠道，深化与银行、信托等机构的合作，并合理借助了海航的资金支持，全年贷款净增加额约6.71亿元，为公司开展经营工作提供了有力的资金支持。

二、主营业务分析

1、概述

2013年，公司实现营业收入约 259,195.12万元，同比增长1.41%；营业成本约187,944.16万元，同比增加36.02%，主要原因是本期结算房屋面积增加，营业成本相应增加；实现归属于上市公司股东的净利润约21,353.92万元，同比减少33.66%，主要原因是部分结算项目的利润率较低，导致本期公司净利润同比下降。

公司实际经营业绩较曾公开披露过的本年度盈利预测低于或高于 20%以上的差异原因

适用 不适用

2、收入

2013年，公司实现营业收入 2,591,951,176.01元，同比增长1.41%，其中：房地产业收入2,582,177,988.92元，同比增长1.41%；体育文化业收入520,123.00元，同比减少82.56%；采矿业9,253,064.09元，同比增加100%。

公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

行业分类	项目	2013 年	2012 年	同比增减 (%)
房地产业	签约销售金额 (亿元)	23.43	34.7	-32.48%
	在施面积 (万平方米)	80	100	-20%
	存货 (元)	7,396,881,125.39	8,398,739,882.69	-11.93%

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

销售业绩同比下降的主要原因是刚需项目北京西山公馆已基本清盘，剩余主要在售项目北京燕西华府、苏州胥江一号等为大数据型，与市场主流需求有一定差异，去化较慢。

公司重大的在手订单情况

适用 不适用

公司报告期内产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	276,327,920.00
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例（%）	10.66%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例（%）
1	购房客户 1	150,000,000.00	5.79%
2	购房客户 2	51,002,400.00	1.97%
3	购房客户 3	30,386,708.00	1.17%
4	购房客户 4	23,279,274.00	0.9%
5	购房客户 5	21,659,538.00	0.84%
合计	--	276,327,920.00	10.66%

3、成本

单位：元

行业分类	项目	2013 年		2012 年		同比增减(%)
		金额	占营业成本比重 (%)	金额	占营业成本比重 (%)	
(1) 房地产业		1,866,477,868.51	99.31%	1,378,678,925.53	99.77%	35.38%
(2) 文化体育业		3,354,212.68	0.18%	2,844,031.66	0.21%	17.94%
(3) 采矿业		9,609,535.35	0.51%			100%
(4) 餐饮及物业出租			0%	245,534.90	0.02%	-100%

单位：元

产品分类	项目	2013 年		2012 年		同比增减(%)
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	

			(%)		(%)	
(1) 房产销售		1,790,382,994.10	95.26%	1,309,194,463.36	94.74%	36.75%
(2) 物业管理		74,593,668.23	3.97%	66,194,876.17	4.79%	12.69%
(3) 房地产出租		1,501,206.18	0.08%	3,289,586.00	0.24%	-54.36%
(4) 体育文化		3,354,212.68	0.18%	2,844,031.66	0.21%	17.94%
(5) 餐饮及物业出租			0%	245,534.90	0.02%	-100%
(6) 矿石		9,609,535.35	0.51%		0%	100%

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	721,477,401.33
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例（%）	54.88%

公司前 5 名供应商资料

√ 适用 □ 不适用

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例（%）
1	供应商 1	483,076,031.00	36.75%
2	供应商 2	131,104,333.33	9.97%
3	供应商 3	38,604,502.00	2.94%
4	供应商 4	34,657,600.00	2.64%
5	供应商 5	34,034,935.00	2.59%
合计	--	721,477,401.33	54.88%

4、费用

本期销售费用80,760,810.29元，比上年同期减少38.23%，主要原因为本期营销推广费用、销售佣金减少。

5、现金流

单位：元

项目	2013 年	2012 年	同比增减（%）
经营活动现金流入小计	2,728,654,106.66	3,725,576,941.67	-26.76%
经营活动现金流出小计	4,593,842,898.89	2,510,864,022.37	82.96%
经营活动产生的现金流量净额	-1,865,188,792.23	1,214,712,919.30	-253.55%
投资活动现金流入小计	985,391,940.75	52,864,242.22	1,764%

投资活动现金流出小计	256,920,452.96	380,296,110.67	-32.44%
投资活动产生的现金流量净额	728,471,487.79	-327,431,868.45	322.48%
筹资活动现金流入小计	2,231,840,000.00	2,286,415,900.00	-2.39%
筹资活动现金流出小计	1,778,438,400.74	2,399,539,300.52	-25.88%
筹资活动产生的现金流量净额	453,401,599.26	-113,123,400.52	500.8%
现金及现金等价物净增加额	-683,315,705.18	774,157,650.33	-188.27%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

- 1、本期经营活动现金流出比上年同期增加82.96%，主要为本期支付上海前滩地块地价款所致；
- 2、本期经营活动产生的现金流量净额比上年同期减少253.55%，主要为销售回款减少、同时支付上海前滩地块地价款所致；
- 3、本期投资活动现金流入比上年同期增加1764%，主要为本期收回秦皇岛天行九州委托贷款、同时处置子公司收到的现金增加所致；
- 4、本期投资活动现金流出比上年同期减少32.44%，主要为与上年同期相比，本年无购买子公司支付现金所致；
- 5、本期投资活动产生的现金流量净额比上年同期增加322.48%，主要为本期投资活动现金流入增加、流出减少所致；
- 6、本期筹资活动产生的现金流量净额比上年同期增加500.8%，主要为本期归还信托借款减少所致。

报告期内公司经营活动的现金流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

报告期内，公司销售回款减少，经营活动现金流入减少，同时支付大额地价款，经营活动现金流出增加，造成经营活动产生的现金流量净额为-18.65亿元。按照房地产会计政策的规定，项目竣工结算后才能确认营业收入、营业成本，因此支付地价款不影响公司本期净利润，导致本报告期经营活动的现金流量与本年度净利润存在重大差异。

三、主营业务构成情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减(%)
分行业						
房地产业	2,582,177,988.92	1,866,477,868.51	27.72%	1.41%	35.38%	-18.14%
体育文化业	520,123.00	3,354,212.68	-544.89%	-82.56%	17.94%	-549.55%
餐饮及物业出租				-100%	-100%	
矿业	9,253,064.09	9,609,535.35	-3.85%			
分产品						
房产销售	2,498,497,733.00	1,790,382,994.10	28.34%	1.31%	36.75%	-18.57%

物业管理	75,326,860.48	74,593,668.23	0.97%	2.93%	12.69%	-8.57%
房地产出租	8,353,395.44	1,501,206.18	82.03%	18.72%	-54.36%	28.78%
体育文化	520,123.00	3,354,212.68	-544.89%	-82.56%	17.94%	-549.55%
餐饮及物业出租				-100%	-100%	
矿业	9,253,064.09	9,609,535.35	-3.85%			
分地区						
北京	1,521,010,513.82	1,028,995,092.78	32.35%	-24.99%	-1.32%	-16.22%
苏州	43,410,801.10	36,987,821.27	14.8%	221.04%	601.47%	-46.21%
天津	1,017,756,674.00	800,924,911.54	21.3%	100.27%	140.19%	-13.08%
秦皇岛	520,123.00	2,924,255.60	-462.22%			
淄博	9,253,064.09	9,609,535.35	-3.85%			
大连				-100%	-100%	

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

适用 不适用

四、资产、负债状况分析

1、资产项目重大变动情况

单位：元

	2013 年末		2012 年末		比重增 减 (%)	重大变动说明
	金额	占总资产比 例 (%)	金额	占总资产比 例 (%)		
货币资金	1,258,463,789.68	10.71%	1,639,947,239.86	14.09%	-3.38%	
应收账款	116,515,584.52	0.99%	92,495,182.80	0.79%	0.2%	
存货	7,396,881,125.39	62.96%	8,398,739,882.69	72.15%	-9.19%	主要为本期合并范围变化，转出 存货所致
投资性房地产		0%		0%		
长期股权投资	93,427,961.94	0.8%	71,665,043.87	0.62%	0.18%	
固定资产	136,346,901.26	1.16%	216,670,609.95	1.86%	-0.7%	主要为本期合并范围变化，转出 固定资产所致
在建工程	9,750,250.89	0.08%	170,331,928.98	1.46%	-1.38%	主要为本期合并范围变化，转出 在建工程，同时淄博嘉丰矿业采 矿工程部分转入固定资产所致

2、负债项目重大变动情况

单位：元

	2013 年		2012 年		比重增减 (%)	重大变动说明
	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)		
短期借款	525,000,000.00	4.47%	170,000,000.00	1.46%	3.01%	主要为本期新增短期借款所致
长期借款	2,342,840,000.00	19.94%	2,765,000,000.00	23.75%	-3.81%	主要为根据借款协议一年内到期的长期借款转入一年内到期的非流动负债所致

五、核心竞争力分析

多元化协同发展战略

公司确定了逐步转型为金融投资平台的定位，计划以信托、基金为着力点，开展金融投资业务，同时以创新方式继续推进现有的房地产业务，以获得多元化的收入来源和利润增长点。合理的多元化发展战略可有效对冲单一行业的高周期性和高风险，有助于实现企业的持续、健康发展。

持续提升的人才队伍

公司的专业团队从业多年，在房地产开发、投资管理等方面积累了丰富的经验和突出的专业能力。同时，公司持之以恒地提高人才队伍的专业素养和学习能力，公司决策层和管理层具有较高的决策能力、危机意识和应变能力，能够主动针对外部环境变化作出反馈和调整。

稳健的财务管理风格

公司的资产负债率和净负债率处于行业较好水平。财务稳健能更有效地应对金融形势的变化和行业发展的调整，为公司的长期平稳发展提供足够的安全边际。

不断完善的内控体系

公司2011年被选定为上市公司内部控制规范试点，至今已至第三年。公司持续按照相关规定加强内部控制体系的建设，内控体系涵盖了公司各个子公司、职能部门以及公司业务的各个板块、环节。公司内部控制制度得到了严格执行，公司的决策和监督机制不断完善，经营管理水平和风险防范能力日益提高，公司的资产安全和有效经营得到有效保障。

六、投资状况分析

1、对外股权投资情况

(1) 对外投资情况

对外投资情况		
报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度（%）

167,280,000.00	517,800,000.00	-67.69%
被投资公司情况		
公司名称	主要业务	上市公司占被投资公司权益比例 (%)
亿城集团上海投资有限公司	实业投资, 投资管理, 资产管理, 投资咨询、房地产开发经营, 物业管理等	100%
天津堂庭商业管理有限公司	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	100%
上海中城联盟投资管理股份有限公司	实业投资, 资产管理	1.83%

(2) 持有金融企业股权情况

报告期内, 公司未持有金融企业股权。

2、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。

3、主要子公司、参股公司分析

单位: 元

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
北京亿城房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	房产销售	100,000,000.00	1,885,606,907.02	879,323,674.00	359,808,827.34	27,751,527.32	35,218,695.89
北京西海龙湖置业有限公司	子公司	房地产开发	房产销售	307,692,300.00	3,695,664,084.48	719,635,534.21	1,085,444,826.00	167,644,429.46	139,146,801.38
苏州亿城山水房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	房产销售	100,000,000.00	1,431,099,931.31	85,198,092.97	0.00	-3,179,477.37	-3,179,477.37
天津亿城地产有限公司	子公司	房地产开发	房产销售	190,000,000.00	357,094,767.19	274,195,126.43	12,800,239.00	775,251.08	608,823.88
天津亿城山水房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	房产销售	400,000,000.00	2,535,609,674.52	450,833,758.93	1,004,956,435.00	96,912,475.78	80,005,882.86
淄博嘉丰矿业股份有限公司	子公司	耐火粘土地下开采	矿石销售	31,000,000.00	112,577,869.09	27,790,918.10	9,253,064.09	-2,970,409.87	-2,886,800.85

深圳市倍特力电池有限公司	参股公司	生产、加工、销售电池	电池销售	11,627,907.00	247,333,641.71	94,425,739.23	239,170,388.39	21,462,131.00	18,671,095.09
--------------	------	------------	------	---------------	----------------	---------------	----------------	---------------	---------------

主要子公司、参股公司情况说明

1、北京亿城房地产开发有限公司主要从事房地产项目开发、商品房销售等业务，本期实现营业收入35,981万元，归属于母公司的净利润3,522万元，较上年同期降幅达91%，主要原因为项目尾盘销售，可结算房屋较上年同期减少。

2、北京西海龙湖置业有限公司主要从事房地产开发、商品房销售业务，本期实现营业收入108,544万元，归属于母公司的净利润13,915万元，较上年同期增幅达511%，主要原因为本期燕西华府C1区、D1区竣工结算。

3、天津亿城地产有限公司主要从事房地产开发、投资、销售、建筑材料销售、房地产信息咨询、物业管理业务，本期实现营业收入1,280万元，归属于母公司的净利润61万元，较上年同期降幅达99%，主要原因为项目尾盘销售，可结算房屋较上年同期减少。

4、天津亿城山水房地产开发有限公司主要从事房地产开发、销售、建筑材料销售、房地产信息咨询、物业管理业务，本期实现营业收入100,496万元，归属于母公司的净利润8,001万元，较上年同期增幅达502%，主要原因为本期天津亿城堂庭项目一期竣工结算。

报告期内取得和处置子公司的情况

公司名称	报告期内取得和处置子公司目的	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产和业绩的影响
北京亿城山水房地产开发有限公司	提升公司经营效率	出售股权	产生收益 3678.62 万元
北京万城置地房地产开发有限公司	提升公司经营效率	作为北京亿城山水的全资子公司，一并处置	
秦皇岛天行九州旅游置业开发有限公司	提升公司经营效率	出售股权	产生收益 6534.63 万元
秦皇岛天行九州海滨体育公园有限公司	提升公司经营效率	作为秦皇岛天行九州的全资子公司，一并处置	
亿城(北京)职业拳击俱乐部有限公司	提升公司经营效率	注销	产生损失 286.18 万元

4、非募集资金投资的重大项目情况

单位：万元

项目名称	计划投资总额	本报告期投入金额	截至报告期末累计实际投入金额	项目进度	项目收益情况
上海前滩地块	280,462	167,000	167,000	尚未开工	尚未开工
北京燕西华府	720,460.12	70,829.35	360,754.94	50%	本期净利润13914.68 万元

天津亿城堂庭	427,250	59,038.07	288,542.88	68%	本期净利润 8000.59 万元
苏州亿城天筑	125,820	8,569.44	87,372.61	70%	尚未竣工结算
苏州胥江一号	65,900	8,588.74	43,178	65%	尚未竣工结算
唐山叠山院	129,795	3,279.74	45,235.52	35%	尚未竣工结算
合计	1,749,687.12	317,305.34	992,083.95	--	--

5、主要房地产项目进展情况

项目名称	区位	权益比例	规划建筑面积(万平方米)	开发进度	报告期可售面积(万平方米)	报告期销售面积(万平方米)	报告期销售金额(亿元)	报告期结算面积(万平方米)	报告期结算金额(亿元)
北京西山公馆	北京	100%	10.546	竣工	0.65	0.28	0.74	0.67	1.37
北京燕西华府	北京	65%	58.81	开工	14.25	3.43	8.29	4.6	10.85
天津倍幸福	天津	100%	4.22	竣工	0.32	0.042	0.07	0.095	0.13
天津亿城堂庭	天津	100%	43.54	开工	16.09	6.49	10.09	6.42	10.05
苏州胥江一号	苏州	100%	10.04	开工	1.72	0.44	0.64	0	0
苏州亿城天筑	苏州	100%	14.89	开工	7.23	2.22	2.03	0	0
苏州苏秀天地	苏州	100%	1.08	开工	1.06	0.189	0.31	0.189	0.31
唐山叠山院项目	唐山	100%	16.52	开工	0	0	0	0	0
大连山东路项目	大连	56%	41.89	未开工	/	/	/	/	/
上海前滩项目	上海	100%	7.97	未开工	/	/	/	/	/

注：上表中，规划建筑面积包括地上、地下面积；可售面积、销售面积仅包括地上面积。

七、2014 年 1-3 月经营业绩的预计

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

适用 不适用

八、公司未来发展的展望

（一）行业发展趋势和竞争格局

中国的经济发展速度以及发展动力已经发生了巨大变化，房地产行业对于国民经济虽然仍然具有重要意义，但随着经济结构的优化调整，国民经济对房地产行业的依赖将日益减小。同时，虽然新一届政府在房地产调控上已经出现思路和方法的调整，不再一味重申调控不动摇、不放松，而把重心放在加强保障房建设和管理、完善住房供应体系上来，强调构建长效机制，但短期内看不到调控政策全面退出的可能，市场在相当长一段时期内仍将处于行政调控之下。公司认为，房地产行业和企业整体高度发展的黄金时期已经过去。而且，近年来房地产行业的市场集中度越来越高，竞争优势日益朝大型、超大型房企集中，中小型房企在规模、资源、资金、品牌等方面都面临很大的挑战。

中国城市化进程从房地产开发进入城市化管理阶段，以不动产投资管理为方向的金融投资，是中国城

市化进程新阶段的良性助力，定位于开发并持有或收购优质物业资产并管理的房地产投资商将获得广阔的发展空间。以不动产投资为主要投资方向的房地产私募基金近几年的发展经历，也为公司从开发商转型为投资商提供了有力参考。

（二）未来发展战略

如上所述，房地产行业的发展趋势和竞争格局已经发生了巨大的变化，如果延续公司原有的发展模式，未来公司的成长性、发展空间将受到较大制约。

展望未来，为了实现公司的持续、快速、健康发展，公司将大力创新发展模式，以构建金融投资平台为目标，合理采用新设公司、收购兼并等手段，逐步开展信托、基金及其他金融服务业和相关产业投资业务，优化公司的业务结构，增加公司的收益来源，逐渐完成从“开发商”到“投资商”的角色转变，从而打开公司的发展空间，实现公司的资产增值和规模增长，提高公司的经营效率和盈利能力，为股东创造更好的回报。

未来一段时期内，公司将以信托、基金为依托，以包括不动产投资管理在内的金融投资业务为核心业务。公司将在重点城市适度投资标志性物业，形成稳定的经营性收入，实现房地产业务的滚动性开发收入与经营性收入相结合，同时逐渐探索其他行业的投资机会；聚焦经济附加值高、市场空间广阔的区域，以环渤海、长三角区域的中心城市为基础，覆盖主要核心经济圈；将资产经营与资本运营相结合，以扎实的资产经营为基础，进行合理的资本运营，实现公司规模合理增长。

（三）2014年经营计划

作为一家规模较大、既有业务较为成熟的上市公司，实施战略转型将是一个循序渐进的过程。2014年，公司的首要工作是深化战略转型，由房地产开发企业转型为金融投资企业，以信托和基金为重点，并探索其他金融服务业和相关产业投资业务，同时逐步减少房地产开发业务。在深化转型的同时，公司将继续贯彻“存量专注去化，增量调整结构，专业提升效率”的工作方针，推动公司现有各项业务的发展，为公司整体战略布局服务。

2014年公司的重点工作包括：

第一，积极推进非公开发行相关工作，在获得相关机构审批后，按照非公开发行方案实施向渤海信托增资事项，从而为公司增加信托业务。渤海信托具有较好的盈利能力和广阔的发展空间，参股渤海信托将可丰富公司的业务板块和商业模式，增加公司的收入来源，提高公司的盈利能力。

第二，以子公司亿城投资基金管理（北京）有限公司为平台，打造高素质的基金管理团队，配置优质资源和专业力量，建立市场化投资标准，开展专业化运营管理，逐步树立基金管理品牌，形成市场影响力，使基金业务为公司的产业提升和战略转型服务。

第三，抓住房地产主流客户群的核心需求，不断调整、优化产品结构，根据市场变化准确把握入市时机和推盘节奏，抢占市场热销点，加大营销力度，积极促进天津亿城堂庭等房地产存量项目的成交，寻求销售业绩的突破，提高去化率。此外，公司还将推动唐山叠山院项目择机入市。

第四，逐步增加持有型物业，并积极关注、寻找合适的境外投资机会。公司将选择重点城市优质地段的持有型物业，努力挖掘和提升物业的综合价值，获取稳定的经营性收入，丰富公司的现金流，提高公司的抗风险能力，实现公司的持续、稳定发展。

第五，根据公司的整体战略发展需要并结合项目实际情况，通过合作或转让等方式处置低效房地产资产和其他资产，继续优化公司的资产结构，提高公司的经营效率，这也有助于公司集中各项资源实施战略转型。

第六，全面优化管控模式、产品结构、融资渠道、内部控制等，提升企业运营效率，为公司转型和加速成长提供管理支持；以市场和客户为导向，调整产品结构，重点打造快速去化的住宅产品或优质自持物业；加强现有各类产品的标准化建设工作；继续落实各项成本管理和优化措施；加强资金管理，提高资金使用效率，拓展融资渠道，降低融资成本；加大内控工作力度，保障公司合法合规运作，提高公司经营效

率。

（四）可能面临的风险及应对策略

公司正在实施战略转型，构建金融投资平台，未来可能面临政策风险、市场风险、财务风险、内控风险等风险因素。

1、政策风险

房地产和金融投资均与国家宏观经济形势及政策具有高度相关性，受到相关部门较为严厉的监管，并且相关政策具有一定的不确定性，可能对公司的经营环境和经营成果带来较大影响。

面对政策的不确定性，公司将坚持“应对重于预测”的原则，抓住政策的核心逻辑，坚持企业的发展战略和投资逻辑，并根据形势变化迅速制定灵活的应对措施。

2、市场风险

房地产和金融投资都是高度竞争的市场，并且市场形势变化迅速，对企业的应变能力提出了极高要求。

为有效应对市场风险，公司将持续从优化产品定位、提升决策和执行能力、强化成本管理、提高资金使用效率等角度夯实专业基础，提升公司的精细化管理程度，提高公司整体的经营管理效率和盈利能力。

3、财务风险

保持稳健的财务状况对于企业的持续健康发展具有重要意义。如果融资渠道不畅、财务结构不合理，则公司的持续经营能力和盈利能力将受到影响。

为了规避财务风险，确保企业经营的安全边际，公司将一如既往地保持稳健的财务策略：谨慎投资，理性获取符合公司战略和实际需要的各项资源；持续优化项目成本，坚持以市场接受的价格销售产品，尽快回笼资金，保持公司合理的现金头寸水平，抵御未知风险；进一步做好财务精细化管理和融资工作，争取长期、稳定、成本合理的资金来源。

4、内控风险

在公司的经营管理中，如果内部控制体系存在缺陷，内部控制执行不力，治理结构不完善，信息传递及沟通存在问题，内部监督不到位，则公司的经营管理效率和安全性将受到负面影响。

目前公司内部控制体系不存在重大缺陷，公司治理结构健全。未来公司将持续完善内部控制体系建设，进一步降低内部控制风险。

九、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

不适用

十、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

报告期内，公司的会计政策、会计估计和核算方法未发生变化。

十一、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

报告期内，公司未发生重大会计差错更正。

十二、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

1、与上年相比本年新增合并单位1家

本期公司于2013年10月8日出资设立亿城集团上海投资有限公司，注册资本人民币10,000万元。本期该公司自成立之日起纳入合并范围。

2、与上年相比本年减少合并单位5家

(1) 本期经公司第六届董事会临时会议审议通过，2013年2月4日，本公司、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（以下简称“北京亿城山水”）与北京国泰创业投资有限公司、霍尔果斯嘉泽股权投资有限公司（以下简称“交易对方”）签订《关于北京亿城山水房地产开发有限公司之股权转让协议》，本公司以22,100万元向交易对方出售北京亿城山水100%股权。报告期内，公司已收到上述股权转让全部转让款，股权转让过户手续已全部办理完成。本期北京亿城山水及其子公司北京万城置地房地产开发有限公司自股权转让日2013年2月28日不再纳入合并范围。

(2) 本期经公司第六届董事会临时会议审议通过，2013年6月25日，本公司、秦皇岛天行九州旅游置业开发有限公司（以下简称“秦皇岛天行九州”）与辉南县鼎丰荣鑫投资咨询有限公司、北京瑞佳雅轩装饰有限公司、兴国天泰雅鑫投资咨询有限公司、宁都翔益顺达投资咨询有限公司（以下合称“交易对方”）签订《股权转让框架协议》，公司以11,143万元向交易对方转让秦皇岛天行九州 30%股权；在约定期限内，公司有权要求交易对方或其指定的其他法律主体收购秦皇岛天行九州剩余40%股权，交易对方也有权要求公司将秦皇岛天行九州剩余40%股权转让给交易对方或其指定的其他法律主体，交易价格为14,857万元。

2013年8月23日，本公司、苏州信托有限公司（以下简称“苏州信托”）、交易对方、秦皇岛天行九州签订《股权转让协议》，交易对方要求本公司将秦皇岛天行九州40%股权转让给苏州信托。

报告期内，公司已收到上述70%股权转让全部转让款，股权转让过户手续已全部办理完成。本期秦皇岛天行九州及其子公司秦皇岛天行九州海滨体育公园有限公司自股权转让日2013年6月30日不再纳入合并范围。

(3) 2013年7月11日，公司子公司亿城（北京）职业拳击俱乐部有限公司（以下简称“亿城拳击”）召开第二届第一次董事会，通过了注销亿城拳击的决议，报告期内，已办理完毕注销手续。本期亿城拳击自2013年11月30日不再纳入合并范围。

十三、公司利润分配及分红派息情况

报告期内利润分配政策特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

公司于 2013 年 5 月 13 日召开 2012 年度股东大会，审议通过了公司 2012 年度利润分配及资本公积金转增股本方案：以 2012 年末总股本 1,191,862,021 股为基数，向全体股东每 10 股派 0.4 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。该方案符合《公司章程》的规定，分红标准和比例明确、清晰，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。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 2013 年 5 月 27 日，现金红利到账日为 2013 年 5 月 28 日。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	不适用

公司近 3 年（含报告期）的利润分配预案或方案及资本公积金转增股本预案或方案情况

经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司2013年度实现归属于母公司所有者的净利润213,539,215.75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2012年度利润分配方案支付的普通股股利后，本年度公司合并报表可供股东分配利润为2,242,132,627.06元。

公司2013年度利润分配及资本公积金转增股本预案为：以2013年末总股本1,430,234,425股为基数，向全体股东每10股派现金股利0.22元（含税），不送股，也不进行资本公积金转增股本。本预案尚需提交2013年度股东大会审议。

公司2012年度利润分配及资本公积金转增股本方案为：以2012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0.4元（含税）；同时，以资本公积金向全体股东每10股转增2股。

公司2011年度利润分配及资本公积金转增股本方案为：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。

公司近三年现金分红情况表

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（%）
2013年	31,465,157.35	213,539,215.75	14.74%
2012年	47,674,480.84	321,889,071.70	14.81%
2011年	11,918,620.21	362,412,431.16	3.29%

公司报告期内盈利且母公司未分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

十四、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

每10股送红股数（股）	0
每10股派息数（元）（含税）	0.22
分配预案的股本基数（股）	1,430,234,425
现金分红总额（元）（含税）	31,465,157.35
可分配利润（元）	2,242,132,627.06
现金分红占利润分配总额的比例（%）	100%
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
公司2013年度利润分配及资本公积金转增股本预案为：以2013年末总股本1,430,234,425股为基数，向全体股东每10股派现金股利0.22元（含税），不送股，也不进行资本公积金转增股本。本预案尚需提交2013年度股东大会审议。	

十五、社会责任情况

公司严格遵循商业伦理和准则，依法经营，规范运作，积极履行企业作为社会公民的责任，实现企业与利益相关者的协同发展，为客户提供高品质的产品和服务，为股东创造良好的回报，帮助员工实现自我价值，并热心支持社会公益事业，长期以来坚持以捐赠、参加公益活动等多种方式回馈社会。

十六、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2013年01月16日	公司办公室	实地调研	机构	中投证券李少明、景顺长城基金王鹏辉	公司矿业投资情况介绍、房地产项目介绍等
2013年03月15日	公司办公室	实地调研	机构	泰康资产马晓琳、光大永明资产丁晓	公司矿业投资情况介绍、房地产项目介绍等
2013年05月07日	公司办公室	实地调研	机构	民生证券赵若琼	公司2012年度经营情况、2013年第一季度经营情况、矿业投资情况、房地产项目介绍等
2013年05月09日	公司办公室	实地调研	机构	建信基金王东杰、广发基金刘玉、兴边富民投资管理郑周然、招商证券廖爽	公司2012年度经营情况、2013年第一季度经营情况、矿业投资情况、房地产项目介绍等
2013年07月05日	公司办公室	电话沟通	机构	中金公司宁静鞭	公司矿业投资情况、房地产项目介绍等
2013年07月19日	公司办公室	实地调研	机构	民生证券肖肖、赵若琼	公司矿业投资情况、房地产项目介绍等
2013年09月13日	公司办公室	实地调研	机构	中海基金封晴	公司房地产项目介绍，公司控股股东变更情况介绍
2013年10月16日	公司办公室	实地调研	机构	招商基金张笑天、广发证券乐加栋、大成基金侯春燕	公司房地产项目介绍，公司控股股东变更情况介绍
2013年10月25日	公司办公室	实地调研	机构	光大永明资产管理丁晓	公司房地产项目介绍，公司前三季度业绩介绍

十七、报告期内公告披露信息索引

公告编号	公告内容	公告日期	披露网站
2013-001	第六届董事会临时会议决议公告	2013年1月12日	巨潮资讯网
2013-002	关于为子公司提供担保的公告	2013年1月12日	巨潮资讯网
2013-003	第六届董事会临时会议决议公告	2013年2月5日	巨潮资讯网
2013-004	关于股权转让和资产出售的公告	2013年2月5日	巨潮资讯网
2013-005	股东股权解除质押及办理质押公告	2013年3月19日	巨潮资讯网
2013-006	2012年度报告摘要	2013年4月23日	巨潮资讯网
2013-007	第六届董事会第六次会议决议公告	2013年4月23日	巨潮资讯网

2013-008	第六届监事会第六次会议决议公告	2013年4月23日	巨潮资讯网
2013-009	关于授权董事会批准提供担保额度的公告	2013年4月23日	巨潮资讯网
2013-010	关于召开2012年度股东大会的通知	2013年4月23日	巨潮资讯网
2013-011	2013年第一季度报告正文	2013年4月26日	巨潮资讯网
2013-012	第六届监事会第七次会议决议公告	2013年4月26日	巨潮资讯网
2013-013	监事辞职公告	2013年4月26日	巨潮资讯网
2013-014	关于2012年度股东大会增加临时提案的公告	2013年4月27日	巨潮资讯网
2013-015	关于召开2012年度股东大会的补充通知	2013年4月27日	巨潮资讯网
2013-016	股东股权质押公告	2013年5月3日	巨潮资讯网
2013-017	股东股权解除质押公告	2013年5月9日	巨潮资讯网
2013-018	2012年度股东大会决议公告	2013年5月14日	巨潮资讯网
2013-019	2012年度权益分派实施公告	2013年5月22日	巨潮资讯网
2013-020	关于控股股东注册地址变更的公告	2013年6月14日	巨潮资讯网
2013-021	第六届董事会临时会议决议公告	2013年6月26日	巨潮资讯网
2013-022	关于转让子公司秦皇岛天行九州股权的公告	2013年6月26日	巨潮资讯网
2013-023	关于子公司嘉丰矿业矿产资源利用的公告	2013年6月26日	巨潮资讯网
2013-024	董事会公告	2013年6月28日	巨潮资讯网
2013-025	第六届董事会临时会议决议公告	2013年7月10日	巨潮资讯网
2013-026	监事辞职公告	2013年7月17日	巨潮资讯网
2013-027	关于选举职工监事的公告	2013年7月19日	巨潮资讯网
2013-028	第六届监事会临时会议决议	2013年7月19日	巨潮资讯网
2013-029	第六届董事会临时会议决议公告	2013年7月20日	巨潮资讯网
2013-030	临时停牌公告	2013年7月20日	巨潮资讯网
2013-031	继续停牌公告	2013年7月27日	巨潮资讯网
2013-032	继续停牌公告	2013年8月3日	巨潮资讯网
2013-033	关于大股东协议转让所持公司全部股权的提示性公告暨公司股票复牌公告	2013年8月7日	巨潮资讯网
2013-034	股票交易异常波动公告	2013年8月9日	巨潮资讯网
2013-035	股票交易异常波动公告	2013年8月14日	巨潮资讯网
2013-036	关于大股东协议转让所持公司全部股权的进展公告	2013年8月16日	巨潮资讯网
2013-037	股东股权解除质押公告	2013年8月16日	巨潮资讯网
2013-038	股东股权解除质押公告	2013年8月17日	巨潮资讯网
2013-039	关于大股东完成协议转让所持公司全部股权的公告	2013年8月22日	巨潮资讯网

2013-040	董事辞职公告	2013年8月23日	巨潮资讯网
2013-041	监事辞职公告	2013年8月23日	巨潮资讯网
2013-042	第六届董事会临时会议决议公告	2013年8月23日	巨潮资讯网
2013-043	第六届监事会临时会议决议公告	2013年8月23日	巨潮资讯网
2013-044	关于召开2013年第一次临时股东大会的通知	2013年8月23日	巨潮资讯网
2013-045	关于转让子公司秦皇岛天行九州股权的进展公告	2013年8月27日	巨潮资讯网
2013-046	第六届董事会第八次会议决议公告	2013年8月31日	巨潮资讯网
2013-047	2013半年度报告摘要	2013年8月31日	巨潮资讯网
2013-048	关于为子公司提供担保的公告	2013年8月31日	巨潮资讯网
2013-049	2013年第一次临时股东大会决议公告	2013年9月10日	巨潮资讯网
2013-050	独立董事辞职公告	2013年9月12日	巨潮资讯网
2013-051	高级管理人员辞职公告	2013年9月12日	巨潮资讯网
2013-052	第六届董事会临时会议决议公告	2013年9月12日	巨潮资讯网
2013-053	独立董事提名人声明和候选人声明	2013年9月12日	巨潮资讯网
2013-054	关于出售子公司西海龙湖股权的公告	2013年9月12日	巨潮资讯网
2013-055	关于召开2013年第二次临时股东大会的通知	2013年9月12日	巨潮资讯网
2013-056	关于新增土地储备的公告	2013年9月12日	巨潮资讯网
2013-057	股东股权质押公告	2013年9月14日	巨潮资讯网
2013-058	股东减持股份公告	2013年9月17日	巨潮资讯网
2013-059	关于2013年第二次临时股东大会增加网络投票方式的公告	2013年9月25日	巨潮资讯网
2013-060	关于2013年第二次临时股东大会网络投票的提示性公告	2013年9月26日	巨潮资讯网
2013-061	2013年第二次临时股东大会决议公告	2013年9月28日	巨潮资讯网
2013-062	关于股东股权变动的提示性公告	2013年10月17日	巨潮资讯网
2013-063	2013年第三季度报告	2013年10月24日	巨潮资讯网
2013-064	公司债券2013年付息公告	2013年10月28日	巨潮资讯网
2013-065	第六届董事会临时会议决议公告	2013年11月16日	巨潮资讯网
2013-066	关于为子公司提供担保的公告	2013年11月16日	巨潮资讯网
2013-067	关于拟进行信托融资暨为子公司提供担保的提示性公告	2013年11月22日	巨潮资讯网
2013-068	重大事项停牌公告	2013年11月29日	巨潮资讯网
2013-069	第六届董事会临时会议决议公告	2013年12月1日	巨潮资讯网
2013-070	关于公司关联方为公司提供借款的关联交易公告	2013年12月1日	巨潮资讯网
2013-071	关于拟进行信托融资的进展公告	2013年12月1日	巨潮资讯网
2013-072	重大事项继续停牌公告	2013年12月6日	巨潮资讯网

2013-073	董事辞职公告	2013年12月7日	巨潮资讯网
2013-074	第六届董事会临时会议决议公告	2013年12月7日	巨潮资讯网
2013-075	独立董事提名人声明和候选人声明	2013年12月7日	巨潮资讯网
2013-076	关于召开2013年第三次临时股东大会的通知	2013年12月7日	巨潮资讯网
2013-077	重大事项继续停牌公告	2013年12月13日	巨潮资讯网
2013-078	关于变更股东大会召开时间的公告	2013年12月19日	巨潮资讯网
2013-079	关于召开2013年临时股东大会的提示性公告	2013年12月20日	巨潮资讯网
2013-080	重大事项继续停牌公告	2013年12月20日	巨潮资讯网
2013-081	2013年第三次临时股东大会决议公告	2013年12月24日	巨潮资讯网
2013-082	关于公司股票复牌的提示性公告	2013年12月25日	巨潮资讯网
2013-083	第六届董事会临时会议决议公告	2013年12月25日	巨潮资讯网
2013-084	非公开发行股票预案	2013年12月25日	巨潮资讯网
2013-085	关于公司与海航资本签订附条件生效的股份认购协议的关联交易公告	2013年12月25日	巨潮资讯网
2013-086	关于向渤海信托增资的关联交易公告	2013年12月25日	巨潮资讯网
2013-087	关于子公司西海龙湖增资事项的公告	2013年12月25日	巨潮资讯网
2013-088	关于全资子公司亿城投资基金公司增资的公告	2013年12月25日	巨潮资讯网

第五节 重要事项

一、重大诉讼仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

二、媒体质疑情况

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

三、上市公司发生控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

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。

四、破产重整相关事项

报告期内，公司未发生破产重整事项。

五、资产交易事项

1、收购资产情况

交易对方或最终控制方	被收购或置入资产	交易价格(万元)	进展情况(注2)	对公司经营的影响(注3)	对公司损益的影响(注4)	该资产为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比率(%)	是否为关联交易	与交易对方的关联关系(适用关联交易情形)	披露日期(注5)	披露索引
北京润德灏天投资咨询有限公司	唐山亿城房地产开发有限公司 20%股权及部分债权	2,000	所涉及的债权债务已全部转移,股权变更于 2013 年 7 月 3 日完成工商变更登记。	有利于进一步推进唐山叠山院的开发及销售进展	0	0%	否	不适用	不适用	不适用

收购资产情况概述

2013 年 6 月 25 日,北京亿城与北京润德灏天投资咨询有限公司(以下简称“北京润德灏天”)签订股权转让协议,北京亿城以 2,000 万元收购北京润德灏天所持唐山亿城 20%股权及部分债权,其中股权转

让款为 1,000 万元，债权转让款为 1,000 万元。报告期内，上述股权转让协议所涉及的债权债务已全部转移，股权变更已完成工商变更登记。

2、出售资产情况

交易对方	被出售资产	出售日	交易价格(万元)	本期初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润(万元)	出售对公司的影响(注3)	资产出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例(%)	资产出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关联关系(适用关联交易情形)	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	披露日期	披露索引
北京国泰创业投资有限公司、霍尔果斯嘉泽股权投资有限公司	北京亿城山水房地产开发有限公司100%股权	2013-02-04	22,100	-101.2	产生收益3678.62万元	17.23%	协商价格	否	不适用	是	是	2013年02月05日	2013-004: 关于股权转让和资产出售的公告, 巨潮资讯网
辉南县鼎丰荣鑫投资咨询有限公司、北京瑞佳雅轩装饰有限公司、兴国天泰雅鑫投资咨询有限公司、宁都翔益顺达投资咨询有限	秦皇岛天行九州旅游置业开发有限公司30%股权	2013-06-25	11,143	-325.16	产生收益2326.61万元	10.9%	协商价格	否	不适用	是	是	2013年06月26日	2013-022: 关于转让子公司秦皇岛天行九州股权的公告, 巨潮资讯网

公司													
苏州信 托有限 公司	秦皇岛 天行九 州旅游 置业开 发有限 公司 40%股 权	2013 年 8 月 23 日	14,857	-433.55	产生收 益 4208.02 万元	19.71%	协商价 格	否	不适用	是	是	2013 年 08 月 27 日	2013-04 5: 关于 转让子 公司秦 皇岛天 行九州 股权的 进展公 告, 巨 潮资讯 网

出售资产情况概述

1、经 2013 年 2 月 4 日召开的第六届董事会临时会议审议通过, 2013 年 2 月 4 日, 本公司、北京亿城、北京亿城山水房地产开发有限公司 (以下简称“北京亿城山水”) 与北京国泰创业投资有限公司 (以下简称“国泰创业投资”)、霍尔果斯嘉泽股权投资有限公司 (以下简称“嘉泽股权投资”, 与“国泰创业投资”合称“交易对方”) 签订《关于北京亿城山水房地产开发有限公司之股权转让协议》, 本公司以 22,100 万元向交易对方出售北京亿城山水 100% 股权。具体内容已于 2013 年 2 月 5 日在公司指定信息披露媒体上公告。报告期内, 公司已收到上述股权转让全部转让款, 股权转让过户手续已全部办理完成。

2、经 2013 年 6 月 25 日召开的第六届董事会临时会议审议通过, 2013 年 6 月 25 日, 本公司、秦皇岛天行九州与辉南县鼎丰荣鑫投资咨询有限公司、北京瑞佳雅轩装饰有限公司、兴国天泰雅鑫投资咨询有限公司、宁都翔益顺达投资咨询有限公司 (以下合称“交易对方”) 签订《股权转让框架协议》, 公司以 11,143 万元向交易对方转让秦皇岛天行九州 30% 股权; 在约定期限内, 公司有权要求交易对方或其指定的其他法律主体收购秦皇岛天行九州剩余 40% 股权, 交易对方也有权要求公司将秦皇岛天行九州剩余 40% 股权转让给交易对方或其指定的其他法律主体, 交易价格为 14,857 万元。具体内容已于 2013 年 6 月 26 日在公司指定信息披露媒体上公告。

2013 年 8 月 23 日, 本公司、苏州信托有限公司 (以下简称“苏州信托”)、辉南县鼎丰荣鑫投资咨询有限公司、北京瑞佳雅轩装饰有限公司、兴国天泰雅鑫投资咨询有限公司、宁都翔益顺达投资咨询有限公司、秦皇岛天行九州签订《股权转让协议》, 交易对方要求本公司将秦皇岛天行九州 40% 股权转让给苏州信托。具体内容已于 2013 年 8 月 27 日在公司指定信息披露媒体上公告。报告期内, 公司已收到上述 70% 股权转让全部转让款, 股权转让过户手续已全部办理完成。

3、企业合并情况

报告期内, 公司无合并情况。

六、公司股权激励的实施情况及其影响

报告期内, 公司未实施股权激励计划。

七、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

报告期内，公司未发生与日常经营相关的关联交易。

2、资产收购、出售发生的关联交易

报告期内，公司未发生资产收购、出售的关联交易。

3、关联债权债务往来

关联方	关联关系	债权债务类型	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额(万元)	本期发生额(万元)	期末余额(万元)
北京阳台山旅游经营管理有限公司	合营企业	应付关联方债务	往来款	否	979	0	979
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		无重大影响					

4、其他重大关联交易

1、2013年11月29日，公司第六届董事会临时会议审议通过了《关于公司关联方为公司提供借款的议案》，同意公司通过金融机构向关联方海航实业有限公司申请借款不超过16亿元。截至报告期末，该笔借款的余额为5亿元。

2、2013年12月24日，公司第六届董事会临时会议审议通过了非公开发行股票相关议案，公司拟向包括控股股东海航资本在内的不超过十名特定投资者非公开发行股票。本次非公开发行的股票数量总计不超过100,000万股（含100,000万股），海航资本认购金额不低于100,000万元。同日，公司与海航资本签署了《亿城集团股份有限公司2013年非公开发行股票之附条件生效的股份认购协议》。同时，经该次董事会临时会议审议，公司拟以募集资金中的约27.59亿元向关联方渤海国际信托有限公司（以下简称“渤海信托”）渤海信托增资（最终金额根据渤海信托评估报告确定）。海航资本认购本次非公开发行股份以及公司向渤海信托增资分别构成关联交易。截至本报告披露日，本次非公开发行尚需获得公司股东大会审议通过、相关行业主管部门的批准以及中国证监会的核准。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
2013-070: 关于公司关联方为公司提供借款	2013年12月03日	巨潮资讯网
2013-085: 关于公司与海航资本签订附条件生效的股份认购协议的关联交易公告	2013年12月25日	巨潮资讯网
2013-086: 关于公司向渤海信托增资的关联交易公告	2013年12月25日	巨潮资讯网

八、重大合同及其履行情况

担保情况

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	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）
淄博嘉丰矿业有限 公司	2013 年 04 月 23 日	2,500	2013 年 09 月 27 日	2,500	连带责任保 证	12 个月	否	是
报告期内审批的对外担保额度 合计（A1）			2,500	报告期内对外担保实际发生 额合计（A2）				2,500
报告期末已审批的对外担保额 度合计（A3）			2,500	报告期末实际对外担保余额 合计（A4）				2,500
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 披露日期	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）
苏州亿城山水房地 产开发有限公司	2011 年 04 月 08 日	35,000	2011 年 11 月 28 日	22,850	连带责任保 证	27 个月	否	是
苏州亿城翠城地产 有限公司	2012 年 03 月 01 日	38,000	2013 年 01 月 23 日	25,000	连带责任保 证	3 年	否	是
天津亿城山水房地 产开发有限公司	2013 年 04 月 23 日	37,000	2013 年 08 月 29 日	32,800	连带责任保 证	4 年	否	是
江苏亿城地产有限 公司	2013 年 04 月 23 日	2,000	2013 年 11 月 19 日	2,000	连带责任保 证	3 年	否	是
报告期内审批对子公司担保额 度合计（B1）			77,000	报告期内对子公司担保实际 发生额合计（B2）				59,800
报告期末已审批的对子公司担 保额度合计（B3）			112,000	报告期末对子公司实际担保 余额合计（B4）				82,650
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）			79,500	报告期内担保实际发生额合 计（A2+B2）				62,300
报告期末已审批的担保额度合 计（A3+B3）			114,500	报告期末实际担保余额合计 （A4+B4）				85,150
实际担保总额（即 A4+B4）占公司净资产的比例（%）				20.08%				

其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）	0
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）	83,150
担保总额超过净资产 50%部分的金额（E）	0
上述三项担保金额合计（C+D+E）	83,150
未到期担保可能承担连带清偿责任说明（如有）	不适用
违反规定程序对外提供担保的说明（如有）	不适用

报告期内，本公司及控股子公司不存在对本公司体系以外的第三方的对外担保，也不存在为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保，亦无逾期担保和涉及诉讼的担保。

报告期内新增担保情况

1、经公司全资子公司北京亿城房地产开发有限公司股东会批准，2013年9月27日，北京亿城房地产开发有限公司为公司控股子公司淄博嘉丰矿业有限公司的2,500万元银行借款提供连带责任保证。截至报告期末，上述借款的实际借款金额是2,500万元。

2、2013年1月23日，公司为全资子公司苏州亿城翠城地产有限公司的38,000万元银行借款提供连带责任担保。截至报告期末，上述借款的实际借款金额是25,000万元。

3、2013年8月29日，公司为全资子公司天津亿城山水房地产开发有限公司的37,000万元银行借款提供连带责任担保。截至报告期末，上述借款的实际借款金额是32,800万元。

4、2013年11月19日，公司为全资子公司江苏亿城地产有限公司的2,000万元银行借款提供连带责任担保。截至报告期末，上述借款的实际借款金额是2,000万元。

九、承诺事项履行情况

公司或持股 5%以上股东在报告期内发生或以前期间发生但持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺	不适用	不适用		不适用	不适用
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	海航资本控股有限公司	关于资产、人员、财务、机构、业务等方面的完整及独立的承诺：（一）关于人员独立性。1、保证上市公司的总经理、副总经理、财务负责人和董事会秘书等高级管理人员不在本承诺人及本承诺人控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，且不在本承诺人及本承诺人控制的其他企业领薪；保证上市公司的财务人员不在本承诺人及本承诺人控制的其他企业中兼职、领薪。2、保证上市公司拥有完整、独立的劳动、人事及薪酬管理体系，且该等体系完全独立于本承诺人及本承诺人控制的其他企业。（二）关于资产独立、完整性。1、保证上市	2013年08月06日	长期有效	报告期内，承诺人诚信地履行了上述承诺。

	<p>公司具备与生产经营有关的生产系统、辅助生产系统和配套设施，合法拥有与生产经营有关的土地、厂房、机器设备以及商标、专利、非专利技术的所有权或者使用权，具有独立的原料采购和产品销售系统。</p> <p>2、保证上市公司具有独立完整的资产，且资产全部处于上市公司的控制之下，并为上市公司独立拥有和运营。</p> <p>3、保证本承诺人及本承诺人控制的其他企业不以任何方式违规占有上市公司的资金、资产；不以上市公司的资产为本承诺人及本承诺人控制的其他企业的债务提供担保。</p> <p>(三) 关于财务独立性。</p> <p>1、保证上市公司建立独立的财务部门和独立的财务核算体系。</p> <p>2、保证上市公司具有规范、独立的财务会计制度和健全、独立的财务管理制度。</p> <p>3、保证上市公司独立在银行开户，不与本承诺人及本承诺人控制的其他企业共用一个银行帐户。</p> <p>4、保证上市公司能够作出独立的财务决策，本承诺人不违法干预上市公司的资金使用调度。</p> <p>5、不干涉上市公司依法独立纳税。</p> <p>(四) 关于机构独立性。</p> <p>1、保证上市公司建立健全股份公司法人治理结构，拥有独立、完整的组织机构。</p> <p>2、保证上市公司内部经营管理机构依照法律、法规和公司章程独立行使职权。</p> <p>3、保证本承诺人及本承诺人控制的其他企业与上市公司之间不产生机构混同的情形。</p> <p>(五) 关于业务独立性。</p> <p>1、保证上市公司的业务独立于本承诺人及本承诺人控制的其他企业。</p> <p>2、保证上市公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力，具有面向市场独立自主持续经营的能力。</p> <p>3、保证本承诺人除通过行使股东权利之外，不干涉上市公司的业务活动。</p> <p>4、保证本承诺人及本承诺人控制的其他企业不在中国境内外从事与上市公司相竞争的业务。</p> <p>5、保证尽量减少本承诺人及本承诺人控制的其他企业与上市公司的关联交易；若有不可避免的关联交易，将依法签订协议，并将按照有关法律、法规、《公司章程》等规定依法履行程序。</p>			
海航资本控股有限公司	<p>关于避免同业竞争的承诺：1、本次权益变动完成后，承诺人及承诺人控制的其他企业将不直接或间接经营任何与上市公司及其下属子公司经营的业务构成竞争或可能构成竞争的业务，也不再参与投资任何与上市公司及其下属子公司生产的产品或经营的业务构成竞争或可能构成竞争的其他企业。</p> <p>2、本次权益变动完成后，如承诺人及承诺人控制的其他企业正在亿城股份开展业务的区域内发现新的房地产业务机会，将优先让予上市公司经营。</p> <p>3、海航资本将严格遵守中国证监会、证券交易所有关规章及《公司章程》等公司管理制度的规定，与其他股东一样平等的行使股东权利、履行股东义务，不利用大股东的地位谋取不当利益，不损害公司和其他股东的合法权益。</p>	2013年08月06日	长期有效	报告期内，承诺人诚信地履行了上述承诺。
海航资本控股有限公司	<p>关于关联交易的承诺：在海航资本作为上市公司第一大股东期间，将尽量减少并规范与上市公司的关联交易。若有不可避免的关联交易，承诺人与上市公司将依法签订协议，履行合法程序，并将按照有关法律、法规和《深圳证券交易所股票上市规则》、《亿城集团股份有限公司章程》等有关规定履行信息披露义务和办理有关报批程序，保证不通过关联交易损害上市公司及上市公司其他股东的合法权益。</p>	2013年08月06日	长期有效	报告期内，承诺人诚信地履行了上述承诺。
海航资本控股	<p>在详式权益变动报告书签署之日起十二个月内，不减持股份。</p>	2013年08月06日	12个月	报告期内，承诺

	有限公司				人诚信地履行了上述承诺。
资产重组时所作承诺	不适用	不适用		不适用	不适用
首次公开发行或再融资时所作承诺	不适用	不适用		不适用	不适用
其他对公司中小股东所作承诺	不适用	不适用		不适用	不适用
承诺是否及时履行	是				
未完成履行的具体原因及下一步计划（如有）	不适用				

十、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	120
境内会计师事务所审计服务的连续年限	三年
境内会计师事务所注册会计师姓名	孙格、刘璐

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

经2013年5月13日召开的公司2012年度股东大会审议通过，公司续聘大华会计师事务所（特殊普通合伙）为2013年审计机构，为公司提供财务报表审计和内部控制审计服务，财务报表审计年度费用80万元，内部控制审计年度费用40万元。

十一、处罚及整改情况

报告期内，公司、公司董事、监事及高级管理人员没有受监管部门处罚的情况。

董事、监事、高级管理人员、持股 5%以上的股东涉嫌违规买卖公司股票且公司已披露将收回涉嫌违规所得收益的情况

适用 不适用

十二、其他重大事项的说明

2013年12月24日，本公司、西海龙湖与非关联方深圳市汉方华瑞股权投资企业（有限合伙）（以下简称“汉方华瑞”）签订《增资协议》，以经审计和评估的西海龙湖净资产值为基础，由汉方华瑞以现金43,500万元对西海龙湖进行增资扩股，其中10,769.23万元计入西海龙湖实收资本，溢价部分32,730.77万元计入资本公积。增资完成后，汉方华瑞将持有西海龙湖35%股权。报告期内，上述增资事项已办理完成。目前公司持有西海龙湖65%股权，汉方华瑞持有西海龙湖35%股权。

十三、公司发行公司债券的情况

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”。

2013年6月25日，鹏元资信评估有限公司《2013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维持为AA-，评级展望维持为稳定，本期7.3亿元公司债券的信用等级维持为AA-。

2013年11月4日，公司支付了上述7.3亿元“09亿城债”2012年11月4日至2013年11月3日期间的利息。

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份	1,547	0%			309		309	1,856	0%
3、其他内资持股	1,547	0%			309		309	1,856	0%
境内自然人持股	1,547	0%			309		309	1,856	0%
二、无限售条件股份	1,191,860,474	100%			238,372,095		238,372,095	1,430,232,569	100%
1、人民币普通股	1,191,860,474	100%			238,372,095		238,372,095	1,430,232,569	100%
三、股份总数	1,191,862,021	100%			238,372,404		238,372,404	1,430,234,425	100%

股份变动的原因

公司实施2012年度权益分派方案，以2012年末总股本1,191,862,021股为基数，向全体股东每10股派0.4元（含税）人民币现金，以资本公积金向全体股东每10股转增2股。据此，公司总股本由1,191,862,021股增至1,430,234,425股。

股份变动的批准情况

适用 不适用

公司2012年度权益分派方案于2013年5月13日获得2012年度股东大会审议通过。

股份变动的过户情况

适用 不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

1、报告期末近三年历次证券发行情况

股票及其衍生证券名称	发行日期	发行价格（或利率）	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
股票类						
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
09 亿城债	2009 年 10 月 28 日	100	7,300,000	2009 年 12 月 03 日	7,300,000	2014 年 11 月 04 日
权证类						

前三年历次证券发行情况的说明

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”。

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

2013年5月，公司实施2012年度权益分派方案，以2012年末总股本1,191,862,021股为基数，向全体股东每10股派0.4元（含税）人民币现金，以资本公积金向全体股东每10股转增2股。据此，公司总股本由1,191,862,021股增至1,430,234,425股。

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末股东总数		86,674		年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数		86,190		
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
海航资本控股有	境内非国有法人	19.98%	285,776,4	285,776,4	0	285,776,4	质押	285,776,423
光大保德信量化	其他	2.49%	35,671,57	-14,006,4	0	35,671,57		
朱宏军	境内自然人	0.49%	6,963,620	6,963,620	0	6,963,620		
王燕	境内自然人	0.35%	5,020,064	5,020,064	0	5,020,064		
丛树霞	境内自然人	0.35%	5,000,000	5,000,000	0	5,000,000		
上海兆商经贸发	境内非国有法人	0.27%	3,900,000	-4,905,64	0	3,900,000		
懋泰园证房地产	其他	0.26%	3,769,890	3,769,890	0	3,769,890		

中证 500 交易型	其他	0.25%	3,569,132	3,569,132	0	3,569,132		
赵金岷	境内自然人	0.24%	3,437,286	572,881	0	3,437,286		
中信信托有限责	其他	0.22%	3,196,129	3,196,129	0	3,196,129		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）（参见注 3）	无							
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司第一大股东海航资本控股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。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。							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
海航资本控股有限公司	285,776,423	人民币普通股	285,776,423					
光大保德信量化核心证券投资基	35,671,574	人民币普通股	35,671,574					
朱宏军	6,963,620	人民币普通股	6,963,620					
王燕	5,020,064	人民币普通股	5,020,064					
丛树霞	5,000,000	人民币普通股	5,000,000					
上海兆商经贸发展有限公司	3,900,000	人民币普通股	3,900,000					
国泰国证房地产行业指数分级证	3,769,890	人民币普通股	3,769,890					
中证 500 交易型开放式指数证券投	3,569,132	人民币普通股	3,569,132					
赵金岷	3,437,286	人民币普通股	3,437,286					
中信信托有限责任公司—中信·融	3,196,129	人民币普通股	3,196,129					
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	公司第一大股东海航资本控股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。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。							
前十大股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）（参见注 4）	朱宏军除通过其普通账户持有 1,163,620 股外，还通过信用账户持有本公司 5,800,000 股，合计持有 6,963,620 股。王燕除通过其普通账户持有 4,550,064 股外，还通过信用账户持有本公司 470,000 股，合计持有 5,020,064 股。丛树霞通过信用账户持有本公司 5,000,000 股。							

公司股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

2、公司控股股东情况

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务
--------	-------------	------	--------	------	--------

海航资本控股有限公司	刘小勇	2007 年 05 月 16 日	79872285-3	780435 万元	企业资产重组, 并购及项目策划, 财务顾问中介服务, 信息咨询服务, 交通能源新技术、新材料的投资开发, 航空器材的销售及租赁业务, 建筑材料、酒店管理, 游艇码头设施投资。(凡需行政许可的项目凭许可证经营)
经营成果、财务状况、现金流和未来发展战略等	海航资本 2013 年度审计工作尚未完成。海航资本是海航集团有限公司的核心产业集团之一。海航资本立足通过优势产业领域的投资银行服务以及多元金融工具的组合与创新, 为广大客户提供多方位现代金融服务解决方案, 立志创建世界级卓越金融企业, 打造世界级卓越金融品牌。				
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	海航资本控股有限公司控股的其他上市公司有渤海租赁股份有限公司。				

控股股东报告期内变更

新控股股东名称	海航资本控股有限公司
变更日期	2013 年 08 月 20 日
指定网站查询索引	巨潮资讯网, 2013-039: 关于大股东完成协议转让所持公司全部股权的公告
指定网站披露日期	2013 年 08 月 22 日

3、公司实际控制人情况

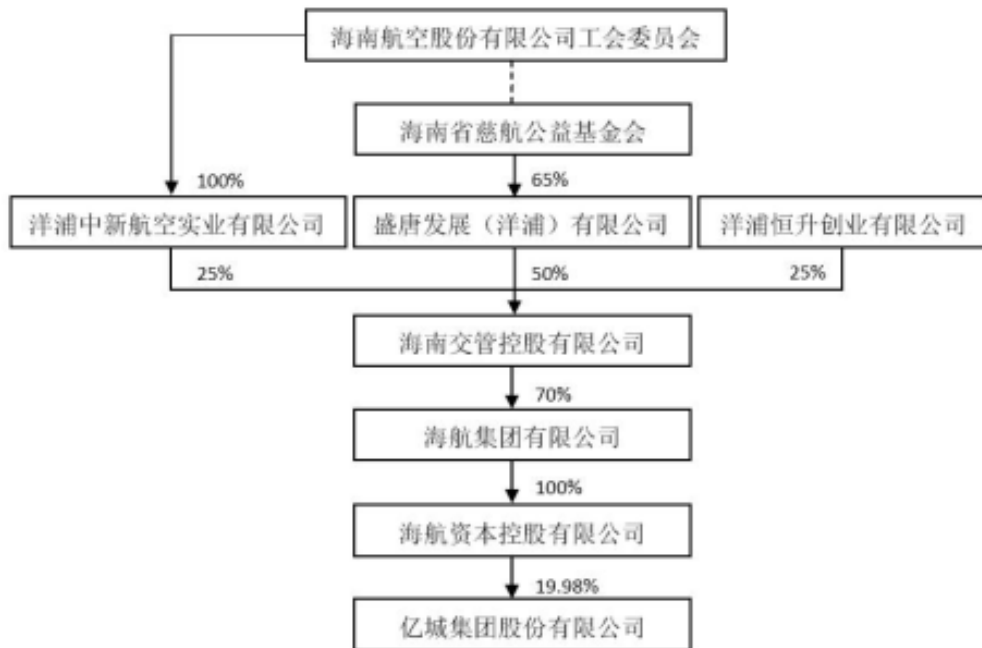
实际控制人名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务
海南航空股份有限公司工会委员会	张若萍	1993 年 02 月 10 日	77427024-X	不适用	不适用
经营成果、财务状况、现金流和未来发展战略等	不适用				
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	海南航空股份有限公司工会委员会控制的其他上市公司包括西安民生集团股份有限公司、易食集团股份有限公司、上海九龙山旅游股份有限公司、海南海岛建设股份有限公司、渤海租赁股份有限公司。				

实际控制人报告期内变更

新实际控制人名称	海南航空股份有限公司工会委员会
变更日期	2013 年 08 月 20 日

指定网站查询索引	巨潮资讯网，2013-039：关于大股东完成协议转让所持公司全部股权的公告
指定网站披露日期	2013 年 08 月 22 日

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	期末持股数（股）
朱卫军	董事长	现任	男	42	2013年09月07日	2015年01月20日	0	0	0	0
严 谨	副董事长、 总裁	现任	女	41	2013年09月07日	2015年01月20日	0	0	0	0
戴美欧	董事	现任	男	34	2013年12月23日	2015年01月20日	0	0	0	0
王人凤	董事	现任	男	49	2013年12月23日	2015年01月20日	0	0	0	0
周宝成	独立董事	现任	男	68	2013年12月23日	2015年01月20日	0	0	0	0
孙利军	独立董事	现任	男	67	2013年12月23日	2015年01月20日	0	0	0	0
郑春美	独立董事	现任	女	49	2013年12月23日	2015年01月20日	0	0	0	0
周柏生	副总裁	现任	男	48	2012年01月20日	2015年01月20日	0	0	0	0
杨惟尧	副总裁	现任	男	39	2013年06月25日	2015年01月20日	0	0	0	0
李 劼	副总裁	现任	女	46	2013年07月19日	2015年01月20日	2,063	412	0	2,475
侯延良	副总裁	现任	男	38	2013年07月19日	2015年01月20日	0	0	0	0
杨 敏	财务总监	现任	女	36	2013年09月10日	2015年01月20日	0	0	0	0
吴建国	董事会秘书	现任	男	36	2012年01月20日	2015年01月20日	0	0	0	0
陈一微	监事会召集人	现任	女	39	2013年07月18日	2015年01月20日	0	0	0	0
陈玉倩	监事	现任	女	39	2013年09月07日	2015年01月20日	0	0	0	0

杨红日	监事	现任	男	35	2013年09月07日	2015年01月20日	0	0	0	0
郑辉	副董事长	离任	男	57	2013年09月07日	2013年12月23日	0	0	0	0
张丽萍	董事长	离任	女	46	2012年01月20日	2013年09月07日	0	0	0	0
马寅	董事、总裁	离任	男	40	2012年01月20日	2013年09月07日	0	0	0	0
许军	董事、常务副总裁	离任	男	44	2012年01月20日	2013年09月07日	0	0	0	0
顾雪峰	独立董事	离任	男	51	2012年01月20日	2013年12月23日	0	0	0	0
吴韬	独立董事	离任	男	43	2012年01月20日	2013年12月23日	0	0	0	0
林强	副总裁	离任	男	40	2012年01月20日	2013年09月10日	0	0	0	0
朱平君	财务总监	离任	男	43	2012年01月20日	2013年09月10日	0	0	0	0
曹盈	监事	离任	女	43	2013年05月13日	2013年09月07日	0	0	0	0
臧春燕	监事	离任	女	34	2012年01月20日	2013年09月07日	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	2,063	412	0	2,475

2013年5月，公司实施2012年度利润分配方案，以资本公积金向全体股东每10股转增2股，李劼所持本公司股份从2,063股增至2,475股。

二、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员最近5年的主要工作经历

1、董事长朱卫军先生：

1972年7月出生，工商管理硕士。2002年1月至2009年2月，任海航集团有限公司财务总监；2009年2月至2011年12月，任海航置业控股（集团）有限公司执行董事长；2011年12月至今，任海航集团有限公司执行副总裁；2013年9月至今，任亿城股份董事长。现任亿城股份董事长、海航集团执行副总裁。

2、副董事长、总裁严谨女士：

1973年10月出生，工商管理硕士，注册会计师、注册资产评估师、注册税务师。2008年1月至2008年4月，任海航置业控股集团战略发展部副总经理；2008年5月至2010年2月，历任东北海航置业有限公司项目投资部总经理、总经理；2010年3月至2012年8月，任东北海航投资集团总裁，兼任吉林省旅游集团总裁、大连海航投资有限公司董事长；2012年9月至2013年6月，任东北海航投资集团副董事长；2013年7月至8月，

任海航实业控股（集团）有限公司（筹）金融投资事业部副总裁；2013年8月至2013年9月，任亿城股份副总裁；2013年9月至今，任亿城股份董事、总裁；2013年12月至今，任亿城股份副董事长。现任亿城股份副董事长、总裁。

3、董事戴美欧先生：

1980年3月出生，本科学历。2001年参加工作，历任海航集团有限公司证券业务部副总经理、海航实业集团有限公司证券业务部总经理等。2013年12月至今，任亿城股份董事。现任亿城股份董事、海航集团有限公司证券业务部总经理。

4、董事王人风先生：

1965年10月出生，本科学历。2007年6月至2010年9月，任渤海国际信托公司副总裁；2010年9月至2013年8月，任天津渤海租赁有限公司总裁；2013年8月至今，任天津海航渤海股权投资基金管理有限公司执行董事。2013年12月至今，任亿城股份董事。现任亿城股份董事、天津海航渤海股权投资基金管理有限公司执行董事。

5、独立董事周宝成先生：

1946年出生，大学本科文化程度。从1988年开始，历任黑龙江省绥化地区化工医药局局长、党组书记、海南省经济合作厅副厅长、海南省人口计生局局长、党组书记；2007年9月至2013年12月，任西安民生集团股份有限公司独立董事；2008年6月至今，任天津市海运股份有限公司独立董事。2013年12月至今，任亿城股份独立董事。现任亿城股份独立董事、天津海运独立董事。

6、独立董事孙利军先生：

1947年9月出生，大学学历。历任黑龙江省委办公厅正处级秘书、海南省人民政府副秘书长、海南省国家税务局党组书记、局长，2008年4月办理退休手续。2008年10月至今，任海南省国家税务局税务协会会长；2009年9月至今，任海南海岛建设股份有限公司独立董事。2013年12月至今，任亿城股份独立董事。现任亿城股份独立董事、海岛建设独立董事。

7、独立董事郑春美女士：

1965年2月出生，经济学博士。现任武汉大学经济与管理学院会计系教授、博士生导师，加拿大管理科学协会（ASAC）会员。2012年4月至今，任湖北金环股份有限公司独立董事；2013年11月至今，任湖北华昌达智能装备股份有限公司独立董事。2013年12月至今，任亿城股份独立董事。现任亿城股份独立董事、湖北金环独立董事、华昌达独立董事。

8、监事会召集人陈一微女士：

1975年4月出生，会计学硕士，注册会计师，具有高级会计师职称。2004年5月至2012年11月，任联美（中国）投资有限公司财务审计部经理；2012年11月至今任亿城股份财务管理中心总经理；2013年7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、亿城股份财务管理中心总经理。

9、监事陈玉倩女士：

1975年5月出生，经济学学士，高级会计师。2004年12月至2008年9月，任海航航空食品控股有限公司财务总监；2008年9月至2010年3月，任海航易控股有限公司财务总监；2010年3月至2010年9月，任易食集团股份有限公司财务总监；2010年10月至2011年11月，任海航海南国际旅游岛建设开发有限公司计财部总经理；2011年12月至2012年2月，任海航基础产业集团有限公司计财部副总经理；2012年2月至2012年8月，任海航基础产业集团有限公司计财部总经理；2012年9月至2013年2月，海航实业控股（集团）有限公司计

财部常务副总经理；2013年3月至今，任海航实业控股（集团）有限公司计财部总经理。现任亿城股份监事、海航实业控股（集团）有限公司计财部总经理。

10、监事杨红日先生：

1979年6月出生，管理学学士。2007年1月2008年11月，任海航旅业控股（集团）有限公司综合管理部人力中心经理；2008年11月至2010年10月，任金鹿公务航空有限公司综合管理部总经理；2010年10月至2011年3月，任海航集团有限公司人力资源部总经理助理；2011年3月至2013年6月，任海航集团有限公司办公室副主任；2013年6月至今，任海航实业控股（集团）有限公司人力资源部总经理。现任亿城股份监事、海航实业控股（集团）有限公司人力资源部总经理。

11、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。

12、副总裁杨惟尧先生：

1975年1月出生，中国矿业大学学士，项目管理师（PMP）。2006年3月至2008年5月，先后任金地集团北京区域公司运营中心经理兼天津公司副总经理；2008年5月至2011年7月任亿城股份运营总监，兼任三亚公司总经理；2011年7月至2013年6月任亿城股份总裁助理、运营总监；2012年11月至2013年5月兼任亿城股份监事；2013年6月至今，任亿城股份副总裁。现任亿城股份副总裁。

13、副总裁李劼女士：

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。现任亿城股份副总裁、亿城股份天津区域公司总经理。

14、副总裁侯延良先生：

1976年2月出生，工商管理硕士。2005年3月至2008年10月，任亿城股份万城华府项目总经理、亿城股份北京区域公司常务副总经理；2008年11月至今，任亿城股份苏州区域公司总经理。现任亿城股份副总裁、亿城股份苏州区域公司总经理、亿城股份上海公司总经理。

15、财务总监杨敏女士：

1978年5月出生，会计学学士。2007年3月至2009年5月，任海南航空股份有限公司计划财务部现金流管理中心经理；2009年6月至2010年1月，任杭州花港海航度假酒店有限公司副总经理兼财务总监；2010年2月至2013年1月，任海航实业有限公司计划财务部副总经理；2013年2月至8月，任海航实业有限公司财务副总监、海航置业控股（集团）有限公司财务总监；2013年8月至9月，任亿城集团股份有限公司财务副总监；2013年9月至今，任亿城股份财务总监。现任亿城集团股份有限公司财务总监。

16、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。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。

在股东单位任职情况

□ 适用 √ 不适用

在其他单位任职情况

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
周宝成	天津市海运股份有限公司	独立董事	2008年06月26日		是
孙利军	海南海岛建设股份有限公司	独立董事	2009年09月14日		是
郑春美	武汉大学经济与管理学院	教授	2008年01月01日		是
	湖北金环股份有限公司	独立董事	2012年04月12日		是
	湖北华昌达智能装备股份有限公司	独立董事	2013年11月27日		是
朱卫军	海航集团有限公司	执行副总裁	2011年12月05日		是
戴美欧	海航集团有限公司	证券业务部总经理	2011年03月02日		是
王人凤	天津海航渤海股权投资基金管理有限公司	执行董事	2013年09月12日		是
陈玉倩	海航实业控股（集团）有限公司	计财部总经理	2013年03月29日		是
杨红日	海航实业控股（集团）有限公司	人力资源部总经理	2013年06月18日		是
在其他单位任职情况的说明	无。				

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

（一）董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序

公司对高级管理人员实行在一定范围内浮动的年薪制，依据绩效考核情况确定报酬。除独立董事津贴外，公司未设立其他董事、监事津贴，担任公司职务的董事、监事均根据职务确定报酬。公司董事、监事和高级管理人员的报酬由董事会薪酬与考核委员会审议通过。

（二）董事、监事、高级管理人员报酬确定依据

公司根据市场薪酬的变化并结合公司实际经营的情况，在兼顾公平性、分享性、竞争性、效率性原则下，确定董事、监事和高级管理人员的报酬。

（三）董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况

公司薪酬制度以基本工资和年度奖金为核心，尚未实施股票期权、延期支付等股权激励计划，公司董事、监事和高级管理人员的报酬均是按期支付。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的报酬总额	从股东单位获得的报酬总额	报告期末实际所得报酬
朱卫军	董事长	男	42	现任	25	0	25
严 谨	副董事长、总	女	41	现任	34.4	0	34.4

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	薪酬	津贴	合计
戴美欧	董事	男	34	现任	0	0	0
王人凤	董事	男	49	现任	0	0	0
周宝成	独立董事	男	68	现任	0	0	0
孙利军	独立董事	男	67	现任	0	0	0
郑春美	独立董事	女	49	现任	0	0	0
周柏生	副总裁	男	48	现任	103.56	0	103.56
杨惟尧	副总裁	男	39	现任	79.53	0	79.53
李 劼	副总裁	女	46	现任	77.09	0	77.09
侯延良	副总裁	男	38	现任	61.42	0	61.42
杨 敏	财务总监	女	36	现任	11.67	0	11.67
吴建国	董事会秘书	男	36	现任	34.42	0	34.42
陈一微	监事会召集人	女	39	现任	30.62	0	30.62
陈玉倩	监事	女	39	现任	0	0	0
杨红日	监事	男	35	现任	0	0	0
郑 辉	副董事长	男	57	离任	0	0	0
张丽萍	董事长	女	46	离任	201.13	0	201.13
马 寅	董事、总裁	男	40	离任	170.9	0	170.9
许 军	董事、常务副总裁	男	44	离任	172.3	0	172.3
顾雪峰	独立董事	男	51	离任	10	0	10
吴 韬	独立董事	男	43	离任	10	0	10
曹 盈	监事	女	43	离任	27.22	0	27.22
臧春燕	监事	女	34	离任	21	0	21
林 强	副总裁	男	40	离任	158.04	0	158.04
朱平君	财务总监	男	43	离任	31.25	0	31.25
合计	--	--	--	--	1,259.55	0	1,259.55

公司董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
杨惟尧	监事	离任	2013年05月13日	因工作需要辞去所担任的公司监事职务
曹 盈	监事	被选举	2013年05月13日	增补曹盈女士为公司第六届监事会监事

杨惟尧	副总裁	聘任	2013 年 06 月 25 日	聘任杨惟尧先生为公司副总裁
李 劼	监事	离任	2013 年 07 月 18 日	因工作需要辞去所担任的公司监事职务
李 劼	副总裁	聘任	2013 年 07 月 19 日	聘任李劼女士为公司副总裁
侯延良	副总裁	聘任	2013 年 07 月 19 日	聘任侯延良先生为公司副总裁
陈一微	监事会召集人	被选举	2013 年 07 月 18 日	公司职工代表大会选举陈一微女士为第六届监事会职工监事, 公司监事会选举陈一微女士为公司第六届监事会召集人
严 谨	副总裁	聘任	2013 年 08 月 22 日	聘任严谨女士为公司副总裁
陈玉倩	监事	被选举	2013 年 09 月 07 日	公司股东大会审议通过增补陈玉倩女士为公司第六届监事会监事
杨红日	监事	被选举	2013 年 09 月 07 日	公司股东大会审议通过增补杨红日先生为公司第六届监事会监事
朱卫军	董事长	被选举	2013 年 09 月 07 日	公司股东大会审议通过增补朱卫军先生为公司第六届董事会董事, 公司董事会选举朱卫军先生为公司第六届董事会董事长
严 谨	董事、总裁	被选举	2013 年 09 月 07 日	公司股东大会审议通过增补严谨女士为公司第六届董事会董事, 公司董事会聘任严谨女士为公司总裁
郑 辉	副董事长	被选举	2013 年 09 月 07 日	公司股东大会审议通过增补郑辉先生为公司第六届董事会董事, 公司董事会选举郑辉先生为公司第六届董事会副董事长
杨 敏	财务总监	聘任	2013 年 09 月 10 日	公司董事会聘任杨敏女士为公司财务总监
曹 盈	监事	离任	2013 年 09 月 07 日	辞去所担任的公司监事职务
臧春燕	监事	离任	2013 年 09 月 07 日	辞去所担任的公司监事职务
张丽萍	董事长	离任	2013 年 09 月 07 日	辞去所担任的公司董事长职务
马 寅	董事、总裁	离任	2013 年 09 月 07 日	辞去所担任的公司董事、总裁职务
许 军	董事、常务副总裁	离任	2013 年 09 月 07 日	辞去所担任的公司董事、常务副总裁职务
林 强	副总裁	离任	2013 年 09 月 10 日	辞去所担任的公司副总裁职务
朱平君	财务总监	离任	2013 年 09 月 10 日	辞去所担任的公司财务总监职务
戴美欧	董事	被选举	2013 年 12 月 23 日	公司股东大会审议通过增补戴美欧先生为公司第六届董事会董事
王人风	董事	被选举	2013 年 12 月 23 日	公司股东大会审议通过增补王人风先生为公司第六届董事会董事
周宝成	独立董事	被选举	2013 年 12 月 23 日	公司股东大会审议通过增补周宝成先生为公司第六届董事会独立董事
孙利军	独立董事	被选举	2013 年 12 月 23 日	公司股东大会审议通过增补孙利军先生为公司第六届董事会独立董事

郑春美	独立董事	被选举	2013 年 12 月 23 日	公司股东大会审议通过增补郑春美女士为公司第六届董事会独立董事
严 谨	副董事长	被选举	2013 年 12 月 23 日	公司董事会选举严谨女士为公司第六届董事会副董事长
郑 辉	副董事长	离任	2013 年 12 月 23 日	辞去所担任的公司副董事长职务
顾雪峰	董事	离任	2013 年 12 月 23 日	辞去所担任的公司独立董事职务
吴 韬	董事	离任	2013 年 12 月 23 日	辞去所担任的公司独立董事职务

五、报告期核心技术团队或关键技术人员变动情况（非董事、监事、高级管理人员）

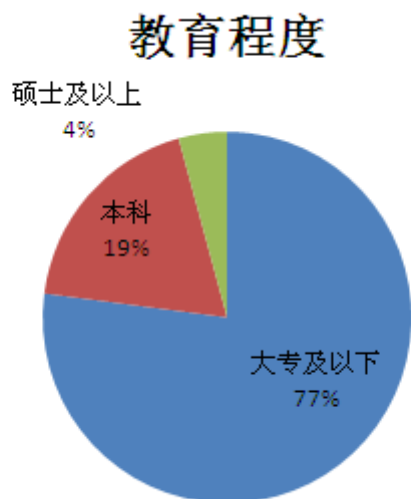
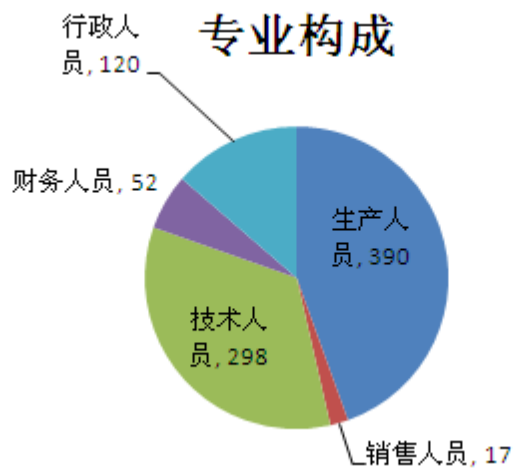
报告期内，公司核心技术团队和关键技术人员保持稳定。

六、公司员工情况

（一）公司员工数量、专业构成及教育程度

在职员工人数	877人
公司需承担费用的离退休职工人数	1人
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	390
销售人员	17
技术人员	298
财务人员	52
行政人员	120
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
大专及以下	676
本科	164
硕士及以上	37

注：根据公司的人力资源管理制度，公司将管理人员、研发拓展人员、成本控制人员归类为技术人员，将物业客服人员归类为生产人员。



(二) 公司员工薪酬政策、培训计划

公司采取积极的薪酬政策和福利政策，向员工提供具有市场竞争力的薪酬。2014年，公司将向不同层级的员工提供培训学习机会，包括通用培训、职业技能培训、管理能力培训、企业文化培训等，帮助员工获得、提升职业生涯发展所需技能，了解并认同公司发展规划，实现公司经营效率和员工职业发展的双重发展。

第八节 公司治理

一、公司治理的基本状况

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，公司治理状况符合上市公司治理相关规范性文件的要求。

公司已制定《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》等规范公司运作的制度。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，公司修订了《公司章程》第四十四条、七十五条、八十二条、九十六条、一百零六条。《公司章程》修订程序规范、合法。

报告期内，公司修订《董事会议事规则》第二条、十条、三十条。董事会议事规则修订程序规范、合法。

报告期内，根据中国证监会、深圳证券交易所等监管部门新颁布或修订的相关规定，公司修改了《投资者关系管理制度》、《对外担保管理制度》、《关联交易管理制度》、《内幕信息知情人登记制度》，进一步提升公司规范运作能力。

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，召集召开股东大会，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》及相关法律法规规定，召集召开董事会，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、资产交易、对外担保、关联交易、增补董事等事项尽责审议，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》及相关法律法规规定，召集召开监事会，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，公司进一步完善内部控制工作，公司内部控制规范、有效。

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

公司治理专项活动开展情况以及内幕信息知情人登记管理制度的制定、实施情况

报告期内，公司根据中国证监会、深圳证券交易所等监管部门新颁布或修订的相关规定，修改了《内幕信息知情人登记制度》。修订后的《内幕信息知情人登记制度》已于 2013 年 12 月 26 日在巨潮资讯网上刊登。

报告期内，公司披露 2012 年年度报告、2013 年第一季度报告、2013 年半年度报告、2013 年第三季度报告以及公司控股股东变更、非公开发行股份事项时，均严格执行了《内幕信息知情人登记制度》。

经核查，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。

二、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期年度股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2012 年度股东大会	2013 年 05 月 13 日	1、公司 2012 年度报告及报告摘要；2、公司董事会工作报告；3、公司监事会工作报告；4、公司 2012 年度财务决算报告；5、公司 2012 年度利润分配及资本公积金转增股本方案；6、关于授权董事会批准提供担保额度的议案；7、关于授权董事会土地储备投资额度的议案；8、关于续聘年度审计机构的议案；9、关于增补第六届监事会成员的议案	议案全部通过	2013 年 05 月 14 日	巨潮资讯网， 2013-018：2012 年度股东大会决议公告

2、本报告期临时股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2013 年第一次临时股东大会	2013 年 09 月 07 日	1、关于修改《公司章程》的议案；2、关于修改《董事会议事规则》的议案；3、关于增补第六届董事会成员的议案；4、关于增补第六届监事会成员的议案	议案全部通过	2013 年 09 月 09 日	巨潮资讯网， 2013-049：2013 年第一次临时股东大会决议公告
2013 年第二次临时股东大会	2013 年 09 月 27 日	1、关于增补第六届董事会独立董事的议案；2、关于出售子公司西海龙湖股权的议案	议案一和议案二未获得表决通过	2013 年 09 月 28 日	巨潮资讯网， 2013-061：2013 年第二次临时股东大会决议公告
2013 年第三次临时股东大会	2013 年 12 月 23 日	1、关于修改《公司章程》的议案；2、	议案全部通过	2013 年 12 月 24 日	巨潮资讯网， 2013-081：2013 年

		关于修改《董事会议事规则》的议案；3、关于增补第六届董事会董事的议案			第三次临时股东大会决议公告
--	--	------------------------------------	--	--	---------------

三、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
顾雪峰	14	3	11	0	0	否
吴 韬	14	3	11	0	0	否
周宝成	1	1	0	0	0	否
孙利军	1	1	0	0	0	否
郑春美	1	1	0	0	0	否
独立董事列席股东大会次数		2				

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

√ 是 □ 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期内，公司独立董事通过阅读会议资料、参加会议讨论、进行现场考察、询问相关人员等方式，全面了解公司情况，并发挥各自专业特长，对公司治理、公司长期发展战略、资产出售、增补董事、聘任高管等提出意见和建议，促进了公司的规范化运作，提高了公司的经营管理水平。

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

（一）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、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2013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2013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2013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2013年度公司的财务报告审计工作。

2、监督公司内部控制制度的完善和落实情况

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《2013年度内审工作报告》和《2013年度内部控制审计报告》，就报告所涉内容与公司监察审计部等相关部门进行了核实，认为报告内容真实可靠，反映了当前公司内控情况。

3、提议续聘会计师事务所

大华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司提供的审计服务规范、专业，审计团队严谨、敬业，具备承担本公司审计工作的能力，审计委员会提议续聘大华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2013年的审计机构。

（二）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。

（三）战略委员会的履职情况

报告期内，战略委员会成员勤勉尽责，在对国家宏观形势、房地产行业和企业自身进行全面分析、思考的基础上，对公司2013年经营规划进行了研究，提出了有价值的意见和建议。

五、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

六、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

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。

七、同业竞争情况

为了避免同业竞争，公司控股股东海航资本承诺：

1、海航资本及其控制的其他企业将不直接或间接经营任何与上市公司及其下属子公司经营的业务构成竞争或可能构成竞争的业务，也不再参与投资任何与上市公司及其下属子公司生产的产品或经营的业务构成竞争或可能构成竞争的其他企业。

2、如海航资本及其控制的其他企业正在亿城股份开展业务的区域内发现新的房地产业务机会，将优先让予上市公司经营。

3、海航资本将严格遵守中国证监会、证券交易所有关规章及《公司章程》等公司管理制度的规定，与其他股东一样平等的行使股东权利、履行股东义务，不利用大股东的地位谋取不当利益，不损害公司和其他股东的合法权益。

具体内容已于2013年8月7日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》、《证券时报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上公告。报告期内，海航资本诚信地履行了上述承诺。

八、高级管理人员的考评及激励情况

根据公司《绩效管理制度》的规定，公司每年度结合公司战略，与高级管理人员签订年度平衡计分卡，明确高级管理人员的年度绩效目标，并据此在年中与年末时进行评估，依据考核评估结果与业绩完成情况对高级管理人员实施奖惩。公司目前的考评和激励机制较好地调动了高级管理人员的积极性和创造性，促使其关注公司的当期效益和长远发展。

第九节 内部控制

一、内部控制建设情况

2013 年是公司开展内部控制规范实施工作的第三年，公司进一步明确了内部控制的目标，即保证经营管理合法合规，保证资产安全，保证财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进实现发展战略。2012 年，公司编制了《内部控制手册》（初稿）。2013 年，结合各部门对流程制度的修订，公司对内部控制手册部分章节进行了修订，以确保所编制的内部控制手册符合公司的实际业务控制方式和要求。

公司编制了《2013 年度内部控制评价报告》，内部控制评价的范围涵盖了公司主要单位、业务和事项以及高风险领域。内部控制评价结论为：根据公司财务报告内部控制重大缺陷的认定情况，于内部控制评价报告基准日，不存在财务报告内部控制重大缺陷；根据公司非财务报告内部控制重大缺陷认定情况，于内部控制评价报告基准日，公司未发现非财务报告内部控制重大缺陷。

二、董事会关于内部控制责任的声明

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对报告内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带法律责任。

建立健全并有效实施内部控制是公司董事会的责任；监事会对董事会建立与实施内部控制进行监督；经理层负责组织领导公司内部控制的日常运行。

公司内部控制的目的是：合理保证经营合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进实现发展战略。由于内部控制存在固有局限性，故仅能对达到上述目标提供合理保证。

三、建立财务报告内部控制的依据

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、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，公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制，不存在财务报告内部控制重大缺陷。

四、内部控制评价报告

内部控制评价报告中报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况	
无	
内部控制评价报告全文披露日期	2014 年 02 月 25 日
内部控制评价报告全文披露索引	《2013 年度内部控制自我评价报告》，巨潮资讯网

五、内部控制审计报告

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，亿城股份公司于 2013 年 12 月 31 日按照《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。	
内部控制审计报告全文披露日期	2014 年 02 月 25 日
内部控制审计报告全文披露索引	《2013 年内部控制审计报告》，巨潮资讯网

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

六、年度报告重大差错责任追究制度的建立与执行情况

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。

第十节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准无保留审计意见
审计报告签署日期	2014 年 02 月 24 日
审计机构名称	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	大华审字[2014]001433 号
注册会计师姓名	孙格、刘璐

亿城集团股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的亿城集团股份有限公司（以下简称亿城股份公司）财务报表，包括 2013 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2013 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，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股份公司管理层的责任，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，亿城股份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，公允反映了亿城股份公司 2013 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2013 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(特殊普通合伙)

中国注册会计师：孙格

中国·北京

中国注册会计师：刘璐

二〇一四年二月二十四日

二、财务报表

亿城集团股份有限公司 合并资产负债表

2013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	注释1	1,258,463,789.68	1,639,947,239.86
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	注释2	116,515,584.52	92,495,182.80
预付款项	注释4	1,984,752,818.23	318,864,450.02
应收利息			
应收股利			
其他应收款	注释3	382,548,029.53	407,956,708.22
存货	注释5	7,396,881,125.39	8,398,739,882.69
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	注释6	54,462,484.09	
流动资产合计		11,193,623,831.44	10,858,003,463.59
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	注释8	93,427,961.94	71,665,043.87
投资性房地产			
固定资产	注释9	136,346,901.26	216,670,609.95
在建工程	注释10	9,750,250.89	170,331,928.98
工程物资			
固定资产清理			
无形资产	注释11	300,737,137.99	303,089,941.77
开发支出			
商誉	注释12		
长期待摊费用	注释13	2,231,845.00	
递延所得税资产	注释14	6,005,550.02	4,745,695.21
其他非流动资产	注释16	5,738,250.53	15,894,046.06
非流动资产合计		554,237,897.63	782,397,265.84
资产总计		11,747,861,729.07	11,640,400,729.43

(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: 朱卫军

主管会计工作负责人: 杨敏

会计机构负责人: 陈一微

亿城集团股份有限公司 合并资产负债表（续）

2013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	附注五	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款	注释17	525,000,000.00	170,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据	注释18	56,819,255.00	5,400,000.00
应付账款	注释19	599,791,823.97	686,667,674.80
预收款项	注释20	1,822,322,952.84	1,797,540,970.62
应付职工薪酬	注释21	5,162,313.26	6,788,388.84
应交税费	注释22	-68,129,926.22	-19,810,649.28
应付利息			
应付股利			
其他应付款	注释23	76,705,265.56	464,275,752.06
一年内到期的非流动负债	注释24	1,516,044,607.61	200,000,000.00
其他流动负债	注释25	357,700,166.20	824,786,328.07
流动负债合计		4,891,416,458.22	4,135,648,465.11
非流动负债：			
长期借款	注释26	2,342,840,000.00	2,765,000,000.00
应付债券			734,846,178.03
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		2,342,840,000.00	3,499,846,178.03
负债合计		7,234,256,458.22	7,635,494,643.14
股东权益：			
股本	注释27	1,430,234,425.00	1,191,862,021.00
资本公积	注释29	384,531,199.43	440,898,370.43
减：库存股			
盈余公积	注释30	183,183,155.08	178,695,975.72
一般风险准备			
未分配利润	注释31	2,242,132,627.06	2,080,755,071.48
归属于母公司股东权益合计		4,240,081,406.57	3,892,211,438.63
少数股东权益		273,523,864.28	112,694,647.66
股东权益合计		4,513,605,270.85	4,004,906,086.29
负债和股东权益总计		11,747,861,729.07	11,640,400,729.43

（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：朱卫军

主管会计工作负责人：杨敏

会计机构负责人：陈一微

亿城集团股份有限公司 资产负债表

2013年12月31日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资 产	附注十一	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		95,485,880.71	662,564,292.59
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项		1,965,700,000.00	295,700,000.00
应收利息			
应收股利			
其他应收款	注释1	1,277,671,547.57	1,594,096,450.87
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		3,338,857,428.28	2,552,360,743.46
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		100,000,000.00	100,000,000.00
长期股权投资	注释2	1,374,876,912.85	1,583,478,162.85
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		1,474,876,912.85	1,683,478,162.85
资产总计		4,813,734,341.13	4,235,838,906.31

(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: 朱卫军

主管会计工作负责人: 杨敏

会计机构负责人: 陈一微

亿城集团股份有限公司 资产负债表（续）

2013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		500,000,000.00	100,000,000.00
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		15,679,102.22	3,168,629.19
应付利息			
应付股利			
其他应付款		725,125,565.54	559,636,346.08
一年内到期的非流动负债		737,544,607.61	
其他流动负债			
流动负债合计		1,978,349,275.37	662,804,975.27
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			734,846,178.03
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		-	734,846,178.03
负债合计		1,978,349,275.37	1,397,651,153.30
股东权益：			
股本		1,430,234,425.00	1,191,862,021.00
资本公积		224,943,579.53	463,315,983.53
减：库存股			
盈余公积		183,183,155.08	178,695,975.72
一般风险准备			
未分配利润		997,023,906.15	1,004,313,772.76
股东权益合计		2,835,385,065.76	2,838,187,753.01
负债和股东权益总计		4,813,734,341.13	4,235,838,906.31

(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：朱卫军

主管会计工作负责人：杨敏

会计机构负责人：陈一微

亿城集团股份有限公司
合并利润表
2013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, 591, 951, 176. 01	2, 555, 963, 291. 79
其中: 营业收入	注释32	2, 591, 951, 176. 01	2, 555, 963, 291. 79
利息收入			
二、营业总成本		2, 433, 019, 939. 53	2, 121, 055, 501. 58
其中: 营业成本	注释32	1, 879, 441, 616. 54	1, 381, 768, 492. 09
利息支出			
营业税金及附加	注释33	251, 043, 485. 03	360, 984, 553. 64
销售费用	注释34	80, 760, 810. 29	130, 750, 889. 74
管理费用	注释35	108, 803, 253. 43	120, 519, 207. 54
财务费用	注释36	66, 423, 854. 63	90, 071, 478. 45
资产减值损失	注释38	46, 546, 919. 61	36, 960, 880. 12
加: 公允价值变动收益			
投资收益	注释37	99, 669, 081. 73	12, 701, 137. 81
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		4, 368, 565. 16	-1, 304, 034. 31
汇兑收益			
三、营业利润		258, 600, 318. 21	447, 608, 928. 02
加: 营业外收入	注释39	20, 992, 068. 99	30, 487, 054. 22
减: 营业外支出	注释40	891, 311. 84	3, 282, 076. 54
其中: 非流动资产处置损失		479, 269. 79	460, 076. 54
四、利润总额		278, 701, 075. 36	474, 813, 905. 70
减: 所得税费用	注释41	70, 321, 857. 52	162, 418, 829. 04
五、净利润		208, 379, 217. 84	312, 395, 076. 66
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		213, 539, 215. 75	321, 889, 071. 70
少数股东损益		-5, 159, 997. 91	-9, 493, 995. 04
六、每股收益:			
(一) 基本每股收益	注释42	0. 15	0. 23
(二) 稀释每股收益	注释42	0. 15	0. 23
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		208, 379, 217. 84	312, 395, 076. 66
归属于母公司所有者的综合收益总额		213, 539, 215. 75	321, 889, 071. 70
归属于少数股东的综合收益总额		-5, 159, 997. 91	-9, 493, 995. 04

(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: 朱卫军

主管会计工作负责人: 杨敏

会计机构负责人: 陈一微

亿城集团股份有限公司 利润表

2013年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注十一	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, 209, 600. 00	1, 326, 757. 60
销售费用			
管理费用		4, 836, 103. 55	1, 913, 257. 42
财务费用		46, 788, 385. 77	46, 230, 874. 68
资产减值损失		42, 423, 867. 00	32, 558, 748. 95
加: 公允价值变动收益			
投资收益	注释3	151, 523, 988. 94	821, 724, 780. 69
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			-3, 059, 742. 65
二、营业利润		56, 266, 032. 62	739, 695, 142. 04
加: 营业外收入			
减: 营业外支出			
其中: 非流动资产处置损失			14, 196, 000. 00
三、利润总额		56, 266, 032. 62	753, 891, 142. 04
减: 所得税费用			
四、净利润		11, 394, 239. 06	753, 891, 142. 04
五、每股收益:			
(一) 基本每股收益		-	-
(二) 稀释每股收益		-	-
六、其他综合收益		-	-
七、综合收益总额		44, 871, 793. 56	753, 891, 142. 04

(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: 朱卫军

主管会计工作负责人: 杨敏

会计机构负责人: 陈一微

亿城集团股份有限公司 合并现金流量表

2013年12月31日

(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		2,622,661,049.69	3,514,637,566.98
收到的税费返还		-	
收到其他与经营活动有关的现金	注释43-1	105,993,056.97	210,939,374.69
经营活动现金流入小计		2,728,654,106.66	3,725,576,941.67
购买商品、接受劳务支付的现金		3,152,547,815.77	1,733,827,185.96
支付给职工以及为职工支付的现金		107,122,973.88	102,871,084.55
支付的各项税费		412,773,944.48	418,701,052.87
支付其他与经营活动有关的现金	注释43-2	921,398,164.76	255,464,698.99
经营活动现金流出小计		4,593,842,898.89	2,510,864,022.37
经营活动产生的现金流量净额		-1,865,188,792.23	1,214,712,919.30
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资所收到的现金			8,346,657.93
取得投资收益收到的现金		1,405,238.94	1,411,746.20
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,295,409.87	43,105,838.09
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		467,691,291.94	
收到其他与投资活动有关的现金	注释43-3	515,000,000.00	
投资活动现金流入小计		985,391,940.75	52,864,242.22
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		34,640,452.96	46,376,519.34
投资支付的现金		222,280,000.00	125,500,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			174,701,347.27
支付其他与投资活动有关的现金			33,718,244.06
投资活动现金流出小计		256,920,452.96	380,296,110.67
投资活动产生的现金流量净额		728,471,487.79	-327,431,868.45
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金		435,000,000.00	22,200,000.00
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金		435,000,000.00	22,200,000.00
取得借款收到的现金		1,796,840,000.00	2,159,715,900.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			104,500,000.00
筹资活动现金流入小计		2,231,840,000.00	2,286,415,900.00
偿还债务支付的现金		1,125,500,000.00	892,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		402,938,400.74	369,949,300.52
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	注释43-4	250,000,000.00	1,137,590,000.00
筹资活动现金流出小计		1,778,438,400.74	2,399,539,300.52
筹资活动产生的现金流量净额		453,401,599.26	-113,123,400.52
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
		-683,315,705.18	774,157,650.33
五、现金及现金等价物净增加额			
加: 年初现金及现金等价物余额		1,634,547,239.86	860,389,589.53
六、期末现金及现金等价物余额			
		951,231,534.68	1,634,547,239.86

(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: 朱卫军

主管会计工作负责人: 杨敏

会计机构负责人: 陈一微

亿城集团股份有限公司 现金流量表

2013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		1,351,881,813.90	780,686,972.54
经营活动现金流入小计		1,351,881,813.90	780,686,972.54
购买商品、接受劳务支付的现金		1,670,000,000.00	
支付给职工以及为职工支付的现金			
支付的各项税费		124,116.39	331,906.33
支付其他与经营活动有关的现金		692,865,951.22	671,462,110.94
经营活动现金流出小计		2,362,990,067.61	671,794,017.27
经营活动产生的现金流量净额		-1,011,108,253.71	108,892,955.27
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资所收到的现金			8,346,657.93
取得投资收益收到的现金		1,405,238.94	806,865,668.39
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		481,000,000.00	211,151,390.33
收到其他与投资活动有关的现金		515,000,000.00	
投资活动现金流入小计		997,405,238.94	1,026,363,716.65
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金		322,280,000.00	166,800,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			357,551,383.69
支付其他与投资活动有关的现金		515,000,000.00	
投资活动现金流出小计		837,280,000.00	524,351,383.69
投资活动产生的现金流量净额		160,125,238.94	502,012,332.96
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		500,000,000.00	100,000,000.00
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		500,000,000.00	100,000,000.00
偿还债务支付的现金		100,000,000.00	100,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		116,095,397.11	81,030,564.65
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		216,095,397.11	181,030,564.65
筹资活动产生的现金流量净额		283,904,602.89	-81,030,564.65
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		-567,078,411.88	529,874,723.58
加: 年初现金及现金等价物余额		662,564,292.59	132,689,569.01
六、期末现金及现金等价物余额		95,485,880.71	662,564,292.59

(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: 朱卫军

主管会计工作负责人: 杨敏

会计机构负责人: 陈一微

亿城集团股份有限公司
合并股东权益变动表

2013年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	2013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		1,191,862,021.00	440,898,370.43	-	-	178,695,975.72	-	2,080,755,071.48	-	112,694,647.66	4,004,906,086.29
加: 会计政策变更		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额		1,191,862,021.00	440,898,370.43	-	-	178,695,975.72	-	2,080,755,071.48	-	112,694,647.66	4,004,906,086.29
三、本年增减变动金额		238,372,404.00	-56,367,171.00	-	-	4,487,179.36	-	161,377,555.58	-	160,829,216.62	508,699,184.56
(一) 净利润								213,539,215.75		-5,159,997.91	208,379,217.84
(二) 其他综合收益											
上述(一)和(二)小计		-	-	-	-	-	-	213,539,215.75	-	-5,159,997.91	208,379,217.84
(三) 股东投入和减少资本		-	-	-	-	-	-	-	-	165,989,214.53	165,989,214.53
1. 股东投入资本										222,250,000.00	222,250,000.00
2. 股份支付计入股东权益的金额										-	-
3. 其他										-56,260,785.47	-56,260,785.47
(四) 利润分配		-	-	-	-	4,487,179.36	-	-52,161,660.17	-	-	-47,674,480.81
1. 提取盈余公积						4,487,179.36		-4,487,179.36			-
2. 提取一般风险准备											-
3. 对股东的分配								-47,674,480.81			-47,674,480.81
4. 其他											-
(五) 股东权益内部结转		238,372,404.00	-238,372,404.00	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本		238,372,404.00	-238,372,404.00								-
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		-	182,005,233.00	-	-	-	-	-	-	-	182,005,233.00
四、本年年末余额		1,430,234,425.00	384,531,199.43	-	-	183,183,155.08	-	2,242,132,627.06	-	273,523,864.28	4,513,605,270.85

(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: 朱卫军

主管会计工作负责人: 杨敏

会计机构负责人: 陈一微

亿城集团股份有限公司
合并股东权益变动表

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	2012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		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
加: 会计政策变更		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额		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
三、本年增减变动金额		0.00	-22,417,613.10	-	-	75,389,114.20	-	234,581,337.29	-	-30,237,721.34	257,315,117.05
(一) 净利润								321,889,071.70		-9,493,995.04	312,395,076.66
(二) 其他综合收益											-
上述(一)和(二)小计								321,889,071.70		-9,493,995.04	312,395,076.66
(三) 股东投入和减少资本										-20,743,726.30	-20,743,726.30
1. 股东投入资本											-
2. 股份支付计入股东权益的金额											-
3. 其他										-20,743,726.30	-20,743,726.30
(四) 利润分配						75,389,114.20		-87,307,734.41			-11,918,620.21
1. 提取盈余公积						75,389,114.20		-75,389,114.20			-
2. 提取一般风险准备											-
3. 对股东的分配								-11,918,620.21			-11,918,620.21
4. 其他											-
(五) 股东权益内部结转		0.00	0.00			0.00		0.00			-
1. 资本公积转增股本											-
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			-22,417,613.10								-22,417,613.10
四、本年年末余额		1,191,862,021.00	440,898,370.43	-	-	178,695,975.72	-	2,080,755,071.48	-	112,694,647.66	4,004,906,086.29

(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: 朱卫军

主管会计工作负责人: 杨敏

会计机构负责人: 陈一微

亿城集团股份有限公司
 股东权益变动表
 2013年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	2013年度						股东权益合计	
		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
一、上年年末余额		1,191,862,021.00	463,315,983.53	-	-	178,695,975.72	-	1,004,313,772.76	2,838,187,753.01
加: 会计政策变更									-
前期差错更正									-
其他									-
二、本年初余额		1,191,862,021.00	463,315,983.53	-	-	178,695,975.72	-	1,004,313,772.76	2,838,187,753.01
三、本年增减变动金额		238,372,404.00	-238,372,404.00	-	-	4,487,179.36	-	-7,289,866.61	-2,802,687.25
(一) 净利润								44,871,793.56	44,871,793.56
(二) 其他综合收益									-
上述(一)和(二)小计		-	-	-	-	-	-	44,871,793.56	44,871,793.56
(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		-	-	-	-	4,487,179.36	-	-52,161,660.17	-47,674,480.81
1. 提取盈余公积						4,487,179.36		-4,487,179.36	-
2. 提取一般风险准备									-
3. 对股东的分配								-47,674,480.81	-47,674,480.81
4. 其他									-
(五) 股东权益内部结转		238,372,404.00	-238,372,404.00	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本		238,372,404.00	-238,372,404.00						-
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		1,430,234,425.00	224,943,579.53	-	-	183,183,155.08	-	997,023,906.15	2,835,385,065.76

(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: 朱卫军

主管会计工作负责人: 杨敏

会计机构负责人: 陈一微

亿城集团股份有限公司
股东权益变动表
2013年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	2012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		1, 191, 862, 021. 00	463, 315, 983. 53	-	-	103, 306, 861. 52	-	337, 730, 365. 13	2, 096, 215, 231. 18
加: 会计政策变更		-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正		-	-	-	-	-	-	-	-
其他		-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额		1, 191, 862, 021. 00	463, 315, 983. 53	-	-	103, 306, 861. 52	-	337, 730, 365. 13	2, 096, 215, 231. 18
三、本年增减变动金额		0. 00	-	-	-	75, 389, 114. 20	-	666, 583, 407. 63	741, 972, 521. 83
(一) 净利润		-	-	-	-	-	-	753, 891, 142. 04	753, 891, 142. 04
(二) 其他综合收益		-	-	-	-	-	-	-	-
上述(一)和(二)小计		-	-	-	-	-	-	753, 891, 142. 04	753, 891, 142. 04
(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		-	-	-	-	75, 389, 114. 20	-	-87, 307, 734. 41	-11, 918, 620. 21
1. 提取盈余公积		-	-	-	-	75, 389, 114. 20	-	-75, 389, 114. 20	-
2. 提取一般风险准备		-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对股东的分配		-	-	-	-	-	-	-11, 918, 620. 21	-11, 918, 620. 21
4. 其他		-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 股东权益内部结转		0. 00	-	-	-	0. 00	-	0. 00	-
1. 资本公积转增股本		-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	178, 695, 975. 72	-	1, 004, 313, 772. 76	2, 838, 187, 753. 01

(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: 朱卫军

主管会计工作负责人: 杨敏

会计机构负责人: 陈一微

亿城集团股份有限公司

2013 年度财务报表附注

一、 公司基本情况

(一) 公司历史沿革

亿城集团股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”），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，系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的股份有限公司，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。

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。公司的企业法人营业执照注册号：210200000261664。

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）。

根据本公司 2012 年度股东大会决议，本公司以 2012 年 12 月 31 日股本 1,191,862,021 股为基数，按每 10 股由资本公积金转增 2 股，共计转增 238,372,404 股，并于 2013 年度实施。转增后，注册资本增至人民币 1,430,234,425 元。

截至 2013 年 12 月 31 日，本公司累计发行股本总数 1,430,234,425 股，公司注册资本为 1,430,234,425 元。

(二) 行业性质

本公司属以房地产行业为主的综合类。

(三) 经营范围

许可经营项目：房地产、场地出租、摊位出租；饮食服务业（限分公司经营）、住宿（限分公司经营）；国内商业、物资经销；广告、咨询服务、展览服务；投资管理。

(四) 主要产品、劳务

本公司及子公司主要产品、劳务包括：以商品住宅及商铺的开发和销售为主；物业管理与经营服务等。

(五) 公司基本架构

根据国家法律法规和公司章程规定，本公司设立了股东大会、董事会、监事会及经营管理层的架构，董事会设立了战略委员会、审计委员会、薪酬与考核委员会等三个专门委员会。根据公司总部定位与功能，公司设置董事会办公室、投资发展部、财务管理中心、设计研发中心、项目管理中心、监察审计部、行政管理部、人力资源部等职能部门。

二、 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, 按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)、中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》(2010 年修订)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、现金流量等有关信息。

(三) 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(四) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(五) 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

1) 个别财务报表

公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及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。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额, 调整资本公积; 资本公积不足冲减的, 调整留存收益。

合并发生的各项直接相关费用, 包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等, 于发生时计入当期损益。被合并方存在合并财务报表, 则以合并日被合并方合并财务报表所有者权益为基础确定长期股权投资的初始投资成本。

2) 合并财务报表

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。被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的, 本公司在合并日按照本公司会计政策进行调整, 在此基础上按照企业会计准则规定确认。

2. 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并, 合并成本为本公司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。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的, 购买日如果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, 也计入合并成本。

本公司为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；本公司作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。本公司对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

(1) 在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益（例如，可供出售金融资产公允价值变动计入资本公积的部分，下同）转入当期投资收益。

(2) 在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。

(六) 合并财务报表的编制方法

本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。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

合并财务报表以本公司及子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由本公司编制。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表的影响。

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。

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表期初数；将子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

在报告期内，本公司处置子公司，则该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

企业因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，在合并财务报表中，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

(七) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(八) 外币业务和外币报表折算

1. 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

外币货币性项目余额按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，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。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，由此产生的汇兑差额计入当期损益或资本公积。

2. 外币财务报表的折算

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，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表所有者权益项目下单独列示。

处置境外经营时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

(九) 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

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：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，包括交易性金融资产或金融负债（和直接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或金融负债）；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2. 金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

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

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，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、预付账款等，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。

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

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将按实际利率计算的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。

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确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

（6） 公司持有至到期投资出售或重分类为可供出售金融资产：

如果持有至到期投资处置或重分类为其他类金融资产的金额，相对于本公司全部持有至到期投资在出售或重分类前的总额较大，在处置或重分类后应立即将其剩余的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产。但是，遇到下列情况可以除外：

1) 出售日或重分类日距离该项投资到期日或赎回日较近(如到期前三个月内)，且市场利率变化对该项投资的公允价值没有显著影响。

2) 根据合同约定的偿付方式，企业已收回几乎所有初始本金。

3) 出售或重分类是由于企业无法控制、预期不会重复发生且难以合理预计的独立事件所引起。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如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，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 所转移金融资产的账面价值；

(2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，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，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 终止确认部分的账面价值；

(2) 终止确认部分的对价，与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（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4. 金融负债终止确认条件

金融负债的的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债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；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。

6. 金融资产（不含应收款项）减值准备计提

资产负债表日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，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

金融资产发生减值的客观证据，包括但不限于：

(1) 发行方或债务人发生严重财务困难；

- (2) 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- (3) 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- (4) 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- (5) 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

(6) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；

(7) 权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；

- (8) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

金融资产的具体减值方法如下：

- (1) 可供出售金融资产的减值准备：

对于可供出售金融资产采用个别认定的方式评估减值损失，其中：表明可供出售权益工具投资发生减值的客观证据包括权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌，具体量化标准为：若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其初始投资成本超过 50%（含 50%）或低于其初始投资成本持续时间超过一年（含一年）的，则表明其发生减值。

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，本公司将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从所有者权益转出，计入当期损益。该转出的累计损失，等于可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊余金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回计入当期损益；对于可供出售权益工具投资发生的减值损失，在该权益工具价值回升时通过权益转回；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，或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发生的减值损失，不得转回。

- (2) 持有至到期投资的减值准备：

对于持有至到期投资，有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失；计提后如有证据表明其价值已恢复，原确认的减值损失可予以转回，记入当期损益，但该转回的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

(十) 应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项的确认标准：

单项金额重大的具体标准为：应收账款余额前五名和其他应收款余额前五名。

单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法：

单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

2. 按组合计提坏账准备应收款项：

(1) 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准备的应收款项。

(2) 根据信用风险特征组合确定的计提方法：

- ①组合 1 采用账龄分析法计提坏账准备的：

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

- ②组合 2 不计提坏账准备。

3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项：

单项计提坏账准备的理由：应收款项的未来现金流量现值与按组合计提坏账准备的应收款项的账面价值存在显著差异。

坏账准备的计提方法：单独进行减值测试，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。

4. 其他说明

本公司对应收款项坏账的确认标准为：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。

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。

(十一) 存货

1. 存货的分类

存货分类为：开发成本、拟开发土地、开发产品、出租开发产品、原材料、物料用品、库存商品、周转材料等。

2. 存货的计价方法

存货在取得时，按成本进行初始计量，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。

存货发出时，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计价。

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

房地产开发产品的可变现净值是指单个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。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

4. 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5. 低值易耗品和其他周转材料的摊销方法

- (1) 低值易耗品采用五五摊销法；
- (2) 其他周转材料采用一次转销法摊销。

6. 开发用土地的核算方法

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计入商品房成本。

7. 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

8. 维修基金的核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

9. 质量保证金的核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

（十二）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，具体会计政策详见本附注二 / （五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式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。

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。

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（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利润）作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2. 后续计量及损益确认

（1）后续计量

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

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。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差额，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差额，计入当期损益。

被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。在持有投资期间，被投资单位能够提供合并财务报表的，应当以合并财务报表，净利润和其他投资变动为基础进行核算。

（2）损益确认

成本法下，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。

权益法下，投资企业在确认应享有被投资单位的净利润或净亏损时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认，投资企业与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分，应当予以抵销，在此基础上确认投资损益；在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

3. 分步处置对子公司投资

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- (1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- (2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- (3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- (4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

企业因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，不属于一揽子交易的，应当区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

(1) 在个别财务报表中，对于处置的股权，应当按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》的规定进行会计处理；同时，对于剩余股权，应当按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产。处置后的剩余股权能够对原有子公司实施共同控制或重大影响的，按有关成本法转为权益法的相关规定进行会计处理。

(2) 在合并财务报表中，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

(1) 在个别财务报表中，企业处置对子公司的投资，处置价款与处置投资对应的账面价值的差额，在母公司个别财务报表中应当确认为当期投资收益；

(2) 在合并财务报表中，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

4. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照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，则视为与其他方对被投资单位实施共同控制；对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，则视为投资企业能够对被投资单位施加重大影响。

5. 减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，若因市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因使长期股权投资存在减值迹象时，根据单项长期股权投资的公允价值减去处置费用后的净额与长期股权投资预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定长期股权投资的可收回金额。长期股权投资的可收回金额低于账面价值时，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

重大影响以下的、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，其减值损失是根据其账面价值与按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额进行确定。

除因企业合并形成的商誉以外的存在减值迹象的其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

(十三) 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。

本公司的投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，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。

本公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，本公司将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，本公司将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

公司对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。

投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

(十四) 固定资产

1. 固定资产确认条件

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. 固定资产的初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量。其中，外购的固定资产的成本包括买价、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。投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。购买固定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，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

3. 固定资产折旧

除已提足折旧仍继续使用的固定资产之外，固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；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尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

利用专项储备支出形成的固定资产，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧。该固定资产在以后期间不再计提折旧。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

矿井建筑物按照矿井尚可服务年限计提折旧。

其他各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20-40	5	2.375-4.75
机器设备	5-15	5	6.33-19
电子设备	5	5	19
运输设备	8	5	11.875
其他设备	5-20	5	4.75-19
装修费	10		10

4. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

5. 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

- （1）在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。

(2) 本公司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本公司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。

(4) 本公司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。

(5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。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。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提融资租入固定资产折旧。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。

6. 固定资产的终止确认

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

(十五) 在建工程

1. 在建工程的类别

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价，实际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，包括工程用物资成本、建筑安装成本、人工成本、交纳的相关税费、应予资本化的借款费用以及应分摊的间接费用等。本公司的在建工程以项目分类核算。

2. 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。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。

3. 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，企业以单项在建工程为基础估计其可收回金额。企业难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

（十六） 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，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，是指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、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

（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。

2. 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3. 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4. 借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

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（按每月月末平均）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。

（十七） 无形资产与开发支出

无形资产是指本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，包括土地使用权、采矿权和软件等。

1. 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

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。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备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的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

非同一控制下的企业合并中，购买方在对企业合并中取得的被购买方资产进行初始确认时，应当对被购买方拥有的但在其财务报表中未确认的无形资产进行充分辨认和合理判断，满足以下条件之一的，确认为无形资产：

(一)源于合同性权利或其他法定权利；

(二)能够从被购买方中分离或者划分出来，并能单独或与相关合同、资产和负债一起，用于出售、转移、授予许可、租赁或交换。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

2. 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项目	预计使用寿命	依据
土地使用权	土地出让年限	按土地证的剩余出让年限摊销
软件	10 年	
采矿权	注 1	

注 1: 本公司以预计可利用的资源储量为基数, 按各期开采量占预计总储量的比例对采矿业进行摊销。每期末, 对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核, 本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3. 使用寿命不确定的无形资产的判断依据:

每期末, 对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。

经复核, 该类无形资产的使用寿命仍为不确定。

4. 无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产, 如有明显减值迹象的, 期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产, 每期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试, 估计其可收回金额。可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的, 将无形资产的账面价值减记至可收回金额, 减记的金额确认为无形资产减值损失, 计入当期损益, 同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后, 减值无形资产的折耗或者摊销费用在未来期间作相应调整, 以使该无形资产在剩余使用寿命内, 系统地分摊调整后的无形资产账面价值 (扣除预计净残值)。

无形资产的减值损失一经确认, 在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项无形资产可能发生减值的, 公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的, 以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

5. 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

研究阶段: 为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段: 在进行商业性生产或使用前, 将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计, 以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

内部研究开发项目研究阶段的支出, 在发生时计入当期损益。

6. 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出, 同时满足下列条件时确认为无形资产:

(1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性;

(2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图;

(3) 无形资产产生经济利益的方式, 包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场, 无形资产将在内部使用的, 能够证明其有用性;

(4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持, 以完成该无形资产的开发, 并有能力使用或出售该无形资产;

(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

(十八) 商誉

商誉为非同一控制下企业合并成本超过应享有的被投资单位或被购买方可辨认净资产于取得日或购

买日的公允价值份额的差额。

与子公司有关的商誉在合并财务报表上单独列示，与联营企业和合营企业有关的商誉，包含在长期股权投资的账面价值中。

在财务报表中单独列示的商誉至少在每年年终进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值依据相关的资产组或者资产组组合能够从企业合并的协同效应中受益的情况分摊至受益的资产组或资产组组合。

（十九） 长期待摊费用

1. 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销

2. 摊销年限

类别	摊销年限	备注
嘉丰矿业勘探费	10 年	

（二十） 预计负债

1. 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

2. 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

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

（二十一） 收入

1. 销售商品收入确认时间的具体判断标准

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；

相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

2. 房地产销售收入确认时间的具体判断标准

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

3. 物业管理收入确认时间的具体判断标准

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。

（二十二） 安全生产费

本公司按照国家规定提取的安全生产费，计入相关产品的成本或当期损益，同时记入“专项储备”科目。使用提取的安全生产费时，属于费用性支出的，直接冲减专项储备。形成固定资产的，通过“在建工程”科目归集所发生的支出，待安全项目完工达到预定可使用状态时确认为固定资产；同时，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧。该固定资产在以后期间不再计提折旧。

（二十三） 政府补助

1. 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产，但不包括政府作为企业所有者投入的资本。根据相关政府文件规定的补助对象，将政府补助划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

2. 政府补助的确认

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；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额（人民币 1 元）计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

3. 会计处理方法

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入；

与收益相关的政府补助，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，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

（二十四） 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 确认递延所得税资产的依据

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。

2. 确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括商誉、非企业合并形成的交易且该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所形成的暂时性差异。

(二十五) 经营租赁、融资租赁

1. 经营租赁会计处理

(1) 公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

(2) 公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

2. 融资租赁会计处理

(1) 融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产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，其差额作为未确认的融资费用。

公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。

(2) 融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入，公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

(二十六) 主要会计政策、会计估计的变更

1. 会计政策变更

本报告期主要会计政策未变更。

2. 会计估计变更

本报告期主要会计估计未变更。

(二十七) 前期差错更正

本报告期未发生采用前期差错更正事项。

三、 税项

(一) 公司主要税种和税率**1. 流转税及附加税费**

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物、应税劳务收入和应税服务收入	17%
营业税	应纳税营业额	5%
城市维护建设税	实缴流转税税额	5%—7%
教育费附加	实缴流转税税额	3%
地方教育费	实缴流转税税额	2%

2. 企业所得税

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	25%

3. 土地增值税

税种	计税依据	税率	备注
土地增值税	土地增值额	30%—60%	超率累进税率

4. 房产税

房产税按照房产原值的 70%为纳税基准，税率为 1.2%，或以租金收入为纳税基准，税率为 12%。

5. 个人所得税

员工个人所得税由本公司代扣代缴。

(二) 税收优惠及批文

本报告期未发生税收优惠。

四、 企业合并及合并财务报表**(一) 子公司情况****1. 通过投资设立或投资等方式取得的子公司**

子公司名称 (全称)	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	主要经营范围
北京溯源高尔夫文化有限公司	控股子公司	北京	文化体育	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
中嘉合创投资有限公司	全资子公司	北京	投资	5,000.00	投资管理
澜溪风电科技(大连)有限公司	全资子公司的子公司	大连	投资	1,000.00	风力发电技术、环保设备技术开发、技术咨询、技术转让；风力发电设备、环保设备的销售；项目投资及管理
北京亿城物业管理有限公司	全资子公司的子公司	北京	物业管理	500.00	物业管理

子公司名称 (全称)	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	主要经营范围
苏州亿城翠城地产有限公司	全资子公司的子公司	苏州	房地产	5,000.00	房地产开发及销售
天津亿城山水房地产开发有限公司	全资子公司的子公司	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；
北京英睿时代教育投资有限公司	全资子公司	北京	投资	4,000.00	投资管理、教育咨询
苏州亿城山水房地产开发有限公司	全资子公司的子公司	苏州	房地产	10,000.00	房地产开发经营
苏州万城置地房地产开发有限公司	全资子公司的子公司	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
天津堂庭商业管理有限公司	全资子公司的子公司	天津	商业管理	5,000.00	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
唐山亿城房地产开发有限公司	全资子公司的子公司	唐山	房地产	5,000.00	房地产开发经营
亿城高安房地产投资基金管理（北京）有限公司	全资子公司	北京	投资	3,000.00	非证券业务的投资管理、咨询
大连市万亿丰业房地产开发有限公司	控股子公司	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
大连市万亿盛业房地产开发有限公司	控股子公司	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
大连市万亿兴业房地产开发有限公司	控股子公司	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
亿城淄博石油陶粒制造有限公司	全资子公司	淄博	制造	2,000.00	对低密高强石油陶粒支撑剂项目的投资、开发、建设、管理
亿城集团上海投资有限公司	全资子公司	上海	投资、房地产	10,000.00	实业投资，投资管理，资产管理，投资咨询、房地产开发经营，物业管理等

续：

子公司名称（全称）	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	期末实际出资额 (万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	是否合并
北京溯源高尔夫文化有限公司	90	90	450.00		是
中嘉合创投资有限公司	100	100	5,000.00		是
澜溪风电科技(大连)有限公司		100	1,000.00		是
北京亿城物业管理有限公司		100	500.00		是
苏州亿城翠城地产有限		100	5,000.00		是

子公司名称（全称）	持股比例（%）	表决权比例（%）	期末实际出资额（万元）	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	是否合并
公司					
天津亿城山水房地产开发有限公司	49.50	100	40,000.00		是
北京英睿时代教育投资有限公司	100	100	800.00		是
苏州亿城山水房地产开发有限公司		100	10,000.00		是
苏州万城置地房地产开发有限公司		100	800.00		是
天津堂庭商业管理有限公司		100	5,000.00		是
唐山亿城房地产开发有限公司		100	5,000.00		是
亿城高安房地产投资基金管理（北京）有限公司	100	100	3,000.00		是
大连市万亿丰业房地产开发有限公司	56	56	560.00		是
大连市万亿盛业房地产开发有限公司	56	56	560.00		是
大连市万亿兴业房地产开发有限公司	56	56	560.00		是
亿城淄博石油陶粒制造有限公司	100	100	2,000.00		是
亿城集团上海投资有限公司	100	100	10,000.00		是

续：

子公司名称（全称）	企业类型	组织机构代码	少数股东权益（万元）	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额（万元）	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
北京溯源高尔夫文化有限公司	有限责任公司	56747329-8	-13.11	8.41	
中嘉合创投资有限公司	有限责任公司	58768160-9			
澜溪风电科技(大连)有限公司	有限责任公司	75607658-2			
北京亿城物业管理有限公司	有限责任公司	74264169-1			

子公司名称（全称）	企业类型	组织机构代码	少数股东权益 (万元)	少数股东权益 中用于冲减少 数股东损益的 金额 (万元)	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
苏州亿城翠城地产有限公司	有限责任公司	67202962-3			
天津亿城山水房地产开发 有限公司	有限责任公 司	69742006-3			
北京英睿时代教育投资 有限公司	有限责任公 司	58771735-X			
苏州亿城山水房地产开发 有限公司	有限责任公 司	57141501-5			
苏州万城置地房地产开发 有限公司	有限责任公 司	58842673-0			
天津堂庭商业管理有限 公司	有限责任公 司	58641025-X			
唐山亿城房地产开发有 限公司	有限责任公 司	58543715-1			
亿城高安房地产投资基 金管理（北京）有限公 司	有限责任公 司	59238932-X			
大连市万亿丰业房地产 开发有限公司	有限责任公 司	59444046-7	420.38		
大连市万亿盛业房地产 开发有限公司	有限责任公 司	59444044-0	420.38		
大连市万亿兴业房地产 开发有限公司	有限责任公 司	59444041-6	420.39		
亿城淄博石油陶粒制造 有限公司	有限责任公 司	05902294-1			
亿城集团上海投资有限 公司	有限责任公 司	08001205-1			

2. 同一控制下的企业合并取得的子公司

本公司无通过同一控制下企业合并取得的子公司。

3. 非同一控制下的企业合并取得的子公司

子公司名称（全称）	子公司 类型	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	法人 代表	经营范围
北京亿城房地产开发 有限公司	全资子公司	北京	房地产	10,000.00	杨惟尧	房地产项目开发、销售商品房
深圳市道勤投资有限 公司	全资子公司	深圳	投资	4,000.00	严谨	投资兴办实业、信息咨询服 务、计算机软、硬件及网络技

子公司名称（全称）	子公司	注册地	业务性质	注册资本	法人	经营范围
						术开发
北京阳光四季花园房地产开发有限公司	全资子公司	北京	房地产	5,000.00	杨惟尧	房地产开发、销售、房地产信息咨询、自有房屋的物业管理
江苏亿城地产有限公司	全资子公司	苏州	房地产	10,000.00	候延良	房地产项目开发、销售商品房、自有房屋物业管理
北京西海龙湖置业有限公司	控股子公司	北京	房地产	30,769.23	李劫	房地产开发、销售自行开发的商品房；物业管理。
天津亿城地产有限公司	全资子公司的子公司	天津	房地产	19,000.00	李劫	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
淄博嘉丰矿业有限公司	控股子公司	淄博	采矿	3,100.00	张万顺	耐火粘土地下开采

续：

子公司名称（全称）	持股比例（%）	表决权比例（%）	期末实际投资额（万元）	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	是否合并
北京亿城房地产开发有限公司	100	100	13,643.01		是
深圳市道勤投资有限公司	100	100	7,076.93		是
北京阳光四季花园房地产开发有限公司	100	100	5,000.00		是
江苏亿城地产有限公司	100	100	10,643.13		是
北京西海龙湖置业有限公司	65	65	20,000.00		是
天津亿城地产有限公司	41.05	100	19,960.00		是
淄博嘉丰矿业有限公司	67	67	32,066.29		是

续：

子公司名称（全称）	企业类型	组织机构代码	少数股东权益（万元）	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额（万元）	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	有限责任公司	70024451-6			
深圳市道勤投资有限公司	有限责任公司	72301858-9			
北京阳光四季花园房地产开发有限公司	有限责任公司	73824491-7			

子公司名称（全称）	企业类型	组织机构代码	少数股东权益 (万元)	少数股东权益中 用于冲减少数股 东损益的金额 (万元)	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
江苏亿城地产有限公司	有限责任公司	77689601-9			
北京西海龙湖置业有限公司	有限责任公司	67508565-5	25,187.24		
天津亿城地产有限公司	有限责任公司	77061165-X			
淄博嘉丰矿业有限公司	有限责任公司	68172582-3	917.10		

（二） 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 1 家

本期公司于 2013 年 10 月 8 日出资设立亿城集团上海投资有限公司，注册资本人民币 10,000 万元。本期该公司自成立之日起纳入合并范围。

2. 与上年相比本年减少合并单位 5 家

（1）本期经公司第六届董事会临时会议审议通过，2013 年 2 月 4 日，本公司、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（以下简称“北京亿城山水”）与北京国泰创业投资有限公司、霍尔果斯嘉泽股权投资有限公司（以下简称“交易对方”）签订《关于北京亿城山水房地产开发有限公司之股权转让协议》，本公司以 22,100 万元向交易对方出售北京亿城山水 100% 股权。报告期内，公司已收到上述股权转让全部转让款，股权转让过户手续已全部办理完成。本期北京亿城山水及其子公司北京万城置地房地产开发有限公司自股权转让日 2013 年 2 月 28 日不再纳入合并范围。

（2）本期经公司第六届董事会临时会议审议通过，2013 年 6 月 25 日，本公司、秦皇岛天行九州旅游置业开发有限公司（以下简称“秦皇岛天行九州”）与辉南县鼎丰荣鑫投资咨询有限公司、北京瑞佳雅轩装饰有限公司、兴国天泰雅鑫投资咨询有限公司、宁都翔益顺达投资咨询有限公司（以下合称“交易对方”）签订《股权转让框架协议》，公司以 11,143 万元向交易对方转让秦皇岛天行九州 30% 股权；在约定期限内，公司有权要求交易对方或其指定的其他法律主体收购秦皇岛天行九州剩余 40% 股权，交易对方也有权要求公司将秦皇岛天行九州剩余 40% 股权转让给交易对方或其指定的其他法律主体，交易价格为 14,857 万元。

2013 年 8 月 23 日，本公司、苏州信托有限公司（以下简称“苏州信托”）、交易对方、秦皇岛天行九州签订《股权转让协议》，交易对方要求本公司将秦皇岛天行九州 40% 股权转让给苏州信托。

报告期内，公司已收到上述 70% 股权转让全部转让款，股权转让过户手续已全部办理完成。本期秦皇岛天行九州及其子公司秦皇岛天行九州海滨体育公园有限公司自股权转让日 2013 年 6 月 30 日不再纳入合并范围。

(3) 2013 年 7 月 11 日, 公司子公司亿城(北京)职业拳击俱乐部有限公司(以下简称“亿城拳击”)召开第二届第一次董事会, 通过了注销亿城拳击的决议, 报告期内, 已办理完毕注销手续。本期亿城拳击自 2013 年 11 月 30 日不再纳入合并范围。

(三) 本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

1. 本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

名称	变更原因	期末净资产(万元)	本期净利润(万元)
亿城集团上海投资有限公司	新设	9,988.46	-11.54

2. 本期不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

名称	变更原因	处置日净资产(万元)	期初至处置日净利润(万元)
北京亿城山水房地产开发有限公司	转让股权	18,127.83	-80.52
北京万城置地房地产开发有限公司	转让股权	14,326.66	-20.68
秦皇岛天行九州旅游置业开发有限公司	转让股权	27,493.34	-663.35
秦皇岛天行九州海滨体育公园有限公司	转让股权	-770.89	-420.53
亿城(北京)职业拳击俱乐部有限公司	注销		0.75

(四) 本期发生的同一控制下企业合并: 无

(五) 本期发生的非同一控制下企业合并: 无

(六) 本期因出售股权丧失控制权而减少子公司:

子公司	出售日	出售价格(万元)
北京亿城山水房地产开发有限公司	2013 年 2 月 28 日	22,100.00
北京万城置地房地产开发有限公司		
秦皇岛天行九州旅游置业开发有限公司	2013 年 6 月 30 日	26,000.00
秦皇岛天行九州海滨体育公园有限公司		

(七) 本期发生的反向购买: 无

(八) 本期发生的吸收合并: 无

五、 合并财务报表主要项目注释

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

注释 1. 货币资金

项 目	期末余额	期初余额
现金	510,917.35	1,002,734.98
银行存款	950,720,617.33	1,633,544,504.88
其他货币资金	307,232,255.00	5,400,000.00
合 计	1,258,463,789.68	1,639,947,239.86

其中受限制的货币资金明细如下：

项 目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票保证金	57,232,255.00	5,400,000.00
用于质押的定期存款或通知存款	250,000,000.00	
合 计	307,232,255.00	5,400,000.00

注释 2. 应收账款

1. 应收账款按种类披露

种类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	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	122,513,504.17	100	5,997,919.65	4.90
组合 2				
组合小计				
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合 计	122,513,504.17	100	5,997,919.65	4.90

(续)

种类	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	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	100,056,189.18	100	7,561,006.38	7.56
组合 2				
组合小计	100,056,189.18	100	7,561,006.38	7.56
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				

种类	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
合计	100,056,189.18	100	7,561,006.38	7.56

应收账款种类的说明:

(1) 组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款:

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	92,332,715.17	75.37	2,769,981.45	76,218,429.77	76.18	2,286,552.90
1—2 年	29,363,278.00	23.97	2,936,327.80	770,984.00	0.77	77,098.40
2—3 年	656,429.00	0.54	131,285.80	22,336,775.41	22.32	4,467,355.08
3—4 年	1,082.00	0.01	324.60			
4—5 年	-					
5 年以上	160,000.00	0.11	160,000.00	730,000.00	0.73	730,000.00
合计	122,513,504.17	100	5,997,919.65	100,056,189.18	100	7,561,006.38

2. 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提: 无

3. 本报告期前已全额计提坏账准备, 或计提减值准备的金额较大, 但在本期又全额收回或转回, 或在本期收回或转回比例较大的应收账款情况: 无

4. 本期通过重组等其他方式收回应收账款的金额、重组前累计已计提的坏账准备: 无

5. 本报告期实际核销的应收账款情况: 无

6. 期末应收账款中无持本公司 5%以上 (含 5%) 表决权股份的股东单位欠款。

7. 应收账款中欠款金额前五名单位情况

截至 2013 年 12 月 31 日, 应收账款余额中欠款金额前五名的客户欠款总额为 29,428,932.00 元, 占应收账款总额的比例为 24.02%, 为应收客户的购房款。

8. 应收关联方账款情况: 无

9. 终止确认的应收款项情况: 无

注释 3. 其他应收款

1. 其他应收款按种类披露:

种类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按组合计提坏账准备的其他应收款				
组合 1	505,267,238.99	100	122,719,209.46	24.29
组合 2				
组合小计	505,267,238.99	100	122,719,209.46	24.29
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合计	505,267,238.99	100	122,719,209.46	24.29

(续)

种类	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按组合计提坏账准备的其他应收款				
组合 1	488,131,310.10	100	80,174,601.88	16.42
组合 2				
组合小计	488,131,310.10	100	80,174,601.88	16.42
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合计	488,131,310.10	100	80,174,601.88	16.42

其他应收款种类的说明:

(1)组合中,按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	45,603,368.39	9.03	1,368,101.05	64,246,184.88	13.16	1,927,385.51
1—2 年	39,757,754.78	7.87	3,975,775.48	203,867,779.44	41.76	20,386,777.94
2—3 年	201,705,045.18	39.92	40,341,009.04	202,223,564.57	41.43	40,444,712.91
3—4 年	201,568,285.83	39.89	60,470,485.75	201,083.32	0.04	60,324.99
4—5 年	137,893.32	0.03	68,946.65	474,594.71	0.10	237,297.35

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
5 年以上	16,494,891.49	3.26	16,494,891.49	17,118,103.18	3.51	17,118,103.18
合计	505,267,238.99	100	122,719,209.46	488,131,310.10	100.00	80,174,601.88

2. 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提：无
3. 本报告期前已全额计提坏账准备，或计提减值准备的金额较大，但在本期又全额收回或转回：无
4. 本报告期实际核销的其他应收款：无
5. 期末其他应收款中无持本公司 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 (%)	性质或内容
唐山市陡河青龙河管理委员会	非关联第三方	435,966,300.00	4 年以内	86.28	参与土地一级开发
中诚信托有限责任公司	非关联第三方	14,546,673.33	1 年以内	2.88	保证金
大连长波物流有限公司	非关联第三方	13,068,000.00	1-2 年	2.59	往来款
天津精武学府开发建设有限公司	非关联第三方	10,000,000.00	2-3 年	1.98	往来款
天津市建筑工程渣土管理站	非关联第三方	1,500,000.00	4 年以内	0.30	排渣押金
合计		475,080,973.33		94.03	

7. 应收关联方账款情况：无
8. 终止确认的其他应收款项情况：无

注释 4. 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	1,688,974,868.23	85.10	13,119,150.02	4.11
1 至 2 年	77,950.00	0.01	297,312,000.00	93.24
2 至 3 年	295,700,000.00	14.89	8,433,300.00	2.65
3 年以上				
合计	1,984,752,818.23	100	318,864,450.02	100

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
------	--------	----	----	-------

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
上海滨江国际旅游度假区开发有限公司	非关联第三方	1,670,000,000.00	1 年以内	预付土地出让保证金
大连市土地储备中心	非关联第三方	295,700,000.00	2-3 年	预付土地出让保证金
天津和平建工集团建筑工程有限公司	非关联第三方	9,692,742.85	1 年以内	预付农民工工资保证金
中建三局建设工程股份有限公司	非关联第三方	7,800,000.00	1 年以内	预付农民工工资保证金
格瑞爱德华（北京）有限责任公司	非关联第三方	1,360,000.00	1 年以内	预付设备款
合计		1,984,552,742.85		

3. 账龄超过一年、金额较大的预付款项明细如下：

单位名称	期末账面余额	账龄	未及时结算原因
大连市土地储备中心	295,700,000.00	2-3 年	预付土地出让保证金
合计	295,700,000.00		

4. 期末预付款项中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

注释 5. 存货

1. 存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	5,722,355,569.53		5,722,355,569.53	7,491,871,442.52		7,491,871,442.52
开发产品	1,652,463,494.95		1,652,463,494.95	362,784,961.34		362,784,961.34
拟开发土地				419,557,772.32		419,557,772.32
出租开发产品	20,445,424.08		20,445,424.08	122,264,480.19		122,264,480.19
周转材料	734,255.63		734,255.63			
低值易耗品	364,946.43		364,946.43	874,134.03		874,134.03
物料用品	517,434.77		517,434.77	1,387,092.29		1,387,092.29
合计	7,396,881,125.39		7,396,881,125.39	8,398,739,882.69		8,398,739,882.69

(1) 开发成本：

项目名称	开工时间	预计下期竣工时间	预计投资总额	期末余额	期初余额
天津亿城堂庭	2010.11	2014.09	4,272,500,000.00	1,564,818,746.27	2,393,102,134.98
北京燕西华府	2011.01	2014.06	7,204,601,200.00	2,399,675,520.47	2,899,665,459.27
苏州亿城天筑	2011.08	2014.05	1,258,200,000.00	873,726,143.62	788,031,793.96
唐山叠山院（唐山大城山项目）	2013.06	2015.03	1,297,950,000.00	452,355,200.40	
苏州苏绣天地（镇湖商业项目）					71,920,392.53

项目名称	开工时间	预计下期竣工时间	预计投资总额	期末余额	期初余额
苏州胥江一号（胥口 51# 项目）	2012.08	2014.06	659,000,000.00	431,779,958.77	345,892,512.47
秦皇岛阿那亚					813,523,674.42
北京西山华府-综合楼					179,735,474.89
合计				5,722,355,569.53	7,491,871,442.52

(2) 开发产品:

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
北京碧水云天-颐园	2003.09	25,980,523.36		7,061,594.28	18,918,929.08
北京万柳亿城大厦	2004.10	35,609,350.26		7,880,550.00	27,728,800.26
北京卡尔生活馆	2004.03	8,863,260.98		270,850.60	8,592,410.38
北京万城华府	2005.08	13,377,693.82		13,377,693.82	
北京西山公馆	2011.12	167,728,727.88		82,332,605.93	85,396,121.95
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	32,251,016.68		12,474,880.16	19,776,136.52
北京西山华府-北区	2008.12	7,442,295.31		7,442,295.31	
北京西山华府-东区	2009.12	4,357,265.01		4,357,265.01	
北京西山华府-南区	2010.12	11,313,053.27		11,313,053.27	
天津倍幸福	2012.08	53,800,531.20		7,538,772.95	46,261,758.25
苏州苏绣天地	2013.07		118,889,806.00	21,024,619.24	97,865,186.76
北京燕西华府-C1	2013.01		498,913,296.03	202,274,488.25	296,638,807.78
北京燕西华府-D1	2013.11		1,075,240,775.98	544,261,208.54	530,979,567.44
天津亿城堂庭-一期	2013.06		1,312,330,085.55	792,024,309.02	520,305,776.53
合计		362,784,961.34	3,005,373,963.56	1,715,695,429.95	1,652,463,494.95

(2) 出租开发产品

项目名称	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
一. 账面原值合计	131,583,437.77		109,477,189.20	22,106,248.57
其中: 碧水云天-颐园	99,562,426.54		98,231,839.20	1,330,587.34
万柳亿城大厦	11,581,350.00		11,245,350.00	336,000.00
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	9,318,957.58	1,943,806.10	9,601,939.19	1,660,824.49
其中: 碧水云天-颐园	7,428,373.31	1,283,847.30	8,617,971.08	94,249.93
万柳亿城大厦	868,601.23	148,966.88	983,968.11	33,600.00
北京卡尔生活馆	885,199.84	442,599.92		1,327,799.76
苏州亿城新天地	136,783.20	68,391.60		205,174.80

项目名称	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
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	122,264,480.19			20,445,424.08
其中: 碧水云天-颐园	92,134,053.23			1,236,337.41
万柳亿城大厦	10,712,748.77			302,400.00
北京卡尔生活馆	16,818,796.16			16,376,196.24
苏州亿城新天地	2,598,882.03			2,530,490.43

(4) 拟开发土地

项 目	土地面积	拟开发建筑面积	预计开工时间	期末余额	期初余额
唐山大城山项目	11.56 万	16.52 万			419,557,772.32
合计					419,557,772.32

2. 存货跌价准备

期末, 经测试公司存货无需计提减值准备。

3. 计入期末存货余额的借款费用资本化金额

公司本期发生资本化利息 265,878,973.07 元。

4. 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 288,214.00 万元, 已抵押的资产名称及抵押面积:

名 称	截止 2013 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	900,000,000.00
燕西华府 C 地块土地使用权及在建工程	土地: 94,881.69 在建: 91,598.37	350,000,000.00
燕西华府 B 地块土地使用权	土地: 81,164.61	311,940,000.00
江苏亿城地产自有房屋抵押	房屋: 1,224.27	20,000,000.00(注 1)
苏州亿城天筑土地使用权	土地: 72,462.30	228,500,000.00(注 1)
天津亿城堂庭一期 6-15 号楼在建工程	在建: 62,870.99	262,000,000.00

名 称	截止 2013 年 12 月 31 日剩余抵押面积(平方米)	借款余额
天津亿城堂庭二期一区土地使用权	土地: 8,028.70	109,000,000.00
天津亿城堂庭二期 2、3 号楼部分在建工程	在建: 17,982.60	122,700,000.00
天津亿城堂庭二期 1、2 号楼部分在建工程	在建: 54,822.91	328,000,000.00(注 1)
苏州胥江一号土地使用权及在建工程	土地: 105,399.90 在建: 116,144.61	250,000,000.00(注 1)
合 计		2,882,140,000.00

注 1: 该借款同时由公司或公司子公司提供信用担保, 详见附注六~ (五)。

注释 6. 其他流动资产

项 目	期末余额	期初余额
预缴企业所得税	54,462,484.09	
合 计	54,462,484.09	

注释 7. 对合营企业和联营企业投资

被投资单位名称	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	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	鄂俊宇	旅游	1,000.00	合营企业	76553673-9
二、联营企业							
深圳市倍特力电池有限公司	有限责任公司	深圳	龙翔	制造	1,162.79	联营企业	73627551-7

续:

(金额单位: 万元)

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	996.23		996.23		-0.63
二、联营企业							
深圳市倍特力电池有限公司	23.41	23.41	24,733.36	15,290.79	9,442.57	23,917.04	1,867.11

注释 8. 长期股权投资

1. 长期股权投资分项列示如下:

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初账面余额	本期增减额 (减少以“-”号填列)	期末账面余额
-------	------	--------	--------	-------------------	--------

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初账面余额	本期增减额（减少以“-”号填列）	期末账面余额
北京阳台山旅游经营管理有限公司	权益法	5,000,000.00	4,984,302.46	-3,149.04	4,981,153.42
深圳市倍特力电池有限公司	权益法	50,000,000.00	51,763,094.32	4,371,714.20	56,134,808.52
上海中城联盟投资管理股份有限公司	成本法	32,312,000.00	10,032,000.00	22,280,000.00	32,312,000.00
秦皇岛天行建房地产开发有限公司	权益法	4,900,000.00	4,885,647.09	-4,885,647.09	
合计			71,665,043.87	21,762,918.07	93,427,961.94

续:

被投资单位	持股比例（%）	表决权比例（%）	减值准备金额	本期计提减值准备金额	本期现金红利
北京阳台山旅游经营管理有限公司	50	50			
深圳市倍特力电池有限公司	23.41	23.41			
上海中城联盟投资管理股份有限公司	1.833	1.833			1,405,238.94
秦皇岛天行建房地产开发有限公司					
合计					1,405,238.94

注释 9. 固定资产原价及累计折旧**1. 固定资产情况**

项 目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计:	260,592,540.93	92,165,071.61	196,309,372.39	156,448,240.15
其中: 房屋建筑物	228,923,656.09	1,611,315.97	180,336,640.59	50,198,331.47
机械设备	2,694,118.70	1,390,995.55		4,085,114.25
运输设备	18,941,035.13	4,732,622.00	10,870,975.80	12,802,681.33
电子设备	7,962,994.01	2,111,656.26	3,991,371.00	6,083,279.27
其他设备	1,610,528.00	1,455,724.15	650,176.00	2,416,076.15
装修费	460,209.00	90,362.00	395,948.00	154,623.00
井巷建筑		80,708,134.68		80,708,134.68
	—	本期新增	本期计提	—
二、累计折旧合计:	43,921,930.98		5,750,215.47	29,570,807.56
其中: 房屋建筑物	28,942,895.17		1,452,459.09	22,495,485.75
机械设备	286,452.84		280,382.10	566,834.94
运输设备	8,345,744.66		2,114,861.65	6,556,824.83

项 目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
电子设备	5,052,328.90	684,804.67	2,892,235.06	2,844,898.51
其他设备	1,282,629.05	196,672.44	279,305.27	1,199,996.22
装修费	11,880.36	12,183.84		24,064.20
井巷建筑		1,008,851.68		1,008,851.68
三、固定资产账面净值合计	216,670,609.95	—	—	136,346,901.26
其中：房屋建筑物	199,980,760.92	—	—	42,298,462.96
机械设备	2,407,665.86	—	—	3,518,279.31
运输设备	10,595,290.47	—	—	6,245,856.5
电子设备	2,910,665.11	—	—	3,238,380.76
其他设备	327,898.95	—	—	1,216,079.93
装修费	448,328.64	—	—	130,558.80
井巷建筑				79,699,283.00
四、减值准备合计		—	—	
其中：房屋建筑物		—	—	
机械设备		—	—	
运输设备		—	—	
电子设备		—	—	
其他设备		—	—	
装修费		—	—	
井巷建筑				
五、固定资产账面价值合计	216,670,609.95	—	—	136,346,901.26
其中：房屋建筑物	199,980,760.92	—	—	42,298,462.96
机械设备	2,407,665.86	—	—	3,518,279.31
运输设备	10,595,290.47	—	—	6,245,856.5
电子设备	2,910,665.11	—	—	3,238,380.76
其他设备	327,898.95	—	—	1,216,079.93
装修费	448,328.64	—	—	130,558.80
井巷建筑		—	—	79,699,283.00

本期折旧额 5,750,215.47 元。

本期由在建工程转入固定资产原价为 82,319,450.65 元。

2. 期末暂时闲置的固定资产：无

3. 通过融资租赁租入的固定资产：无

4. 通过经营租赁租出的固定资产：无
5. 期末持有待售的固定资产情况：无
6. 期末未办妥产权证书的固定资产：无

注释 10. 在建工程

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
秦皇岛体育休闲公园				87,310,590.48		87,310,590.48
淄博嘉丰采矿工程	8,717,304.71		8,717,304.71	83,021,338.50		83,021,338.50
淄博陶粒项目	1,032,946.18		1,032,946.18			
合 计	9,750,250.89		9,750,250.89	170,331,928.98		170,331,928.98

1. 重大在建工程项目变动情况

工程项目名称	预算数	期初余额	本期增加	转入固定资产	其他减少	工程投入占 预算比例 (%)
秦皇岛体育休闲公园		87,310,590.48			87,310,590.48	
淄博嘉丰采矿工程	1.08 亿	83,021,338.50	8,015,416.86	82,319,450.65		84.29
淄博陶粒项目	1.4 亿		1,032,946.18			0.74
合 计		170,331,928.98	9,048,363.04	82,319,450.65	87,310,590.48	

续：

工程项目名称	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	期末余额
秦皇岛体育休闲公园						
淄博嘉丰采矿工程	90%				自筹	8,717,304.71
淄博陶粒项目	1%				自筹	1,032,946.18
合 计						9,750,250.89

注释 11. 无形资产

1. 无形资产情况

项 目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
1.账面原值合计	303,813,809.24	82,200.00	1,398,890.00	302,497,119.24
(1)办公软件	2,173,872.00	82,200.00	1,398,890.00	857,182.00
(2)采矿权	301,639,937.24			301,639,937.24

项 目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
2.累计摊销合计	723,867.47	1,478,589.95	442,476.17	1,759,981.25
(1)办公软件	723,867.47	61,795.84	442,476.17	343,187.14
(2)采矿权		1,416,794.11		1,416,794.11
3.无形资产账面净值合计	303,089,941.77			300,737,137.99
(1)办公软件	1,450,004.53			513,994.86
(2)采矿权	301,639,937.24			300,223,143.13
4.减值准备合计				
(1)办公软件				
(2)采矿权				
无形资产账面价值合计	303,089,941.77			300,737,137.99
(1)办公软件	1,450,004.53			513,994.86
(2)采矿权	301,639,937.24			300,223,143.13

本期摊销额 1,478,589.95 元。

注释 12. 商誉

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

注释 13. 长期待摊费用

项 目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
嘉丰矿业勘探费		2,250,600.00	18,755.00		2,231,845.00	
合 计		2,250,600.00	18,755.00		2,231,845.00	

注释 14. 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项目	期末余额	期初余额
递延所得税资产：		
资产减值准备	6,005,550.02	4,745,695.21
可抵扣亏损		
小 计	6,005,550.02	4,745,695.21
递延所得税负债：		
交易性金融工具、衍生金融工具的估值		

项目	期末余额	期初余额
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动		
小计		

2. 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
(1) 可抵扣暂时性差异	104,694,929.03	68,752,827.42
(2) 可抵扣亏损	57,838,275.11	75,979,570.71
合计	162,533,204.14	144,732,398.13

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:

项目	期末余额	期初余额	备注
2013		1,026,628.15	
2014	5,251,770.69	5,251,770.69	
2015	1,891,260.15	1,891,260.15	
2016	9,639,686.12	9,639,686.12	
2017	21,067,784.69	58,170,225.60	
2018	19,987,773.46		
合计	57,838,275.11	75,979,570.71	

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
可抵扣差异项目	
资产减值准备	24,022,200.08
小计	24,022,200.08

注释 15. 资产减值准备

项目	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			转回	转销	
坏账准备	87,735,608.26	46,546,919.61		5,565,398.76	128,717,129.11
商誉减值准备	17,272,928.89				17,272,928.89
合计	105,008,537.15	46,546,919.61		5,565,398.76	145,990,058.00

注释 16. 其他非流动资产

类别及内容	期末余额	期初余额
北京亿城房地产开发有限公司		2,542,412.10
北京万城置地房地产开发有限公司		4,780,365.21
北京阳光四季花园房地产开发有限公司		696,994.30
天津亿城地产有限公司	5,738,250.53	7,874,274.45

类别及内容	期末余额	期初余额
合计	5,738,250.53	15,894,046.06

其他非流动资产的说明：

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。

注释 17. 短期借款

1. 短期借款分类

项 目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款		170,000,000.00
保证借款	25,000,000.00	
信用借款	500,000,000.00	
合计	525,000,000.00	170,000,000.00

注：信用借款 500,000,000.00 元的具体情况，详见附注六~（五）~2。

2. 已到期未偿还的短期借款：

截至 2013 年 12 月 31 日，公司无已到期未偿还的短期借款。

注释 18. 应付票据

种 类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	56,819,255.00	5,400,000.00
商业承兑汇票		
合计	56,819,255.00	5,400,000.00

下一会计期间将到期的票据金额 56,819,255.00 元。

注释 19. 应付账款

项 目	期末余额	期初余额
1 年以内	486,126,901.46	411,105,165.87
1—2 年	67,367,394.90	40,861,375.04
2—3 年		150,073,873.50
3 年以上	46,297,527.61	84,627,260.39

合计	599,791,823.97	686,667,674.80
----	----------------	----------------

1. 期末余额中无欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。
2. 期末余额中无欠关联方款项。
3. 账龄超过一年的大额应付账款的说明

账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明：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等。

注释 20. 预收款项

项 目	期末余额	期初余额
1 年以内	1,456,759,022.59	1,493,187,313.25
1—2 年	364,861,930.25	301,976,582.36
2—3 年	701,200.00	96,700.01
3 年以上	800.00	2,280,375.00
合计	1,822,322,952.84	1,797,540,970.62

1. 期末余额中无预收持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。
2. 期末余额中无预收关联方款项。
3. 主要预收款项：

项目名称	期初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
天津亿城堂庭	971,071,855.52	1,029,975,689.52	2014 年 9 月	40.83%
北京燕西华府	609,322,245.00	350,079,909.00	2014 年 6 月	15.08%
苏州亿城天筑	149,937,577.00	324,691,108.00	2014 年 5 月	39.92%
	1,730,331,677.52	1,704,746,706.52		

注释 21. 应付职工薪酬

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	6,000.00	85,304,588.89	85,277,604.68	32,984.21
(2) 职工福利费		3,932,508.94	3,932,508.94	
(3) 社会保险费	-322,044.82	13,471,084.50	13,506,628.32	-357,588.64
(4) 住房公积金	-159,342.80	4,384,100.39	4,338,259.91	-113,502.32
(5) 工会经费和职工教育经费	7,263,776.46	3,200,811.06	4,864,167.51	5,600,420.01
(6) 辞退福利				
(7) 其他				
合计	6,788,388.84	110,293,093.78	111,919,169.36	5,162,313.26

期末应付职工薪酬中无属于拖欠性质的金额。

本期发生工会经费和职工教育经费金额 3,200,811.06 元。

注释 22. 应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
增值税	98,284.73	
营业税	-53,637,728.93	-53,291,572.50
企业所得税	15,966,785.59	64,661,433.51
个人所得税	416,089.68	484,485.44
城市维护建设税	-3,387,406.07	-3,601,147.88
土地使用税	127,210.84	153,563.83
土地增值税	-24,832,380.91	-25,594,592.62
教育费附加	-1,600,906.66	-1,590,948.69
地方教育费附加	-949,985.68	-844,124.66
其他	-329,888.81	-187,745.71
合计	-68,129,926.22	-19,810,649.28

注释 23. 其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
1 年以内	63,185,616.59	440,924,811.30
1—2 年	1,835,793.51	20,277,739.50
2—3 年	9,826,467.04	2,553,221.39
3 年以上	1,857,388.42	519,979.87
合计	76,705,265.56	464,275,752.06

1. 期末余额中无欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

2. 期末余额中欠关联方情况

单位名称	期末余额	期初余额
北京阳台山旅游经营管理有限公司	9,790,000.00	9,790,000.00
合计		

3. 账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明：无

4. 金额较大的其他应付款

单位名称	金额	性质或内容	备注
房地产公司代收客户契税公维等	34,696,705.18	代收款项	
北京阳台山旅游经营管理有限公司	9,790,000.00	往来款	
北京市海淀区供热办	5,867,149.00	热计量改造专项款	
合计	50,353,854.18		

注释 24. 一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	778,500,000.00	200,000,000.00
一年内到期的应付债券	737,544,607.61	
一年内到期的长期应付款		
合计	1,516,044,607.61	200,000,000.00

1. 一年内到期的长期借款**(1) 一年内到期的长期借款**

项 目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	778,500,000.00	200,000,000.00
保证借款		
信用借款		
合计	778,500,000.00	200,000,000.00

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~注释 5。

(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(%)	期末余额	期初余额
中国建设银行北京中关村支行	2011.1.21	2014.3.30	人民币	6.21	350,000,000.00	
中诚信托有限责任公司	2012.11.22	2014.5.19	人民币	14.00	200,000,000.00	
中信银行苏州分行	2011.11.28	2014.2.28	人民币	7.315	228,500,000.00	
中信银行北京富华支行	2011.2.1	2013.12.31	人民币	6.15		137,000,000.00
中信银行北京富华支行	2010.12.1	2013.12.31	人民币	6.15		30,000,000.00
中信银行北京富华支行	2010.12.1	2013.12.31	人民币	6.15		18,000,000.00
中信银行北京富华支行	2010.5.20	2013.12.31	人民币	6.15		15,000,000.00
合 计					778,500,000.00	200,000,000.00

2. 一年内到期的应付债券

债券名称	面值	发行日期	债券 期限	发行 金额	期初应付 利息	本期应计 利息	本期已付 利息	期末应付 利息	期末余额
09 亿城 债	7.3 亿 元	2009. 11. 4	5 年	7.3 亿 元	4,846,178.03	64,748,429.58	62,050,000.00	7,544,607.61	737,544,607.61
合计					4,846,178.03	64,748,429.58	62,050,000.00	7,544,607.61	737,544,607.61

注释 25. 其他流动负债

项 目	期末余额	期初余额
预提土地增值税	357,700,166.20	824,786,328.07
合计	357,700,166.20	824,786,328.07

注释 26. 长期借款

1. 长期借款分类

借款类别	期末余额	期初余额
质押借款	239,200,000.00	
抵押借款	2,103,640,000.00	2,765,000,000.00
保证借款		
信用借款		
...		
合计	2,342,840,000.00	2,765,000,000.00

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~注释 5。

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（%）	期末余额	期初余额
中信银行股份有限公司总行营业部	2011.12.29	2016.12.28	人民币	基准利率浮动	700,000,000.00	700,000,000.00
中国建设银行北京中关村支行	2011.1.21	2014.3.30	人民币			700,000,000.00
中诚信托有限责任公司	2012.11.22	2014.5.19	人民币	14		420,000,000.00
中信银行苏州分行	2011.12.26	2014.2.28	人民币	7.32		250,000,000.00
江苏银行北京德胜支行	2012.11.02	2015.11.02	人民币	7.38		160,000,000.00
中国建设银行北京中关村支行	2013.6.1	2016.6.1	人民币	6.16%	311,940,000.00	
兴业银行苏州分行	2013.1.16	2016.1.15	人民币	6.77	250,000,000.00	
中国工商银行天津大丰路支行	2013.6.18	2017.6.12	人民币	7.68	250,000,000.00	
兴业银行苏州支行	2013.1.25	2015.1.24	人民币	6.15	143,500,000.00	
合 计					1,655,440,000.00	2,230,000,000.00

注释 27. 股本

项 目	期初余额	本期变动增（+）减（-）					期末余额
		发行 新股	送股	公积金转股	其他	小计	
1. 有限售条件股份							

项 目	期初余额	本期变动增 (+) 减 (-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
(1)国家持股							
(2)国有法人持股							
(3)其他内资持股	1,547			309		309	1,856
其中:							
境内法人持股							
境内自然人持股	1,547			309		309	1,856
(4). 外资持股							
其中:							
境外法人持股							
境外自然人持股							
有限售条件股份合计	1,547			309		309	1,856
2. 无限售条件流通股							
股份							
(1). 人民币普通股	1,191,860,474			238,372,095		238,372,095	1,430,232,569
(2)境内上市的外资股							
(3)境外上市的外资股							
(4)其他							
无限售条件流通股	1,191,860,474			238,372,095		238,372,095	1,430,232,569
股份合计							
合计	1,191,862,021			238,372,404		238,372,404	1,430,234,425

对本期股本发生变动执行验资的会计师事务所名称及验资报告文号:

本期增资经大华会计师事务所(特殊普通合伙)以2013年6月14日出具的大华验字[2013]000165号验资报告审验。

注释 28. 专项储备

项 目	期初余额	本期提取数	本期使用数	期末余额
安全生产费		178,698.58	178,698.58	
合 计		178,698.58	178,698.58	

专项储备情况说明:

本公司根据财政部、国家安全生产监督管理总局财企[2012]16号关于《企业安全生产费用提取和使用管理办法》的有关规定,按开采原矿量每吨4元/吨(2013年11月前按2元/吨)提取安全生产费用。

注释 29. 资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1.资本溢价（股本溢价）				
（1）投资者投入的资本	463,315,983.53		238,372,404.00	224,943,579.53
（2）收购苏州亿城翠城少数股权冲减资本公积	-18,571,893.70			-18,571,893.70
（3）收购苏州亿城山水少数股权冲减资本公积	-3,845,719.40			-3,845,719.40
（4）收购唐山亿城地产少数股权冲减资本公积			1,122,330.03	-1,122,330.03
小计	440,898,370.43		239,494,734.03	201,403,636.40
2.其他资本公积				
（1）被投资单位除净损益外所有者权益其他变动		183,127,563.03		183,127,563.03
（2）可供出售金融资产公允价值变动产生的利得或损失				
小计		183,127,563.03		183,127,563.03
合计	440,898,370.43	183,127,563.03	239,494,734.03	384,531,199.43

资本公积的说明：

公司于 2013 年 6 月出资 10,000,000.00 元收购了唐山亿城房地产开发有限公司（简称“唐山亿城地产”）少数股东持有的 20% 的股权，收购完成后，公司持有唐山亿城地产 100% 股权。股权收购前 20% 的股权对应的公司净资产的份额为 8,877,669.97 元，收购价高于 20% 股权对应净资产的差额 1,122,330.03 元调减资本公积-资本溢价。

本期本公司、公司子公司北京西海龙湖置业有限公司（简称“北京西海龙湖”）与非关联方深圳市汉方华瑞股权投资企业（有限合伙）（以下简称“汉方华瑞”）签订《增资协议》，由汉方华瑞以现金 435,000,000.00 元对西海龙湖进行增资扩股，其中 107,692,300.00 元计入西海龙湖实收资本，溢价部分 327,307,700.00 元计入资本公积。报告期内，上述增资事项已办理完成。目前公司持有西海龙湖 65% 股权，汉方华瑞持有西海龙湖 35% 股权。本公司对北京西海龙湖资本公积增加的 327,307,700.00 元，按照 65% 的持股比例确认其他资本公积增加 212,750,005.00 元，同时，将因减少股权而对应减少的享有北京西海龙湖净资产份额 29,622,441.97 元调减其他资本公积。

注释 30. 盈余公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	178,695,975.72	4,487,179.36		183,183,155.08
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合 计	178,695,975.72	4,487,179.36		183,183,155.08

注释 31. 未分配利润

项 目	金 额	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	2,080,755,071.48	—
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		—
调整后期初未分配利润	2,080,755,071.48	—
加：本期归属于母公司所有者的净利润	213,539,215.75	—
减：提取法定盈余公积	4,487,179.36	
提取任意盈余公积		
提取储备基金		
提取企业发展基金		
提取职工奖福基金		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	47,674,480.81	
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	2,242,132,627.06	

未分配利润的其他说明：

公司于报告期内实施了 2012 年度利润分配方案，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 0.4 元(含税)，共计派现 47,674,480.81 元。

依据 2014 年 2 月 24 日召开的公司第六届董事会第十次会议通过的 2013 年度利润分配预案：公司按照 2013 年度母公司实现的净利润，提取 10% 的法定盈余公积 4,487,179.36 元。上述利润分配预案尚待公司股东大会审议通过。

注释 32. 营业收入和营业成本

1. 营业收入、营业成本分类情况

项 目	本期发生额	上期发生额
营业收入	2,591,951,176.01	2,555,963,291.79
其中：主营业务收入	2,591,951,176.01	2,555,963,291.79
其他业务收入		
营业成本	1,879,441,616.54	1,381,768,492.09
其中：主营业务成本	1,879,441,616.54	1,381,768,492.09
其他业务成本		

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
（1）房地产业	2,582,177,988.92	1,866,477,868.51	2,546,353,346.99	1,378,678,925.53
（2）文化体育业	520,123.00	3,354,212.68	2,983,078.60	2,844,031.66
（3）采矿业	9,253,064.09	9,609,535.35		
（4）餐饮及物业出租			6,626,866.20	245,534.90

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
合计	2,591,951,176.01	1,879,441,616.54	2,555,963,291.79	1,381,768,492.09

3. 主营业务（分产品）

项 目	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
(1) 房产销售	2,498,497,733.00	1,790,382,994.10	2,466,137,902.00	1,309,194,463.36
(2) 物业管理	75,326,860.48	74,593,668.23	73,179,141.75	66,194,876.17
(3) 房地产出租	8,353,395.44	1,501,206.18	7,036,303.24	3,289,586.00
(4) 体育文化	520,123.00	3,354,212.68	2,983,078.60	2,844,031.66
(5) 餐饮及物业出租			6,626,866.20	245,534.90
(6) 矿石	9,253,064.09	9,609,535.35		
合 计	2,591,951,176.01	1,879,441,616.54	2,555,963,291.79	1,381,768,492.09

4. 主营业务（分地区）

地 区	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	1,521,010,513.82	1,028,995,092.78	2,027,614,615.99	1,042,800,092.73
苏州	43,410,801.10	36,987,821.27	13,521,972.60	5,272,872.29
天津	1,017,756,674.00	800,924,911.54	508,199,837.00	333,449,992.17
大连			6,626,866.20	245,534.90
淄博	9,253,064.09	9,609,535.35		
秦皇岛	520,123.00	2,924,255.60		
合 计	2,591,951,176.01	1,879,441,616.54	2,555,963,291.79	1,381,768,492.09

5. 公司前五名客户的营业收入总额为 276,327,920.00 元。

注释 33. 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	128,844,874.83	129,344,092.09	
城市维护建设税	9,085,519.98	9,029,272.72	
教育费附加	3,888,629.76	3,880,322.83	
地方教育费附加	2,486,511.48	2,531,646.36	
土地增值税	105,701,135.32	215,943,490.77	
防洪费	511,949.65	255,728.87	

项 目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
资源税	524,864.01		
合计	251,043,485.03	360,984,553.64	

注释 34. 销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
人工费用	8,730,450.12	12,419,840.44
折旧及摊销	255,320.04	2,753,495.03
营销推广费用	66,737,896.09	101,994,710.47
行政费用	4,570,948.10	12,111,757.66
空置房物业费用	190,469.5	553,103.03
业主费用	275,726.44	917,983.11
合计	80,760,810.29	130,750,889.74

注释 35. 管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
人工费用	41,740,330.76	44,204,088.32
折旧及摊销	4,145,515.80	8,394,198.95
税金	4,355,399.17	7,495,062.36
行政费用	58,298,967.27	60,425,857.91
研发支出	263,040.43	
合计	108,803,253.43	120,519,207.54

注释 36. 财务费用

类 别	本期发生额	上期发生额
利息支出	92,119,025.30	115,536,855.89
减：利息收入	29,688,908.13	32,787,670.09
汇兑损益		
其他	3,993,737.46	7,322,292.65
合计	66,423,854.63	90,071,478.45

注释 37. 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	1,405,238.94	1,411,746.20
权益法核算的长期股权投资收益	4,368,565.16	-1,304,034.31

项 目	本期发生额	上期发生额
处置长期股权投资产生的投资收益	99,270,707.95	22,443,112.44
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		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
处置可供出售金融资产等取得的投资收益		
其他	-5,375,430.32	-9,849,686.52
合计	99,669,081.73	12,701,137.81

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股份有限公司	1,405,238.94	1,411,746.20	
合计	1,405,238.94	1,411,746.20	

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	-3,149.04	-3,432.43	
北京天行九州拳击俱乐部有限公司		-2,125,529.96	
秦皇岛天行建房地产开发有限公司		-3,953.55	
北京华亿三高体育发展有限公司		-934,212.69	
深圳市倍特力电池有限公司	4,371,714.20	1,763,094.32	
合计	4,368,565.16	-1,304,034.31	

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
北京亿城山水房地产开发有限公司	36,786,200.00	
秦皇岛天行九州旅游置业开发有限公司	65,346,292.13	
亿城(北京)职业拳击俱乐部有限公司	-2,861,784.18	
北京天行九州拳击俱乐部有限公司		343,217.38
北京华亿三高体育发展有限公司		-105,752.76
大连渤海饭店有限公司		22,205,647.82
合计	99,270,707.95	22,443,112.44

注释 38. 资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	46,546,919.61	36,960,880.12
存货跌价损失		
可供出售金融资产减值损失		

项 目	本期发生额	上期发生额
持有至到期投资减值损失		
长期股权投资减值损失		
投资性房地产减值损失		
固定资产减值损失		
工程物资减值损失		
在建工程减值损失		
生产性生物资产减值损失		
油气资产减值损失		
无形资产减值损失		
商誉减值损失		
其他		
合计	46,546,919.61	36,960,880.12

注释 39. 营业外收入

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	1,937,818.59	2,944,901.22	1,937,818.59
其中：处置固定资产利得	1,937,818.59	2,944,901.22	1,937,818.59
处置无形资产利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助	19,028,000.00	27,542,103.00	19,028,000.00
其他	26,250.40	50.00	26,250.40
合计	20,992,068.99	30,487,054.22	20,992,068.99

1. 政府补助明细

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关 /与收益相关
企业发展扶持资金	18,938,000.00	13,346,103.00	与收益相关
拆迁补偿收入		14,196,000.00	
专项安全生产基金	90,000.00		与收益相关
合计	19,028,000.00	27,542,103.00	

注释 40. 营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	479,269.79	460,076.54	479,269.79
其中：固定资产处置损失	479,269.79	460,076.54	479,269.79

项 目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
无形资产处置损失			
长期待摊费用处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠		20,000.00	
其中：公益性捐赠支出		20,000.00	
违约金	150,000.00	2,800,000.00	150,000.00
其他	262,042.05	2,000.00	262,042.05
合计	891,311.84	3,282,076.54	891,311.84

注释 41. 所得税费用

项 目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	71,581,712.33	162,311,432.21
递延所得税调整	-1,259,854.81	107,396.83
合计	70,321,857.52	162,418,829.04

注释 42. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

本公司按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露（2010 年修订）》（“中国证券监督管理委员会公告[2010]2 号”）、《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益（2008）》（“中国证券监督管理委员会公告[2008]43 号”）要求计算的每股收益如下：

1. 计算结果

报告期利润	本期数		上期数	
	基本每股收益	稀释每股收益	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润（I）	0.15	0.15	0.23	0.23
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润（II）	0.06	0.06	0.17	0.17

2. 每股收益的计算过程

项 目	序号	本期数	上期数
归属于本公司普通股股东的净利润	1	213,539,215.75	321,889,071.70
扣除所得税影响后归属于母公司普通股股东净利润的非经常性损益	2	124,587,105.84	72,422,793.48
扣除非经常性损益后的归属于本公司普通股	3=1-2	88,952,109.91	249,466,278.22

项 目	序号	本期数	上期数
股东的净利润			
期初股份总数	4	1,191,862,021.00	1,191,862,021.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加的股份数	5	238,372,404.00	238,372,404.00
报告期因发行新股或债转股等增加的股份数	6		
	6		
	6		
发行新股或债转股等增加股份下一月份起至报告期年末的月份数	7		
	7		
	7		
报告期因回购等减少的股份数	8		
减少股份下一月份起至报告期年末的月份数	9		
报告期缩股数	10		
报告期月份数	11	12	12
发行在外的普通股加权平均数（II）	12=4+5+6×7 ÷11-8×9÷11-10	1,430,234,425.00	1,430,234,425.00
因同一控制下企业合并而调整的发行在外的普通股加权平均数（I） 注：（若无需调整，直接填列上一行金额）	13	1,430,234,425.00	1,430,234,425.00
基本每股收益（I）	14=1÷13	0.15	0.23
基本每股收益（II）	15=3÷12	0.06	0.17
已确认为费用的稀释性潜在普通股利息及其他影响因素	16		
所得税率	17		
转换费用	18		
可转换公司债券、认股权证、股份期权等转换或行权而增加的股份数	19		
稀释每股收益（I）	20=[1+(16-18)× (100%-17)]÷(13+19)	0.15	0.23
稀释每股收益（II）	21=[3+(16-18) ×(100%-17)]÷(12+19)	0.06	0.17

（1）基本每股收益

基本每股收益=P0÷S

S= S0+S1+Si×Mi÷M0 - Sj×Mj÷M0-Sk

其中：P0 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S0 为期初股份总数；S1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj 为报告期因回购等减少股份数；Sk 为报告期缩股数；M0 报告期月份数；Mi 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

(2) 稀释每股收益

稀释每股收益 = $P1 / (S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

其中，P1 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

注释 43. 现金流量表附注

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	8,088,908.13
政府补贴	19,028,000.00
其他往来款	24,347,459.35
代收款项	40,393,724.03
收回押金及保证金	3,855,790.55
收回的票据保证金	5,400,000.00
其他	4,879,174.91
合计	105,993,056.97

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	136,293,621.42
支付押金及保证金	512,774.00
银行承兑汇票保证金	57,232,255.00
代付款项	43,811,384.52
往来款	683,314,068.25
其他	234,061.57
合计	921,398,164.76

3. 收到的其他与投资活动有关的现金

项 目	本期金额
收回对秦皇岛天行九州委托借款	515,000,000.00
合计	515,000,000.00

4. 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期金额
支付的质押定期存单款	250,000,000.00
合计	250,000,000.00

注释 44. 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

项 目	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	208,379,217.84	312,395,076.66
加：资产减值准备	46,546,919.61	36,960,880.12
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	5,750,215.47	10,299,664.25
无形资产摊销	1,478,589.95	722,908.80
长期待摊费用摊销	18,755.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)	-1,484,799.20	-2,484,874.68
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	92,119,025.30	115,536,855.89
投资损失(收益以“-”号填列)	-99,669,081.73	-12,701,137.81
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	1,259,854.81	107,396.83
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)	214,147,952.42	-453,110,176.70
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-2,445,331,013.05	-32,067,039.74
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	111,595,571.35	1,239,053,365.68
其 他		
经营活动产生的现金流量净额	-1,865,188,792.23	1,214,712,919.30
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	951,231,534.68	1,634,547,239.86

项 目	本期金额	上期金额
减：现金的期初余额	1,634,547,239.86	860,389,589.53
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	-683,315,705.18	774,157,650.33

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	本期金额	上期金额
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		320,662,890.58
2.取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物		200,000,000.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		25,298,652.73
3.取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		174,701,347.27
4.取得子公司的净资产		30,723,213.94
流动资产		26,286,761.41
非流动资产		84,343,913.30
流动负债		79,907,460.77
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	481,000,000.00	177,263,600.00
2.处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	481,000,000.00	177,263,600.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	13,308,708.06	210,981,844.06
3.处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	467,691,291.94	-33,718,244.06
4.处置子公司的净资产	445,657,890.26	155,057,952.18
流动资产	1,733,479,805.46	211,738,958.24
非流动资产	241,761,567.41	106,538,395.61
流动负债	1,369,583,482.61	163,219,401.67
非流动负债	160,000,000.00	

3. 现金和现金等价物的构成：

项 目	期末余额	期初余额
一、现金	951,231,534.68	1,634,547,239.86
其中：库存现金	510,917.35	1,002,734.98
可随时用于支付的银行存款	950,720,617.33	1,633,544,504.88
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		

项 目	期末余额	期初余额
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	951,231,534.68	1,634,547,239.86

现金和现金等价物不含母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物。

现金和现金等价物中受限制的货币资金明细如下：

项 目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票保证金	57,232,255.00	5,400,000.00
用于质押的定期存款或通知存款	250,000,000.00	
合 计	307,232,255.00	5,400,000.00

六、 关联方及关联交易

(一) 本企业的母公司情况

(金额单位：万元)

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	对本公司的持股比例 (%)	对本公司的表决权比例 (%)	本公司最终控制方	组织机构代码
海航资本控股有限公司	母公司	有限责任公司	海南	刘小勇	投资管理	78,043.50	19.98	19.98	海南航空股份有限公司工会委员会	79872285-3

本公司的母公司情况的说明：

海航集团有限公司持有海航资本控股有限公司 100%股权，海南航空股份有限公司工会委员会为海航集团有限公司的实际控制人，因此本公司的实际控制人为海南航空股份有限公司工会委员。

(二) 本企业的子公司情况详见附注四（一）子公司情况

(三) 本企业的合营和联营企业情况详见附注五-注释 6-对合营企业投资和联营企业投资

(四) 本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业的关系	组织机构代码
海航集团有限公司	母公司之母公司	70886650-4
渤海租赁股份有限公司	受同一母公司控制	22859736-8
长江租赁有限公司	受同一母公司控制	72123031-6
扬子江国际租赁有限公司	受同一母公司控制	62190434-4
浦航租赁有限公司	受同一母公司控制	69580986-8
渤海国际信托有限公司	受同一母公司控制	10432373-6
渤海国际保理有限公司	受同一母公司控制	69744437-2

其他关联方名称	其他关联方与本企业的关系	组织机构代码
海航航空控股有限公司	受同一实际控制人控制	68117653-7
海航旅业控股(集团)有限公司	受同一实际控制人控制	73581011-9
海航置业控股(集团)有限公司	受同一实际控制人控制	79872661-9
海航商业控股有限公司	受同一实际控制人控制	66690251-0
海航机场控股(集团)有限公司	受同一实际控制人控制	75436025-6
海航机场集团有限公司	受同一实际控制人控制	79312619-8
海航国际旅游岛开发建设(集团)有限公司	受同一实际控制人控制	56240797-X
海航集团(国际)有限公司	受同一实际控制人控制	不适用
海航实业有限公司	受同一实际控制人控制	57324761-7
海南易建科技股份有限公司	受同一实际控制人控制	70885551-4

(五) 关联方交易

1. 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。

2. 关联方资金拆借

向关联方拆入资金

关联方	拆入金额	起始日	到期日	说明
海航实业有限公司	500,000,000.00	2013年12月2日	2014年3月3日	

关联方拆入资金说明:

本公司与海航实业有限公司(简称“委托人”)、北京银行股份有限公司双榆树支行(简称“受托人”)签订了委托贷款协议,受托人接受委托人的委托向公司发放委托贷款人民币500,000,000.00元,贷款期限4个月,自2013年12月2日起至2014年3月3日止,合同利率为年利率10%。

3. 关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
亿城集团股份有限公司	苏州亿城山水房地产开发有限公司	228,500,000.00	2011.11.28	2014.2.28	否
亿城集团股份有限公司	苏州亿城翠城地产有限公司	250,000,000.00	2013.1.16	2016.1.15	否
亿城集团股份有限公司	天津亿城山水房地产开发有限公司	328,000,000.00	2013.6.18	2017.6.12	否
亿城集团股份有限公司	江苏亿城地产有限公司	20,000,000.00	2013.11.19	2016.11.19	否
北京亿城房地产开发有限公司	淄博嘉丰矿业有限公司	25,000,000.00	2013.9.27	2014.9.26	否

4. 关联方应收应付款项

(1) 公司应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
------	-----	------	------

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

七、或有事项

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 2013 年 12 月 31 日，担保总额为 229,300.44 万元，担保余额约为 72,916.39 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。

八、承诺事项

本公司无需要披露的承诺事项。

九、资产负债表日后事项

（一）资产负债表日后利润分配情况说明：

根据第六届董事会第十次会议通过的 2013 年度利润分配预案，公司 2013 年度利润分配及资本公积金转增股本预案为：公司按照 2013 年度母公司实现的净利润，提取 10% 的法定盈余公积 4,487,179.36 元，以 2013 年末总股本 1,430,234,425 股为基数，向全体股东每 10 股派 0.22 元人民币现金（含税）。本预案尚需提交 2013 年度股东大会审议。

（二）其他资产负债表日后事项说明：

经 2014 年 1 月 23 日召开的第六届董事会临时会议审议通过，公司为全资子公司江苏亿城地产有限公司的 4,170 万元银行借款提供连带责任担保。截至本报告出具日，上述借款的实际借款金额是 4,170 万元。

十、其他重要事项说明

（一）其他资产置换、转让及出售

1、经 2013 年 2 月 4 日召开的第六届董事会临时会议审议通过，2013 年 2 月 4 日，本公司、公司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（简称“北京亿城山水”）与北京国泰创业投资有限公司（简称“国泰创业投资”）、霍尔果斯嘉泽股权投资有限公司（简称“嘉泽股权投资”，与“国泰创业投资”合称“交易对方”）签订《关于北京亿城山水房地产开发有限公司之股权转让协议》，本公司以 22,100 万元向交易对方出售北京亿城山水 100% 股权。

报告期内，公司已收到上述股权转让全部转让款，股权转让过户手续已全部办理完成。

2、经 2013 年 6 月 25 日召开的第六届董事会临时会议审议通过，2013 年 6 月 25 日，本公司、秦皇岛天行九州旅游置业开发有限公司（简称“秦皇岛天行九州”）与辉南县鼎丰荣鑫投资咨询有限公司、北京瑞佳雅轩装饰有限公司、兴国天泰雅鑫投资咨询有限公司、宁都翔益顺达投资咨询有限公司（合称“交易

对方”)签订《股权转让框架协议》，公司以 11,143 万元向交易对方转让秦皇岛天行九州 30%股权；在约定期限内，公司有权要求交易对方或其指定的其他法律主体收购秦皇岛天行九州剩余 40%股权，交易对方也有权要求公司将秦皇岛天行九州剩余 40%股权转让给交易对方或其指定的其他法律主体，交易价格为 14,857 万元。

2013 年 8 月 23 日，本公司、苏州信托有限公司（简称“苏州信托”）、辉南县鼎丰荣鑫投资咨询有限公司、北京瑞佳雅轩装饰有限公司、兴国天泰雅鑫投资咨询有限公司、宁都翔益顺达投资咨询有限公司、秦皇岛天行九州签订《股权转让协议》，交易对方要求本公司将秦皇岛天行九州 40%股权转让给苏州信托。

报告期内，公司已收到上述 70%股权转让全部转让款，股权转让过户手续已全部办理完成。

（二）其他需要披露的重要事项

1、2013 年 11 月 29 日，公司第六届董事会临时会议审议通过了《关于公司关联方为公司提供借款的议案》，同意公司通过金融机构向关联方海航实业有限公司申请借款不超过 16 亿元。

截至报告期末，该笔借款的余额为 5 亿元。

2、2013 年 12 月 24 日，公司第六届董事会临时会议审议通过了非公开发行股票相关议案，公司拟向包括控股股东海航资本在内的不超过十名特定投资者非公开发行股票。本次非公开发行的股票数量总计不超过 100,000 万股（含 100,000 万股），海航资本认购金额不低于 100,000 万元。同日，公司与海航资本签署了《亿城集团股份有限公司 2013 年非公开发行股票之附条件生效的股份认购协议》。同时，经该次董事会临时会议审议，公司拟以募集资金中的约 27.59 亿元（最终金额根据渤海信托评估报告确定）向关联方渤海信托增资。海航资本认购本次非公开发行股份以及公司向渤海信托增资分别构成关联交易。

截至报告期末，本次非公开发行尚需获得公司股东大会审议通过、相关行业主管部门的批准以及中国证监会的核准。

十一、母公司财务报表主要项目注释

注释 1. 其他应收款

1. 其他应收款按种类披露：

种 类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按组合计提坏账准备的其他应收款				
组合 1	446,466,300.00	32.33	103,252,050.00	23.13
组合 2	934,457,297.57	67.67		
组合小计	1,380,923,597.57	100	103,252,050.00	7.48

种类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合计	1,380,923,597.57	100	103,252,050.00	7.48

(续)

种类	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按组合计提坏账准备的其他应收款				
组合 1	424,866,302.06	25.68	60,828,183.00	14.32
组合 2	1,230,058,331.81	74.32		
组合小计	1,654,924,633.87	100	60,828,183.00	3.68
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合计	1,654,924,633.87	100	60,828,183.00	3.68

其他应收款种类的说明:

(1)组合中,按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	21,600,000.00	4.84	648,000.00	23,692,102.06	5.58	710,763.00
1—2 年	23,692,100.00	5.31	2,369,210.00	201,174,200.00	47.35	20,117,420.00
2—3 年	201,174,200.00	45.05	40,234,840.00	200,000,000.00	47.07	40,000,000.00
3—4 年	200,000,000.00	44.80	60,000,000.00			
4—5 年						
5 年以上						
合计	446,466,300.00	100	103,252,050.00	424,866,302.06	100	60,828,183.00

(2) 组合 2 中,合并范围内不计提坏账的其他应收款均为其他应收关联方款项。

2. 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款坏账准备计提: 无

3. 本报告期实际核销的其他应收款: 无

4. 本报告期其他应收款中无持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位情况:

5. 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	性质或内容	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
北京西海龙湖置业有限责任公司	全资子公司	内部往来	616,330,000.00	1年以内	44.63
唐山市陡河青龙河管理委员会	非关联方	参与土地一级开发	435,366,300.00	4年以内	31.57
天津亿城山水房地产开发有限公司	全资子公司	内部往来	118,609,592.46	1年以内	8.59
北京阳光四季房地产开发有限公司	全资孙公司	内部往来	93,680,595.69	1年以内	6.78
淄博嘉丰矿业有限公司	控股子公司	内部往来	57,337,109.42	1年以内	4.15

6. 其他应收关联方款项

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
北京西海龙湖置业有限责任公司	全资子公司	616,330,000.00	44.63
天津亿城山水房地产开发有限公司	全资子公司	118,609,592.46	8.59
北京阳光四季房地产开发有限公司	全资孙公司	93,680,595.69	6.78
淄博嘉丰矿业有限公司	控股子公司	57,337,109.42	4.15
苏州亿城翠城地产有限公司	全资孙公司	40,000,000.00	2.90
苏州亿城山水房地产开发有限公司	全资孙公司	6,000,000.00	0.43
唐山亿城房地产开发有限公司	全资孙公司	2,500,000.00	0.18
合计		934,457,297.57	67.67

注释 2. 长期股权投资

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初账面余额	本期增减额(减少以“-”号填列)	期末账面余额
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
天津亿城地产有限公司	成本法	81,420,000.00	81,420,000.00		81,420,000.00
深圳市道勤投资有限公司	成本法	70,769,269.16	70,769,269.16		70,769,269.16
江苏亿城地产有限公司	成本法	106,431,250.00	106,431,250.00		106,431,250.00
北京亿城山水房地产开发有限公司	成本法	100,000,000.00	100,000,000.00	-100,000,000.00	
秦皇岛天行九州旅游置业开发有限公司	成本法	217,881,250.00	217,881,250.00	-217,881,250.00	
天津亿城山水房地产开发有限公司	成本法	198,000,000.00	198,000,000.00		198,000,000.00
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

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初账面余额	本期增减额(减少以“-”号填列)	期末账面余额
亿城(北京)职业拳击俱乐部有限公司	成本法	13,000,000.00	13,000,000.00	-13,000,000.00	
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
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
淄博嘉丰矿业有限公司	成本法	320,662,890.58	320,662,890.58		320,662,890.58
亿城淄博石油陶粒制造有限公司	成本法	20,000,000.00	20,000,000.00		20,000,000.00
亿城高安房地产投资基金管理(北京)有限公司	成本法	30,000,000.00	30,000,000.00		30,000,000.00
大连市万亿丰业房地产开发有限公司	成本法	5,600,000.00	5,600,000.00		5,600,000.00
大连市万亿盛业房地产开发有限公司	成本法	5,600,000.00	5,600,000.00		5,600,000.00
大连市万亿兴业房地产开发有限公司	成本法	5,600,000.00	5,600,000.00		5,600,000.00
北京英睿时代教育投资有限公司	成本法	8,000,000.00	8,000,000.00		8,000,000.00
北京西海龙湖置业有限公司	成本法	149,551,383.69	149,551,383.69		149,551,383.69
亿城集团上海投资有限公司	成本法	100,000,000.00		100,000,000.00	100,000,000.00
上海中城联盟投资管理股份有限公司	成本法	32,312,000.00	10,032,000.00	22,280,000.00	32,312,000.00
合计			1,583,478,162.85		1,374,876,912.85

续:

被投资单位	持股比例(%)	表决权比例(%)	减值准备金额	本期计提减值准备金额	本期现金红利
北京亿城房地产开发有限公司	100	100			
天津亿城地产有限公司	41.05	41.05			
深圳市道勤投资有限公司	100	100			
江苏亿城地产有限公司	100	100			
北京亿城山水房地产开发有限公司					
秦皇岛天行九州房地产开发有限公司					
天津亿城山水房地产开发有限公司	49.50	49.50			
北京阳光四季花园房地产开发有限公司	100	100			
亿城(北京)职业拳击俱乐部有限公司					
北京溯源高尔夫文化有限公司	90	90			
中嘉合创投资有限公司	100	100			
淄博嘉丰矿业有限公司	67	67			

被投资单位	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	减值准备金额	本期计提减值准备金额	本期现金红利
亿城淄博石油陶粒制造有限公司	100	100			
亿城高安房地产投资基金管理 (北京) 有限公司	100	100			
大连市万亿丰业房地产开发有限公司	56	56			
大连市万亿盛业房地产开发有限公司	56	56			
大连市万亿兴业房地产开发有限公司	56	56			
北京英睿时代教育投资有限公司	100	100			
北京西海龙湖置业有限公司	65	65			
亿城集团上海投资有限公司	100	100			
上海中城联盟投资管理股份有限公司	1.833	1.833			1,405,238.94
合计					1,405,238.94

注释 3. 投资收益

1. 投资收益明细

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	1,405,238.94	806,865,668.39
权益法核算的长期股权投资收益		-3,059,742.65
处置长期股权投资产生的投资收益	150,118,750.00	17,918,854.95
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		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
处置可供出售金融资产等取得的投资收益		
其他		
合计	151,523,988.94	821,724,780.69

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股份有限公司	1,405,238.94	1,411,746.20	
北京万城置地房地产开发有限公司		19,655,340.21	
北京亿城山水房地产开发有限公司		785,798,581.98	
合 计	1,405,238.94	806,865,668.39	

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

被投资单位	本期发生额	上期发生额
北京亿城山水房地产开发有限公司	121,000,000.00	
秦皇岛天行九州旅游置业开发有限公司	42,118,750.00	
亿城(北京)职业拳击俱乐部有限公司	-13,000,000.00	
北京天行九州拳击俱乐部有限公司		343,217.38
北京华亿三高体育发展有限公司		-105,752.76
大连渤海饭店有限公司		3,614,500.00
北京万城置地房地产开发有限公司		14,066,890.33
合 计	150,118,750.00	17,918,854.95

注释 4. 现金流量表补充资料

项 目	本期金额	上期金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	44,871,793.56	793,891,142.04
加：资产减值准备	42,423,867.00	32,558,748.95
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧		
无形资产摊销		
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（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	71,150,096.24	71,589,103.64
投资损失（收益以“-”号填列）	-151,523,988.94	-821,724,780.69
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,395,998,963.70	210,592,461.92
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	377,968,942.13	-138,013,720.59
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-1,011,108,253.71	108,892,955.27
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	95,485,880.71	662,564,292.59
减：现金的期初余额	662,564,292.59	132,689,569.01
加：现金等价物的期末余额		

项 目	本期金额	上期金额
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-567,078,411.88	529,874,723.58

十二、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	100,729,256.74	
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）	19,028,000.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	21,600,000.00	
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		
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		
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	-385,791.65	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-16,355,444.12	
少数股东权益影响额（税后）	-28,915.13	
合计	124,587,105.84	

(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
归属于公司普通股股东的净利润	5.38	0.15	0.15
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.24	0.06	0.06
合计			

(三) 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

1. 金额异常或比较期间变动异常的报表项目

报表项目	期末余额 (或本期金额)	期初余额 (或上期金额)	变动比率	变动原因
预付款项	1,984,752,818.23	318,864,450.02	522.44%	本期支付上海前滩地块土地款所致
长期股权投资	93,427,961.94	71,665,043.87	30.37%	本期对中城联盟增加投资所致
固定资产	136,346,901.26	216,670,609.95	-37.07%	本期合并范围改变, 固定资产转出所致
在建工程	9,750,250.89	170,331,928.98	-94.28%	本期合并范围改变, 秦皇岛在建工程转出, 以及淄博嘉丰矿业采矿工程转入固定资产所致
短期借款	525,000,000.00	170,000,000.00	208.82%	本期新增短期借款所致
应交税费	-122,592,410.31	-19,810,649.28	-518.82%	本期预售房屋增加, 相应预缴的营业税金及附加增加所致
其他应付款	76,705,265.56	464,275,752.06	-83.48%	本期支付淄博嘉丰矿业有限公司转让款, 以及合并范围改变所致
一年内到期的非流动负债	1,516,044,607.61	200,000,000.00	658.02%	根据借款协议一年内到期的长期借款增加, 以及应付债券 2014 年到期所致
其他流动负债	357,700,166.20	824,786,328.07	-56.63%	本期合并范围改变, 相应预提的土地增值税转出所致
应付债券		734,846,178.03	-100%	公司债将于一年内到期, 由应付债券转入一年内到期的非流动负债所致
营业成本	1,879,441,616.54	1,381,768,492.09	36.02%	本期结算房屋面积较上年增加所致, 但增值率较上年降低
营业税金及附加	251,043,485.03	360,984,553.64	-30.46%	本期结算房屋的增值率较低、相应土地增值税减少所致
销售费用	80,760,810.29	130,750,889.74	-38.23%	本期营销推广费用、销售佣金减少所致
投资收益	99,669,081.73	12,701,137.81	684.73%	与上年同期相比, 本期处置子公司取得的投资收益增加所致
营业外收入	20,992,068.99	30,487,054.22	-31.14%	上年同期收到拆迁补偿, 本期无此项营业外收入所致
营业外支出	891,311.84	3,282,076.54	-72.84%	与上年同期相比, 本期违约金支出减少所致
所得税费用	70,321,857.52	162,418,829.04	-56.70%	本期营业利润减少、相应所得税费用减少所致

十三、财务报表的批准报出

本财务报表业经公司全体董事于 2014 年 2 月 24 日批准报出。

第十一节 备查文件目录

- 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、注册会计师孙格、刘璐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》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》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》