

YELAND 亿城

亿城集团股份有限公司

二 00 五年半年度报告正文

一、重要提示、释义及目录

（一）重要提示

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

公司董事冼国明未亲自出席本次董事会，已委托其他董事代理出席。

本公司董事长兼总经理李强、财务总监张丽萍声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、完整。

本半年度财务报告未经审计。

（二）释义

除非另有说明，以下简称在本报告中之含义如下：

本公司、公司、亿城股份：亿城集团股份有限公司

乾通投资：北京乾通投资有限公司

天津汇邦：天津市汇邦商贸有限公司

北京亿城：北京亿城房地产开发有限公司

天津亿城：天津亿城地产有限公司

江苏亿城：江苏亿城地产有限公司

万城置地：北京万城置地房地产开发有限公司

晨枫地产：北京晨枫房地产开发有限公司

华顿国际：华顿国际投资有限公司

北京阳光四季：北京阳光四季花园房地产开发有限公司

大连阳光四季：大连阳光四季房地产开发有限公司

深圳道勤：深圳市道勤投资有限公司

科新教育：云南科新教育投资有限公司

（三）目录

公司基本情况	第 2 页
股本变动和主要股东持股情况	第 4 页
董事、监事、高级管理人员情况	第 6 页
管理层讨论与分析	第 7 页
重要事项	第 14 页
财务报告	第 15 页
备查文件	第 51 页

二、公司基本情况

(一) 基本情况

- 1、公司法定中文名称：亿城集团股份有限公司
公司法定英文名称：YELAND GROUP CO., LTD.
- 2、公司股票上市交易所：深圳证券交易所
公司股票简称： 亿城股份
公司股票代码： 000616
- 3、公司注册地址： 辽宁省大连市中山区中山路 124 号
公司办公地址： 北京市海淀区长春桥路 11 号万柳亿城中心 A 座 17 层
辽宁省大连市中山区中山路 124 号
邮 政 编 码： 100089（北京） 116001（大连）
公司互联网网址： <http://www.yeland.com.cn>
公司电子信箱： yeland@yeland.com.cn
- 4、公司法定代表人： 李 强先生
- 5、公司董事会秘书： 郑力齐先生
证券事务代表： 孙福君先生
联 系 地 址： 北京市海淀区长春桥路 11 号万柳亿城中心 A 座 17 层
邮 政 编 码： 100089
电 话： 010-58816885
传 真： 010-58816666
电 子 信 箱： yeland@yeland.com.cn
- 6、公司选定的中国证监会指定信息披露报纸：《中国证券报》、《证券时报》
登载公司半年度报告的国际互联网网址：<http://www.cninfo.com.cn>
半年度报告备置地点：公司董事会办公室
- 7、其它有关资料
 - (1) 公司最近一次变更注册登记日期：2005 年 5 月 8 日
 - (2) 公司最近一次变更注册登记地点：辽宁省大连市中山区中山路 124 号
 - (3) 公司企业法人营业执照注册号：大工商企法字 2102001100258
 - (4) 公司税务登记号码：210202241278804
 - (5) 公司聘请的会计师事务所
名 称：大连华连会计师事务所
办公地址：大连市中山区同兴街 67 号邮电万科大厦 24 层

(二) 主要财务数据和指标

单位：人民币元

指标项目	2005.6.30	2004.12.31	增减
流动资产	2,185,437,724.35	1,775,304,884.87	23.10%
流动负债	1,301,211,114.05	1,029,779,305.01	26.36%
总资产	2,475,854,523.66	2,064,316,470.25	19.94%
股东权益（不含少数股东权益）	648,786,751.07	676,163,347.89	-4.05%
每股净资产	2.29	2.39	-4.18%
调整后的每股净资产	2.26	2.35	-3.83%
指标项目	2005.1.1 至 2005.6.30	2004.1.1 至 2004.6.30	增减
净利润	-11,355,572.98	110,674,812.05	-110.26%
扣除非经常性损益后的净利润	-30,112,775.39	87,023,877.38	-134.60%
每股收益	-0.04	0.39	-110.26%
净资产收益率	-1.75%	17.72%	降低 19.47 个百分点
经营活动产生的现金流量净额	15,431,840.02	204,661,614.07	-92.46%

注：扣除非经常性损益所涉及的项目及相关金额为：18,757,202.41 元。

1、处置股权投资收益 19,360,125.67 元；

2、营业外收支净额 - 602,923.26 元；

本期非经常性损益项目净影响额为 18,757,202.41 元。

三、股本变动和主要股东持股情况

(一) 股本变动情况

单位：股

	本次变动前	本次变动增减(+ -)						本次变动后
		配 股	送 股	公积金转增 资本	增 发	其他	小计	
一、未上市流通股份								
1、发起人股份	22,034,582							22,034,582
其中：								
国家持有股份	16,195,031							16,195,031
境内法人持有股份	5,839,551							5,839,551
境外法人持有股份								
其他								
2、募集法人股份	129,793,810							129,793,810
3、内部职工股								
4、优先股或其他								
未上市流通股份合计	151,828,392							151,828,392
二、已上市流通股份								
1、人民币普通股	131,584,608							131,584,608
其中：高管股	18,714							18,714
2、境内上市的外资股								
3、境外上市的外资股								
其他								
已上市流通股份合计	131,584,608							131,584,608
三、股份总数	283,413,000							283,413,000

注：报告期内，公司股本未发生变动。

(二) 股东情况

报告期末股东总数：18, 118 户							
前十名股东持股情况							
序号	股东名称（全称）	报告期内 增减（股）	期末持股 数量（股）	比例 （%）	股份 类别	质押或冻结股 份数量(股)	股东性质
1	北京乾通投资有限公司		84,353,867	29.76	未流通	63,000,000	社会法人股东
2	天津市汇邦商贸有限公司		45,439,942	16.03	未流通	27,835,204	社会法人股东
3	大连市国有资产管理局		16,195,028	5.71	未流通		国有股东
4	大连市日兴实业公司		5,839,551	2.06	未流通		社会法人股东
5	北京瑞奥博盛投资顾问有限公司		700,314	0.25	已流通		社会公众股东
6	张溢钿		688,000	0.24	已流通		社会公众股东
7	叶新林		560,000	0.20	已流通		社会公众股东
8	朱秀兰		528,027	0.19	已流通		社会公众股东
9	钟健雄		522,621	0.18	已流通		社会公众股东
10	丁金兴		433,900	0.15	已流通		社会公众股东
前十名流通股股东持股情况							
序号	股东名称（全称）	期末持有流通股的数量（股）		种类（A、B、H股或其他）			
1	北京瑞奥博盛投资顾问有限公司	700,314		A股			
2	张溢钿	688,000		A股			
3	叶新林	560,000		A股			
4	朱秀兰	528,027		A股			
5	钟健雄	522,621		A股			
6	丁金兴	433,900		A股			
7	深圳市五丰泰实业有限公司	393,900		A股			
8	李丽	386,296		A股			
9	杜怀涛	384,400		A股			
10	陈春阳	361,000		A股			
<p>上述股东中，已知“前十名股东”中的前四名非流通股股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人；未知其他股东间是否存在关联关系或有属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人情形。</p>							

注：

1、报告期初，公司第一大股东乾通投资持有公司股份 84,353,867 股，其中 63,000,000 股已质押；截至报告期末，前述情况无变动。

2、公司第二大股东天津汇邦期初持有公司股份 45,439,942 股，其中 27,835,204 股已质押；截止报告期末，前述情况无变动。

四、董事、监事、高级管理人员情况

(一) 报告期内董事、监事、高级管理人员持有公司股票变动情况

单位：股

序号	姓名	职务	报告期内增减	期末持股数量	变动原因
1	李 强	董事长、总经理	0	16739	
2	周延路	监事会主席	0	1974	

除此之外，公司其他董事、监事、高级管理人员未持有本公司股票。

(二) 报告期内，公司董事、监事、高级管理人员的新聘或解聘情况

1、2005年1月，公司董事、副总经理兼董事会秘书郑力齐先生因工作原因，向公司董事会提交了关于辞去董事职务的辞职申请，现仍担任公司副总经理兼董事会秘书职务。

2、2005年2月2日，公司第三届董事会以现场方式召开第二十一次（临时）会议，会议决定：聘任孙勇先生为公司常务副总经理；提名孙勇先生为公司第三届董事会董事候选人。

2005年3月7日，公司召开2005年第二次临时股东大会，正式选举孙勇先生为公司第三届董事会董事，任期至第三届董事会届满。

上述事项，公司已分别于2005年2月4日、3月8日在《中国证券报》及《证券时报》上公告。

五、管理层讨论与分析

(一) 概述

报告期内，我国经济总体运行态势良好，房地产行业形势发生较大变化

国家统计局的调查数据显示，2005年上半年我国经济总体运行态势良好。拉动经济增长的“三驾马车”——投资、出口、消费动力依然强劲，今年上半年中国经济增速维持在去年全年和今年一季度基本持平的9.5%的水平。

为“促进房地产业健康发展，巩固和发展宏观调控成果，保持国民经济平稳较快发展”，“解决房地产投资规模过大、价格上涨幅度过快等问题”，国家上半年出台了有关规范房地产开发的一系列政策，从供给和需求两个方面对房地产业进行较为系统地调控，并已取得成效。

自5月9日国务院转发七部委《关于做好稳定住房价格工作的意见》以来，房地产市场形势呈现出一系列的转折性变化，可以概括为：

- 1、购房者的心理预期改变，持币待购的观望气氛浓厚，商品房交易量萎缩，房价涨幅回落；
- 2、住房供应结构发生变化，普通商品房与经济适用房供应量加大；
- 3、房地产信贷管理加强，开发商资金链趋紧，地产行业财务杠杆降低；
- 4、土地供应调控力度加大，土地管理趋于严格；
- 5、投机性和投资性购房需求在一定程度上受到抑制；
- 6、市场秩序趋于规范。

受此影响，上半年我国房地产开发投资同比增长23.5%，比去年同期回落5.2个百分点；第二季度商品房平均销售价格涨幅比一季度回落2.4个百分点，比上年同期上涨了10.1%。各地的统计数据也显示，在房地产投资额、商品房销售面积和平均房价上，基本上均表现为增幅回落、增长依旧。（数据来源：国家统计局）

理解环境变化、追求持续发展

公司认为，中国房地产市场存在两大突出特点：一是行业发展空间广阔，长期前景看好。中国现在正处在一个经济高速增长的时期，需求决定前景，城市化进程、GDP的长期增长、财富积累引致的消费升级等诸多因素决定了中国的房地产市场长期成长具有坚实的支撑因素。同时，中国房地产行业的成熟度不高，行业内的竞争尚处于起步阶段，行业中领先企业的市场份额也只有1%左右，且主流企业多数是在本轮地产繁荣的顺境中成长起来的，在应对风险的意识、能力、机制等方面均存在欠缺之处。

基于以上两点判断，公司认为：

第一，本次宏观调控将引导中国房地产市场的参与者更理性地理解市场，激活优胜劣汰等市场法则，推动地产行业的市场化进程；如能有效达到调控目标，本次调控将加速行业整合，提高行业专业水准，推动地产行业建立成熟规范的市场秩序，有利于地产行业的长期健康稳定发展。

第二，集中化、专业化成为房地产行业的发展趋势，优质企业将获得更好的发展空间。宏观调控之下，行业竞争将是综合实力的全面竞争，具有可持续发展能力的优质企业将在行业调整中脱颖而出，快速提高市场份额；无法适应环境的调整、风险管控不当的企业将被淘汰，行业内企业适度规模及行业进入壁垒将不断提高。

因此，在目前的市场环境中，公司不仅要关注并积极应对环境变化，适当安排土地投资，更重要的是切实提高自身营运管理能力，做好精细化管理，早日将公司建设成为具备可持续发展能力与核心竞争能力、拥有良好品牌形象与先进企业文化、运营过程规范透明、有强烈社会责任感的优秀地产企业。

报告期内，公司综合实力得到提升

1、资产结构优化，区域分布更趋合理

三里屯 3.3 项目的成功转让和部分商业存量资产的出售提高了整个公司的资产流动性；目前，公司的土地储备与资产规模基本保持在一个非常安全的水平，2005、2006、2007 年的计划竣工结算面积呈稳步增长态势。根据董事会既定的发展战略，公司以京津地区为主要投资区域，现有房地产项目亦主要集中在北京和天津地区，从目前来看，这两个区域在本轮宏观调控中的风险防御能力相对较强。

2、管理架构优化，管理能力提升

报告期内，根据建设永续发展的地产集团的需要，公司管理模式系统地调整为总部、区域公司、项目公司三级架构，其中：总部聚焦于战略管理、组织塑造、风险管控与资源配置，强调通过以投资组合的原理调配地产项目，实现公司层面的风险、利润、周转与规模四个重要指标的均衡；区域公司与项目公司则专注于地产营运专业能力的提升和项目目标的实现，重视成本控制与利润实现。三级架构各司其职，形成有机整体，为公司长远发展奠定了坚实的基础。

3、融资能力有所提高

报告期内，以房地产业务持续稳定开展为依托，公司银行贷款融资能力略有提高，银行贷款余额由期初的 5.01 亿元增至 6.19 亿元；多渠道融资的拓展工作亦取得成果，报告期内实施了两项信托融资计划，其中报告期内到位 2600 万元，期后到位 14000 万元；公司

的长期负债由期初的 2.91 亿元增至 4.84 亿元，提高了公司抵御短期风险的能力。公司亦符合在股票市场进行再融资的基本条件。

4、地产业务保持了良好的发展势头

公司已连续两年保持了地产业务的大幅增长，进入了北京区域最有影响力房地产企业行列。2005 年，公司有望在保持业务相对稳定的基础上，培育企业的核心竞争能力，以综合实力为基石，稳定地立足于北京区域主流地产企业之列，奠定可持续发展的基础。

报告期内，公司成功出售了三里屯 3.3 商业项目；万城华府项目销售情况良好；晨枫家园、山水颐园（原天津红旗路项目）、北京花乡白盆窑项目进展情况均较为顺利。

5、企业文化建设取得一定成果。秉承“顺应时代进步，与利益相关者共享成果”的使命，公司倡导“尊重创造价值”的核心价值观，强调“尊重股东要求分享经济增长所带来财富增长的需求，尊重顾客消费升级的需求，尊重员工追求幸福和追求专业晋升的需求，并为之自上而下形成共识、共同努力”。为切实形成以此为内涵的企业文化，报告期内，公司进行了大力宣贯。公司建立了包括内刊《亿城》、内网、外网在内的员工共享的信息平台，透明、科学的绩效考核体系，透明、公平的岗位竞争体系，开展了一系列促进团队协作、增强全员互动的企业文化活动。

公司的成长一如既往地得到了社会的认同：报告期内，公司荣膺“2004 中国房地产开发综合成长实力百家企业”、“2005 中国房地产百强开发企业——成长性 TOP10”等殊荣；2005 年 5 月，在中国证券报社和清华大学中国企业研究中心对国内上市公司 2004 年度的财务绩效（包括盈利能力、偿债能力、成长性及运营改善效果）进行的分析评价中，亿城股份综合排名第 32 位，成长性排名第 11 位。

公司主要地产项目一览表

单位：万平方米

项目名称	位置	土地面积	规划建筑面积	竣工时间
三里屯 3.3 项目(已出售)	北京市	0.61	2.98	预计 2005 年竣工
万城华府一期	北京市	5.58	6.26	预计 2005 年竣工
万城华府二期	北京市	5.87	9.52	预计 2006 年竣工
万城华府三期	北京市	3.64	6.82	预计 2006 年竣工
晨枫家园	北京市	3.68	6.04	预计 2006 年竣工
花乡白盆窑项目(暂定名)	北京市	7.68	8.36	预计 2007 年竣工
山水颐园	天津市	3.32	11.1	预计 2007 年竣工

上述竣工计划，可能由于宏观经济因素、社会因素、政策因素、自然因素等不可抗力发生变化。

（二）公司经营成果与财务状况

公司主营业务范围包括房地产开发业、餐饮旅游业及教育服务业。

2005年上半年，公司继续积极贯彻、大力推进以京津地区为主的区域策略和以住宅开发为主的产品策略。报告期内公司多个项目均处于前期开发阶段，且进展顺利，费用正常发生，但由于受房地产项目开发周期及会计核算方法的影响，在本期内只发生费用未结转收入，导致公司2005年半年度阶段性亏损1135.56万元。万城华府一期项目将于今年第三季度开始结算，预计亏损现象将会在第三季度扭转。

1、经营成果情况

单位：人民币元

项 目	2005年1-6月	2004年1-6月	增减（±%）
主营业务收入	86,013,195.16	1,487,371,760.63	-94.22
主营业务利润	28,919,448.00	130,684,825.39	-77.87
净利润	-11,355,572.98	110,674,812.05	-110.26

2、财务状况

单位：人民币元

项目	2005.6.30	2004.12.31	增减（±%）	变动原因
总资产	2,475,854,523.66	2,064,316,470.25	19.94	主要系地产项目预收房款增加所致
其中：货币资金	277,889,042.06	195,606,639.10	42.07	主要系地产项目预收房款增加所致
存货	1,590,724,017.20	1,340,443,801.08	18.67	主要系地产项目开发成本增加所致
应收帐款	25,278,321.51	66,953,813.09	-62.25	主要系本期收回已售房款所致
其他应收款	137,272,794.67	62,885,174.27	118.29	主要系本期合并报表范围发生变化所致
短期借款	161,400,000.00	210,400,000.00	-23.29	主要系本期归还借款所致
应付账款	220,115,474.37	342,760,170.67	-35.78	主要系地产公司支付已完工项目工程款
预收账款	813,401,966.73	263,536,140.02	208.65	主要系地产项目预收房款增加所致
长期借款	484,070,000.00	291,300,000.00	66.18	本期增加长期借款
股东权益 (不含少数股东权益)	648,786,751.07	676,163,347.89	-4.05	本期净亏损
主营业务利润	28,919,448.00	130,684,825.39	-77.87	主要系地产本期无新增结算项目所致
管理费用	38,347,285.92	19,805,011.70	93.62	主要系公司经营业务不断扩大所致
营业利润	-28,653,109.13	90,823,426.71	-131.55	主要系地产本期无新增结算项目所致
净利润	-11,355,572.98	110,674,812.05	-110.26	主要系地产本期无新增结算项目所致

(三) 报告期经营情况

1、主营业务分行业、产品情况

(1) 主营业务分行业及产品情况

单位:人民币元

分行业或分产品	主营业务收入	主营业务成本	毛利率(±%)	主营业务收入比上年同期增减(±%)	主营业务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	67,433,435.52	40,383,125.02	40.11	-95.37	-96.81	27.00
餐饮旅游业	11,863,309.14	2,528,807.17	78.68	-7.13	-14.91	1.95
其中:关联交易						
分产品						
商品房销售	67,433,435.52	40,383,125.02	40.11	-95.37	-96.81	27.00
客房	3,857,787.91		100.00	-0.79	-	-
餐饮	2,616,419.23	1,729,775.67	33.89	-3.95	-4.77	0.57
商贸	4,520,310.00		100.00	-7.07	-	-
旅游	868,792.00	799,031.50	8.03	-33.04	-30.86	-2.91
其中:关联交易						

(2) 主营业务分地区情况

单位:人民币元

地区	主营业务收入	主营业务收入比上年增减(%)
北京	74,149,886.02	-94.93
大连	11,863,309.14	-7.13
深圳		

(四) 经营中的问题与困难及应对措施

2004年度,公司净资产收益率达到23.96%,实现净利润1.6亿元,表现出良好的高成长势头。报告期内,公司面临的首要问题就是保持业绩的稳定增长,但公司现有项目数量不多,土地储备尚显不足;除三里屯3.3项目外,公司当期没有结算项目,但费用仍线性发生,导致公司本期收支相抵后亏损。此外,宏观环境变化对公司提高房地产业务营运能力,保持稳定的毛利率水平,也提出了更高的要求和挑战。公司对此已有清醒认识,并采取了以下措施:

(1) 适度补充土地储备

公司克服宏观经济环境变化带来的影响,坚持执行既定的发展战略。2005年上半年,公司取得了花乡白盆窑项目。下半年,公司有望继续获取土地储备,为保持公司业绩的稳定成长奠定基础。

（2）合理安排开发计划

一方面，公司将根据具体项目的不同特点，坚持以投资组合的原理调配房地产项目，实现公司层面的风险、利润、周转、规模四要素的均衡；同时，公司将进一步提高计划管理能力，合理安排、切实实现开发计划，减缓业绩波动，提高公司的业绩均好性。

（3）提高成本控制能力

宏观调控极有可能对房地产行业的毛利率水平产生影响，为保持公司盈利能力的稳定，公司将推行精细化管理，实行集约化经营，通过公司管理水平的持续进步，促进成本控制能力的提升，提高产品性价比，创造长期股东价值。

（五）投资情况

1、募集资金使用情况

报告期内，本公司无募集资金到位，亦无以前期间募集资金延续到报告期内使用的情况。

2、重大非募集资金投资项目的实际进度和收益情况

（1）公司 2005 年 2 月 22 日召开的 2005 年第一次临时股东大会批准：控股子公司深圳道勤收购万城置地 40% 股权；同时万城置地对万城华府项目《合作开发协议书》项下的征地补偿费数额进行调整，向海淀乡人民政府增加征地补偿费 13700 万元，征地补偿费总额变更为 69700 万元。本次交易相关的工商变更手续已于报告期内完成。因股权收购产生的长期投资差额 1,196.85 万元，需分 10 年摊销，影响本期净利润-19.95 万元；对北京万城置地房地产有限公司持股比例的变化影响公司本期净利润-328.96 万元，合计影响本期净利润-348.91 万元。万城置地开发的万城华府项目一期将于下半年开始竣工结算，有望为公司提供较好的收益。

相关情况已于 2005 年 1 月 19 日、2005 年 2 月 23 日在《中国证券报》和《证券时报》上刊登。

（2）经 2005 年 2 月 2 日召开的第三届董事会第二十一（临时）次会议批准，公司与天津永成投资有限公司、海南洋浦泰邦农业开发有限公司共同出资设立天津亿城，负责公司在天津地区的房地产业务，公司前期取得的山水颐园项目亦由天津亿城具体实施。天津亿城注册资本为人民币 2000 万元，其中公司出资 1400 万元，占 70%；天津永成投资有限公司出资 400 万元，占 20%；海南洋浦泰邦农业开发有限公司出资 200 万元，占 10%。天津亿城的工商登记手续已于报告期内完成。

该次会议决议公告于 2005 年 2 月 4 日在《中国证券报》和《证券时报》上刊登。

（3）经 2005 年 3 月 28 日召开的公司第三届董事会第二十三（临时）次会议批准，公司成功出售了三里屯项目。具体情况已于 2005 年 3 月 30 日在《中国证券报》和《证券时

报》上刊登。

三里屯 3.3 项目的转让程序正在履行当中，北京新希润投资有限公司等六方已支付股权及债权转让价款 1.5 亿元。预计本次交易可实现收益约 3400 万元，其中一季度已实现 1,936 万元。

(4) 经 2005 年 4 月 15 日召开的公司第三届董事会临时会议批准，北京亿城取得花乡白盆窑项目（暂定名）的开发权。目前本项目正在办理前期手续。

该次会议决议公告于 2005 年 4 月 19 日在《中国证券报》和《证券时报》上刊登。

(5) 经 2005 年 5 月 11 日召开的公司第三届董事会第二十六次会议批准，公司拟设立江苏亿城房地产开发有限公司。江苏亿城的注册资本暂定为人民币 2000 万元，其中本公司出资 1200 万元，全资子公司北京亿城出资 800 万元。目前江苏亿城的工商设立手续正在办理当中。

该次会议决议公告于 2005 年 5 月 13 日在《中国证券报》和《证券时报》上刊登。

(6) 经 2005 年 6 月 20 日召开的第三届董事会临时会议批准，公司实施了对天津亿城增资及安排信托融资的方案。由中泰信托投资有限责任公司（简称“中泰信托”）发行的《天津亿城房产投资集合资金信托计划》已于 2005 年 7 月 11 日成立，实际募集资金人民币 14000 万元，全部专项用于向天津亿城进行增资。天津亿城的增资工作现已全部完成：2005 年 6 月 24 日，天津亿城增资至 5000 万元，其中本公司对其出资增至 3500 万元；2005 年 7 月 18 日，天津亿城增资至 19000 万元，本公司对其出资仍为 3500 万元。天津亿城已将人民币 6000 万元委托中泰信托贷款给本公司。

相关情况已于 2005 年 6 月 21 日、7 月 20 日在《中国证券报》和《证券时报》上公告。

六、重要事项

（一）公司治理情况

公司严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规的要求，建立起系统的公司治理结构，有效地指导着公司规范运作。同时，由于近几年公司业务发展较快，成功转型为专业地产集团，并确定了成为具有核心竞争能力和可持续发展能力的地产行业领先企业的新目标，因此对公司管理水平的持续进步提出了更高的要求。为满足公司发展的需要，报告期内，公司以北京管理总部迁入万柳亿城中心为契机，启用全新 CI 系统；公司名称变更为亿城集团股份有限公司；建立了公司总部、区域公司、项目公司的三级管理架构，为迈入新的发展历程奠定了良好的基础。今后，公司将进一步完善管理制度与治理体系，保障公司运作的规范性。

（二）2004 年度利润分配方案实施情况

2005 年 4 月 19 日召开的 2004 年度股东大会审议通过了《公司 2004 年度利润分配方案》：以公司 2004 年度末总股本 283,413,000 股为基数，每 10 股派现金 0.50 元（含税，扣税后社会公众股中的个人股东、投资基金实际每 10 股分配现金股息 0.45 元），共计派现 14,170,650 元。本次利润分配方案已于报告期内实施，股权登记日为 2005 年 6 月 16 日，除息日为 2005 年 6 月 17 日，股息到帐日为 2005 年 6 月 17 日。

公司已于 2005 年 6 月 11 日、6 月 15 日在《中国证券报》及《证券时报》上公告。

（三）2005 年半年度利润分配预案及公积金转增股本预案

公司 2005 年半年度不进行利润分配，亦不进行公积金转增股本。

（四）重大收购、出售及置换资产情况

报告期内，公司通过增加土地储备、增持万城置地股权并调整项目征地补偿费、出售三里屯项目等一系列举措，优化了公司资产结构、提高了风险管控能力，推动公司向永续发展的地产集团目标又迈出了重要的一步。具体情况参见本报告第五部分“管理层讨论与分析”中“重大非募集资金投资项目的实际进度和收益情况”。

（五）重大关联交易

报告期内，公司无重大关联交易事项。

（六）重大合同及其履行情况

1、重大合同。报告期内，公司未发生亦无以前期间发生但延续到报告期的重大托管、承包、租赁其他公司资产或其他公司托管、承包、租赁公司资产的事项。

2、重大担保事项。

(1) 2004年9月，公司为控股子公司科新教育的人民币2000万元两年期贷款提供了信用担保。

(2) 经公司于2005年4月18日召开的第三届董事会第二十五次会议批准，公司为全资子公司北京亿城向中国对外经济贸易信托投资有限公司申请的人民币2600万元一年期贷款提供信用担保。

除此之外，公司报告期内未发生重大担保事项，亦无以前期间发生但延续到报告期的重大担保事项。

3、委托理财事项。报告期内公司未发生委托他人理财事项，也无以前期间发生但延续到报告期内仍在进行的委托他人理财的事项。

（七）报告期内公司控股股东及其子公司无占用公司资金情况。

（八）公司或持有公司股份 5%以上(含 5%)的股东的承诺事项

报告期内公司未在指定报刊和网站上披露过承诺事项，也无以前期间发生但延续到报告期履行的承诺事项；报告期内持有公司股份 5%以上股份的股东未在指定报刊和网站上披露过与公司相关的承诺事项，也无以前期间发生但延续到报告期履行的承诺事项。

（九）经公司 2004 年度股东大会批准，公司决定申请增发社会公众股（A 股）。本次拟增发的股票数量不超过 8000 万股（含 8000 万股），拟募集资金不超过人民币 5 亿元。本次增发申请文件正在制作当中。

（十）根据中国证监会《上市公司检查办法》，中国证监会大连证监局于 2005 年 4 月 4 日至 4 月 20 日对本公司进行了例行巡回检查，并于 2005 年 7 月 4 日对本公司下发了限期整改通知书（大证监函 [2005] 18 号，下称“通知书”）。接到通知书后，本公司高度重视。结合长远发展目标，以持续规范运作为宗旨，公司提出了整改方案及具体落实措施，并完成了整改工作。具体情况已于 2005 年 8 月 3 日在《中国证券报》及《证券时报》上公告。

除上述事项外，公司报告期内无《证券法》第六十二条、《公开发行股票公司信息披露实施细则》（试行）第十七条所列举的重大事项，以及董事会判断为重大事件的事项。

七、财务报告(未经审计)

资产负债表

编报单位：亿城集团股份有限公司

2005年6月30日

单位：人民币元

资 产	附注	合并		母公司	
		2005年6月30日	2004年12月31日	2005年6月30日	2004年12月31日
流动资产：					
货币资金	1	277,889,042.06	195,606,639.10	62,661,578.51	40,698,598.80
短期投资	2	30,000,000.00		30,000,000.00	
应收票据					
应收股利					
应收利息					
应收账款	3	25,278,321.51	66,953,813.09	2,609,653.67	2,957,749.47
其他应收款	4	137,272,794.67	62,885,174.27	77,822,453.99	74,532,258.40
预付账款	5	123,604,367.00	108,993,717.00	-	10,000,000.00
应收补贴款					
存货	6	1,590,724,017.20	1,340,443,801.08	1,312,320.01	1,495,345.07
待摊费用	7	669,181.91	421,740.33	134,076.08	213,921.00
一年内到期的长期债权投资					
其他流动资产					
流动资产合计		2,185,437,724.35	1,775,304,884.87	174,540,082.26	129,897,872.74
长期投资：					
长期股权投资	8-1	109,141,028.60	106,859,686.85	474,291,416.59	498,581,718.34
长期债权投资	8-2	-		240,000,000.00	240,000,000.00
长期投资合计		109,141,028.60	106,859,686.85	714,291,416.59	738,581,718.34
固定资产：					
固定资产原价	9-1	232,494,026.10	228,588,651.89	151,933,956.17	153,266,163.17
减：累计折旧	9-2	64,921,788.85	57,789,767.19	55,690,326.78	51,377,305.57
固定资产净值	9-3	167,572,237.25	170,798,884.70	96,243,629.39	101,888,857.60
减：固定资产减值准备	9-4				
固定资产净额	9-5	167,572,237.25	170,798,884.70	96,243,629.39	101,888,857.60
工程物资					
在建工程	10	9,080,541.00	6,625,216.00	1,641,525.00	
固定资产清理					
固定资产合计		176,652,778.25	177,424,100.70	97,885,154.39	101,888,857.60
无形资产及其他资产：					
无形资产	11	2,850,439.44	2,827,454.83	2,496,090.43	2,472,676.47
长期待摊费用	12	1,772,553.02	1,900,343.00	252,553.02	380,343.00
其他长期资产					
无形资产及递延资产合计		4,622,992.46	4,727,797.83	2,748,643.45	2,853,019.47
递延税项：					
递延税款借项					
资产总计		2,475,854,523.66	2,064,316,470.25	989,465,296.69	973,221,468.15

企业法定代表人：李强

主管会计工作负责人：张丽萍

会计机构负责人：王京虹

资产负债表

编报单位：亿城集团股份有限公司

2005年6月30日

单位：人民币元

负债及股东权益	附注	合并		母公司	
		2005年6月30日	2004年12月31日	2005年6月30日	2004年12月31日
流动负债：					
短期借款	13	161,400,000.00	210,400,000.00	80,400,000.00	80,400,000.00
应付票据					
应付账款	14	220,115,474.37	342,760,170.67	2,116,188.88	2,529,815.40
预收账款	15	813,401,966.73	263,536,140.02	2,566,484.00	2,566,484.00
应付工资		132,794.59	16,445.93	1,312.00	
应付福利费		3,069,726.56	2,092,628.57	-46,486.12	-65,003.33
未付股利	16	3,734,591.01	4,362,590.28	3,734,591.01	4,362,590.28
应交税金	17	-8,465,188.59	24,962,961.73	301,901.46	159,319.31
其他应交款	18	-846,090.22	147,699.37	4,197.85	3,376.48
其他应付款	19	108,051,025.05	110,890,668.54	246,536,811.45	198,556,393.56
预提费用		616,814.55	269,999.90		
一年内到期的长期负债		-	70,340,000.00		
其他流动负债					
流动负债合计		1,301,211,114.05	1,029,779,305.01	335,615,000.53	288,512,975.70
长期负债：					
长期借款	20	484,070,000.00	291,300,000.00	-	
应付债券					
长期应付款		-			
专项应付款					
其他长期负债					
长期负债合计		484,070,000.00	291,300,000.00		
递延税项：					
递延税款贷项					
负债合计		1,785,281,114.05	1,321,079,305.01	335,615,000.53	288,512,975.70
少数股东权益	21	41,786,658.54	67,073,817.35		
股东权益：					
股本	22	283,413,000.00	283,413,000.00	283,413,000.00	283,413,000.00
减：已归还投资					
股本净额		283,413,000.00	283,413,000.00	283,413,000.00	283,413,000.00
资本公积	23	102,289,214.35	102,289,214.35	102,289,214.35	102,289,214.35
盈余公积	24	57,550,506.22	57,550,506.22	57,550,506.22	57,550,506.22
其中：法定公益金					
未确认的投资损失		-1,850,373.84			
未分配利润	25	207,384,404.34	232,910,627.32	210,597,575.59	241,455,771.88
其中：现金股利			14,170,650.00		14,170,650.00
股东权益合计		648,786,751.07	676,163,347.89	653,850,296.16	684,708,492.45
负债及股东权益总计		2,475,854,523.66	2,064,316,470.25	989,465,296.69	973,221,468.15

企业法定代表人：李强

主管会计工作负责人：张丽萍

会计机构负责人：王京虹

利润及利润分配表

编报单位：亿城集团股份有限公司

2005年6月30日

单位：人民币元

项 目	附注	合 并		母 公 司	
		2005年1-6月	2004年1-6月	2005年1-6月	2004年1-6月
一、主营业务收入	26	86,013,195.16	1,487,371,760.63	11,863,309.14	12,774,354.18
减：主营业务成本	27	52,439,784.20	1,276,448,092.04	2,528,807.17	2,972,035.03
主营业务税金及附加	28	4,653,962.96	80,238,843.20	612,959.84	643,811.01
二、主营业务利润		28,919,448.00	130,684,825.39	8,721,542.13	9,158,508.14
加：其他业务利润			31,554.30		
减：营业费用		15,349,825.87	17,299,047.04	7,812,970.74	7,385,544.39
管理费用		38,347,285.92	19,805,011.70	5,592,790.61	6,318,918.28
财务费用	29	3,875,445.34	2,788,894.24	2,439,830.56	2,168,440.91
三、营业利润		-28,653,109.13	90,823,426.71	-7,124,049.78	-6,714,395.44
加：投资收益	30	14,370,473.30	-3,015,449.10	-9,290,301.75	117,390,207.49
补贴收入		-	24,999,486.93	-	-
营业外收入		-	522,239.27	-	-
减：营业外支出	31	602,923.26	183,874.66	273,194.76	1,000.00
四、利润总额		-14,885,559.09	113,145,829.15	-16,687,546.29	110,674,812.05
减：所得税		5,294,347.43	4,517,175.30	-	-
少数股东损益		-6,973,959.70	-2,002,116.87	-	-
加：未确认的投资损失		1,850,373.84	44,041.33	-	-
五、净利润		-11,355,572.98	110,674,812.05	-16,687,546.29	110,674,812.05
加：年初未分配利润		232,910,627.32	100,238,203.40	241,455,771.88	100,238,203.40
其他转入		-	-	-	-
六、可供分配的利润		221,555,054.34	210,913,015.45	224,768,225.59	210,913,015.45
减：提取法定盈余公积		-	-	-	-
提取法定公益金		-	-	-	-
补充流动资金		-	-	-	-
七、可供股东分配的利润		221,555,054.34	210,913,015.45	224,768,225.59	210,913,015.45
减：应付优先股股利		-	-	-	-
提取任意盈余公积		-	-	-	-
应付普通股股利		14,170,650.00	3,778,840.00	14,170,650.00	3,778,840.00
转作股本的普通股股利		-	-	-	-
八、未分配利润		207,384,404.34	207,134,175.45	210,597,575.59	207,134,175.45
利润表（补充资料）					
1. 出售、处置部门或被投资单位所得收益		19,360,125.67	410,365.13	20,168,478.12	-
2. 自然灾害发生的损失		-	-	-	-
3. 会计政策变更增加(或减少)利润总额		-	-	-	-
4. 会计估计变更增加(或减少)利润总额		-	-	-	-
5. 债务重组损失		-	-	-	-
6. 其他		-	-	-	-

企业法定代表人：李强

主管会计工作负责人：张丽萍

会计机构负责人：王京虹

现金流量表

编报单位：亿城集团股份有限公司

2005年1—6月

单位：人民币元

项 目	附注	金 额	
		合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		643,313,579.04	11,574,675.30
收到的税费返还			
收到的其他与经营活动有关的现金	32	118,276,945.60	56,959,586.24
现金流入小计		761,590,524.64	68,534,261.54
购买商品、接受劳务支付的现金		614,503,673.16	2,367,154.41
支付给职工以及为职工支付的现金		16,854,160.36	3,105,303.08
支付的各项税费		47,239,484.26	1,421,464.81
支付的其他与经营活动有关的现金	33	67,561,366.84	6,135,123.62
现金流出小计		746,158,684.62	13,029,045.92
经营活动产生的现金流量净额		15,431,840.02	55,505,215.62
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金		53,125,000.00	50,000,000.00
取得投资收益所收到的现金			
取得债券利息收入所收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产而收回的现金净额			
收到的其他与投资活动有关的现金			-
现金流入小计		53,125,000.00	50,000,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		10,517,325.71	1,723,034.00
投资所支付的现金		30,000,000.00	65,000,000.00
其中：购买子公司所支付的现金			35,000,000.00
支付的其他与投资活动有关的现金		-	-
现金流出小计		40,517,325.71	66,723,034.00
投资活动产生的现金流量净额		12,607,674.29	-16,723,034.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资所收到的现金		15,000,000.00	
借款所收到的现金		296,000,000.00	
收到的其他与筹资活动有关的现金			
现金流入小计		311,000,000.00	-
偿还债务所支付的现金		222,570,000.00	
分配股利或利润或偿付利息所支付的现金		34,187,111.35	16,819,201.91
支付的其他与筹资活动有关的现金		-	-
现金流出小计		256,757,111.35	16,819,201.91
筹资活动产生的现金流量净额		54,242,888.65	-16,819,201.91
四、汇率变动对现金的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额		82,282,402.96	21,962,979.71

企业法定代表人：李强

主管会计工作负责人：张丽萍

会计机构负责人：王京虹

补充资料：

项 目	附注	金 额	
		合并	母公司
1、将净利润调节为经营活动的现金流量：			
净利润		-11,355,572.98	-16,687,546.29
加：计提的资产减值准备		211,268.96	-1,065,153.23
少数股东损益		-6,973,959.70	
固定资产折旧		8,322,608.69	5,253,142.45
无形资产摊销		364,915.39	341,486.04
长期待摊费用摊销		127,789.98	127,789.98
待摊费用减少（减：增加）		-247,441.58	79,844.92
预提费用增加（减：减少）		346,814.65	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减收益）		300,820.36	273,194.76
固定资产报废损失			
财务费用		20,035,582.54	2,667,673.10
投资损失（减收益）		-14,370,473.30	9,290,301.75
递延税款贷项（减借项）			
存货的减少（减增加）		-480,690,746.13	183,025.06
经营性应收项目的减少（减增加）		-34,204,399.57	8,140,894.87
经营性应付项目的增加（减减少）		535,415,006.55	46,900,562.21
未确认的投资损失		-1,850,373.84	
其他			
经营活动产生的现金流量净额		15,431,840.02	55,505,215.62
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：			
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增加情况			
现金的期末余额		277,889,042.06	62,661,578.51
减：现金的期初余额		195,606,639.10	40,698,598.80
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		82,282,402.96	21,962,979.71

企业法定代表人：李强

主管会计工作负责人：张丽萍

会计机构负责人：王京虹

资产负债表附表 1:

资产减值准备明细表

编报单位: 亿城集团股份有限公司

2005 年 6 月 30 日

单位: 人民币元

项 目	行次	年初余额	本年增加数	本年减少数			年末余额
				因资产价值回升转回数	其他原因转出数	合计	
一、坏账准备合计	1	21,528,320.01	211,268.96	-	-	-	21,739,588.97
其中: 应收账款	2	4,754,497.25	-371,610.77			-	4,382,886.48
其他应收款	3	16,773,822.76	582,879.73			-	17,356,702.49
二、短期投资跌价准备合计	4	-	-	-	-	-	-
其中: 股票投资	5					-	-
债券投资	6					-	-
三、存货跌价准备合计	7	-	-	-	-	-	-
其中: 库存商品	8					-	-
原材料	9					-	-
四、长期投资减值准备合计	10	-	-	-	-	-	-
其中: 长期股权投资	11					-	-
长期债权投资	12					-	-
五、固定资产减值准备合计	13	-	-	-	-	-	-
其中: 房屋、建筑物	14					-	-
电子设备	15					-	-
运输工具	16					-	-
厨房用具	17					-	-
其他设备	18					-	-
六、无形资产减值准备合计	19	-	-	-	-	-	-
其中: 专利权	20					-	-
商标权	21					-	-
七、在建工程减值准备合计	22	-	-	-	-	-	-
八、委托贷款减值准备合计	23	-	-	-	-	-	-
九、总计	24	21,528,320.01	211,268.96	-	-	-	21,739,588.97

利润表附表

编制单位：亿城集团股份有限公司 2005 年 1—6 月

报告期利润	净资产收益率 (%)		每股收益 (元)	
	全面摊薄	加权平均	全面摊薄	加权平均
主营业务利润	4.46	4.33	0.10	0.10
营业利润	-4.42	-4.29	-0.10	-0.10
净利润	-1.75	-1.70	-0.04	-0.04
扣除非经常性损益后的净利润	-4.64	-4.54	-0.11	-0.11

亿城集团股份有限公司会计报表附注:

一、公司概况

亿城集团股份有限公司（以下简称公司），原名为大连渤海饭店（集团）股份有限公司，由大连渤海集团有限公司会同大连华信信托投资股份有限公司、大连日兴实业公司发起，并经大连市体改委发（1993）62号文件批准，以定向募集方式设立，于1993年5月27日正式注册成立。1996年经中国证监会批准向社会公开发行股票，公司由定向募集公司转变为社会公众公司。公司主营业务包括房地产项目开发、销售商品房、自有房屋物业管理、智能教育开发、基础教育、职业教育、客房出租、餐饮、旅游、娱乐等。

二、主要会计政策

1. 会计制度：执行财政部颁布的《企业会计准则》、《企业会计制度》及其补充规定。
2. 会计年度：自公历1月1日起至12月31日止。
3. 记帐本位币：采用人民币为记帐本位币。
4. 记帐原则及计价基础：以权责发生制为原则进行会计核算，以实际成本为计价基础。

5. 短期投资核算方法：

取得时按实际投资成本计价，持有期间所收到的股利、利息等收益，不确认投资收益，作为冲减投资成本处理，直到对短期投资处置或到期收回时确认投资收益。

短期投资跌价准备计提方法：年度终了，按单个投资项目的市价低于其成本的差额提取。

公司的委托贷款，视同短期投资进行核算。期末，按照委托贷款规定的利率计提应收利息，计入损益；公司按期计提的利息到期不能收回的，停止计提利息，并冲回原已计提的利息。

委托贷款减值准备计提方法：年度终了，有迹象表明委托贷款本金高于可收回金额的，按其差额计提委托贷款减值准备，并计入当期损益。

6. 坏帐损失的核算方法：

坏帐的确认标准：债务人破产或死亡，以其破产财产或者遗产清偿后，仍然不能收回；债务人逾期未履行偿债义务超过三年，有确凿证据表明该项应收款项不能收回，或收回的

可能性不大，报董事会批准后作为坏帐损失，冲销提取的坏帐准备。

坏帐损失采用备抵法核算。公司坏帐准备按帐龄分析法计提。规定计提的比例为：帐龄在年内的，按应收款项（包括应收帐款和其他应收款，下同）余额的 3% 计提；帐龄在 1-2 年的，按应收款项余额的 10% 计提；帐龄在 2-3 年的，按应收款项余额的 20% 计提；帐龄在 3-4 年的，按应收款项余额的 30% 计提；帐龄在 4-5 年的，按应收款项余额的 50% 计提；帐龄在 5 年以上的，按应收款项余额的 100% 计提。

7. 存货的核算方法：

(1) 存货分类为：原材料、物料用品、低值易耗品、库存商品、已完工开发产品、在建开发产品、出租开发产品、拟开发土地和周转房等。

(2) 取得和发出的计价方法：各类存货按取得时的实际成本计价；原材料、物料用品、库存商品发出时采用先进先出法；已完工开发产品发出时采用个别认定法确定其实际成本；对债务重组取得债务人用以抵债的存货，以应收债权的帐面价值为基础确定其入帐价值；非货币性交易换入的存货以换出资产的帐面价值为基础确定其入帐价值。

(3) 开发用地的核算方法：对纯土地开发项目，在开发成本科目中单独设置土地开发明细，核算土地开发过程中所发生的各项费用，包括土地征用及拆迁补偿、购入土地使用权价款、交纳土地使用权出让金、过户费及三通一平前期工程费等直接或间接费用，计算每平方米的土地开发单位成本，根据用途及使用面积，分别计算转入开发产品-其他项目；对连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象，一般按实际占用面积分摊计入商品房成本。

(4) 公共配套设施费用的核算方法：因建设商品房住宅小区而一并开发建设的配套设施，包括开发住宅小区内的道路、商店、银行、邮局、派出所、消防、水塔等非营业性的文教、卫生、行政管理设施以及将无偿交付市政管理部门使用的各种市政公共配套设施，其所需建设费用通过开发成本科目核算。上述支出，凡与小区住宅建设同步开发的列入当期开发成本；凡与小区住宅建设不同步进行的，将尚未发生的公共配套设施费一般采用预提的方法，计入开发成本科目，待以后各期支付。

(5) 出租开发产品及周转房的摊销方法：出租开发产品按用于出租经营的土地和房屋的实际成本，按固定资产—房屋建筑物的预计使用年限采用直线法计算出月摊销额，计入

出租开发产品的成本费用。对改变出租产品用途，将其作为商品房对外销售，按出租房的摊余价值结转销售成本；周转房摊销，根据用于安置拆迁居民周转使用的房屋实际成本，按固定资产—房屋建筑物的预计使用年限进行摊销，改变周转房用途，作为商品房对外销售，按周转房摊余价值结转销售成本。

(6) 低值易耗品采用五五摊销法进行核算。

(7) 存货跌价准备的计提方法：年度终了，按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。若已计提跌价准备的存货的价值又得以恢复，在原已计提的跌价准备范围内转回。房地产开发产品的可变现净值是指单个项目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。

8. 现金等价物：为公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

9. 长期投资的核算方法：

(1) 长期股权投资：按投资时实际支付的价款或确定的公允价值扣除已到期尚未领取的现金股利作为实际投资成本。对拥有被投资单位有表决权资本总额 20% 以下且不具有重大影响的，采用成本法核算；对拥有被投资单位有表决权资本总额 20% 至 50% 或虽投资不超过 20% 但具有重大影响的，采用权益法进行核算；对拥有被投资单位有表决权资本总额 50%（不含 50%）以上或虽投资不超过 50% 但具有实际控制权的，按权益法核算并合并会计报表。采用权益法核算时，公司长期股权投资的实际成本大于其在被投资单位所有者权益中所占有份额之间的差额列作长期股权投资差额，并在合同或协议规定的期限内平均摊销，合同或协议没有规定期限的，按 10 年平均摊销；公司长期股权投资的实际成本小于其在被投资单位所有者权益中所占有份额之间的差额计入资本公积。

(2) 长期债权投资：

① 债券投资：按实际支付的款项扣除支付的税金和手续费等各项附加费用以及已到期尚未领取的利息后的余额作为实际成本记帐；实际成本与债券面值的差额，作为溢价或折价，在债券存续期内采用直线法摊销；债券款项按期计算应计利息，应计利息减债券投资溢价（或加折价）摊销额后的金额计入当期投资收益；处置债券投资时，以实际取得的价款与帐面价值的差额确认为当期投资收益。

② 其他债权投资：按实际支付的价款记账；按期计算的应计利息计入当期损益。

(3) 长期投资减值准备：公司对被投资单位由于市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因导致其可收回的金额低于帐面价值，并且这种降低的价值在可预计的未来期间内不可能恢复，将可收回金额低于长期投资帐面价值的差额作为长期投资减值准备。预计的长期投资减值损失计入当期损益。

10. 固定资产及其折旧：固定资产是指使用年限在一年以上，单位价值在 2,000 元以上的房屋建筑物、运输设备、电子设备、以及其他设备、器具、工具等。固定资产按实际成本计价。

固定资产折旧方法采用平均年限法，按原值的 5% 计留残值，各类固定资产折旧年限确定如下：

类 别	折旧年限	年折旧率
营业用房	40 年	2.375%
建筑物	20 年	4.75%
供热供电设备	20 年	4.75%
厨房用具	10 年	9.5%
电子设备	5 年	19%
运输工具	8 年	11.875%
营业用房装修费	10 年	10%
其他设备	5 年	19%

期末按单项固定资产帐面价值与可收回金额孰低计量，对可收回金额低于帐面价值的差额计提固定资产减值准备，计提的固定资产减值准备计入当期损益。

11. 在建工程：在建工程按实际发生的支出确定其工程成本，在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，待决算后进行帐面价值调整。

期末对在建工程进行全面检查，当存在下列情况时，则计提在建工程减值准备：

- (1) 长期停建并且预计在未来 3 年内不会重新开工的；
- (2) 所建项目无论在性能上，还是在技术上已经落后，并且给公司带来的经济利益具有很大的不确定性；

(3) 其他足以证明在建工程已经发生减值的情形。

12. 无形资产：

(1) 无形资产计价

A. 购入的无形资产按实际支付的全部价款计价；

B. 投资者投入的无形资产按投资各方确认价值计价；

C. 自行开发并按法律程序申请取得的无形资产，按依法取得时发生的注册费、聘请律师等费用计价。

(2) 无形资产摊销方法：无形资产自取得当月起在合同或法律、规章规定的受益年限或有效年限内平均摊销，合同和法律、规章没有明确规定受益年限或有效年限的，按不超过 10 年的期限摊销。

(3) 公司购入或以支付土地出让金方式取得的土地使用权，在尚未开发或建造自用项目前，作为无形资产核算，并按规定的期限分期摊销；公司利用土地建造自用项目时，将土地使用权的帐面价值全部转入在建工程成本。

(4) 期末按单项无形资产帐面价值与可收回金额孰低计量，可收回金额低于帐面价值的差额，计提无形资产减值准备，计提的无形资产减值准备计入当期损益。

(5) 公司无形资产包括土地使用权、住房使用权等。土地使用权按 20 年摊销；住房使用权按 10 年摊销。

13. 长期待摊费用及其摊销

长期待摊费用按实际发生额核算，在项目受益期内平均摊销。筹建期间发生的费用（除购建固定资产外），先在长期待摊费用中归集，于开始生产经营当月一次计入开始生产经营当期的损益。

14. 借款费用的核算方法

为购建固定资产而专门借入的款项所发生的借款费用，在所购建固定资产达到预定可使用状态前发生的，计入所购建固定资产的成本；在所购建固定资产达到预定可使用状态后发生的，计入财务费用。

用于开发房地产物业的借款的借款费用，在房地产物业竣工之前可以利息资本化；当所开发房地产物业竣工时，停止利息资本化。若开发房地产物业发生非正常中断，并且连

续时间超过 3 个月，暂停利息资本化，将其确认为当期费用，直至开发活动重新开始。其他借款费用于发生当期直接计入财务费用。

15. 维修基金的核算方法：根据国家有关规定，按售房款的 2%-3%的比例向购房者收取的专项用于住宅共同部位共同设备和物业管理区域公共设施的维修基金，收取时计入“代收款项”，在业主办理立契过户手续时上交房地产管理部门。

16. 质量保证金的核算方法：质量保证金一般按施工单位工程款的 5%预留，待工程验收合格并在约定的保质期内无质量问题时，支付给施工单位。

17. 收入确认原则：

收入是在经济利益能够流入公司，以及相关的收入和成本能够可靠地计量时，根据下列方法确认：

(1) 商品销售收入：销售商品在商品所有权上的主要风险和报酬已转移给买方，公司不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，与交易相关的经济利益能够流入，并且与销售该商品相关的成本能够可靠的计量时，确认销售收入的实现。

(2) 房地产销售收入：房地产销售在房产完工并验收合格，签订了销售合同，取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明时（通常收到销售合同金额 20%或以上之订金或/及已确认余下房款的付款安排）确认销售收入的实现。

(3) 分期收款销售收入：按销售合同约定的收款日期分期确认收入。提前收款的，在实际收款日确认收入的实现。

(4) 经营租赁的租金收入：物业出租按与承租方签订的合同或协议规定的承租方付租日期和金额，确认房屋出租收入的实现。

(5) 物业管理收入：物业管理服务已提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，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。

18. 所得税：所得税的会计处理采用应付税款法。

19. 股利分配：现金股利于宣告发放时计入当期利润分配表。资产负债表日后至会计报表批准报出日之间建议或批准的现金股利在资产负债表所有者权益中列示。

20. 合并会计报表的编制方法：按照财政部制定的《合并会计报表暂行规定》和财会二字（96）2 号“关于合并报表合并范围请示的复函”等规定，对公司拥有 50%以上（不

含 50%) 权益性资本的子公司的会计报表进行合并。合并时, 公司的重大内部交易和资金往来均互相抵消。在合并过程中, 母、子公司采用的会计制度不同, 由此产生的差异, 根据重要性原则决定是否调整。

三、税项:

公司适用的主要税种及税率列示如下:

税项	计税基础	税率
企业所得税*	应纳税所得额	15%—33%
营业税	房地产销售收入等	5%
城市维护建设税	营业税	按公司及子公司所在地政策缴纳
教育费附加	营业税	按公司及子公司所在地政策缴纳
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	按超率累进税率 30%—60%
契税	土地使用权的出售、出让金额	3%—5%

*公司子公司—北京亿城房地产开发有限公司、北京晨枫房地产开发有限公司所得税税率为 33%, 经税务机关核定按销售收入的 10% 作为应纳税所得额; 公司子公司—北京道勤文化发展有限公司所得税税率为 33%, 经税务机关核定按销售收入的 11% 作为应纳税所得额; 公司子公司—深圳市道勤投资有限公司所得税税率为 15%; 公司及其他子公司所得税税率为 33%。

四、控股子公司及合营企业

1、公司的控股子公司情况及合并范围如下:

单位: 人民币万元

被投资单位名称	注册地	法定代表人	注册资本	拥有权益		经营范围	是否合并
				直接	间接		
北京亿城房地产开发有限公司	北京市	管志强	10000	79%	21%	房地产项目开发、销售商品房、自有房屋物业管理	是
大连亿城教育投资有限公司	大连市	李强	6000	83.33%	16.67%	教育投资	是
北京万城置地房地产开发有限公司	北京市	管志强	10000	60%	40%	房地产项目开发、销售商品房, 自有房屋物业管理	是
深圳市道勤投资有限公司	深圳市	郑洋	4000		90%	投资兴办实业、信息咨询、服务、计算机软、硬件及网络技术开发	是
北京阳光四季花园房地产开发有限公司	北京市	刘云飞	5000		100%	房地产开发、销售、房地产信息咨询、自有房屋的	是

						物业管理	
北京亿城物业管理有限公司	北京市	荆燕	300		100%	物业管理	是
北京道勤文化发展有限公司	北京市	郑力齐	100		85%	教育投资	是
云南科新教育投资有限公司	昆明市	陈云海	5000		71%	基础教育、继续教育、职业教育等的投资	是
北京晨枫房地产开发有限公司	北京市	陈云海	1000		70%	房地产开发、销售;自有房屋的物业管理	是
大连阳光四季房地产开发有限公司	大连市	管志强	1000		100%	房地产开发及销售;房地产信息咨询;物业管理	是
天津亿城地产有限公司	天津市	杨哲	5000	70%		房地产项目开发、销售商品房、投资管理等	是

2、本期合并范围发生变化的子公司和原因如下：

A、本期公司新增纳入合并范围的子公司为天津亿城地产有限公司。

经 2005 年 2 月 2 日召开的公司第三届董事会第二十一一次董事会决议批准，由公司与天津永成投资有限公司及海南洋浦泰邦农业开发有限公司共同出资设立天津亿城地产有限公司,注册资本 2000 万元,其中公司出资 1,400 万元,占注册资本的 70%,天津永成投资有限公司及海南洋浦泰邦农业开发有限公司分别出资 400 万元和 200 万元,分别占注册资本的 20% 和 10%。天津亿城地产有限公司已于 2005 年 1 月 31 日成立。

经公司 2005 年 6 月 20 日召开的第三届董事会临时会议批准，公司实施了对天津亿城增资及安排信托融资的方案，决定将天津亿城分两步增资至 19,000 万元。2005 年 6 月 24 日，天津亿城注册资本增至 5,000 万元，其中公司出资 3,500 万元,占注册资本的 70%,天津永成投资有限公司及海南洋浦泰邦农业开发有限公司分别出资 1,000 万元和 500 万元,分别占注册资本的 20% 和 10%。

B、本期公司合并范围减少的子公司为华顿国际投资有限公司及北京三里屯新天地置业有限公司。

经公司董事会决议，本期公司子公司—华顿国际投资有限公司将其持有的北京三里屯新天地置业有限公司 80% 股权分别转让给北京新希润投资有限公司、新得力投资有限公司及其他 4 名自然人。

经公司董事会决议，本期公司及公司子公司—北京亿城房地产开发有限公司分别将其持有的华顿国际投资有限公司的 80% 和 5% 股权转让给北京新希润投资有限公司、新得力投

资有限公司及其他 4 名自然人。本次交易股权转让价款 5,312.50 万元已全部收到。

3、公司本期持股比例变更的子公司及原因如下：

经公司董事会决议，本期由公司子公司—深圳市道勤投资有限公司出资 4,000 万元购买了北京万柳置业集团有限公司持有的北京万城置地房地产开发有限公司 40%的股权，使公司对北京万城置地房地产开发有限公司的持股比例由原来的直接控股 60%变更为直接控股 60%和间接控股 40%。

下列所披露的会计报表数据，除特别注明外，“期初”系指 2005 年 1 月 1 日，“期末”系指 2005 年 6 月 30 日，“本期”系指 2005 年 1 月 1 日至 2005 年 6 月 30 日。

五、合并会计报表附注：

1. 货币资金

项 目	期 末 数	期 初 数
现 金	678,035.73	726,298.86
银行存款	266,565,699.87	184,475,174.65
其他货币资金	10,645,306.46	10,405,165.59
合 计	277,889,042.06	195,606,639.10

注：其他货币资金中保证金存款 10,000,000.00 元，其余为信用卡存款。

2. 短期投资

项 目	期 末 数		期 初 数	
	投资金额	跌价准备	投资金额	跌价准备
信托投资	30,000,000.00	0		0
合计	30,000,000.00	0		0

注：本期信托投资 3,000 万元，系根据公司与中泰信托投资有限公司签订的《天津亿城房地产投资集合资金信托合同》中的规定，信托计划中次级受益权部分（人民币 6,000 万元）由公司认购，本期认购 3,000 万元。

3. 应收帐款

帐 龄	期 末 数				期 初 数			
	金 额	比 例	坏帐准备		金 额	比 例	坏帐准备	
			金 额	比 例			金 额	比 例

一年以内	16,728,488.96	56.40%	501,854.67	3%	63,595,651.91	88.69%	1,907,869.56	3%
一到二年	7,719,001.04	26.02%	771,900.11	10%	3,047,724.00	4.25%	304,772.40	10%
二到三年				20%	902,636.43	1.26%	180,527.29	20%
三到四年	913,636.43	3.08%	274,090.93	30%	11,000.00	0.02%	3,300.00	30%
四到五年	2,930,081.55	9.88%	1,465,040.77	50%	3,586,540.00	5.00%	1,793,270.00	50%
五年以上	1,370,000.00	4.62%	1,370,000.00	100%	564,758.00	0.78%	564,758.00	100%
合 计	29,661,207.98	100%	4,382,886.48		71,708,310.34	100%	4,754,497.25	

注：无持有公司 5%（含 5%）以上股份的股东欠款。

应收帐款期末比期初减少了 58.64%，主要系本期收回售房款。

于 2005 年 6 月 30 日，公司应收帐款前五名单位（个人）的应收帐款总额如下：

项 目	期 末	期 初
金 额	12,700,668.00	24,426,549.00
占应收帐款总额比例	42.82%	34.06%

4. 其他应收款

帐 龄	期 末 数				期 初 数			
	金 额	比 例	坏 帐 准 备		金 额	比 例	坏 帐 准 备	
			金 额	计 提 比 例			金 额	计 提 比 例
一年以内	116,224,905.05	75.16%	3,486,747.15	3%	42,347,128.81	53.16%	1,270,413.87	3%
一到二年	19,777,521.84	12.79%	1,977,752.18	10%	12,476,382.80	15.66%	1,247,638.28	10%
二到三年	3,224,622.98	2.09%	644,924.59	20%	6,231,218.45	7.82%	1,246,243.69	20%
三到四年	3,118,395.17	2.02%	935,518.54	30%	671,426.77	0.84%	201,428.03	30%
四到五年	3,944,584.20	2.55%	1,972,292.10	50%	10,249,482.62	12.87%	5,124,741.31	50%
五年以上	8,339,467.93	5.39%	8,339,467.93	100%	7,683,357.58	9.65%	7,683,357.58	100%
合 计	154,629,497.17	100%	17,356,702.49		79,658,997.03	100%	16,773,822.76	

注：无持有公司 5%（含 5%）以上股份的股东欠款。

其他应收款期末比期初增加了 94.11%，主要由于本期合并报表范围发生变化所致。

于 2005 年 6 月 30 日，公司其他应收款前五名单位（个人）的其他应收款总额如下：

项 目	期 末	期 初
金 额	105,353,275.02	28,878,746.08
占其他应收款总额比例	68.13%	36.25%

5. 预付帐款

预付帐款主要包括预付的地价款、工程款、设计费等。

帐 龄	期 末 数	比 例（%）	期 初 数	比 例（%）
一年以内	123,086,367.00	99.58%	108,643,717.00	99.68%
一年至二年	518,000.00	0.42%	350,000.00	0.32%
二年至三年				
三年以上				
合 计	123,604,367.00	100%	108,993,717.00	100%

注：（1）无预付持有公司 5%（含 5%）以上股份的股东款项。

（2）预付帐款期末比期初增加了 13.41%，主要由于本期增加预付土地价款等所致。

6. 存货

项 目	期 末 数		期 初 数	
	金 额	跌 价 准 备	金 额	跌 价 准 备
已完工开发产品	454,307,480.18		494,690,605.20	
在建开发产品	948,922,141.07		772,603,401.63	
拟开发土地	185,164,324.84		70,892,366.00	
原 材 料	395,924.21		449,811.20	
库存商品	38,543.89		42,805.16	
低值易耗品	1,769,746.76		1,632,593.81	
物料用品	125,856.25		132,218.08	
合 计	1,590,724,017.20		1,340,443,801.08	

其中：

(1) 已完工开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	跌价准备
碧水云天一期	2003.09	77,930,711.33	1,397,497.34		79,328,208.67	0
碧水云天二期	2004.05	166,919,417.88		73,637.76	166,845,780.12	0
卡尔生活馆	2004.03	114,608,309.76		39,187,312.25	75,420,997.51	0
万柳亿城大厦	2004.10	135,232,166.23		2,519,672.35	132,712,493.88	0
合计		494,690,605.20	1,397,497.34	41,780,622.36	454,307,480.18	

(2) 在建开发产品

项目名称	期末在建 开工时间	预计下批 竣工时间	期末在建 预计总投资	期初余额	期末余额	跌价准备
三里屯 3.3	2003.03	2005.05	300,000,000.00	230,338,500.01	0	0
万城华府一期	2004.07	2005.08	610,000,000.00	388,676,680.15	672,969,159.71	0
万城华府二期	2004.12	2006.06	1,000,000,000.00	153,588,221.47	247,192,160.16	0
万城华府三期	2005.06	2006.10	710,000,000.00	0	28,760,821.20	0
合计				772,603,401.63	948,922,141.07	0

(3) 拟开发土地

项目名称	预计下期 开工时间	预计下期 竣工时间	预计总投资	期初余额	期末余额	跌价准备
万城华府三期	已开工		710,000,000.00	21,631,313.00	0	0
花乡白盆窑项目	2006.01	2007.06	490,000,000.00	0	31,296,786.00	0
晨枫家园	2005.11	2006.12	700,000,000.00	49,261,053.00	87,125,053.00	0
山水颐园	2005.09	2007.06	590,000,000.00	0	66,742,485.84	0
合计				70,892,366.00	185,164,324.84	0

注 1: 预计下期开工时间、预计下期竣工时间、预计总投资等项目均指所开发房地产项目的预计下期开工时间、预计下期竣工时间及预计总投资。

注 2: 存货中部分资产向银行抵押借入款项合计 52,507.00 万元。已抵押的资产名称及抵押面积如下:

名 称	截止 2005 年 6 月 30 日剩 余抵押面积(平方米)	借款余额
万城华府一期整体	19,852.54	150,000,000.00
万城华府二期住宅、车位、底商	55,683.43	150,000,000.00
万城华府三期土地使用权	36,392.48	120,000,000.00
卡尔生活馆	15,987.60	24,070,000.00
碧水云天一期餐厅、超市及会所车库等	18,544.13	55,000,000.00
万柳亿城大厦车库	8,363.68	
碧水云天二期商铺、住宅及车位	5,817.88	26,000,000.00
合计	160,641.74	525,070,000.00

7. 待摊费用

类 别	期初数	本期增加	本期摊销	本期转出	期末数
保险费	52,932.81	62,498.00	19,625.81		95,805.00
其他	368,807.52	787,921.58	583,352.19		573,376.91
合 计	421,740.33	850,419.58	602,978.00		669,181.91

8. 长期投资：

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
长期股权投资	106,859,686.85	11,968,466.25	9,687,124.50	109,141,028.60
长期债权投资	-			
合计	106,859,686.85	11,968,466.25	9,687,124.50	109,141,028.60

(1)长期股权投资：

① 其他股权投资

被投资单位名称	投资期限	投资金额	占被投资 单位注册 资本比例	本期权 益增加 额	累计权益增 加额	长期投资期末 余额	减值 准备
深圳市北大附中教育 投资有限公司	30 年	3,900,000.00	39%		-88,489.07	3,811,510.93	0
大连王子饭店有限公 司	10 年	10,421,625.00	19%		0	10,421,625.00	0

北京阳台山旅游经营 管理有限公司	20年	5,000,000.00	50%		-5,090.33	4,994,909.67	0
合计		19,321,625.00			-93,579.40	19,228,045.60	0

②股权投资差额

被投资单位名称	初始金额	形成原因	摊销 期限	本期摊销	本期转出	摊余金额
北京阳光四季花园房 地产开发有限公司	7,552,950.65	收购价差	10年	377,647.54		6,361,707.40
深圳市道勤投资有限 公司	10,769,269.16	收购价差	10年	538,463.46		7,717,976.22
华顿国际投资有限公 司	5,368,541.24	收购价差	10年	134,213.55	4,697,472.13	0
北京亿城房地产开发 有限公司	43,584,219.99	置换价差	10年	2,179,211.04		35,230,577.70
北京万城置地房地 产开发有限公司	25,999,454.14	收购价差	10年	901,023.84		24,279,956.00
北京晨枫房地产开发 有限公司	16,000,667.48	收购价差	10年	800,033.38		15,200,634.10
北京亿城物业管理有 限公司	1,181,191.14	收购价差	10年	59,059.56		1,122,131.58
云南科新教育投资有 限公司	567,112.44	收购价差	1年			
合计	111,023,406.24			4,989,652.37	4,697,472.13	89,912,983.00

9. 固定资产

(1) 原值

类别	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
营业用房	131,811,074.27			131,811,074.27
建筑物	90,000.00			90,000.00
供热供电设备	4,096,704.02			4,096,704.02
电子设备	17,740,934.27	1,609,148.00	258,877.00	19,091,205.27
运输工具	12,900,519.25	4,506,603.21	748,218.00	16,658,904.46
厨房用具	1,493,004.82			1,493,004.82

其他设备	13,376,507.81	305,479.00	1,508,761.00	12,173,225.81
装修费	47,079,907.45			47,079,907.45
合 计	228,588,651.89	6,421,230.21	2,515,856.00	232,494,026.10

(2) 累计折旧

类 别	期初余额	本年增加	本年减少	期末余额
营业用房	20,704,255.86	1,689,202.48		22,393,458.34
建筑物	5,700.00			5,700.00
供热供电设备	1,360,465.59	79,664.52		1,440,130.11
电子设备	8,805,316.10	1,414,429.97	37,808.49	10,181,937.58
运输工具	3,918,898.68	748,380.76	71,801.14	4,595,478.30
厨房用具	222,258.63	21,125.16		243,383.79
其他设备	4,892,031.15	1,811,291.06	948,823.00	5,754,499.21
装修费	17,880,841.18	2,426,360.34		20,307,201.52
合 计	57,789,767.19	8,190,454.29	1,058,432.63	64,921,788.85
(3)净值	170,798,884.70			167,572,237.25
(4)固定资产减值准备	-			
(5)固定资产净额	170,798,884.70			167,572,237.25

注：以公司房屋—渤海饭店大楼地下一层至地上三层、地上第四层、地上第十层和地上第十二层向银行抵押借入款项合计 8,040.00 万元，上述已抵押的房屋建筑面积为 12,426.18 平方米，抵押价值为 23,465.32 万元。

10. 在建工程

工程名称	期初余额	本期增加	本期转入固 定资产数	其他 减少	期末余额	工程 进度	资金 来源
客房改造	0	1,641,525.00			1,641,525.00	75%	自筹
宿舍公寓工程	6,625,216.00	813,800.00	-	-	7,439,016.00	80%	自筹
合 计	6,625,216.00	2,455,325.00	-	-	9,080,541.00	-	-

上述在建工程中未有利息资本化金额。

11. 无形资产

种类	原始发生额	期初余额	本期增加	本期转出	本期摊销	期末余额	剩余摊销年限
土地使用权	4,854,882.50	2,428,412.97			121,372.08	2,307,040.89	12年
财务软件	473,980.00	399,041.86	23,000.00		30,681.31	391,360.55	2.5年
其他	364,900.00		364,900.00		212,862.00	152,038.00	1.5年
合计	5,693,762.50	2,827,454.83	387,900.00		364,915.39	2,850,439.44	

12. 长期待摊费用

种类	期初数	本期增加	本期摊销	本期转出	期末余额
高尔夫俱乐部会员证	1,520,000.00		100,000.00		1,420,000.00
其他	380,343.00		27,789.98		352,553.02
合计	1,900,343.00		127,789.98		1,772,553.02

13. 短期借款

借款类别	期末数	期初数
抵押借款	161,400,000.00	210,400,000.00
合计	161,400,000.00	210,400,000.00

注：抵押借款中，以公司子公司—北京亿城房地产开发有限公司的资产抵押借款 8,100 万元，以本公司资产作抵押的借款为 8,040 万元。

14. 应付帐款期末数 220,115,474.37 元。

应付帐款期末比期初减少了 35.78%，主要由于本期支付前期未付的工程款所致。

注：无应付持有本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位款项。

15. 预收帐款

帐龄	期末数	比例（%）	期初数	比例（%）
一年以内	813,401,966.73	100%	263,386,309.70	99.94%
一年至二年			149,830.32	0.06%
二年至三年				
三年以上				
合计	813,401,966.73	100%	263,536,140.02	100%

其中：主要预售房款如下：

项目名称	期末余额	预计竣工时间	预售比例
万城华府一期	479,438,083.00	2005年8月	73.73%
万城华府二期	319,002,920.65	2006年9月	41.47%

注：无预收持有本公司5%（含5%）以上股份的股东单位的款项。

预售比例系指已预售的建筑面积占当期可预售的总建筑面积的比例。

16. 未付股利

内 容	期末数	期初数
未付国家股股利	2,913,685.29	2,103,933.74
未付法人股股利	819,838.23	2,258,444.80
未付社会公众股股利	1,067.49	211.74
合 计	3,734,591.01	4,362,590.28

根据公司2004年度股东大会决议，以公司2004年度末总股本28,341.3万股为基数，每10股派现金0.5元（含税），应派现金股利合计14,170,650元。本期已支付现金股利14,151,528.81元。

17. 应交税金

税 种	期末数	期初数
应交企业所得税	20,073,535.71	18,378,897.92
应交营业税	-28,226,111.59	4,907,047.15
应交城建税	-1,101,531.74	1,119,568.54
应交房产税	1,790,517.28	1,942,127.20
应交其他税	-1,001,598.25	-1,384,679.08
合 计	-8,465,188.59	24,962,961.73

18. 其他应交款

项 目	期末数	期初数	备注
教育费附加	-847,139.68	146,908.68	
地方教育费附加	1,049.46	790.69	
合 计	-846,090.22	147,699.37	

19. 其他应付款期末数108,051,025.05元。

注：无应付持有本公司 5%以上股东欠

20. 长期借款

借款类别	期末数	期初数
信用借款		-
担保借款	40,000,000.00	50,000,000.00
抵押借款	444,070,000.00	311,640,000.00
合 计	484,070,000.00	361,640,000.00

注：担保借款中，公司为控股子公司—云南科新教育投资有限公司提供担保 2,000 万元；公司股东北京乾通投资有限公司以其持有的公司 1,600 万股权为公司控股子公司—云南科新教育投资有限公司提供质押担保 2,000 万元。抵押借款中，以公司控股子公司—北京万城置地房地产开发有限公司的资产抵押借款 42,000 万元；公司控股子公司—北京阳光四季花园房地产开发有限公司的资产抵押借款 2,047 万元。

21. 少数股东权益 41,786,658.54 元。

22. 股本期末数 283,413,000.00 元，期初数 283,413,000.00 元。

公司股份情况如下：

单位：万股

	期初数	本次变动增减（+，-）					期末数
		配股	送股	公积金转股	其他	小计	
一、尚未流通股份							
1、发起人股份	2,203.46						2,203.46
其中：							
国家股	1,619.51						1,619.51
境内法人持有股份	583.95						583.95
外资法人持有股份							
其他							
2、募集法人股	12,979.38						12,979.38
3、内部职工股							
4、优先股或其他							
尚未流通股份合计	15,182.84						15,182.84
二、已流通股份							
1、境内上市的人民币普通股	13,158.46						13,158.46

其中高管人员持有股份	1.87					1.87
2、境内上市的外资股						
3、境外上市的外资股						
4、其他						
已流通股份合计	13,158.46					13,158.46
三、股份总数	28,341.30					28,341.30

23. 资本公积

项 目	期 初 数	本 期 增 加	本 期 减 少	期 末 数
股 本 溢 价	101,627,312.50			101,627,312.50
股权投资准备	661,901.85			661,901.85
合计	102,289,214.35			102,289,214.35

24. 盈余公积为法定盈余公积和公益金

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
盈余公积	57,550,506.22			57,550,506.22
其中：法定公积金	39,047,012.51			39,047,012.51
法定公益金	18,503,493.71			18,503,493.71

25. 未分配利润

项 目	金 额
年初未分配利润	232,910,627.32
加：本期净利润	-11,355,572.98
减：提取盈余公积	
支付普通股股利	14,170,650.00
年末未分配利润	207,384,404.34

根据公司董事会 2004 年度利润分配预案，以 2004 年末总股本 283,413,000 股为基数，每 10 股派发现金股利 0.50 元(含税)，共计派现 14,170,650.00 元。

26. 主营业务收入

业务分布	地区分布	本期发生数	上期发生数
房地产开发	北京	74,149,886.02	1,463,126,793.99
教育业	深圳		11,470,612.46

餐饮旅游业	大连	11,863,309.14	12,774,354.18
合 计		86,013,195.16	1,487,371,760.63

注（1）：前 5 名客户的销售收入合计为 21,753,977.00 元，占主营业务收入的 25.29%。

注（2）：本期数较上期数减少 1,401,358,565.47 元，下降了 94.22%，主要系本期地产公司没有新增的竣工结算项目所致。

27. 主营业务成本

业务分布	地区分布	本期发生数	上期发生数
房地产开发	北京	48,387,211.51	1,271,218,908.63
教育业	深圳	1,523,765.52	2,257,148.38
餐饮旅游业	大连	2,528,807.17	2,972,035.03
合 计		52,439,784.20	1,276,448,092.04

本期数较上期数减少了 1,224,008,307.84 元，下降了 95.89%，主要系本期地产公司没有新增的竣工结算项目所致。

28. 主营业务税金及附加

项 目	本期发生数	上期发生数
营 业 税	4,227,700.29	74,314,450.11
城 建 税	294,518.38	3,689,181.14
教育费附加	126,222.15	2,229,416.83
地方教育费附加	5,522.14	5,795.12
地方文化建设费		
合 计	4,653,962.96	80,238,843.20

29. 财务费用

类 别	本期发生数	上期发生数
利息支出	4,519,592.27	3,356,436.79
减：利息收入	832,912.66	985,522.53
其 他	188,765.73	417,979.98
合 计	3,875,445.34	2,788,894.24

30. 投资收益

项目	本期发生数	上期发生数
股票投资收益		
国债投资收益		
期末调整的被投资公司所有者权益净增减额		
出售长期股权投资收益	19,360,125.67	410,365.13
股权投资差额摊销	-4,989,652.37	-3,425,814.23
合计	14,370,473.30	-3,015,449.10

31. 营业外支出 602,923.26 元，主要为捐赠及处理固定资产损失。

32. 收到的其他与经营活动有关的现金 118,276,945.60 元，主要为收到的公司间往来款项及代收款项等。

33. 支付的其他与经营活动有关的现金 67,561,366.84 元，主要为支付往来垫付款及营业费用和管理费用所发生的现金支出。

六、母公司会计报表主要项目附注

1. 应收帐款

帐龄	期末数				期初数			
	金额	比例	坏帐准备		金额	比例	坏帐准备	
			金额	计提比例			金额	计提比例
一年以内	516,698.34	9.01%	15,500.95	3%	444,124.05	8.06%	13,323.72	3%
一至二年	4,300.00	0.08%	430.00	10%	4,300.00	0.08%	430.00	10%
二至三年				20%	902,636.43	16.37%	180,527.29	20%
三至四年	913,636.43	15.93%	274,090.93	30%	11,000.00	0.20%	3,300.00	30%
四至五年	2,930,081.55	51.09%	1,465,040.77	50%	3,586,540.00	65.05%	1,793,270.00	50%
五年以上	1,370,000.00	23.89%	1,370,000.00	100%	564,758.00	10.24%	564,758.00	100%
合计	5,734,716.32	100%	3,125,062.65		5,513,358.48	100%	2,555,609.01	

2. 其他应收款

帐龄	期末数				期初数			
	金额	比例	坏帐准备		金额	比例	坏帐准备	
			金额	计提比例			金额	计提比例
一年以内	30,596,868.25	33.83%	269,490.32	3%	30,389,875.57	34.23%	263,642.27	3%
一至二年	43,854,861.80	48.48%	1,003,744.46	10%	35,806,222.04	40.32%	198,889.49	10%
二至三年	684,633.97	0.76%	136,926.79	20%	4,048,690.62	4.56%	809,738.12	20%
三至四年	3,034,227.77	3.35%	910,268.33	30%	621,426.77	0.70%	186,428.03	30%
四至五年	3,944,584.20	4.36%	1,972,292.10	50%	10,249,482.62	11.54%	5,124,741.31	50%
五年以上	8,339,467.93	9.22%	8,339,467.93	100%	7,683,357.58	8.65%	7,683,357.58	100%
合计	90,454,643.92	100%	12,632,189.93		88,799,055.20	100%	14,266,796.80	

母公司计提坏帐准备时按扣除对子公司一大连亿城教育投资有限公司、北京阳光四季花园房地产开发有限公司往来款 55,431,275.16 元后的余额数计提。

3. 长期投资

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
长期股权投资	498,581,718.34	35,000,000.00	59,290,301.75	474,291,416.59
长期债权投资	240,000,000.00			240,000,000.00
合计	738,581,718.34	35,000,000.00	59,290,301.75	714,291,416.59

(1) 长期股权投资

①其他股权投资

被投资单位名称	投资期限	投资金额	占投资单位注册资	本期权益增加额	累计权益增减额	长期投资期末余额	减值准备
北京亿城房地产开发有限公司	20年	75,573,844.38	79%	-5,354,520.43	174,323,969.80	249,897,814.18	0
大连王子饭店有限公司	10年	10,421,625.00	19%			10,421,625.00	0
大连亿城教育投资有限公司	10年	50,000,000.00	83.33%	-4,705,604.39	62,077,668.60	112,077,668.60	0
北京万城置地房地产开发有限公司	20年	58,969,012.11	60%	-9,328,481.20	-21,856,121.75	37,112,890.36	0

华顿国际投资有限公司	50年	34,947,255.30	80%	-30,690,009.20	-34,947,255.30	0	0
天津亿城地产有限公司	20年	35,000,000.00	70%	-2,725,786.08	-2,725,786.08	32,274,213.92	
合计		264,911,736.79		-52,804,401.31	176,872,475.27	441,784,212.06	0

②股权投资差额

被投资单位名称	初始金额	形成原因	摊销期限	本期摊销	本期转出	摊余金额
华顿国际投资有限公司	5,052,744.70	收购价差	10年	126,318.63	4,421,151.55	0
北京亿城房地产开发有限公司	24,737,616.96	置换价差	10年	1,236,880.86		19,996,240.34
北京万城置地房地产开发有限公司	14,030,987.89	收购价差	10年	701,549.40		12,510,964.19
合计	43,821,349.55			2,064,748.89	4,421,151.55	32,507,204.53

(2) 长期债权投资

其他债权投资

被投资单位名称	投资额	备注
北京亿城房地产开发有限公司	100,000,000.00	
北京万城置地房地产开发有限公司	140,000,000.00	
合计	240,000,000.00	

4. 投资收益

项 目	本期发生数	上期发生数
债权投资收益*		
期末调整的被投资公司所有者权益净增减额	-27,394,030.98	118,996,650.51
出售长期股权投资收益	20,168,478.12	
股权投资差额摊销	-2,064,748.89	-1,606,443.02
合计	-9,290,301.75	117,390,207.49

七、关联方关系及关联交易

1. 关联方关系

(1)存在控制关系的关联方企业

企业名称	注册地址	经营范围	与本企业关系	经济性质或类型	法定代表人

北京乾通投资有限公司	北京市海淀区	项目投资管理、投资咨询	母公司	有限责任	林尤雄
北京亿城房地产开发有限公司	北京市密云县	房地产项目开发、销售商品房、自有房屋物业管理	子公司	有限责任	管志强
大连亿城教育投资有限公司	大连中山区中山路 124 号	教育投资	子公司	有限责任	李强
天津亿城地产有限公司	天津河东	投资管理;房地产开发;销售商品房等	子公司	有限责任	杨哲
北京阳光四季花园房地产开发有限公司	北京市密云县	房地产开发、销售、房地产信息咨询等	子公司	有限责任	刘云飞
北京亿城物业管理有限公司	北京市密云县	物业管理	子公司	有限责任	荆燕
深圳市道勤投资有限公司	深圳市南山区	投资兴办实业、信息咨询服务等	子公司	有限责任	郑洋
北京道勤文化发展有限公司	北京市密云县	智能教育开发;开办幼儿园;信息咨询等	子公司	有限责任	郑力齐
云南科新教育投资有限公司	昆明市	基础教育、继续教育、职业教育等投资	子公司	有限责任	陈云海
北京晨枫房地产开发有限公司	北京市密云县	房地产开发、销售;自有房屋的物业管理	子公司	有限责任	陈云海
大连阳光四季房地产开发有限公司	大连市中山区	房地产开发及销售;房地产信息咨询;物业管理	子公司	有限责任	管志强
北京万城置地房地产开发有限公司	北京市海淀区	房地产项目开发、销售商品房;自有房屋物业管理	子公司	有限责任	管志强

(2)存在控制关系的关联方的注册资本及其变化

企业名称	期初数	本期增加数	本期减少数	期末数
北京乾通投资有限公司	80,000,000.00			80,000,000.00
北京亿城房地产开发有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00
华顿国际投资有限公司	50,000,000.00		50,000,000.00	0
北京三里屯新天地置业有限公司	10,000,000.00		10,000,000.00	0
大连亿城教育投资有限公司	60,000,000.00			60,000,000.00
天津亿城地产有限公司		50,000,000.00		50,000,000.00
北京阳光四季花园房地产开发有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00
北京亿城物业管理有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00
深圳市道勤投资有限公司	40,000,000.00			40,000,000.00
北京道勤文化发展有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00

云南科新教育投资有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00
北京晨枫房地产开发有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00
大连阳光四季房地产开发有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00
北京万城置地房地产开发有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00

(3)存在控制关系关联方所持股份或权益及其变化

企业名称	期初数		本期增加数		本期减少数		期末数	
	金额	%	金额	%	金额	%	金额	%
北京乾通投资有限公司	84,353,867.00	29.76					84,353,867.00	29.76
北京亿城房地产开发有限公司	100,000,000.00	100					100,000,000.00	100
大连亿城教育投资有限公司	60,000,000.00	100					60,000,000.00	100
华顿国际投资有限公司	42,500,000.00	85			42,500,000.00	85		
北京三里屯新天地置业有限公司	8,000,000.00	80			8,000,000.00	80		
北京阳光四季花园房地产开发有限公司	50,000,000.00	100					50,000,000.00	100
北京亿城物业管理有限公司	3,000,000.00	100					3,000,000.00	100
深圳市道勤投资有限公司	36,000,000.00	90					36,000,000.00	90
北京道勤文化发展有限公司	850,000.00	85					850,000.00	85
云南科新教育投资有限公司	35,500,000.00	71					35,500,000.00	71
北京晨枫房地产开发有限公司	7,000,000.00	70					7,000,000.00	70
大连阳光四季房地产开发有限公司	10,000,000.00	100					10,000,000.00	100
北京万城置地房地产开发有限公司	60,000,000.00	60	40,000,000.00	40			100,000,000.00	100

天津亿城地产有限公司			35,000,000.00	70			35,000,000.00	70
------------	--	--	---------------	----	--	--	---------------	----

2. 关联交易

应收、应付款项

项 目	余 额		与本公 司关系
	2005.06.30	2004.12.31	
其他应付款 北京乾通投资有限公司	0	1,071.47	母公司

八、或有事项

1、公司之地产子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供按揭贷款担保，截止 2005 年 6 月 30 日，担保总额为 128,897 万元，担保余额约为 112,982 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，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。

2、截止 2005 年 6 月 30 日，公司以自身资产向银行抵押借入短期借款 16,140 万元，借入长期借款 44,407 万元。公司为控股子公司—云南科新教育投资有限公司提供担保，借入长期借款 2,000 万元；公司为全资子公司—北京亿城房地产开发有限公司提供担保，借入短期借款 2,600 万元，此项借款北京亿城房地产开发有限公司同时以自有资产提供抵押。

3、截止 2005 年 6 月 30 日，公司除提供上述借款担保外，不存在其他任何对外担保。

九、资产负债表日后事项

1、公司于 2005 年 5 月 11 日召开第三届董事会第二十六次会议，决议通过公司拟设立江苏亿城房地产开发有限公司（简称江苏亿城）。江苏亿城注册资本暂定为人民币 2000 万元，其中公司出资 1200 万元，占注册资本的 60%；公司子公司—北京亿城房地产开发有限公司出资 800 万元，占注册资本的 40%。

2、公司于 2005 年 6 月 20 日召开第三届董事会召开临时会议，决议通过实施对天津亿城地产有限公司（简称“天津亿城”）增资及安排信托融资的方案。

公司与中泰信托投资有限责任公司（简称“中泰信托”）合作，为天津亿城提供融资：由中泰信托发行预计总规模为 14,000 万元、期限 12 个月的集合资金信托计划，用于向天

津亿城增资。信托计划中次级受益权部分(人民币 6,000 万元)由公司认购。增资完成后,天津亿城将人民币 6,000 万元委托中泰信托贷款给本公司,本公司将大连渤海饭店 5-9 层及 11 层抵押给中泰信托作为该委托贷款的担保。报告期后,本事项已实施,天津亿城已增资至 19,000 万元。

3、公司于 2005 年 7 月 18 日召开第三届董事会临时会议,决议通过对控股子公司—北京晨枫房地产开发有限公司(简称“晨枫地产”)增资,其注册资本由 1,000 万元增至 5,000 万元。其中:北京亿城房地产开发有限公司对晨枫地产的出资由 700 万元增至 3,500 万元,占注册资本的 70%;海南洋浦嫣然农业开发有限公司的出资由 200 万元增至 1,000 万元,占注册资本的 20%;天津亿通实业投资有限公司(原“海南洋浦亿通实业有限公司”更名)的出资由 100 万元增至 500 万元,占注册资本的 10%。

十、其他重要事项

公司于 2005 年 3 月 28 日召开的公司第三届董事会第二十三次(临时)会议,决议通过公司及公司子公司通过转让所持有的华顿国际投资有限公司(简称“华顿国际”)及其子公司的全部出资以及北京亿城房地产有限公司(简称“亿城地产”)对华顿国际全部债权的方式,转让三里屯项目的所有权及其相应权益。本次交易的受让方分别为北京新希润投资有限公司、新得力投资有限公司及其他 4 名自然人,交易总价款为 3.28 亿元,首付转让价款 1.5 亿元已于 2005 年 3 月 31 日全部到位。

十一、非经常性损益项目

项目	金额
处置长期股权投资的收益	19,360,125.67
扣除公司日常根据企业会计制度规定计提的资产减值准备后的其他各项营业外收支净额	-602,923.26
合计	18,757,202.41

十二、资产减值准备

项目	期初余额	本年增加数	本年减少数			期末余额
			因资产价值回升转回数	其他原因转出数	合计	
一、坏帐准备合计	21,528,320.01	211,268.96				21,739,588.97
其中：应收帐款	4,754,497.25	-371,610.77				4,382,886.48
其他应收款	16,773,822.76	582,879.73				17,356,702.49
二、短期投资跌价准备合计						
其中：股票投资						
债券投资						
三、存货跌价准备合计						
其中：库存商品						
原材料						
四、长期投资减值准备合计						
其中：长期股权投资						
长期债权投资						
五、固定资产减值准备合计						
其中：房屋、建筑物						
供热供电设备						
电子设备						
运输工具						
厨房用具						
其他设备						
六、无形资产减值准备合计						
其中：专利权						
商标权						
七、在建工程减值准备合计						
八、委托贷款减值准备合计						
九、总计	21,528,320.01	211,268.96				21,739,588.97

八、备查文件

- (一) 载有董事长李强签名的半年度报告文本；
- (二) 载有单位负责人、主管会计工作的负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报告文本；
- (三) 报告期内在中国证监会指定报刊上公开披露过的所有文件文本；
- (四) 公司章程文本。

董事长：李 强

亿城集团股份有限公司
二〇〇五年八月十八日