

证券简称:合肥城建

证券代码:002208

2009 年年度报告



合肥城建发展股份有限公司
二〇一〇年三月三十一日

重 要 提 示

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

没有董事、监事、高级管理人员声明对年度报告内容的真实性、准确性和完整性无法保证或存在异议。

华普天健会计师事务所（北京）有限公司为本公司 2009 年度出具了标准无保留的审计报告。

公司负责人王晓毅先生、主管会计工作负责人郑培飞先生及会计机构负责人徐鸿先生声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

目 录

第一节	公司基本情况简介	3
第二节	会计数据和业务数据摘要	5
第三节	股本变动及股东情况	7
第四节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	12
第五节	公司治理结构	17
第六节	股东大会情况简介	28
第七节	董事会报告	32
第八节	监事会报告	64
第九节	重要事项	68
第十节	财务报告	73
第十一节	备查文件目录	131

第一节 公司基本情况简介

一、公司法定中文名称：合肥城建发展股份有限公司

公司法定英文名称：Hefei Urban Construction Development Co., Ltd

中文简称：合肥城建

英文简称：HUCD

二、公司法定代表人：王晓毅

三、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	张金生	田峰
联系地址	安徽省合肥市长江中路 319 号 仁和大厦 23-24 层	安徽省合肥市长江中路 319 号 仁和大厦 23-24 层
电话	0551-2661908	0551-2661906
传真	0551-2661906	0551-2661906
电子信箱	zhangjinsheng2208@yahoo.cn	hucdtf@sina.com

四、公司注册地址：安徽省合肥市长江中路319号仁和大厦23-24层

公司办公地址：安徽省合肥市长江中路319号仁和大厦23-24层

邮政编码：230061

公司国际互联网网址：<http://www.hucd.cn>

公司电子邮箱：zhangjinsheng2208@yahoo.cn；hucdtf@sina.com

五、公司选定的信息披露报纸名称：《证券时报》

登载公司年度报告的国际互联网网址：<http://www.cninfo.com.cn>

公司年度报告备置地点：公司证券部

六、公司股票上市交易所：深圳证券交易所

股票简称：合肥城建

股票代码：002208

七、其他有关资料

公司首次注册登记日期：1999年9月7日

公司最近一次变更登记日期：2009年1月9日

公司注册登记地点：合肥市工商行政管理局

公司企业法人营业执照注册号：340100000080325

公司税务登记号码：地税合字340103713965160号

公司聘请的会计师事务所名称：华普天健会计师事务所（北京）有限公司

公司聘请的会计师事务所办公地址：北京市西城区西直门南大街2号成铭大厦C21层

第二节 会计数据和业务数据摘要

一、 报告期内主要财务数据和指标

单位：人民币元

项 目	金 额
利润总额	148,529,945.41
归属于上市公司股东的净利润	110,842,724.52
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	110,666,281.09
营业利润	148,706,388.84
经营活动产生的现金流量净额	142,834,171.98

单位：人民币元

非经常性损益项目	金 额
非流动资产处置损益	1,353.85
除上述各项之外的其他营业外收支净额	-177,797.28
减：所得税影响数	-44,110.86
少数股东损益影响数	-
非经常性损益净额	-132,332.57

二、 截止报告期末前三年的主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：人民币元

	2009 年	2008 年	本年比上年增减(%)	2007 年
营业总收入	748,334,956.15	425,767,137.75	75.76%	418,218,191.72
利润总额	148,529,945.41	112,143,473.77	32.45%	113,485,811.42
归属于上市公司股东的净利润	110,842,724.52	83,229,206.30	33.18%	75,650,795.39
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	110,975,057.09	83,892,296.10	32.28%	69,645,319.01
经营活动产生的现金流量净额	142,834,171.98	-170,719,516.99	-183.67%	-97,519,161.57
	2009 年末	2008 年末	本年末比上年末增减(%)	2007 年末
总资产	2,171,647,099.55	1,462,438,116.25	48.49%	1,039,209,658.55
归属于上市公司股东的所有者权益	831,784,419.37	752,951,694.85	10.47%	288,074,788.55
股本	160,050,000.00	160,050,000.00	0.00%	80,000,000.00

(二) 主要财务指标

单位：人民币元

	2009 年	2008 年	本年比上年增减 (%)	2007 年
基本每股收益 (元/股)	0.69	0.53	30.19%	0.63
稀释每股收益 (元/股)	0.69	0.53	30.19%	0.63
扣除非经常性损益后的 基本每股收益 (元/股)	0.69	0.53	30.19%	0.58
加权平均净资产收益率 (%)	14.04%	12.18%	1.86%	25.05%
扣除非经常性损益后的 加权平均净资产收益率 (%)	14.05%	12.28%	1.77%	23.06%
每股经营活动产生的现 金流量净额 (元/股)	0.89	-1.07	-183.18%	-1.22
	2009 年末	2008 年末	本年末比上年末 增减 (%)	2007 年末
归属于上市公司股东的 每股净资产 (元/股)	5.20	4.70	10.64%	3.60

三、 报告期内股东权益变动情况

单位：人民币元

项目	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
期初数	160,050,000.00	373,957,904.63	94,761,164.39	124,182,625.83	752,951,694.85
本期增 加	-	-	18,565,520.70	110,842,724.52	129,408,245.22
本期减 少	-	-	-	50,575,520.70	50,575,520.70
期末数	160,050,000.00	373,957,904.63	113,326,685.09	184,449,829.65	831,784,419.37

变动原因：公司 2009 年归属于母公司所有者的净利润 110,842,724.52 元，加年初未分配利润 124,182,625.83 元，减去 2009 年度提取法定盈余公积金 9,282,760.35 元，提取任意盈余公积金 9,282,760.35 元，减去 2008 年度利润分配现金股利 32,010,000.00 元，2009 年末可供分配的利润 184,449,829.65 元。

第三节 股本变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

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	120,000,000	74.98%				-21,244,621	-21,244,621	98,755,379	61.70%
1、国家持股	96,300,000	60.17%						96,300,000	60.17%
2、国有法人持股	9,600,000	6.00%				-9,600,000	-9,600,000	0	0.00%
3、其他内资持股	12,962,506	8.10%				-11,282,506	-11,282,506	1,680,000	1.05%
其中：境内非国有法人持股	12,000,000	7.50%				-10,320,000	-10,320,000	1,680,000	1.05%
境内自然人持股	962,506	0.60%				-962,506	-962,506	0	0.00%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
5、高管股份	1,137,494	0.71%				-362,115	-362,115	775,379	0.48%
二、无限售条件股份	40,050,000	25.02%				21,244,621	21,244,621	61,294,621	38.30%
1、人民币普通股	40,050,000	25.02%				21,244,621	21,244,621	61,294,621	38.30%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	160,050,000	100.00%				0	0	160,050,000	100.00%

(二) 限售股份变动情况表

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
合肥市国有资产控股有限公司	96,300,000	0	0	96,300,000	首发锁定	2011年1月28日
安徽国风集团有限公司	9,600,000	9,600,000	0	0	首发锁定	2009年1月28日
合肥天安投资有限公司	9,600,000	9,600,000	0	0	首发锁定	2009年1月28日
合肥天润创业投资有限公司	1,680,000	0	0	1,680,000	首发锁定	2009年1月28日

合肥五联旅游发展有限责任公司	720,000	720,000	0	0	首发锁定	2009年1月28日
燕永义	284,034	142,017	0	142,017	首发锁定	2009年1月28日
王晓毅	192,500	48,125	0	144,375	首发锁定	2009年1月28日
张金生	123,846	30,962	0	92,884	首发锁定	2009年1月28日
陈奇梅	123,846	61,923	0	61,923	首发锁定	2009年1月28日
蒋业超	123,846	61,923	0	61,923	首发锁定	2009年1月28日
郑培飞	123,846	30,962	0	92,884	首发锁定	2009年1月28日
袁克骏	123,846	30,962	0	92,884	首发锁定	2009年1月28日
梅国胜	123,846	123,846	0	0	首发锁定	2009年1月28日
颜世玉	30,962	30,962	0	0	首发锁定	2009年1月28日
杭昊	28,269	0	0	28,269	首发锁定	2009年1月28日
李刚	29,616	29,616	0	0	首发锁定	2009年1月28日
詹丽	30,962	30,962	0	0	首发锁定	2009年1月28日
徐鸿	28,269	28,269	0	0	首发锁定	2009年1月28日
徐敏	29,616	29,616	0	0	首发锁定	2009年1月28日
潘忠跃	29,616	29,616	0	0	首发锁定	2009年1月28日
杨安鸣	29,616	29,616	0	0	首发锁定	2009年1月28日
何轶鸥	26,923	0	0	26,923	首发锁定	2009年1月28日
王庆生	28,269	28,269	0	0	首发锁定	2009年1月28日
贾瑞华	29,616	29,616	0	0	首发锁定	2009年1月28日
丁焰	28,269	28,269	0	0	首发锁定	2009年1月28日
蔡子平	22,884	5,721	0	17,163	首发锁定	2009年1月28日
薛旦	21,538	21,538	0	0	首发锁定	2009年1月28日
牛晓康	20,193	20,193	0	0	首发锁定	2009年1月28日
李春林	20,193	20,193	0	0	首发锁定	2009年1月28日
李婷婷	20,193	20,193	0	0	首发锁定	2009年1月28日
王德贵	22,884	22,884	0	0	首发锁定	2009年1月28日
王士年	22,884	22,884	0	0	首发锁定	2009年1月28日
田冉	20,193	20,193	0	0	首发锁定	2009年1月28日
彭贵生	22,884	22,884	0	0	首发锁定	2009年1月28日
祝君友	22,884	22,884	0	0	首发锁定	2009年1月28日
陆波	20,193	20,193	0	0	首发锁定	2009年1月28日
王斌	21,539	21,539	0	0	首发锁定	2009年1月28日
钟建国	22,884	22,884	0	0	首发锁定	2009年1月28日
邹荣	21,538	21,538	0	0	首发锁定	2009年1月28日
唐武彬	21,538	21,538	0	0	首发锁定	2009年1月28日
徐新建	22,884	22,884	0	0	首发锁定	2009年1月28日
田峰	18,846	4,712	0	14,134	首发锁定	2009年1月28日
王明惠	20,193	20,193	0	0	首发锁定	2009年1月28日
刘燕	21,539	21,539	0	0	首发锁定	2009年1月28日
田军	21,538	21,538	0	0	首发锁定	2009年1月28日
冯培茹	20,193	20,193	0	0	首发锁定	2009年1月28日

越小军	20,193	20,193	0	0	首发锁定	2009 年 1 月 28 日
韩 梅	20,193	20,193	0	0	首发锁定	2009 年 1 月 28 日
李 萌	20,193	20,193	0	0	首发锁定	2009 年 1 月 28 日
胡四宏	20,193	20,193	0	0	首发锁定	2009 年 1 月 28 日
合计	120,000,000	21,244,621	0	98,755,379	—	—

（三）股票发行与上市情况

1、公司于 2008 年 1 月 8 日经中国证券监督管理委员会证监许可[2008]40 号——《关于核准合肥城建发展股份有限公司首次公开发行股票的通知》，核准公开发行不超过 2,670 万股新股，2008 年 1 月 25 日经深圳证券交易所深证上[2008]7 号——《关于合肥城建发展股份有限公司人民币普通股股票上市的通知》，上述股份于 2008 年 1 月 28 日在深圳证券交易所上市。

2、公司于 2008 年 4 月 28 日召开 2007 年年度股东大会，审议通过 2007 年度利润分配及资本公积金转增方案：以公司现有总股本 10,670 万股为基数，以资本公积金向全体股东每 10 股转增 3 股，以未分配利润每 10 股送红股 2 股，同时向全体股东每 10 股派送现金红利 1 元（含税）。本次利润分配于 2008 年 5 月 30 日实施，公司总股本由 10,670 万股增至 16,005 万股。

二、 股东和实际控制人情况

（一）报告期末股东数量和前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东持股情况表

单位：股

股东总数	11,387				
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
合肥市国有资产控股有限公司	国家	60.17%	96,300,000	96,300,000	3,641,941
中国农业银行—大成创新成长混合型证券投资基金(LOF)	境内非国有法人	3.85%	6,153,975	0	0
中国银行—嘉实服务增值行业证券投资基金	境内非国有法人	1.32%	2,108,493	0	0
交通银行—普天收益证券投资基金	境内非国有法人	1.31%	2,100,000	0	0
中国建设银行—银华富裕	境内非国有法人	1.31%	2,099,959	0	0

主题股票型证券投资基金					
中国银行—银华优势企业(平衡型)证券投资基金	境内非国有法人	1.25%	2,000,041	0	0
合肥天润创业投资有限公司	境内非国有法人	1.05%	1,680,000	1,680,000	0
海通—中行—富通银行	境外法人	0.90%	1,433,332	0	0
刘晖	境内自然人	0.50%	804,300	0	0
全国社保基金六零二组合	国有法人	0.49%	792,091	0	0
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称		持有无限售条件股份数量		股份种类	
中国农业银行—大成创新成长混合型证券投资基金(LOF)		6,153,975		人民币普通股	
中国银行—嘉实服务增值行业证券投资基金		2,108,493		人民币普通股	
交通银行—普天收益证券投资基金		2,100,000		人民币普通股	
中国建设银行—银华富裕主题股票型证券投资基金		2,099,959		人民币普通股	
中国银行—银华优势企业(平衡型)证券投资基金		2,000,041		人民币普通股	
海通—中行—富通银行		1,433,332		人民币普通股	
刘晖		804,300		人民币普通股	
全国社保基金六零二组合		792,091		人民币普通股	
张东进		777,800		人民币普通股	
合肥城改投资建设集团有限公司		720,000		人民币普通股	
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述股东中, 已知第一大股东合肥市国有资产控股有限公司与其他股东不存在关联关系, 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; 未知其他股东之间是否属于《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, 也未知是否存在关联关系。				

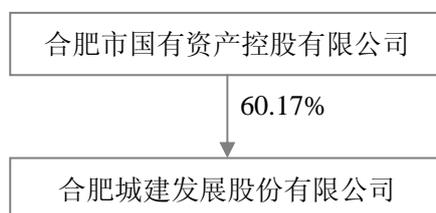
(二) 公司控股股东、实际控制人简介

1、报告期内，公司控股股东和实际控制人未发生变化，为合肥市国有资产控股有限公司。

合肥市国有资产控股有限公司是合肥市国资委批准设立的综合性国有资产营运主体，成立于 1996 年 9 月，注册资本 6.92 亿元人民币，法定代表人为俞能宏，注册地和主要经营地均为合肥市花园街 4 号安徽科技大厦 17-19 层。现有全资和控股子公司 18 家，经营范围为授权范围内的国有资本运营；权益型投资、债务型投资；信用担保服务；资产管理，理财顾问，企业策划，企业管理咨询；企业重组、兼并、收购。合肥国控本身不直接从事生产经营业务，仅对下属控股和参股企业的股权进行管理。

2、公司与控股股东和实际控制人的控制关系图

截止 2009 年 12 月 31 日，合肥国控持有本公司 60.17% 的股份，其所持股份不存在质押、冻结及其他权利限制情形。



第四节 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情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取薪酬
王晓毅	董事长	男	46	2009年01月01日	2012年01月01日	192,500	192,500	无	45.00	否
张金生	董事、总经理、董事会秘书	男	45	2009年01月01日	2012年01月01日	123,846	100,000	二级市场减持	40.50	否
郑培飞	董事、总会计师	男	48	2009年01月01日	2012年01月01日	123,846	123,846	无	31.50	否
俞能宏	董事	男	53	2009年01月01日	2012年01月01日	0	0	无	0.00	是
张牧岗	董事	男	41	2009年01月01日	2012年01月01日	0	0	无	0.00	否
杨林	董事	男	45	2009年01月01日	2012年01月01日	0	0	无	0.00	否
赵惠芳	独立董事	女	57	2009年01月01日	2012年01月01日	0	0	无	3.00	否
潘立生	独立董事	男	46	2009年01月01日	2012年01月01日	0	0	无	3.00	否
李健	独立董事	男	41	2009年01月01日	2012年01月01日	0	0	无	3.00	否
丰淮阳	监事会主席	男	54	2009年01月01日	2012年01月01日	0	0	无	31.50	否
杭昊	副总经理	男	40	2009年01月01日	2012年01月01日	28,269	28,269	无	31.50	否
何轶鸥	副总经理	女	33	2009年01月01日	2012年01月01日	26,923	26,923	无	31.50	否
袁克骏	总经济师	男	55	2009年01月01日	2012年01月01日	123,846	103,846	二级市场减持	31.50	否
蔡子平	监事	男	51	2009年01月01日	2012年01月01日	22,884	22,884	无	12.72	否
田峰	职工监事	男	33	2009年01月01日	2012年01月01日	18,846	18,846	无	12.85	否
合计	-	-	-	-	-	660,960	617,114	-	277.57	-

二、董事、监事和高级管理人员的主要工作经历和在其他单位的任职或兼职情况

(一) 董事会成员

王晓毅先生：1963年出生，中国国籍，无境外居留权，中共党员，硕士研究生，高级工程师，房地产估价师，职业经理人。历任合肥市城市改造工程指挥部办公室科长、副主任。现任本公司董事长，安徽省建设科学技术委员会委员，合

肥城建巢湖置业有限公司董事长、总经理，合肥城建蚌埠置业有限公司执行董事。

张金生先生：1964 年出生，中国国籍，无境外居留权，中共党员，硕士研究生，高级经济师，注册监理工程师。曾任合肥市城市改造工程指挥部办公室企管科副科长、科长、审计组长、三产办副主任、营销处长、总经理助理。现任本公司董事、总经理兼董事会秘书，合肥城建巢湖置业有限公司董事。

郑培飞先生：1960 年出生，中国国籍，无境外居留权，中共党员，大学专科，高级会计师。历任江淮仪表厂财务科副科长，安徽省一建公司总经济师办公室副主任、总经理办公室主任、第三工程处主任，合肥市城市改造工程指挥部办公室财务科科长。现任本公司董事、总会计师、财务负责人。

俞能宏先生：1956 年出生，中国国籍，无境外居留权，中共党员，中欧国际工商管理学院 EMBA 硕士研究生。历任安徽省肥西县政府常务副县长、肥西县委副书记、代县长，合肥市财办副主任、合肥市供销社主任，现任合肥市国有资产控股有限公司董事长，安徽江淮汽车股份有限公司董事，安徽中科大讯飞信息科技有限公司独立董事，本公司董事。

杨林先生：1964 年出生，中国国籍，无境外居留权，中共党员，研究生学历。历任合肥变压器二厂厂长、合肥市教育工业公司经理、合肥城市教育投资公司总经理，现任安徽国风塑业股份有限公司党委书记、董事长、总经理。

张牧岗先生：1968 年出生，中国国籍，无境外居留权，大学本科，中欧国际工商管理学院 EMBA 硕士研究生。曾在安徽省经济信息中心、安徽皖能集团工作。现任合肥天安集团有限公司副总裁，本公司董事。

赵惠芳女士：1952 年出生，中国国籍，无境外居留权，中共党员，教授、硕士生导师、教育部工商管理类专业教学指导委员会委员，兼任中国会计学会高等工科院校教学分会理事长；安徽省社会科学联合会常务理事；安徽省经济学会理事；现任合肥工业大学管理学院党委书记，本公司独立董事。主要著作有《企

业会计学》、《会计学原理》、《股份公司会计》等，荣获原机械部教育司科学技术进步一等奖、国家机械工业局科学技术进步奖二等奖、安徽省社会科学优秀成果一等奖、全国普通高等学校优秀教材二等奖。安徽省皖能股份有限公司和安徽华星化工股份有限公司独立董事。

潘立生先生：1963 年出生，中国国籍，无境外居留权，中国民主建国会会员，博士研究生，现为合肥工业大学管理学院会计学系副教授、财务管理研究所副所长、硕士生导师，本公司独立董事。主要研究领域为会计理论与企业会计实务和资本市场与投资，近年来主持和参与中国证券业协会、上海证券交易所、上海期货交易所多项研究课题，编写《企业会计学》等国家规划教材。

李健先生：1968 年出生，中国国籍，无境外居留权，经济法专业研究生，高级律师，安徽省人大地方立法咨询专家库成员，安徽农业大学法学客座教授，安徽省青联常委、安徽省律师协会常务理事、安徽省人事争议仲裁委员会仲裁员、合肥仲裁委员会仲裁员。1993 年 4 月执业于安徽省第三经济律师事务所，曾任安徽协利律师事务所主任，现为安徽健友律师事务所主任，本公司独立董事。

（二）监事会成员

丰淮阳先生：1955 年出生，中国国籍，无境外居留权，中共党员，大学学历，高级经济师。历任淮南国投新集矿业集团财务处长，合肥市建设投资公司经营部部长，合肥市合九铁路实业公司总经理，合肥市建设投资公司总经理，合肥二电厂副总经理，合肥热电集团有限公司董事、常务副总经理、党委委员。现任本公司纪委书记、监事会主席。

蔡子平先生：1958 年出生，中国国籍，无境外居留权，中共党员，大学本科，工程师。现任本公司监事、工程管理部业务主管，兼任合肥天润创业投资有限公司、合肥城建蚌埠置业有限公司监事，合肥城建巢湖置业有限公司监事长。

田峰先生：1976 年出生，中国国籍，无境外居留权，中共党员，大学本科，经济师，会计师，注册房地产估价师。现任本公司职工监事、证券事务代表。

（三）高级管理人员

张金生先生：见本节“董事”部分。

杭昊先生：1969 年出生，中国国籍，无境外居留权，中共党员，大学本科，高级工程师。历任合肥市城市改造工程指挥部办公室投资发展处副处长，本公司投资发展部经理，曾获安徽省城市规划二等奖和建设部优秀城市规划设计三等奖，现任公司副总经理。

何轶鸥女士：1976 年出生，中国国籍，无境外居留权，中共党员，大学本科，工程师。曾任本公司工程部副经理、世纪阳光花园项目部经理，现任本公司副总经理。

郑培飞先生：见本节“董事”部分。

袁克骏先生：1954 年出生，中国国籍，无境外居留权，中共党员，大学专科，会计师。历任合肥市建工局四处财务科副科长、科长，合肥市建筑集团财务科副科长，合肥市城市改造工程指挥部办公室财务科副科长、副总会计师，曾获合肥市“先进会计工作者”称号，现任本公司总经济师，合肥城建蚌埠置业有限公司总经理。

三、报告期内公司董事、监事、高级管理人员的新聘和解聘情况

2009 年 1 月 1 日公司召开 2009 年第一次临时股东大会，通过了第四届董事会董事人选和第四届监事会监事人选。当日，公司召开第四届董事会第一次会议，选举王晓毅为第四届董事会董事长，聘任张金生先生为总经理、杭昊先生和何轶鸥女士为副总经理、郑培飞先生为总会计师、袁克骏先生为总经济师、张金生先生为董事会秘书、田峰先生为证券事务代表。公司召开第四届监事会第一次会议，选举丰淮阳先生担任第四届监事会主席。

四、公司员工情况

截至 2009 年 12 月 31 日，公司在职员工 98 人。

(一) 按员工专业结构划分

专业	员工人数	占员工总数比例 (%)
营销人员	19	19.39
技术人员	52	53.06
财务人员	7	7.14
管理人员	20	20.41

(二) 按员工受教育程度划分

受教育程度	员工人数	占员工总数比例 (%)
本科及以上	50	51.02
专科	37	37.76
中专（或高中）	9	9.18
中专以下	2	2.04

(三) 截至报告期末，公司无离退休员工。

第五节 公司治理结构

一、公司治理状况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》和中国证监会有关法律、法规的要求，不断完善法人治理结构，健全内部控制体系，逐步提高公司规范运作水平。截至报告期末，公司治理实际情况基本符合中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件的要求。

（一）关于股东与股东大会

公司严格按照《公司法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《上市公司股东大会规范意见》以及公司制定的《公司章程》和《股东大会议事规则》的规定和要求，规范股东大会的召集、召开、表决、提案程序；平等对待所有股东，公司充分运用现代信息技术手段，扩大股东参与股东大会的比例，确保全体股东特别是中小股东能充分行使其权利。

（二）关于公司与控股股东

公司拥有独立的业务和自主经营能力，在业务、人员、资产、机构、财务上独立于控股股东，公司董事会、监事会和内部机构独立运作。公司控股股东严格规范自己的行为，通过股东大会行使出资人的权利，没有超越股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动。公司上市以来得到了控股股东在资金等方面的大力支持和帮助，从未发生过控股股东占用上市公司资金和资产的情况。

（三）关于董事与董事会

公司严格按照《公司法》、《公司章程》和《董事会议事规则》规定的选聘程序选举董事，公司董事会组成科学，职责清晰，制度健全。公司于 2009 年 1 月 1 日选举产生的第四届董事会成员九名，其中独立董事三名，董事会的人数及人员构成符合法律法规和《公司章程》的要求。公司全体董事严格按照《董事会议事规则》、《独立董事工作制度》、《中小企业板块上市公司董事行为指引》的有关规定，规范董事会的召集、召开和表决，亲自出席董事会和股东大会，积极参加相关知识的培训，熟悉有关法律法规，勤勉尽责。

（四）关于监事与监事会

公司严格按照《公司法》、《公司章程》和《监事会议事规则》规定的选聘程序选举监事。公司于 2009 年 1 月 1 日选举产生的第四届监事会成员三名，其中职工代表监事一名，监事会的人数及人员构成符合法律法规和《公司章程》的要求。监事会严格按照《公司章程》、《监事会议事规则》的规定，规范监事会的召集、召开和表决；认真履行职责，诚信、勤勉、尽责地对公司财务以及董事、高级管理人员履行职责的合法、合规性进行监督，维护公司及股东的合法权益。

（五）关于绩效评价和激励约束机制

公司逐步建立和完善公正、透明的企业绩效评价标准和激励约束机制，公司高级管理人员的聘任公开、透明，符合法律法规的规定。

（六）关于信息披露与透明度

公司严格按照《信息披露管理制度》和《投资者关系管理制度》的要求，明确董事长是公司信息披露的第一责任人，董事会秘书是公司信息披露的主要责任人，董事会秘书负责信息披露工作、接待投资者来访和咨询，严格按照有关规定

真实、准确、完整、及时地披露有关信息。公司指定《证券时报》、巨潮资讯网站（www.cninfo.com.cn）为信息披露媒体，确保所有投资者能够以平等的机会获取公司信息。

（七）关于相关利益者

公司能够充分尊重和维护相关利益者的合法权益，实现社会、股东、公司、员工等各方利益的协调平衡，共同推动公司持续、健康的发展。

二、公司董事长、独立董事及其他董事履行职责的情况

（一）报告期内，公司全体董事严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》以及《深圳证券交易所中小企业板块上市公司董事行为指引》及《公司章程》等法律、法规及规章制度等规定和要求，履行董事职责，遵守董事行为规范，积极参加深圳证券交易所和中国证监会安徽监管局组织的上市公司董事、监事、高级管理人员培训学习，提高规范运作水平，发挥各自的专业特长，积极地履行职责。董事在董事会会议投票表决重大事项或其他对公司有重大影响的事项时，严格遵循公司《董事会议事规则》的有关审议规定，审慎决策，切实保护公司和股东特别是中小股东的利益。

（二）公司董事长王晓毅先生能够严格按照《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所中小企业板块上市公司董事行为指引》和《公司章程》的规定，行使职权，履行职责。依法召集、主持董事会会议并督促董事亲自出席董事会会议，严格董事会集体决策机制，确保董事会依法正常运作。积极推动公司内部控制制度的制订和完善，督促执行股东大会和董事会的各项决议，保证独立董事和董事会秘书的知情权，及时将有关情况告知其他董事，确保全体董事知悉董事会工作的

运行情况。

(三) 公司独立董事赵慧芳女士、潘立生先生和李健先生能够严格按照《深圳证券交易所中小企业板块上市公司董事行为指引》、《公司章程》和公司《独立董事工作制度》等的规定，勤勉尽责、忠实履行职务，积极出席相关会议，认真审议各项议案，客观的发表自己的看法及观点，深入了解公司的生产经营状况和重大事项进展情况，从各自专业角度为公司的生产经营、战略发展提出合理的意见和建议。报告期内，对公司选举董事长、聘任高级管理人员、对外担保、内部控制、关联交易和关联方资金往来、续聘会计师事务所、年度利润分配、高管薪酬、发行股份购买资产暨重大资产重组等相关事项发表独立意见。报告期内，公司独立董事没有对公司董事会审议的各项议案及公司其他事项提出异议。

(四) 报告期内，董事出席董事会会议情况：

董事姓名	具体职务	应出席次数	现场出席次数	以通讯方式参加会议次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自出席会议
王晓毅	董事长	12	12	0	0	0	否
张金生	董事、总经理、 董事会秘书	12	12	0	0	0	否
郑培飞	董事、总会计师	12	12	0	0	0	否
俞能宏	董事	12	12	0	0	0	否
张牧岗	董事	12	12	0	0	0	否
杨林	董事	12	12	0	0	0	否
赵惠芳	独立董事	12	12	0	0	0	否
潘立生	独立董事	12	12	0	0	0	否
李健	独立董事	12	12	0	0	0	否

年内召开董事会会议次数	12
其中：现场会议次数	12
通讯方式召开会议次数	0
现场结合通讯方式召开会议次数	0

三、公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，在业务、人员、资产、机构、财务等方面与控股股东相互独立，公司具有独立完整的业务流程，自主经营、独立承担经营风险。

（一）业务独立

公司业务独立于控股股东及其下属企业。公司拥有独立完整的市场拓展、生产和销售系统，不依赖于股东或其它任何关联方。公司目前独立经营房地产项目的开发与销售，以自有的土地使用权开发房地产项目，按照房地产项目的开发流程，自主招标选择项目设计单位、建设单位和监理单位，并以独立的销售部门销售自己开发的房地产产品，在业务上不存在与控股股东的依赖关系。

（二）资产独立

公司拥有完整、独立的经营资产。目前，公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业产权关系明晰，公司的资产和业务独立完整，公司未以资产、权益或信誉为关联方的债务提供担保，公司对所有资产拥有完全的控制和支配权，不存在资产、资金被股东占用而损害公司利益的情况。

（三）人员独立

公司人员、劳动、人事及工资完全独立。公司董事长、总经理、副总经理、董事会秘书等高级管理人员均在公司工作并领取薪酬，未在控股股东及其下属企业担任职务和领取报酬。公司制订了《员工工作准则》等人力资源管理制度，建立了赋予有效激励与竞争机制的薪酬福利体系，与全体员工均签订了《劳动合同》，公司劳动、人事与工资管理独立完整。

（四）财务独立

公司设立了独立的财务部门，配备了专职财务人员，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，独立进行财务决策，不存在控股股东干预股份公司资金使用的情形。公司拥有独立的银行帐号，在中国建设银行股份有限公司合肥市庐阳支行开立帐号为 34001468608050018687 的基本账户。公司依法独立纳税，《税务登记证》：地税合字 340103713965160 号。

（五）机构独立

公司建立了健全的组织机构体系，独立运作，不存在与控股股东或其职能部门之间的从属关系。公司在生产、销售、采购、技术研发、人力资源等方面，设立了相应的职能部门。公司办公场所与控股股东及其控制的关联企业完全分开，不存在混合经营、合署办公的情况。

综上所述，公司的业务、资产、人员、财务、机构均与控股股东完全分开，独立开展业务，具有独立面向市场的竞争力。

四、公司内部控制制度的建立和健全情况

公司根据《企业内部控制规范》的基本要求，结合实际情况、自身特点和管理要求制定了较为全面的内部控制体系，并对公司内控制度建设作出了长远规划：不断完善法人治理结构，规范公司运作；强化控制活动，建立科学严密的内部会计控制制度、严格的职责划分和授权控制制度、强化全面预算管理、内部审计与财务监督相结合的监管制度；不断完善控制环境，建立更加明晰、相互制衡、协调高效运作的组织治理结构，积极引入有效的绩效考核机制，促进内部控制有效实施，强化审计委员会的监督职责，加强内控审计部的监督检查工作。

公司董事会对公司内控制度的建立健全情况进行了认真的检查后出具了《合肥城建发展股份有限公司 2009 年度内部控制自我评价报告》，全文于 2010 年 3 月 31 日刊登指定信息披露网站巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn>。

（一）董事会的评价

经过认真检查，公司管理层认为：公司现有的内部控制已覆盖了公司运营的各层面和各环节，形成了规范的管理体系，能够预防和及时发现、纠正公司运营过程可能出现的重要错误和舞弊，保护公司资产的安全和完整，保证会计记录和会计信息的真实性、准确性和及时性，保证经营管理目标的实现，在完整性、合理性及有效性方面不存在重大缺陷。公司能够按照法律、法规和公司章程规定的信息披露的内容和格式要求，真实、准确、完整、及时地报送和披露信息，确保公开、公平、公正地对待所有投资者，切实保护公司和投资者的利益。随着业务规模的扩大、外部环境的变化和管理要求的提高，公司将不断修订和完善内部控制制度。

（二）独立董事的独立意见

通过对合肥城建内部控制制度的建立和实施情况的核查，我们认为：公司内部控制制度较为完善，各项内部控制制度符合国家有关法律、法规和监管部门的要求。公司内部控制重点活动按公司内部控制各项制度的规定进行，公司对子公司、关联交易、对外担保、募集资金使用、信息披露的内部控制严格、充分、有效，保证了公司经营管理的正常进行，具有合理性、完整性和有效性。

（三）保荐机构的核查意见

通过对合肥城建内部控制制度的建立和实施情况的核查，平安证券认为：合

肥城建现有的内部控制制度符合我国有关法规和证券监管部门的要求，在所有重大方面保持了与企业业务及管理相关的有效的内部控制；合肥城建的《2009 年度内部控制自我评价报告》基本反映了其内部控制制度的建设及运行情况。

平安证券有限责任公司出具的关于合肥城建发展股份有限公司《内部控制自我评价报告》的核查意见于 2010 年 3 月 31 日刊登指定信息披露网站巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn>。

（四）审计机构的核查意见

我们按照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3101 号—历史财务信息审计或审阅以外的鉴证业务》的规定执行了鉴证业务。该准则要求我们计划和实施鉴证工作，以对企业的所有重大方面是否保持了有效的内部控制获取合理保证。在鉴证过程中，我们实施了包括对内部控制的了解，评估重大缺陷存在的风险，根据评估的风险测试和评价内部控制设计和运行的有效性，以及我们认为必要的其他程序。我们相信，我们的鉴证工作为发表意见提供了合理的基础。我们认为，贵公司根据财政部颁发的《企业内部控制基本规范》及相关规范建立的与财务报表相关的内部控制于 2009 年 12 月 31 日在所有重大方面是有效的。

我们认为，贵公司根据财政部颁发的《企业内部控制基本规范》及相关规范建立的与财务报表相关的内部控制于 2009 年 12 月 31 日在所有重大方面是有效的。

华普天健会计师事务所（北京）有限公司出具的《合肥城建发展股份有限公司内部控制鉴证报告》于 2010 年 3 月 31 日刊登指定信息披露网站巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn>。

五、高级管理人员的考评及激励机制

公司建立了完善的高级管理人员绩效考评体系和薪酬制度，高级管理人员的工作绩效与其收入直接挂钩。董事会薪酬考核、提名委员会负责对高级管理人员的工作能力、履职情况、责任目标完成情况等进行年终考评，制定薪酬方案报公司董事会审批。公司将进一步完善公司治理结构，健全公司激励约束机制，有效调动管理者和重要骨干的积极性，吸引和保留优秀管理人才和业务骨干，从而更好地促进公司长期稳定发展。

六、公司内部审计制度的建立和执行情况

2009 年内部控制相关情况披露表

内部控制相关情况	是/否/不适用	备注/说明（如选择否或不适用，请说明具体原因）
一、内部审计制度的建立情况		
1. 公司是否建立内部审计制度，内部审计制度是否经公司董事会审议通过	是	
2. 公司董事会是否设立审计委员会，公司是否设立独立于财务部门的内部审计部门	是	
3. (1) 审计委员会成员是否全部由董事组成，独立董事占半数以上并担任召集人，且至少有一名独立董事为会计专业人士	是	
(2) 内部审计部门是否配置三名以上（含三名）专职人员从事内部审计工作	是	
二、年度内部控制自我评价报告披露相关情况		
1. 公司是否根据相关规定出具年度内部控制自我评价报告	是	
2. 内部控制自我评价报告结论是否为内部控制有效（如为内部控制无效，请说明内部控制存在的重大缺陷）	是	
3. 本年度是否聘请会计师事务所对内部控制有效性出具鉴证报告	是	
4. 会计师事务所对公司内部控制有效性是否出具无保留结论鉴证报告。如出具非无保留结论鉴证报告，公司董事会、监事会是否针对鉴证结论涉及事项做出专项说明	是	
5. 独立董事、监事会是否出具明确同意意见（如为异议意见，请说明）	是	
6. 保荐机构和保荐代表人是否出具明确同意的核查意见（如适用）	是	
三、审计委员会和内部审计部门本年度的主要工作内容与工作成效		相关说明
1. 审计委员会的主要工作内容与工作成效		
(1) 说明审计委员会每季度召开会议审议内部审计部门提交的工作计划和报告的具体情况	每季度召开一次会议，听取内控审计部门季度工作报告。 第一季度：审议内部审计部门 2008 年度工作报告和内部审计部门对 2008 年度财务	

	<p>报表的内部审计报告；审议内部审计部门 2009 年度工作计划。</p> <p>第二季度：审议内部审计部门 2009 年第一季度工作报告和内部审计部门对 2009 年第一季度财务报表的内部审计报告；审议 2009 年第一季度募集资金使用情况报告；审议内部审计部门 2009 年第二季度工作计划。</p> <p>第三季度：审议内部审计部门 2009 年上半年工作报告和内部审计部门对 2009 年中期财务报表的内部审计报告；审议 2009 年第二季度募集资金使用情况报告；审议内部审计部门 2009 年第三度工作计划。</p> <p>第四季度：审议内部审计部门 2009 年第三季度工作报告和内部审计部门对 2009 年第三季度财务报表的内部审计报告；审议 2009 年第三季度募集资金使用情况报告；审议内部审计部门 2009 年第四度工作计划。</p>
(2) 说明审计委员会每季度向董事会报告内部审计工作的具体情况	<p>第一季度：配合、督促年度审计机构完成 2008 年度财务报告的审计工作；评价年度审计机构的年报工作情况；报告 2008 年度主要财务指标完成情况和 2009 年第一季度内部审计工作完成情况。</p> <p>第二季度：报告 2009 年第一季度主要财务指标完成情况和 2009 年第二季度内部审计工作完成情况。</p> <p>第三季度：报告 2009 年上半年主要财务指标完成情况和 2009 年上半年内部审计工作完成情况。</p> <p>第四季度：报告 2009 年第三季度主要财务指标完成情况和 2009 年第三季度内部审计工作完成情况。</p>
(3) 审计委员会认为公司内部控制存在重大缺陷或重大风险的，说明内部控制存在的重大缺陷或重大风险，并说明是否及时向董事会报告，并提请董事会及时向证券交易所报告并予以披露（如适用）	不适用
(4) 说明审计委员会所做的其他工作	指导内部审计部门健全内部审计制度并监督执行，负责与外部审计机构的沟通、协调，监督其工作执行情况，评价其工作成效。
2. 内部审计部门的主要工作内容与工作成效	
(1) 说明内部审计部门每季度向审计委员会报告内部审计计划的执行情况以及内部审计工作中发现的问题的具体情况	审计部门能按照对内部审计的相关规定有效的开展工作。审计过程中，审计部门对

	内部控制制度建设、执行情况等进行重点关注。
(2) 说明内部审计部门本年度按照内审指引及相关规定要求对重要的对外投资、购买和出售资产、对外担保、关联交易、募集资金使用和信息披露事务管理等事项进行审计并出具内部审计报告的具体情况	定期出具《关于募集资金存放与使用的专项审计报告》，并提交审计委员会审议。
(3) 内部审计部门在对内部控制审查过程中发现内部控制存在重大缺陷或重大风险的，说明内部控制存在的重大缺陷或重大风险，并说明是否向审计委员会报告（如适用）	无
(4) 说明内部审计部门是否按照有关规定评价公司与财务报告和信息披露事务相关的内部控制制度建立和实施的有效性，并向审计委员会提交内部控制评价报告	是
(5) 说明内部审计部门向审计委员会提交下一年度内部审计工作计划和本年度内部审计工作报告的具体情况	已提交 2009 年内部审计工作总结和 2010 年度审计工作计划。
(6) 说明内部审计工作底稿和内部审计报告的编制和归档是否符合相关规定	内审工作底稿和内部审计报告的编制和归档符合《内部审计制度》的规定。
(7) 说明内部审计部门所做的其他工作	参与重大招标项目，对公司存货、盘点进行监督等。
四、公司认为需要说明的其他情况（如有）	无

第六节 股东大会情况简介

报告期内，公司共召开了三次股东大会：即 2009 年第一次临时股东大会、2008 年年度股东大会和 2009 年第二次临时股东大会。股东大会的召集、召开均严格按照《公司法》、《公司章程》等规定的程序和要求进行。安徽承义律师事务所律师出席股东大会，进行现场见证并出具法律意见书。具体情况如下：

一、 二〇〇九年第一次临时股东大会

2009年1月1日上午9时30分，2009年第一次临时股东大会在安徽省合肥市长江中路319号仁和大厦24楼公司会议室召开。出席本次大会的股东（含委托代理人）19人，代表本公司股份数共110,400,100股，占本公司有表决权股份总数的68.98%。本次股东大会由公司董事会召集，董事长燕永义先生主持，公司董事、监事、高级管理人员列席了本次会议。本次会议的召集、召开及表决程序符合《公司法》等法律、行政法规、部门规章和《公司章程》的有关规定。本次会议以投票表决方式逐项审议了以下议案，表决结果如下：

（一）以110,400,100股同意，0股反对，0股弃权，同意票占出席本次股东大会有效表决权股份总数的100%，审议并批准《关于董事会换届选举非独立董事的议案》。

（二）以110,400,100股同意，0股反对，0股弃权，同意票占出席本次股东大会有效表决权股份总数的100%，审议并批准《关于董事会换届选举独立董事的议案》。

（三）以110,400,100股同意，0股反对，0股弃权，同意票占出席本次股东大会有效表决权股份总数的100%，审议并批准《关于监事会换届选举的议案》。

二、 二〇〇八年年度股东大会

2009年5月12日上午9时30分，2008年年度股东大会在安徽省合肥市长江中路仁和大厦24楼会议室召开。出席本次会议的股东代表19人，代表所持股份总计110,238,430股，占公司股份总数的68.88%。本次股东大会由公司董事会召集，

董事长王晓毅先生主持，公司董事、监事及高级管理人员列席了会议。本次会议的召集、召开及表决程序符合《公司法》等法律、行政法规、部门规章和《公司章程》的有关规定。本次会议以投票表决方式逐项审议了以下议案，表决结果如下：

（一）以 110,238,430 股同意，0 股反对，0 股弃权，同意票占出席本次股东大会有效表决权股份总数的 100%，审议并批准《公司 2008 年度董事会工作报告》。

（二）以 110,238,430 股同意，0 股反对，0 股弃权，同意票占出席本次股东大会有效表决权股份总数的 100%，审议并批准《公司 2008 年度监事会工作报告》。

（三）以 110,238,430 股同意，0 股反对，0 股弃权，同意票占出席本次股东大会有效表决权股份总数的 100%，审议并批准《公司 2008 年度财务决算报告》。

（四）以 110,238,430 股同意，0 股反对，0 股弃权，同意票占出席本次股东大会有效表决权股份总数的 100%，审议并批准《公司 2008 年度利润分配预案》。

（五）以 110,238,430 股同意，0 股反对，0 股弃权，同意票占出席本次股东大会有效表决权股份总数的 100%，审议并批准《公司 2008 年年度报告》及其摘要。

（六）以 110,238,430 股同意，0 股反对，0 股弃权，同意票占出席本次股东大会有效表决权股份总数的 100%，审议并批准《公司 2009 年续聘会计师事务所的议案》。

（七）以 110,238,430 股同意，0 股反对，0 股弃权，同意票占出席本次股东大会有效表决权股份总数的 100%，审议并批准《关于修改〈公司章程〉部分条款的议案》。

三、 三、二〇〇九年第二次临时股东大会

2009 年 11 月 16 日上午 9:30 分，2009 年第二次临时股东大会现场会议在安徽省合肥市长江中路 319 号仁和大厦 24 楼会议室召开。本次临时股东大会采取现场投票与网络投票相结合的方式，通过深圳证券交易所交易系统进行网络投票的具体时间为 2009 年 11 月 16 日上午 9:30 至 11:30，下午 13:00 至 15:00；

通过深圳证券交易所互联网投票的具体时间为：2009 年 11 月 15 日下午 15:00 至 2009 年 11 月 16 日下午 15:00 期间的任意时间。出席本次股东大会的股东及股东授权代表 69 人，代表有表决权股份 17,753,018 股，占公司有效表决权总股份的 27.8479%。其中：出席现场会议的股东（代理人）26 人，代表股份 4,570,247 股，占公司有效表决权总股份的 7.169%；通过网络投票的股东（代理人）43 人，代表股份 13,182,771 股，占公司总股份的 20.6789%。本次股东大会由公司董事会召集，董事长王晓毅先生主持，公司董事、监事及高级管理人员列席了会议。本次会议的召集、召开及表决程序符合《公司法》等法律、行政法规、部门规章和《公司章程》的有关规定。本次会议以投票表决方式逐项审议了以下议案，表决结果如下：

（一）以 17,746,417 股同意，占出席股东大会有效表决权股份数的 99.9628%；0 股反对；6,601 股弃权，占出席股东大会有效表决权股份数的 0.0372%，审议并批准《关于合肥城建发展股份有限公司向中国房地产开发合肥有限公司发行股份购买资产的议案》。

（二）以 17,746,417 股同意，占出席股东大会有效表决权股份数的 99.9628%；0 股反对；6,601 股弃权，占出席股东大会有效表决权股份数的 0.0372%，审议并批准《关于〈合肥城建发展股份有限公司发行股份购买资产暨重大资产重组报告书及摘要〉的议案》。

（三）以 17,746,417 股同意，占出席股东大会有效表决权股份数的 99.9628%；0 股反对；6,601 股弃权，占出席股东大会有效表决权股份数的 0.0372%，审议并批准《关于公司与中房合肥签订附生效条件的〈合肥城建发展股份有限公司与中国房地产开发合肥有限公司之发行股份购买资产补充协议〉的议案》。

（四）以 17,745,917 股同意，占出席股东大会有效表决权股份数的 99.96%；0 股反对；7,101 股弃权，占出席股东大会有效表决权股份数的 0.04%，审议并

批准《关于公司与中房合肥签订〈中国房地产开发合肥置业有限公司实际盈利数与净利润预测数差额的补偿协议〉的议案》。

（五）以 17,752,518 股同意，占出席股东大会有效表决权股份数的 99.9972%；0 股反对；500 股弃权，占出席股东大会有效表决权股份数的 0.0028%，审议并批准《关于授权董事会办理本次发行股份购买资产相关事宜的议案》。

第七节 董事会报告

一、管理层讨论与分析

(一) 报告期内市场总体状况和管理层对房地产行业的看法

报告期内，国家继续实行积极的财政政策和适度宽松的货币政策，在世界率先实现经济回升向好。2009 年财政预算支出超过 6 万亿元，已连续两年突破 5 万亿元；城镇固定资产投资总额 19.41 万亿元，同比继续大幅增长 30.50%；国内金融机构新增贷款 9.58 万亿元，同比增长 95.30%。

2009 年，在积极的财政政策和适度宽松的货币政策的引导下，国内房地产行业持续享受税收优惠、首付比例下降和房贷利率优惠等扶持政策，一定程度上降低了购房者的支付压力，房地产市场呈现“V”型反转，走出了 2008 年的低迷状态。2009 年，全国完成房地产开发投资 36232 亿元，比上年增长 16.1%。其中，商品住宅完成投资 25619 亿元，增长 14.2%，占房地产开发投资比重的 70.7%。全国商品房销售额 43,995 亿元，比上年增长 75.5%。其中，商品住宅销售额增长 80.0%，办公楼和商业营业用房销售额分别增长 66.9%和 45.5%。全国商品房销售面积 93713 万平方米，比上年增长 42.1%。其中，商品住宅销售面积增长 43.9%；办公楼销售面积增长 30.8%；商业营业用房销售面积增长 24.2%。

2009 年，安徽省特别是合肥市房地产市场开发和销售情况也得到了明显改善。全年合肥住宅市场除 1 月份供应量超过销售量，表现为供大于求外，从 2 月份开始到 12 月份，每个月的销售量均大于供应量。2009 年合肥市住宅销售套数为 116028 套，供应累计套数为 91741 套，全年累积量也表现出供小于求的局面。合肥地区房地产市场需求的火爆，房屋销售价格也大幅提高：2009 年 1 月普通住宅成交价格约为 3950 元/平方米左右，到 12 月份，已上涨至大约 5160 元/平方米，上涨了 1210 元/平方米，涨幅超过 3 成，创造合肥住宅成交价格年度涨幅的最高纪录。除合肥市以外，公司现有土地储备所在的蚌埠市和巢湖市房屋销售价格均增长显著。蚌埠市住宅类商品房成交均价在 12 月中旬达到年度峰值，突破 4000 元/平方米，比较 6 月份均价 3430 元/平方米左右，半年涨幅达到了 17%

左右。巢湖市的住宅销售均价涨幅略低于安徽其他主要城市，但全年涨幅也达到了 16% 以上。

公司管理层认为 2009 年全国范围的房地产销售面积增加和销售价格的上涨归结于上半年开始的市场刚性需求的集中释放和开发商集中紧迫拿地引起的土地成交价格的大幅度上涨和对房价上涨的预期。此外，上半年初受全球金融危机的持续性影响和房地产市场的首回回暖，不少非房地产开发为主营业务的企业纷纷进军房地产业，加大了土地市场的需求，也是导致土地价格迅速上升的主要原因之一。仅从合肥（含三县）土地市场来看，上半年合肥土地平均楼面价在 1000 元/m² 上下波动，而下半年合肥土地的平均楼面价升至 2000 元/m² 左右，相比上半年上涨 1 倍左右。

伴随着各地房价的火爆增长，2009 年四季度开始，一系列控制房价过快上涨的措施相继实施。12 月 14 日，国务院总理温家宝主持召开国务院常务会议，研究完善促进房地产市场健康发展的政策措施，遏制部分城市房价过快上涨势头，提出了四项调控措施，1. 增加普通商品住房的有效供给 2. 抑制投机性购房 3. 加强市场监管和房地产信贷风险管理 4. 推进保障性安居工程建设四大举措。2009 年 12 月 24 日，财政部和国税总局公布营业税细则，自 2010 年 1 月 1 日起个人住房转让营业税征免时限由 2 年恢复到 5 年政策出台，调控的天平开始发生变化，分级调控需求也成为现实。

公司管理层认为，2009 年年底的房地产相关政策的调整属于房地产行业过快发展中的正常调控，目的是控制房价的非理性增长和减少市场泡沫，保障房地产行业健康的可持续发展。中国房地产市场的发展趋势不会改变，支持房地产市场未来发展的几个根本因素如中国经济的快速发展、城市化进程的加速等并未动摇。另外，尽管房地产相关政策的调整对全国范围内过热的房地产行业有所降温，但国务院对安徽地区的经济扶持政策，特别是皖江城市带承接转移示范区必将刺激区域范围内房地产行业的快速发展，是对安徽房地产行业的重大利好。皖江城市带承接转移示范区是中央实施促进中部地区崛起战略、推动区域协调发展的重大战略举措，也是安徽省首个上升到国家战略层面的发展规划，规划范围为安徽省长江流域，成员包括合肥、芜湖、马鞍山、铜陵、安庆、池州、巢湖、滁州、宣城九市全境和六安市的舒城县、金安区，共 59 个县（市、区），辐射安徽全省，

对接长三角地区。公司管理层认为产业转移、工业发展将加快区域城市化进程，人口向城市的集中的最终受益者也将包括房地产行业。

（二）报告期内公司总体经营情况

报告期内，公司在新一届董事会和经营层的领导下，在“团队、规则、自律、责任”的激励下，取得了丰硕的经营成果。全年开工面积 23 万平方米，施工面积近 62 万平方米，竣工面积约 30 万平方米，为公司历年工程建设规模之最。公司全年完成营业收入 74,833.50 万元，同比增长 75.76%；实现营业利润 14,870.64 万元，同比增长 31.57%；实现利润总额 14,852.99 万元，同比增长 32.45%；实现净利润 11,082.42 万元，同比增长 33.06%；每股收益 0.69 元，同比增长 30.19%。

报告期内，随着国家刺激性财政和货币政策的推动，住房刚性需求的爆发，公司管理层紧扣宏观经济形势，抓住企业发展机遇，准确把握开发节奏，积极拓展土地储备，采取了一系列的积极措施：第一、抓住市场回暖和爆发的时机，加大营销推广宣传的投入，加快商品房预售速度；第二、迅速调整项目的开发进度和节奏，加大新开工面积，加快在建项目工程进度；第三、理性参与土地市场竞买，坚持发掘城市价值洼地，适度增加公司土地储备；第四、努力改善现金流状况，通过加快销售回笼资金的速度，在保持适时适度的银行贷款，保证工程建设资金和支付新地块土地出让金的前提下，努力控制财务费用；第五、产品营造精益求精，增加市场青睐产品的供应，保证项目持续热销。

报告期内，国家为了应对国际性的金融危机，加大信贷投放，流动性充裕及资金逐利性使得大量资本进入土地市场。公司面对土地市场近乎疯狂的上涨，积极参与竞买但始终保持理性拿地的原则，坚持既定的土地储备战略，发掘城市价值洼地。2009 年，公司分别在合肥市和蚌埠市各竞得土地一宗，新增土地储备 29.83 万平方米，可建建筑面积 59.66 万平方米。除已开工项目外，公司土地储备近 1100 亩，规划建筑面积约 120 万平方米，为未来三至五年的发展打下了坚实基础。

报告期内，公司继续奉行“精品战略”的理念，合肥城建品牌和项目得到了行业及社会各界的认同，荣获行业主管部门和新闻媒体众多荣誉。世纪阳光花园

兰阳苑太阳能热水器与建筑一体化设计获得省建设厅一等奖；琥珀名城沁园太阳能热水器与建筑一体化首开小区大规模一体化安装先河，获省建设厅二等奖，并多次接待各方参观。琥珀名城楼盘获得《江淮晨报》评选的“10 大最值得拥有楼盘”，获得《安徽市场报》和《合肥家园网》评选的“异地购房者喜爱楼盘”称号。琥珀名城沁园 9、10#楼获得安徽省建工集团（质量优良）“建工杯”；琥珀名城沁园一期 21#楼通过安徽省建工集团安全文明标准化示范工地和安徽省建工集团（质量优良）“建工杯”的验收；琥珀名城沁园二期 41-47#楼通过合肥市安全文明标准化示范工地和安徽省建工集团安全文明标准化示范工地的验收。

（三）报告期内公司主营业务及其经营状况

1. 公司的主营业务

公司主营业务为房地产开发经营，经营内容主要为普通商品住宅的开发，包括住宅、与住宅配套的商铺、车库等。公司自成立以来，专业致力于房地产开发，形成了自己独特的开发经验和区域性竞争优势，商品住宅的开发和销售是盈利的主要来源。

报告期内，公司营业收入7.48亿元，同比增长75.76%。当年兑现面积18.07万平方米，同比增长86.67%；营业利润1.49亿元，同比增长31.57%，净利润1.11亿元，同比增长33.06%。其中合肥地区结算兑现收入5.93亿元，主要构成为世纪阳光花园兰阳苑和琥珀名城沁园项目；蚌埠地区兑现收入1.55亿元，为蚌埠琥珀花园一期多层项目。

单位：（人民币）万元

项目	2009 年度		2008 年度		2007 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
主营业务收入	74,787.04	99.94%	42,511.66	99.85%	41,085.96	98.24%
其他业务收入	46.46	0.06%	65.05	0.15%	735.86	1.76%
营业收入	74,833.50	100.00%	42,576.71	100.00%	41,821.82	100.00%

最近三年，公司主要项目销售收入情况如下：

单位：（人民币）万元

项目	2009 年度	2008 年度	2007 年度
世纪阳光花园	22,483.05	38,472.08	38,101.92

琥珀公寓	184.78	3,956.10	1,875.05
仁和大厦		56.40	976.36
琥珀山庄	555.22	27.08	132.63
蚌埠琥珀花园	15,472.24	-	-
琥珀名城	35,766.95	-	-
安居苑	324.80	-	-
合计	74,787.04	42,511.66	41,085.96

报告期内，公司主营业务收入同比增长 75.92%，主要系合肥地区琥珀名城和蚌埠地区蚌埠琥珀花园两个新项目竣工结算，占总收入的比重 68.51%，公司的收入增长点已由原来的合肥地区世纪阳光花园转变为合肥地区琥珀名城和蚌埠地区琥珀花园的新项目。上述两个新项目得到了市场的充分认可，首盘发售认购踊跃，取得了预期的良好效果，为以后分期开发提供有利的销售条件。

报告期内，公司琥珀山庄和安居苑销售收入是原临时性出租的商网办理完成销售兑现手续，实现销售所致。

2. 公司的其他业务收入

报告期内，公司其他业务收入主要为临时的租赁收入，占收入总额的比重很小，2007 年度、2008 年度和 2009 年度的占比分别为 1.76%、0.15%和 0.06%，对净利润的影响较小。

3. 主营业务分行业、产品情况表

单位：（人民币）万元

主营业务分行业情况						
分行业或分产品	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
房地产业	74,787.04	49,402.11	33.94%	75.92%	118.99%	-12.99%
主营业务分产品情况						
商品房销售	74,787.04	49,402.11	33.94%	75.92%	118.99%	-12.99%

报告期内，公司主营业务收入 74,787.04 万元，同比增长 75.92%，主营业务成本同比上升 118.99%、主营业务毛利率同比下降 12.99%，主要原因为报告期内兑现项目结构变化所致，报告期公司合肥地区琥珀名城项目和蚌埠地区琥珀花

园两个新项目占总收入的比重 68.51%，新项目的土地成本较高，售价较离市中心较近的成熟社区世纪阳光花园项目低，造成相关指标变化。

4. 主营业务分地区情况

单位：（人民币）万元

地区	营业收入	营业收入比上年增减（%）
合肥城区	59,314.80	39.53%
蚌埠地区	15,472.24	-
合计	74,787.04	75.92%

报告期内，公司主营业务收入来源于合肥地区和蚌埠地区，改变了公司原来收入主要集中于合肥地区的状态，为公司形成区域性优势的房地产公司积累经验，公司未来收入来源将进一步呈现地区多样性，实现了公司多点多面发展布局。

5. 近三年主要经营指标变动情况及原因分析

单位：（人民币）万元

	2009 年	2008 年	本年比上年增 减（%）	2007 年
营业总收入	74,833.50	42,576.71	75.76%	41,821.82
利润总额	14,852.99	11,214.35	32.45%	11,348.58
归属于上市公司股东的净利润	11,084.27	8,322.92	33.18%	7,565.08
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	11,097.51	8,389.23	32.28%	6,964.53
经营活动产生的现金流量净额	14,283.42	-17,071.95	183.67%	-9,751.92
	2009 年末	2008 年末	本年末比上年 末增减（%）	2007 年末
总资产	217,164.71	146,243.81	48.49%	103,920.97
归属于上市公司股东的所有者权益	83,178.44	75,295.17	10.47%	28,807.48
股本	16,005.00	16,005.00	-	8,000.00

报告期内，公司营业收入同比增长 75.76%，主要结转项目为合肥地区琥珀

名城沁园和蚌埠地区琥珀花园。由于上述两个项目为该项目的首盘，售价不高，并且较合肥地区世纪阳光花园土地取得成本较高，毛利率同比有所下降，利润总额仅同比增长 32.45%，归属于上市公司股东的净利润同比增长 33.18%。

报告期内，由于房地产市场的快速回暖，公司所有在售项目均取得良好的销售业绩，经营活动产生的现金流入大幅增长，同比增长 183.67%，经营性现金流的增加大大改善了公司的资金状况。同时，预收帐款的快速增长以及适度增加长期借款，公司总资产同比增长 48.49%，保持最近几年来公司资产规模一直处于快速增长的态势。

报告期内，公司实施了 2009 年度的每 10 股派 2 元（含税）的利润分配，报告期末归属于上市公司股东的所有者权益 83,178.44 万元，同比增长 10.47%。

6. 主要供应商及客户对公司的影响

公司主要从事房地产开发业务，房地产开发用地通过参与政府土地主管部门的土地公开拍卖或挂牌方式取得；工程施工单位及材料采购都由公司通过公开招标等方式自主选择，并不依赖于某一家或几家供应商；公司开发的产品都由公司直接面向市场不特定对象的购房人进行销售。因此公司并没有固定的主要供应商和主要的客户，任何特定供应商和客户都不对公司的决策构成影响。

(1) 主要供应商情况

单位：（人民币）万元

前 5 名供应商	采购金额	占年度采购金额的比例	预付账款的余额	占预付账款余额的比例	是否存在关联关系
合肥市国土资源局	21,856.32	24.25%	21,856.32	42.44%	否
蚌埠市财政支付中心	19,600.00	21.75%	19,600.00	38.06%	否
合肥市同创建设工程有限公司	1,240.05	1.38%	-	-	否
合肥万振建安公司	1,152.13	1.28%	-	-	否
安徽建工集团有限公司	1,627.53	1.81%	-	-	否
合计	45,476.03	50.47%	41,456.32	-	-

报告期内，公司向政府土地提供部门、工程施工单位等前五名供应商采购 45,476.03 万元，占购买商品、接受劳务总额的 50.47%。

(2) 主要客户情况

公司的产品主要为商品住宅，个人购房者为主力客户群。由于客户多而且分

散，因此前 5 名客户的销售额占全年销售额的比例不高。报告期内，公司前 5 名客户的销售额约为 1,203.07 万元，占销售总额的 1.61%。

7. 非经常性损益情况

单位：（人民币）元

项目	2009 年	2008 年	2007 年
非流动资产处置损益	1,353.85	-	560.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-177,797.28	-884,119.73	21,180.00
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-	7,264,163.00
非经常性损益总额	-176,443.43	-884,119.73	7,285,903.00
减：所得税影响额	-44,110.86	-221,029.93	1,280,426.62
减：少数股东权益影响额（税后）	-	-	-
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	-132,332.57	-663,089.80	6,005,476.38

报告期内，公司不存在单项非经常性损益绝对值超过公司净利润绝对值5%的情形，也不存在非经常性损益绝对值达到净利润绝对值10%以上的情形。

8. 近三年期间费用变动情况及分析

单位：（人民币）万元

	2009 年度		2008 年度		2007 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
销售费用	879.77	1.18%	743.24	1.75%	353.78	0.85%
管理费用	2,347.25	3.14%	2,265.37	5.32%	1,247.24	2.98%
财务费用	-138.73	-0.19%	-742.68	-1.74%	-362.95	-0.87%
期间费用合计	3,088.29	4.13%	2,265.93	5.32%	1,238.07	2.96%

最近三年，公司各项期间费用占营业收入的比率基本保持稳定，与同行业上市公司相比，公司的期间费用占比处于较低水平。这一方面是由于公司经营开发的区域相对集中，在合肥地区市场已经建立起了良好的口碑和产品品质形象，销售费用投入较低；另一方面得益于公司高效精干的管理模式，虽然规模不断扩大，

收入不断增长，管理费用占收入比重没有出现大幅增长，企业的规模效应已明显体现；财务费用因为项目贷款利息资本化，相应财务费用为负数。随着公司的开发规模不断提高，公司销售费用和管理费用将会有所提高，公司将通过预算管理、目标责任制等管理方法严格成本控制，提升成本控制能力。

（四）资产的主要构成分析

最近三年以来，随着公司开发规模的不断扩大，公司的总资产规模呈高速增长态势，最近三年，公司资产构成如下：

单位：（人民币）万元

项目名称	2009. 12. 31		2008. 12. 31		2007. 12. 31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产	213,879.97	98.49%	143,964.03	98.44%	102,801.54	98.92%
非流动资产	3,284.74	1.51%	2,279.78	1.56%	1,119.42	1.08%
资产总额	217,164.71	100.00%	146,243.81	100.00%	103,920.96	100.00%

报告期内，公司总资产规模快速增长，2009年12月31日资产总额较2008年12月31日增长了48.49%，2008年12月31日资产总额较2007年12月31日增长了40.73%。最近三年，流动资产占资产的比重均在98%以上，体现专业房地产开发企业的特点。

1. 流动资产

公司的资产主要为流动资产，主要由存货、预付账款、其他应收款以及货币资金构成。最近三年的流动资产构成如下：

单位：（人民币）万元

主要构成项目	2009年12月31日		2008年12月31日		2007年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产	213,879.97	-	143,964.03	-	102,801.54	-
货币资金	49,727.09	23.25%	36,251.35	25.18%	20,847.52	20.28%
预付款项	51,494.17	24.08%	37,474.59	26.03%	13,554.56	13.19%
其他应收款	2,165.41	1.01%	713.43	0.50%	408.94	0.40%
存货	110,493.30	51.66%	69,524.66	48.29%	67,990.51	66.14%