

证券简称:合肥城建

证券代码:002208

# 2011 年年度报告



合肥城建发展股份有限公司  
二〇一二年三月二十八日

## 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 2011 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.....	1
第二节	会计数据和业务数据摘要.....	3
第三节	股本变动及股东情况.....	5
第四节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	9
第五节	公司治理结构.....	15
第六节	内部控制.....	20
第七节	股东大会情况简介.....	33
第八节	董事会报告.....	35
第九节	监事会报告.....	57
第十节	重要事项.....	59
第十一节	财务报告.....	65
第十二节	备查文件目录.....	124

## 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	田峰	郭雷
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	0551-2661906	0551-2661906
传真	0551-2661906	0551-2661906
电子信箱	hucdtf@sina.com	hucdlg@163.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：[hucdtf@sina.com](mailto:hucdtf@sina.com)；[hucdlg@163.com](mailto:hucdlg@163.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：2010年7月5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：安徽省合肥市马鞍山南路世纪阳光大厦  
19-21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	214,664,639.68
归属于上市公司股东的净利润	160,964,214.17
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	158,547,113.29
营业利润	211,441,838.50
经营活动产生的现金流量净额	98,092,610.72

单位：人民币元

非经常性损益项目	金 额
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）	3,240,800.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-17,998.82
减：所得税影响数	805,700.30
少数股东损益影响数	-
非经常性损益净额	2,417,100.88

### 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

	2011 年	2010 年	本年比上年 增减（%）	2009 年
营业总收入（元）	1,096,531,633.24	847,692,384.00	29.35%	748,334,956.15
营业利润（元）	211,441,838.50	183,840,400.58	15.01%	148,706,388.84
利润总额（元）	214,664,639.68	183,859,315.17	16.75%	148,529,945.41
归属于上市公司股东的净利润（元）	160,964,214.17	138,143,930.20	16.52%	110,842,724.52
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	158,547,113.29	138,129,744.26	14.78%	110,975,057.09
经营活动产生的现金流量净额（元）	98,092,610.72	-863,143,192.74	-111.36%	142,834,171.98
	2011 年末	2010 年末	本年末比上 年末增减 （%）	2009 年末
资产总额（元）	3,406,586,337.27	3,118,976,996.22	9.22%	2,171,647,099.55
负债总额（元）	2,305,835,489.78	2,146,756,397.18	7.41%	1,331,789,039.53
归属于上市公司股东的所有者权益（元）	1,085,358,084.06	956,403,869.89	13.48%	831,784,419.37
总股本（股）	320,100,000.00	320,100,000.00	0.00%	160,050,000.00

## (二) 主要财务指标

单位：人民币元

	2011 年	2010 年	本年比上年增减 (%)	2009 年
基本每股收益 (元/股)	0.50	0.43	16.28%	0.35
稀释每股收益 (元/股)	0.50	0.43	16.28%	0.35
扣除非经常性损益后的 基本每股收益 (元/股)	0.50	0.43	16.28%	0.35
加权平均净资产收益率 (%)	15.77%	15.35%	0.42%	14.04%
扣除非经常性损益后的 加权平均净资产收益率 (%)	15.53%	15.35%	0.18%	14.05%
每股经营活动产生的现 金流量净额 (元/股)	0.31	-2.70	-111.48%	0.89
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末 增减 (%)	2009 年末
归属于上市公司股东的 每股净资产 (元/股)	3.39	2.99	13.38%	5.20
资产负债率 (%)	67.69%	68.83%	-1.14%	61.33%

## 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	320,100,000.00	290,011,424.95	138,385,416.31	207,907,028.63	956,403,869.89
本期增加	-	-	21,923,570.90	160,964,214.17	182,887,785.07
本期减少	-	-	-	53,933,570.90	53,933,570.90
期末数	320,100,000.00	290,011,424.95	160,308,987.21	314,937,671.90	1,085,358,084.06
变动原因			提取法定盈余 公积及任意盈 余公积	报告期实现利润 及 2010 年度实 施利润分配	

### 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	197,510,758	61.70%				-194,053,144	-194,053,144	3,457,614	1.08%
1、国家持股	192,600,000	60.17%				-192,600,000	-192,600,000	0	0.00%
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	3,360,000	1.05%				-840,000	-840,000	2,520,000	0.79%
其中：境内非国有法人持股	3,360,000	1.05%				-840,000	-840,000	2,520,000	0.79%
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
5、高管股份	1,550,758	0.48%				-613,144	-613,144	937,614	0.29%
二、无限售条件股份	122,589,242	38.30%				194,053,144	194,053,144	316,642,386	98.92%
1、人民币普通股	122,589,242	38.30%				194,053,144	194,053,144	316,642,386	98.92%
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	320,100,000	100.00%				0	0	320,100,000	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	192,600,000	192,600,000	0	0	发起人股东持有的股票上市满三十六个月	2011年1月28日
合肥天润创业投资有限公司	3,360,000	840,000	0	2,520,000	发起人股东持有的股票上市满三十六个月	2011年1月28日
合计	195,960,000	193,440,000	0	2,520,000	—	—

##### (三) 股票发行与上市情况

- 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。

3. 公司于 2010 年 5 月 6 日召开 2009 年年度股东大会，审议通过了《公司 2009 年度利润分配方案》，拟以 2009 年 12 月 31 日的总股本 16,005 万股为基数，向全体股东以资本公积金每 10 股转 5 股，以未分配利润每 10 股送 5 股，每 10 股派发现金股利 0.6 元（含税）。本次利润分配于 2010 年 6 月 10 日实施，公司总股本由 16,005 万股增至 32,010 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

2011 年末股东总数	29,686	本年度报告公布日前一个月末股东总数	30,257		
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	57.89%	185,316,118	0	0
全国社会保障基金理事会转持二户	国有法人	2.50%	8,010,000	0	0
合肥天润创业投资有限公司	境内非国有法人	1.05%	3,360,000	2,520,000	0
合肥城改投资建设集团有限公司	境内非国有法人	0.45%	1,440,000	0	0
罗柳江	境内自然人	0.32%	1,009,129	0	0
董晓丽	境内自然人	0.24%	777,206	0	0
叶剑明	境内自然人	0.20%	642,838	0	0
崔淑兰	境内自然人	0.19%	595,599	0	0
张立水	境内自然人	0.18%	590,301	0	0

许飞	境内自然人	0.17%	536,780	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	
合肥市国有资产控股有限公司		185,316,118		人民币普通股	
全国社会保障基金理事会转持二户		8,010,000		人民币普通股	
合肥城改投资建设集团有限公司		1,440,000		人民币普通股	
罗柳江		1,009,129		人民币普通股	
合肥天润创业投资有限公司		840,000		人民币普通股	
董晓丽		777,206		人民币普通股	
叶剑明		642,838		人民币普通股	
崔淑兰		595,599		人民币普通股	
张立水		590,301		人民币普通股	
许飞		536,780		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管理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。			

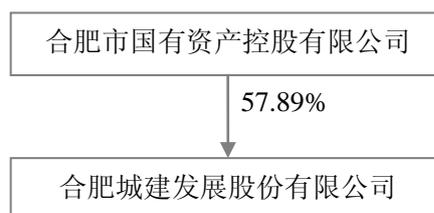
## （二）公司控股股东、实际控制人简介

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 2011 年 12 月 31 日，合肥国控持有本公司 57.89% 的股份。



### 3. 持有公司 5%以上（含 5%）股份的股东所持股票的质押、冻结情况

根据《境内证券市场转持部分国有股充实社保基金实施办法》的相关规定，合肥市国有资产控股有限公司需将所持的 7,283,882 股本公司的股份划转至社保基金，报告期内，此项股权划转已经完成。除此之外，合肥市国有资产控股有限公司所持的本公司股份不存在质押、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	48	2012年02月20日	2015年02月20日	385,000	385,000	无变动	45.00	否
张金生	董事、总经理	男	47	2012年02月20日	2015年02月20日	200,000	200,000	无变动	40.50	否
徐鸿	董事、总会计师	男	41	2012年02月20日	2015年02月20日	0	0	无变动	16.63	否
俞能宏	董事	男	55	2012年02月20日	2015年02月20日	0	0	无变动	0.00	是
赵惠芳	独立董事	女	59	2012年02月20日	2015年02月20日	0	0	无变动	3.00	否
潘立生	独立董事	男	48	2012年02月20日	2015年02月20日	0	0	无变动	3.00	否
孔令刚	独立董事	男	48	2012年02月20日	2015年02月20日	0	0	无变动	2.00	否
於恒强	独立董事	男	48	2012年02月20日	2015年02月20日	0	0	无变动	0.00	否
田峰	董事、董事会秘书	男	35	2012年02月20日	2015年02月20日	37,692	37,692	无变动	13.77	否
郑培飞	监事会主席	男	51	2012年02月20日	2015年02月20日	247,692	247,692	无变动	31.50	否
杭昊	副总经理	男	42	2012年02月20日	2015年02月20日	56,538	56,538	无变动	31.50	否
何轶鸥	副总经理	女	35	2012年02月20日	2015年02月20日	53,846	53,846	无变动	31.50	否
丁焰	总经济师	女	38	2012年02月20日	2015年02月20日	0	0	无变动	15.56	否
王庆生	总工程师	男	42	2012年02月20日	2015年02月20日	15,928	15,928	无变动	15.70	否
蔡子平	监事	男	53	2012年02月20日	2015年02月20日	45,768	45,768	无变动	13.84	否
郭雷	职工监事	男	29	2012年02月20日	2015年02月20日	0	0	无变动	6.48	否
张牧岗	董事	男	43	2009年01月01日	2011年03月29日	0	0	无变动	0.00	否
杨林	董事	男	47	2009年01月01日	2011年03月29日	0	0	无变动	0.00	否

李健	独立董事	男	43	2009年01月01日	2012年02月20日	0	0	无变动	3.00	否
丰淮阳	监事会主席	男	56	2009年01月01日	2012年02月20日	0	0	无变动	31.50	否
袁克骏	总经济师	男	57	2009年01月01日	2012年02月20日	207,692	207,692	无变动	31.50	否
合计	-	-	-	-	-	1,250,156	1,250,156	-	335.98	-

## 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，中国房地产业协会常务理事，安徽省房地产业协会副会长，安徽省建设科学技术委员会委员，合肥市房地产业协会副会长，合肥市政协委员，合肥城建巢湖置业有限公司董事长，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。历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，合肥市庐阳区人大代表，合肥城建巢湖置业有限公司董事。

徐鸿先生：1971 年出生，中国国籍，无境外居留权，中共党员，大学本科，会计师，注册会计师，注册税务师。历任安徽精诚会计师事务所项目经理。现任本公司董事、总会计师、财务部经理。

俞能宏先生：1956 年出生，中国国籍，无境外居留权，中共党员，1982 年毕业于安徽财经大学财政金融系，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党委书记、董事长，安徽江淮汽车股份有限公司董事，安徽科大讯飞信息科技股份有限公司独立董事，本

公司董事。

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。现任本公司董事、董事会秘书、证券部经理。

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，合肥工业大学财务管理研究所所长、MBA\MPA 中心主任，兼任教育部工商管理类专业教学指导委员会委员、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。现任本公司独立董事，同时担任安徽江淮汽车股份有限公司、安徽辉隆农资集团股份有限公司、安徽安利合成革股份有限公司、安徽华星化工股份有限公司独立董事。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。

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，在读博士研究生，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。现任本公司独立董事，同时担任合肥荣事达三洋电器股份有限公司、安徽科大讯飞信息科技股份有限公司、合肥美亚光电技术股份有限公司独立董事。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。

孔令刚先生：1964 年出生，中国国籍，无境外居留权，硕士研究生、上海财经大学 MBA，经济学研究员。安徽省社会科学院文化与哲学研究所副所长、房地产研究中心主任，安徽省学科带头人，合肥市人大代表。兼任中国商业经济学会常务理事，安徽省商业经济学会副秘书长，安徽省市场营销学会副秘书长，合肥市房地产管理局专家组副组长。现任本公司独立董事。2009 年 4 月获独立董

事资格证。近年来，主持和参与了安徽省和合肥市“十一五”房地产发展规划的编制和评审工作，公开出版著作多部、发表学术论文 80 多篇。

於恒强先生：1964 年出生，中国国籍，无境外居留权，研究生毕业。安徽大学法学院法学副教授，合肥、黄山、淮北和淮南市仲裁委员会仲裁员，安徽皖大律师事务所律师，获 2004 年度“中国优秀仲裁员”称号。现任本公司独立董事。先后在国家级和省、部级学术刊物上发表过学术论文多篇，参编过《律师学》、《实用司法精神病学》和《中国人身权法律保护判例研究》等著作。目前担任安徽省重点社科项目《中国仲裁制度的改革与完善》和《现代调解制度构建基础理论研究》的研究任务。多年来，先后担任过安徽省安全生产监督管理局、安徽物资储备局、安徽省文化厅、中国电子科技集团公司第 43、40 研究所、安徽大学等多家事业单位和中外大中型企业的法律顾问。2011 年 11 月获独立董事资格证。

## （二）监事会成员

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，本公司董事、总会计师。现任本公司监事会主席。

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、工程部业务主管，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。

郭雷先生：1983 年出生，中国国籍，无境外居留权，硕士研究生。2009 年至今在合肥城建发展股份有限公司证券部工作，现任本公司职工代表监事、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，现任本公司副总经理。

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。曾在昆明市工程质量监督站工作，历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。

王庆生先生：1970 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、注册公用设备工程师、注册房地产估价师、注册造价工程师及注册监理工程师资格，历任本公司技术研发部经理、工程部经理，现任本公司总工程师。

徐鸿先生：见本节“董事”部分。

丁焰女士：1974 年出生，中国国籍，无境外居留权，中共党员，研究生，经济师，注册人力资源管理师。历任本公司内控审计部负责人，现任本公司总经济师、营销部经理。

### 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

（一）2011 年 3 月 28 日，本公司召开职工代表大会，选举郭雷先生担任第四届监事会职工代表监事，任期至第四届监事会任期届满之日止。

（二）2011 年 3 月 29 日，本公司召开第四届董事会第十九次会议，因工作变动原因，杨林先生和张牧岗先生分别辞去第四届董事会董事职务。第四届董事会分别提名田峰先生为第四届董事会董事候选人、孔令刚先生为第四届董事会独立董事候选人。2011 年 4 月 28 日，本公司召开 2010 年年度股东大会，分别选举田峰先生为第四届董事会董事、孔令刚先生为第四届董事会独立董事，任期至

第四届董事会任期届满之日止。

(三) 2011 年 6 月 21 日, 本公司召开第四届董事会第二十三次会议, 聘任王庆生先生担任总工程师, 任期至第四届董事会任期届满之日止。同时, 由于董事会秘书张金生先生担任董事和总经理职务, 日常工作繁忙, 申请辞去董事会秘书, 第四届董事会聘任田峰先生担任董事会秘书, 任期至第四届董事会任期届满之日止。

#### 四、公司员工情况

截至 2011 年 12 月 31 日, 公司在职员工 117 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	26	22.22%
技术人员	61	52.14%
财务人员	8	6.84%
管理人员	22	18.80%
合计	117	100%

##### (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 (%)
本科及以上学历	68	58.12%
大专学历	32	27.35%
大专以下学历	17	14.53%
合计	117	100%

(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。2009年1月1日，公司选举产生第四届董事会，成员九名，其中独立董事三名、公司内部董事三名。2011年3月29日，公司召开第四届董事会第十九次会议，因工作变动原因，杨林先生和张牧岗先生分别辞去第四届董事会董事职务。第四届董事会分别提名田峰先生为第四届董事会董事候选人、孔令刚先生为第四届董事会独立董事候选人。2011年4月28日，公司召开2010年年度股东大会，分别选举田峰先生为第四届董事会董事、孔令刚先生为第四届董事会独立董事，任期至第四届董事会

任期届满之日止。2012年2月20日，公司选举产生第五届董事会，成员九名，其中独立董事四名（其中会计专业二名）、公司内部董事四名。公司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。公司董事全体成员严格按照《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。2009年1月1日，公司选举产生第四届监事会，成员三名，其中职工代表监事一名。2011年3月28日，公司召开职工代表大会，选举郭雷先生担任第四届监事会职工代表监事，任期至第四届监事会任期届满之日止。2012年2月20日，公司选举产生第五届监事会，成员三名，其中职工代表监事一名。公司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。公司监事会全体成员严格按照《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, 行使职权并履行职责, 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、李健先生和孔令刚先生能够严格按照《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	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自出

				议次数			席会议	
王晓毅	董事长	8	8	0	0	0	否	
张金生	董事、总经理	8	8	0	0	0	否	
郑培飞	董事、总会计师	8	8	0	0	0	否	
俞能宏	董事	8	8	0	0	0	否	
张牧岗	董事	1	1	0	0	0	否	
杨林	董事	1	1	0	0	0	否	
赵慧芳	独立董事	8	8	0	0	0	否	
潘立生	独立董事	8	8	0	0	0	否	
李健	独立董事	8	8	0	0	0	否	
田峰	董事、董事会秘书	5	5	0	0	0	否	
孔令刚	独立董事	5	5	0	0	0	否	
年内召开董事会会议次数								8
其中：现场会议次数								8
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、总工程师、总经济师、总会计师和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。

## 第六节 内部控制

### 一、公司建立内部控制制度的目标和遵循的原则

(一) 公司建立内部控制制度的目标 合理保证公司经营管理合法合规、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，促进公司实现发展战略。

#### (二) 公司建立内部控制制度遵循的原则

1. 全面性原则。内部控制应贯穿决策、执行和监督全过程，覆盖公司及子公司的各种业务和事项。

2. 重要性原则。内部控制应在全面控制的基础上，关注重要业务事项和高风险领域。

3. 制衡性原则。内部控制应在治理结构、机构设置及权责分配、业务流程等方面形成相互制约、相互监督，同时兼顾运营效率。

4. 适应性原则。内部控制应与公司经营规模、业务范围、竞争状况和风险水平等相适应，并随着情况的变化及时加以调整。

5. 成本效益原则。内部控制应权衡实施成本与预期效益，以适当的成本实现有效控制。

### 二、内部控制环境

内部环境是企业实施内部控制的基础，一般包括治理结构、机构设置及权责分配、内部审计、人力资源政策、企业文化等。内部环境的好坏决定着企业其他控制能否实施以及实施的效果。公司遵循不相容职务相分离的原则，合理设置部门和岗位，科学划分职责和权限，形成各司其职、各负其责、相互配合、相互制约的内部控制体系。公司控股及全资子公司在独立法人治理结构下建立了相应的决策系统、执行系统、监督系统和信息反馈系统，并按照相互制衡的原则参照母公司的模式设置了相应的内部组织机构。

#### (一) 治理结构

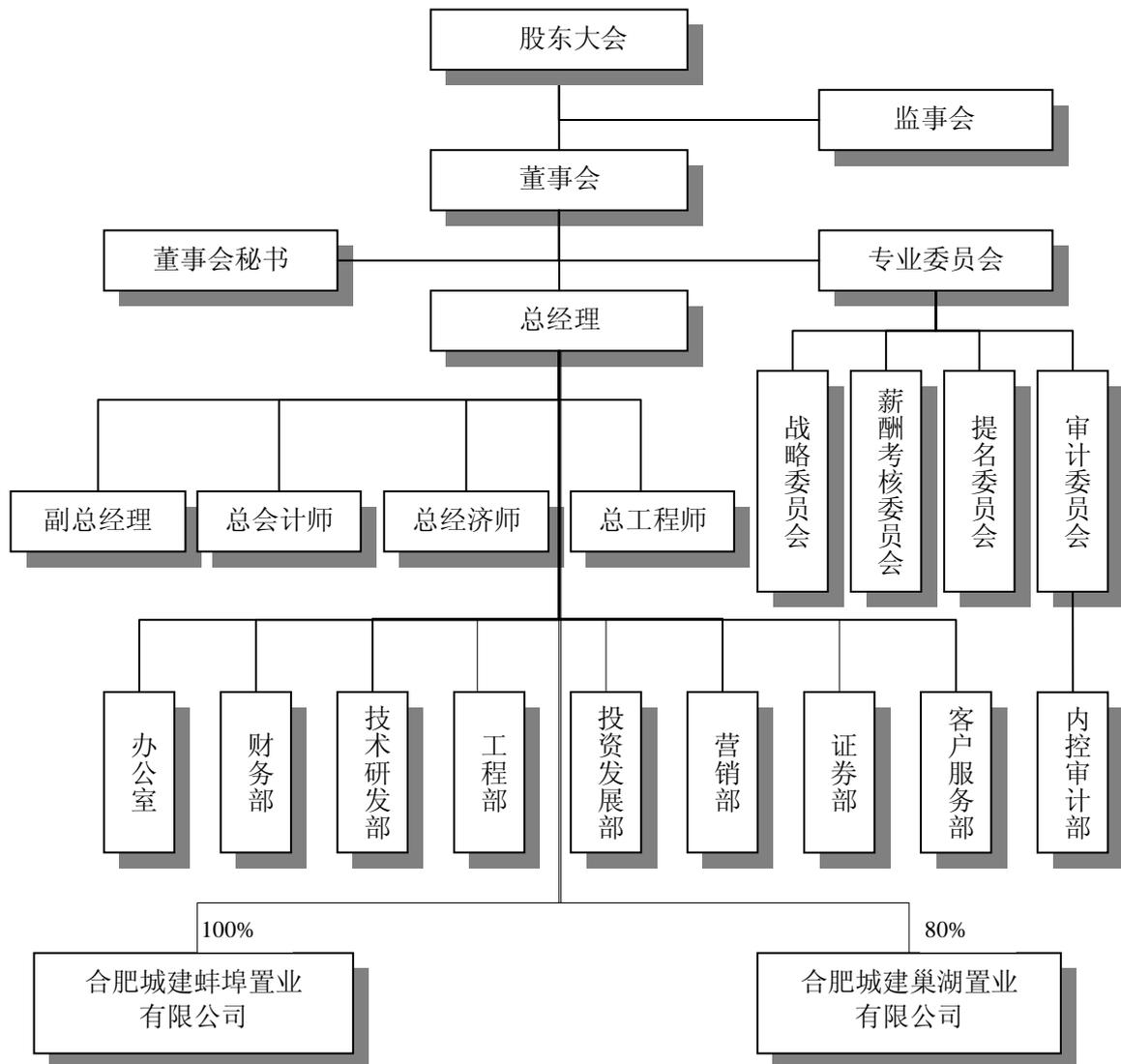
公司按照《公司法》、《证券法》等法律、行政法规、部门规章的要求，建立了规范的公司治理结构和议事规则，明确决策、执行、监督等方面的职责权限，

形成了科学有效的职责分工和制衡机制。股东大会、董事会、监事会分别按其职责行使决策权、执行权和监督权。股东大会享有法律法规和公司章程规定的合法权利，依法行使公司经营方针、筹资、投资、利润分配等重大事项的表决权。董事会对股东大会负责，依法行使企业的经营决策权。董事会9名董事中，有4名独立董事。董事会建立了战略委员会、审计委员会、提名委员会和薪酬考核委员会四个专业委员会，涉及专业的事项首先要经过专业委员会通过后才提交董事会审议，以利于独立董事更好地发挥作用。监事会对股东大会负责，除了通常的对公司财务和高管履职情况进行检查监督外，还通过组织对控股公司的项目巡视，加强对各控股公司业务监督。管理层负责组织实施股东大会、董事会决议事项，主持企业日常经营管理工作。公司坚持与大股东及其关联企业在业务、人员、资产、机构及财务等方面完全分开，保证了公司具有独立完整的业务及自主经营能力。

## （二）机构设置及权责分配

公司结合自身业务特点和内部控制要求设置内部机构，明确职责权限，将权利与责任层层落实。董事会负责内部控制的建立健全和有效实施。董事会下设立审计委员会，审计委员会负责审查企业内部控制，监督内部控制的有效实施和内部控制自我评价情况，指导及协调内部审计及其他相关事宜等。监事会对董事会建立与实施内部控制进行监督。管理层负责组织领导企业内部控制的日常运行。内控审计部具体负责组织协调内部控制的建立、实施及完善等日常工作。

公司现有内部组织架构图如下：



### （三）内部控制及内部审计

公司设立内控审计部全面负责内部控制及内部审计工作，通过执行综合审计、专项审计或专项调查等业务，评价内部控制设计和执行的效率与效果，对公司内部控制设计及运行的有效性进行监督检查，促进内控工作质量的持续改善与提高。对在审计或调查中中发现的内部控制缺陷，依据缺陷性质按照既定的汇报程序向管理层或审计委员会及监事会报告。并督促相关部门采取积极措施予以改进和优化。

### （四）人力资源政策

公司制定和实施有利于企业可持续发展的人力资源政策，将职业道德修养和

专业能力作为选拔和聘用员工的重要标准，切实加强员工培训和继续教育，不断提升员工素质。《合肥城建员工手册》规定了各岗位的职业说明书，明确了每个岗位的职责和权限。定期进行专业人员的专业化培训和考试，建立轮岗、交流机制，培养专业人员全面的知识和技能。

### （五）企业文化

报告期内，公司开展企业文化建设大讨论，重新梳理和塑造适合企业发展现状及未来可持续发展的企业文化，用正确的企业价值观引导职工，用鲜明的企业精神凝聚职工。公司崇尚“团队、规则、自律、责任”的企业精神，秉承“以人为本、塑造精品；以质为纲、追求卓越”的企业质量方针，树立“以城市建设为己任，创建美好生活，发展企业，服务社会”的企业使命，追求“成为受尊敬的全国房地产行业百强企业”的企业愿景，推崇“服务至上、诚信公平、创新进取、理性发展、和谐共进”的企业价值观，明确“以普通商品住宅及商业地产开发为主营业务，适当拓展综合商务写字楼的开发建设，以合肥为核心将公司业务向周边二三线城市扩张，进而走向全国，依托资本市场，不断通过品牌推广和标准化复制，走业务扩张和区域扩张并举之路，快速提升公司的业务规模和盈利能力。”的企业发展战略。

公司高度重视企业文化的宣传和推广，不定期组织公司及全资和控股子公司的企业文化学习与讨论，由公司管理层进行企业文化的宣讲和阐述。在任用和选拔优秀人才时，一贯坚持“德才兼备、以德为先”的原则，把持续培养专业化、富有激情和创造力的员工队伍作为公司持续发展的重要保障。

## 三、风险评估

为促进公司持续、健康、稳定发展，实现经营目标，公司根据既定的发展策略，结合不同发展阶段和业务拓展情况，全面系统持续地收集相关信息，及时进行风险评估，动态进行风险识别和风险分析，并相应调整风险应对策略。

公司由相关部门负责对经济形势、产业政策、市场竞争、资源供给等外部风险因素以及财务状况、资金状况、资产管理、运营管理等内部风险因素进行收集研究，并采用定量及定性相结合的方法进行风险分析及评估，为管理层制订风险应对策略提供依据。

公司面对目前严峻房地产行业宏观调控形势，着重于提升企业的经营质量、管理效率和专业能力。报告期内，公司不断深入推动成本优化管理，严格控制成本，并采取严格费用预算和预算监督，降低费用水平，以及积极拓展融资渠道等风险应对措施，持续提升为股东持续创造价值的能力。

#### 四、控制活动

##### （一）控制措施：

##### 1. 不相容职务分离控制

公司根据业务需要设置各业务岗位，并通过岗位说明书详细阐述各岗位的任职条件、职责权限等，充分考虑到各业务流程中所涉及的不相容职务进行分析、梳理和不相容职务分离的控制要求，实施相应的分离措施，形成各司其职、各负其责、相互制约的工作机制。

##### 2. 授权审批控制

公司各项需审批业务有明确的审批权限及流程，明确各岗位办理业务和事项的权限范围、审批程序和相应责任。公司及全资及控股子公司的日常审批业务通过在信息化平台上进行自动控制以保证授权审批控制的效率和效果。

##### 3. 会计系统控制

公司严格遵照国家统一的会计准则和会计制度，建立了规范的会计工作秩序，制定了《合肥城建会计管理及核算规范》及各项具体业务核算制度，不断加强公司会计管理，提高会计工作的质量和水平。与此同时，公司不断加强财务信息系统的建设和完善，财务核算工作全面实现信息化，有效保证了会计信息及资料的真实、完整。

##### 4. 财产保护控制

公司建立了财产日常管理制度和定期清查制度，各项实物资产建立台账进行记录、管理，坚持进行定期盘点及账实核对等措施，保障公司财产安全。

##### 5. 预算控制

公司通过编制经营计划及成本费用预算等实施预算管理控制，明确各责任单位在预算管理中的职责权限，规范预算的编制、审定、下达和执行程序，并通过对营运计划的动态管理强化预算约束，评估预算的执行效果。

## 6. 运营分析控制

公司建立了运营情况分析制度，并通过运营管理平台，实现了对公司运营的信息化管理。公司管理层通过月度经营例会和年度经营考核会等形式，定期开展运营情况分析，发现潜在问题，及时调整经营策略。

## 7. 绩效考评控制

公司制定了《合肥城建绩效考核制度》以明确规范绩效考核工作，坚持客观公正、规范透明、绩效导向原则，按期组织季度考核、年度考核，使绩效考核结果能为薪酬分配、优才甄选与培养、团队优化、薪金福利调整等提供决策依据。

(二) 公司将上述控制措施在下列主要业务活动中综合运用，对各种业务及事项实施有效控制，促进内部控制有效运行。

### 1. 销售

报告期内，公司持续加强对销售相关业务的管控职责，建立了以“明源销售系统”为基础的销售管理制度，动态链接公司营销部及各销售案场和公司财务部，系统遵循合约明晰、授权审批和不相容职务相分离的原则，使用销售管理平台对项目定价、认购、折扣、签约、回款等业务实施全程控制和记录。年内，公司进一步梳理和细化了销售收款等高风险环节的控制流程，加强了对销售费用管理的控制力度。实际业务控制中，所有业务操作均需履行公司设定的审批流程，其中重大和关键业务操作必须由公司管理层审批后方可实施。

### 2. 成本

报告期内，公司不断完善各项成本管理制度，不断推动成本优化，实施成本目标管理。公司工程部和财务部对项目运作全过程成本信息进行目标管理和动态跟踪记录，并通过定期的成本清查、成本核对工作，保障动态成本数据准确性。

### 3. 资金

报告期内，公司完善资金管理、结算要求，加强资金业务管理和控制，从而降低资金使用成本并保证资金安全。公司营销部编制月度销售资金回笼计划，工程部编制月度工程建设资金使用计划，财务部编制月度管理费用使用计划及月度运营资金计划以加强资金管理的计划性。

### 4. 采购

公司设立工程管理部负责采购业务的管理控制。通过招标投标方式，严格进

行资质预审和经济标、技术标评审，在公平公正、充分竞争的基础上择优选择供应商，保证采购成本和质量的合理性。在采购付款环节，公司加强了对支付环节的审查、核对以及对供应商的后评估，以保证付款的准确性及合理性。

#### 5. 投资管理

公司通过《重大决策程序规则》，明确规定了房地产项目投资和非房地产项目投资的决策程序和权限。公司所有投资活动由相关业务部门经详细市场调研后，编写投资可行性研究报告书，经总经理办公会核准后，提交董事会或股东大会决策，必要时总经理办公会、董事会可以聘请专业机构编写投资可行性研究报告书。

#### 6. 对子公司的管理

公司严格按照有关法律法规和上市公司的有关规定对控股子公司进行管理，明确了向控股子公司委派经理等高级管理人员的选任和职责权限；建立了重大事项报告制度，及时向公司报告重大业务事项、财务事项，定期向公司提供季报（月报）包括业务运作报告、财务报告，从各方面对子公司进行管理。同时控制子公司在重大事项上的决策，避免决策风险；通过对子公司财务报表和会计系统等资金活动行为的实时监控控制子公司的财务风险；通过对经营管理动态的掌握促进子公司经营业绩的实现和公司总体战略目标的实现。公司各管理部门对全资或控股子公司进行及时监控和不定时调研，并帮助子公司解决经营中的困难。

#### 7. 关联交易

为保证公司与关联方之间的关联交易符合公平、公正、公开的原则，确保公司的关联交易行为不损害公司和非关联股东的合法权益，根据《深圳证券交易所股票上市规则》、《企业会计准则——关联方关系及其交易的披露》等有关法律、法规、规范性文件及公司章程的有关规定，公司制定了《关联交易决策制度》。制度中明确了关联方和关联关系及关联交易的性质，规范了关联交易的决策程序和信息披露要求，内部控制遵循诚实信用、平等、自愿、公平、公开、公允的原则，维护公司和其他股东的利益。重大关联交易在经独立董事认可后，方提交董事会审议。披露关联交易时，同时披露独立董事的意见。

#### 8. 对外担保

公司在《公司章程》、《重大决策程序规则》等制度中对提供担保进行了严

格的限制。公司除授权总经理办公会决定公司出售房地产的按揭贷款银行，并在其他权证未办理完毕之前，由公司对其按揭贷款承担连带担保责任之外，公司不对控股子公司以外的任何法人或自然人提供任何形式的担保。公司控股和全资子公司根据生产经营需要，可以向母公司（合肥城建发展股份有限公司）申请提供担保，经总经理办公会核准后，提交董事会或股东会决策。

报告期内，公司能严格遵循《公司法》、《公司章程》和《重大决策程序规则》的有关规定，严格履行对外担保的审议程序，建立了对外担保的风险管理制度，严格控制对外担保风险。截止2011年12月31日，公司没有为控股股东及其控股子公司、附属企业和其他关联方、任何非法人单位或个人提供担保。

公司部分商品房销售采用“按揭”方式，依照惯例为商品房承购人的按揭贷款向贷款银行承担阶段性连带责任担保，根据房地产行业惯例此项担保是必须的，截至2011年12月31日止，此项担保的金额为31,675.69万元。公司历年没有发生由于担保连带责任而发生损失的情形，因此该项担保对公司的财务状况无重大影响。我们认为公司为商品房承购人的按揭贷款向贷款银行承担阶段性连带责任担保符合《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发[2005]120号）及《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发[2003]56号）的有关规定。

#### 9. 募集资金使用

公司根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司证券发行管理办法》等法律法规的相关规定，制定了《募集资金管理制度》，对募集资金的存储、使用、变更、监督等进行明确规定，严格规范募集资金管理。公司对募集资金采取专户存储、专款专用的原则，并聘请外部审计师对募集资金存放和使用情况进行审计，审计结果和投资项目进展情况在定期报告中予以披露。

报告期内，公司未募集资金，也无报告期之前募集资金的使用延续到报告期内使用的情况。

#### 10. 信息披露及投资者关系管理

公司根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《深圳证券交易所上市规则》、《公司章程》等的有关规定，制定了《信息披露管理制

度》和《投资者关系管理制度》。公司董事长是信息披露工作的第一责任人、董事会秘书是信息披露工作的主要责任人，证券部具体负责信息披露及投资者关系管理工作，通过分级审批控制保证各类信息以适当的方式及时准确完整地向外部信息使用者传递。公司证券部负责及时跟踪监管部门的披露要求和公司需披露的信息。公司公开披露的信息文稿由证券部负责起草，由董事会秘书进行审核，在履行审批程序后加以披露。公司选择《证券时报》和巨潮资讯网作为指定信息披露媒体。公司证券部设专人负责回答投资者所提的问题，相关人员以已公开披露的信息作为回答投资者提问的依据。同时通过公司外部网络中的投资者关系栏目及时公布相关信息，与更广大的投资者进行广泛交流。

公司相关制度规定，信息披露相关当事人对所披露的信息负有保密义务，在未对外公开披露前不得以任何方式向外界透露相关内容。公司对所披露信息的解释由董事会秘书执行，其它当事人在得到董事会授权后可对所披露信息的实际情况进行说明。

## 五、内部控制的评价

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做出了长远规划：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 2011 年度内部控制自我评价报告》；审计机构华普天健会计师事务所（北京）有限公司出具了《合肥城建发展股份有限公司内部控制鉴证报告》（会审字[2012]0905 号）。全文分别于 2012 年 3 月 28 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）注册会计师出具的鉴证结论

审计机构华普天健会计师事务所（北京）有限公司审核了公司管理层编制的于 2011 年 12 月 31 日与财务报告相关的内部控制有效性的评价报告，认为：“合肥城建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告相关的内部控制于 2011 年 12 月 31 日在所有重大方面是有效的。”

## 六、关于“加强中小企业板上市公司内控规则落实”专项活动的开展情况

（一）2011 年 9 月 28 日，公司召开第四届董事会第二十五次会议决议，审议通过了《内部审计制度》、《公司内部控制规则落实情况自查表》和《关于“加强中小企业板上市公司内控规则落实”专项活动的整改计划》。

公司根据深圳证券交易所《关于开展“加强中小企业板上市公司内控规则落实”专项活动的通知》的相关要求，对照《中小企业板上市公司内控规则落实自查表》，认真积极的开展了内控规则专项自查。经过认真核查，公司发现在内控规则落实方面尚存在以下不足：

1. 存在问题：（1）公司《内部审计制度》未经公司董事会审议通过。（2）

公司尚未与具有从事代办股份转让券商业务资格的证券公司签署《委托代办股份转让协议》。

2. 整改措施：(1) 提交《内部审计制度》经公司第四届董事会第二十五次会议审议。(2) 根据《关于开展“加强中小企业板上市公司内控规则落实”专项活动的通知》及《深圳证券交易所中小企业板块证券上市协议》的内容，尽快与具有从事代办股份转让券商业务资格的证券公司签署《委托代办股份转让协议》。

3. 责任人：董事会秘书

4. 整改期限：2011 年 12 月底前完成。

(二) 2011 年 12 月 6 日，公司发布“关于内控规则落实情况整改完成的公告”(公告编号：2011026)，就整改完成情况公告如下：1. 公司《内部审计制度》经 2011 年 9 月 28 日召开的第四届董事会第二十五次会议审议通过（详见 2011 年 9 月 30 日巨潮资讯网 [www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)）。2. 公司于 2011 年 12 月 2 日与具有代办股份转让业务资格的平安证券有限责任公司签订了《委托代办股份转让协议》。

至此，《公司内部控制规则落实情况自查表》中发现的问题已如期完成整改。公司将继续完善内控制度建设，不断提升公司治理水平。

## 七、公司内部审计制度的建立和执行情况

### 2011 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）
<b>一、内部审计制度的建立情况</b>		
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	
<b>二、年度内部控制自我评价报告披露相关情况</b>		
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	是	

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		
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 2010 年度工作报告和内部审计部门对 2010 年度财务报表的内部审计报告；审议内部审计部门 2011 年度工作计划。 第二季度：审议内部审计部门 2011 年第一季度工作报告和内部审计部门对 2011 年第一季度财务报表的内部审计报告；审议内部审计部门 2011 年第二季度工作计划。 第三季度：审议内部审计部门 2011 年上半年工作报告和内部审计部门对 2011 年中期财务报表的内部审计报告；审议内部审计部门 2011 年第三度工作计划。 第四季度：审议内部审计部门 2011 年第三季度工作报告和内部审计部门对 2011 年第三季度财务报表的内部审计报告；审议内部审计部门 2011 年第四度工作计划。	
（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	第一季度：配合、督促年度审计机构完成 2010 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 2010 年度主要财务指标完成情况和 2011 年第一季度内部审计工作完成情况。 第二季度：报告 2011 年第一季度主要财务指标完成情况和 2011 年第二季度内部审计工作完成情况。 第三季度：报告 2011 年上半年主要财务指标完成情况和 2011 年上半年内部审计工作完成情况。 第四季度：报告 2011 年第三季度主要财务指标完成情况和 2011 年第三季度内部审计工作完成情况。	
（3）审计委员会认为公司内部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	不适用
(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)	不适用
(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 2011 年内部审计工作总结和 2012 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, 对公司存货及货币资金盘点进行监督等。
四、公司认为需要说明的其他情况(如有)	无

#### 八、年度报告披露重大差错责任追究制度的建立与执行情况

2010 年 3 月 29 日公司召开第四届董事会第十四次会议, 审议通过了《年报信息披露重大差错责任追究制度》。

报告期内, 公司未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息补充等情况。

## 第七节 股东大会情况简介

报告期内，公司共召开了一次股东大会：即 2010 年年度股东大会。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：

二〇一〇年年度股东大会（下称“本次会议”）于 2011 年 4 月 28 日 9 时 30 分在安徽省合肥市长江中路仁和大厦 24 楼会议室召开。参加本次会议的股东代表 24 人，代表所持股份总计 197,460,676 股，占公司股份总数的 61.687%。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 197,460,576 股同意，0 股反对，100 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 99.999%，审议并批准《公司 2010 年度董事会工作报告》。

（二）以 197,460,576 股同意，0 股反对，100 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 99.999%，审议并批准《公司 2010 年度监事会工作报告》。

（三）以 197,460,576 股同意，0 股反对，100 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 99.999%，审议并批准《公司 2010 年度财务决算报告》。

（四）以 197,460,576 股同意，0 股反对，100 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 99.999%，审议并批准《公司 2010 年度利润分配预案》。

（五）以 197,460,576 股同意，0 股反对，100 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 99.999%，审议并批准《公司 2010 年年度报告》及其摘要。

（六）以 197,460,576 股同意，0 股反对，100 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 99.999%，审议并批准《关于续聘 2011 年度审计机构的议案》。

（七）以 197,460,576 股同意，0 股反对，100 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 99.999%，审议并批准《公司 2011 年度银行借款计划》。

（八）以 197,460,576 股同意，0 股反对，100 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 99.999%，审议并批准《关于修改公司章程的议案》。

（九）以 197,460,676 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《关于提名田峰先生为第四届董事会董事候选人的议案》。

（十）以 197,460,576 股同意，0 股反对，100 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 99.999%，审议并批准《关于提名孔令刚先生为第四届董事会独立董事候选人的议案》。

## 第八节 董事会报告

### 一、管理层讨论与分析

#### (一) 报告期内房地产行业总体情况

2011 年全年国内生产总值 471,564 亿元,比上年增长 9.2%。全年全国房地产开发投资 61,740 亿元,比上年名义增长 27.9%(扣除价格因素实际增长 20.0%)。

2011 年房地产宏观调控继续步步推进,除了政策严厉程度升级之外,更注重地方政府对政策的落实:一方面是商品房价格控制目标,另一方面是保障房建设规模。调控内容涉及限购、限贷、保障房、房产税,调控范围亦从一线城市覆盖到二三线城市。相关政策条款包括如国务院 1 月 26 日出台的《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》,主要包括(1)要求地方政府一季度前公布全年价格控制目标、(2)多渠道建设保障性住房,加强管理,增加公租房供应、(3)二手房不足 5 年出售将全额征收营业税,加强土地增值税清算督查、(4)二套房首付款比例不低于 60%,贷款利率不低于基准利率的 1.1 倍、(5)落实保障性住房用地不低于住房建设用地供应总量的 70%的要求,确保用地供应等共八项措施,简称新“国八条”;3 月中旬,国土资源部下发通知,特别点明要“控价格、防地王”,杜绝土地出让中出现楼面地价超过同类地价历史最高的情况;7 月 12 日的新“国五条”,再次强调了严格落实地方政府房地产市场调控和住房保障职责,实施差别化住房信贷、税收政策和住房限购措施,遏制投机投资性购房,规范住房租赁市场;以及 8 月 17 日住建部出台的“新增限购城市名单的 5 项标准”,对 6 月份国家统计局新建住房价格指数同比增幅或 1 至 6 月新建住房价格指数月环比增幅较高、排名靠前的,6 月份新建商品住房均价比去年年底涨幅超过或者接近全年房价控制目标的,1 至 6 月新建商品住房或成交量同比增幅较高的五类城市要求限购,随后台州、衡州、珠海、烟台、廊坊等二三线城市分别限购或限价。

陆续出台的房地产宏观调控政策对市场的影响已经在 2011 年底的统计数据中体现:(1)土地成交款同比出现下降——房地产开发企业购置土地从一二线城市向三四线城市转移,造成了土地成交单价的下滑。全年房地产开发企业土地购置面积 4.09 亿平方米,比上年增长 2.6%,增速比上年回落 22.6 个百分点,土

地成交价款 8,049 亿元，同比增速创历史新低。(2) 商品房销售及新开工房屋面积增速大幅回落。2011 年全国商品房销售面积 10.99 亿平方米，增长 4.9%，增速比上年回落 5.7%。全国商品房销售额 59,119 亿元，增长 12.1%，增速比上年回落 6.8 个百分点；全国商品房待售面积 2.71 亿平方米，增长 26.1%，增速比上年加快 18.0 个百分点。2011 年全国一线城市月均成交面积 65 万平方米，低于 2008 年历史低点，较 2009 年下降 51%；二线城市月均成交 35 万平方米，较 2009 年下降 27%。全年全国新开工房屋面积 19.01 亿平方米，比上年增长 16.2%，增速较上年回落 24.4 个百分点。(3) 商业地产市场在此次调控中的相对优势已明显体现，其销售与开工状况均好于住宅市场。全年商业营业用房销售面积较上年增长 12.6%，销售金额增长 23.7%，比较住宅销售面积增长仅 3.9%，对应销售额增长 10.2%。商业营业用房新开工 2.07 亿平方米，增长 18.30%；住宅新开工面积 14.60 亿平方米，增长 12.90%。(4) 下半年全国房地产开发景气指数持续回落。国房景气指数从 2011 年 5 月的 103.20，回落至 12 月份的 98.89，在 11 月和 12 月出现了同比负增长。(5) 房地产企业资金来源增速回落。全年房地产开发企业本年资金来源 83246 亿元，比上年增长 14.1%，增速比上年回落 12.1 个百分点。

报告期内，合肥地区的房地产调控政策持续升级和深化。2011 年 3 月 24 日合肥限购令细则出台，其中实行限购的范围暂定为瑶海区、庐阳区、蜀山区和包河区四个行政区，并采取严格的差别化住房信贷政策，主要包括：(1) 信贷额度减少，贷款利率提高。对居民家庭（包括夫妻双方及未成年子女）贷款购买首套商品住房的及首付款比例不得低于 30%，对贷款购买第二套住房的，其首付款比例不得低于 50%。贷款利率不得低于基准利率的 1.1 倍。购买第 3 套及以上住房的，停止发放住房贷款。(2) 贷款门槛提高。非本市居民在本市购买商品住房申请贷款的应提供从申请之日起算的两年内在本市累计缴纳 1 年以上的个人所得税缴纳证明，或社会保险（城镇社会保险）缴纳证明。凡不能提供的商业银行暂停发放住房贷款。

此外，该限购令对房地产交易秩序也加大了监管力度，在商品房预售方面，合肥市规定房地产销售不得分层分单位预售商品住房，凡取得预售许可或者办理现房销售备案的房地产开发项目，要在 10 天内一次性公开全部的销售房源。在

资金监管方面，合肥市严禁房地产开发单位在获得预售许可证前变相收取资金，加强预售商品住房退房及合同备案信息变更管理工作，实行预售资金监管，确保预售资金用于商品住房项目工程建设，加强预售商品住房交付和质量管理，完善商品住房交付使用制度，强化预售商品住房质量保证机制。5月9日，安徽省《商品房销售明码标价规定》实施细则(试行)正式公布，并表示从发布之日起执行。根据这一规定，商品房销售实行一套一标价。2012年2月20日合肥市出台了《关于进一步做好房地产市场调控工作的通知》明确了2012年继续实施2011年的限购细则。

相关调控政策已经对合肥市房地产市场产生了广泛的影响：(1) 2011年合肥市在建项目总规模和新开工面积同比下降：全年商品房累计施工面积5,638.34万平方米，同比下降2.2%；商品房新开工1888.4万平方米，同比增长0.7%；商品房竣工654.89万平方米，同比下降26%。(2) 商品房销售量有所下降、全年市场供大于求：全市商品房和商品住宅销售面积分别为1197万平方米和917万平方米，同比分别下降11.44%和16.64%。(3) 土地市场持续低迷：①全年土地成交总量及成交单价下跌。2011年合肥市(不含四县、巢湖市)成交55宗土地共3,872.41亩，总成交金额约131.07亿元；比较2010年总成交面积4,598.99亩，成交总价197.9亿元，总成交面积下降了15.80%，每亩成交单价下跌了33.77%。②流拍时有发生，土地供应量逐渐走低。2011年一季度成交2,389.41亩土地，占全年总和的61.7%，进入二季度之后合肥市土地市场流拍连连，其中12月21日和22日推出的15宗，仅成交1宗，其余全部流拍。

值得注意的是2011年合肥市区的新建住宅成交均价较上年没有明显变化，但下半年呈明显下行趋势。2011年合肥市区新建住宅成交均价6,287.7元/平方米，较上年增加120.7元/平方米，对应增幅2.0%；去除集资房和别墅、精装修豪宅等项目，全年合肥普通商品房成交均价约为6,580元/平方米。4月份是普通商品房月成交均价波峰——6,825.3元/平方米，5月至8月月度均价基本在6,600元/平方米左右徘徊；之后逐渐走低，到11月为6,175.9元/平方米，相对波峰值下降了9.51%。

除合肥市以外，公司拥有开发项目的蚌埠市房地产市场受调控影响亦表现低迷。2011年蚌埠市累计成交套数为8,488套，累计成交面积85.5万平方米，同

比分别下降 22.2%和 24.2%。2011 年全年新增可售商品房 13,301 套，远远高于成交。2011 年住宅成交均价 4,915 元/平方米，同比上升 11.1%，均价走势呈抛物线图形——从 1 月份的 4,600 元/平方米左右升至 8 月的 5,600 元/平方米左右，后降至 11 月的 4,200 元/平方米；12 月份，受淮上区低价楼盘的影响，全市均价大幅下滑至约 3,460 元/平方米，环比 11 月跌幅达到 27.3%，12 月份成交套数仅 230 套，对应面积 2.2 万平方米，较 11 月分别减少 19.6%和 22.1%。截至 2011 年年底，蚌埠市房地产市场观望气氛浓厚，成交量价均跌破近两年最低点。

## （二）报告期内公司主要工作开展情况

2011 年，公司管理层下大决心、花大力气开展成本管理，充实并壮大了内控审计部，出台内部审计制度，有效防范企业经营风险，维护财产和资源的安全完整；拟定变更及签证类单据审批流程，规范管理人员的管理职责，提高成本意识，将责任落实到人；建立 ERP 系统，从前期规划设计、预决算、工程管理、合同管理及销售管理等模块对企业现有流程进行重新梳理，从事前、事中、事后进行全面进行管理，促进企业的管理升级。

公司进一步加强企业人力资源建设，构建人才梯队和学习型企业。结合公司各阶段重点工作，开展对新员工的入职培训和轮岗培训，使新员工能以最快的速度了解、认知公司的企业文化和岗位职责，提升快速适应岗位的能力；加大对专业技术人员的岗位培训，专业技术部门将培养年轻员工作为一项常态工作来抓，通过师带徒、项目负责制等形式使年轻技术人员快速成长；出台人才梯队建设方案，指导员工职业生涯规划，培养后备人才队伍；细化员工个人年度绩效考核，调动员工的积极性，促进员工与企业共同成长。

为在质量管理上有所突破，公司开展工程质量的课题研究，重点研究防开裂、防渗漏及提高回填土质量，组织各项目监理单位互查互纠，提高项目监督管理水平，且收效显著。琥珀名城茗园整个组团、琥珀新天地西苑 6-7#楼、10-18#楼、琥珀五环城 1-3#楼分别获得省、市安全质量标准化示范工地称号。在所有具备创建标准化示范工地的项目中，示范工地的通过率达到 72%。琥珀名城学校、蚌埠琥珀花园 6#楼获得安徽省建设工程“黄山杯”奖（省优质工程）；琥珀名城 47#楼获得 2011 年度合肥市建筑工程“琥珀杯”奖；琥珀名城茗园、琥珀新天地西

苑部分楼栋主体结构获得优良。

出台物业移交流程，明确项目竣工验收时由工程部、客户服务部及物业公司组成的验收移交小组对即将交付的房屋进行逐套检查，对投入使用的设备、设施进行逐项调试验收，确保房屋在交付时无大的质量隐患，为后期物业管理提供良好的基础，同时也有助于提高工程管理人员质量意识。此外，为进一步加强工程管理人员的质量意识，工程部每月安排人员去客户服务部轮岗，直接与业主面对面，使其在工作中转换角色，站在业主的角度上对当前的施工问题提出可行的改进措施，及时组织对住户的回访，针对回访意见完善后续工作，更加深入的理解公司“以人为本，塑造精品；以质为纲，追求卓越”的质量方针。

在市场大势无法撼动和逆转的情况下，公司从自身做起，加强销售队伍的管理。一是通过与市场接轨的薪酬改革调动置业顾问的积极性；二是通过微笑服务月活动的开展提高置业顾问的应变能力和服务态度；三是通过客户回访奖惩制度和年度末位淘汰制，增强置业顾问的危机意识；四是开展《合同法》、销售接待礼仪规范、专业技术知识等的培训，提升置业顾问的业务能力。

坚守安全生产红线，确保安全生产始终受控。作为房产建筑类生产型企业，公司紧抓安全生产不放松，紧绷安全生产这根弦。定期召开安全工作专题会议，结合社会上出现的安全生产事故明确近期安全工作重点，警钟常鸣；建章立制，规范操作，制定《综合应急救援预案》，明确突发公共事件、安全生产事故的上报程序；加强安全生产检查，公司管理层在各项目桩基开挖前都亲临现场进行安全指导，确保工程的安全性。琥珀新天地西苑 6#、7#获得合肥市安全文明示范工地称号；公司获得 2010 年度安徽省“安康杯”竞赛优胜企业。

### （三）报告期内公司经营业绩情况

报告期内，公司实现营业收入 109,653.16 万元，同比增长 29.35%；营业利润 21,144.18 万元，同比增长 15.01%；归属于上市公司股东的净利润 16,096.42 万元，同比增长 16.52%；销售回款 10.08 亿元，同比增长 9.53%；总资产 34.07 亿元，同比增长 9.22%；净资产 10.85 亿元，同比增长 13.48%。

报告期内，公司针对房地产市场的调控政策，根据区域房地产市场发展趋势，谨慎投资，改变土地储备策略，规避高价拿地，实现有限资源的优化配置。公司

加强资金管理能力，合理安排调度资金。报告期末货币资金较年初增长 69.11%；同时积极拓展融资渠道，报告期末借款 11.83 亿元，为生产经营提供了较好的资金保障，为未来经营和发展提供了有利的条件，降低了公司财务风险。针对房地产市场在调控的情况下市场观望气氛浓厚、价格小幅调整的实际情况，公司审时度势，稳健经营，一方面同巢湖和蚌埠子公司积极沟通协调，合理安排工程开工时间、开工面积和款项支付，同时针对合肥区域项目市场发展情况，掌握推盘节奏，将资金管理、业务发展、开工、预售等有效结合起来，统一安排，将宏观调控政策调控造成的企业风险降至最低。报告期内，公司保持普通商品住宅定位不变，加强产品技术含量，推进新技术的研究应用，提升产品品质，如推进产品节能技术的应用，产品技术含量提高——琥珀名城沁园以四项全优的佳绩获得国家康居示范工程、住宅 2A 性能认证，包括琥珀名城沁园在内的四个项目荣获合肥市可再生能源应用示范项目和奖励资金，提升了公司和项目的竞争力。根据项目特点及市场需求的演进，公司适量推出小户型、精装房，提升了项目利润，公司目前开发的项目从定位中低端到中高端，有效地覆盖了客户需求面，满足了客户差异化的需求，进一步丰富了公司的产品线。报告期内，公司积极推进先进的管理经验和方法，借助信息化平台，使用成本管理、合约管理等多种方法，减少土地、工程等方面成本上升给经营带来的不利影响。

#### （四）报告期内公司主营业务分析

##### 1、主营业务情况

公司主营业务为房地产开发经营，主要是普通商品住宅的开发，包括住宅、与住宅配套的商铺、车库等。报告期内，公司主营业务收入为商品房销售收入。结算项目面积 19.92 万平方米，同比增 20%；结算收入 10.96 亿元，同比增长 29.35%。其中，合肥地区共结算面积 14.74 万平方米，主要来自琥珀名城沁园、锦园、琥珀新天地西苑项目；蚌埠地区共结算 5.18 万平方米，主要来自琥珀花园二期项目。报告期末，公司预收账款余额 6.93 亿元，大部分将在 2012 年结算收入和利润，一定程度上保障了 2012 年经营业绩的实现。

#### 主要会计数据及财务指标变动情况表

单位：人民币元

报表项目	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日	变动率	变动原因
货币资金	522,523,639.95	308,976,344.06	69.11%	预收账款和银行借款等增加
预付款项	381,305,421.58	1,449,090,100.82	-73.69%	合肥地区琥珀五环城项目土地出让金转入开发成本
存货	2,457,772,849.64	1,315,811,663.84	86.79%	银行借款增加和借款利率上浮
应付利息	2,287,029.39	1,475,138.51	55.04%	上年长期借款于一年内到期转入所致
一年内到期的非流动负债	240,000,000.00			
其他非流动负债	793,700.00	3,220,800.00	-75.36%	琥珀名城沁园、锦园以及琥珀新天地获取可再生能源补助的项目已经竣工,将补助款结转至营业外收入
未分配利润	314,937,671.90	207,907,028.63	51.48%	本年实现利润
营业成本	713,878,185.94	521,122,120.96	36.99%	本年项目销售构成较上年不同
财务费用	29,150,580.99	6,272,325.73	364.75%	本年部分专门借款项目竣工,其对应的专门借款利息停止资本化所致
资产减值损失	607,462.08	3,271,160.25	-81.43%	本年部分存货实现销售,存货跌价准备计提金额减少
投资收益	300,000.00	800,000.00	-62.50%	国正小额贷款现金分红降低
营业外收入	3,270,820.00	113,342.00	2785.80%	琥珀名城沁园、锦园以及琥珀新天地获取可再生能源补助的项目已经竣工,将补助款结转至营业外收入
营业外支出	48,018.82	94,427.41	-49.15%	上年同期支付违约金较多

## 2、主要产品、原材料等价格变动情况

### 营业收入和营业成本对比分析表

单位：人民币万元

项目名称	2011 年度			2010 年度		
	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入	营业成本	毛利率
世纪阳光花园	2,028.39	1,833.80	9.59%	25,389.53	14,360.20	43.44%
琥珀名城	49,903.70	34,498.66	30.87%	25,330.84	13,968.64	44.86%
蚌埠琥珀花园	28,796.76	19,655.53	31.74%	21,927.94	18,042.14	17.72%
世纪阳光大厦	16,181.50	8,263.32	48.93%	12,005.22	5,704.17	52.49%
琥珀新天地	12,736.70	7,131.63	44.01%			
安居苑				102.92	25.91	74.82%
合计	109,647.06	71,382.94	34.90%	84,756.46	52,101.05	38.53%

报告期毛利率 34.90%，较上年毛利率下降 3.63%，下降的主要原因为各个结算项目占收入比重构成不同。报告期毛利率下降的主要由 2 个项目造成：世纪阳光花园项目销售 2,028 万元，主要是毛利率较低的地下车位构成；琥珀名城毛利率下降原是由于为获得国家康居示范工程、住宅 2A 性能认证，以及合肥市可再生能源应用示范项目，增加了项目的部分后期投入，提升了项目技术水平和科技

含量，赢得的客户和行业主管部门的赞誉。

### 3、主要供应商情况

报告期内，公司继续采用工程建设项目招标和工程主要原材料集中采购的方式，降低建设成本，发挥采购规模效益。

报告期内，公司从前 5 名供应商的采购额合计 3.7 亿元，供应商为支付土地款和土建总承包，占全年采购总额的 52.28%。

### 4、主要客户情况

报告期内，公司的产品为商品住宅及少量商铺，订单主要为商品房销售合同。在项目达到预售条件并办理预售许可证后，公司与购房者签订购房合同并报行业主管部门备案。报告期内，公司销售回款 10.08 亿元，个人购房者为主力客户群，客户众多而且很分散，绝大部分客户的单笔业务金额占公司年度销售金额的比例较小。2011 年，公司前 5 名客户的营业额约为 8,094 万元，占全年营业收入的比例为 7.38%。

### 5、主营业务按行业、产品和地区分布情况

单位：人民币万元

地区名称	2011 年度		2010 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
安徽省内	109,647.06	71,382.94	84,756.46	52,101.05
其中：蚌埠地区	28,796.76	19,655.53	21,927.94	18,042.14
合肥地区	80,850.30	51,727.41	62,828.52	34,058.92

公司为区域性开发商，主要市场在安徽省内。报告期内，合肥地区销售收入较上年增加 29%，蚌埠较上年增长 31%。报告期末，蚌埠地区琥珀花园已开发完毕，蚌埠琥珀新天地正在做开工前的准备工作。

### 6、非经常性损益情况

单位：人民币元

项目	2011 年度	2010 年度
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	3,240,800.00	-

标准定额或定量享受的政府补助除外)		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-17,998.82	18,914.59
所得税影响额	-805,700.30	-4,728.65
合 计	2,417,100.88	14,185.94

公司 2010 年度收到合肥市城乡建设委员会、合肥市财政局拨付的合肥市首批可再生能源建筑应用示范项目奖励补助资金，其中琥珀名城沁园、锦园项目收补助款 2,592,000.00 元，琥珀新天地项目收补助款 628,800.00 元，因可再生能源项目尚未完工验收，计入递延收益。报告期内，上述项目完工并通过验收，将收到的补助款转入营业外收入。另外，报告期内公司收到合肥市经济和信息化委员会 2010 年节能奖励 20,000.00 元。

## 7、主要费用情况

单位：人民币万元

项目	2011 年度	2010 年度	增减变动	原因
销售费用	1,536.16	1,273.25	20.65%	琥珀五环城和琥珀名城和园预售，新增广告费用投入
管理费用	3,065.94	2,917.62	5.08%	公司经营规模扩大、项目增加，相应人工成本和管理成本增加
财务费用	2,915.06	627.23	364.75%	银行借款增加和借款利率上升
资产减值损失	60.75	327.12	-81.43%	主要系报告期存货对外销售，存货跌价准备计提金额减少所致

## (五) 报告期内公司现金流量状况分析

单位：人民币万元

项 目	2011 年度	2010 年度	变动幅度	原因
销售商品、提供劳务收到的现金	100,873.97	92,097.25	9.53%	
收到其他与经营活动有关的现金	265.11	428.45	-38.12%	
购买商品、接受劳务支付的现金	71,238.76	163,357.16	-56.39%	较上年同期本期支付土地款较小
支付给职工以及为职工支付的现金	1,406.27	1,207.30	16.48%	
支付的各项税费	15,764.68	10,990.97	43.43%	预售款项增长的营业税和清算土地增值税
支付其他与经营活动有关的现金	2,920.11	3,284.60	-11.10%	
经营活动产生的现金流量净额	9,809.26	-86,314.32	-111.36%	
取得投资收益收到的现金	30.00	80.00	-62.50%	国正小额贷款公司现金分红降低
收到其他与投资活动有关的现金	399.64	247.28	61.61%	存款利率增加
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	123.41	118.54	4.11%	

投资活动产生的现金流量净额	306.23	208.74	46.70%	
吸收投资收到的现金	-	1,200.00	-100.00%	2010 年, 巢湖置业少数股东增资
取得借款收到的现金	71,674.00	79,615.20	-9.97%	
收到其他与筹资活动有关的现金	400.00			
偿还债务支付的现金	51,000.00	8,000.00	537.50%	借款到期偿还
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	9,834.76	4,339.07	126.66%	支付贷款利息增加
支付其他与筹资活动有关的现金	-	1,200.00	-100.00%	子公司偿还股东招标公司借款
筹资活动产生的现金流量净额	11,239.24	67,276.13	-83.29%	

从现金流构成分析, 公司 2011 年度、2010 年度销售商品、提供劳务收到的现金占营业收入的比率分别 91.99%、108.64%, 收到销售商品、提供劳务收到的现金较上年增长 9.53%, 说明公司主营业务现金比率较高, 商品房销售状况较好, 资金运转正常, 资金可以满足正常生产经营需求。公司 2011 年度、2010 年度经营活动产生的现金流量净额分别为 9,809.26 万元和-86,314.32 万元。2011 年经营活动产生的现金流量净额较 2010 年由负转正, 主要原因是公司 2011 年销售回款同比增加。报告期内, 公司针对宏观调控政策, 谨慎投资, 支付的购置土地款金额下降, 受上述土地储备投资谨慎策略影响, 公司筹资活动产生的现金流量净额下降 83.29%, 降低了财务风险, 减少了行业宏观政策波动对经营的影响。

## (六) 报告期内公司资产状况分析

### 1、主要资产情况

资产类别	存放状态	性质	使用情况	盈利能力情况	减值情况	相关担保、诉讼、仲裁等情况
仁和大厦办公楼	合肥市长江中路 319	办公楼	公司自用		无	无
蚌埠子公司办公楼	蚌埠市航苑路 70 号	办公楼	临时出租	2011 年租金 5.5 万元	无	无

### 2、资产构成变动情况

资产	2011 年结构	2010 年结构	增减变动	同比增减(%)达到 30% 的说明
流动资产:				
货币资金	15.34%	9.91%	5.43%	

预付款项	11.19%	46.46%	-35.27%	琥珀五环城项目土地出让金本年转入开发成本
其他应收款	0.08%	0.08%	0.01%	
存货	72.15%	42.19%	29.96%	琥珀五环城项目土地出让金本年转入开发成本
流动资产合计	98.76%	98.63%	0.13%	
长期股权投资	0.59%	0.64%	-0.05%	
固定资产	0.51%	0.58%	-0.07%	
无形资产	0.02%	0.00%	0.02%	本年度新购管理软件
递延所得税资产	0.13%	0.15%	-0.02%	
非流动资产合计	1.24%	1.37%	-0.13%	
资产总计	100.00%	100.00%	0.00%	

报告期内，公司根据房地产调控政策和市场发展，谨慎投资、稳健经营，在保持发展的同时，保持资产结构的健康，不断增强资产实力。与上年同期相比，报告期内资产结构比例无重大变化，其中有所变化的是预付款项和存货科目，为合肥地区琥珀五环城土地的取得所致。

### 3、存货变动情况

单位：人民币万元

项目	2011 账面价值	2010 账面价值	增减变动	原因
开发成本	201,455.90	98,385.85	104.76%	琥珀五环城土地的取得增加开发成本所致
开发产品	44,303.04	33,161.46	33.60%	尚未办理兑现面积，正常生产经营库存
出租开发产品	18.34	33.86	-45.82%	为临时出租开发产品，报告期内减少为销售了部分出租开发产品
合计	245,777.28	131,581.17	86.79%	

### 4、金融资产投资情况

报告期末，公司不存在较大金额的证券投资等金融资产、委托理财等财务性投资或套期保值等相关业务。

### （七）报告期内公司负债状况分析

#### 1、主要债务变动情况

单位：人民币万元

负债和股东权益	2011 年	2010 年	增减变动	同比增减 (%) 达到 30%的说明
流动负债：	-	-		
短期借款	30,000.00	34,000.00	-11.76%	
应付账款	27,842.95	23,579.47	18.08%	
预收款项	69,338.51	78,117.71	-11.24%	
应付职工薪酬	279.50	242.60	15.21%	
应交税费	11,949.92	12,343.40	-3.19%	
应付利息	228.70	147.51	55.04%	借款及借款利率较上年增加
其他应付款	2,575.39	2,307.67	11.60%	
一年内到期的非流动负债	24,000.00	-		
流动负债合计	166,214.98	150,738.36	10.27%	
非流动负债：				
长期借款	64,289.20	63,615.20	1.06%	
其他非流动负债	79.37	322.08	-75.36%	琥珀名城沁园、锦园以及琥珀新天地获取可再生能源补助的项目已经竣工，将补助款结转至营业外收入
非流动负债合计	64,368.57	63,937.28	0.67%	
负债合计	230,583.55	214,675.64	7.41%	

#### 2、偿债能力指标分析

近三年各项偿债能力指标分析表：

项目	2011 年	2010 年	2009 年	2009-2011 年平均值
流动比率（倍）	2.02	2.04	1.86	1.97
速动比率（倍）	0.55	1.17	0.9	0.87
资产负债率（合并）（%）	67.69%	68.83%	61.33%	65.95%
利息保障倍数	4.2	5.63	16.39	8.74

报告期末，公司流动比率 2.02，比最近三年平均值提升 0.05，比 2010 年降低 0.02，主要原因为一年内到期的非流动负债增加。

报告期末，公司速动比率 0.55，比最近三年平均值降低 0.32，比 2010 年降低 0.62，主要原因为琥珀五环城项目为分期开发项目，一次性购入、分期开发

造成公司速动比率受土地储备影响较为突出。同时也受宏观调控的影响，公司存货去化率下降造成流动比率和速动比率降低。

报告期末，公司合并报表的资产负债率为 67.69%，比最近三年平均值提高 1.74 个百分点，比 2010 年降低 1.14 个百分点，说明公司总体负债水平同比略有下降，主要因为公司针对目前宏观调控政策和房地产市场发展趋势，坚持稳健经营，负债率控制水平得当。

报告期末，公司扣除预收账款后净负债率为 47.33%，继续保持在行业较低的水平。公司预收账款期末余额 69,338.52 万元，预收账款并不构成实际偿债压力。净负债相比 2010 年末的 43.78%，同比小幅上升 3.55 个百分点，公司偿债能力继续保持稳定。在整体金融环境趋紧的情况下，公司有效的利用各种融资手段，降低融资成本，财务有息负债占全部资产的比例 34.72%，同比小幅上升 3.43 个百分点，仍然保持较低的负债水平，体现财务的稳健性原则。在投资上坚持谨慎的策略，公司在行业整体融资环境相对紧张的情况下，仍然保持着相对良好的资金状况。截至报告期末，公司持有货币资金 5.23 亿元，比年初增长 69%，超过负债增长率，公司偿债能力保持稳定。

报告期末，公司利息保障倍数为 4.2，比最近三年平均值降低 4.54，比 2010 年降低 1.43。利息保障倍数同比降低，主要原因是随着公司规模扩大，借款融资规模不断扩大和贷款利率提升，利息支出增加。报告期末公司借款余额 11.83 亿元，比 2010 年增加 2.07 亿元，同比提高 21.18%。

#### （八）报告期内公司资产营运能力分析

近三年存货周转率和总资产周转率分析表：

项目	2011 年	2010 年	2009 年	2009-2011 年平均值
存货周转率	0.45	0.64	0.68	0.59
总资产周转率	0.32	0.27	0.34	0.31

报告期内，公司存货周转率为 0.45，比最近三年平均值降低 0.14，比 2010 年降低 0.19

报告期内，公司总资产周转率为 0.32，与最近三年平均值持平，但较 2010 年上升 0.05，主要原因是报告期内合肥地区琥珀五环城项目土地取得增加了存

货，报告期末存货较期初增加 11.42 亿元，上升 86.79%，琥珀五环城项目土地预付转存货造成存货周转率略有降低。

公司报告期内存货周转率的降低，既与土地储备的一次性投入有关，也受宏观调控政策影响。为提高存货周转率，公司在报告期内采取了以下措施：一是，缩短项目前期规划设计的时间；二是公司目前项目定位和客户定位不变，定位于具有一定经济增长潜力的中等城市，发展产品性价比高，能够满足所在城市客户个性化需求，销售状况良好，资金回笼速度快的项目；三是将多年开发经营形成的开发、运营管理经验固化下来，通过管理软件，形成严格有效的生产管理系统，从而加快管理复制，提高项目运作效率。

### （九）报告期内主要子公司或参股公司的经营情况及业绩情况

单位：人民币万元

公司名称	持股比例及是否列入合并报表	2011年净利润	2010年净利润	同比变动比例%	对合并净利润的影响比例%
合肥城建蚌埠置业有限公司	持股 100%，纳入合并报表	5304.22	1371.91	286%	33%
合肥城建巢湖置业有限公司	持股 80%，纳入合并报表	-211.98	-110.04	-92.63%	1.3%

#### 1、合肥城建蚌埠置业有限公司

全资子公司——合肥城建蚌埠置业有限公司成立于 2007 年 7 月，注册资本 10,000 万元。

报告期末，该公司总资产 34,398.91 万元，净资产 26,187.23 万元。报告期内，该公司营业收入 28,802.26 万元，净利润 5,304.22 万元。（以上财务数据已经华普天健会计师事务所（北京）有限公司审定）。

2011 年，该公司开发的琥珀花园项目 6#楼获得安徽省建设工程“黄山杯”奖（省级优质工程）。目前，琥珀花园项目已基本兑现完毕，琥珀新天地项目正在做开工前的准备工作。

#### 2、合肥城建巢湖置业有限公司

控股子公司——合肥城建巢湖置业有限公司成立于 2007 年 7 月，注册资本 8,000 万元。报告期末，公司拥有其 80%的股权，安徽省国际招标有限责任公司持有 20%的股权。

报告期末，该公司总资产额 10,392.77 万元，净资产 7,696.38 万元。报告期内，未实现营业收入，净利润-211.98 万元。（以上财务数据已经华普天健会计师事务所（北京）有限公司审定）。

#### （十）公司对未来发展的展望

##### 1、2012 年房地产政策和市场的分析与判断

2012 年 3 月 5 日的政府工作报告已经确定了今年全年的房地产调控方向：“巩固房地产市场调控成果”将是 2012 年房地产调控的政策主题，“促进房价合理回归”是政策目标，“继续严格执行并逐步完善抑制投机投资性需求的政策措施”和“做好保障房建设和管理工作”是政策核心，住房信息系统建设和扩大房产税改革试点是政策重点。一些具体措施将出现新动向：全年保障房开工建设的目标是 700 万套，比预期的 1000 万套有所下降。另一方面，个人住房信息系统的建设被纳入本年房地产调控的重点工作之一。

房地产调控对刚性需求的选择性放松已经明显。2011 年 11 月 30 日，中国银行决定，从 2011 年 12 月 5 日起，下调存款类金融机构人民币存款准备金率 0.5 个百分点。政策鼓励的住宅刚性需求，信贷额度的增加，使首套房的贷款利率从前期的普遍上浮，回落至基准利率，目前已经在一二线城市的多家银行蔓延。

公司管理层亦认同 2012 年房地产调控政策不会有较大幅度的动摇——2008 年的房地产政策大反转导致的高通胀及高房价，促使未来房地产政策的重新放松将异常审慎；同样，2009 年房地产市场井喷的局面在未来出现的可能性非常微小；但 2011 年 12 月合肥地区颁布的公积金贷款放松政策（借款人及配偶均按规定正常缴存住房公积金，最高贷款额调整至 45 万元；借款人单方按规定缴存住房公积金的，最高贷款额调整至 35 万元。）及 2012 年年初颁布的鼓励首次置业，降低首套房按揭利率等政策对房地产市场复苏，会起到一定的积极作用。

##### 2、2012 年度公司业务发展的展望

公司 2012 年工作重点是：推行“内控治理”主题年活动，保证“资金、品牌”两条生命线，实施“标准化开发、复合型年轻人才、多元化发展”三项战略。

2012 年是公司“内控治理年”。目前房地产行业受市场形势影响，商品房价

格的顶部很难抬高甚至在下降，存量产品去化速度也很缓慢；但土地成本、材料成本、融资成本等不断上涨使底部抬高，房地产的利润空间不断被挤压，必须通过完善的企业内部控制制度、流程体系、授权集权来强化成本管理，向成本要效益。目前，公司已经在内控审计工作方面有一定成绩，包括健全了职能部门，出台了内控审计制度、设计了审批流程、建立了软件系统等。2012 年，公司内控体系将搭建得更加完善，将内控流程进行梳理，加强全过程实施和监督。

2012 年公司将重点维护好“资金、品牌”两条生命线。公司将根据现金流状况，选择合适的营销策略，全员营销，举全公司之力，闯过住宅销售的难关；另外通过琥珀五环城写字楼、商业的销售，为回笼资金“补血”。

公司管理层始终坚信品牌是企业的灵魂和生命，品牌的塑造和维护需要数十年甚至上百年的时间，但是毁灭可能就在瞬息之间。企业最大的社会责任就是给消费者提供好的产品，而消费者回馈给企业的就是持久的生命力。在市场下滑、产能过剩的房地产形势下，品牌企业无疑有较好的防御能力，也只有品牌房企才能担负起消费者对于产品和服务的信任。公司从开发琥珀山庄以来一直注重产品质量，从来没有放松过对产品质量的要求——一直做到了加强计划管控、强化质量管理、保证建设周期，把真正好的产品交到客户手中，也因此积累了大批的忠实客户。品牌的价值还体现在服务上，房地产开发流程的全过程都要树立客户服务意识，公司今年在物业服务的监督管理方面还会继续加强，通过对物业公司实施奖励机制，同时借助优秀的物业管理顾问，提高现有小区的物业服务质量。

2012 年公司还要重点研究实施三项战略，分别是标准化开发战略、复合型年轻人才战略和多元化发展战略。公司管理层已经形成共识，在资金允许的情况下，将探索从单一住宅地产开发向适度参与商业地产开发转型，公司也将进一步关注旅游地产、养老地产等，积极寻求股权合作开发、项目代建等多种途径，探索产业融合创新。

## 二、公司投资情况

### （一）报告期内，公司募集资金使用情况

为规范募集资金的管理和使用，保护投资者利益，公司根据《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《进一步规范上市公司募集资金使用的

通知》和《中小企业板上市公司募集资金管理细则》等法律、法规的规定和要求，结合公司实际情况，制定了《合肥城建发展股份有限公司募集资金管理制度》（以下简称“《募集资金管理制度》”）。根据《募集资金管理制度》规定，公司对募集资金采用专户存储制度，并严格履行使用审批手续，以便对募集资金的管理和使用进行监督，保证专款专用。

报告期内，公司未募集资金，也无报告期之前的募集资金延续到报告期内使用的情况。

## （二）报告期内，公司非募集资金投资的重大项目

单位：（人民币）万元

项目名称	项目金额	项目进度	项目收益情况
合肥琥珀新天地东苑	30,000.00	40%	未结转收益
合肥琥珀五环城和风阁	70,000.00	50%	未结转收益
合肥琥珀名城和园	120,000.00	25%	未结转收益
合计	220,000.00	-	-

## （三）报告期内，公司权益投资情况

公司长期股权投资——投资合肥市国正小额贷款有限公司 2,000 万元，占其注册资本的 10%，报告期内收到现金红利 30 万元，确认了投资收益。

## 三、董事会日常工作情况

### （一）董事会会议召开情况及决议内容

#### 1、第四届董事会第十九次会议

2011 年 3 月 29 日 15 时 30 分，公司第四届董事会第十九次会议在本公司二十四楼会议室召开，9 名董事全体出席会议。会议审议通过了以下议案：

- （1）审议《公司 2010 年度总经理工作报告》；
- （2）审议《公司 2010 年度董事会工作报告》；
- （3）审议《公司 2010 年度财务决算报告》；
- （4）审议《公司 2010 年度利润分配预案》；
- （5）审议《公司 2010 年年度报告》及其摘要；
- （6）审议《公司 2010 年度募集资金存放与使用情况的专项报告》；
- （7）审议《公司 2010 年度内部控制自我评价报告》；

- (8) 审议《关于续聘 2011 年度审计机构的议案》;
- (9) 审议《公司 2011 年度银行借款计划》;
- (10) 审议《关于董事杨林先生、张牧岗先生辞职的议案》;
- (11) 审议《关于修改公司章程的议案》;
- (12) 审议《关于提名田峰先生为第四届董事会董事候选人的议案》;
- (13) 审议《关于提名孔令刚先生为第四届董事会独立董事候选人的议案》;
- (14) 审议《关于召开 2010 年年度股东大会的议案》。

## 2、第四届董事会第二十次会议

2011 年 4 月 6 日 15 时 30 分，公司第四届董事会第二十次会议在本公司二十三楼会议室召开，7 名董事全体出席会议，会议审议通过了以下议案：

- (1) 审议《关于拟向中国证监会申请撤回发行股份购买资产暨重大资产重组申报材料的议案》。

## 3、第四届董事会第二十一次会议

2011 年 4 月 21 日 15 时 30 分，公司第四届董事会第二十一次会议在本公司二十三楼会议室召开，7 名董事全体出席会议，会议审议通过了以下议案：

- (1) 审议《公司 2011 年第一季度报告》。

## 4、第四届董事会第二十二次会议

2011 年 5 月 3 日 15 时 30 分，公司第四届董事会第二十二次会议在本公司二十三楼会议室召开，9 名董事全体出席会议，会议审议通过了以下议案：

- (1) 审议《关于拟收购中国房地产开发合肥置业有限公司 100% 股权的议案》。

## 5、第四届董事会第二十三次会议

2011 年 6 月 21 日 10 时，公司第四届董事会第二十三次会议在本公司二十三楼会议室召开，9 名董事全体出席会议，会议审议通过了以下议案：

- (1) 审议《关于聘任公司总工程师的议案》;
- (2) 审议《关于聘任公司董事会秘书的议案》。

#### 6、第四届董事会第二十四次会议

2011 年 8 月 24 日 15 时 30 分，公司第四届董事会第二十四次会议在本公司二十三楼会议室召开，9 名董事全体出席会议，会议审议通过了以下议案：

- (1) 审议《公司 2011 年半年度报告》；
- (2) 审议《关于聘任公司内控审计部负责人的议案》；
- (3) 审议《关于聘任公司证券事务代表的议案》。

#### 7、第四届董事会第二十五次会议

2011 年 9 月 28 日 15 时 30 分，公司第四届董事会第二十五次会议在本公司二十三楼会议室召开，9 名董事全体出席会议，会议审议通过了以下议案：

- (1) 审议《内部审计制度》；
- (2) 审议《公司内部控制规则落实情况自查表》；
- (3) 审议《关于“加强中小企业板上市公司内控规则落实”专项活动的整改计划》。

#### 8、第四届董事会第二十六次会议

2011 年 10 月 20 日 15 时 30 分，公司第四届董事会第二十六次会议在本公司二十三楼会议室召开，9 名董事全体出席会议，会议审议通过了以下议案：

- (1) 审议《公司 2011 年第三季度报告》。

#### (二) 董事会对股东大会决议的执行情况

董事会组织实施了 2010 年度股东大会审议通过《公司 2010 年度利润分配方案》，以 2010 年 12 月 31 日的总股本 320,100,000 股为基数，向全体股东每 10 股派 1 元人民币现金（含税，扣税后，个人、证券投资基金、合格境外机构投资者实际每 10 股派 0.9 元）；对于其他非居民企业，公司未代扣代缴所得税，由纳税人在所得发生地缴纳。

本次权益分派股权登记日为 2011 年 6 月 17 日；除权除息日为 2011 年 6 月 20 日。

### （三）董事会各委员会的履职情况

#### 1、提名委员会

2011 年 3 月 29 日，提名委员会召开 2011 年第一次会议，提名田峰先生为第四届董事会董事候选人，提名孔令刚先生为第四届董事会董事候选人。

2011 年 6 月 21 日，提名委员会召开 2011 年第二次会议，提名王庆生先生为第四届董事会总工程师候选人，提名田峰先生为第四届董事会董事会秘书候选人。

#### 2、薪酬考核委员会

2011 年 3 月 29 日，薪酬考核委员召开 2011 年第一次会议，会议根据薪酬考核制度对公司董事、监事及高级管理人员进行考核，确认其薪酬情况。

#### 3、审计委员会

2011 年 3 月 29 日、4 月 21 日、8 月 24 日、10 月 20 日，审计委员会分别召开 2011 年第一次至第四次会议，对公司每季度财务报表，内控审计部提交的审计工作总结等事项进行了审议，并就公司内控制度的建立健全及执行情况给予指导和意见。

在 2011 年年报审计工作中，审计委员会与审计机构协商确定年度财务报告审计工作时间安排，对公司财务报表进行审阅；督促审计工作进展，保持与审计会计师的联系和沟通，就审计过程中发现的问题及时交换意见，确保审计的独立性和审计工作的如期完成。同时，对审计机构的年报审计工作进行总结和评价，并建议续聘年审会计师事务所，形成决议提交董事会。

## 四、公司 2011 年度利润分配或公积金转增股本预案

### （一）公司 2011 年度利润分配预案

经华普天健会计师事务所（北京）有限公司审计，公司 2011 年归属于母公司所有者的净利润 160,964,214.17 元，加年初未分配利润 207,907,028.63 元，减去 2011 年度提取法定盈余公积金 10,961,785.45 元，提取任意盈余公积金

10,961,785.45 元，减去 2010 年度利润分配 32,010,000.00 元，2011 年末可供分配的利润 314,937,671.90 元。

公司 2012 年 3 月 26 日召开的第五届董事会第二次会议通过 2011 年度利润分配预案，拟以 2011 年 12 月 31 日的总股本 320,100,000 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 1.00 元（含税）。

## （二）公司最近三年现金分红情况

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率	年度可分配利润
2010 年	32,010,000.00	138,143,930.20	23.17%	207,907,028.63
2009 年	9,603,000.00	110,842,724.52	8.66%	184,449,829.65
2008 年	32,010,000.00	83,229,206.30	38.46%	124,182,625.83
最近三年累计现金分红金额占最近年均净利润的比例（%）				66.48%

## 五、其他需要披露的事项

### （一）公司投资者关系管理

公司董事会秘书田峰先生为投资者关系管理负责人，公司证券部负责投资者关系管理的日常事务。

2011 年度，公司高层加强了对投资者关系工作的关注度，非常珍惜与投资者沟通交流的机会，主动加强了与投资者特别是机构投资者的联系和沟通。同时，公司积极做好投资者关系活动档案的建立和保管，妥善地安排机构投资者、行业分析师、新闻媒体等特定对象到公司现场参观、座谈、调研等活动的接待和建档工作，并切实做好相关信息的保密工作。公司在投资者关系互动平台上开设在线交流窗口，与投资者进行实时在线的互动交流。

公司把投资者关系管理作为一项长期、持续的工作来开展，努力以更多的方式和途径，使广大投资者能够更多地了解公司的生产经营、战略发展，积极维护与投资者的关系，树立公司良好的市场形象。

公司将继续认真做好信息披露工作，确保披露信息的真实、准确、及时、完整，以便于投资者及时、全面地了解公司的经营状况和各项重大事项的进展情况。

## (二) 报告期内，公司接待调研、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	谈论的主要内容及提供的资料
2011 年 03 月 30 日	仁和大厦 23 楼会议室	实地调研	浙商证券 戴方	2010 年合肥市房地产市场情况， 公司重大资产重组的进展情况
2011 年 05 月 06 日	仁和大厦 23 楼会议室	实地调研	中信证券 陈聪	2010 年合肥市房地产市场情况

(三) 报告期内，公司指定信息披露报纸为《证券时报》，未发生变更。

## 第九节 监事会报告

2011 年度，公司监事会严格按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》及国家有关规定，列席了董事会所有会议，对公司的董事、高级管理人员履行职务情况、生产经营情况、财务状况行使了监督权利，独立发表意见，尽职地履行了公司章程所赋予监事会的各项职责。

### 一、监事会的工作情况

报告期内，合肥城建发展股份有限公司第四届监事会召开 4 次会议，会议召开情况和会议议案内容如下：

#### （一）第四届监事会第十次会议

2011 年 3 月 29 日 17 时 30 分，公司第四届监事会第十次会议在公司二十三楼会议室召开，3 名监事全部出席会议。会议审议通过了以下议案：

1. 审议《公司 2010 年度监事会工作报告》；
2. 审议《公司 2010 年度财务决算报告》；
3. 审议《公司 2010 年度利润分配预案》；
4. 审议《公司 2010 年年度报告》及其摘要；
5. 审议《公司 2010 年度募集资金存放与使用情况的专项报告》；
6. 审议《公司 2010 年度内部控制自我评价报告》。

#### （二）第四届监事会第十一次会议

2011 年 4 月 21 日 18 时，公司第四届监事会第十一次会议在公司二十三楼会议室召开，3 名监事全部出席会议。会议审议通过了《公司 2011 年第一季度报告》。

#### （三）第四届监事会第十二次会议

2011 年 8 月 24 日 17 时 30 分，公司第四届监事会第十二次会议在公司二十三楼会议室召开，3 名监事全部出席会议。会议审议通过了《公司 2011 年半年度报告》。

#### （四）第四届监事会第十三次会议

2011 年 10 月 20 日 17 时 30 分，公司第四届监事会第十三次会议在公司二十三楼会议室召开，3 名监事全部出席会议。会议审议通过了《公司 2011 年第

三季度报告》。

## 二、监事会对公司依法运作情况的独立意见

报告期内，公司监事会遵照有关法规和《公司章程》的规定，贯彻“公平、公开、公正”的原则，针对公司日常经营运作管理情况、各项内控制度执行情况以及公司董事、高级管理人员执行公司职务情况进行了监督。监事会认为，公司董事及高级管理人员能够遵循《公司法》、《公司章程》的各项要求行使职权；能够按照 2010 年年度股东大会提出的 2011 年度工作目标开展公司的经营管理工作，同时根据证券监管部门的要求建立、不断健全和完善内部控制制度，使公司的治理水平和规范化程度得到进一步的提高，资金运作和投资项目决策均能按照规定程序进行，董事会及高级管理人员对股东大会形成的各项决议均能严格执行，确保股东大会决议的贯彻落实。

通过对公司董事及高级管理人员的监督，监事会认为，公司董事及高级管理人员均能本着为公司股东谋取最大利益的准则，忠于职守、兢兢业业、开拓进取，在执行公司职务时严谨自律，未发现有违犯法律、法规、《公司章程》或损害公司利益的行为，公司依法运作情况良好。

## 三、监事会对检查公司财务情况的独立意见

报告期内，公司监事会对公司的财务状况进行了认真、细致的检查，监事会认为，公司财务管理、内部控制制度健全，会计无重大遗漏和虚假记载，公司财务状况、经营成果良好，财务报告真实、客观地反映了公司 2011 年度的财务状况和经营成果。

华普天健会计师事务所（北京）有限公司对公司 2011 年年度财务报告出具了标准无保留意见的审计报告，我们认为审计报告真实、客观、准确地反映了公司的财务状况。

## 四、监事会对公司关联交易情况的独立意见

报告期内，公司没有与关联方发生关联交易行为。

## 第十节 重要事项

### 一、公司治理情况

公司严格按照《公司法》、《证券法》等法律法规的有关规定，根据自身实际情况和经营目标制定了公司内部管理控制制度，并随着公司经营发展不断完善。公司通过培训学习，不断完善公司治理结构，规范公司运作，强化公司内部控制执行力和监督检查力度。报告期内，各项内控制度均得到有效的执行。

报告期内，公司召开了八次董事会（第四届董事会第十九次会议、第二十次会议、第二十一次会议、第二十二次会议、第二十三次会议、第二十四次会议、第二十五次会议、第二十六次会议），四次监事会（第四届监事会第十次会议、第十一次会议、第十二次会议、第十三次会议）和一次股东大会（2010 年年度股东大会），会议的召集与召开程序、出席会议人员的资格、会议表决程序和决议均符合法律、法规和公司章程的规定。

### 二、公司在报告期内实施的利润分配方案

2011 年 4 月 28 日，公司召开 2010 年年度股东大会，审议通过 2010 年年度利润分配方案，具体为：公司拟以 2010 年 12 月 31 日的总股本 320,100,000 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 1.00 元（含税）。除上述现金分红外，本次分配公司不送红股，不以资本公积金转增股本。公司 2010 年度利润分配方案于 2011 年 6 月 20 日实施完毕。

### 三、公司 2011 年度利润分配预案

2012 年 3 月 26 日，公司召开第五届董事会第二次会议，审议通过 2011 年年度利润分配预案，具体为：公司拟以 2011 年 12 月 31 日的总股本 320,100,000 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 1.00 元（含税）。除上述现金分红外，本次分配公司不送红股，不以资本公积金转增股本。

四、报告期内公司无重大诉讼、仲裁事项，也无以前发生但持续到报告期的重大诉讼、仲裁事项

五、报告期内公司未持有其他上市公司股权、参股金融企业股权，无参股拟上市公司等投资情况

六、报告期内公司未发生重大资产收购、出售及企业合并事项，也无以前发生但持续到报告期的重大资产收购、出售及企业合并事项

### 七、重大合同及其履行情况

（一）报告期内，公司未发生或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

（二）报告期内，公司除为购买商品房屋主的按揭贷款提供担保以外，没有其他对外担保事项发生，也无以前期间发生但延续到报告期的对外担保事项

（三）报告期内，公司未发生或以前发生但延续到报告期的委托现金资产管理事项

### 八、公司或持有公司股份 5%以上（含 5%）股东的承诺事项

#### （一）股份限售的承诺

公司控股股东及实际控制人合肥市国有资产控股有限公司承诺：“自合肥城建股票上市之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理其本次发行前已持有的合肥城建股份，也不由合肥城建收购该部分股份。”该承诺在报告期内严格执行。

公司其他股东均承诺：“自合肥城建股票上市交易之日起十二个月内，不转让或者委托他人管理其本次发行前已持有的合肥城建股份，也不由合肥城建收购该部分股份。”2009 年 2 月 3 日，公司在深圳证券交易所上市交易日起一年限售期届满，该部分股份解除限售，该承诺履行完毕。

担任公司的董事、监事、高级管理人员承诺：除前述锁定期外，在其任职期间每年转让的股份不得超过其所持有发行人股份总数的百分之二十五。离任后六个月内，不转让其所持有的发行人股份。离任六个月后的十二个月内，可以出售其所持有的发行人股份的 50%。该承诺在继续履行。

#### （二）避免同业竞争的承诺

公司控股股东及实际控制人合肥市国有资产控股有限公司避免同业竞争的承诺在继续履行。

## 九、报告期内公司未发生重大关联交易事项

## 十、报告期内公司与控股股东及其他关联方不存在违规占用资金或违规担保的情况

## 十一、独立董事对公司报告期内关联交易和关联方资金往来、对外担保情况的专项说明和独立意见

(一) 根据《关于规范上市公司与关联方资金往来以及上市公司对外担保若干问题的通知》(证监发[2003]56 号)等规定和要求,作为公司的独立董事,我们对公司 2011 年度关联交易和关联方资金往来情况进行了认真的了解和查验,相关说明及独立意见如下:

1. 报告期内,公司无交易金额在 300 万元或占经审计净资产值 0.5% 以上的关联交易;

2. 报告期内,公司控股股东——合肥市国有资产控股有限公司没有发生占用公司资金的情况,也不存在以前期间发生但延续到 2011 年 11 月 31 日占用公司资金的情况;

3. 截止 2011 年 12 月 31 日,公司为全资子公司——合肥城建蚌埠置业有限公司支付土地购置费等 3,112 万元,为控股子公司——合肥城建巢湖置业有限公司支付土地购置费等 2,140 万元。

(二) 根据《公司法》第 16 条、《关于规范上市公司与关联方资金往来以及上市公司对外担保若干问题的通知》(证监发[2003]56 号)、《关于规范上市公司对外担保行为的通知》(证监发[2005]120 号)、《上市公司章程指引》(证监公司字[2006]38 号)等规定和要求,作为公司的独立董事,我们对公司累计和 2011 年度当期对外担保情况进行了认真的了解和查验,相关说明及独立意见如下:

1. 报告期内,公司能严格遵循《公司法》、《公司章程》和《重大决策程序规则》的有关规定,严格履行对外担保的审议程序,建立了对外担保的风险管理制度,严格控制对外担保风险。截止 2011 年 12 月 31 日,公司没有为控股股东

及其控股子公司、附属企业和其他关联方、任何非法人单位或个人提供担保。

2. 公司部分商品房销售采用“按揭”方式，依照惯例为商品房承购人的按揭贷款向贷款银行承担阶段性连带责任担保，根据房地产行业惯例此项担保是必须的，截至 2011 年 12 月 31 日止，此项担保的金额为 31,675.69 万元。公司历年没有发生由于担保连带责任而发生损失的情形，因此该项担保对公司的财务状况无重大影响。我们认为公司为商品房承购人的按揭贷款向贷款银行承担阶段性连带责任担保符合《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发[2005]120 号）及《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发[2003] 56 号）的有关规定。

## 十二、公司及董事、监事、高级管理人员等受处罚及整改情况

报告期间，公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责及其他行政管理部门处罚的情况。也没有被司法纪检部门采取司法强制措施、被移送司法机关或追究刑事责任的情况。

## 十三、报告期内公司信息披露索引

编号	内容	披露日期
2011001	关于限售股份上市流通提示性公告	2011年1月27日
2011002	2010 年度业绩快报	2011年2月26日
2011003	关于更换职工代表监事的公告	2011年3月30日
2011004	第四届董事会第十九次会议决议公告	2011年3月31日
2011005	第四届监事会第十次会议决议公告	2011年3月31日
2011006	2010年年度报告摘要	2011年3月31日
2011007	关于召开2010年年度股东大会的通知	2011年3月31日
2011008	关于举行2010年年度报告网上说明会的公告	2011年3月31日
2011009	关于董事辞职的公告	2011年3月31日
2011010	第四届董事会第二十次会议决议公告	2011年4月7日
2011011	2011年第一季度季度报告正文	2011年4月25日
2011012	2009 年年度股东大会会议决议的公告	2011年4月29日
2011013	关于收到中国证监会行政许可申请终止审查通知书的公告	2011年4月29日
2011014	第四届董事会第二十二次会议决议公告	2011年5月5日
2011015	关于收购资产意向的公告	2011年5月5日
2011016	2010年度权益分派实施公告	2011年6月14日

2011017	关于放弃收购资产的公告	2011年6月22日
2011018	第四届董事会第二十三次会议决议公告	2011年6月22日
2011019	关于变更董事会秘书的公告	2011年6月22日
2011020	第四届董事会第二十四次会议决议公告	2011年8月26日
2011021	2011年半年度报告摘要	2011年8月26日
2011022	关于变更内控审计部负责人的公告	2011年8月26日
2011023	关于聘任证券事务代表的公告	2011年8月26日
2011024	第四届董事会第二十五次会议决议公告	2011年9月30日
2011025	2011年第三季度季度报告正文	2011年10月24日
2011026	关于内控规则落实情况整改完成的公告	2011年12月8日

注：巨潮咨询网网址：[www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn)

#### 十四、其他重大事项

报告期内，公司拟向中房合肥非公开发行股份购买其持有的中房置业100%的股权。本次交易为发行股份购买资产，交易价格为62,030.13万元，占合肥城建2008年经审计的合并财务会计报表期末净资产额75,295.17万元的82.38%，且成交金额超过5,000万元，本次交易构成上市公司重大资产重组。

公司发行股份购买资产暨重大资产重组进展情况：

（一）2009年7月1日，因涉及与中房合肥策划重大资产重组事项，公司董事会向深交所申请自2009年7月2日起连续停牌；

（二）2009年7月6日，公司第四届董事会第七次会议审议通过《关于同意策划重组中国房地产开发合肥有限公司房地产主营业务经营性资产的议案》；

（三）2009年8月18日，公司第四届董事会第八次会议审议通过《合肥城建发展股份有限公司发行股票购买资产暨重大资产重组预案》；

（四）2009年10月28日，公司第四届董事会第十一次会议审议通过《合肥城建发展股份有限公司发行股票购买资产暨重大资产重组报告书（草案）》等议案，公司拟以每股13.80元的价格向中房合肥发行合计4,494.90万股股份，用于收购其持有的中房置业的100%股权。根据开元资产评估有限公司出具的《资产评估报告》，以2009年8月31日为基准日，中房置业100%股权的评估值为62,030.13万元。

（五）2009年11月11日，安徽省国资委出具皖国资产权函[2009]501号，对公司本次重组的相关方案进行了批复。

（六）2009年11月16日，公司召开2009年第二次临时股东大会审议通过与本次重大资产重组相关的议案。

（七）2009年11月18日，公司向中国证监会报送《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核准申请》等全套申报材料。

（八）2009年11月26日，公司收到《中国证监会行政许可申请材料补正通知书》。

（九）2009年12月9日，公司将《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申报材料补正通知回复》上报中国证监会。

（十）2009年12月15日，公司收到《中国证监会行政许可申请受理通知书》。

（十一）2010年3月10日，公司收到《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》。

（十二）2010年3月24日，公司将《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申请文件一次反馈意见的回复》上报中国证监会。

（十三）2011年4月6日，第四届董事会第二十次会议审议通过《关于拟向中国证监会申请撤回发行股份购买资产暨重大资产重组申报材料的议案》。

（十四）2011年4月28日，公司收到中国证监会（2011）55号《中国证监会行政许可申请终止审查通知书》。中国证监会根据《中国证券监督管理委员会行政许可实施程序规定》（证监会令[2009]第66号）第二十条的有关规定，决定终止对该行政许可申请的审查。

## 第十一节 财务报告

会审字[2012] 0904 号

### 审计报告

合肥城建发展股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的合肥城建发展股份有限公司（以下简称“合肥城建”）财务报表，包括 2011 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2011 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及财务报表附注。

#### 一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是合肥城建管理层的责任，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中国注册会计师职业道德守则，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，但目的并非对内部控制的的有效性发表意见。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，合肥城建财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了合肥城建 2011 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2011 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

华普天健会计师事务所  
(北京) 有限公司  
中国·北京

中国注册会计师：朱宗瑞

中国注册会计师：王 静

中国注册会计师：杨少杰

二〇一二年三月二十六日

**合并资产负债表**

编制单位：合肥城建发展股份有限公司

2011 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资产	附注	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	五、1	522,523,639.95	308,976,344.06
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项	五、2	381,305,421.58	1,449,090,100.82
应收利息			
应收股利			
其他应收款	五、3	2,792,889.57	2,370,220.78
存货	五、4	2,457,772,849.64	1,315,811,663.84
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		3,364,394,800.74	3,076,248,329.50
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	五、5	20,000,000.00	20,000,000.00
投资性房地产			
固定资产	五、6	17,378,398.61	18,190,165.80
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
无形资产	五、7	514,750.00	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	五、8	4,298,387.92	4,538,500.92
其他非流动资产			
非流动资产合计		42,191,536.53	42,728,666.72
资产总计		3,406,586,337.27	3,118,976,996.22

法定代表人：王晓毅

主管会计工作的负责人：徐鸿

会计机构负责人：徐鸿

**合并资产负债表（续）**

编制单位：合肥城建发展股份有限公司

2011 年 12 月 31 日

单位：人民币元

负债和股东权益	附注	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
流动负债：			
短期借款	五、10	300,000,000.00	340,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	五、11	278,429,549.31	235,794,666.83
预收款项	五、12	693,385,146.60	781,177,107.90
应付职工薪酬	五、13	2,794,972.12	2,426,044.33
应交税费	五、14	119,499,227.81	123,433,978.95
应付利息	五、15	2,287,029.39	1,475,138.51
应付股利			
其他应付款	五、16	25,753,864.55	23,076,660.66
一年内到期的非流动负债	五、17	240,000,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计		1,662,149,789.78	1,507,383,597.18
非流动负债：			
长期借款	五、18	642,892,000.00	636,152,000.00
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	五、19	793,700.00	3,220,800.00
非流动负债合计		643,685,700.00	639,372,800.00
负债合计		2,305,835,489.78	2,146,756,397.18
股东权益：			
股本	五、20	320,100,000.00	320,100,000.00
资本公积	五、21	290,011,424.95	290,011,424.95
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	五、22	160,308,987.21	138,385,416.31
未分配利润	五、23	314,937,671.90	207,907,028.63
外币报表折算差额			
归属于母公司股东权益合计		1,085,358,084.06	956,403,869.89
少数股东权益		15,392,763.43	15,816,729.15
股东权益合计		1,100,750,847.49	972,220,599.04
负债和股东权益总计		3,406,586,337.27	3,118,976,996.22

法定代表人：王晓毅

主管会计工作的负责人：徐鸿

会计机构负责人：徐鸿

**母公司资产负债表**

编制单位：合肥城建发展股份有限公司

2011 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资 产	附注	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		498,308,854.80	265,561,870.56
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项		1,194,700.00	1,169,047,852.50
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十一、1	54,954,164.57	6,935,532.26
存货		2,417,241,264.19	1,142,724,456.91
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		2,971,698,983.56	2,584,269,712.23
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	十一、2	267,958,300.00	267,958,300.00
投资性房地产			
固定资产		14,942,299.37	15,563,640.57
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
无形资产		514,750.00	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		4,033,509.39	4,101,807.29
其他非流动资产			
非流动资产合计		287,448,858.76	287,623,747.86
资产总计		3,259,147,842.32	2,871,893,460.09

法定代表人：王晓毅

主管会计工作的负责人：徐鸿

会计机构负责人：徐鸿

**母公司资产负债表（续）**

编制单位：合肥城建发展股份有限公司

2011 年 12 月 31 日

单位：人民币元

负债和股东权益	附注	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
流动负债：			
短期借款		300,000,000.00	340,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		248,232,037.53	204,572,400.82
预收款项		684,965,761.60	562,580,722.90
应付职工薪酬		2,780,575.13	2,419,482.94
应交税费		113,335,067.82	135,871,176.34
应付利息		2,287,029.39	1,475,138.51
应付股利			
其他应付款		13,988,682.23	53,336,604.46
一年内到期的非流动负债		240,000,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计		1,605,589,153.70	1,300,255,525.97
非流动负债：			
长期借款		642,892,000.00	636,152,000.00
应付债券			
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		793,700.00	3,220,800.00
非流动负债合计		643,685,700.00	639,372,800.00
负债合计		2,249,274,853.70	1,939,628,325.97
所有者权益：			
股本		320,100,000.00	320,100,000.00
资本公积		293,932,904.63	293,932,904.63
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		160,308,987.21	138,385,416.31
未分配利润		235,531,096.78	179,846,813.18
股东权益合计		1,009,872,988.62	932,265,134.12
负债和股东权益总计		3,259,147,842.32	2,871,893,460.09

法定代表人：王晓毅

主管会计工作的负责人：徐鸿

会计机构负责人：徐鸿

**合并利润表**

编制单位：合肥城建发展股份有限公司

2011 年度

单位：人民币元

项 目	附注	2011 年度	2010 年度
一、营业总收入		1,096,531,633.24	847,692,384.00
其中：营业收入	五、24	1,096,531,633.24	847,692,384.00
二、营业总成本		885,389,794.74	664,651,983.42
其中：营业成本	五、24	713,878,185.94	521,122,120.96
营业税金及附加	五、25	95,732,587.34	92,077,694.80
销售费用	五、26	15,361,590.14	12,732,484.85
管理费用	五、27	30,659,388.25	29,176,196.83
财务费用	五、28	29,150,580.99	6,272,325.73
资产减值损失	五、29	607,462.08	3,271,160.25
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	五、30	300,000.00	800,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		211,441,838.50	183,840,400.58
加：营业外收入	五、31	3,270,820.00	113,342.00
减：营业外支出	五、32	48,018.82	94,427.41
其中：非流动资产处置损失			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		214,664,639.68	183,859,315.17
减：所得税费用	五、33	54,124,391.23	45,935,476.15
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		160,540,248.45	137,923,839.02
归属于母公司所有者的净利润		160,964,214.17	138,143,930.20
少数股东损益		-423,965.72	-220,091.18
六、每股收益			
（一）基本每股收益	五、34	0.50	0.43
（二）稀释每股收益		/	/
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		160,540,248.45	137,923,839.02
归属于母公司所有者的综合收益总额		160,964,214.17	138,143,930.20
归属于少数股东的综合收益总额		-423,965.72	-220,091.18

法定代表人：王晓毅

主管会计工作的负责人：徐鸿

会计机构负责人：徐鸿

**母公司利润表**

编制单位：合肥城建发展股份有限公司

2011 年度

单位：人民币元

项 目	附注	2011 年度	2010 年度
一、营业收入	十一、3	808,509,021.24	628,360,526.00
减：营业成本	十一、3	517,322,924.40	340,700,765.85
营业税金及附加		79,216,628.89	79,923,216.45
销售费用		13,120,388.84	10,395,674.45
管理费用		26,331,666.08	24,114,098.93
财务费用		29,290,004.48	6,383,223.26
资产减值损失		451,273.71	1,541,798.19
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	十一、4	300,000.00	788,008.37
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		143,076,134.84	166,089,757.24
加：营业外收入		3,270,800.00	113,342.00
减：营业外支出		48,000.00	90,949.53
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		146,298,934.84	166,112,149.71
减：所得税费用		36,681,080.34	40,818,493.60
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		109,617,854.50	125,293,656.11
五、其他综合收益			-
六、综合收益总额		109,617,854.50	125,293,656.11

法定代表人：王晓毅

主管会计工作的负责人：徐鸿

会计机构负责人：徐鸿

**合并现金流量表**

编制单位：合肥城建发展股份有限公司

2011 年度

单位：人民币元

项 目	附注	2011 年度	2010 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,008,739,671.94	920,972,519.20
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五、35	2,651,094.00	4,284,513.56
经营活动现金流入小计		1,011,390,765.94	925,257,032.76
购买商品、接受劳务支付的现金		712,387,594.71	1,633,571,561.49
支付给职工以及为职工支付的现金		14,062,688.86	12,072,966.73
支付的各项税费		157,646,820.23	109,909,689.55
支付其他与经营活动有关的现金	五、35	29,201,051.42	32,846,007.73
经营活动现金流出小计		913,298,155.22	1,788,400,225.50
经营活动产生的现金流量净额		98,092,610.72	-863,143,192.74
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		300,000.00	800,000.00
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		-	
收到其他与投资活动有关的现金	五、35	3,996,442.53	2,472,819.58
投资活动现金流入小计		4,296,442.53	3,272,819.58
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,234,130.00	1,185,408.00
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		-	
投资活动现金流出小计		1,234,130.00	1,185,408.00
投资活动产生的现金流量净额		3,062,312.53	2,087,411.58
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			12,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			12,000,000.00
取得借款收到的现金		716,740,000.00	796,152,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	五、35	4,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		720,740,000.00	808,152,000.00
偿还债务支付的现金		510,000,000.00	80,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		98,347,627.36	43,390,739.59
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		-	12,000,000.00
筹资活动现金流出小计		608,347,627.36	135,390,739.59
筹资活动产生的现金流量净额		112,392,372.64	672,761,260.41
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
加：期初现金及现金等价物余额		308,976,344.06	497,270,864.81
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		522,523,639.95	308,976,344.06

法定代表人：王晓毅

主管会计工作的负责人：徐鸿

会计机构负责人：徐鸿

**母公司现金流量表**

编制单位：合肥城建发展股份有限公司

2011 年度

单位：人民币元

项 目	附注	2011 年度	2010 年度
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		930,894,059.94	666,763,400.20
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,372,694.00	3,366,582.56
经营活动现金流入小计		932,266,753.94	670,129,982.76
购买商品、接受劳务支付的现金		545,057,283.95	1,530,532,299.96
支付给职工以及为职工支付的现金		12,937,426.36	11,296,428.40
支付的各项税费		142,007,805.84	78,472,257.85
支付其他与经营活动有关的现金		24,807,023.15	24,809,539.03
经营活动现金流出小计		724,809,539.30	1,645,110,525.24
经营活动产生的现金流量净额		207,457,214.64	-974,980,542.48
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		-	488,008.37
取得投资收益收到的现金		300,000.00	800,000.00
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			
收到其他与投资活动有关的现金		3,766,446.96	376,988,893.13
投资活动现金流入小计		4,066,446.96	378,276,901.50
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,169,050.00	443,708.00
投资支付的现金		-	208,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		86,000,000.00	
投资活动现金流出小计		87,169,050.00	208,443,708.00
投资活动产生的现金流量净额		-83,102,603.04	169,833,193.50
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		716,740,000.00	796,152,000.00
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		716,740,000.00	796,152,000.00
偿还债务支付的现金		510,000,000.00	80,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		98,347,627.36	43,390,739.59
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		608,347,627.36	123,390,739.59
筹资活动产生的现金流量净额		108,392,372.64	672,761,260.41
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		232,746,984.24	-132,386,088.57
加：期初现金及现金等价物余额		265,561,870.56	397,947,959.13
六、期末现金及现金等价物余额		498,308,854.80	265,561,870.56

法定代表人：王晓毅

主管会计工作的负责人：徐鸿

会计机构负责人：徐鸿

## 合并所有者权益变动表

编制单位：合肥城建发展股份有限公司

2011 年度

单位：人民币元

项 目	归属于母公司股东权益					少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	320,100,000.00	290,011,424.95		138,385,416.31	207,907,028.63	15,816,729.15	972,220,599.04
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年年初余额	320,100,000.00	290,011,424.95		138,385,416.31	207,907,028.63	15,816,729.15	972,220,599.04
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)				21,923,570.90	107,030,643.27	-423,965.72	128,530,248.45
(一) 净利润					160,964,214.17	-423,965.72	160,540,248.45
(二) 其他综合收益							
上述(一)和(二)小计					160,964,214.17	-423,965.72	160,540,248.45
(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				21,923,570.90	-53,933,570.90		-32,010,000.00
1. 提取盈余公积				21,923,570.90	-21,923,570.90		
2. 提取一般风险准备							
3. 对股东的分配					-32,010,000.00		-32,010,000.00
4. 其他							
(五) 股东权益内部结转							
1. 资本公积转增股本							
2. 盈余公积转增股本							
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	320,100,000.00	290,011,424.95		160,308,987.21	314,937,671.90	15,392,763.43	1,100,750,847.49

法定代表人：王晓毅

主管会计工作的负责人：徐鸿

会计机构负责人：徐鸿

## 合并所有者权益变动表（续）

编制单位：合肥城建发展股份有限公司

2010 年度

单位：人民币元

项 目	归属于母公司所有者权益					少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	160,050,000.00	373,957,904.63		113,326,685.09	184,449,829.65	8,073,640.65	839,858,060.02
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年年初余额	160,050,000.00	373,957,904.63		113,326,685.09	184,449,829.65	8,073,640.65	839,858,060.02
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	160,050,000.00	-83,946,479.68		25,058,731.22	23,457,198.98	7,743,088.50	132,362,539.02
（一）净利润					138,143,930.20	-220,091.18	137,923,839.02
（二）其他综合收益							
上述（一）和（二）小计					138,143,930.20	-220,091.18	137,923,839.02
（三）所有者投入和减少资本		-3,921,479.68				7,963,179.68	4,041,700.00
1. 所有者投入资本						12,000,000.00	12,000,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额							
3. 其他		-3,921,479.68				-4,036,820.32	-7,958,300.00
（四）利润分配	80,025,000.00			25,058,731.22	-114,686,731.22		-9,603,000.00
1. 提取盈余公积				25,058,731.22	-25,058,731.22		
2. 提取一般风险准备							
3. 对所有者的分配	80,025,000.00				-89,628,000.00		-9,603,000.00
4. 其他							
（五）所有者权益内部结转	80,025,000.00	-80,025,000.00					
1. 资本公积转增股本	80,025,000.00	-80,025,000.00					
2. 盈余公积转增股本							
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	320,100,000.00	290,011,424.95		138,385,416.31	207,907,028.63	15,816,729.15	972,220,599.04

法定代表人：王晓毅

主管会计工作的负责人：徐鸿

会计机构负责人：徐鸿

## 母公司所有者权益变动表

编制单位：合肥城建发展股份有限公司

2011 年度

单位：人民币元

项 目	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	320,100,000.00	293,932,904.63		138,385,416.31	179,846,813.18	932,265,134.12
加： 1. 会计政策变更						
2. 前期差错更正						
3. 其他						
二、本年初余额	320,100,000.00	293,932,904.63	-	138,385,416.31	179,846,813.18	932,265,134.12
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-	21,923,570.90	55,684,283.60	77,607,854.50
(一) 净利润					109,617,854.50	109,617,854.50
(二) 其他综合收益						
上述(一)和(二)小计	-	-			109,617,854.50	109,617,854.50
(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				21,923,570.90	-53,933,570.90	-32,010,000.00
1. 提取盈余公积				21,923,570.90	-21,923,570.90	
2. 提取一般风险准备						
3. 对股东的分配					-32,010,000.00	-32,010,000.00
4. 其他						
(五) 股东权益内部结转	-					
1. 资本公积转增股本						
2. 盈余公积转增股本						-
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	320,100,000.00	293,932,904.63		160,308,987.21	235,531,096.78	1,009,872,988.62

法定代表人：王晓毅

主管会计工作的负责人：徐鸿

会计机构负责人：徐鸿

## 母公司所有者权益变动表（续）

编制单位：合肥城建发展股份有限公司

2010 年度

单位：人民币元

项 目	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	160,050,000.00	373,957,904.63		113,326,685.09	169,239,888.29	816,574,478.01
加：会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年初余额	160,050,000.00	373,957,904.63		113,326,685.09	169,239,888.29	816,574,478.01
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	160,050,000.00	-80,025,000.00		25,058,731.22	10,606,924.89	115,690,656.11
（一）净利润					125,293,656.11	125,293,656.11
（二）其他综合收益						
上述（一）和（二）小计					125,293,656.11	125,293,656.11
（三）所有者投入和减少资本						
1. 所有者投入资本						
2. 股份支付计入所有者权益的金额						
3. 其他						
（四）利润分配	80,025,000.00			25,058,731.22	-114,686,731.22	-9,603,000.00
1. 提取盈余公积				25,058,731.22	-25,058,731.22	
2. 提取一般风险准备						
3. 对所有者的分配	80,025,000.00				-89,628,000.00	-9,603,000.00
4. 其他						
（五）所有者权益内部结转	80,025,000.00	-80,025,000.00				
1. 资本公积转增股本	80,025,000.00	-80,025,000.00				
2. 盈余公积转增股本						
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	320,100,000.00	293,932,904.63		138,385,416.31	179,846,813.18	932,265,134.12

法定代表人：王晓毅

主管会计工作的负责人：徐鸿

会计机构负责人：徐鸿

# 合肥城建发展股份有限公司

## 二〇一一年度财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

### 一、公司的基本情况

合肥城建发展股份有限公司(原名为合肥城改房屋开发股份有限公司, 以下简称“本公司”或“公司”)系经安徽省体改委皖体改函[1998]89 号文《关于同意设立合肥城改房屋开发股份有限公司的批复》及安徽省人民政府皖府股字[1998]第 39 号《安徽省股份有限公司批准证书》批准, 由合肥市国有资产控股有限公司作为主发起人发起设立的股份有限公司。

2002 年 12 月, 经安徽省工商行政管理局批准, 本公司更名为合肥城建发展股份有限公司。

2008 年 1 月, 本公司向社会公开发行人民币普通股 2,670 万股, 公司注册资本由 8,000.00 万元变更为 10,670.00 万元。同月, 本公司的股票在深圳证券交易所挂牌上市, 股票代码: 002208。

2008 年 5 月, 本公司增加注册资本 5,335.00 万元, 由资本公积和未分配利润转增股本, 变更后注册资本为 16,005.00 万元。

2010 年 6 月, 本公司增加注册资本 16,005.00 万元, 由资本公积和未分配利润转增股本, 变更后的注册资本为 32,010.00 万元。

公司注册地址和办公地址: 合肥市长江中路 319 号仁和大厦 23-24 层。法人代表: 王晓毅。

本公司属房地产行业, 经营范围为: 房地产开发及商品房销售、租赁、售后服务; 城市基础设施及公用设施项目开发和经营; 建材产品开发、生产、销售; 工业、民用建筑技术咨询; 室内装饰(以上项目需要许可证的一律凭证经营)。

### 二、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

本公司下列主要会计政策和会计估计根据《企业会计准则》制定。未提及的会计业务按《企业会计准则》中相关会计政策执行。

#### 1. 财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则》及其应用指南和准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

## 2. 遵循企业会计准则的声明

本公司按上述基础编制的财务报表符合《企业会计准则》及其应用指南和准则解释的要求，真实完整地反映了本公司 2011 年 12 月 31 日的财务状况、2011 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

## 3. 会计期间

本公司会计年度采用公历制，即公历 1 月 1 日至 12 月 31 日为一个会计年度。

## 4. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

## 3. 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

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方的账面价值计量。本公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发生股份面值总额）的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

### (2) 非同一控制下的企业合并

本公司在购买日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；如果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差额，首先对取得的被购买方的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，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，其差额应当计入当期损益。

### (3) 商誉的减值测试

公司对企业合并所形成的商誉，在每年年度终了进行减值测试，减值测试时结合与其相关的资产组或者资产组组合进行，比较相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

## 4. 合并财务报表的编制方法

凡本公司能够控制的子公司以及特殊目的主体（以下简称“纳入合并范围的公司”）都纳入合并范围；纳入合并范围的公司所采用的会计期间、会计政策与母公司不一致的，已按照母公司的会计期间、会计政策对其财务报表进行调整；以母公司和纳入合并范围公司调整

后的财务报表为基础，按照权益法调整对纳入合并范围公司的长期股权投资后，由母公司编制；合并报表范围内母公司与纳入合并范围的公司、纳入合并范围的公司相互之间发生的内部交易、资金往来在合并时予以抵销。

### 5. 现金及现金等价物的确定标准

现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

### 6. 外币业务和外币报表折算

（1） 本公司外币交易初始确认时采用交易发生日的即期汇率折算为记账本位币。

在资产负债表日，公司按照下列规定对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理：

① 外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益。

② 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。

（2） 外币报表折算方法

对企业境外经营财务报表进行折算前先调整境外经营的会计期间和会计政策，使之与企业会计期间和会计政策相一致，再根据调整后会计政策及会计期间编制相应货币（记账本位币以外的货币）的财务报表，再按照以下方法对境外经营财务报表进行折算：

① 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。

② 利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率或即期汇率的近似汇率折算。

③ 产生的外币财务报表折算差额，在编制合并财务报表时，在合并资产负债表中所有者权益项目下单独作为“外币报表折算差额”项目列示。

### 7. 金融工具

（1） 金融资产划分为以下四类：

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

主要是指本公司为了近期内出售而持有的股票、债券、基金以及不作为有效套期工具的衍生工具。包括交易性金融资产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。这类资产在初始计量时按照取得时的公允价值作为初始确认金额，相关的交易费用在

发生时计入当期损益。支付的价款中包含已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息但尚未领取的债券利息，单独确认为应收项目。在持有期间取得利息或现金股利，确认为投资收益。资产负债表日，本公司将这类金融资产以公允价值计量且其变动计入当期损益。这类金融资产在处置时，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

主要是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司具有明确意图和能力持有至到期的国债、公司债券等。这类金融资产按照取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付价款中包含的已到付息期但尚未发放的债券利息，单独确认为应收项目。持有至到期投资在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。处置持有至到期投资时，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

应收款项包括应收账款和其他应收款等。应收账款是指本公司销售商品或提供劳务形成的应收款项。应收账款按从购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。

### ④ 可供出售金融资产

主要是指本公司没有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、持有至到期投资、贷款和应收款项的金融资产。可供出售金融资产按照取得该金融资产的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含的已到付息期但尚未领取的债券利息或已宣告但尚未发放的现金股利，单独确认为应收项目。可供出售金融资产持有期间取得的利息或现金股利计入投资收益。资产负债表日，可供出售金融资产以公允价值计量且公允价值变动计入资本公积。处置可供出售金融资产时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间差额计入投资收益；同时，将原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，计入投资收益。

## (2) 金融负债在初始确认时划分为以下两类：

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；这类金融负债初始确认时以公允价值计量，相关交易费用直接计入当期损益，资产负债表日将公允价值变动计入当期损益。

② 其他金融负债，是指以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的金融负债。

## (3) 主要金融资产和金融负债的公允价值确定方法：

- ① 存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用活跃市场中的报价来确定公允价值；
- ② 金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。

(4) 金融资产转移

① 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时终止对该项金融资产的确认。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项的差额计入当期损益：

- A. 所转移金融资产的账面价值。
- B. 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：

- A. 终止确认部分的账面价值。
- B. 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之和。

② 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，将所收到的对价确认为一项金融负债。

(5) 金融资产减值测试方法及减值准备计提方法

① 本公司在有以下证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备：

- A. 发行方或债务人发生严重财务困难；
- B. 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；
- C. 债权人出于经济或法律等方面的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- D. 债务人可能倒闭或进行其他财务重组；
- E. 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；
- F. 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；
- G. 债务人经营所处的技术、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；
- H. 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；
- I. 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

②本公司在资产负债表日分别不同类别的金融资产采取不同的方法进行减值测试，并计提减值准备：

A. 交易性金融资产：在资产负债表日以公允价值反映，公允价值的变动计入当期损益；

B. 持有至到期投资：在资产负债表日本公司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。

C. 可供出售金融资产：在资产负债表日本公司对可供出售金融资产的减值情况进行分析，判断该项金融资产公允价值是否持续下降。通常情况下，如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，可以认定该可供出售金融资产已发生减值，确认减值损失。可供出售金融资产发生减值的，在确认减值损失时，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入资产减值损失。

#### 8. 应收款项的减值测试方法及减值准备计提方法

在资产负债表日对应收款项的账面价值进行检查，有客观证据表明其发生减值的，计提减值准备。

##### (1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准：本公司将 300 万元以上应收款项确定为单项金额重大。

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：单独进行减值测试，对于有客观证据表明已发生减值的应收款项，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，并据此计提相应的坏账准备。

##### (2) 按组合计提坏账准备的应收款项

###### ① 确定组合的依据：

组合 1：对单项金额重大单独测试未发生减值的应收款项汇同单项金额不重大的应收款项，本公司以账龄作为信用风险特征组合

组合 2：控股子公司应收款项：指以本公司可以实施控制并纳入合并报表范围内的下属子公司为信用风险特征组合的应收款项。

###### ② 按组合计提坏账准备的计提方法：

组合 1：根据以前年度按账龄划分的各段应收款项实际损失率作为基础，结合现时情况确定本年各账龄段应收款项组合计提坏账准备的比例，据此计算本年应计提的坏账准备。

组合 2：控股子公司应收款项：不计提坏账准备。

本公司根据以前年度按账龄划分的应收款项组合的实际损失率，并结合现实情况，确定各账龄段应收款项组合计提坏账准备的比例如下：

账 龄	计提比例
1 年以内	5%
1-2 年	10%
2-3 年	20%
3 年以上	50%

### (3) 单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收款项

对单项金额不重大但个别信用风险特征明显不同，已有客观证据表明其发生了减值的应收款项，按账龄分析法计提的坏账准备不能反映实际情况，本公司单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，并据此计提相应的坏账准备。

## 9. 存货

(1) 存货分类：本公司的存货分为开发产品、开发成本、出租开发产品和周转材料四大类。

(2) 各类存货的取得及发出以实际成本计价。

(3) 开发产品按实际成本入账，按实际成本除以可售面积计算出开发产品单位成本；销售开发产品按实际销售面积乘以单位成本结转相应的开发产品销售成本。

(4) 开发用土地使用权的核算方法：购买开发用的土地，根据《土地转让协议书》支付地价款，在办理产权证后，计入“开发成本—土地征用及拆迁补偿费”中核算。项目整体开发的，待开发房产竣工后，全部转入开发产品；项目分期开发的，按各期开发产品实际占地面积占开发用土地总面积的比例分摊计入各期商品房成本。拟在后期开发的土地仍保留在“开发成本—土地征用及拆迁补偿费”中。

(5) 公共配套设施费的核算方法：①不能有偿转让的公共配套设施：分期开发的项目，公司将尚未发生的公共配套设施费采用预提的方法在开发成本中计提，待各期开发产品办理竣工验收后，按各期开发产品占地面积占开发用土地总面积的比例分摊计入各期商品房成本。整体开发的项目，实际发生的支出计入开发成本—公共配套设施费，待开发房产竣工后，全部转入商品房成本。②能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目独立作为成本核算对象，归集成本。

(6) 出租开发产品的摊销方法：出租开发产品按直线法摊销，出租开发产品摊销年限按房屋使用年限确定。

- (7) 周转材料于领用时一次性摊销。
- (8) 本公司存货盘存制度采用永续盘存制。
- (9) 期末本公司对存货进行全面检查,按单个项目成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。存货可变现净值的确定以取得的可靠证据为基础,并且考虑取得存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素,具体方法如下:①开发产品在正常经营过程中,以该开发产品的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额,确定其可变现净值;②在建开发产品(在开发成本中核算)在正常经营过程中,以所建的开发产品的估计售价减去至完工时将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额,确定其可变现净值;③资产负债表日,同一项存货中一部分有合同价格约定,其他部分不存在合同价格的,分别确定其可变现净值,并与其相对应的成本进行比较,分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

## 10. 长期股权投资

### (1) 长期股权投资成本确定

分别下列情况对长期股权投资进行计量

#### ① 企业合并形成的长期股权投资,按照下列规定确定其投资成本:

A. 同一控制下的企业合并,合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的,在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额,调整资本公积;资本公积不足冲减的,调整留存收益;

B. 合并方以发行权益性证券作为合并对价的,在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本,长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额,调整资本公积;资本公积不足冲减的,调整留存收益;

C. 非同一控制下的企业合并,购买方在购买日以按照《企业会计准则第 20 号—企业合并》确定的合并成本作为长期股权投资的投资成本。

② 除企业合并形成的长期股权投资以外,其他方式取得的长期股权投资,按照下列规定确定其投资成本:

A. 以支付现金取得的长期股权投资,按照实际支付的购买价款作为投资成本。投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出,但实际支付的价款中包含的已宣告但尚未领取的现金股利,作为应收项目单独核算;

B. 以发行权益性证券取得的长期股权投资,按照发行权益性证券的公允价值作为投资

成本；

C. 投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为投资成本，但合同或协议约定不公允的除外；

D. 通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其投资成本按照《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定；

E. 通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定。

## (2) 后续计量及损益确认方法

根据是否对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响分别对长期股权投资采用成本法或权益法核算。

① 采用成本法核算的长期投资，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。取得被投资单位宣告发放的现金股利或利润，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，按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

② 采用权益法核算的长期股权投资，本公司在取得长期股权投资后，在计算投资损益时按本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，在此基础上再抵销本公司与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照应享有或应分担计算归属于本公司的部分，确认投资损益并调整长期股权投资账面价值。如果本公司取得投资时被投资单位有关资产、负债的公允价值与其账面价值不同的，后续计量计算归属于投资企业应享有的净利润或应承担的净亏损时，应考虑被投资单位计提的折旧额、推销额以及资产减值准备金额等进行调整。以上调整均考虑重要性原则，在符合下列条件之一的，本公司按被投资单位的账面净利润为基础，经调整未实现内部交易损益后，计算确认投资损益。

A. 无法合理确定取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值。

B. 投资时被投资单位可辨认资产的公允价值与其账面价值相比，两者之间的差额不具重要性的。

C. 其他原因导致无法取得被投资单位的有关资料，不能按照准则中规定的原则对被投资单位的净损益进行调整的。

③ 在权益法下长期股权投资的账面价值减记至零的情况下，如果仍有未确认的投资损失，应以其他长期权益的账面价值为基础继续确认。如果在投资合同或协议中约定将履行其他额外的损失补偿义务，还按《企业会计准则第 13 号——或有事项》的规定确认预计将承

担的损失金额。

④ 按照权益法核算的长期股权投资，投资企业自被投资单位取得的现金股利或利润，抵减长期股权投资的账面价值。自被投资单位取得的现金股利或利润超过已确认损益调整的部分视同投资成本的收回，冲减长期股权投资的成本。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

① 存在以下一种或几种情况时，确定对被投资单位具有共同控制：

A.任何一个合营方均不能单独控制合营企业的生产经营活动；

B.涉及合营企业基本经营活动的决策需要各合营方一致同；

C.各合营方可能通过合同或协议的形式任命其中的一个合营方对合营企业的日常活动进行管理,但其必须在各合营方已经一致同意的财务和经营政策范围内行使管理权。当被投资单位处于法定重组或破产中,或者在向投资方转移资金的能力受到严格的长限制情况下经营时,通常投资方对被投资单位可能无法实施共同控制。但如果能够证明存在共同控制,合营各方仍按照长期股权投资准则的规定采用权益法核算。

② 存在以下一种或几种情况时，确定对被投资单位具有重大影响：**A.**在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表。**B.**参与被投资单位的政策制定过程,包括股利分配政策等的制定。**C.**与被投资单位之间发生重要交易。**D.**向被投资单位派出管理人员。**E.**向被投资单位提供关键技术资料。

(4) 长期股权投资减值测试方法及减值准备计提方法：

本公司在资产负债表日对长期股权投资进行逐项检查，根据被投资单位经营政策、法律环境、市场需求、行业及盈利能力等的各种变化判断长期股权投资是否存在减值迹象。当长期股权投资可收回金额低于账面价值时，将可收回金额低于长期股权投资账面价值的差额作为长期股权投资减值准备予以计提。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## 11. 投资性房地产

投资性房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。主要包括：

(1) 已出租的土地使用权。

(2) 持有并准备增值后转让的土地使用权。

(3) 已出租的建筑物。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。

本公司对投资性房地产成本减累计减值及净残值后按直线法，按估计可使用年限计算折旧或摊销，计入当期损益。

资产负债表日按投资性房产的成本与可收回金额孰低计价，可收回金额低于成本的，按两者的差额计提减值准备。如果已经计提减值准备的投资性房地产的价值又得以恢复，前期已计提的减值准备不得转回。

## 12. 固定资产

(1) 确认条件：固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用年限超过一年的单位价值较高的有形资产。本公司固定资产包括房屋建筑物、机器设备、运输设备、电子设备等。固定资产在同时满足下列条件时，按取得时的实际成本予以确认：

- 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。

固定资产发生的后续支出，符合固定资产确认条件的计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的在发生时计入当期损益。

(2) 各类固定资产的折旧方法：本公司从固定资产达到预定可使用状态的次月起按年限平均法计提折旧，按固定资产的类别、估计的经济使用年限和预计的净残值分别确定折旧年限和年折旧率如下：

类别	预计折旧年限（年）	年折旧率（%）	净残值率（%）
房屋建筑物	35-50	2.77-1.94	3
运输设备	8	12.13	3
其他设备	5	19.40	3

对于已经计提减值准备的固定资产，在计提折旧时扣除已计提的固定资产减值准备。

每年年度终了，公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命。

### (3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

本公司在资产负债表日对各项固定资产进行判断，当存在减值迹象，估计可收回金额低于其账面价值时，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。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。当存在下列迹象的，按固定资产单项项目全额计提减值准备：

- ① 长期闲置不用，在可预见的未来不会再使用，且已无转让价值的固定资产；
- ② 由于技术进步等原因，已不可使用的固定资产；
- ③ 虽然固定资产尚可使用，但使用后产生大量不合格品的固定资产；
- ④ 已遭毁损，以至于不再具有使用价值和转让价值的固定资产；

⑤ 其他实质上已经不能再给公司带来经济利益的固定资产。

### 13. 借款费用

#### (1) 借款费用资本化的确认原则和资本化期间

本公司发生的可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或生产的借款费用在同时满足下列条件时予以资本化计入相关资产成本：

- ① 资产支出已经发生；
- ② 借款费用已经发生；
- ③ 为使资产达到预定可使用状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

其他的借款利息、折价或溢价和汇兑差额，计入发生当期的损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化。

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，停止其借款费用的资本化；以后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

#### (2) 借款费用资本化金额的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定为专门借款利息费用的资本化金额。

购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，一般借款应予资本化的利息金额按累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率计算。

### 14. 无形资产

#### (1) 无形资产的计价方法

按取得时的实际成本入账。

#### (2) 无形资产使用寿命及摊销

##### ① 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
计算机软件	3 年	参考能为公司带来经济利益的期限确定使用寿命

每年年度终了，公司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。

##### ② 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。

对于使用寿命不确定的无形资产,公司在每年年度终了对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核,如果重新复核后仍为不确定的,在资产负债表日进行减值测试。当无形资产的可收回金额低于其账面价值时,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,同时计提相应的无形资产减值准备。无形资产减值损失一经确认,在以后会计期间不再转回。存在下列一项或多项以下情况的,对无形资产进行减值测试:

- A. 该无形资产已被其他新技术等所替代,使其为企业创造经济利益的能力受到重大不利影响;
- B. 该无形资产的市价在当期大幅下跌,并在剩余年限内可能不会回升;
- C. 其他足以表明该无形资产的账面价值已超过可收回金额的情况。

### ③ 无形资产的摊销

对于使用寿命有限的无形资产,本公司在取得时判定其使用寿命,在使用寿命内按直线法摊销,摊销金额按受益项目计入当期损益。具体应摊销金额为其成本扣除预计残值后的金额。已计提减值准备的无形资产,还应扣除已计提的无形资产减值准备累计金额,残值为零。但下列情况除外:有第三方承诺在无形资产使用寿命结束时购买该无形资产或可以根据活跃市场得到预计残值信息,并且该市场在无形资产使用寿命结束时很可能存在。

对使用寿命不确定的无形资产,不予摊销。每年年度终了对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核,如果有证据表明无形资产的使用寿命是有限的,估计其使用寿命并在预计使用年限内系统合理摊销。

## 15. 长期待摊费用

长期待摊费用在受益期内平均摊销,其中:经营租赁方式租入的固定资产改良支出,按最佳预期经济利益实现方式合理摊销。

## 16. 预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件,本公司将其确认为预计负债:

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

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量,并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。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的,按照当前最佳估计数

对该账面价值进行调整。

## 17. 收入

### (1) 房地产销售收入

公司已将房屋所有权上的重要风险和报酬转移给买方，不再对该房产实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该房产有关的成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。即本公司在房屋竣工并在相关主管部门备案，签定了销售合同，取得了买方付款证明，开具了发票，办理商品房移交手续时，确认收入的实现。

### (2) 物业出租收入

按本公司与承租方签定的出租物业、物业管理协议约定按期确认租金收入和管理费。

### (3) 提供劳务收入

本公司系以劳务已经提供，相关的成本能够可靠计量，其经济利益能够流入，确认收入的实现。

## 18. 政府补助

### (1) 范围及分类

公司将从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，但不包括政府作为企业所有者投入的资本作为政府补助核算。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

### (2) 政府补助的确认条件

公司对能够满足政府补助所附条件且实际收到时，确认为政府补助。

### (3) 政府补助的计量

① 政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

② 与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但是，以名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

③ 与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

A. 用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；

B. 用于补偿公司已发生的相关费用或损失的，计入当期损益。

## 19. 递延所得税资产和递延所得税负债

本公司根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法计提递延所得税。

### (1) 递延所得税资产的确认

① 对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产。同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：

- A. 该项交易不是企业合并；
- B. 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

② 本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：

- A. 暂时性差异在可预见的未来可能转回；
- B. 未来很可能获得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

C. 本公司对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

③ 于资产负债表日，本集团对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

(2) 递延所得税负债应按各种应纳税暂时性差异确认，同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税负债不予确认：

① 应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

- A. 商誉的初始确认；
- B. 具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且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。

② 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

### 20. 维修基金的核算方法

维修基金由购房者在办理房产证时按购房款的 1.5%-3%的比例缴纳，由房地产行政主管部门物业管理机构代管，在银行专户存储、专款专用。维修基金用于住宅原体共用部位，共用设施设备保修期满后的维修、养护、更新。

### 21. 质量保证金的核算方法

质量保证金按照工程造价的 3%-5%提取。于工程质量保证期结束后，根据工程质量情

况结算。

## 22. 主要会计政策、会计估计的变更

本年度内本公司主要会计政策、会计估计未发生变更。

## 23. 前期会计差错更正

本年度内本公司未发生前期会计差错更正。

## 三、税项

### 1. 主要税种及税率

#### (1) 土地增值税

按照房地产销售收入扣除规定扣除项目金额后的余额用超率累进税率计算缴纳。土地增值税实行四级超率累进税率

增值比例	税率
普通标准住宅项目，增值额未超过扣除项目金额 20% 的部分	0%
增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分	30%
增值额超过扣除项目金额 50%、未超过扣除项目金额 100% 的部分	40%
增值额超过扣除项目金额 100%、未超过扣除项目金额 200% 的部分	50%
增值额超过扣除项目金额 200% 的部分	60%

#### (2) 营业税

按房地产销售收入及房屋、车库出租收入的5%计算缴纳。

#### (3) 企业所得税

本公司执行25%的企业所得税率。

#### (4) 城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加

公司按实际缴纳流转税额的7%、3%及2%分别计缴城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加。

#### (5) 其他税项

按国家和地方有关规定计算缴纳。

### 2. 税收优惠

本公司本年度无享受税收优惠情况。

## 四、企业合并及合并财务报表

### 1. 子公司情况

通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额
合肥城建蚌埠置业有限公司	全资子公司	安徽省蚌埠市	房地产开发	10,000 万元	房地产开发及商品房销售、租赁、售后服务；城市基础设施及公用设施项目开发和经营；建材产品开发、生产、销售；工业、民用建筑技术咨询；室内装饰	10,000 万元	-
合肥城建巢湖置业有限公司	控股子公司	安徽省巢湖市	房地产开发	8,000 万元	房地产开发及商品房销售、租赁、售后服务；城市基础设施及公用设施项目开发和经营；建材开发、销售；工业民用建筑技术咨询、室内装饰。（上述经营范围涉及资质证书的凭资质证书经营）	6,400 万元	-

(续上表)

子公司全称	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
合肥城建蚌埠置业有限公司	100.00	100.00	是	-	-	-
合肥城建巢湖置业有限公司	80.00	80.00	是	15,392,763.43	-	-

## 2. 合并范围发生变更的说明

本公司本年度合并范围未发生变更。

## 五、合并财务报表主要项目注释

### 1. 货币资金

#### (1) 明细项目

项 目	2011.12.31	2010.12.31
库存现金	59,628.24	60,845.01
银行存款	518,800,847.37	304,075,769.38
其他货币资金	3,663,164.34	4,839,729.67
合 计	522,523,639.95	308,976,344.06

(2) 年末其他货币资金主要系保证金及 POS 机在途资金等。

(3) 货币资金年末余额较年初增长 69.11%，主要系本年借款增加以及销售回款增加所致。

## 2. 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账 龄	2011.12.31		2010.12.31	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	101,398,366.67	26.59	1,169,368,612.82	80.70
1 至 2 年	185,566.91	0.05	196,000,000.00	13.52
2 至 3 年	196,000,000.00	51.40	23,721,488.00	1.64
3 年以上	83,721,488.00	21.96	60,000,000.00	4.14
合 计	381,305,421.58	100.00	1,449,090,100.82	100.00

(2) 预付款项金额主要明细户情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	未结算原因
蚌埠市财政支付中心	非关联方	296,000,000.00	1 年以内、2-3 年	注 1
巢湖市国有资本运营中心	非关联方	83,721,488.00	3 年以上	注 2
巢湖东方房地产有限公司	非关联方	185,566.91	1-2 年	预付房租
合肥沙泉广告公司	非关联方	159,333.33	1 年以内	待摊广告费
上海经证广告有限公司	非关联方	150,000.00	1 年以内	待摊广告费
合 计		380,216,388.24		

注 1：系子公司合肥城建蚌埠置业有限公司预付的土地出让金，该块土地出让金总额为 755,000,000.00 元，因拆迁工作尚未全部完成，土地出让金尚未支付完毕。

注 2：系子公司合肥城建巢湖置业有限公司预付的土地出让金，该块土地出让金总额为 139,535,812.00 元，因拆迁工作尚未全部完成，土地出让金尚未支付完毕。

(3) 预付款项年末余额较年初下降了 73.69%，主要系上年末预付的琥珀五环城项目土地出让金本年转入开发成本所致。

(4) 本报告期预付款项中无预付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位或其他关联方的款项。

## 3. 其他应收款

(1) 其他应收款按种类列示

种 类	2011.12.31
-----	------------

	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	3,613,070.07	100.00	820,180.50	22.70
其中：以账龄作为信用风险特征的组合	3,613,070.07	100.00	820,180.50	22.70
单项金额不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
合 计	3,613,070.07	100.00	820,180.50	22.70

(续上表)

种 类	2010.12.31			
	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	2,749,288.48	100.00	379,067.70	13.79
其中：以账龄作为信用风险特征的组合	2,749,288.48	100.00	379,067.70	13.79
单项金额不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
合 计	2,749,288.48	100.00	379,067.70	13.79

(2) 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	2011.12.31			2010.12.31		
	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	1,574,026.10	43.57	78,701.31	1,131,227.11	41.15	56,561.35
1 至 2 年	579,952.60	16.05	57,995.26	168,559.20	6.13	16,855.92
2 至 3 年	153,539.20	4.25	30,707.84	1,397,002.17	50.81	279,400.43
3 年以上	1,305,552.17	36.13	652,776.09	52,500.00	1.91	26,250.00
合 计	3,613,070.07	100.00	820,180.50	2,749,288.48	100.00	379,067.70

(3) 本报告期其他应收款中无应收持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位或其他关联方的款项。

(4) 其他应收款金额前五名单位情况

项 目	与本公司关系	金额	账龄	占其他应收款总额的比例 (%)
安徽省电力公司合肥供电公司	非关联方	1,939,500.00	1-3 年	53.67

安徽电力肥东供电有限责任公司	非关联方	739,505.90	1-3 年	20.47
蚌埠市电力行协工程质量监督站	非关联方	234,000.00	1-2 年	6.48
蚌埠供电公司	非关联方	134,000.00	3 年以上	3.71
合肥供水集团有限公司	非关联方	65,667.60	1 年以内	1.82
合 计		3,112,673.50		86.15

(5) 其他应收款年末余额较年初增长了 31.42%，主要系本年支付的保证金增加所致。

#### 4. 存货

##### (1) 存货分类

项 目	2011.12.31			2010.12.31		
	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	2,014,559,003.68	-	2,014,559,003.68	983,858,503.71	-	983,858,503.71
开发产品	455,988,441.27	12,958,018.02	443,030,423.25	346,012,107.58	14,397,498.80	331,614,608.78
出租开发产品	183,422.71	-	183,422.71	338,551.35	-	338,551.35
合 计	2,470,730,867.66	12,958,018.02	2,457,772,849.64	1,330,209,162.64	14,397,498.80	1,315,811,663.84

##### (2) 开发成本按项目分类

项目名称	投入开发时间	2011.12.31	2010.12.31
琥珀名城	2008 年 3 月	398,177,785.77	484,774,089.77
蚌埠琥珀花园	2008 年 6 月	-	149,914,579.14
琥珀新天地	2010 年 2 月	183,557,959.80	320,758,267.67
琥珀五环城	2010 年 8 月	1,421,996,485.16	27,902,100.13
巢湖香山美墅（巢湖琥珀山庄）		6,655,965.00	509,467.00
蚌埠琥珀新天地		4,170,807.95	-
合 计		2,014,559,003.68	983,858,503.71

##### (3) 开发产品按项目分类

项目名称	竣工时间	2010.12.31	本年增加	本年减少	2011.12.31
琥珀名城沁园	2009-2011 年	157,351,736.23	196,822,037.24	254,175,495.87	99,998,277.60
蚌埠琥珀花园	2009-2011 年	24,342,035.30	203,742,889.17	197,415,172.87	30,669,751.60
世纪阳光花园	2004-2010 年	71,724,155.03	106,353.48	19,179,581.19	52,650,927.32
阳光大厦	2010 年	92,594,181.02	-	82,633,232.53	9,960,948.49

琥珀名城锦园	2011 年	-	92,182,046.28	90,884,255.46	1,297,790.82
琥珀新天地西苑	2011 年	-	332,727,095.36	71,316,349.92	261,410,745.44
合 计		346,012,107.58	825,580,421.53	715,604,087.84	455,988,441.27

(4) 本年计入开发成本的借款利息资本化金额为35,440,427.01元。

(5) 存货跌价准备

存货种类	2010.12.31	本年计提额	本年减少		2011.12.31
			转回	转销	
开发产品	14,397,498.80	166,349.28	-	1,605,830.06	12,958,018.02
合 计	14,397,498.80	166,349.28	-	1,605,830.06	12,958,018.02

(6) 本公司年末对开发产品中成本高于可变现净值的车库计提了跌价准备。

(7) 本公司年末琥珀名城项目开发用地中183,512.36平方米土地使用权已被设定贷款抵押，琥珀新天地项目开发用地中71,077.47平方米土地使用权已被设定贷款抵押，琥珀五环城项目开发用地中19,593.09平方米土地使用权已被设定贷款抵押。

## 5. 长期股权投资

(1) 账面价值

类 别	2011.12.31			2010.12.31		
	账面成本	减值准备	账面价值	账面成本	减值准备	账面价值
其他股权投资	20,000,000.00	-	20,000,000.00	20,000,000.00	-	20,000,000.00
合 计	20,000,000.00	-	20,000,000.00	20,000,000.00	-	20,000,000.00

(2) 长期股权投资明细情况

被投资单位	核算方法	初始投资成本	2010.12.31	增减变动	2011.12.31
合肥市国正小额贷款有限公司	成本法	20,000,000.00	20,000,000.00	-	20,000,000.00
合 计		20,000,000.00	20,000,000.00	-	20,000,000.00

被投资单位	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本年计提减值准备	本年现金红利
合肥市国正小额贷款有限公司	10.00	10.00	-	-	-	300,000.00
合 计	10.00	10.00	-	-	-	300,000.00

## 6. 固定资产

### (1) 固定资产情况

项 目	2010.12.31	本年增加	本年减少	2011.12.31
一、账面原值合计	24,151,271.90	595,130.00	-	24,746,401.90
房屋建筑物	15,918,590.88	-	-	15,918,590.88
运输设备	6,446,933.00	-	-	6,446,933.00
其他设备	1,785,748.02	595,130.00	-	2,380,878.02
二、累计折旧合计	5,961,106.10	1,406,897.19	-	7,368,003.29
房屋建筑物	1,504,247.01	441,263.40	-	1,945,510.41
运输设备	3,206,749.22	721,772.26	-	3,928,521.48
其他设备	1,250,109.87	243,861.53	-	1,493,971.40
三、固定资产账面净值合计	18,190,165.80			17,378,398.61
房屋建筑物	14,414,343.87			13,973,080.47
运输设备	3,240,183.78			2,518,411.52
其他设备	535,638.15			886,906.62
四、减值准备合计	-	-	-	-
房屋建筑物	-	-	-	-
运输设备	-	-	-	-
其他设备	-	-	-	-
五、固定资产账面价值合计	18,190,165.80			17,378,398.61
房屋建筑物	14,414,343.87			13,973,080.47
运输设备	3,240,183.78			2,518,411.52
其他设备	535,638.15			886,906.62

(2) 本年计提折旧额为 1,406,897.19 元。

(3) 本公司年末固定资产中无暂时闲置的固定资产，无通过融资租赁租入的固定资产，无持有待售的固定资产。

(4) 本公司年末通过经营租赁出租的房屋原值为 1,640,643.00 元，累计折旧 119,007.65 元，账面净值 1,521,635.35 元。

(5) 本公司年末固定资产中原值为 3,577,598.15 元的房屋尚未办理产权证。

(6) 年末无用于抵押、担保的固定资产。

## 7. 无形资产

项 目	2010.12.31	本年增加	本年减少	2011.12.31
一、账面原值合计	-	639,000.00	-	639,000.00
计算机软件	-	639,000.00	-	639,000.00
二、累计摊销合计	-	124,250.00	-	124,250.00
计算机软件	-	124,250.00	-	124,250.00
三、无形资产账面净值合计	-	514,750.00	-	514,750.00
计算机软件	-	514,750.00	-	514,750.00
四、减值准备合计	-	-	-	-
计算机软件	-	-	-	-
五、无形资产账面价值合计	-	514,750.00	-	514,750.00
计算机软件	-	514,750.00	-	514,750.00

本年无形资产摊销额为 124,250.00 元。

## 8. 递延所得税资产

### (1) 已确认的递延所得税资产

项 目	2011.12.31	2010.12.31
资产减值准备	3,443,999.64	3,689,475.99
固定资产折旧	452,927.31	466,951.50
计提工资余额	401,460.97	382,073.43
合 计	4,298,387.92	4,538,500.92

### (2) 公司已确认递延所得税资产的暂时性差异如下

项 目	2011.12.31	2010.12.31
资产减值准备	13,775,998.52	14,757,903.95
固定资产折旧	1,811,709.24	1,867,805.99
计提工资余额	1,605,843.86	1,528,293.72
合 计	17,193,551.62	18,154,003.66

### (3) 未确认递延所得税资产明细

项 目	2011.12.31	2010.12.31
子公司资产减值准备	2,200.00	18,662.55
子公司未弥补亏损	2,231,850.27	1,143,131.46
合 计	2,234,050.27	1,161,794.01

由于未来能否获得足够的应纳税所得额具有不确定性，基于谨慎性考虑，公司未对以上可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产。

**9. 资产减值准备明细**

项 目	2010.12.31	本年增加	本年减少		2011.12.31
			转回	转销	
坏账准备	379,067.70	441,112.80	-	-	820,180.50
存货跌价准备	14,397,498.80	166,349.28	-	1,605,830.06	12,958,018.02
合 计	14,776,566.50	607,462.08	-	1,605,830.06	13,778,198.52

**10. 短期借款**

## (1) 短期借款分类

项 目	2011.12.31	2010.12.31
保证借款	100,000,000.00	140,000,000.00
信用借款	200,000,000.00	200,000,000.00
合 计	300,000,000.00	340,000,000.00

(2) 年末短期借款的保证借款系由母公司合肥市国有资产控股有限公司为本公司提供担保取得。

(3) 年末短期借款中的信用借款系本公司通过徽商银行合肥蜀山支行取得的委托贷款。

(4) 本公司年末无已到期未偿还的短期借款。

**11. 应付账款**

## (1) 账面余额

项 目	2011.12.31	2010.12.31
应付工程款、材料款及工程质量保证金	274,341,022.81	183,443,866.83
预提公共配套费用	4,088,526.50	52,350,800.00
合 计	278,429,549.31	235,794,666.83

(2) 本报告期应付账款中无应付持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位或其他关联方的款项。

(3) 公司应付账款年末余额中账龄超过 1 年的金额为 62,158,653.74 元, 占应付账款总额的比例为 22.32%, 主要系未支付的工程尾款及工程质量保证金。

## (4) 预提公共配套费用情况

项 目	2011.12.31	2010.12.31
琥珀名城公共配套费用	4,088,526.50	52,350,800.00
合 计	4,088,526.50	52,350,800.00

本年预提琥珀名城公共配套费用减少, 系部分项目决算及工程款支付所致。

## 12. 预收款项

### (1) 账面余额

项 目	2011.12.31	2010.12.31
预收售房款	693,385,146.60	781,177,107.90
合 计	693,385,146.60	781,177,107.90

(2) 本报告期预收款项中无预收持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位或其他关联方的款项。

(3) 公司预收款项年末余额中账龄超过 1 年的金额为 49,411,454.64 元, 占预收款项总额的比例为 7.13%, 主要系尚未办理商品房移交手续, 不具备收入确认条件的预收款。

### (4) 预收款项按项目分类如下

项目名称	预计竣工时间	2011.12.31	2010.12.31	预售比例 (%)
世纪阳光花园紫阳苑	已竣工	84,840.00	271,740.00	
世纪阳光花园金阳苑	已竣工	38,200.00	651,100.00	
世纪阳光花园青阳苑	已竣工	17,660.00	318,056.42	
世纪阳光花园绿阳苑	已竣工	2,501,649.08	2,246,649.08	
世纪阳光花园红阳苑	已竣工	2,028,404.00	3,934,682.00	
世纪阳光花园兰阳苑	已竣工	484,381.00	1,779,103.00	
阳光大厦	已竣工	2,720,008.40	40,028,942.00	
琥珀名城沁园	已竣工	13,915,716.89	314,169,306.13	
蚌埠琥珀花园	已竣工	8,419,385.00	218,596,385.00	
琥珀名城锦园	已竣工	2,755,841.00	130,390,688.00	
琥珀名城茗园	在建	337,728,228.00	18,610,942.00	93.29
琥珀名城和园 8#、12#、18#	在建	10,618,190.00	-	51.65
琥珀新天地	部分已竣工	216,025,620.23	50,179,514.27	47.40
琥珀五环城和风阁 1#、2#、3#、8#	在建	96,047,023.00	-	32.18
合 计		693,385,146.60	781,177,107.90	

## 13. 应付职工薪酬

项 目	2010.12.31	本年增加	本年减少	2011.12.31
工资、奖金、津贴和补贴	1,528,293.72	10,052,405.02	9,974,854.88	1,605,843.86
职工福利费	-	1,220,291.63	1,220,291.63	-
社会保险费	-	1,471,306.74	1,471,306.74	-
其中: 医疗保险费	-	488,187.66	488,187.66	-

基本养老保险费	-	758,541.80	758,541.80	-
失业保险费	-	125,166.84	125,166.84	-
工伤保险费	-	51,437.19	51,437.19	-
生育保险费	-	47,973.25	47,973.25	-
住房公积金	-	1,261,900.80	1,261,900.80	-
工会经费	721,329.06	193,417.89	63,151.87	851,595.08
职工教育经费	176,421.55	232,327.87	71,216.24	337,533.18
合计	2,426,044.33	14,431,649.95	14,062,722.16	2,794,972.12

年末公司应付职工薪酬中无属于拖欠性质的金额。

#### 14. 应交税费

项目	2011.12.31	2010.12.31
土地增值税	96,070,595.40	109,757,635.16
营业税	-13,434,016.22	-25,018,253.86
企业所得税	38,090,518.94	40,312,724.77
城建税	-715,454.85	-1,493,361.04
土地使用税	-586,156.07	-743,719.21
教育费附加	-28,164.21	-560,633.83
地方教育费附加	-	-186,877.94
印花税	-	261,119.67
代扣代缴税款	94,023.38	1,092,682.84
其他	7,881.44	12,662.39
合计	119,499,227.81	123,433,978.95

#### 15. 应付利息

项目	2011.12.31	2010.12.31
分期付息到期还本的长期借款利息	1,643,784.97	976,305.20
短期借款应付利息	643,244.42	498,833.31
合计	2,287,029.39	1,475,138.51

年末应付利息较年初余额增长 55.04%，主要系年末借款余额较上年增加所致。

#### 16. 其他应付款

##### (1) 账面余额

项目	2011.12.31	2010.12.31
子公司向少数股东借款	5,400,000.00	1,400,000.00
应付保证金及其他	20,353,864.55	21,676,660.66

合 计	25,753,864.55	23,076,660.66
-----	---------------	---------------

(2) 本报告期其他应付款中无应付持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位或其他关联方的款项。

(3) 公司其他应付款年末余额中账龄超过 1 年的大额其他应付款主要系子公司向少数股东借款及应付保证金等 8,083,391.14 元, 占其他应付款总额的比例为 31.39%。

(4) 其他应付款金额前五名单位情况

单位名称	2011.12.31	款项性质	账龄
代收办理房产证契税及其他相关费用	10,117,510.70	代收款	1 年以内
安徽国际招标有限责任公司	5,400,000.00	借款	3 年以内
安徽建工集团有限公司	1,331,200.00	保证金	3 年以上
安徽省古建园林市政建设有限公司	1,022,844.65	保证金	1 年以内
安徽省长城物业管理有限公司	715,784.00	物业费	1 年以内
合 计	18,587,339.35		

## 17. 一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债分类

项 目	2011.12.31	2010.12.31
一年内到期的长期借款	240,000,000.00	-
合 计	240,000,000.00	-

(2) 一年内到期的长期借款分类

项 目	2011.12.31	2010.12.31
抵押借款	180,000,000.00	-
保证借款	60,000,000.00	-
合 计	240,000,000.00	-

(3) 年末一年内到期的长期借款明细情况

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	年利率(%)	2011.12.31
中信银行合肥分行	2009-09-11	2012-09-11	人民币	6.32	60,000,000.00
建信信托有限责任公司	2010-05-04	2012-05-03	人民币	7.00	180,000,000.00
合 计					240,000,000.00

(4) 年末抵押借款中建信信托 18,000 万元借款系本公司以琥珀名城项目开发用地中 66,912.62 平方米土地使用权作为抵押物取得;

(5) 年末 6,000 万元保证借款系向中信银行合肥分行取得, 由本公司的母公司合肥市国有资产控股有限公司提供保证担保。

## 18. 长期借款

### (1) 长期借款分类

项 目	2011.12.31	2010.12.31
抵押借款	282,892,000.00	536,152,000.00
保证借款	160,000,000.00	100,000,000.00
信用借款	200,000,000.00	-
合 计	642,892,000.00	636,152,000.00

### (2) 年末长期借款情况

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	年利率 (%)	2011.12.31
建行三孝口支行	2010-01-10	2013-01-09	人民币	6.65	140,000,000.00
中信银行合肥分行	2010-02-24	2013-02-24	人民币	6.10	40,000,000.00
徽商银行蜀山支行	2010-04-22	2013-04-22	人民币	6.40	43,000,000.00
徽商银行蜀山支行	2010-04-02	2013-04-02	人民币	6.40	21,000,000.00
徽商银行蜀山支行	2010-05-12	2013-05-12	人民币	6.40	12,152,000.00
徽商银行蜀山支行	2010-08-30	2013-03-30	人民币	8.65	20,000,000.00
徽商银行蜀山支行	2011-04-27	2013-04-27	人民币	7.32	46,740,000.00
徽商银行蜀山支行	2011-10-08	2013-10-08	人民币	7.32	200,000,000.00
徽商银行蜀山支行	2011-10-25	2013-10-25	人民币	8.65	20,000,000.00
徽商银行蜀山支行	2011-10-31	2013-10-31	人民币	8.65	30,000,000.00
徽商银行蜀山支行	2011-12-01	2013-12-01	人民币	8.65	20,000,000.00
徽商银行蜀山支行	2011-12-13	2013-12-13	人民币	8.65	50,000,000.00
合 计					642,892,000.00

(3) 年末抵押借款中，徽商银行蜀山支行 14,289.20 万元系本公司以琥珀新天地项目开发用地中 71,077.47 平方米土地使用权作为抵押物取得。建行三孝口支行 14,000 万元借款系本公司以琥珀名城项目开发用地中 116,599.74 平方米土地使用权以及琥珀五环城项目开发用地中 19,593.09 平方米土地使用权作为抵押物取得。

(4) 年末保证借款中，包含中信银行合肥分行借款 4,000 万元和徽商银行蜀山支行 12,000 万元，均由本公司的母公司合肥市国有资产控股有限公司提供保证担保。

(5) 年末信用借款系本公司通过徽商银行合肥蜀山支行取得的委托贷款。

## 19. 其他非流动负债

### (1) 其他非流动负债项目分类

项 目	2011.12.31	2010.12.31
-----	------------	------------

递延收益	793,700.00	3,220,800.00
合 计	793,700.00	3,220,800.00

## (2) 递延收益项目明细情况

项 目	2010.12.31	本年增加	本年减少	2011.12.31
琥珀名城沁园、锦园可再生能源应用示	2,592,000.00	-	2,592,000.00	-
琥珀新天地可再生能源应用示范补助	628,800.00	-	628,800.00	-
琥珀名城茗园可再生能源应用示范补助	-	793,700.00	-	793,700.00
合 计	3,220,800.00	793,700.00	3,220,800.00	793,700.00

(3) 本年递延收益减少系琥珀名城沁园、锦园以及琥珀新天地获取可再生能源补助的项目已经竣工，将补助款结转至营业外收入。

(4) 本年新增递延收益为收到的琥珀名城茗园可再生能源建筑应用示范项目补助款，因该项目尚未完工，本年未进行摊销。

## 20. 股本

项 目	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.国家持股	192,600,000	60.17	-	-	-	-192,600,000	-192,600,000	-	-
2.国有法人持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.其他内资持股	4,910,758	1.53	-	-	-	-1,453,144	-1,453,144	3,457,614	1.08
-其中：境内法人持股	3,360,000	1.05				-840,000	-840,000	2,520,000	0.79
境内自然人持股	1,550,758	0.48				-613,144	-613,144	937,614	0.29
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	197,510,758	61.70	-	-	-	-194,053,144	-194,053,144	3,457,614	1.08
二、无限售条件流通股									
1.人民币普通股	122,589,242	38.30	-	-	-	194,053,144	194,053,144	316,642,386	98.92
2.境内上市的外资股	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.境外上市的外资股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-
无限售条件流通股份合计	122,589,242	38.30	-	-	-	194,053,144	194,053,144	316,642,386	98.92
三、股份总数	320,100,000	100.00	-	-	-	-	-	320,100,000	100.00

### 21. 资本公积

项 目	2010.12.31	本年增加	本年减少	2011.12.31
股本溢价	290,011,242.63	-	-	290,011,242.63
其他资本公积	182.32	-	-	182.32
合 计	290,011,424.95	-	-	290,011,424.95

### 22. 盈余公积

项 目	2010.12.31	本年增加	本年减少	2011.12.31
法定盈余公积	93,699,013.81	10,961,785.45	-	104,660,799.26
任意盈余公积	44,686,402.50	10,961,785.45	-	55,648,187.95
合 计	138,385,416.31	21,923,570.90	-	160,308,987.21

### 23. 未分配利润

项 目	2011 年度	2010 年度
调整前上年末未分配利润	207,907,028.63	184,449,829.65
年初未分配利润调整合计数（调增+，调减-）	-	-
调整后年初未分配利润	207,907,028.63	184,449,829.65
加：本年归属于母公司所有者的净利润	160,964,214.17	138,143,930.20
盈余公积补亏	-	-
其他转入	-	-
减：提取法定盈余公积	10,961,785.45	12,529,365.61
提取任意盈余公积	10,961,785.45	12,529,365.61
应付普通股股利	32,010,000.00	9,603,000.00
转作股本的普通股股利	-	80,025,000.00
年末未分配利润	314,937,671.90	207,907,028.63

### 24. 营业收入及营业成本

#### （1）营业收入、营业成本

项 目	2011 年度	2010 年度
主营业务收入	1,096,470,633.24	847,564,584.00

其他业务收入	61,000.00	127,800.00
营业收入合计	1,096,531,633.24	847,692,384.00
主营业务成本	713,829,410.78	521,010,521.83
其他业务成本	48,775.16	111,599.13
营业成本合计	713,878,185.94	521,122,120.96

## (2) 主营业务（分行业）

行业名称	2011 年度		2010 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产业	1,096,470,633.24	713,829,410.78	847,564,584.00	521,010,521.83
合 计	1,096,470,633.24	713,829,410.78	847,564,584.00	521,010,521.83

## (3) 主营业务（分项目）

项目名称	2011 年度		2010 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
世纪阳光花园	20,283,931.00	18,337,988.79	253,895,347.00	143,601,979.16
琥珀名城	499,037,045.84	344,986,578.00	253,308,431.00	139,686,372.02
蚌埠琥珀花园	287,967,612.00	196,555,261.54	219,279,358.00	180,421,355.11
世纪阳光大厦	161,815,033.40	82,633,232.53	120,052,248.00	57,041,706.47
琥珀新天地	127,367,011.00	71,316,349.92	-	-
安居苑	-	-	1,029,200.00	259,109.07
合 计	1,096,470,633.24	713,829,410.78	847,564,584.00	521,010,521.83

## (4) 主营业务（分地区）

地区名称	2011 年度		2010 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
安徽省内	1,096,470,633.24	713,829,410.78	847,564,584.00	521,010,521.83
合 计	1,096,470,633.24	713,829,410.78	847,564,584.00	521,010,521.83

## (5) 其他业务类别明细

项 目	2011 年度		2010 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
出租业务	61,000.00	48,775.16	127,800.00	111,599.13
合 计	61,000.00	48,775.16	127,800.00	111,599.13

## (6) 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
安徽省振亚投资管理有限公司	33,678,510.00	3.07

合肥市人才服务中心	12,496,528.00	1.14
自然人	11,933,051.00	1.09
自然人	11,549,786.00	1.05
合肥恒大自动化控制系统有限责任公司	11,285,525.00	1.03
合 计	80,943,400.00	7.38

## 25. 营业税金及附加

项 目	2011 年度	2010 年度	计缴标准
营业税	54,826,281.66	42,382,119.20	营业收入的 5%
土地增值税	34,327,151.84	45,042,946.18	超率累进税率计征
城建税	3,837,839.73	2,966,748.38	营业税额的 7%
教育费附加	1,644,843.47	1,531,564.93	营业税额的 3%
地方教育费附加	1,096,470.64	145,280.11	营业税额的 2%
其他	-	9,036.00	
合 计	95,732,587.34	92,077,694.80	

## 26. 销售费用

项 目	2011 年度	2010 年度
广告费	8,595,612.33	7,911,937.10
看护费	1,092,857.14	1,617,522.00
办证费	1,238,367.05	1,007,318.10
房屋维修费	1,563,486.25	718,880.49
水电气费	596,310.32	437,591.68
其他	2,274,957.05	1,039,235.48
合 计	15,361,590.14	12,732,484.85

## 27. 管理费用

项 目	2011 年度	2010 年度
职工薪酬	14,431,409.95	12,575,579.51
税金	2,960,320.84	4,874,416.97
业务招待费	2,960,320.84	2,165,417.45
中介机构及信息披露费	1,381,186.08	1,563,974.05
办公费	1,550,145.39	1,465,634.14
固定资产折旧	1,406,897.19	1,290,644.59

差旅费	776,170.16	1,133,748.63
车辆使用费	1,072,375.78	866,170.26
低值易耗品摊销	628,101.00	738,111.90
会务费	736,999.50	417,318.26
其他	2,755,461.52	2,085,181.07
合 计	30,659,388.25	29,176,196.83

## 28. 财务费用

### (1) 财务费用明细项目

项 目	2011 年度	2010 年度
利息支出	31,709,091.23	8,519,675.24
减：利息收入	3,996,442.53	2,472,819.58
加：手续费及其他	1,437,932.29	225,470.07
合 计	29,150,580.99	6,272,325.73

(2) 财务费用本年金额较上年增加 22,878,255.26 元，主要系本年部分专门借款项目竣工，其对应的专门借款利息停止资本化所致。

## 29. 资产减值损失

项 目	2011 年度	2010 年度
坏账损失	441,112.80	78,875.63
存货跌价损失	166,349.28	3,192,284.62
合 计	607,462.08	3,271,160.25

本年度资产减值损失较上年度下降 81.43%，主要系本年存货对外销售，存货跌价准备计提金额减少所致。

## 30. 投资收益

项 目	2011 年度	2010 年度
成本法核算的长期股权投资收益	300,000.00	800,000.00
合 计	300,000.00	800,000.00

### 成本法核算的长期股权投资投资收益

被投资单位	2011 年度	2010 年度
合肥市国正小额贷款有限公司	300,000.00	800,000.00

合 计	300,000.00	800,000.00
-----	------------	------------

### 31. 营业外收入

#### (1) 营业外收入明细

项 目	2011 年度	2010 年度
政府补助	3,240,800.00	-
违约金及赔款收入	30,020.00	113,342.00
合 计	3,270,820.00	113,342.00

#### (2) 政府补助明细

项 目	2011 年度	2010 年度
琥珀名城沁园、锦园可再生能源应用示范补助	2,592,000.00	-
琥珀新天地可再生能源应用示范补助	628,800.00	-
合肥市节能奖励	20,000.00	-
合 计	3,240,800.00	-

公司 2010 年度收到合肥市城乡建设委员会、合肥市财政局拨付的合肥市首批可再生能源建筑应用示范项目奖励补助资金，其中琥珀名城沁园、锦园项目收补助款 2,592,000.00 元，琥珀新天地项目收补助款 628,800.00 元，因可再生能源项目尚未完工验收，计入递延收益。本年度上述项目完工并通过验收，将收到的补助款转入营业外收入。

### 32. 营业外支出

项 目	2011 年度	2010 年度
公益性捐赠支出	48,000.00	54,000.00
其他	18.82	40,427.41
合 计	48,018.82	94,427.41

### 33. 所得税费用

项 目	2011 年度	2010 年度
本期所得税费用	53,884,278.23	45,932,035.66
递延所得税费用	240,113.00	3,440.49
合 计	54,124,391.23	45,935,476.15

### 34. 基本每股收益的计算过程

基本每股收益的计算	2011 年度	2010 年度
-----------	---------	---------

P0 归属于公司普通股股东的净利润	160,964,214.17	138,143,930.20
P0 归属于公司普通股股东的净利润(扣除非经常性损益)	158,547,113.29	138,129,744.26
S0 期初股份总数	320,100,000.00	160,050,000.00
S1 报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	-	160,050,000.00
Si 报告期因发行新股或债转股等增加股份数	-	-
Sj 报告期因回购等减少股份数	-	-
Sk 报告期缩股数	-	-
M0 报告期月份数	12	12
Mi 增加股份次月起至报告期年末的累计月数	-	-
Mj 减少股份次月起至报告期年末的累计月数	-	-
S 发行在外的普通股加权平均数	320,100,000.00	320,100,000.00
基本每股收益(归属于公司普通股股东的净利润)	0.50	0.43
基本每股收益(扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润)	0.50	0.43
基本每股收益=P0/S		
$S = S0 + S1 + Si \times Mi - M0 - Sj \times Mj - M0 - Sk$		

### 35. 现金流量表项目注释

#### (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	2011 年度	2010 年度
收政府补助款	813,700.00	3,220,800.00
收保证金	-	738,959.56
代收契税及维修基金	1,837,394.00	324,754.00
合 计	2,651,094.00	4,284,513.56

#### (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	2011 年度	2010 年度
广告费业务宣传费及销售服务费	9,041,980.58	7,937,079.70
退还保证金	1,087,904.27	6,114,503.35
代付契税、维修基金等其他办理房产证费用	-	3,787,557.50
业务招待费	3,322,253.81	2,165,417.45
物业管理费	1,556,304.24	1,962,898.10

交通及差旅会务费	2,324,383.09	1,657,814.04
咨询费	1,181,700.00	-
中介机构及信息披露费用	712,830.08	1,554,217.05
办公费	1,037,268.99	1,350,058.14
办证费	1,238,367.05	1,007,318.10
固定资产使用费	955,089.55	887,870.26
房屋维修费	1,584,401.25	718,880.49
劳动保护费	780,776.20	539,580.70
租赁费	575,692.00	406,961.23
其他	3,802,100.31	2,755,851.62
合 计	29,201,051.42	32,846,007.73

## (3) 收到的其他与投资活动有关的现金

项 目	2011 年度	2010 年度
银行存款利息收入	3,996,442.53	2,472,819.58
合 计	3,996,442.53	2,472,819.58

## (4) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项 目	2011 年度	2010 年度
子公司收到少数股东借款	4,000,000.00	-
合 计	4,000,000.00	-

**36. 现金流量表补充资料**

## (1) 现金流量表补充资料

补充资料	2011 年度	2010 年度
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	160,540,248.45	137,923,839.02
加: 资产减值准备	607,462.08	3,271,160.25
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,406,897.19	1,290,644.59
无形资产摊销	124,250.00	-
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)	27,712,648.70	6,046,855.66

投资损失（收益以“-”号填列）	-300,000.00	-800,000.00
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	240,113.00	3,440.49
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）	-1,140,521,705.02	-211,326,186.58
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	1,066,920,897.65	-983,432,365.31
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-18,638,201.33	183,879,419.14
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	98,092,610.72	-863,143,192.74
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
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	-	-
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	522,523,639.95	308,976,344.06
减：现金的期初余额	308,976,344.06	497,270,864.81
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	213,547,295.89	-188,294,520.75

## （2）现金和现金等价物构成情况

项目	2011.12.31	2010.12.31
一、现金	522,523,639.95	308,976,344.06
其中：库存现金	59,628.24	60,845.01
可随时用于支付的银行存款	518,800,847.37	304,075,769.38
可随时用于支付的其他货币资金	3,663,164.34	4,839,729.67
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	522,523,639.95	308,976,344.06
其中：使用受限制的现金和现金等价物	-	-

## 六、关联方关系及其交易

## 1. 本公司的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)	本企业最终控制方	组织机构代码
合肥市国有资产控股有限公司	母公司	国有法人	安徽省合肥市	俞能宏	投资控股	69,157.52 万元	60.17	60.17	合肥市国有资产控股有限公司	14917529-8

## 2. 本公司的子公司情况

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	组织机构代码
合肥城建蚌埠置业有限公司	全资子公司	有限公司	安徽省蚌埠市	王晓毅	房地产开发	10,000 万元	100.00	100.00	66294622-5
合肥城建巢湖置业有限公司	控股子公司	有限公司	安徽省巢湖市	王晓毅	房地产开发	8,000 万元	80.00	80.00	66422472-8

## 3. 关联交易情况

### (1) 担保

2009 年 9 月 11 日，本公司的母公司合肥市国有资产控股有限公司与中信银行股份有限公司合肥分行签订《最高额保证合同》，在 2009 年 9 月 11 日至 2012 年 9 月 11 日期间为本公司提供最高额度为 20,000.00 万元的连带责任保证。截至 2011 年 12 月 31 日止，本公司向中信银行股份有限公司合肥分行的保证担保借款余额为 20,000.00 万元。

2011 年 8 月 30 日，本公司母公司合肥市国有资产控股有限公司与徽商银行蜀山支行签订《最高额保证合同》，在 2011 年 8 月 30 日至 2013 年 3 月 30 日期间为本公司提供最高额度为 20,000.00 万元的连带责任保证。截至 2011 年 12 月 31 日止，本公司向徽商银行蜀山支行的保证担保借款余额为 12,000.00 万元。

### (2) 关键管理人员报酬

本公司本年度支付关键管理人员报酬 324.98 万元。

## 七、或有事项

本公司部分商品房销售采用“按揭”方式，由本公司为业主按揭购房向银行提供连带责任保证。截至 2011 年 12 月 31 日止，此项担保的金额为 31,675.69 万元。

除上述事项外，截至 2011 年 12 月 31 日止，本公司无其他需要披露的重大或有事项。

## 八、承诺事项

1. 2009 年 11 月 6 日本公司的子公司合肥城建蚌埠置业有限公司与蚌埠市国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》，以出让方式取得位于货场二路以南，延安路以东面积为 227,227.85 平方米的土地一块，土地出让金总额为 75,500.00 万元，截至 2011 年 12 月 31 日止，已支付土地出让金 29,600.00 万元，尚未支付的土地出让金为 45,900.00 万元。

2. 2008 年 3 月 10 日本公司的子公司合肥城建巢湖置业有限公司与巢湖市国土资源局签订《国有土地使用权出让合同》，以出让方式取得位于巢湖市原油泵厂厂区及生活区面积为 153,750.00 平方米的土地一块，土地出让金总额为 13,953.58 万元。截至 2011 年 12 月 31 日止，已支付土地出让金 8,372.15 万元，尚未支付的土地出让金为 5,581.43 万元。

除上述事项外，截至 2011 年 12 月 31 日止，本公司无其他需要披露的重大承诺事项。

### 九、资产负债表日后事项

本公司 2012 年 3 月 26 日召开的第五届董事会第二次会议通过 2011 年度利润分配预案，拟以 2011 年 12 月 31 日的总股本 320,100,000 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 1.00 元（含税）。本预案尚需提交公司 2011 年度股东大会审议。

除上述事项外，截至 2012 年 3 月 26 日止，本公司无其他需要披露的资产负债表日后事项。

### 十、其他重要事项

截至 2011 年 12 月 31 日止，本公司无需要披露的重要事项。

### 十一、母公司财务报表主要项目注释

#### 1. 其他应收款

(1) 其他应收款按种类列示

种 类	2011.12.31			
	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	55,677,570.07	100.00	723,405.50	1.30
其中：以账龄作为信用风险特征的组合	3,157,570.07	5.67	723,405.50	22.91
应收合并范围内子公司款项	52,520,000.00	94.33	-	-
单项金额不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-

合 计	55,677,570.07	100.00	723,405.50	1.30
-----	---------------	--------	------------	------

种 类	2010.12.31			
	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	7,228,037.41	100.00	292,505.15	4.05
其中：单项金额重大按账龄计提坏账准备的其他应收款	1,828,037.41	25.29	292,505.15	16.00
应收合并范围内子公司款项	5,400,000.00	74.71	-	-
单项金额不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
合 计	7,228,037.41	100.00	292,505.15	4.05

(3) 按组合采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	2011.12.31			2010.12.31		
	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	48,644,526.10	87.37	76,226.31	483,976.04	6.70	24,198.80
1 至 2 年	308,952.60	0.55	30,895.26	5,562,559.20	76.95	16,255.92
2 至 3 年	5,552,539.20	9.97	30,507.84	1,129,002.17	15.62	225,800.43
3 年以上	1,171,552.17	2.11	585,776.09	52,500.00	0.73	26,250.00
合 计	55,677,570.07	100.00	723,405.5	7,228,037.41	100.00	292,505.15

(4) 本报告期其他应收款中无应收持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位或其他关联方的款项。

(5) 其他应收款金额前五名单位情况

项 目	与本公司关系	金额	账龄	占其他应收款总额的比例 (%)
合肥城建蚌埠置业有限公司	子公司	31,120,000.00	1 年以内	55.89
合肥城建巢湖置业有限公司	子公司	21,400,000.00	3 年以内	38.44
安徽省电力公司合肥供电公司	非关联方	1,939,500.00	1-3 年	3.48
安徽电力肥东供电有限责任公司	非关联方	739,505.90	1-3 年	1.33
合肥供水集团有限公司	非关联方	65,667.60	1 年以内	0.12

合 计		55,264,673.50		99.26
-----	--	---------------	--	-------

## 2. 长期股权投资

### (1) 长期股权投资账面价值

类 别	2011.12.31			2010.12.31		
	账面成本	减值准备	账面价值	账面成本	减值准备	账面价值
对子公司投资	247,958,300.00	-	247,958,300.00	247,958,300.00	-	247,958,300.00
其他股权投资	20,000,000.00	-	20,000,000.00	20,000,000.00	-	20,000,000.00
合 计	267,958,300.00	-	267,958,300.00	267,958,300.00	-	267,958,300.00

### (2) 长期股权投资明细

被投资单位	核算方法	初始投资成本	2010.12.31	增减变动	2011.12.31
合肥城建蚌埠置业有限公司	成本法	180,000,000.00	180,000,000.00	-	180,000,000.00
合肥城建巢湖置业有限公司	成本法	67,958,300.00	67,958,300.00	-	67,958,300.00
合肥市国正小额贷款有限公司	成本法	20,000,000.00	20,000,000.00	-	20,000,000.00
合 计		267,958,300.00	267,958,300.00		267,958,300.00

被投资单位	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致说明	减值准备	本年计提减值准备	本年现金红利
合肥城建蚌埠置业有限公司	100.00	100.00	-	-	-	-
合肥城建巢湖置业有限公司	80.00	80.00	-	-	-	-
合肥市国正小额贷款有限公司	10.00	10.00	-	-	-	300,000.00
合 计				-	-	300,000.00

## 3. 营业收入及营业成本

### (1) 营业收入、营业成本

项 目	2011 年度	2010 年度
主营业务收入	808,503,021.24	628,285,226.00
其他业务收入	6,000.00	75,300.00
营业收入合计	808,509,021.24	628,360,526.00
主营业务成本	517,274,149.24	340,589,166.72
其他业务成本	48,775.16	111,599.13
营业成本合计	517,322,924.40	340,700,765.85

## (2) 主营业务（分行业）

行业名称	2011 年度		2010 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产业	808,503,021.24	517,274,149.24	628,285,226.00	340,589,166.72
合 计	808,503,021.24	517,274,149.24	628,285,226.00	340,589,166.72

## (3) 主营业务（分项目）

项目名称	2011 年度		2010 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
世纪阳光花园	20,283,931.00	18,337,988.79	253,895,347.00	143,601,979.16
琥珀名城	499,037,045.84	344,986,578.00	253,308,431.00	139,686,372.02
世纪阳光大厦	161,815,033.40	82,633,232.53	120,052,248.00	57,041,706.47
琥珀新天地	127,367,011.00	71,316,349.92	-	-
安居苑	-	-	1,029,200.00	259,109.07
合 计	808,503,021.24	517,274,149.24	628,285,226.00	340,589,166.72

## (4) 主营业务（分地区）

地区名称	2011 年度		2010 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
安徽省内	808,503,021.24	517,274,149.24	628,285,226.00	340,589,166.72
合 计	808,503,021.24	517,274,149.24	628,285,226.00	340,589,166.72

## (5) 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
安徽省振亚投资管理有限公司	33,678,510.00	4.17
合肥市人才服务中心	12,496,528.00	1.55
自然人	11,933,051.00	1.48
自然人	11,549,786.00	1.43
合肥恒大自动化控制系统有限责任公司	11,285,525.00	1.40

合 计	80,943,400.00	10.03
-----	---------------	-------

#### 4. 投资收益

项 目	2011 年度	2010 年度
成本法核算的长期股权投资收益	300,000.00	800,000.00
其他	-	-11,991.63
合 计	300,000.00	788,008.37

本年成本法核算的长期股权投资收益系收到合肥市国正小额贷款有限公司的分红收益。

#### 5. 现金流量表补充资料

补充资料	2011 年度	2010 年度
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	109,617,854.50	125,293,656.11
加：资产减值准备	451,273.71	1,541,798.19
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,151,391.20	1,091,583.76
无形资产摊销	124,250.00	-
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）	27,942,644.27	6,227,186.11
投资损失（收益以“-”号填列）	-300,000.00	-788,008.37
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	68,297.90	432,106.62
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）	-1,273,791,261.91	-296,296,347.89
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	1,166,523,619.84	-943,774,853.92
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	175,669,145.13	131,292,336.91
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	207,457,214.64	-974,980,542.48
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
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	498,308,854.80	265,561,870.56
减: 现金的期初余额	265,561,870.56	397,947,959.13
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	232,746,984.24	-132,386,088.57

## 十二、补充资料

### 1. 当期非经常性损益明细表

项目	2011 年度	2010 年度	说明
非流动资产处置损益	-	-	
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)	3,240,800.00	-	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	-	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	-	
非货币性资产交换损益	-	-	
委托他人投资或管理资产的损益	-	-	
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-	-	
债务重组损益	-	-	
企业重组费用,如安置职工的支出、整合费用等	-	-	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-	-	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	-	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	-	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-	-	
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	-17,998.82	18,914.59	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-	
少数股东损益影响额	-	-	
所得税影响额	-805,700.30	-4,728.65	
合 计	2,417,100.88	14,185.94	

## 2. 净资产收益率及每股收益

### (1) 2011年度

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	15.77	0.50	/
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	15.53	0.50	/

### (2) 2010年度

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	15.35	0.43	/
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	15.35	0.43	/

## 3. 财务报表的批准

本财务报表于 2012 年 3 月 26 日由董事会通过及批准发布。

公司名称：合肥城建发展股份有限公司

法定代表人：

王晓毅

主管会计工作负责人：

徐鸿

会计机构负责人：

徐鸿

日期：2012 年 3 月 26 日

日期：2012 年 3 月 26 日

日期：2012 年 3 月 26 日

## 第十二节 备查文件目录

一、载有法定代表人、主管会计工作的负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。

三、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露的所有公司文件的正本及公告的原稿。

董事长：王晓毅

合肥城建发展股份有限公司

二〇一二年三月二十八日