



合肥城建发展股份有限公司

2013 半年度报告

2013 年 08 月

第一节 重要提示、目录和释义

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

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

公司负责人王晓毅、主管会计工作负责人徐鸿及会计机构负责人(会计主管人员)徐鸿声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

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

目录

2013 半年度报告	1
第一节 重要提示、目录和释义	1
第二节 公司简介	4
第三节 会计数据和财务指标摘要	6
第四节 董事会报告	8
第五节 重要事项	14
第六节 股份变动及股东情况	22
第七节 董事、监事、高级管理人员情况	26
第八节 财务报告	28
第九节 备查文件目录	56

释义

释义项	指	释义内容
公司、本公司、合肥城建	指	合肥城建发展股份有限公司
蚌埠置业	指	合肥城建蚌埠置业有限公司
巢湖置业	指	合肥城建巢湖置业有限公司
广德置业	指	合肥城建广德置业有限公司
宣城新天地	指	宣城新天地置业有限公司
报告期	指	2013 年 1 月 1 日至 2013 年 6 月 30 日
会计师	指	华普天健会计师事务所（北京）有限公司

第二节 公司简介

一、公司简介

股票简称	合肥城建	股票代码	002208
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	合肥城建发展股份有限公司		
公司的中文简称（如有）	合肥城建		
公司的外文名称（如有）	Hefei Urban Construction Development Co., Ltd		
公司的外文名称缩写（如有）	HUCD		
公司的法定代表人	王晓毅		

二、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	0551-62661906	0551-62661906
传真	0551-62661906	0551-62661906
电子信箱	hucdtf@sina.com	hucdlg@163.com

三、其他情况

1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化

适用 不适用

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见 2012 年年报。

2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

适用 不适用

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见 2012 年年报。

3、注册变更情况

注册情况在报告期是否变更情况

适用 不适用

公司注册登记日期和地点、企业法人营业执照注册号、税务登记号码、组织机构代码等注册情况在报告期无变化，具体可参见 2012 年年报。

4、其他有关资料

其他有关资料在报告期是否变更情况

适用 不适用

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减 (%)
营业收入(元)	586,213,279.00	344,235,678.00	70.29%
归属于上市公司股东的净利润(元)	33,363,255.32	52,530,595.58	-36.49%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	30,217,836.95	52,713,390.86	-42.68%
经营活动产生的现金流量净额(元)	379,301,310.69	-105,715,184.95	-458.79%
基本每股收益(元/股)	0.1	0.16	-37.5%
稀释每股收益(元/股)	0.1	0.16	-37.5%
加权平均净资产收益率(%)	2.73%	4.73%	-2%
	本报告期末	上年度末	本年末比上年末增减(%)
总资产(元)	4,836,700,013.34	3,989,327,694.33	21.24%
归属于上市公司股东的净资产(元)	1,217,988,074.75	1,207,631,017.43	0.86%

二、境内外会计准则下会计数据差异

1、同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	33,363,255.32	52,530,595.58	1,217,988,074.75	1,207,631,017.43
按国际会计准则调整的项目及金额				

2、同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	33,363,255.32	52,530,595.58	1,217,988,074.75	1,207,631,017.43

按境外会计准则调整的项目及金额

3、境内外会计准则下会计数据差异原因说明

三、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	金额	说明
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	4,193,891.16	主要系本期收取违约金及赔款收入所致。
减：所得税影响额	1,048,472.79	
合计	3,145,418.37	--

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

适用 不适用

第四节 董事会报告

一、概述

(一) 报告期内市场总体状况和管理层对房地产行业的看法

1、报告期内，在短期的限购、限贷等调控政策收紧的同时，中央政府也在逐步转变对于房地产市场调控的思路，加紧完善房地产调控的长效机制。主要体现在几个方面：一是坚持严厉调控不放松。2013年2月20日，国务院常务会议研究部署房地产市场调控工作，提出五条调控措施即“国五条”，并于3月1日发布国五条细则《关于继续做好房地产市场调控工作通知》。二是住房保障政策日趋明晰。2013年3月3日全国政协十二次会议提出，不仅要增加保障房供应，公平分配，更要加强保障性住房后续管理。三是房产税扩围在即。5月24日，国务院批转发改委《2013年深化经济体制改革重点工作的意见》，意见中要求扩大个人住房房产税改革试点范围。四是从土地源头保障房地产市场平稳发展，适应新型城市化发展。2013年2月22日，国土资源部在京召开全国房地产用地管理和调控工作报告会，对于各地2013年土地供应工作提出了五点意见“一要保证充足的增量，二要快速释放存量，三要继续加大盘活闲置地力度，四要运用多种手段，均衡供地。另外，要保持正常的地价形成机制。”

一方面，强劲的市场需求在支撑着楼市，供需矛盾没有得到有效缓解，房价难抑；另一方面也因为多地地方政府落实“国五条”有偏差，房地产调控政策对报告期房地产整体市场状况的影响并不显著。2013年上半年国家统计局的统计数据表明：①全国房地产开发投资稳步增长。2013年1-6月份，全国房地产开发投资36,828亿元，同比名义增长20.3%。其中，住宅投资25,227亿元，增长20.8%，占房地产开发投资的比重为68.5%。②土地购置面积同比下降，土地成交款同比增长。1-6月份，房地产开发企业土地购置面积15,721万平方米，同比下降10.4%；土地成交价款3,699亿元，同比增长7.5%。③商品房销售面积、销售额增速。1-6月份，商品房销售面积51,433万平方米，同比增长28.7%；其中，住宅销售面积增长30.4%，办公楼销售面积增长31.7%，商业营业用房销售面积增长8.3%。商品房销售额33,376亿元，增长43.2%；其中，住宅销售额增长46.0%，办公楼销售额增长45.7%，商业营业用房销售额增长20.5%。④全国房地产开发景气指数起伏不大。国房景气指数从1-2月份的97.92，缓降至5月份的97.26，又缓升至6月份的97.29。⑤房地产企业资金来源充足。1-6月份，房地产开发企业到位资金57,225亿元，同比增长32.1%。

2、报告期内，合肥市土地市场与住宅市场均好于2012年同期。

(1) 土地市场行情较好。2013年1-6月份，合肥市（包括县市）共出让74宗地块，面积达7,367.3亩，土地出让金达1,984,397.5万元。同比去年1-6月份，今年上半年合肥土地出让宗数多出26宗，合肥市区多出5宗；出让面积上涨约3,543亩，涨幅约92.6%；市区出让面积上涨约371亩，涨幅约13.3%；土地出让金上涨约119亿元，涨幅约151%；市区土地出让金上涨约71亿元，涨幅约111%。

(2) 商品房销售量激增，开启高去化时代。2013年上半年，合肥地区商品住宅成交49,588套，为近六年来合肥上半年销售量最高，较之于2012年1-6月份合肥地区商品住宅成交29,186套，增加20,402套，涨幅达69.90%。2013年上半年，合肥地区商品住宅成交总面积495.35万平方米，较之于2012年1-6月份合肥地区商品住宅成交总面积288.19万平方米，增加207.16万平方米，涨幅达71.88%。今年上半年合肥新增商品住宅35,612套，但住宅销量增速更快，使得库存量大跌。截止2013年6月30日，合肥市区商品住宅库存仅为39,847套，相比2012年7月骤降1.5万套，首次跌破4万大关，也是近22个月的新低。

(3) 楼市均价连涨，均价逼近七千。报告期内，合肥楼市成交均价6,883.50元/m²，比去年同期上涨454.46元/m²，同比上涨7.07%。根据最新的指数报告，合肥6月新建住宅样本平均价格为6,903元/m²，相比5月上涨1.40%，涨幅继续扩大。自去年10月起，合肥房价已实现9连涨，从5,912元/m²上涨到目前的6,903元/m²，短短9个月上涨991元/m²。同时，自今年1月起的6614元/m²，2013上半年合肥新建住宅样本均价上涨289元/m²。而自2013年三月份以来，合肥楼市均价也不断逼近7,000元/m²。

3、报告期内，除合肥市以外，公司子公司所在地——蚌埠市、巢湖市、广德县、宣城市，均出现量价齐升。

(1) 2013年1-6月份，蚌埠市商品住宅成交10,760套，而蚌埠最高住宅年成交量是2009年创下的12,348套，就蚌埠房地产市场相对稳定的格局和下半年存量充足的现状来看，2013年蚌埠楼市在新一轮的楼市调控中打破记录，已成定局。同比上年同期的5,695套，上涨88.94%。2013年1-6月份，蚌埠市商品住宅成交总面积266.97万平方米，同比上年同期62.11万平方米，上涨329.83%。2013年1-6月份的时间里，蚌埠市区住宅均价波动幅度不大，二季度更是稳定在5000元/m²左右。同比上年同期4,503元/m²，上涨11.04%。

(2) 2013年1-6月份，巢湖市商品住宅成交5,384套，同比暴增了2,627套，上涨95.28%，创历年新高峰，2013年1—6月份住宅均价为4,491元/m²，同比去年4,009元/m²上涨了482元/m²，上涨幅度12.02%。

(3) 2013年1-6月份，广德县共成交新建商品房2,299套，成交面积25.03万平方米，较上年同比增长419%，总成交金额13.21亿，较上年同比增长514%。新建商品房预售相比同期大幅增长，基本上和商品房开发增幅持平，供给充足。2013年1-6月份，广德县存量商品房的交易数量为823套，同比去年的213套增长了286%，交易面积18.36万平方米，同比去年增长565%，平均交易价格相比去年同期也有所增长。

(4) 2013年1-6月份，宣城市商品住宅成交5052套，较去年同期增加了2,710套，上涨115.71%。2013年1-6月份，宣城市商品住宅均价约为4,789元/m²，较去年同期均价增加了7元/m²，同比上升0.15%。

整个合肥楼市上半年的高去化及公司子公司所在地的销量激增，主要原因包括“新国五条”出台后引起的恐慌性购房、大市场环境的走稳等。由于购房者普遍担心二套房贷首付比例及利率将提升、二手房交易将征收20%增值税、限购等问题，3月份合肥市九区二手房和新房销量同步上涨，总计成交11,452套，突破万套大关，较之2013年2月上涨6,244套，环比上涨119.89%，较之2012年3月上涨5,509套，同比上涨92.7%。3月底合肥版新国五条细则落地，细则并没有触及更多实质性内容，楼市回归常态，4月份合肥楼市住宅类商品房备案9,580套，并在5月和6月有所下滑，但始终稳定在8,000套左右。值得一提的是，上半年合肥知名房企共出现12家“日光盘”，表明楼市需求依旧旺盛。

下半年合肥市场成交量、住宅均价将保持稳中趋扬的趋势。公司管理层认为：首先，下半年合肥楼市预计将有130多家楼盘近5万套新房入市，除了占主流的刚需楼盘外，上半年卖得好的改善型楼盘下半年也将加推新品。随着合肥城市的快速增长、经济的快速增长，城市吸附力也在扩大，刚需和改善性需求将持续释放。其次，从合肥上半年土地市场较好的行情可以看出，一方面，主流开发商资金量相对稳定，开发商以价换量的可能性不大。另一方面，土地价格的上涨，也将直接导致未来房价的上涨。再次，下半年，并不排除有新的政策出台，在大的调控环境背景下，房价大幅上涨的可能性不大。

（二）土地使用权获得情况

1、2012年10月12日，公司召开第五届董事会第五次会议，审议并通过了《关于参与广德县新城区2012-11号地块竞买的议案》，并于2012年10月26日参加了广德县国土资源局在广德县招投标中心组织的土地使用权出让活动，通过挂牌方式以参考地价 60 万元/亩（总金额约为人民币 5,874.60 万元），取得广德县新城区 2012-11 号地块。（详见2012年10月27日登载于《证券时报》、巨潮资讯网www.cninfo.com.cn的《关于竞得土地使用权的公告》）。

2、2012年11月29日，公司收到合肥市规划委员会办公室（合规委办【2012】25号）“关于同意合肥城建发展股份有限公司置换土地的通知”来文：由于公司申报的琥珀香山美墅项目用地涉及到巢湖风景区保护，不适合于开发建设，同意公司按照国家有关文件规定，在巢湖市区范围内进行土地置换。琥珀香山美墅项目位于巢湖市长江东路以南、裕溪路以东（原巢湖市油泵油嘴厂），土地使用权面积约236.44亩，该项目属于合肥城建巢湖置业有限公司的拟开发项目。公司持有合肥城建巢湖置业有限公司80%的股权，属公司的控股子公司。（详见2012年12月1日登载于《证券时报》、巨潮资讯网www.cninfo.com.cn的《关于置换土地的公告》）。公司目前仍在抓紧进行该地块的相关土地置换工作。

3、2013年3月15日公司召开第五届董事会第八次会议，审议并通过了《关于收购宣城新天地置业有限公司100%股权的议案》、《关于授权董事会办理宣城新天地置业有限公司工商登记变更手续的议案》、《关于授权董事长签署支付土地出让金手续的议案》（详见2013年3月18日登载于《证券时报》、巨潮资讯网www.cninfo.com.cn的《第五届董事会第八次会议决议公告》）。经过与孙静芳女士友好协商，公司收购孙静芳女士个人持有的宣城新天地置业有限公司（以下简称“宣城置业”）100%的股权，收购价格为合同双方协商一致确认的800万元人民币，出资方式为自有资金。孙静芳女士以个人名义于2012年7月以挂牌方式取得宣城市方家冲地区1201号和1222号地块，且已向宣城市国土资源局支付土地出让金9300万元，并将上述两宗土地出让合同登记在其持有100 %股权的宣城置业名下。按照合同约定，公司在完成股权变更登记、股权转让费用支付后，将保证宣城置业向孙静芳女士支付9300万元，用于归还孙静芳女士就宣城市方家冲地区1201号和1222号地块已向宣城市国土资源局支付的土地出让金。（详见2013年3月23日登载于《证券时报》、巨潮资讯网www.cninfo.com.cn的《关于宣城新天地置业有限公司100%股权收购完成的公告》）。

4、2013年6月3日公司召开第五届董事会第十一次会议，审议并通过了《关于参与合肥市滨湖新区BH2013-05号地块竞买的议案》，并于2013年6月19日通过挂牌方式以总金额约人民币70,199.84万元，取得合肥市滨湖新区BH2013-05号地块的建设用地土地使用权（详见2013年6月20日登载于《证券时报》、巨潮资讯网www.cninfo.com.cn的《第五届董事会第十一次会议决议公告》、《关于竞得土地使用权的公告》）。

二、主营业务分析

概述

报告期内，公司实现营业收入58621.33万元，同比增长70.29%；营业利润4328.52万元，同比下降39.18%；利润总额4747.91万元，同比下降33.07%；净利润3324.68万元，同比下降36.55%；总资产48.37亿元，同比增长21.24%；归属于母公司的所有者权益12.18亿元，同比增长0.86%。

主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减(%)	变动原因
营业收入	586,213,279.00	344,235,678.00	70.29%	主要系报告期内琥珀五环城和风阁销售兑现所致。
营业成本	445,016,576.80	205,116,804.49	116.96%	主要系琥珀五环城和风阁项目成本较高，造成本期营业成本出现较大幅度提高所致。
销售费用	9,217,403.71	6,209,305.79	48.44%	主要系报告期内为广德项目、蚌埠项目投入广告、宣传费用增加所致。
管理费用	20,039,225.65	16,417,580.06	22.06%	
财务费用	19,186,255.54	9,783,013.98	96.12%	主要系报告期内新天地项目陆续完工和与上年同期比较借款增加所致。
所得税费用	14,232,277.31	18,537,139.13	-23.22%	
研发投入	0.00	0.00		
经营活动产生的现金流量净额	379,301,310.69	-105,715,184.95	-458.8%	主要系较上年同期蚌埠项目、合肥五环城、和园、琥珀新天地项目预售面积同比有较大幅度的增加所致。
投资活动产生的现金流量净额	-5,836,291.02	-7,296,195.46	-20.01%	
筹资活动产生的现金流量净额	107,022,932.66	-75,090,523.86	-242.53%	主要系报告期新增长期借款所致。
现金及现金等价物净增加额	480,487,952.33	-188,101,904.27	-355.44%	主要系经营活动和筹资活动产生的现金流量净增加所致。
营业税金及附加	49,756,189.07	35,540,236.57	40%	主要系销售收入增加，流转税收相应增加所致。
资产减值损失	-1,194,079.42	-5,854.66	20,295.37%	主要系合肥国正小额贷款有限公司股权转让款

				收回，相应减少计提减值准备所致。
营业外收入	4,195,180.00	38,000.00	10,939.95%	主要系为收取陈国庆违约金 410 万元所致。
货币资金	1,038,858,941.81	558,370,989.48	86.05%	主要系报告期末预收房款增加所致。
预付款项	842,605,021.00	430,385,856.83	95.78%	主要系报告期新增预付宣城新天地项目及土地款所致。
其他应收款	3,877,722.91	42,960,483.52	-90.97%	主要系报告期收回合肥市国正小额贷款有限公司股权转让款所致。
无形资产	471,250.00	301,750.00	56.17%	主要系报告期新增商业智能分析软件 27.6 万元所致。
短期借款	220,000,000.00	450,000,000.00	-51.11%	主要系短期借款到期归还所致。
预收款项	1,756,688,366.54	839,437,167.70	109.27%	主要系蚌埠项目、合肥五环城等项目预收增加所致。
应交税费	-10,562,175.63	132,395,600.43	-107.98%	主要系按预收款交纳营业税、所得税等所致。
其他应付款	31,131,878.52	54,552,530.83	-42.93%	主要系支付代办证费所致。
一年内到期的非流动负债	200,000,000.00	510,000,000.00	-60.78%	主要系偿还一年内到期的长期借款所致。
长期借款	1,059,000,000.00	360,000,000.00	194.17%	主要系新增长期借款所致。

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

适用 不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

公司招股说明书、募集说明书和资产重组报告书等公开披露文件中披露的未来发展与规划延续至报告期内的情况

适用 不适用

公司招股说明书、募集说明书和资产重组报告书等公开披露文件中没有披露未来发展与规划延续至报告期内的情况。

公司回顾总结前期披露的经营计划在报告期内的进展情况

不适用

三、主营业务构成情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减(%)
分行业						
房地产业	586,072,882.00	445,016,285.80	24.07%	70.27%	116.96%	-16.34%
分产品						
房地产销售	586,072,882.00	445,016,285.80	24.07%	70.27%	116.96%	-16.34%
分地区						
安徽省内	586,072,882.00	445,016,285.80	24.07%	70.27%	116.96%	-16.34%

四、核心竞争力分析

1、积极拿地，培养新的增长点

公司创新方法，积极拓展业务区域，项目储备稳步增加。一是继续进驻省内三四线城市开发住宅市场，3月中旬公司通过收购方式取得宣城市约118亩土地。二是，公司首次进驻合肥市滨湖新区，6月中旬，公司通过挂牌方式以542万/亩的价格取得合肥市滨湖新区约129.52亩土地。三是，7月初，公司首次进军省外市场。公司将通过对三亚丰乐实业有限公司增资扩股的方式，与丰乐种业、安徽丰乐农化有限责任公司，三方合作开发三亚市荔枝沟工业园区两块约6.3万平方米工业用地。

2、进一步提高各项管理水平

报告期内，公司聘请了专业的管理咨询公司为公司高管和中层领导作了针对公司内部控制体系建设的专题讲座。通过不断学习，进一步推动了公司内部控制体系的建设，提升了公司经营管理和风险防范水平。成本控制方面，为进一步发挥公司集体优势，加强招投标管理，形成采购规模，提高采购效率，有效节约生产经营成本，公司出台了《材料设备集团采购管理制度》、《甲供材扣款管理办法》、《建安工程工程量清单编制、清单计价答疑文件标准化文本》等一系列制度。

3、区域优势明显

国务院对安徽地区的经济扶持政策，特别是皖江城市带承接转移示范区必将刺激区域内房地产行业的快速发展，是对安徽房地产行业的重大利好。皖江城市带承接转移示范区是中央实施促进中部地区崛起战略、推动区域协调发展的重大战略举措，也是安徽省首个上升到国家战略层面的发展规划，规划范围为安徽省长江流域，成员包括合肥、芜湖等59个市县。公司作为安徽本土房地产企业，立足安徽，大力打造“琥珀”品牌，形成品牌效应。如琥珀名城、琥珀新天地、琥珀五环城、琥珀花园等等，在合肥本地及蚌埠等地已形成一定的品牌影响力、号召力。

五、投资状况分析

1、对外股权投资情况

(1) 对外投资情况

对外投资情况		
报告期投资额(元)	上年同期投资额(元)	变动幅度(%)

被投资公司情况		
公司名称	主要业务	上市公司占被投资公司权益比例 (%)

(2) 持有金融企业股权情况

公司名称	公司类别	最初投资成本 (元)	期初持股数量 (股)	期初持股比例 (%)	期末持股数量 (股)	期末持股比例 (%)	期末账面价值 (元)	报告期损益 (元)	会计核算科目	股份来源
合计		0.00	0	--	0	--	0.00	0.00	--	--

(3) 证券投资情况

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本 (元)	期初持股数量 (股)	期初持股比例 (%)	期末持股数量 (股)	期末持股比例 (%)	期末账面价值 (元)	报告期损益 (元)	会计核算科目	股份来源
合计			0.00	0	--	0	--	0.00	0.00	--	--

持有其他上市公司股权情况的说明

适用 不适用

2、委托理财、衍生品投资和委托贷款情况

(1) 委托理财情况

单位：万元

受托人名称	关联关系	是否关联交易	产品类型	委托理财金额	起始日期	终止日期	报酬确定方式	本期实际收回本金金额	计提减值准备金额 (如有)	预计收益	报告期实际损益金额
合计				0	--	--	--	0		0	0
委托理财资金来源				不适用							
逾期未收回的本金和收益累计金额				0							

(2) 衍生品投资情况

单位：万元

衍生品投资操作方名称	关联关系	是否关联交易	衍生品投资类型	衍生品投资初始投资金额	起始日期	终止日期	期初投资金额	计提减值准备金额 (如有)	期末投资金额	期末投资金额占公司报告期末净资产比例 (%)	报告期实际损益金额
合计				0	--	--	0		0	0%	0
衍生品投资资金来源				不适用							

(3) 委托贷款情况

单位：万元

贷款对象	是否关联方	贷款金额	贷款利率	担保人或抵押物	贷款对象资金用途
合计	--	0	--	--	--

3、募集资金使用情况

(1) 募集资金总体使用情况

单位：万元

募集资金总体使用情况说明

(2) 募集资金承诺项目情况

单位：万元

承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(%) (3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目										
超募资金投向										
合计	--	0	0	0	0	--	--	0	--	--
	不适用									
	不适用									
	不适用									
	不适用									
	不适用									
	不适用									

(3) 募集资金变更项目情况

单位：万元

变更后的项目	对应的原承诺项目	变更后项目拟投入募集资金总额(1)	本报告期实际投入金额	截至期末实际累计投入金额(2)	截至期末投资进度(%) (3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	变更后的项目可行性是否发生重大变化
合计	--	0	0	0	--	--	0	--	--
变更原因、决策程序及信息披露情况说明(分具体项目)			不适用						

(4) 募集资金项目情况

募集资金项目概述	披露日期	披露索引

4、主要子公司、参股公司分析

主要子公司、参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
合肥城建蚌埠置业有限公司	子公司	房地产业	房地产开发；商品房销售、售后服务等	100,000,000.00	814,441,634.38	260,557,459.71	136,797.00	-3,838,482.38	-3,839,649.90
合肥城建巢湖置业有限公司	子公司	房地产业	房地产开发；商品房销售、售后服务等	80,000,000.00	157,797,501.94	75,135,098.94	0.00	-582,189.08	-582,189.08
合肥城建广德置业有限公司	子公司	房地产业	房地产开发；商品房销售、售后服务等	60,000,000.00	83,110,454.31	58,202,024.31	0.00	-1,746,144.14	-1,746,144.14
宣城新天地置业有限公司	子公司	房地产业	房地产开发；商品房销售、售后服务等	1,000,000.00	144,055,364.80	973,664.80	0.00	-25,137.20	-25,137.20

5、非募集资金投资的重大项目情况

单位：万元

项目名称	计划投资总额	本报告期投入金额	截至报告期末累计实际投入金额	项目进度	项目收益情况
合计	0	0	0	--	--

六、对 2013 年 1-9 月经营业绩的预计

2013 年 1-9 月预计的经营业绩情况：归属于上市公司股东的净利润为正值且不属于扭亏为盈的情形

归属于上市公司股东的净利润为正值且不属于扭亏为盈的情形

2013 年 1-9 月归属于上市公司股东的净利润变动幅度（%）	-65%	至	-35%
2013 年 1-9 月归属于上市公司股东的净利润变动区间（万元）	2,489.61	至	4,623.56
2012 年 1-9 月归属于上市公司股东的净利润（万元）	7,113.16		
业绩变动的的原因说明	与上年同期相比，预计本期竣工交付和结转收入的面积有所减少，同时项目毛利率有一定幅度下降。		

七、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

不适用

八、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

不适用

九、公司报告期利润分配实施情况

报告期内实施的利润分配方案特别是现金分红方案、资本公积金转增股本方案的执行或调整情况

适用 不适用

报告期内，公司严格按照中国证监会《关于修改上市公司现金分红若干规定的决定》、深圳证券交易所《中小企业板信息披露业务备忘录第 33 号：利润分配和资本公积转增股本》以及《公司章程》等有关规定，制定 2012 年度利润分配预案。公司 2012 年度利润分配预案经公司第五届董事会第九次会议审议通过，并经公司 2012 年年度股东大会审议通过。根据公司 2012 年年度股东大会决议，以 2012 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 0.50 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。该利润分配方案于 2013 年 7 月 16 日实施完毕。公司 2012 年度利润分配方案符合公司章程的规定及股东大会决议的要求，分红比例明确清晰，相关的决策程序和机制完备，独立董事尽职履责并发挥了应有的作用，中小股东具有充分表达意见和诉求的机会，并充分维护了中小股东的合法权益。

十、本报告期利润分配或资本公积金转增股本预案

利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明

十一、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
------	------	------	--------	------	---------------

第五节 重要事项

一、公司治理情况

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。

报告期内，公司召开一次股东大会（2012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。

（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。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。2013年4月18日，公司召开第五届董事会第十次会议，因工作变动原因，俞能宏先生辞去第五届董事会董事职务；第五届董事会提名赵文武先生为公司第五届董事会董事候选人。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。

报告期内，公司召开了四次董事会（第五届董事会第八次会议、第五届董事会第九次会议、第五届董事会第十次会议、第五届董事会第十一次会议），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。

（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。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。

报告期内，公司召开了两次监事会（第五届监事会第六次会议、第五届监事会第七次会

议)，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。

（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、重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

三、媒体质疑情况

适用 不适用

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

四、破产重整相关事项

不适用

五、资产交易事项

1、收购资产情况

交易对方或最终控制方	被收购或置入资产	交易价格（万元）	进展情况（注2）	对公司经营的影响（注3）	对公司损益的影响（注4）	该资产为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比率（%）	是否为关联交易	与交易对方的关联关系（适用关联交易情形）	披露日期（注5）	披露索引
孙静芳	宣城新天地置	800	所涉及的资产	通过此次股权收购，公司享	由于宣城置业所属项目	0%	否		2013年03月18日	2013003号 《关于收购

	业有限公司		产权已全部过户	有宣城置业100%股权，孙静芳女士不再享有宣城置业的任何权益，通过上述交易可为公司增加土地储备约118亩，对公司业务的连续有积极影响；对管理层稳定性无影响。	目前处于前期准备阶段，尚未开工建设，本次收购完成后，不会对公司本年度利润产生影响。							宣城新天地置业有限公司100%股权的公告》
--	-------	--	---------	--	---	--	--	--	--	--	--	-----------------------

2、出售资产情况

交易对方	被出售资产	出售日	交易价格(万元)	本期初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润(万元)	出售对公司的影响(注3)	资产出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例(%)	资产出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关联关系(适用关联交易情形)	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	披露日期	披露索引

3、企业合并情况

不适用

六、公司股权激励的实施情况及其影响

不适用

七、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额(万元)	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
合计				--	--	0	--	--	--	--	--

2、资产收购、出售发生的关联交易

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值(万元)	转让资产的评估价值(万元)	市场公允价值(万元)	转让价格(万元)	关联交易结算方式	交易损益(万元)	披露日期	披露索引
-----	------	--------	--------	----------	---------------	---------------	------------	----------	----------	----------	------	------

3、共同对外投资的重大关联交易

共同投资方	关联关系	共同投资定价原则	被投资企业的名称	被投资企业的主营业务	被投资企业的注册资本	被投资企业的总资产(万元)	被投资企业的净资产(万元)	被投资企业的净利润(万元)
-------	------	----------	----------	------------	------------	---------------	---------------	---------------

4、关联债权债务往来

是否存在非经营性关联债权债务往来

是 否

关联方	关联关系	债权债务类型	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额(万元)	本期发生额(万元)	期末余额(万元)
-----	------	--------	------	--------------	----------	-----------	----------

5、其他重大关联交易

无

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
--------	----------	------------

八、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

托管情况说明

不适用

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

适用 不适用

(2) 承包情况

承包情况说明

不适用

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

适用 不适用

(3) 租赁情况

租赁情况说明

不适用

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

适用 不适用

2、担保情况

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 （协议签署 日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保 （是或 否）
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 （协议签署 日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保 （是或 否）
公司担保总额（即前两大项的合计）								
其中：								

采用复合方式担保的具体情况说明

3、其他重大合同

合同订立 公司方名 称	合同订立 对方名称	合同签订 日期	合同涉及 资产的账 面价值 （万元） （如有）	合同涉及 资产的评 估价值 （万元） （如有）	评估机构 名称（如 有）	评估基准 日（如有）	定价原则	交易价格 （万元）	是否关联 交易	关联关系	截至报告 期末的执 行情况
无											

4、其他重大交易

无

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

承诺事项	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺					
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺					
资产重组时所作承诺					
首次公开发行或再融资时所作承诺	合肥市国有资产控股有限公司	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。	2008年01月28日	自公司上市之日起36个月。	已如期履行
	合肥市国有资产控股有限公司	避免同业竞争。	2008年01月28日	长期有效。	正在履行
	担任公司的董事、监事、高级管理人员	除锁定期外,在其任职期间每年转让的股份不得超过其所持有公司股份的25%。离任后六个月内,不转让其所持有公司股份。离任六个月后的十二个月内,可以出售其所持有公司股份的50%。	2008年01月28日	任职期间每年、离任后6个月及18个月。	正在履行
其他对公司中小股东所作承诺					
承诺是否及时履行	是				
未完成履行的具体原因及下一步计划(如有)	不适用				

十、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是 否

十一、处罚及整改情况

名称/姓名	类型	原因	调查处罚类型	结论（如有）	披露日期	披露索引
-------	----	----	--------	--------	------	------

整改情况说明

适用 不适用

十二、其他重大事项的说明

不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

	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	3,405,692	1.06%						3,405,692	1.06%
3、其他内资持股	2,520,000	0.79%						2,520,000	0.79%
其中：境内法人持股	2,520,000	0.79%						2,520,000	0.79%
5、高管股份	885,692	0.27%						885,692	0.27%
二、无限售条件股份	316,694,308	98.94%						316,694,308	98.94%
1、人民币普通股	316,694,308	98.94%						316,694,308	98.94%
三、股份总数	320,100,000	100%						320,100,000	100%

股份变动的原因

适用 不适用

股份变动的批准情况

适用 不适用

股份变动的过户情况

适用 不适用

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

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

二、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末股东总数								26,808
持股 5%以上的股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	报告期	报告期	持有有	持有无	质押或冻结情况	

			未持股 数量	内增减 变动情 况	限售条 件的股 份数量	限售条 件的股 份数量	股份状态	数量
合肥市国有资产 控股有限公司	国家	57.89%	185,316 ,118			185,316 ,118		
全国社会保障基 金理事会转持二 户	国有法人	2.28%	7,283,8 82			7,283,8 82		
合肥天润创业投 资有限公司	境内非国有法人	1.05%	3,360,0 00		252,000	840,000		
合肥城改投资建 设集团有限公司	境内非国有法人	0.45%	1,440,0 00			1,440,0 00		
罗柳江	境内自然人	0.35%	1,120,5 29	111,400		1,120,5 29		
中国对外经济贸 易信托有限公司 —外贸信托.汇金 聚富（V期）证 券投资集合资金 信托	境内非国有法人	0.25%	807,100			807,100		
吕良丰	境内自然人	0.24%	769,290			769,290		
叶剑明	境内自然人	0.2%	642,838			642,838		
于庆和	境内自然人	0.19%	621,474	3,165		621,474		
张立水	境内自然人	0.18%	590,301					
上述股东关联关系或一致行动的 说明	上述股东中，已知第一大股东合肥市国有资产控股有限公司与其他股东不存在关联关系，也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人；未知其他股东之间是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人，也未知是否存在关联关系。							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
合肥市国有资产控股有限公司	185,316,118	人民币普通股	185,316,118					
全国社会保障基金理事会转持二 户	7,283,882	人民币普通股	7,283,882					
合肥城改投资建设集团有限公司	1,440,000	人民币普通股	1,440,000					
罗柳江	1,120,529	人民币普通股	1,120,529					
合肥天润创业投资有限公司	840,000	人民币普通股	840,000					
中国对外经济贸易信托有限公司	807,100	人民币普通股	807,100					

一外贸信托.汇金聚富（V期）证券投资集合资金信托			
吕良丰	769,290	人民币普通股	769,290
叶剑明	642,838	人民币普通股	642,838
于庆和	621,474	人民币普通股	621,474
张立水	590,301	人民币普通股	590,301
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	上述股东中，已知第一大股东合肥市国有资产控股有限公司与其他股东不存在关联关系，也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人；未知其他股东之间是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人，也未知是否存在关联关系。		

公司股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

三、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用 不适用

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

第七节 董事、监事、高级管理人员情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

适用 不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2012 年年报。

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
俞能宏	董事	离职	2013 年 05 月 16 日	因工作变动离职
赵文武	董事	被选举	2013 年 05 月 16 日	第五届董事会第十次会议及 2012 年年度股东大会审议通过

第八节 财务报告

一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是 否

公司半年度财务报告未经审计。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

1、合并资产负债表

编制单位：合肥城建发展股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	1,038,858,941.81	558,370,989.48
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项	842,605,021.00	430,385,856.83
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	3,877,722.91	42,960,483.52
买入返售金融资产		
存货	2,929,670,542.95	2,936,094,329.00
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	4,815,012,228.67	3,967,811,658.83

非流动资产：		
发放委托贷款及垫款		
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		
投资性房地产		
固定资产	16,990,106.86	16,405,683.28
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	471,250.00	301,750.00
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	4,226,427.81	4,808,602.22
其他非流动资产		
非流动资产合计	21,687,784.67	21,516,035.50
资产总计	4,836,700,013.34	3,989,327,694.33
流动负债：		
短期借款	220,000,000.00	450,000,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	326,106,192.78	414,107,371.33
预收款项	1,756,688,366.54	839,437,167.70
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	2,554,871.87	3,183,181.08
应交税费	-10,562,175.63	132,395,600.43

应付利息	2,760,784.72	2,877,367.92
应付股利	16,005,000.00	
其他应付款	31,131,878.52	54,552,530.83
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
一年内到期的非流动负债	200,000,000.00	510,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	2,544,684,918.80	2,406,553,219.29
非流动负债：		
长期借款	1,059,000,000.00	360,000,000.00
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		
非流动负债合计	1,059,000,000.00	360,000,000.00
负债合计	3,603,684,918.80	2,766,553,219.29
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	320,100,000.00	320,100,000.00
资本公积	283,010,226.95	290,011,424.95
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	190,870,431.27	190,870,431.27
一般风险准备		
未分配利润	424,007,416.53	406,649,161.21
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	1,217,988,074.75	1,207,631,017.43
少数股东权益	15,027,019.79	15,143,457.61
所有者权益（或股东权益）合计	1,233,015,094.54	1,222,774,475.04
负债和所有者权益（或股东权益）总计	4,836,700,013.34	3,989,327,694.33

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

2、母公司资产负债表

编制单位：合肥城建发展股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	848,697,735.84	512,143,964.12
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项	300,347,298.00	566,533.33
应收利息		
应收股利		
其他应收款	489,531,657.30	361,172,066.29
存货	2,466,205,241.71	2,600,798,600.35
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	4,104,781,932.85	3,474,681,164.09
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	315,958,300.00	307,958,300.00
投资性房地产		
固定资产	14,918,982.94	14,241,053.53
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	471,250.00	301,750.00
开发支出		
商誉		

长期待摊费用		
递延所得税资产	3,952,544.12	4,534,718.53
其他非流动资产		
非流动资产合计	335,301,077.06	327,035,822.06
资产总计	4,440,083,009.91	3,801,716,986.15
流动负债：		
短期借款	220,000,000.00	450,000,000.00
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	324,640,978.77	402,123,003.81
预收款项	1,431,279,013.54	742,315,207.70
应付职工薪酬	2,496,636.41	3,146,308.25
应交税费	16,640,763.94	133,941,093.58
应付利息	2,760,784.72	2,877,367.92
应付股利	16,005,000.00	
其他应付款	13,154,685.75	66,643,795.93
一年内到期的非流动负债	200,000,000.00	510,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	2,226,977,863.13	2,311,046,777.19
非流动负债：		
长期借款	1,059,000,000.00	360,000,000.00
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		
非流动负债合计	1,059,000,000.00	360,000,000.00
负债合计	3,285,977,863.13	2,671,046,777.19
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	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	190,870,431.27	190,870,431.27
一般风险准备		
未分配利润	349,201,810.88	325,766,873.06
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	1,154,105,146.78	1,130,670,208.96
负债和所有者权益（或股东权益）总计	4,440,083,009.91	3,801,716,986.15

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

3、合并利润表

编制单位：合肥城建发展股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	586,213,279.00	344,235,678.00
其中：营业收入	586,213,279.00	344,235,678.00
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	542,021,571.35	273,061,086.23
其中：营业成本	445,016,576.80	205,116,804.49
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
营业税金及附加	49,756,189.07	35,540,236.57
销售费用	9,217,403.71	6,209,305.79
管理费用	20,039,225.65	16,417,580.06
财务费用	19,186,255.54	9,783,013.98
资产减值损失	-1,194,079.42	-5,854.66
加：公允价值变动收益（损失以“—”号填列）		0.00

投资收益（损失以“-”号填列）	-906,504.00	0.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		0.00
汇兑收益（损失以“-”号填列）		0.00
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	43,285,203.65	71,174,591.77
加：营业外收入	4,195,180.00	38,000.00
减：营业外支出	1,288.84	277,572.66
其中：非流动资产处置损失		14,790.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	47,479,094.81	70,935,019.11
减：所得税费用	14,232,277.31	18,537,139.13
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	33,246,817.50	52,397,879.98
其中：被合并方在合并前实现的净利润		
归属于母公司所有者的净利润	33,363,255.32	52,530,595.58
少数股东损益	-116,437.82	-132,715.60
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.1	0.16
（二）稀释每股收益	0.1	0.16
七、其他综合收益		0.00
八、综合收益总额	33,246,817.50	52,397,879.98
归属于母公司所有者的综合收益总额	33,363,255.32	52,530,595.58
归属于少数股东的综合收益总额	-116,437.82	-132,715.60

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

4、母公司利润表

编制单位：合肥城建发展股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	586,076,482.00	340,434,297.00
减：营业成本	445,016,576.80	203,237,437.19

营业税金及附加	49,754,649.07	35,130,325.36
销售费用	5,980,892.67	4,228,241.46
管理费用	16,931,941.37	14,593,080.83
财务费用	19,336,883.74	9,867,044.41
资产减值损失	-1,328,122.10	-6,654.66
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		0.00
投资收益（损失以“－”号填列）	-906,504.00	0.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		0.00
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	49,477,156.45	73,384,822.41
加：营业外收入	4,195,180.00	38,000.00
减：营业外支出	121.32	215,256.82
其中：非流动资产处置损失		0.00
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	53,672,215.13	73,207,565.59
减：所得税费用	14,232,277.31	18,540,146.51
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	39,439,937.82	54,667,419.08
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.12	0.17
（二）稀释每股收益	0.12	0.17
六、其他综合收益		
七、综合收益总额	39,439,937.82	54,667,419.08

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

5、合并现金流量表

编制单位：合肥城建发展股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,503,433,377.84	431,169,205.57
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		

向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置交易性金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	4,226,280.00	69,100.00
经营活动现金流入小计	1,507,659,657.84	431,238,305.57
购买商品、接受劳务支付的现金	888,898,733.25	407,097,446.72
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	12,506,365.61	9,197,348.07
支付的各项税费	206,336,937.94	105,965,080.34
支付其他与经营活动有关的现金	20,616,310.35	14,693,615.39
经营活动现金流出小计	1,128,358,347.15	536,953,490.52
经营活动产生的现金流量净额	379,301,310.69	-105,715,184.95
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益所收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		600.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		0.00
收到其他与投资活动有关的现金	2,726,279.98	1,110,523.54
投资活动现金流入小计	2,726,279.98	1,111,123.54
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,562,571.00	407,319.00

投资支付的现金		8,000,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	7,000,000.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金		0.00
投资活动现金流出小计	8,562,571.00	8,407,319.00
投资活动产生的现金流量净额	-5,836,291.02	-7,296,195.46
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	699,000,000.00	367,108,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		0.00
筹资活动现金流入小计	699,000,000.00	367,108,000.00
偿还债务支付的现金	540,000,000.00	400,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	51,977,067.34	42,198,523.86
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		0.00
筹资活动现金流出小计	591,977,067.34	442,198,523.86
筹资活动产生的现金流量净额	107,022,932.66	-75,090,523.86
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	480,487,952.33	-188,101,904.27
加：期初现金及现金等价物余额	558,370,989.48	522,523,639.95
六、期末现金及现金等价物余额	1,038,858,941.81	334,421,735.68

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

6、母公司现金流量表

编制单位：合肥城建发展股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		

销售商品、提供劳务收到的现金	1,275,036,687.84	413,251,219.57
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	4,198,780.00	41,600.00
经营活动现金流入小计	1,279,235,467.84	413,292,819.57
购买商品、接受劳务支付的现金	638,805,934.14	347,529,343.16
支付给职工以及为职工支付的现金	11,786,619.46	8,628,337.23
支付的各项税费	180,705,081.61	90,189,451.59
支付其他与经营活动有关的现金	14,360,374.35	11,509,719.91
经营活动现金流出小计	845,658,009.56	457,856,851.89
经营活动产生的现金流量净额	433,577,458.28	-44,564,032.32
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益所收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		600.00
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	2,575,651.78	1,026,493.11
投资活动现金流入小计	2,575,651.78	1,027,093.11
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,540,571.00	401,519.00
投资支付的现金		8,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	8,000,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	9,540,571.00	8,401,519.00
投资活动产生的现金流量净额	-6,964,919.22	-7,374,425.89
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	699,000,000.00	367,108,000.00
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	699,000,000.00	367,108,000.00
偿还债务支付的现金	540,000,000.00	400,000,000.00

分配股利、利润或偿付利息支付的现金	51,977,067.34	42,198,523.86
支付其他与筹资活动有关的现金	197,081,700.00	52,000,000.00
筹资活动现金流出小计	789,058,767.34	494,198,523.86
筹资活动产生的现金流量净额	-90,058,767.34	-127,090,523.86
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	336,553,771.72	-179,028,982.07
加：期初现金及现金等价物余额	512,143,964.12	498,308,854.80
六、期末现金及现金等价物余额	848,697,735.84	319,279,872.73

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

7、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

本期金额

单位：元

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	320,100,000.00	290,011,424.95			190,870,431.27		406,649,161.21		15,143,457.61	1,222,774,475.04
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	320,100,000.00	290,011,424.95			190,870,431.27		406,649,161.21		15,143,457.61	1,222,774,475.04
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)		-7,001,198.00					17,358,255.32		-116,437.82	10,240,619.50
(一) 净利润							33,363,255.32		-116,437.82	33,246,817.50
(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							33,363,255.32		-116,437.82	33,246,817.50
(三) 所有者投入和减少资本		-7,001,198.00								-7,001,198.00

		98.00								00
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		-7,001,198.00								
(四) 利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配										
4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他										
四、本期期末余额	320,100,000.00	283,010,226.95			190,870,431.27		424,007,416.53		15,027,019.79	1,233,015,094.54

上年金额

单位：元

项目	上年金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	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
加：同一控制下企业合并产生的追溯调整										

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			160,308,987.21		314,937,671.90		15,392,763.43
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					30,561,444.06		91,711,489.31		-249,305.82
（一）净利润							154,282,933.37		-249,305.82
（二）其他综合收益									
上述（一）和（二）小计							154,282,933.37		-249,305.82
（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					30,561,444.06		-62,571,444.06		-32,010,000.00
1. 提取盈余公积					30,561,444.06		-30,561,444.06		
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者（或股东）的分配							-32,010,000.00		-32,010,000.00
4. 其他									
（五）所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本（或股本）									
2. 盈余公积转增资本（或股本）									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
（六）专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
（七）其他									

四、本期期末余额	320,100,000.00	290,011,424.95			190,870,431.27		406,649,161.21		15,143,457.61	1,222,774,475.04
----------	----------------	----------------	--	--	----------------	--	----------------	--	---------------	------------------

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

8、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

本期金额

单位：元

项目	本期金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利 润	所有者权 益合计
一、上年年末余额	320,100,000.00	293,932,904.63			190,870,431.27		325,766,873.06	1,130,670,208.96
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	320,100,000.00	293,932,904.63			190,870,431.27		325,766,873.06	1,130,670,208.96
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							23,434,937.82	23,434,937.82
（一）净利润							39,439,937.82	39,439,937.82
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							39,439,937.82	39,439,937.82
（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							-16,005,000.00	-16,005,000.00
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配							-16,005,000.00	-16,005,000.00

4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	320,100,00 0.00	293,932,90 4.63			190,870,43 1.27		349,201,81 0.88	1,154,105, 146.78

上年金额

单位：元

项目	上年金额							
	实收资本 (或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利 润	所有者权 益合计
一、上年年末余额	320,100,00 0.00	293,932,90 4.63			160,308,98 7.21		235,531,09 6.78	1,009,872, 988.62
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	320,100,00 0.00	293,932,90 4.63			160,308,98 7.21		235,531,09 6.78	1,009,872, 988.62
三、本期增减变动金额(减少以 “-”号填列)					30,561,444 .06		90,235,776 .28	120,797,22 0.34
(一) 净利润							152,807,22 0.34	152,807,22 0.34
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							152,807,22 0.34	152,807,22 0.34
(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					30,561,444.06		-62,571,444.06	-32,010,000.00
1. 提取盈余公积					30,561,444.06		-30,561,444.06	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配							-32,010,000.00	-32,010,000.00
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	320,100,000.00	293,932,904.63			190,870,431.27		325,766,873.06	1,130,670,208.96

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

三、公司基本情况

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）。

四、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

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报告期内的财务状况、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。本报告所载财务信息的会计期间为2013年1月1日起至2013年6月30日止。

4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5、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。

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。

6、合并财务报表的编制方法

(1) 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。

(2) 对同一子公司的股权在连续两个会计年度买入再卖出，或卖出再买入的应披露相关的会计处理方法

7、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。

8、外币业务和外币报表折算

(1) 外币业务

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) 外币财务报表的折算

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。

9、金融工具

(1) 金融工具的分类

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时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、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。初始确认金融资产，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。

(2) 金融工具的确认依据和计量方法

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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。

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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。

(4) 金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本集团（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）

之间的差额，计入当期损益。

(5) 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。初始确认金融负债，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债分类为交易性金融负债和在初始确认时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的条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时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的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

② 其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

③ 财务担保合同

不属于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的财务担保合同，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第13号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量

(6) 金融资产（不含应收款项）减值测试方法、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。

(7) 将尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的，说明持有意图或能力发生改变的依据

10、应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

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) 单项金额重大的应收款项坏账准备

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

组合名称	按组合计提坏账准备的计提方法	确定组合的依据
组合 1	账龄分析法	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	其他方法	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。

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

适用 不适用

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内 (含 1 年)		5%
1—2 年		10%
2—3 年		20%
3 年以上		50%

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

适用 不适用

组合名称	方法说明
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。

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

11、存货

(1) 存货的分类

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) 发出存货的计价方法

计价方法：加权平均法

计价方法：加权平均法

①各类存货的发出以实际成本计价。

②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。

③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。

④公共配套设施费的核算方法：A.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。B.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。

⑤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。

⑥周转材料于领用时一次性摊销。

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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。

(4) 存货的盘存制度

盘存制度：永续盘存制

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品

摊销方法：一次摊销法

包装物

摊销方法：一次摊销法

12、长期股权投资

(1) 投资成本的确定

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

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、摊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有重要性的。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意；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期限制情况下经营时，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) 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。

13、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。

14、固定资产

(1) 固定资产确认条件

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) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

(3) 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：

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。

类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	35-50	3%	2.77-1.94
运输设备	8	3%	12.13
其他设备	5	3%	19.4

(4) 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。

(5) 其他说明

与固定资产有关的后续支出,如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量,则计入固定资产成本,并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出,在发生时计入当期损益。

固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核,如发生改变则作为会计估计变更处理。

15、在建工程

(1) 在建工程的类别

(2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

(3) 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

16、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

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。

(2) 借款费用资本化期间

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

(3) 暂停资本化期间

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。

(4) 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。

17、生物资产

18、油气资产

19、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) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

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。

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

(3) 使用寿命不确定的无形资产的判断依据

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。

(4) 无形资产减值准备的计提

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。

(5) 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

(6) 内部研究开发项目支出的核算

20、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。

21、附回购条件的资产转让

22、预计负债

(1) 预计负债的确认标准

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：

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

(2) 预计负债的计量方法

预计负债按照履行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。

23、股份支付及权益工具

- (1) 股份支付的种类
- (2) 权益工具公允价值的确定方法
- (3) 确认可行权权益工具最佳估计的依据
- (4) 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

24、回购本公司股份

25、收入

(1) 销售商品收入确认时间的具体判断标准

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) 确认让渡资产使用权收入的依据

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) 确认提供劳务收入的依据

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已经提供劳务占应提供劳务总量的比例确定提供劳务交易的完工进度。

(4) 按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入时，确定合同完工进度的依据和方法

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已经提供劳务占应提供劳务总量的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

26、政府补助

(1) 类型

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) 会计处理方法

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。

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。

27、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 确认递延所得税资产的依据

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，本公司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) 确认递延所得税负债的依据

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。

28、经营租赁、融资租赁

(1) 经营租赁会计处理

公司为出租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

(2) 融资租赁会计处理

(3) 售后租回的会计处理

29、持有待售资产

(1) 持有待售资产确认标准

(2) 持有待售资产的会计处理方法

30、资产证券化业务

31、套期会计

32、主要会计政策、会计估计的变更

本报告期主要会计政策、会计估计是否变更

是 否

不适用

(1) 会计政策变更

本报告期主要会计政策是否变更

是 否

(2) 会计估计变更

本报告期主要会计估计是否变更

是 否

33、前期会计差错更正

本报告期是否发现前期会计差错

是 否

不适用

(1) 追溯重述法

本报告期是否发现采用追溯重述法的前期会计差错

是 否

(2) 未来适用法

本报告期是否发现采用未来适用法的前期会计差错

□ 是 √ 否

34、其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法**五、税项****1、公司主要税种和税率**

税种	计税依据	税率
营业税	本公司及从事房地产开发的子公司根据当期增加的预收款预缴	5%
城市维护建设税	营业税税额	合肥、蚌埠、宣城 7%；广德 5%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税	各项目所在地预征率如下：合肥：（1）保障性住宅预征率暂定为 0；（2）住宅（不含别墅、商住房）暂定为 1.5%；（3）其他类型房地产（含别墅、商住房）暂定为 2%。蚌埠：（1）保障性住宅为 0；（2）住宅（包括普通住宅和非普通住宅）为 1.5%；（3）其他类型房地产（除以上列举的项目）为 2.5%。广德：（1）保障性住宅为 0；（2）普通标准住房为 1.5%；（3）营业用房为 2%；（4）别墅、高级公寓、度假村为 3%；（5）其他类型房地产 2%。	税率：实行四级超率累进税率。增值额未超过扣除项目金额 50%的部分，税率为 30%；增值额超过扣除项目金额 50%未超过 100%的部分，税率为 40%；增值额超过扣除项目金额 100%未超过 200%的部分，税率为 50%；增值额超过扣除项目金额 200%的部分，税率为 60%。预缴税率：1.5%、2%、2.5%。
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30% 后余值的 1.2% 计缴；从租计征的，按租金收入的 12% 计缴。	1.2%、12%。
教育费附加	营业税税额	3%
地方教育附加	营业税税额	2%

各分公司、分厂执行的所得税税率

2、税收优惠及批文**3、其他说明****六、企业合并及合并财务报表****1、子公司情况****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81,444.16万元，净资产26,055.75万元，报告期内，该公司营业收入13.68万元，净利润-383.96万元。

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15,779.75万元，净资产7,513.51万元。报告期内，未实现营业收入，净利润-58.22万元。

3、合肥城建广德置业有限公司

全资子公司——合肥城建广德置业有限公司成立于2012年11月，注册资本6,000万元。报告期末，该公司总资产额8,311.05万元，净资产5820.20万元。报告期内，未实现营业收入，净利润-174.61万元。

4、宣城新天地置业有限公司

公司于2013年3月完成对宣城新天地置业有限公司的收购（经第五届董事会第八次会议审议通过），报告期末，全资子公司——宣城新天地置业有限公司注册资本100万元。该公司总资产14,405.54万元，净资产97.37万元，报告期内，未实现营业收入，净利润-2.51万元。公司第五届董事会第九次会议，审议通过了《关于向宣城新天地置业有限公司增资的议案》，公司向宣城新天地增资人民币5,900万元。2013年7月份完成相关增资验资手续。

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位：元

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	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
合肥城建蚌埠	全资子公司	蚌埠	房地产业	100,000,000.00	房地产开发；	100,000,000.00		100%	100%	是			

置业有限公司					商品房销售、售后服务等								
合肥城建巢湖置业有限公司	控股子公司	巢湖	房地产业	80,000,000.00	房地产开发；商品房销售、售后服务等	80,000,000.00		80%	80%	是		15,027,019.79	
合肥城建广德置业有限公司	全资子公司	广德	房地产业	60,000,000.00	房地产开发；商品房销售、售后服务等	60,000,000.00		100%	100%	是			
宣城新天地置业有限公司	全资子公司	合肥	房地产业	1,000,000.00	房地产开发；商品房销售、售后服务等	1,000,000.00		100%	100%	是			

通过设立或投资等方式取得的子公司的其他说明

公司于2013年3月15日召开第五届董事会第八次会议审议通过了《关于收购宣城新天地置业有限公司100%股权的议案》，通过股权收购方式获得宣城新天地置业有限公司100%股权。并已完成宣城新天地置业有限公司100%股权收购的企业法人营业执照、组织机构代码证、税务登记证变更手续。

公司于2013年3月27日召开第五届董事会第九次会议，审议通过了《关于向宣城新天地置业有限公司增资的议案》，公司向全资子公司—宣城新天地置业有限公司增资人民币5,900万元。2013年7月份完成相关增资验资手续。

(2) 同一控制下企业合并取得的子公司

单位：元

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	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该

													子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------------------

通过同一控制下企业合并取得的子公司的其他说明
不适用。

(3) 非同一控制下企业合并取得的子公司

单位：元

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	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额

通过非同一控制下企业合并取得的子公司的其他说明

2、特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位：元

名称	与公司主要业务往来	在合并报表内确认的主要资产、负债期末余额

特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体的其他说明

3、合并范围发生变更的说明

合并报表范围发生变更说明

√ 适用 □ 不适用

与上年相比本年（期）新增合并单位 1 家，原因为

2013年3月15日公司召开第五届董事会第八次会议，审议并通过了《关于收购宣城新天地置业有限公司100%股权的议案》、《关于授权董事会办理宣城新天地置业有限公司工商登记变更手续的议案》、《关于授权董事长签署支付土地出让金手续的议案》（详见2013年3月18日登载于《证券时报》、巨潮资讯网www.cninfo.com.cn的《第五届董事会第八次会议决议公告》）。经过与孙静芳女士友好协商，公司收购孙静芳女士个人持有的宣城新天地置业有限公司100%的股权。3月23日，公司披露了《关于宣城新天地置业有限公司100%股权收购完成的公告》（详见2013年3月23日登载于《证券时报》、巨潮资讯网www.cninfo.com.cn的《关于宣城新天地置业有限公司100%股权收购完成的公告》），并已完成了宣城市方家冲地区1201号和1222号地块的土地出让金的签署手续。

与上年相比本年（期）减少合并单位家，原因为

4、报告期内新纳入合并范围的主体和报告期内不再纳入合并范围的主体

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

单位：元

名称	期末净资产	本期净利润
宣城新天地置业有限公司	973,664.80	-25,137.20

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

单位：元

名称	处置日净资产	年初至处置日净利润
----	--------	-----------

新纳入合并范围的主体和不再纳入合并范围的主体其他说明

5、报告期内发生的同一控制下企业合并

单位：元

被合并方	属于同一控制下企业合并的判断依据	同一控制的实际控制人	合并本期期初至合并日的收入	合并本期至合并日的净利润	合并本期至合并日的经营活动现金流
------	------------------	------------	---------------	--------------	------------------

同一控制下企业合并的其他说明

6、报告期内发生的非同一控制下企业合并

单位：元

被合并方	商誉金额	商誉计算方法
------	------	--------

非同一控制下企业合并的其他说明

7、报告期内出售丧失控制权的股权而减少子公司

子公司名称	出售日	损益确认方法
-------	-----	--------

出售丧失控制权的股权而减少的子公司的其他说明

8、报告期内发生的反向购买

借壳方	判断构成反向购买的依据	合并成本的确定方法	合并中确认的商誉或计入当期的损益的计算方法
-----	-------------	-----------	-----------------------

反向购买的其他说明

9、本报告期发生的吸收合并

单位：元

吸收合并的类型	并入的主要资产		并入的主要负债	
	项目	金额	项目	金额
同一控制下吸收合并	项目	金额	项目	金额
非同一控制下吸收合并	项目	金额	项目	金额

吸收合并的其他说明

10、境外经营实体主要报表项目的折算汇率

七、合并财务报表主要项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：	--	--	122,971.98	--	--	53,054.17
人民币	--	--	122,971.98	--	--	53,054.17
银行存款：	--	--	1,022,728,435.15	--	--	542,150,903.89
人民币	--	--	1,022,728,435.15	--	--	542,150,903.89
其他货币资金：	--	--	16,007,534.68	--	--	16,167,031.42
人民币	--	--	16,007,534.68	--	--	16,167,031.42
合计	--	--	1,038,858,941.81	--	--	558,370,989.48

如有因抵押、质押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项应单独说明
报告期末其他货币资金主要系履约保函保证金15,500,000.00元及信用卡存款所致。

2、交易性金融资产

(1) 交易性金融资产

单位：元

项目	期末公允价值	期初公允价值
----	--------	--------

(2) 变现有限制的交易性金融资产

单位：元

项目	限售条件或变现方面的其他重大限制	期末金额
----	------------------	------

(3) 套期工具及对相关套期交易的说明

3、应收票据

(1) 应收票据的分类

单位：元

种类	期末数	期初数
----	-----	-----

(2) 期末已质押的应收票据情况

单位：元

出票单位	出票日期	到期日	金额	备注
------	------	-----	----	----

(3) 因出票人无力履约而将票据转为应收账款的票据，以及期末公司已经背书给他方但尚未到期的票据情况

因出票人无力履约而将票据转为应收账款的票据

单位：元

出票单位	出票日期	到期日	金额	备注
------	------	-----	----	----

说明

公司已经背书给其他方但尚未到期的票据

单位：元

出票单位	出票日期	到期日	金额	备注
------	------	-----	----	----

说明

已贴现或质押的商业承兑票据的说明

4、应收股利

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	未收回的原因	相关款项是否发生减值
其中：	--	--	--	--	--	--
其中：	--	--	--	--	--	--

说明

5、应收利息

(1) 应收利息

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
----	-----	------	------	-----

(2) 逾期利息

单位：元

贷款单位	逾期时间（天）	逾期利息金额
------	---------	--------

(3) 应收利息的说明

6、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
按组合计提坏账准备的应收账款								

应收账款种类的说明

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

(2) 本报告期转回或收回的应收账款情况

单位：元

应收账款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额
--------	---------	------------	-------------------	---------

期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提

单位：元

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例（%）	理由
--------	------	------	---------	----

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款的说明

（3）本报告期实际核销的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销时间	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
------	--------	------	------	------	-----------

应收账款核销说明

（4）本报告期应收账款中持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

单位：元

单位名称	期末数		期初数	
	账面余额	计提坏账金额	账面余额	计提坏账金额

（5）应收账款中金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例（%）
------	--------	----	----	---------------

（6）应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例（%）
------	--------	----	---------------

（7）终止确认的应收款项情况

单位：元

项目	终止确认金额	与终止确认相关的利得或损失
----	--------	---------------

（8）以应收款项为标的进行证券化的，列示继续涉入形成的资产、负债的金额

单位：元

项目	期末数
资产：	
负债：	

7、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
按组合计提坏账准备的其他应收款								
其中：以账龄作为信用风险特征的组合	5,699,431.71	100%	1,821,708.80	31.96%	45,976,271.74	100%	3,015,788.22	6.56%
组合小计	5,699,431.71	100%	1,821,708.80	31.96%	45,976,271.74	100%	3,015,788.22	6.56%
合计	5,699,431.71	--	1,821,708.80	--	45,976,271.74	--	3,015,788.22	--

其他应收款种类的说明

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

 适用 不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

 适用 不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内						
其中：						
1 年以内小计	1,603,973.27	28.14%	80,198.65	43,513,098.24	94.64%	2,175,654.91
1 至 2 年	1,020,730.25	17.91%	204,146.05	672,513.90	1.46%	67,251.39
2 至 3 年	656,722.29	11.52%	328,361.15	408,159.60	0.89%	81,631.92
3 年以上	2,418,005.90	42.43%	1,209,002.95	1,382,500.00	3.01%	691,250.00
合计	5,699,431.71	--	1,821,708.80	45,976,271.74	--	3,015,788.22

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

 适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

 适用 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

 适用 不适用

(2) 本报告期转回或收回的其他应收款情况

单位：元

其他应收款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额
---------	---------	------------	-------------------	---------

期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收账款坏账准备计提

单位：元

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	理由
--------	------	------	----------	----

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款的说明

(3) 本报告期实际核销的其他应收款情况

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销时间	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
------	---------	------	------	------	-----------

其他应收款核销说明

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

单位：元

单位名称	期末数		期初数	
	账面余额	计提坏账金额	账面余额	计提坏账金额

(5) 金额较大的其他应收款的性质或内容

单位：元

单位名称	金额	款项的性质或内容	占其他应收款总额的比例(%)
安徽省电力公司合肥供电公司	2,548,500.00	供电保证金	44.71%
安徽电力肥东供电有限责任公司	739,505.90	供电保证金	12.97%
合计	3,288,005.90	--	57.68%

说明

(6) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
安徽省电力公司合肥供电公司	非关联方	2,548,500.00	1-3 年、3 年以上	44.71%

安徽电力肥东供电有限责任公司	非关联方	739,505.90	1-3 年、3 年以上	12.97%
蚌埠供电公司	非关联方	302,000.00	1-2 年	5.3%
安徽电力广德供电有限责任公司	非关联方	128,000.00	1 年以内	2.25%
汪国章	职工、预付电费	197,258.08	1 年以内	3.46%
合计	--	3,915,263.98	--	68.69%

(7) 其他应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
------	--------	----	----------------

(8) 终止确认的其他应收款项情况

单位：元

项目	终止确认金额	与终止确认相关的利得或损失
----	--------	---------------

(9) 以其他应收款为标的进行证券化的，列示继续涉入形成的资产、负债的金额

单位：元

项目	期末数
资产：	
负债：	

8、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	443,428,998.00	52.63%	276,971,255.83	64.35%
1 至 2 年	315,454,535.00	37.44%	69,638,535.00	16.18%
2 至 3 年			54,578.00	0.01%
3 年以上	83,721,488.00	9.94%	83,721,488.00	19.45%
合计	842,605,021.00	--	430,385,856.83	--

预付款项账龄的说明

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
合肥市国土局	非关联方	300,000,000.00	2013 年	土地预付款
蚌埠市财政支付中心	非关联方	259,634,535.00	2011-2012 年	土地预付款
巢湖市国有资本运营领导小组	非关联方	139,541,488.00	2008-2012 年	土地预付款
宣城市国土资源局	非关联方	143,084,700.00	2013 年	土地预付款
琥珀新天地营销现场房屋租金	非关联方	347,298.00	2013 年	预付房租
合计	--	842,608,021.00	--	--

预付款项主要单位的说明

(3) 本报告期预付款项中持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

单位：元

单位名称	期末数		期初数	
	账面余额	计提坏账金额	账面余额	计提坏账金额

(4) 预付款项的说明

本公司第五届董事会第十一次会议2013年6月3日审议并通过《关于参与合肥市滨湖新区BH2013-05号地块竞买的议案》。根据上述决议，公司于2013年6月19日通过挂牌方式取得合肥市滨湖新区BH2013-05号地块，该地块位于合肥市滨湖新区嵩山路与万泉河路交口西南角，面积为86,347平方米(约129.52亩)，规划用途为居住， $1.0 \leq \text{容积率} \leq 2.8$ ，建筑密度 $\leq 22\%$ ，绿地率 $\geq 40\%$ ，土地使用权出让总金额约为人民币70,199.84万元，具体内容以合肥市国土资源局与公司签订的《国有建设用地使用权出让合同》为准。截止报告期末，已预付土地出让金3亿元。

本公司3月15日第五届董事会第八次会议审议通过了《关于收购宣城新天地置业有限公司100%股权的议案》，公司通过收购孙静芳持有城新天地置业有限公司100%，获得宣城市方家冲地区1201号和1222号地块权益，并支付143,084,700元土地出让金。

9、存货

(1) 存货分类

单位：元

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
在产品	2,400,789,064.83		2,400,789,064.83	2,107,154,080.61		2,107,154,080.61
库存商品	541,721,636.46	12,840,158.34	528,881,478.12	841,780,406.73	12,840,158.34	828,940,248.39

合计	2,942,510,701.29	12,840,158.34	2,929,670,542.95	2,948,934,487.34	12,840,158.34	2,936,094,329.00
----	------------------	---------------	------------------	------------------	---------------	------------------

(2) 存货跌价准备

单位：元

存货种类	期初账面余额	本期计提额	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
库存商品	12,840,158.34				12,840,158.34
合 计	12,840,158.34				12,840,158.34

(3) 存货跌价准备情况

项目	计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转回金额占该项存货期末余额的比例（%）
----	-------------	---------------	-----------------------

存货的说明

10、其他流动资产

单位：元

项目	期末数	期初数
----	-----	-----

其他流动资产说明

11、可供出售金融资产**(1) 可供出售金融资产情况**

单位：元

项目	期末公允价值	期初公允价值
----	--------	--------

本期将持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的，本期重分类的金额元，该金额占重分类前持有至到期投资总额的比例。

可供出售金融资产的说明

(2) 可供出售金融资产中的长期债权投资

单位：元

债券项目	债券种类	面值	初始投资成本	到期日	期初余额	本期利息	累计应收或已收利息	期末余额
------	------	----	--------	-----	------	------	-----------	------

可供出售金融资产的长期债权投资的说明

12、持有至到期投资**(1) 持有至到期投资情况**

单位：元

项目	期末账面余额	期初账面余额
----	--------	--------

持有至到期投资的说明

(2) 本报告期内出售但尚未到期的持有至到期投资情况

单位：元

项目	金额	占该项投资出售前金额的比例(%)
----	----	------------------

本报告期内出售但尚未到期的持有至到期投资情况说明

13、长期应收款

单位：元

种类	期末数	期初数
----	-----	-----

14、对合营企业投资和联营企业投资

单位：元

被投资单位名称	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、合营企业							
二、联营企业							

合营企业、联营企业的重要会计政策、会计估计与公司的会计政策、会计估计存在重大差异的说明

15、长期股权投资**(1) 长期股权投资明细情况**

单位：元

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
-------	------	------	------	------	------	---------------	----------------	------------------------	------	----------	--------

(2) 向投资企业转移资金的能力受到限制的有关情况

单位：元

向投资企业转移资金能力受到限制的长期股权投资项目	受限制的原因	当期累计未确认的投资损失金额
长期股权投资的说明		

16、投资性房地产

(1) 按成本计量的投资性房地产

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
单位：元				
			本期	

(2) 按公允价值计量的投资性房地产

单位：元

项目	期初公允价值	本期增加			本期减少		期末公允价值
		购置	自用房地产或存货转入	公允价值变动损益	处置	转为自用房地产	
说明报告期内改变计量模式的投资性房地产和未办妥产权证书的投资性房地产有关情况,说明未办妥产权证书的原因和预计办结时间							

17、固定资产

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加		本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	24,691,190.90	1,286,571.00			25,977,761.90
其中：房屋及建筑物	15,918,590.88				15,918,590.88
运输工具	6,232,002.00	1,264,571.00			7,496,573.00
其他设备	2,540,598.02	22,000.00			2,562,598.02
--	期初账面余额	本期新增	本期计提	本期减少	本期期末余额
二、累计折旧合计：	8,285,507.62	702,147.42			8,987,655.04
其中：房屋及建筑物	2,386,773.81	220,631.70			2,607,405.51
运输工具	4,085,457.48	345,609.67			4,431,067.15

其他设备	1,813,276.33	135,906.05		1,949,182.38
--	期初账面余额		--	本期期末余额
三、固定资产账面净值合计	16,405,683.28		--	16,990,106.86
其中：房屋及建筑物	13,531,817.07		--	13,311,185.37
运输工具	2,146,544.52		--	3,065,505.85
其他设备	727,321.69		--	613,415.64
其他设备			--	
五、固定资产账面价值合计	16,405,683.28		--	16,990,106.86
其中：房屋及建筑物	13,531,817.07		--	13,311,185.37
运输工具	2,146,544.52		--	3,065,505.85
其他设备	727,321.69		--	613,415.64

本期折旧额 702,147.42 元；本期由在建工程转入固定资产原价为 0.00 元。

(2) 暂时闲置的固定资产情况

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面净值	备注
----	------	------	------	------	----

(3) 通过融资租赁租入的固定资产

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	账面净值
----	------	------	------

(4) 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

种类	期末账面价值
----	--------

(5) 期末持有待售的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间
----	------	------	--------	--------

(6) 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	未办妥产权证书原因	预计办结产权证书时间
仁和大厦 22 层办公楼	因计划 2014 年公司将办公地点迁移，如办产权证将造成未来销售手续烦琐，故一直未办产权证。	

固定资产说明

报告期计提折旧额为702147.42元。

报告期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。

报告期末固定资产中原值为3,577,598.15元的房屋尚未办理产权证。

报告期末无用于抵押、担保的固定资产。

18、在建工程

(1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

(2) 重大在建工程项目变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初数	本期增加	转入固定资产	其他减少	工程投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源	期末数

在建工程项目变动情况的说明

(3) 在建工程减值准备

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	计提原因

(4) 重大在建工程的工程进度情况

项目	工程进度	备注

(5) 在建工程的说明

19、工程物资

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数

工程物资的说明

20、固定资产清理

单位：元

项目	期初账面价值	期末账面价值	转入清理的原因
----	--------	--------	---------

说明转入固定资产清理起始时间已超过 1 年的固定资产清理进展情况

21、生产性生物资产**(1) 以成本计量**

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、种植业				
二、畜牧养殖业				
三、林业				
四、水产业				

(2) 以公允价值计量

单位：元

项目	期初账面价值	本期增加	本期减少	期末账面价值
一、种植业				
二、畜牧养殖业				
三、林业				
四、水产业				

生产性生物资产的说明

22、油气资产

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
----	--------	------	------	--------

油气资产的说明

23、无形资产**(1) 无形资产情况**

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
----	--------	------	------	--------

一、账面原值合计	639,000.00	276,000.00		915,000.00
计算机软件	639,000.00	276,000.00		915,000.00
二、累计摊销合计	337,250.00	106,500.00		443,750.00
计算机软件	337,250.00	106,500.00		443,750.00
三、无形资产账面净值合计	301,750.00	169,500.00		471,250.00
计算机软件	301,750.00	169,500.00		471,250.00
计算机软件				
无形资产账面价值合计	301,750.00	169,500.00		471,250.00
计算机软件	301,750.00	169,500.00		471,250.00

本期摊销额元。

(2) 公司开发项目支出

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少		期末数
			计入当期损益	确认为无形资产	

本期开发支出占本期研究开发项目支出总额的比例。

通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产期末账面价值的比例。

公司开发项目的说明，包括本期发生的单项价值在 100 万元以上且以评估值为入账依据的，应披露评估机构名称、评估方法

24、商誉

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末减值准备

说明商誉的减值测试方法和减值准备计提方法

25、长期待摊费用

单位：元

项目	期初数	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末数	其他减少的原因

长期待摊费用的说明

26、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
资产减值准备	3,630,606.12	3,962,636.65
固定资产折旧	362,636.92	392,733.72
计提工资余额	233,184.77	453,231.85
小计	4,226,427.81	4,808,602.22
递延所得税负债：		

未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末数	期初数
子公司资产减值准备	270,038.33	5,400.00
子公司未弥补亏损	6,685,914.88	4,357,581.66
合计	6,955,953.21	4,362,981.66

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末数	期初数	备注

应纳税差异和可抵扣差异项目明细

单位：元

项目	暂时性差异金额	
	期末	期初
应纳税差异项目		
可抵扣差异项目		

(2) 递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示

互抵后的递延所得税资产及负债的组成项目

单位：元

项目	报告期末互抵后的递延所得税资产或负债	报告期末互抵后的可抵扣或应纳税暂时性差异	报告期初互抵后的递延所得税资产或负债	报告期初互抵后的可抵扣或应纳税暂时性差异
递延所得税资产	4,226,427.81		4,808,602.22	

递延所得税资产和递延所得税负债互抵明细

单位：元

项目	本期互抵金额

递延所得税资产和递延所得税负债的说明

27、资产减值准备明细

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	3,015,788.22		1,194,079.42		1,821,708.80
二、存货跌价准备	12,840,158.34				12,840,158.34
合计	15,855,946.56		1,194,079.42		14,661,867.14

资产减值明细情况的说明

28、其他非流动资产

单位：元

项目	期末数	期初数

其他非流动资产的说明

29、短期借款**(1) 短期借款分类**

单位：元

项目	期末数	期初数
保证借款	20,000,000.00	100,000,000.00
信用借款	200,000,000.00	350,000,000.00
合计	220,000,000.00	450,000,000.00

短期借款分类的说明

- 1.报告期末短期借款的保证借款2000万元均从中信银行潜山路支行取得，其中由母公司合肥市国有资产控股有限公司提供担保的借款金额为2,000万元。
- 2.报告期末短期借款中的信用借款系委托贷款，其中20,000万元系通过徽商银行合肥蜀山支行取得。

(2) 已到期未偿还的短期借款情况

单位：元

贷款单位	贷款金额	贷款利率	贷款资金用途	未按期偿还原因	预计还款期

资产负债表日后已偿还金额元。

短期借款的说明，包括已到期短期借款获展期的，说明展期条件、新的到期日

本公司报告期末无已到期未偿还的短期借款。

30、交易性金融负债

单位：元

项目	期末公允价值	期初公允价值
----	--------	--------

交易性金融负债的说明

31、应付票据

单位：元

种类	期末数	期初数
----	-----	-----

下一会计期间将到期的金额元。

应付票据的说明

32、应付账款

(1) 应付账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
应付工程款、材料款及工程质量保证金	326,106,192.78	414,107,371.33
合计	326,106,192.78	414,107,371.33

(2) 本报告期应付账款中应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项

单位：元

单位名称	期末数	期初数
------	-----	-----

(3) 账龄超过一年的大额应付账款情况的说明

公司应付账款报告期末余额中账龄超过1年的金额为73,148,689.31，占应付账款总额的比例为22.43%，主要系未支付的工程尾款及工程质量保证金。

33、预收账款

(1) 预收账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
世纪阳光花园	2,963,434.00	3,220,736.48
琥珀名城沁园	6,391,843.26	6,591,300.26
蚌埠琥珀花园	3,388,477.00	3,249,117.00

琥珀名城锦园	730,612.00	1,157,962.00
琥珀名城茗园	6,577,182.00	15,616,820.00
琥珀名城和园	576,267,799.08	218,268,222.08
琥珀新天地	110,042,148.88	157,376,936.88
琥珀五环城和风阁	551,886,727.84	275,269,367.00
琥珀五环城和颂阁	174,001,668.48	61,913,863.00
蚌埠琥珀新天地	321,538,474.00	93,872,843.00
预收代建管理费	2,900,000.00	2,900,000.00
合计	1,756,688,366.54	839,437,167.70

(2) 本报告期预收账款中预收持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项

单位：元

单位名称	期末数	期初数
------	-----	-----

(3) 账龄超过一年的大额预收账款情况的说明

34、应付职工薪酬

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	1,812,927.38	7,753,637.60	8,633,825.90	932,739.08
二、职工福利费		760,942.53	760,942.53	
三、社会保险费		1,422,853.68	1,422,853.68	
四、住房公积金		1,027,647.00	1,027,647.00	
六、其他	1,370,253.70	342,528.12	90,649.03	1,622,132.79
工会经费	856,086.35	152,234.71	48,127.63	960,193.43
职工教育经费	514,167.35	190,293.41	42,521.40	661,939.36
合计	3,183,181.08	11,307,608.93	11,935,918.14	2,554,871.87

应付职工薪酬中属于拖欠性质的金额 0.00 元。

工会经费和职工教育经费金额 1,622,132.79 元，非货币性福利金额 0.00 元，因解除劳动关系给予补偿 0.00 元。

应付职工薪酬预计发放时间、金额等安排

35、应交税费

单位：元

项目	期末数	期初数
----	-----	-----

营业税	-60,057,371.12	5,757,555.86
企业所得税	-44,739,592.71	10,500,720.65
城市维护建设税	-3,980,501.30	626,447.33
土地增值税	99,341,922.33	111,174,749.42
土地使用税	0.00	705,746.86
教育费附加	-2,359,017.80	931,659.84
印花税	0.00	549,321.56
代扣代缴税款	708,757.09	1,976,609.80
其他-房产税等	523,627.88	172,789.11
合计	-10,562,175.63	132,395,600.43

应交税费说明，所在地税务机关同意各分公司、分厂之间应纳税所得额相互调剂的，应说明税款计算过程

36、应付利息

单位：元

项目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息	2,351,618.06	1,991,256.82
企业债券利息	0.00	
短期借款应付利息	409,166.66	886,111.10
合计	2,760,784.72	2,877,367.92

应付利息说明

37、应付股利

单位：元

单位名称	期末数	期初数	超过一年未支付原因
应普通股股利	16,005,000.00		
合计	16,005,000.00		--

应付股利的说明

根据2012年年度股东大会会议决议公告公司以2012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0.50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，2013年7月上述股利支付完毕。

38、其他应付款

(1) 其他应付款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
子公司向少数股东借款	16,600,000.00	16,600,000.00
应付保证金及其他	14,531,878.52	37,952,530.83
合计	31,131,878.52	54,552,530.83

(2) 本报告期其他应付款中应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项

单位：元

单位名称	期末数	期初数

(3) 账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明

(4) 金额较大的其他应付款说明内容

39、预计负债

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
预计负债说明				

40、一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债情况

单位：元

项目	期末数	期初数
1 年内到期的长期借款	200,000,000.00	510,000,000.00
合计	200,000,000.00	510,000,000.00

(2) 一年内到期的长期借款

一年内到期的长期借款

单位：元

项目	期末数	期初数
抵押借款		150,000,000.00

保证借款		160,000,000.00
信用借款	200,000,000.00	200,000,000.00
合计	200,000,000.00	510,000,000.00

一年内到期的长期借款中属于逾期借款获得展期的金额 0.00 元。

金额前五名的一年内到期的长期借款

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
徽商银行蜀山支行	2011年10月08日	2013年10月08日	人民币元	6.77%		200,000,000.00		200,000,000.00
合计	--	--	--	--	--	200,000,000.00	--	200,000,000.00

一年内到期的长期借款中的逾期借款

单位：元

贷款单位	借款金额	逾期时间	年利率 (%)	借款资金用途	逾期未偿还原因	预期还款期
------	------	------	---------	--------	---------	-------

资产负债表日后已偿还的金额元。

一年内到期的长期借款说明

(3) 一年内到期的应付债券

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初应付利息	本期应计利息	本期已付利息	期末应付利息	期末余额
------	----	------	------	------	--------	--------	--------	--------	------

一年内到期的应付债券说明

(4) 一年内到期的长期应付款

单位：元

借款单位	期限	初始金额	利率 (%)	应计利息	期末余额	借款条件
------	----	------	--------	------	------	------

一年内到期的长期应付款的说明

41、其他流动负债

单位：元

项目	期末账面余额	期初账面余额
----	--------	--------

其他流动负债说明

42、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末数	期初数
抵押借款	679,000,000.00	300,000,000.00
保证借款	180,000,000.00	60,000,000.00
信用借款	200,000,000.00	
合计	1,059,000,000.00	360,000,000.00

长期借款分类的说明

(2) 金额前五名的长期借款

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
建设银行三孝口支行	2012年06月26日	2015年06月25日	人民币元	6.4%		527,000,000.00		300,000,000.00
中信银行合肥潜山路支行	2012年09月28日	2015年09月28日	人民币元	6.15%		60,000,000.00		60,000,000.00
中信银行合肥潜山路支行	2013年03月14日	2015年09月28日	人民币元	6.77%		80,000,000.00		
中信银行合肥潜山路支行	2013年05月30日	2015年05月30日	人民币元	6.6%		200,000,000.00		
华夏银行合肥分行	2013年01月08日	2015年01月08日	人民币元	7.07%		152,000,000.00		
合计	--	--	--	--	--	1,019,000,000.00	--	360,000,000.00

长期借款说明，因逾期借款获得展期形成的长期借款，应说明获得展期的条件、本金、利息、预计还款安排等

43、应付债券

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初应付利息	本期应计利息	本期已付利息	期末应付利息	期末余额
------	----	------	------	------	--------	--------	--------	--------	------

应付债券说明，包括可转换公司债券的转股条件、转股时间

44、长期应付款

(1) 金额前五名长期应付款情况

单位：元

单位	期限	初始金额	利率 (%)	应计利息	期末余额	借款条件
----	----	------	--------	------	------	------

(2) 长期应付款中的应付融资租赁款明细

单位：元

单位	期末数		期初数	
	外币	人民币	外币	人民币

由独立第三方为公司融资租赁提供担保的金额元。

长期应付款的说明

45、专项应付款

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	备注说明
----	-----	------	------	-----	------

专项应付款说明

46、其他非流动负债

单位：元

项目	期末账面余额	期初账面余额
----	--------	--------

其他非流动负债说明，包括本报告期取得的各类与资产相关、与收益相关的政府补助及其期末金额

47、股本

单位：元

	期初数	本期变动增减（+、-）					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	320,100,000.00						320,100,000.00

股本变动情况说明，本报告期内有增资或减资行为的，应披露执行验资的会计师事务所名称和验资报告文号；运行不足 3 年的股份有限公司，设立前的年份只需说明净资产情况；有限责任公司整体变更为股份公司应说明公司设立时的验资情况

48、库存股

库存股情况说明

49、专项储备

专项储备情况说明

50、资本公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价（股本溢价）	290,011,242.63		7,001,015.68	283,010,226.95
其他资本公积	182.32		182.32	
合计	290,011,424.95		7,001,198.00	283,010,226.95

资本公积说明

本公司3月15日第五届董事会第八次会议审议通过了《关于收购宣城新天地置业有限公司100%股权的议案》，公司通过支付对价800万元收购孙静芳持有城新天地置业有限公司100%，获得宣城市方家冲地区1201号和1222号地块权益。该公司购买日资产负债状况如下：

资产	金额	负债	金额
现金	1,000,000.00	其他应付款	93,000,698.00
预付帐款	93,000,000.00	应交税金	500.00
		注册资本	1,000,000.00
		未分配利润	-1,198.00
资产总额	9,400,000.00	负债合计	94,000,000.00

在购买日该公司尚不具备生产经营能力,购买价超过可辨认净资产价值金额冲减资本公积处理。

51、盈余公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	119,941,521.29			119,941,521.29
任意盈余公积	70,928,909.98			70,928,909.98
合计	190,870,431.27			190,870,431.27

盈余公积说明，用盈余公积转增股本、弥补亏损、分派股利的，应说明有关决议

52、一般风险准备

一般风险准备情况说明

53、未分配利润

单位：元

项目	金额	提取或分配比例
调整后年初未分配利润	406,649,161.21	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	33,363,255.32	--
应付普通股股利	16,005,000.00	
期末未分配利润	424,007,416.53	--

调整年初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响年初未分配利润元。
- 2)、由于会计政策变更，影响年初未分配利润元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响年初未分配利润元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响年初未分配利润元。
- 5)、其他调整合计影响年初未分配利润元。

未分配利润说明，对于首次公开发行证券的公司，如果发行前的滚存利润经股东大会决议由新老股东共同享有，应明确予以说明；如果发行前的滚存利润经股东大会决议在发行前进行分配并由老股东享有，公司应明确披露应付股利中老股东享有的经审计的利润数

54、营业收入、营业成本

(1) 营业收入、营业成本

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	586,072,882.00	344,204,578.00
其他业务收入	140,397.00	31,100.00
营业成本	445,016,576.80	205,116,804.49

(2) 主营业务（分行业）

单位：元

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产业	586,072,882.00	445,016,285.80	344,204,578.00	205,116,804.49
合计	586,072,882.00	445,016,285.80	344,204,578.00	205,116,804.49

(3) 主营业务（分产品）

单位：元

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	586,072,882.00	445,016,285.80	344,204,578.00	205,116,804.49
合计	586,072,882.00	445,016,285.80	344,204,578.00	205,116,804.49

(4) 主营业务（分地区）

单位：元

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
安徽省内	586,072,882.00	445,016,285.80	344,204,578.00	205,116,804.49
合计	586,072,882.00	445,016,285.80	344,204,578.00	205,116,804.49

(5) 公司来自前五名客户的营业收入情况

单位：元

客户名称	主营业务收入	占公司全部营业收入的比例(%)
安徽省国有资产运营有限公司	43,453,608.00	7.41%
合肥宸之然商贸有限公司	9,366,000.00	1.6%
自然人	2,600,291.00	0.44%
自然人	2,442,297.00	0.42%
自然人	2,418,551.00	0.41%
合计	60,280,747.00	10.28%

营业收入的说明

55、合同项目收入

单位：元

固定造价合同	合同项目	金额	累计已发生成本	累计已确认毛利(亏损以“-”号表示)	已办理结算的金额
	合同项目	金额	累计已发生成本	累计已确认毛利(亏损以“-”号表示)	已办理结算的金额

合同项目的说明

56、营业税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
----	-------	-------	------

营业税	29,303,644.10	17,211,783.90	营业收入 5%
城市维护建设税	2,051,255.09	1,204,824.87	营业税额 7%
教育费附加	879,109.32	516,353.52	营业税额 3%
地方教育费附加	586,072.88	344,235.68	营业税额 2%
土地增值税	16,936,107.68	16,263,038.60	超率累计税率
合计	49,756,189.07	35,540,236.57	--

营业税金及附加的说明

57、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
办公费	47,998.00	670,652.05
广告费	4,089,290.80	3,991,132.75
水电费	1,209,956.38	246,295.77
办证费	370,709.61	648,365.00
售后服务费	1,956,360.62	445,035.25
空置房管理费	839,892.37	151,596.00
其他	703,195.93	56,228.97
合计	9,217,403.71	6,209,305.79

58、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资薪酬	11,307,608.93	8,215,867.01
固定资产使用费	1,271,706.24	1,324,749.09
办公费	970,509.94	589,442.00
差旅费	322,219.42	275,888.90
物业费	485,708.80	387,494.50
业务招待费	1,281,756.84	1,532,863.11
低值易耗品	215,148.10	185,640.80
无形资产摊销	106,500.00	106,500.00
税金	1,198,787.58	1,417,024.52
董事会费	686,120.00	743,856.89
租赁费	774,538.61	319,113.00

其它	1,418,621.19	1,319,140.24
合计	20,039,225.65	16,417,580.06

59、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	19,519,048.91	10,893,537.52
利息收入	-2,719,117.90	-1,736,544.76
手续费	2,386,324.53	626,021.22
合计	19,186,255.54	9,783,013.98

60、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
合计		0.00

公允价值变动收益的说明

61、投资收益

(1) 投资收益明细情况

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	-906,504.00	
合计	-906,504.00	0.00

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
国正小额贷款公司	-906,504.00		
合计	-906,504.00		--

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
-------	-------	-------	--------------

投资收益的说明，若投资收益汇回有重大限制的，应予以说明。若不存在此类重大限制，也应做出说明

根据第五届董事会第四次会议决议，公司将持有的合肥市国正小额贷款有限公司股权全部转让，经在合肥市产权交易中心挂牌交易，由正奇安徽金融控股有限公司收购该项股权。根据签订的产权转让合同，转让评估基准日（2012年3月31日）至交接日期间，合肥市国正小额贷款有限公司发生的经营损益由转让方享有。具体金额由参与股权转让各方共同委托审计机构进行审计确认。截止2012年12月31日，审计工作尚未完毕，具体金额尚未能确定。2013年6月份根据其审计结果及本公司应承担的中介费用调整投资收益。

62、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-1,194,079.42	-5,854.66
合计	-1,194,079.42	-5,854.66

63、营业外收入

（1）营业外收入情况

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	0.00	30,000.00	
违约金及赔款收入	4,195,180.00	8,000.00	4,195,180.00
合计	4,195,180.00	38,000.00	4,195,180.00

（2）政府补助明细

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	说明
合肥市包河区财政局纳税奖励		30,000.00	
合计	0.00	30,000.00	--

营业外收入说明

64、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计		14,790.00	
其他	1,288.84	262,782.66	1,288.84

合计	1,288.84	277,572.66	1,288.84
----	----------	------------	----------

营业外支出说明

65、所得税费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	14,814,451.72	18,383,286.93
递延所得税调整	-582,174.41	153,852.20
合计	14,232,277.31	18,537,139.13

66、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

基本每股收益的计算	本期数	上期数
P0归属于公司普通股股东的净利润	33,363,255.32	52,530,595.32
P0归属于公司普通股股东的净利润(扣除非经常性损益)	30,217,836.95	52,713,390.32
S0期初股份总数	320,100,000.00	320,100,000.00
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	-	-
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	6	-
Mi增加股份次月起至报告期本期末的累计月数	-	-
Mj减少股份次月起至报告期本期末的累计月数	-	-
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)	0.10	0.16
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)	0.09	0.16
基本每股收益=P0/S		
$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i + M_0 - S_j \times M_j + M_0 - S_k$		
报告期内，稀释每股收益与基本每股收益的计算过程相同。		

67、其他综合收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
合计		0.00

其他综合收益说明

68、现金流量表附注

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
罚款收入	4,198,780.00
代收契税及维修基金	
租金及其他收入	27,500.00
合计	4,226,280.00

收到的其他与经营活动有关的现金说明

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
广告费业务宣传费及销售服务费	6,045,651.42
代付契税、维修基金等其他办理房产证费用	7,793,144.73
业务招待费	1,281,756.84
物业管理费	839,892.37
交通及差旅会务费	322,219.42
中介机构及信息披露费用	686,120.00
办公费	970,509.94
办证费	370,709.61
固定资产使用费	570,431.82
低值耗品摊销	215,148.10
其他	1,520,726.10
合计	20,616,310.35

支付的其他与经营活动有关的现金说明

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
银行存款利息收入	2,726,279.98
合计	2,726,279.98

收到的其他与投资活动有关的现金说明

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
----	----

支付的其他与投资活动有关的现金说明

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
----	----

收到的其他与筹资活动有关的现金说明

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
----	----

支付的其他与筹资活动有关的现金说明

69、现金流量表补充资料**(1) 现金流量表补充资料**

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	33,246,817.50	52,397,879.98
加：资产减值准备	-1,194,079.42	-5,854.66
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	702,147.42	721,700.29
无形资产摊销	106,500.00	106,500.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		-600.00
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		15,390.00
财务费用（收益以“-”号填列）	16,815,251.34	9,783,013.98
投资损失（收益以“-”号填列）	906,504.00	
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	582,174.41	153,852.20
存货的减少（增加以“-”号填列）	40,070,860.97	-164,483,463.31
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-448,836,602.24	-83,004,628.36
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	736,641,736.71	78,601,024.93
经营活动产生的现金流量净额	379,301,310.69	-105,715,184.95
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金及现金等价物净增加额	480,487,952.33	-188,101,904.27

(2) 本报告期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

单位：元

补充资料	本期发生额	上期发生额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：	--	--
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	7,000,000.00	0.00
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：	--	--
3. 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		0.00

(3) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末数	期初数
其中：库存现金	122,971.98	53,054.17
可随时用于支付的银行存款	1,038,735,969.83	558,317,935.31
三、期末现金及现金等价物余额	1,038,858,941.81	558,370,989.48

现金流量表补充资料的说明

70、所有者权益变动表项目注释

说明对上年年末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额、由同一控制下企业合并产生的追溯调整等事项

八、资产证券化业务的会计处理

1、说明资产证券化业务的主要交易安排及其会计处理、破产隔离条款

2、公司不具有控制权但实质上承担其风险的特殊目的主体情况

单位：元

名称	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产	本期营业收入	本期净利润	备注

九、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	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	控股股东	有限责任公司(国有)	合肥	高同国	授权范围内的国有	691,575,200.00	57.89%	57.89%	合肥市国有资产管	14917529-8

股有限公 司		独资)			资本运营; 权益性投 资、债务型 投资;信用 担保服务; 资产管理, 理财顾问 等				理委员会	
-----------	--	-----	--	--	--	--	--	--	------	--

本企业的母公司情况的说明

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，法定代表人为高同国，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、本企业的子公司情况

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	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	控股子公司	有限责任公 司（法人独 资）	蚌埠	王晓毅	房地产开 发；商品房 销售、租赁、 售后服务等	100,000,000.00	100%	100%	66294622-5
合肥城建巢 湖置业有限 公司	控股子公司	其他有限责 任公司	巢湖	王晓毅	房地产开 发；商品房 销售、租赁、 售后服务等	80,000,000.00	80%	80%	66422472-8
合肥城建广 德置业有限 公司	控股子公司	有限责任公 司（法人独 资）	广德	王晓毅	房地产开 发；商品房 销售、租赁、 售后服务等	60,000,000.00	100%	100%	05702898-7
宣城新天地 置业有限公 司	控股子公司	有限责任公 司（法人独 资）	宣城	王晓毅	房地产开 发；商品房 销售、租赁、 售后服务等	1,000,000.00	100%	100%	06363194-2

3、本企业的合营和联营企业情况

被投资单 位名称	企业类型	注册地	法定代表 人	业务性质	注册资本	本企业持股 比例(%)	本企业在被 投资单位表 决权比例	关联关系	组织机构代 码
-------------	------	-----	-----------	------	------	----------------	------------------------	------	------------

							(%)		
一、合营企业									
二、联营企业									

4、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系	组织机构代码
---------	--------	--------

本企业的其他关联方情况的说明

5、关联方交易

(1) 采购商品、接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)

出售商品、提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
合肥市国有资产控股有限公司	商品房销售	市场价格	26,226,464.00	4.47%		

(2) 关联托管/承包情况

公司受托管理/承包情况表

单位：元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本报告期确认的托管收益/承包收益
-----------	-----------	-----------	----------	----------	---------------	------------------

公司委托管理/出包情况表

单位：元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/出包资产类型	委托/出包起始日	委托/出包终止日	托管费/出包费定价依据	本报告期确认的托管费/出包费
-----------	-----------	-----------	----------	----------	-------------	----------------

关联托管/承包情况说明

(3) 关联租赁情况

公司出租情况表

单位：元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	本报告期确认的租赁收益

公司承租情况表

单位：元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	本报告期确认的租赁费

关联租赁情况说明

(4) 关联担保情况

单位：元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
合肥市国有资产控股有限公司	合肥城建发展股份有限公司	200,000,000.00	2011年08月30日	2013年03月30日	是

关联担保情况说明

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。至2013年3月30日止，徽商银行蜀山支行保证担保借款已归还，担保已解除。

(5) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
拆出				

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

单位：元

关联方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	本期发生额		上期发生额	
				金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)

(7) 其他关联交易

6、关联方应收应付款项

上市公司应收关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末		期初	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	合肥城建蚌埠置业有限公司	253,120,000.00		253,120,000.00	
	合肥城建巢湖置业有限公司	66,050,000.00		66,050,000.00	
	合肥城建广德置业有限公司	24,577,952.00		0.00	
	宣城新天地置业有限公司	143,081,700.00		0.00	

上市公司应付关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
	合肥城建广德置业有限公司	0.00	29,422,048.00

十、股份支付

1、股份支付总体情况

单位：元

股份支付情况的说明

2、以权益结算的股份支付情况

单位：元

以权益结算的股份支付的说明

3、以现金结算的股份支付情况

单位：元

以现金结算的股份支付的说明

4、以股份支付服务情况

单位：元

5、股份支付的修改、终止情况

十一、或有事项

1、未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

无

2、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

无

其他或有负债及其财务影响

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2013年6月30日止，此项担保的金额为73,250.16万元。

除上述事项外，截至2013年6月30日止，本公司无其他需要披露的重大或有事项。

十二、承诺事项

1、重大承诺事项

2、前期承诺履行情况

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》，以出让的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，截止2013年6月30日，已支付土地出让金 48,600.00 万元。2013年8月13日，支付土地出让金20,000.00万元，尚未支付的土地出让金为6,900万元。

除上述事项外，截至2013年6月30日止，本公司无其他需要披露的重大承诺事项。

十三、资产负债表日后事项

1、重要的资产负债表日后事项说明

单位：元

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因

2、资产负债表日后利润分配情况说明

单位：元

3、其他资产负债表日后事项说明

(一) 2013年6月3日公司召开第五届董事会第十一次会议，审议并通过了《关于参与合肥市

滨湖新区BH2013-05号地块竞买的议案》，并于2013年6月19日通过挂牌方式，以总金额约人民币70,199.84万元，取得合肥市滨湖新区BH2013-05号地块的建设用地土地使用权（详见2013年6月20日登载于《证券时报》、巨潮资讯网www.cninfo.com.cn的《第五届董事会第十一次会议决议公告》、《关于竞得土地使用权的公告》。），2013年6月27日公司与合肥市国土资源局签署了国有建设用地使用权出让合同，获得合肥市BH2013-05号地块的国有建设用地使用权。2013年7月2日，公司召开第五届董事会第十二次会议，审议并通过了《关于设立全资子公司的议案》，同意公司以自有资金出资人民币6000万元设立“合肥城建琥珀置业有限公司（暂定名）”。2013年7月25日，完成了“合肥城建琥珀置业有限公司”的工商注册工作。

（二）2013年8月16日，合肥城建蚌埠置业有限公司支付蚌埠土地款200,000,000.00元，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》，以出让的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，尚未支付的土地出让金为6,900.00万元，其中已取得土地使用权证的土地面积为68,141.32平方米。

（三）2013年3月27日召开的第五届董事会第九次会议（以下简称“会议”）通过的《关于向宣城新天地置业有限公司增资的议案》，公司拟向全资子公司—宣城新天地置业有限公司增资人民币5,900万元。2013年7月份完成增资验资手续。

（四）2013年8月23日公司召开第五届董事会第十三次会议，审议通过了《关于向控股股东及关联方销售商品房的关联交易的议案》，合肥城建发展股份有限公司拟与控股股东合肥市国有资产控股有限公司及控股股东的全资子公司合肥市创新科技风险投资有限公司（以下简称“合肥创新投资”）、合肥市国正资产经营有限公司（以下简称“合肥国正”）、合肥市国控建设融资担保有限公司（以下简称“合肥国控建设”）、安徽白帝集团有限公司（以下简称“安徽白帝”）发生关联交易，具体情况如下：

（1）公司与控股股东合肥国控签订《商品房买卖合同》，将合肥市琥珀五环城项目总建筑面积为4,625.18平方米的写字楼三层，以总价人民币39,468,380.00元出售给合肥国控。

（2）公司与合肥创新投资签订《商品房买卖合同》，将合肥市琥珀五环城项目总建筑面积为3,083.01平方米的写字楼二层，以总价人民币25,897,284.00元出售给合肥创新投资。公司控股股东合肥国控持有合肥创新投资100%股权。

（3）公司与合肥国正签订《商品房买卖合同》，将合肥市琥珀五环城项目总建筑面积为3,083.01平方米的写字楼二层，以总价人民币26,205,585.00元出售给合肥国正。公司控股股东合肥国控持有合肥国正100%股权。

（4）公司与合肥国控建设签订《商品房买卖合同》，将合肥市琥珀五环城项目总建筑面积为3,083.01平方米的写字楼二层，以总价人民币26,513,886.00元出售给合肥国控建设。公司控股股东合肥国控持有合肥国控建设100%股权。

（5）公司与安徽白帝签订《商品房买卖合同》，将合肥市琥珀五环城项目总建筑面积为3,083.01平方米的写字楼二层，以总价人民币26,822,187.00元出售给安徽白帝。公司控股股东合肥国控持有安徽白帝100%股权。

根据《深圳证券交易所股票上市规则》，上述交易属关联交易。上述关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，不需要经过有关部门批准。上述关联交易经董事会审议通过后，还需提交股东大会审议。

十四、其他重要事项

1、非货币性资产交换

依据合肥市规划委员会办公室合规办【2012】25号文件，经2012年11月2日市规委会第十次主任专题会研究，认为本公司子公司合肥城建巢湖置业有限公司原取得的项目开发用地涉及到巢湖风景区保护，不适合用于开发建设，同意公司按照国家有关规定，在巢湖市区范围内进行土地置换，截止2013年6月30日，该块土地的具体置换工作仍在进行，尚未完成。

2、债务重组

无

3、企业合并

无

4、租赁

无

5、期末发行在外的、可转换为股份的金融工具

6、以公允价值计量的资产和负债

单位：元

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末金额
金融资产					
上述合计	0.00				0.00
金融负债	0.00				0.00

7、外币金融资产和外币金融负债

单位：元

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末金额
金融资产					
金融资产小计	0.00				0.00
金融负债	0.00				0.00

8、年金计划主要内容及重大变化

无

9、其他

合肥城建发展股份有限公司（以下简称“公司”）第五届董事会第十一次会议（以下简称“会议”）审议并通过《关于参与合肥市滨湖新区BH2013-05号地块竞买的议案》。公司于2013年6月19日通过挂牌方式取得合肥市滨湖新区BH2013-05号地块，该地块位于合肥市滨湖新区嵩山路与万泉河路交口西南角，面积为86,347平方米(约129.52亩)，规划用途为居住， $1.0 \leq$ 容积率 ≤ 2.8 ，建筑密度 $\leq 22\%$ ，绿地率 $\geq 40\%$ ，土地使用权出让总金额约为人民币70,199.84万元，具体内容以合肥市国土资源局与公司签订的《国有建设用地使用权出让合同》为准。

该项目截止2013年8月，已支付土地出让金金额35,100.6653万元，并于2013年8月设立了全资子公司合肥城建琥珀置业有限公司，注册资本6,000万元，作为该项目开发单位。

2013年3月27日召开的第五届董事会第九次会议（以下简称“会议”）通过的《关于向宣城新天地置业有限公司增资的议案》，公司拟向全资子公司—宣城新天地置业有限公司增资人民币5,900万元。2013年7月份完成相关增资验资手续。

十五、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的应收账款								

应收账款种类的说明

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

(2) 本报告期转回或收回的应收账款情况

单位：元

应收账款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额
--------	---------	------------	-------------------	---------

期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提

单位：元

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例(%)	理由
--------	------	------	---------	----

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款的说明

(3) 本报告期实际核销的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销时间	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
------	--------	------	------	------	-----------

应收账款核销说明

(4) 本报告期应收账款中持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

单位：元

单位名称	期末数		期初数	
	账面余额	计提坏账金额	账面余额	计提坏账金额

(5) 金额较大的其他的应收账款的性质或内容

(6) 应收账款中金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
------	--------	----	----	---------------

(7) 应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例(%)
------	--------	----	---------------

(8)

不符合终止确认条件的应收账款的转移金额为元。

(9) 以应收款项为标的资产进行资产证券化的，需简要说明相关交易安排

2、其他应收款

(1) 其他应收款

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的其他应收款								
其中：以账龄作为信用风险特征的组合	4,253,675.78	0.86%	1,551,670.48	36.47%	44,881,858.87	12.33%	2,879,792.58	6.42%
应收合并范围内子公司款项	486,829,652.00	99.14%			319,170,000.00	87.67%		
组合小计	491,083,327.78	100%	1,551,670.48	0.32%	364,051,858.87	100%	2,879,792.58	0.79%
合计	491,083,327.78	--	1,551,670.48	--	364,051,858.87	--	2,879,792.58	--

其他应收款种类的说明

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

 适用 不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

 适用 不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内						
其中：	--	--	--	--	--	--
1 年以内小计	648,554.19	15.25%	32,427.71	42,710,185.37	95.16%	2,135,509.27
1 至 2 年	944,393.40	22.2%	188,878.68	643,013.90	1.43%	64,301.39
2 至 3 年	242,722.29	5.71%	121,361.15	281,159.60	0.63%	56,231.92
3 年以上	2,418,005.90	56.85%	1,209,002.95	1,247,500.00	2.78%	623,750.00
合计	4,253,675.78	--	1,551,670.48	44,881,858.87	--	2,879,792.58

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

 适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

(2) 本报告期转回或收回的其他应收款情况

单位：元

其他应收款内容	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额

期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收账款坏账准备计提

单位：元

应收账款内容	账面余额	坏账金额	计提比例 (%)	理由

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款的说明

(3) 本报告期实际核销的其他应收款情况

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销时间	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生

其他应收款核销说明

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

单位：元

单位名称	期末数		期初数	
	账面余额	计提坏账金额	账面余额	计提坏账金额

(5) 金额较大的其他应收款的性质或内容

(6) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)
合肥城建蚌埠置业有限公司	全资子公司	253,120,000.00	1 年以内	51.73%
合肥城建巢湖置业有限公司	控股子公司	66,050,000.00	1 年以内	13.5%
合肥城建广德置业有限公司	全资子公司	24,577,952.00	1 年以内	5.02%
宣城新天地置业有限公司	全资子公司	143,081,700.00	1 年以内	29.24%

司				
安徽省电力公司合肥供电公司	非关联方	2,496,000.00	1-3 年、3 年以上	0.51%
合计	--	489,325,652.00	--	100%

(7) 其他应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
合肥城建蚌埠置业有限公司	全资子公司	253,120,000.00	51.74%
合肥城建巢湖置业有限公司	控股子公司	66,050,000.00	13.51%
合肥城建广德置业有限公司	全资子公司	24,577,952.00	5.03%
宣城新天地置业有限公司	全资子公司	143,081,700.00	29.24%
合计	--	486,829,652.00	99.52%

(8)

不符合终止确认条件的其他应收款项的转移金额为元。

(9) 以其他应收款项为标的资产进行资产证券化的，需简要说明相关交易安排

3、长期股权投资

单位：元

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
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	100%	100%				
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	80%	80%				
宣城新天地置业有限公司	成本法	8,000,000.00		8,000,000.00	8,000,000.00	100%	100%				
合肥城建	成本法	60,000,000.00	60,000,000.00		60,000,000.00	100%	100%				

广德置业有限公司		0.00	0.00		0.00						
合计	--	315,958,300.00	307,958,300.00	8,000,000.00	315,958,300.00	--	--	--			

长期股权投资的说明

4、营业收入和营业成本

(1) 营业收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	586,072,882.00	340,430,697.00
其他业务收入	3,600.00	3,600.00
合计	586,076,482.00	340,434,297.00
营业成本	445,016,576.80	203,237,437.19

(2) 主营业务（分行业）

单位：元

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产行业	586,072,882.00	445,016,285.80	340,430,697.00	203,237,437.19
合计	586,072,882.00	445,016,285.80	340,430,697.00	203,237,437.19

(3) 主营业务（分产品）

单位：元

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产销售	586,072,882.00	445,016,285.80	340,430,697.00	203,237,437.19
合计	586,072,882.00	445,016,285.80	340,430,697.00	203,237,437.19

(4) 主营业务（分地区）

单位：元

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
安徽省内	586,072,882.00	445,016,285.80	340,430,697.00	203,237,437.19

合计	586,072,882.00	445,016,285.80	340,430,697.00	203,237,437.19
----	----------------	----------------	----------------	----------------

(5) 公司来自前五名客户的营业收入情况

单位：元

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
安徽省国有资产运营有限公司	43,453,608.00	7.41%
合肥宸之然商贸有限公司	9,366,000.00	1.6%
自然人	2,600,291.00	0.44%
自然人	2,442,297.00	0.42%
自然人	2,418,551.00	0.41%
合计	60,280,747.00	10.28%

营业收入的说明

5、投资收益**(1) 投资收益明细**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	-906,504.00	
合计	-906,504.00	0.00

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
国正小额贷款公司	-906,504.00	0.00	
合计	-906,504.00	0.00	--

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因

投资收益的说明

6、现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:	--	--
净利润	39,439,937.82	54,667,419.08
加: 资产减值准备	-1,328,122.10	-6,654.66
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	586,641.59	589,867.35
无形资产摊销	106,500.00	106,500.00
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		-600.00
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		15,390.00
财务费用(收益以“-”号填列)	16,965,879.54	9,867,044.41
投资损失(收益以“-”号填列)	906,504.00	
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	582,174.41	156,859.58
存货的减少(增加以“-”号填列)	168,240,433.56	-143,823,713.12
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-429,046,859.68	-62,908,330.63
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	637,124,369.14	96,772,185.67
经营活动产生的现金流量净额	433,577,458.28	-44,564,032.32
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况:	--	--
现金的期末余额	848,697,735.84	319,279,872.73
减: 现金的期初余额	512,143,964.12	498,308,854.80
现金及现金等价物净增加额	336,553,771.72	-179,028,982.07

7、反向购买下以评估值入账的资产、负债情况

反向购买下以公允价值入账的资产、负债情况

单位: 元

项目	公允价值	确定公允价值方法	公允价值计算过程	原账面价值
----	------	----------	----------	-------

反向购买形成长期股权投资的情况

单位: 元

项目	反向购买形成的长期股权投资金额	长期股权投资计算过程
----	-----------------	------------

十六、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

单位: 元

项目	金额	说明
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	4,193,891.16	主要系本期收取违约金及赔款

		收入所致。
减：所得税影响额	1,048,472.79	
合计	3,145,418.37	--

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

适用 不适用

2、境内外会计准则下会计数据差异

(1) 同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	33,363,255.32	52,530,595.58	1,217,988,074.75	1,207,631,017.43
按国际会计准则调整的项目及金额				

(2) 同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	33,363,255.32	52,530,595.58	1,217,988,074.75	1,207,631,017.43
按境外会计准则调整的项目及金额				

(3) 境内外会计准则下会计数据差异原因说明

3、净资产收益率及每股收益

单位：元

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	2.73%	0.1	0.1
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.47%	0.09	0.09

4、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

(1) 资产负债表项目 单位：元

项 目	期末数	期初数	差异率	说明
货币资金	1,038,858,941.81	558,370,989.48	86.05%	主要系预收房款增加所致。
预付款项	842,605,021.00	430,385,856.83	95.78%	主要系报告期新增预付宣城新天地项目及土地款所致。
其他应收款	3,877,722.91	42,960,483.52	-90.97%	主要系报告期收回合肥市国正小额贷款有限公司股权转让款所致。
无形资产	471,250.00	301,750.00	56.17%	主要系报告期新增商业智能分析软件27.6万元所致。
短期借款	220,000,000.00	450,000,000.00	-51.11%	主要系短期借款到期归还所致。
预收款项	1,756,688,366.54	839,437,167.70	109.27%	主要系报告期蚌埠项目、合肥五环城等项目预收增加所致。
应交税费	-10,562,175.63	132,395,600.43	-107.98%	主要系按预收款交纳营业税、所得税等所致。
应付股利	16,005,000.00		100.00%	主要系报告期末尚未支付2012年度股利所致。该股利已于2013年7月支付。
其他应付款	31,131,878.52	54,552,530.83	-42.93%	主要系支付代办证费所致。
一年内到期的非流动负债	200,000,000.00	510,000,000.00	-60.78%	主要系偿还一年内到期的长期借款所致。
长期借款	1,059,000,000.00	360,000,000.00	194.17%	主要系报告期新增的长期借款所致。

(2) 利润表项目

单位：元

项 目	本期金额	上年同期金额	差异率	说明
营业总收入	586,213,279.00	344,235,678.00	70.29%	较上年同期相比，报告期内新增琥珀五环城和风阁销售兑现所致。
营业成本	445,016,285.80	205,116,804.19	116.96%	主要系五环城和风阁项目成本较高，造成报告期内营业成本出现较大幅度的提高所致。
营业税金及附加	49,756,189.07	35,540,236.57	40.00%	主要系报告期内销售收入增加，流转税收相应增加所致。
销售费用	9,217,403.71	6,209,305.79	48.44%	主要系报告期内为广德项目、蚌埠项目投入广告、宣传费用增加所致。
财务费用	19,186,255.54	9,783,013.98	96.12%	主要系报告期内新天地项目陆续完工和与上年同期比较借款增加所致。
资产减值损失	-1,194,079.42	-5,854.66	20295.37%	主要系报告期内合肥国正小额贷款有限公司股权转让款收回，相应减少计提减值准备所致。
投资收益	-906,504.00		100.00%	
营业外收入	4,195,180.00	38,000.00	10939.95%	主要系报告期内收取陈国庆违约金410万

元所致。

(3) 现金流量表项目

单位：元

项 目	本期数	上年同期数	比率	说明
销售商品、提供劳务收到的现金	1,503,433,377.84	431,169,205.57	248.69%	主要系报告期内较上年同期蚌埠项目、合肥五环城、琥珀名城和园、琥珀新天地项目预售面积同比有较大幅度的增加所致。
收到其他与经营活动有关的现金	4,226,280.00	69,100.00	6016.18%	主要系报告期内收取陈国庆违约金410万元所致。
购买商品、接受劳务支付的现金	888,898,733.25	407,097,446.72	118.35%	主要报告期内为参与合肥市滨湖新区BH2013-05号地块项目的竞买，预付土地款3亿元所致。
支付给职工以及为职工支付的现金	12,506,365.61	9,197,348.07	35.98%	主要系报告期内公司人员增加，相应薪酬增加及支付2012年年终奖所致。
支付的各项税费	206,336,937.94	105,965,080.34	94.72%	主要系报告期内按预收款缴纳流转税，因本期预收款增加较多，同时税款缴纳金额相应提高所致。
支付其他与经营活动有关的现金	20,616,310.35	14,693,615.39	40.31%	主要系报告期内支付代收办证费及契税所致。
收到其他与投资活动有关的现金	2,726,279.98	1,110,523.54	145.50%	主要系报告期内存款利息收入增加所致。
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,562,571.00	407,319.00	283.62%	主要系报告期内购置固定资产汽车和管理软件所致。
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	7,000,000.00			主要系报告期内支付宣城新天地股权转让款所致。
取得借款收到的现金	699,000,000.00	367,108,000.00	90.41%	主要系报告期内新增长期借款所致。
偿还债务支付的现金	540,000,000.00	400,000,000.00	35.00%	主要系报告期内归还短期借款和一年内到期长期借款所致。

第九节 备查文件目录

- 一、载有全体董事和高级管理人员对2013年半年度报告内容真实性、准确性和完整性签署的书面确认意见。
- 二、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。
- 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。
- 四、以上备查文件的备置地点：公司证券部。

董事长：王晓毅

合肥城建发展股份有限公司

二〇一三年八月二十七日