

审计报告

合肥城建发展股份有限公司

会审字[2014]0247 号

华普天健会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·北京

目 录

序号	内容	页码
1	审计报告	3-4
2	合并资产负债表	5-6
3	资产负债表	7-8
4	合并利润表	9
5	利润表	10
6	合并现金流量表	11
7	现金流量表	12
8	合并股东权益变动表	13-14
9	股东权益变动表	15-16
10	财务报表附注	17-64

审 计 报 告

合肥城建发展股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的合肥城建发展股份有限公司（以下简称合肥城建）财务报表，包括 2013 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2013 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是合肥城建管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，合肥城建财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了合肥城建 2013 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2013 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

华普天健会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国·北京

中国注册会计师：王 静

中国注册会计师：卢 珍

中国注册会计师：杨少杰

二〇一四年一月二十六日

合并资产负债表

编制单位：合肥城建发展股份有限公司

2013 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资产	附注	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动资产			
货币资金	五、1	774,382,155.14	558,370,989.48
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	五、2	786,287.65	
预付款项	五、3	524,939,014.27	430,385,856.83
应收利息			
应收股利			
其他应收款	五、4	119,959,957.66	42,960,483.52
买入返售金融资产			
存货	五、5	3,526,219,267.70	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		4,946,286,682.42	3,967,811,658.83
非流动资产			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	五、6	31,511,787.96	
投资性房地产	五、7	33,958,297.44	
固定资产	五、8	16,319,661.01	16,405,683.28
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
无形资产	五、9	311,083.31	301,750.00
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	五、10	9,400,610.94	4,808,602.22
其他非流动资产			
非流动资产合计		91,501,440.66	21,516,035.50
资产总计		5,037,788,123.08	3,989,327,694.33

法定代表人：王晓毅

主管会计工作的负责人：徐鸿

会计机构负责人：徐鸿

合并资产负债表（续）

编制单位：合肥城建发展股份有限公司

2013 年 12 月 31 日

单位：人民币元

负债和股东权益	附注	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动负债：			
短期借款	五、12		450,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	五、13	448,336,510.03	414,107,371.33
预收款项	五、14	1,708,061,129.78	839,437,167.70
应付职工薪酬	五、15	4,300,298.05	3,183,181.08
应交税费	五、16	38,024,333.33	132,395,600.43
应付利息	五、17	2,400,408.34	2,877,367.92
应付股利			
其他应付款	五、18	64,161,341.52	54,552,530.83
一年内到期的非流动负债	五、19		510,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		2,265,284,021.05	2,406,553,219.29
非流动负债：			
长期借款	五、20	1,408,000,000.00	360,000,000.00
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,408,000,000.00	360,000,000.00
负债合计		3,673,284,021.05	2,766,553,219.29
股东权益：			
股本	五、21	320,100,000.00	320,100,000.00
资本公积	五、22	290,011,424.95	290,011,424.95
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	五、23	225,130,017.99	190,870,431.27
未分配利润	五、24	514,339,023.22	406,649,161.21
外币报表折算差额			
归属于母公司股东权益合计		1,349,580,466.16	1,207,631,017.43
少数股东权益		14,923,635.87	15,143,457.61
股东权益合计		1,364,504,102.03	1,222,774,475.04
负债和股东权益总计		5,037,788,123.08	3,989,327,694.33

法定代表人：王晓毅

主管会计工作的负责人：徐鸿

会计机构负责人：徐鸿

编制单位：合肥城建发展股份有限公司

母公司资产负债表

2013 年 12 月 31 日

单位：人民币元

资产	附注	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动资产			
货币资金		626,209,977.05	512,143,964.12
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款		786,287.65	
预付款项			566,533.33
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十一、1	1,163,412,816.43	361,172,066.29
买入返售金融资产			
存货		2,168,859,617.29	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		3,959,268,698.42	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	十一、2	466,470,087.96	307,958,300.00
投资性房地产		33,958,297.44	
固定资产		14,338,320.41	14,241,053.53
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
无形资产		311,083.31	301,750.00
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		5,738,556.41	4,534,718.53
其他非流动资产			
非流动资产合计		520,816,345.53	327,035,822.06
资产总计		4,480,085,043.95	3,801,716,986.15

法定代表人：王晓毅

主管会计工作的负责人：徐鸿

会计机构负责人：徐鸿

母公司资产负债表（续）

编制单位：合肥城建发展股份有限公司

2013 年 12 月 31 日

单位：人民币元

负债和股东权益	附注	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动负债：			
短期借款			450,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		428,750,314.42	402,123,003.81
预收款项		1,233,542,563.78	742,315,207.70
应付职工薪酬		4,219,329.87	3,146,308.25
应交税费		76,944,144.05	133,941,093.58
应付利息		2,400,408.34	2,877,367.92
应付股利			
其他应付款		40,265,140.94	66,643,795.93
一年内到期的非流动负债			510,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		1,786,121,901.40	2,311,046,777.19
非流动负债：			
长期借款		1,408,000,000.00	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		1,408,000,000.00	360,000,000.00
负债合计		3,194,121,901.40	2,671,046,777.19
所有者权益：			
股本		320,100,000.00	320,100,000.00
资本公积		293,932,904.63	293,932,904.63
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		225,130,017.99	190,870,431.27
未分配利润		446,800,219.93	325,766,873.06
股东权益合计		1,285,963,142.55	1,130,670,208.96
负债和股东权益总计		4,480,085,043.95	3,801,716,986.15

法定代表人：王晓毅

主管会计工作的负责人：徐鸿

会计机构负责人：徐鸿

合并利润表

编制单位：合肥城建发展股份有限公司

2013 年度

单位：人民币元

项 目	附注	2013 年度	2012 年度
一、营业总收入		1, 575, 494, 700. 06	1, 210, 642, 987. 00
其中：营业收入	五、25	1, 575, 494, 700. 06	1, 210, 642, 987. 00
二、营业总成本		1, 367, 321, 412. 47	1, 018, 685, 471. 80
其中：营业成本	五、25	1, 167, 252, 836. 92	819, 297, 830. 51
营业税金及附加	五、26	107, 568, 097. 90	124, 806, 664. 02
销售费用	五、27	20, 917, 048. 72	14, 461, 124. 46
管理费用	五、28	44, 439, 273. 21	36, 116, 723. 22
财务费用	五、29	22, 725, 884. 37	21, 803, 368. 83
资产减值损失	五、30	4, 418, 271. 35	2, 199, 760. 76
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	五、31	-172, 912. 04	12, 088, 584. 00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-172, 912. 04	
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		208, 000, 375. 55	204, 046, 099. 20
加：营业外收入	五、32	4, 430, 180. 00	1, 287, 063. 00
减：营业外支出	五、33	49, 167. 52	1, 304, 256. 96
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）		212, 381, 388. 03	204, 028, 905. 24
减：所得税费用	五、34	54, 646, 761. 04	49, 995, 277. 69
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		157, 734, 626. 99	154, 033, 627. 55
归属于母公司所有者的净利润		157, 954, 448. 73	154, 282, 933. 37
少数股东损益		-219, 821. 74	-249, 305. 82
六、每股收益			
（一）基本每股收益	五、35	0. 49	0. 48
（二）稀释每股收益		/	/
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		157, 734, 626. 99	154, 033, 627. 55
归属于母公司所有者的综合收益总额		157, 954, 448. 73	154, 282, 933. 37
归属于少数股东的综合收益总额		-219, 821. 74	-249, 305. 82

法定代表人：王晓毅

主管会计工作的负责人：徐鸿

会计机构负责人：徐鸿

母公司利润表

编制单位：合肥城建发展股份有限公司

2013 年度

单位：人民币元

项 目	附注	2013 年度	2012 年度
一、营业收入	十一、3	1, 575, 439, 700. 06	1, 169, 454, 396. 00
减：营业成本	十一、3	1, 167, 252, 836. 92	807, 221, 950. 27
营业税金及附加		107, 565, 017. 90	109, 614, 638. 11
销售费用		13, 308, 567. 12	9, 949, 968. 23
管理费用		34, 634, 384. 99	28, 452, 871. 80
财务费用		23, 286, 207. 82	21, 949, 944. 27
资产减值损失		4, 194, 809. 29	2, 160, 540. 12
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	十一、4	-172, 912. 04	12, 088, 584. 00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-172, 912. 04	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		225, 024, 963. 98	202, 193, 067. 20
加：营业外收入		4, 430, 180. 00	888, 000. 00
减：营业外支出		48, 000. 00	1, 234, 158. 82
其中：非流动资产处置损失			14, 790. 00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		229, 407, 143. 98	201, 846, 908. 38
减：所得税费用		58, 109, 210. 39	49, 039, 688. 04
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		171, 297, 933. 59	152, 807, 220. 34
五、其他综合收益			
六、综合收益总额		171, 297, 933. 59	152, 807, 220. 34

法定代表人：王晓毅

主管会计工作的负责人：徐鸿

会计机构负责人：徐鸿

编制单位：合肥城建发展股份有限公司

合并现金流量表
2013 年度

单位：人民币元

项 目	附注	2013 年度	2012 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,443,290,990.93	1,356,695,008.10
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五、36	10,609,126.42	21,769,000.14
经营活动现金流入小计		2,453,900,117.35	1,378,464,008.24
购买商品、接受劳务支付的现金		1,770,448,752.45	1,136,258,091.86
支付给职工以及为职工支付的现金		18,637,671.10	14,774,695.90
支付的各项税费		276,589,440.50	179,054,259.53
支付其他与经营活动有关的现金	五、36	40,721,688.07	54,949,120.71
经营活动现金流出小计		2,106,397,552.12	1,385,036,168.00
经营活动产生的现金流量净额		347,502,565.23	-6,572,159.76
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		35,905,058.00	
取得投资收益收到的现金			3,277,022.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			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	五、36	6,925,833.70	3,357,494.65
投资活动现金流入小计		42,830,891.70	6,635,116.65
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,591,571.00	457,789.00
投资支付的现金		31,684,700.00	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			
支付其他与投资活动有关的现金	五、36	117,923,700.00	
投资活动现金流出小计		151,199,971.00	8,457,789.00
投资活动产生的现金流量净额		-108,369,079.30	-1,822,672.35
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		1,137,000,000.00	697,108,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	五、36	6,000,000.00	11,200,000.00
筹资活动现金流入小计		1,143,000,000.00	708,308,000.00
偿还债务支付的现金		1,049,000,000.00	560,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		117,122,320.27	119,565,818.36
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			
筹资活动现金流出小计		1,166,122,320.27	679,565,818.36
筹资活动产生的现金流量净额		-23,122,320.27	28,742,181.64
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		216,011,165.66	20,347,349.53
加：期初现金及现金等价物余额		542,870,989.48	522,523,639.95
六、期末现金及现金等价物余额		758,882,155.14	542,870,989.48

法定代表人：王晓毅

主管会计工作的负责人：徐鸿

会计机构负责人：徐鸿

编制单位：合肥城建发展股份有限公司

母公司现金流量表
2013 年度

单位：人民币元

项 目	附注	2013 年度	2012 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,065,839,384.93	1,226,803,842.10
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		9,514,287.17	21,369,937.14
经营活动现金流入小计		2,075,353,672.10	1,248,173,779.24
购买商品、接受劳务支付的现金		661,579,738.14	762,884,357.92
支付给职工以及为职工支付的现金		16,746,852.21	13,756,264.20
支付的各项税费		235,851,196.56	151,044,824.41
支付其他与经营活动有关的现金		24,943,308.13	40,499,926.78
经营活动现金流出小计		939,121,095.04	968,185,373.31
经营活动产生的现金流量净额		1,136,232,577.06	279,988,405.93
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		35,905,058.00	
取得投资收益收到的现金			3,277,022.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			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		6,287,862.14	3,200,540.75
投资活动现金流入小计		42,192,920.14	6,478,162.75
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	445,689.00
投资支付的现金		158,684,700.00	68,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		875,011,893.00	237,227,952.00
投资活动现金流出小计		1,035,237,164.00	305,673,641.00
投资活动产生的现金流量净额		-993,044,243.86	-299,195,478.25
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		1,137,000,000.00	697,108,000.00
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		1,137,000,000.00	697,108,000.00
偿还债务支付的现金		1,049,000,000.00	560,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		117,122,320.27	119,565,818.36
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		1,166,122,320.27	679,565,818.36
筹资活动产生的现金流量净额		-29,122,320.27	17,542,181.64
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		114,066,012.93	-1,664,890.68
加：期初现金及现金等价物余额		496,643,964.12	498,308,854.80
六、期末现金及现金等价物余额		610,709,977.05	496,643,964.12

法定代表人：王晓毅

主管会计工作的负责人：徐鸿

会计机构负责人：徐鸿

合并所有者权益变动表
2013 年度

编制单位：合肥城建发展股份有限公司

单位：人民币元

项 目	2013 年度							
	归属于母公司股东权益							少数股东权益
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	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
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年年初余额	320,100,000.00	290,011,424.95			190,870,431.27	406,649,161.21		15,143,457.61
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)					34,259,586.72	107,689,862.01		-219,821.74
(一) 净利润						157,954,448.73		-219,821.74
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计						157,954,448.73		-219,821.74
(三) 股东投入和减少资本								
1. 股东投入资本								
2. 股份支付计入股东权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配					34,259,586.72	-50,264,586.72		-16,005,000.00
1. 提取盈余公积					34,259,586.72	-34,259,586.72		
2. 提取一般风险准备								
3. 对股东的分配						-16,005,000.00		-16,005,000.00
4. 其他								
(五) 股东权益内部结转								
1. 资本公积转增股本								
2. 盈余公积转增股本								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本年年末余额	320,100,000.00	290,011,424.95			225,130,017.99	514,339,023.22		14,923,635.87

法定代表人：王晓毅

主管会计工作的负责人：徐鸿

会计机构负责人：徐鸿

合并所有者权益变动表（续）

2012 年度

编制单位：合肥城建发展股份有限公司

单位：人民币元

项 目	2012 年度							
	归属于母公司股东权益							少数股东权益
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	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
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			160,308,987.21	314,937,671.90		15,392,763.43
三、本年增减变动金额(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）股东投入和减少资本								
1. 股东投入资本								
2. 股份支付计入股东权益的金额								
3. 其他								
（四）利润分配					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. 对股东的分配						-32,010,000.00		-32,010,000.00
4. 其他								
（五）股东权益内部结转								
1. 资本公积转增股本								
2. 盈余公积转增股本								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他								
四、本年年末余额	320,100,000.00	290,011,424.95			190,870,431.27	406,649,161.21		15,143,457.61

法定代表人：王晓毅

主管会计工作的负责人：徐鸿

会计机构负责人：徐鸿

cninf

14

巨潮资讯

www.cninfo.com.cn

中国证监会指定信息披露网站

母公司所有者权益变动表
2013 年度

编制单位：合肥城建发展股份有限公司

单位：人民币元

项目	2013 年度						
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	320,100,000.00	293,932,904.63			190,870,431.27	325,766,873.06	1,130,670,208.96
加： 1. 会计政策变更							
2. 前期差错更正							
3. 其他							
二、本年年初余额	320,100,000.00	293,932,904.63			190,870,431.27	325,766,873.06	1,130,670,208.96
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)					34,259,586.72	121,033,346.87	155,292,933.59
(一) 净利润						171,297,933.59	171,297,933.59
(二) 其他综合收益							
上述(一)和(二)小计						171,297,933.59	171,297,933.59
(三) 股东投入和减少资本							
1. 股东投入资本							
2. 股份支付计入股东权益的金额							
3. 其他							
(四) 利润分配					34,259,586.72	-50,264,586.72	-16,005,000.00
1. 提取盈余公积					34,259,586.72	-34,259,586.72	
2. 提取一般风险准备							
3. 对股东的分配						-16,005,000.00	-16,005,000.00
4. 其他							
(五) 股东权益内部结转							
1. 资本公积转增股本							
2. 盈余公积转增股本							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 其他							
(六) 专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用							
(七) 其他							
四、本年年末余额	320,100,000.00	293,932,904.63			225,130,017.99	446,800,219.93	1,285,963,142.55

法定代表人：王晓毅

主管会计工作的负责人：徐鸿

会计机构负责人：徐鸿

母公司所有者权益变动表（续）

2012 年度

编制单位：合肥城建发展股份有限公司

单位：人民币元

项目	2012 年度						
	股本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	320,100,000.00	293,932,904.63			160,308,987.21	235,531,096.78	1,009,872,988.62
加： 1. 会计政策变更							
2. 前期差错更正							
3. 其他							
二、本年初余额	320,100,000.00	293,932,904.63			160,308,987.21	235,531,096.78	1,009,872,988.62
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)					30,561,444.06	90,235,776.28	120,797,220.34
（一）净利润						152,807,220.34	152,807,220.34
（二）其他综合收益							
上述（一）和（二）小计						152,807,220.34	152,807,220.34
（三）股东投入和减少资本							
1. 股东投入资本							
2. 股份支付计入股东权益的金额							
3. 其他							
（四）利润分配					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. 对股东的分配						-32,010,000.00	-32,010,000.00
4. 其他							
（五）股东权益内部结转							
1. 资本公积转增股本							
2. 盈余公积转增股本							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 其他							
（六）专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用							
（七）其他							
四、本年年末余额	320,100,000.00	293,932,904.63			190,870,431.27	325,766,873.06	1,130,670,208.96

法定代表人：王晓毅

主管会计工作的负责人：徐鸿

会计机构负责人：徐鸿

合肥城建发展股份有限公司

二〇一三年度财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司的基本情况

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

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

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

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

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

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

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

二、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

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

1. 财务报表的编制基础

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

2. 遵循企业会计准则的声明

本公司按上述基础编制的财务报表符合《企业会计准则》及其应用指南和准则解释的要求,

真实完整地反映了本公司 2013 年 12 月 31 日的财务状况、2013 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

3. 会计期间

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

4. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

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) 同一控制下的企业合并

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

(2) 非同一控制下的企业合并

本公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，首先对取得的被购买方的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额应当计入当期损益。

(3) 通过多次交易分步实现同一控制下企业合并的会计处理

A. 个别财务报表的会计处理

确定同一控制下企业合并形成的长期股权投资的初始投资成本。本公司以合并日应享有的被合并方账面所有者权益的份额作为长期股权投资的初始投资成本；同时，对合并前取得的长期股权投资视同取得时即按照同一控制下企业合并的原则处理进行调整，合并日长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值（经调整）加上合并日取得进一步股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，冲减留存收益。

B. 合并财务报表的会计处理

本公司按照附注二、5、（1）的规定编制合并财务报表。本公司在达到合并之前持有的股权投资，在取得之日与合并日之间已确认有关损益或其他综合收益的，予以冲回。

(4) 通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的会计处理

A. 个别财务报表的会计处理

在个别财务报表中，本公司以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，本公司在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益转入当期投资收益。

B. 合并财务报表的会计处理

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

(5) 商誉的减值测试

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

6. 合并财务报表的编制方法

(1) 合并报表编制方法

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) 分步处置对子公司的投资至丧失控制权，公司对“一揽子交易”判断标准

本公司在分步处置对子公司的投资至丧失控制权过程中各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明本公司将多次交易事项作为“一揽子交易”进行会计处理：

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

(3) 分步处置对子公司的投资至丧失控制权，不属于“一揽子交易”的会计处理

A. 个别财务报表的会计处理

在个别财务报表中，对于处置的股权，结转与所售股权相对应的长期股权投资，出售所得的

价款与出售长期股权投资账面价值之间的差额，确认为投资收益（损失）；同时，对于剩余股权，按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产。处置后的剩余股权能够对原有子公司实施共同控制或重大影响的，按有关成本法转为权益法的相关规定进行会计处理。

B. 合并财务报表的会计处理

在合并财务报表中，丧失控制权之前的各交易将处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额计入资本公积(资本溢价)，资本溢价不足冲减的，调整留存收益，但该部分留存收益的调整不确认为其他综合收益，在丧失控制权时不转入丧失控制权当期损益。在丧失控制权日，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

(4) 分步处置对子公司的投资至丧失控制权，属于“一揽子交易”的会计处理

A. 个别财务报表的会计处理，同附注二、5、（4）A。

B. 合并财务报表的会计处理

在合并财务报表中，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量，处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

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） 本公司外币交易初始确认时采用交易发生日的即期汇率折算为记账本位币。

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

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

② 以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账

本位币金额。

（2） 外币报表折算方法

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

① 资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。

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

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

9. 金融工具

（1） 金融资产划分为以下四类：

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

主要是指本公司为了近期内出售而持有的股票、债券、基金以及不作为有效套期工具的衍生工具。包括交易性金融资产和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。这类资产在初始计量时按照取得时的公允价值作为初始确认金额，相关的交易费用在发生时计入当期损益。支付的价款中包含已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息但尚未领取的债券利息，单独确认为应收项目。在持有期间取得利息或现金股利，确认为投资收益。资产负债表日，本公司将这类金融资产以公允价值计量且其变动计入当期损益。这类金融资产在处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

② 持有至到期投资

主要是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司具有明确意图和能力持有至到期的国债、公司债券等。这类金融资产按照取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付价款中包含的已到付息期但尚未发放的债券利息，单独确认为应收项目。持有至到期投资在持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。处置持有至到期投资时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

③ 应收款项

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

④ 可供出售金融资产

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

(2) 金融负债在初始确认时划分为以下两类：

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

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

(3) 主要金融资产和金融负债的公允价值确定方法：

① 存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用活跃市场中的报价来确定公允价值；

② 金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。

(4) 金融资产转移

① 已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方时终止对该项金融资产的确认。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项的差额计入当期损益：

A. 所转移金融资产的账面价值。

B. 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

A. 终止确认部分的账面价值。

B. 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

② 金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，将所收到的对价确认为一项金融负债。

(5) 金融资产减值测试方法及减值准备计提方法

① 本公司在有以下证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备：

A. 发行方或债务人发生严重财务困难；

B. 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；

C. 债权人出于经济或法律等方面的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；

D. 债务人可能倒闭或进行其他财务重组；

E. 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

F. 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量；

G. 债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；

H. 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

I. 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

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

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

B. 持有至到期投资：在资产负债表日本公司对于持有至到期投资有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失。

C. 可供出售金融资产：在资产负债表日本公司对可供出售金融资产的减值情况进行分析，判断该项金融资产公允价值是否持续下降。通常情况下，如果可供出售金融资产的期末公允价值相对于成本的下跌幅度已达到或超过 50%，或者持续下跌时间已达到或超过 12 个月，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。

10. 应收款项的减值测试方法及减值准备计提方法

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

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

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

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

计提相应的坏账准备。

(2) 按组合计提坏账准备的应收款项

① 确定组合的依据：

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

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

② 按组合计提坏账准备的计提方法：

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

组合 2：控股子公司应收款项：不计提坏账准备。

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

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

(3) 单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收款项

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

11. 存货

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

(2) 各类存货的取得及发出以实际成本计价。

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

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

土地总面积的比例分摊计入各期商品房成本。拟在后期开发的土地仍保留在“开发成本—土地征用及拆迁补偿费”中。

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

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

(7) 周转材料于领用时一次性摊销。

(8) 本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

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

12. 长期股权投资

(1) 长期股权投资成本确定

分别下列情况对长期股权投资进行计量

① 企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

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

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

存收益；

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

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

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

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

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

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

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

（2）后续计量及损益确认方法

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

① 采用成本法核算的长期投资，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。取得被投资单位宣告发放的现金股利或利润，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

② 采用权益法核算的长期股权投资，本公司在取得长期股权投资后，在计算投资损益时按本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，在此基础上再抵销本公司与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照应享有或应分担计算归属于本公司的部分，确认投资损益并调整长期股权投资账面价值。如果本公司取得投资时被投资单位有关资产、负债的公允价值与其账面价值不同的，后续计量计算归属于投资企业应享有的净利润或应承担的净亏损时，应考虑被投资单位计提的折旧额、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重要性的。

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

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

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

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

① 存在以下一种或几种情况时,确定对被投资单位具有共同控制:

A.任何一个合营方均不能单独控制合营企业的生产经营活动;

B.涉及合营企业基本经营活动的决策需要各合营方一致同;

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

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

(4) 长期股权投资减值测试方法及减值准备计提方法:

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

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

- ① 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业。
- ② 该固定资产的成本能够可靠地计量。

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

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

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

对于已经计提减值准备的固定资产，在计提折旧时扣除已计提的固定资产减值准备。

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

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

本公司在资产负债表日对各项固定资产进行判断，当存在减值迹象，估计可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同

时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。当存在下列迹象的，按固定资产单项项目全额计提减值准备：

- ① 长期闲置不用，在可预见的未来不会再使用，且已无转让价值的固定资产；
- ② 由于技术进步等原因，已不可使用的固定资产；
- ③ 虽然固定资产尚可使用，但使用后产生大量不合格品的固定资产；；
- ④ 已遭毁损，以至于不再具有使用价值和转让价值的固定资产；
- ⑤ 其他实质上已经不能再给公司带来经济利益的固定资产。

15. 在建工程

(1) 在建工程类别

在建工程以立项项目分类核算。

(2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。包括建筑费用、机器设备原价、其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出以及在资产达到预定可使用状态之前为该项目专门借款所发生的借款费用及占用的一般借款发生的借款费用。本公司在工程安装或建设完成达到预定可使用状态时将在建工程转入固定资产。所建造的已达到预定可使用状态、但尚未办理竣工决算的固定资产，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

(3) 在建工程减值测试方法、计提方法

本公司于资产负债表日对在建工程进行全面检查，如果有证据表明在建工程已经发生了减值，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。存在下列一项或若干项情况的，对在建工程进行减值测试：

- ① 长期停建并且预计在未来 3 年内不会重新开工的在建工程；
- ② 所建项目无论在性能上，还是在技术上已经落后，并且给企业带来的经济利益具有很大的不确定性；
- ③ 其他足以证明在建工程已经发生减值的情形。

16. 借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则和资本化期间

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

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

其他的借款利息、折价或溢价和汇兑差额，计入发生当期的损益。

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

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，停止其借款费用的资本化；以后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

（2）借款费用资本化金额的计算方法

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

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

17. 无形资产

（1）无形资产的计价方法

按取得时的实际成本入账。

（2）无形资产使用寿命及摊销

① 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

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

每年年度终了，公司对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

② 无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。对于使用寿命不确定的无形资产，公司在每年年度终了对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果重新复核后仍为不确定的，在资产负债表日进行减值测试。当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。存在下列一项或多项以下情况的，对无形资产进行减值测试：

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

③ 无形资产的摊销

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

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

18. 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。

19. 预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件,本公司将其确认为预计负债:

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

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量,并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的,按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

20. 收入

(1) 房地产销售收入

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

（2） 物业出租收入

按本公司与承租方签定的出租物业、物业管理协议约定按期确认租金收入和管理费。

（3） 提供劳务收入

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

21. 政府补助

（1） 范围及分类

公司将从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，但不包括政府作为企业所有者投入的资本作为政府补助核算。

政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助确认的标准：本公司从政府取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的补助，确认为与资产相关的政府补助。

与收益相关的政府补助确认的标准：本公司将从政府取得的各种奖励、定额补贴、财政贴息、拨付的研发经费（不包括购建固定资产）等与资产相关的政府补助之外的政府补助，确认为与收益相关的政府补助。

（2） 政府补助的确认条件

公司对能够满足政府补助所附条件且实际收到时，确认为政府补助。

（3） 政府补助的计量

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

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

③ 与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

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

B. 用于补偿公司已发生的相关费用或损失的，计入当期损益。

22. 递延所得税资产和递延所得税负债

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

（1） 递延所得税资产的确认

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

A. 该项交易不是企业合并；

B. 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

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

A. 暂时性差异在可预见的未来可能转回；

B. 未来很可能获得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

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

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

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

① 应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

A. 商誉的初始确认；

B. 具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

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

23. 维修基金的核算方法

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

24. 质量保证金的核算方法

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

25. 主要会计政策、会计估计的变更

本年度内本公司主要会计政策、会计估计未发生变更。

26. 前期会计差错更正

本年度内本公司未发生前期会计差错更正。

三、税项

1. 主要税种及税率

(1) 土地增值税

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

增 值 比 例	税 率
普通标准住宅项目，增值额未超过扣除项目金额 20%的部分	0%
增值额未超过扣除项目金额 50%的部分	30%
增值额超过扣除项目金额 50%、未超过扣除项目金额 100%的部分	40%
增值额超过扣除项目金额 100%、未超过扣除项目金额 200%的部分	50%
增值额超过扣除项目金额 200%的部分	60%

(2) 营业税

按房地产销售收入及房屋、车库出租收入的5%计算缴纳。

(3) 企业所得税

本公司执行25%的企业所得税率。

(4) 城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加

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

(5) 其他税项

按国家和地方有关规定计算缴纳。

2. 税收优惠

本公司本年度无享受税收优惠情况。

四、企业合并及合并财务报表

1. 子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司 全称	子公司 类型	注册地	业务 性质	注册 资本	经营范围	期末实 际出资 额	实质上构 成对子公 司净投资 的其他项 目余额
合 肥 城 建 蚌 埠 置 业 有 限 公 司	全 资 子 公 司	安徽省 蚌埠市	房地 产 开 发	10,000 万元	房地产开发及商品房销售、租赁、售后服务；城市基础设施及公用设施项目开发和经营；建材产品开发、生产、销售；工业、民用建筑技术咨询；室内装饰	10,000 万元	-
合 肥 城 建 巢 湖 置 业 有 限 公 司	控 股 子 公 司	安徽省 巢湖市	房地 产 开 发	8,000 万元	房地产开发及商品房销售、租赁、售后服务；城市基础设施及公用设施项目开发和经营；建材开发、销售；工业民用建筑技术咨询、室内装饰。	8,000 万元	-
合 肥 城 建 广 德 置 业 有 限 公 司	全 资 子 公 司	安徽省 广德县	房地 产 开 发	6,000 万元	房地产开发及商品房销售、租赁、售后服务；城市基础设施及公用设施项目开发和经营；建材开发、销售；工业民用建筑技术咨询、室内装饰。	6,000 万元	-
合 肥 城 建 琥 珀 置 业 有 限 公 司	全 资 子 公 司	安徽省 合肥市	房地 产 开 发	6,000 万元	房地产开发；商品房销售、租赁及售后服务；城市基础设施及公用设施项目开发；工业、民用建筑技术咨询；室内装饰。	6,000 万元	-

(续上表)

子公司全称	持股 比例 (%)	表决权 比例 (%)	是否 合并 报表	少数股东 权益	少数股东 权益中用于冲减少 数股东损 益的金额	从母公司所有者权益 冲减子公司少数股东 分担的本期亏损超过 少数股东在该子公司 期初所有者权益中所 享有份额后的余额
合肥城建蚌埠置业有限公司	100.00	100.00	是	-	-	-
合肥城建巢湖置业有限公司	80.00	80.00	是	14,923,635.87	-	-
合肥城建广德置业有限公司	100.00	100.00	是	-	-	-
合肥城建琥珀置业有限公司	100.00	100.00	是	-	-	-

(2) 非同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围
宣城新天地置业有限公司	全资子公司	安徽省宣城市	房地产开发	6,000 万元	房地产开发及商品房销售、租赁

(续上表)

子公司全称	年末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益
宣城新天地置业有限公司	6,000 万元	-	100.00	100.00	是	-

2. 合并范围发生变更的说明

公司本年度合并范围增加新设全资子公司合肥城建琥珀置业有限公司及非同一控制下企业合并取得的全资子公司宣城新天地置业有限公司。

3. 本年新纳入合并范围的主体和本年不再纳入合并范围的主体

(1) 本年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

公司名称	年末净资产	2013 年度净利润
宣城新天地置业有限公司	59,257,467.04	-742,532.96
合肥城建琥珀置业有限公司	59,903,874.52	-96,125.48

(2) 本年无不再纳入合并范围的子公司

五、合并财务报表主要项目注释

1. 货币资金

(1) 明细项目

项 目	2013.12.31	2012.12.31
库存现金	49,731.01	53,054.17
银行存款	757,703,480.78	542,150,903.89
其他货币资金	16,628,943.35	16,167,031.42
合 计	774,382,155.14	558,370,989.48

(2) 年末其他货币资金含履约保函保证金 15,500,000.00 元，已于 2014 年 1 月收回。

(3) 货币资金年末余额较年初增长了 38.69%，主要系本年预收售房款增加所致。

2. 应收账款

(1) 应收账款按种类列示

种 类	2013.12.31			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	827,671.21	100.00	41,383.56	5.00
其中：以账龄作为信用风险特征的组合	827,671.21	100.00	41,383.56	5.00
单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
合 计	827,671.21	100.00	41,383.56	5.00

(续上表)

种 类	2012.12.31			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
其中：以账龄作为信用风险特征的组合	-	-	-	-
单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
合 计	-	-	-	-

(2) 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	2013.12.31			2012.12.31		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	827,671.21	100.00	41,383.56	-	-	-
合 计	827,671.21	100.00	41,383.56	-	-	-

(3) 年末应收账款余额系根据租赁合同确认的应收商业房产租金。

3. 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账 龄	2013.12.31		2012.12.31	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	524,939,014.27	100.00	276,971,255.33	64.36
1 至 2 年	-	-	69,638,535.00	16.18
2 至 3 年	-	-	54,578.50	0.01
3 年以上	-	-	83,721,488.00	19.45

合 计	524,939,014.27	100.00	430,385,856.83	100.00
-----	----------------	--------	----------------	--------

(2) 预付款项金额主要明细户情况

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	未结算原因
合肥市财政局	非关联方	351,006,653.00	1 年以内	注 1
宣城市国土资源局	非关联方	143,081,700.00	1 年以内	注 2
巢湖市国土资源局	非关联方	19,902,479.41	1 年以内	注 3
合 计		513,990,832.41		

注 1：系子公司合肥城建琥珀置业有限公司预付的土地出让金。

注 2：系子公司宣城新天地置业有限公司预付的土地出让金。

注 3：系子公司合肥城建巢湖置业有限公司尚未取得的置换土地对应的价款，详见本附注“十、1”。

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

4. 其他应收款

(1) 其他应收款按种类列示

种 类	2013.12.31			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的其他应收款	127,235,533.44	100.00	7,275,575.78	5.72
其中：以账龄作为信用风险特征的组合	127,235,533.44	100.00	7,275,575.78	5.72
单项金额不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
合 计	127,235,533.44	100.00	7,275,575.78	5.72

(续上表)

种 类	2012.12.31			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的其他应收款	45,976,271.74	100.00	3,015,788.22	6.56
其中：以账龄作为信用风险特征的组合	45,976,271.74	100.00	3,015,788.22	6.56
单项金额不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
合 计	45,976,271.74	100.00	3,015,788.22	6.56

(2) 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	2013.12.31			2012.12.31		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	123,045,855.94	96.70	6,152,292.80	43,513,098.24	94.64	2,175,654.91
1 至 2 年	1,954,504.00	1.54	195,450.40	672,513.90	1.46	67,251.39
2 至 3 年	632,513.90	0.50	126,502.78	408,159.60	0.89	81,631.92
3 年以上	1,602,659.60	1.26	801,329.80	1,382,500.00	3.01	691,250.00
合 计	127,235,533.44	100.00	7,275,575.78	45,976,271.74	100.00	3,015,788.22

(3) 根据第五届董事会第十六次会议决议,公司以增资方式取得三亚丰乐实业有限公司 41% 的股权。根据签订的项目合作协议,联营公司各股东除缴纳认缴的注册资本外,按照股权比例向联营公司投入项目开发资金。截止 2013 年 12 月 31 日,本公司按照持股比例向联营公司三亚丰乐实业有限公司投入的项目开发资金为 117,923,700.00 元,用于其支付土地出让金。

(4) 其他应收款金额前五名单位情况

项 目	与本公司关系	金额	账龄	占其他应收款总额的比例 (%)
三亚丰乐实业有限公司	联营公司	117,923,700.00	1 年以内	92.68
广德县人民防空办公室	非关联方	2,880,000.00	1 年以内	2.26
安徽省电力公司合肥供电公司	非关联方	1,286,000.00	1-3 年	1.87
		1,094,500.00	3 年以上	
合肥市产权交易中心	非关联方	906,504.00	1-2 年	0.71
合肥市雪林人力资源服务公司	非关联方	750,946.14	1 年以内	0.59
合 计		124,841,650.14		98.11

(5) 其他应收款年末余额较年初增长了 176.74%, 主要系本年支付联营公司三亚丰乐实业有限公司往来款所致。

5. 存货

(1) 存货分类

项 目	2013.12.31			2012.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	3,064,589,412.74	-	3,064,589,412.74	2,107,154,080.61	-	2,107,154,080.61
开发产品	474,447,162.35	12,817,307.39	461,629,854.96	841,780,406.73	12,840,158.34	828,940,248.39
合 计	3,539,036,575.09	12,817,307.39	3,526,219,267.70	2,948,934,487.34	12,840,158.34	2,936,094,329.00

(2) 开发成本按项目分类

项目名称	2013.12.31	2012.12.31
琥珀名城	482,957,353.38	342,611,670.83
琥珀新天地	-	120,193,475.81
琥珀五环城	1,242,095,412.21	1,326,819,598.58
巢湖琥珀新天地	140,760,464.47	8,495,754.51
蚌埠琥珀新天地	1,095,016,314.02	309,033,580.88
广德琥珀新天地	94,132,473.21	-
琥珀瑞安家园	5,351,538.24	-
宣城琥珀新天地	4,275,857.21	-
合 计	3,064,589,412.74	2,107,154,080.61

(3) 开发产品按项目分类

项目名称	2012.12.31	本年增加	本年减少	2013.12.31
琥珀名城沁园	88,081,405.97	-	12,793,309.78	75,288,096.19
蚌埠琥珀花园	18,731,332.36	112,500.00	-	18,843,832.36
世纪阳光花园	37,035,166.78	-	10,568,177.88	26,466,988.90
琥珀名城锦园	486,678.85	-	194,531.69	292,147.16
琥珀新天地西苑	109,783,193.85	-	82,120,081.63	27,663,112.22
琥珀名城茗园	19,179,174.23	-	16,563,846.91	2,615,327.32
琥珀名城和园	129,686,476.42	175,006,034.40	220,601,373.80	84,091,137.02
琥珀新天地东苑	178,646,524.31	117,013,051.13	225,765,450.73	69,894,124.71
琥珀五环城和风阁	260,150,453.96	541,810,469.63	632,668,527.12	169,292,396.47
合 计	841,780,406.73	833,942,055.16	1,201,275,299.54	474,447,162.35

(4) 本年计入开发成本的借款利息资本化金额为71,871,715.10元。

(5) 存货跌价准备

存货种类	2012.12.31	本年计提额	本年减少		2013.12.31
			转回	转销	
开发产品	12,840,158.34	117,100.23	-	139,951.18	12,817,307.39
合 计	12,840,158.34	117,100.23	-	139,951.18	12,817,307.39

(6) 本公司年末对开发产品中成本高于可变现净值的车库计提了跌价准备。

(7) 本公司年末琥珀名城项目开发用地中127,809.08平方米土地使用权已被设定贷款抵押；琥珀五环城项目开发用地中83,515.38平方米土地使用权已被设定抵押，琥珀五环城和风阁1-3#、6-8#楼已被设定贷款抵押；本公司子公司合肥城建蚌埠置业有限公司琥珀新天地北苑项目开发用地68,141.32平方米土地使用权已被设定抵押，截止2013年12月31日，该笔抵押对应借款尚未发放。

6. 长期股权投资

(1) 账面价值

类 别	2013.12.31			2012.12.31		
	账面成本	减值准备	账面价值	账面成本	减值准备	账面价值
其他股权投资	31,511,787.96	-	31,511,787.96	-	-	-
合 计	31,511,787.96	-	31,511,787.96	-	-	-

(2) 长期股权投资明细情况

被投资单位	核算方法	初始投资成本	2013.1.1	增减变动	2013.12.31
三亚丰乐实业有限公司	权益法	31,684,700.00	-	31,511,787.96	31,511,787.96
合 计		31,684,700.00	-	31,511,787.96	31,511,787.96

被投资单位	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本年计提减值准备	本年现金红利
三亚丰乐实业有限公司	41.00	41.00	-	-	-	-
合 计	-	-	-	-	-	-

根据第五届董事会第十六次会议决议，公司本期以增资方式取得三亚丰乐实业有限公司41.00%的股权。

7. 投资性房地产

(1) 按成本计量的投资性房地产

项 目	2012.12.31	本年增加	本年减少	2013.12.31
一、账面原值合计	-	34,195,221.47	-	34,195,221.47
房屋建筑物	-	34,195,221.47	-	34,195,221.47
二、累计折旧、摊销合计	-	236,924.03	-	236,924.03
房屋建筑物	-	236,924.03	-	236,924.03
三、投资性房地产账面净值	-			33,958,297.44
房屋建筑物	-			33,958,297.44
四、减值准备合计	-	-	-	-
五、投资性房地产账面价值	-			33,958,297.44
房屋建筑物	-			33,958,297.44

(2) 本年新增投资性房地产为已出租房屋。根据公司与安徽百大合家福连锁超市股份有限公司签订的房屋承租合同，公司将琥珀名城和园一、二层大型商业房产进行出租，租期为15年，以实际交付房屋之日起计算。本期和园商业房产完工并交付承租人，确认投资性房地产。

(3) 投资性房地产本期折旧金额 236,924.03 元。

(4) 本公司年末投资性房地产中原值为 34,195,221.47 元的房屋尚未办理房屋产权证。

8. 固定资产

(1) 固定资产情况

项 目	2012.12.31	本年增加	本年减少	2013.12.31
一、账面原值合计	24,691,190.90	1,315,571.00	-	26,006,761.90
房屋建筑物	15,918,590.88	-	-	15,918,590.88
运输设备	6,459,102.00	1,264,571.00	-	7,723,673.00
其他设备	2,313,498.02	51,000.00	-	2,364,498.02
二、累计折旧合计	8,285,507.62	1,401,593.27	-	9,687,100.89
房屋建筑物	2,386,773.81	441,263.40	-	2,828,037.21
运输设备	4,085,457.48	708,259.92	-	4,793,717.40
其他设备	1,813,276.33	252,069.95	-	2,065,346.28
三、固定资产账面净值	16,405,683.28			16,319,661.01
房屋建筑物	13,531,817.07			13,090,553.67
运输设备	2,373,644.52			2,929,955.60
其他设备	500,221.69			299,151.74
四、减值准备合计	-	-	-	-
五、固定资产账面价值	16,405,683.28			16,319,661.01
房屋建筑物	13,531,817.07			13,090,553.67
运输设备	2,373,644.52			2,929,955.60
其他设备	500,221.69			299,151.74

(2) 本年计提折旧额为 1,401,593.27 元。

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

(4) 本公司通过临时性经营租赁出租的房屋年末原值为 1,640,643.00 元，累计折旧 255,443.69 元，账面净值 1,385,199.31 元。

(5) 本公司年末固定资产中原值为 4,341,542.32 元的房屋尚未办理产权证。

(6) 年末无用于抵押、担保的固定资产。

9. 无形资产

项 目	2012.12.31	本年增加	本年减少	2013.12.31
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	266,666.69	-	603,916.69
计算机软件	337,250.00	266,666.69	-	603,916.69
三、无形资产账面净值合计	301,750.00	-	-	311,083.31
计算机软件	301,750.00	-	-	311,083.31
四、减值准备合计	-	-	-	
计算机软件	-	-	-	-
五、无形资产账面价值合计	301,750.00			311,083.31
计算机软件	301,750.00			311,083.31

10. 递延所得税资产

(1) 已确认的递延所得税资产

项 目	2013.12.31	2012.12.31
资产减值准备	5,032,246.00	3,962,636.65
固定资产折旧	424,878.93	392,733.72
计提工资余额	611,210.00	453,231.85
子公司未弥补亏损	1,721,114.61	-
待抵扣广告费	1,611,161.40	-
合 计	9,400,610.94	4,808,602.22

(2) 公司已确认递延所得税资产的暂时性差异如下

项 目	2013.12.31	2012.12.31
资产减值准备	20,128,984.03	15,850,546.56
固定资产折旧	1,699,515.74	1,570,934.89
计提工资余额	2,444,840.00	1,812,927.38
子公司未弥补亏损	6,884,458.43	-
待抵扣广告费	6,444,645.60	-
合 计	37,602,443.80	19,234,408.83

(3) 未确认递延所得税资产明细

项 目	2013.12.31	2012.12.31
子公司资产减值准备	5,282.70	5,400.00
子公司待抵扣广告费	187,264.00	-
子公司未弥补亏损	3,893,026.19	4,357,581.66
合 计	4,085,572.89	4,362,981.66

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

11. 资产减值准备明细

项 目	2012.12.31	本年增加	本年减少		2013.12.31
			转回	转销	
坏账准备	3,015,788.22	4,301,171.12	-	-	7,316,959.34
存货跌价准备	12,840,158.34	117,100.23	-	139,951.18	12,817,307.39
合 计	15,855,946.56	4,418,271.35	-	139,951.18	20,134,266.73

12. 短期借款

(1) 短期借款分类

项 目	2013.12.31	2012.12.31
保证借款	-	100,000,000.00
信用借款	-	350,000,000.00
合 计	-	450,000,000.00

(2) 短期借款年末余额较年初减少 450,000,000.00 元，系借款到期偿还所致。

13. 应付账款

(1) 账面余额

项 目	2013.12.31	2012.12.31
应付工程款、材料款及工程质量保证金	448,336,510.03	414,107,371.33
合 计	448,336,510.03	414,107,371.33

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

(3) 公司应付账款年末余额中账龄超过 1 年的金额为 55,332,648.34 元，占应付账款总额的比例为 12.34%，主要系未支付的工程尾款及工程质量保证金。

14. 预收款项

(1) 账面余额

项 目	2013.12.31	2012.12.31
预收售房款	1,708,061,129.78	836,537,167.70
预收代建管理费	-	2,900,000.00
合 计	1,708,061,129.78	839,437,167.70

(2) 预收款项年末余额中预收持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位及其他关联方的款项参见本附注“六、6（2）预收关联方款项”。

(3) 公司预收款项年末余额中账龄超过 1 年的金额为 164,531,799.60 元，占预收款项总额的

比例为 9.63%，主要系尚未办理商品房移交手续，不具备收入确认条件的预收款。

(4) 预收账款年末余额较年初增长了 103.48%，主要系本年收取的预售房款增长所致。

(5) 预收售房款按项目分类如下

项目名称	项目状态	2013.12.31	2012.12.31	预售比例(%)
世纪阳光花园	已竣工	2,210,055.48	3,220,736.48	100%
琥珀名城沁园	已竣工	9,430,789.26	6,591,300.26	99%
蚌埠琥珀花园	已竣工	4,217,774.00	3,249,117.00	99%
琥珀名城锦园	已竣工	523,188.00	1,157,962.00	100%
琥珀名城茗园	已竣工	2,421,949.00	15,616,820.00	100%
琥珀名城和园	部分已竣工	725,074,699.08	218,268,222.08	98%
琥珀新天地	已竣工	34,774,857.88	157,376,936.88	95%
蚌埠琥珀新天地	在建	453,535,890.00	93,872,843.00	72%
琥珀五环城和风阁	已竣工	82,011,533.99	275,269,367.00	98%
琥珀五环城和颂阁	在建	197,306,972.00	61,913,863.00	50%
琥珀五环城和雅阁	在建	179,788,519.09	-	45%
广德琥珀新天地	在建	16,764,902.00	-	5%
合计		1,708,061,129.78	836,537,167.70	

15. 应付职工薪酬

项 目	2012.12.31	本年增加	本年减少	2013.12.31
工资、奖金、津贴和补贴	1,812,927.38	15,268,031.50	14,636,118.88	2,444,840.00
职工福利费	-	1,712,104.05	1,712,104.05	-
社会保险费	-	2,626,689.59	2,626,689.59	-
其中：医疗保险费	-	610,599.71	610,599.71	-
基本养老保险费	-	1,779,403.98	1,779,403.98	-
失业保险费	-	102,639.37	102,639.37	-
工伤保险费	-	69,570.24	69,570.24	-
生育保险费	-	64,476.29	64,476.29	-
住房公积金	-	1,903,949.00	1,903,949.00	-
工会经费	856,086.35	299,774.00	88,350.33	1,067,510.02
职工教育经费	514,167.35	394,717.58	120,936.90	787,948.03
合 计	3,183,181.08	22,205,265.72	21,088,148.75	4,300,298.05

年末公司应付职工薪酬中无属于拖欠性质的金额。

16. 应交税费

项 目	2013.12.31	2012.12.31
土地增值税	89,606,171.51	111,174,749.42
营业税	-47,389,082.44	5,757,555.86
企业所得税	-5,285,497.22	10,500,720.65
城建税	-2,694,174.71	626,447.33
土地使用税	2,401,892.56	705,746.86
教育费附加	-791,534.06	558,995.90
地方教育费附加	-527,689.38	372,663.94
印花税	621,420.72	549,321.56
代扣代缴税款	1,586,506.41	1,976,609.80
其他	496,319.94	172,789.11
合 计	38,024,333.33	132,395,600.43

应交税费年末余额较年初下降 71.28%，主要系商品房预售金额增加，相应预缴税金增加所致。

17. 应付利息

项 目	2013.12.31	2012.12.31
分期付息到期还本的长期借款利息	2,400,408.34	1,991,256.82
短期借款应付利息	-	886,111.10
合 计	2,400,408.34	2,877,367.92

18. 其他应付款

(1) 账面余额

项 目	2013.12.31	2012.12.31
子公司向少数股东借款	22,600,000.00	16,600,000.00
应付保证金及其他	41,561,341.52	37,952,530.83
合 计	64,161,341.52	54,552,530.83

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

(3) 公司其他应付款年末余额中账龄超过 1 年的大额其他应付款主要系子公司向少数股东借款及应付保证金等 27,285,852.74 元，占其他应付款总额的比例为 42.53%。

(4) 其他应付款金额前五名单位情况

单位名称	2013.12.31	款项性质	账龄
代收办理房产证契税及其他相关费用	26,476,260.18	代收款	1 年以内
安徽省国际招标有限责任公司	6,000,000.00	借款	1 年以内

	11,200,000.00	借款	1-2 年
	4,000,000.00	借款	2-3 年
	1,400,000.00	借款	3 年以上
浙江圣大建设集团公司	619,600.00	履约保证金	1-2 年
安徽海峰环境艺术工程公司	460,000.00	履约保证金	1 年以内
合肥瑶海建筑安装工程有限责任公司	329,970.00	履约保证金	2-3 年
合 计	50,485,830.18		

19. 一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债分类

项 目	2013.12.31	2012.12.31
一年内到期的长期借款	-	510,000,000.00
合 计	-	510,000,000.00

(2) 一年内到期的长期借款分类

项 目	2013.12.31	2012.12.31
信用借款	-	200,000,000.00
抵押借款	-	150,000,000.00
保证借款	-	160,000,000.00
合 计	-	510,000,000.00

20. 长期借款

(1) 长期借款分类

项 目	2013.12.31	2012.12.31
抵押借款	629,000,000.00	300,000,000.00
保证借款	179,000,000.00	60,000,000.00
信用借款	600,000,000.00	-
合 计	1,408,000,000.00	360,000,000.00

(2) 年末长期借款情况

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	年利率 (%)	2013.12.31
建设银行三孝口支行	2012/06/26	2015/06/25	人民币	6.15	150,000,000.00
建设银行三孝口支行	2012/07/18	2015/06/25	人民币	6.15	20,000,000.00
建设银行三孝口支行	2012/07/18	2015/06/25	人民币	6.15	30,000,000.00
建设银行三孝口支行	2012/08/14	2015/06/25	人民币	6.15	50,000,000.00
建设银行三孝口支行	2013/01/11	2015/06/25	人民币	6.15	50,000,000.00
建设银行三孝口支行	2013/02/01	2015/06/25	人民币	6.15	100,000,000.00

建设银行三孝口支行	2013/03/27	2015/06/25	人民币	6.15	77,000,000.00
华夏银行合肥公司营业部	2013/01/08	2015/01/08	人民币	7.0725	40,000,000.00
华夏银行合肥公司营业部	2013/01/17	2015/01/17	人民币	7.0725	32,000,000.00
华夏银行合肥公司营业部	2013/03/25	2015/03/25	人民币	7.38	80,000,000.00
中信合肥潜山路支行	2012/09/28	2015/09/28	人民币	6.15	59,000,000.00
中信合肥潜山路支行	2013/03/04	2016/03/04	人民币	6.4575	40,000,000.00
中信合肥潜山路支行	2013/03/14	2016/03/12	人民币	6.7650	80,000,000.00
徽商银行蜀山支行	2013/11/20	2015/11/20	人民币	6.7650	200,000,000.00
徽商银行蜀山支行	2013/11/25	2015/11/25	人民币	6.7650	200,000,000.00
中信合肥潜山路支行	2013/05/30	2015/05/30	人民币	6.60	200,000,000.00
合 计					1,408,000,000.00

(3) 年末抵押借款 62,900.00 万元，其中建设银行三孝口支行借款 47,700.00 万元，以琥珀五环城项目开发用地中 83,515.38 平方米土地使用权、琥珀五环城和风阁 1-3#、6-8#楼作为抵押；华夏银行合肥公司营业部借款 15,200.00 万元，以琥珀名城和园项目开发用地中 127,809.08 平方米土地使用权作为抵押。

21. 股本

项 目	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份									
1.国家持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.国有法人持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.其他内资持股	3,405,692	1.06	-	-	-	47,904	47,904	3,453,596	1.08
-其中：境内法人持股	2,520,000	0.79				-	-	2,520,000	0.79
境内自然人持股	885,692	0.27				47,904	47,904	933,596	0.29
4.外资持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其中：境外法人持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
境外自然人持股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
有限售条件股份合计	3,405,692	1.06	-	-	-	47,904	47,904	3,453,596	1.08
二、无限售条件流通股份									
1.人民币普通股	316,694,308	98.94	-	-	-	-47,904	-47,904	316,646,404	98.92
2.境内上市的外资股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.境外上市的外资股	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-

无限售条件流通股份合计	316,694,308	98.94	-	-	-	-47,904	-47,904	316,646,404	98.92
三、股份总数	320,100,000	100.00	-	-	-	-	-	320,100,000	100.00

22. 资本公积

项 目	2012.12.31	本年增加	本年减少	2013.12.31
股本溢价	290,011,242.63	-	-	290,011,242.63
其他资本公积	182.32	-	-	182.32
合 计	290,011,424.95	-	-	290,011,424.95

23. 盈余公积

项 目	2012.12.31	本年增加	本年减少	2013.12.31
法定盈余公积	119,941,521.29	17,129,793.36	-	137,071,314.65
任意盈余公积	70,928,909.98	17,129,793.36	-	88,058,703.34
合 计	190,870,431.27	34,259,586.72	-	225,130,017.99

24. 未分配利润

项 目	2013 年度	2012 年度
调整前上年末未分配利润	406,649,161.21	314,937,671.90
年初未分配利润调整合计数（调增+，调减-）	-	-
调整后年初未分配利润	406,649,161.21	314,937,671.90
加：本年归属于母公司所有者的净利润	157,954,448.73	154,282,933.37
盈余公积补亏	-	-
其他转入	-	-
减：提取法定盈余公积	17,129,793.36	15,280,722.03
提取任意盈余公积	17,129,793.36	15,280,722.03
应付普通股股利	16,005,000.00	32,010,000.00
转作股本的普通股股利	-	-
年末未分配利润	514,339,023.22	406,649,161.21

25. 营业收入及营业成本

（1）营业收入、营业成本

项 目	2013 年度	2012 年度
主营业务收入	1,571,702,428.85	1,210,512,987.00
其他业务收入	3,792,271.21	130,000.00
营业收入合计	1,575,494,700.06	1,210,642,987.00
主营业务成本	1,166,940,106.89	819,297,830.51

其他业务成本	312,730.03	-
营业成本合计	1,167,252,836.92	819,297,830.51

(2) 主营业务（分行业）

行业名称	2013 年度		2012 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产业	1,571,702,428.85	1,166,940,106.89	1,210,512,987.00	819,297,830.51
合 计	1,571,702,428.85	1,166,940,106.89	1,210,512,987.00	819,297,830.51

(3) 主营业务（分项目）

项目名称	2013 年度		2012 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
琥珀五环城	802,029,386.85	632,668,527.12	179,521,971.00	150,949,282.94
琥珀新天地	415,413,927.00	307,885,512.36	373,284,860.00	268,885,984.92
琥珀名城	340,308,115.00	215,835,649.09	575,864,830.00	361,650,845.19
世纪阳光花园	13,951,000.00	10,550,418.32	19,213,000.00	15,774,888.73
蚌埠琥珀花园	-	-	41,133,591.00	12,075,880.24
世纪阳光大厦	-	-	21,494,735.00	9,960,948.49
合 计	1,571,702,428.85	1,166,940,106.89	1,210,512,987.00	819,297,830.51

(4) 主营业务（分地区）

地区名称	2013 年度		2012 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
安徽省内	1,571,702,428.85	1,166,940,106.89	1,210,512,987.00	819,297,830.51
合 计	1,571,702,428.85	1,166,940,106.89	1,210,512,987.00	819,297,830.51

(5) 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
安徽省国有资产运营有限公司	43,553,543.00	2.76
自然人	18,661,338.00	1.18
合肥宸之然商贸有限公司	9,366,000.00	0.59
自然人	5,750,212.00	0.36
自然人	2,968,094.00	0.19
合 计	80,299,187.00	5.08

26. 营业税金及附加

项 目	2013 年度	2012 年度	计缴标准
营业税	78,774,735.00	60,530,949.35	营业收入的 5%
土地增值税	19,239,922.15	57,012,000.75	超率累进税率计征

城建税	5,514,231.41	4,237,166.46	营业税额的 7%
教育费附加	2,363,297.07	1,815,928.47	营业税额的 3%
地方教育费附加	1,575,439.72	1,210,618.99	营业税额的 2%
房产税	100,472.55	-	租金收入的 12%
合 计	107,568,097.90	124,806,664.02	

27. 销售费用

项 目	2013 年度	2012 年度
广告费	11,020,575.27	8,989,754.27
看护费	1,114,247.00	367,596.00
办证费	790,578.61	1,081,290.00
房屋维修费	3,908,523.20	1,389,773.63
水电气费	1,056,784.40	927,676.24
其他	3,026,340.24	1,705,034.32
合 计	20,917,048.72	14,461,124.46

销售费用本年金额较上年增长 44.64%，主要系新增开发项目广告宣传费增加及本年售后维修支出发生额较大所致。

28. 管理费用

项 目	2013 年度	2012 年度
职工薪酬	22,207,393.54	15,935,355.51
税金	6,164,828.84	7,265,298.97
业务招待费	2,521,860.90	3,040,477.01
中介机构及信息披露费	2,174,146.30	1,333,698.07
办公费	1,115,386.91	657,415.24
固定资产折旧	1,401,593.27	1,415,114.33
差旅费	997,042.52	541,561.50
车辆使用费	1,220,785.01	1,301,170.37
低值易耗品摊销	576,859.70	544,112.05
会务费	766,923.40	914,090.89
其他	5,292,452.82	3,168,429.28
合 计	44,439,273.21	36,116,723.22

29. 财务费用

项 目	2013 年度	2012 年度
利息支出	28,768,645.59	24,207,995.54
减：利息收入	6,925,833.70	3,357,494.65

加：手续费及其他	883,072.48	952,867.94
合 计	22,725,884.37	21,803,368.83

30. 资产减值损失

项 目	2013 年度	2012 年度
坏账损失	4,301,171.12	2,195,607.72
存货跌价损失	117,100.23	4,153.04
合 计	4,418,271.35	2,199,760.76

本年度资产减值损失较上年度增长 100.85%，主要系本年其他应收款余额增加，坏账准备计提金额增加所致。

31. 投资收益

(1) 投资收益明细

项 目	2013 年度	2012 年度
成本法核算的长期股权投资收益	-	3,277,022.00
权益法核算的长期股权投资收益	-172,912.04	-
处置长期股权投资产生的投资收益	-	8,811,562.00
合 计	-172,912.04	12,088,584.00

(2) 权益法核算的长期股权投资投资收益

被投资单位	2013 年度	2012 年度
三亚丰乐实业有限公司	-172,912.04	-
合 计	-172,912.04	-

32. 营业外收入

(1) 营业外收入明细

项 目	2013 年度	2012 年度	计入非经常性损益的金额
政府补助	-	793,700.00	-
违约金及其他收入	4,430,180.00	493,363.00	4,430,180.00
合 计	4,430,180.00	1,287,063.00	4,430,180.00

本年营业外收入金额较上年增长了 244.21%，主要系本年公司与陈国庆就琥珀新天地 1 号楼购买协议纠纷达成和解协议，陈国庆向公司支付违约金 410.00 万元所致。

33. 营业外支出

项 目	2013 年度	2012 年度	计入非经常性损益的金额
处置非流动资产损失	-	14,790.00	-

赔偿支出	-	979,480.00	-
延迟交房支出	-	229,094.00	-
公益性捐赠支出	48,000.00	10,000.00	48,000.00
其他	1,167.52	70,892.96	1,167.52
合 计	49,167.52	1,304,256.96	49,167.52

34. 所得税费用

项 目	2013 年度	2012 年度
本期所得税费用	59,238,769.76	50,505,491.99
递延所得税费用	-4,592,008.72	-510,214.30
合 计	54,646,761.04	49,995,277.69

35. 基本每股收益的计算过程

基本每股收益的计算	2013 年度	2012 年度
P0 归属于公司普通股股东的净利润	157,954,448.73	154,282,933.37
P0 归属于公司普通股股东的净利润(扣除非经常性损益)	154,668,689.37	147,687,157.34
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	12	12
Mi 增加股份次月起至报告期年末的累计月数	-	-
Mj 减少股份次月起至报告期年末的累计月数	-	-
S 发行在外的普通股加权平均数	320,100,000.00	320,100,000.00
基本每股收益（归属于公司普通股股东的净利润）	0.49	0.48
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)	0.48	0.46

基本每股收益=P0/S

$S = S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk$

36. 现金流量表项目注释

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	2013 年度	2012 年度
收保证金	1,094,839.25	2,400,999.80
代收代付款项	5,084,107.17	18,874,637.34

违约金	4,430,180.00	493,363.00
合 计	10,609,126.42	21,769,000.14

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	2013 年度	2012 年度
保函保证金	-	15,500,000.00
期间费用现金支出	35,391,354.59	25,749,078.87
往来款	5,233,104.59	8,685,681.97
售后赔偿及垫付维修费支出	-	4,679,544.37
其他	97,228.89	334,815.50
合 计	40,721,688.07	54,949,120.71

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

项 目	2013 年度	2012 年度
存款利息收入	6,925,833.70	3,357,494.65
合 计	6,925,833.70	3,357,494.65

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

项 目	2013 年度	2012 年度
付联营公司往来款	117,923,700.00	-
合 计	117,923,700.00	-

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项 目	2013 年度	2012 年度
子公司收到少数股东借款	6,000,000.00	11,200,000.00
合 计	6,000,000.00	11,200,000.00

37. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	2013 年度	2012 年度
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	157,734,626.99	154,033,627.55
加: 资产减值准备	4,418,271.35	2,199,760.76
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,401,593.27	1,415,114.33
无形资产摊销	266,666.69	213,000.00
投资性房地产折旧	236,924.03	-
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)	-	14,790.00
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	-	-
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-	-

财务费用（收益以“－”号填列）	21,842,811.89	20,850,500.89
投资损失（收益以“－”号填列）	172,912.04	-12,088,584.00
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-4,592,008.72	-510,214.30
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-	-
存货的减少（增加以“－”号填列）	-552,285,642.93	-412,100,441.66
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-94,621,448.35	-70,132,074.92
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	812,927,858.97	309,532,361.59
其他		-
经营活动产生的现金流量净额	347,502,565.23	-6,572,159.76
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		-
一年内到期的可转换公司债券		-
融资租入固定资产		-
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	758,882,155.14	542,870,989.48
减：现金的期初余额	542,870,989.48	522,523,639.95
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	216,011,165.66	20,347,349.53

（2）现金和现金等价物构成情况

项目	2013.12.31	2012.12.31
一、现金	758,882,155.14	542,870,989.48
其中：库存现金	49,731.01	53,054.17
可随时用于支付的银行存款	757,703,480.78	542,150,903.89
可随时用于支付的其他货币资金	1,128,943.35	667,031.42
二、现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	758,882,155.14	542,870,989.48

期末现金及现金等价物余额中不包含保函保证金余额 15,500,000.00 元。

六、关联方关系及其交易

1. 本公司的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例（%）	母公司对本企业的表决权比例（%）	本企业最终控制方	组织机构代码
-------	------	------	-----	------	------	------	-----------------	------------------	----------	--------

合肥市国有资产控股有限公司	母公司	国有法人	安徽省合肥市	俞能宏	投资控股	200,000.00万元	57.89	57.89	合肥市国有资产控股有限公司	14917529-8
---------------	-----	------	--------	-----	------	--------------	-------	-------	---------------	------------

2. 本公司的子公司情况

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
合肥城建蚌埠置业有限公司	全资子公司	有限公司	安徽省蚌埠市	王晓毅	房地产开发	10,000万元	100.00	100.00	66294622-5
合肥城建巢湖置业有限公司	控股子公司	有限公司	安徽省巢湖市	王晓毅	房地产开发	8,000万元	80.00	80.00	66422472-8
合肥城建广德置业有限公司	全资子公司	有限公司	安徽省广德县	王晓毅	房地产开发	6,000万元	100.00	100.00	05702898-7
宣城新天地置业有限公司	全资子公司	有限公司	安徽省宣城市	王晓毅	房地产开发	6,000万元	100.00	100.00	06363194-2
合肥城建琥珀置业有限公司	全资子公司	有限公司	安徽省合肥市	王晓毅	房地产开发	6,000万元	100.00	100.00	07393217-5

3. 本公司的联营企业情况

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本(万元)	本公司持股比例(%)	本公司在被投资单位表决权比例(%)	组织机构代码
三亚丰乐实业有限公司	有限公司	三亚市	吴前求	房地产开发	2,040.8163	41.00	41.00	76036833-4

4. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系	组织机构代码
合肥市创新科技风险投资有限公司	控股股东全资子公司	72851601-8
合肥市国正资产经营有限公司	控股股东全资子公司	75295296-0
合肥市国控建设融资担保有限公司	控股股东全资子公司	68812918-6
安徽白帝集团有限公司	控股股东全资子公司	48502286-4

5. 关联交易情况

(1) 关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
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	12,000.00 万元	2011-8-30	2013-3-30	是
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	4,000.00 万元	2010-2-24	2013-2-28	是

(2) 关键管理人员报酬

项 目	2013 年度	2012 年度
关键管理人员报酬	395.56 万元	302.80 万元

6. 关联方往来款项

(1) 应收关联方款项

项目名称	关联方	2013.12.31		2012.12.31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	三亚丰乐实业有限公司	117,923,700.00	5,896,185.00	-	-

(2) 预收关联方款项

项目名称	关联方	2013.12.31	2012.12.31
预收账款	合肥市国有资产控股有限公司	7,876,464.00	-
预收账款	合肥市创新科技风险投资有限公司	25,897,284.00	-
预收账款	合肥市国正资产经营有限公司	26,205,585.00	-
预收账款	合肥市国控建设融资担保有限公司	26,513,886.00	-
预收账款	安徽白帝集团有限公司	26,822,187.00	-

七、或有事项

本公司部分商品房销售采用“按揭”方式，由本公司为业主按揭购房向银行提供连带责任保证。

截至 2013 年 12 月 31 日止，此项担保的金额为 99,173.06 万元。

除上述事项外，截至 2013 年 12 月 31 日止，本公司无其他需要披露的重大或有事项。

八、承诺事项

1. 本公司的子公司宣城新天地置业有限公司 2013 年 3 月 13 日与宣城市国土资源局、孙静芳签订了《国有建设用地使用权出让合同变更协议》，以出让方式取得了位于宣城市梅园路以东、宝成路以南的总面积为 79,164.00 平方米的土地，土地出让金总额为 28,616.34 万元。截止 2013 年 12 月 31 日，已支付土地出让金 14,308.17 万元，尚未支付的土地出让金 14,308.17 万元。

2. 2013 年 8 月 1 日，本公司的子公司合肥城建琥珀置业有限公司与合肥市国土资源局签订了《国有建设用地使用权出让合同》，以出让方式取得了位于合肥市滨湖新区的面积为 86,348.50 平方米的土地一块，土地出让金总额为 70,201.33 万元。截止 2013 年 12 月 31 日，已支付土地出让金 35,100.67 万元，尚未支付的土地出让金 35,100.66 万元。

除上述事项外，截至 2013 年 12 月 31 日止，本公司无其他需要披露的重大承诺事项。

九、资产负债表日后事项

本公司 2014 年 1 月 26 日召开的第五届董事会第九次会议通过 2013 年度利润分配预案，拟以 2013 年 12 月 31 日的总股本 320,100,000 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 1.00 元（含税）。本预案尚需提交公司 2013 年度股东大会审议。

除上述事项外，截至 2014 年 1 月 26 日止，本公司无其他需要披露的资产负债表日后事项。

十、其他重要事项

1. 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（以下简称“巢湖置业公司”）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。根据合肥市土地管理委员会2013年第八次主任会议决议，以位于巢湖市金湖大道以西，姥山路以北的179.23亩土地置换巢湖置业公司原通过出让取得的230.65亩建设用地。2013年8月19日，巢湖市国土资源局与巢湖置业公司签订了《国有建设用地出让合同解除协议》，解除2008年3月签订的土地出让合同，同时约定巢湖置业公司与巢湖市国土资源局先就155.10亩置换土地签订《国有建设用地使用权出让合同》，余下24.13亩土地待规划调整完成后按程序办理。截止2013年12月31日，巢湖置业公司已取得155.10亩置换建设用地，并办理了土地使用权证，24.13亩置换土地尚未取得。

2. 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。2012年11月15日已完成股权转让交接，本公司转让股权对应的价款为36,811,562.00元，已收取股权转让款35,905,058.00元。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（2012年11月15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。由于股权转让方与受让方之间对评估基准日至交接日之间的利润计算方法存在分歧，本公司906,504.00元股权转让款尚未收回，包括本公司在内的十二个股权转让方已向合肥市仲裁委员会申请仲裁。截止2013年12月31日，仲裁尚未完成。

除上述事项外，截至2013年12月31日止，本公司无其他需要披露的重要事项。

十一、母公司财务报表主要项目注释

1. 其他应收款

(1) 其他应收款按种类列示

种 类	2013.12.31			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的其他应收款	1,170,384,824.51	100.00	6,972,008.08	0.60

其中：以账龄作为信用风险特征的组合	123,548,679.51	10.56	6,972,008.08	5.64
应收合并范围内子公司款项	1,046,836,145.00	89.44	-	-
单项金额不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
合 计	1,170,384,824.51	100.00	6,972,008.08	0.60

种 类	2012.12.31			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按组合计提坏账准备的其他应收款	364,051,858.87	100.00	2,879,792.58	0.79
其中：以账龄作为信用风险特征的组合	44,881,858.87	12.33	2,879,792.58	6.42
应收合并范围内子公司款项	319,170,000.00	87.67	-	-
单项金额不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-
合 计	364,051,858.87	100.00	2,879,792.58	0.79

(2) 按组合采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	2013.12.31			2012.12.31		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例（%）		金额	比例（%）	
1 年以内	119,788,502.01	96.96	5,989,425.10	42,710,185.37	95.16	2,135,509.27
1 至 2 年	1,776,504.00	1.44	177,650.40	643,013.90	1.43	64,301.39
2 至 3 年	623,013.90	0.50	124,602.78	281,159.60	0.63	56,231.92
3 年以上	1,360,659.60	1.10	680,329.80	1,247,500.00	2.78	623,750.00
合 计	123,548,679.51	100.00	6,972,008.08	44,881,858.87	100.00	2,879,792.5

(3) 其他应收款中无应收持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位的款项。

(4) 其他应收款金额前五名单位情况

项 目	与本公司关系	金额	账龄	占其他应收款总额的比例（%）
合肥城建蚌埠置业有限公司	全资子公司	523,120,000.00	1 年以内	44.70
合肥城建琥珀置业有限公司	全资子公司	302,016,653.00	1 年以内	25.80
三亚丰乐实业有限公司	联营公司	117,923,700.00	1 年以内	10.08
宣城新天地置业有限公司	全资子公司	93,081,700.00	1 年以内	7.95
合肥城建巢湖置业有限公司	控股子公司	90,039,840.00	1 年以内	7.69
合 计		1,126,181,893.00		96.22

(5) 关联方其他应收款情况

项 目	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	523,120,000.00	44.70
合肥城建琥珀置业有限公司	全资子公司	302,016,653.00	25.80
三亚丰乐实业有限公司	联营公司	117,923,700.00	10.08
宣城新天地置业有限公司	全资子公司	93,081,700.00	7.95
合肥城建巢湖置业有限公司	控股子公司	90,039,840.00	7.69
合肥城建广德置业有限公司	全资子公司	38,577,952.00	3.30
合 计		1,164,759,845.00	99.52

2. 长期股权投资

（1）长期股权投资账面价值

类 别	2013.12.31			2012.12.31		
	账面成本	减值 准备	账面价值	账面成本	减值 准备	账面价值
对子公司投资	434,958,300.00	-	434,958,300.00	307,958,300.00	-	307,958,300.00
对联营公司投资	31,511,787.96	-	31,511,787.96	-	-	-
合 计	466,470,087.96	-	466,470,087.96	307,958,300.00	-	307,958,300.00

（2）长期股权投资明细

被投资单位	核算方法	初始投资成本	2012.12.31	增减变动	2013.12.31
合肥城建蚌埠置业有限公司	成本法	180,000,000.00	180,000,000.00	-	180,000,000.00
合肥城建巢湖置业有限公司	成本法	67,958,300.00	67,958,300.00	-	67,958,300.00
合肥城建广德置业有限公司	成本法	60,000,000.00	60,000,000.00	-	60,000,000.00
宣城新天地置业有限公司	成本法	67,000,000.00	-	67,000,000.00	67,000,000.00
合肥城建琥珀置业有限公司	成本法	60,000,000.00	-	60,000,000.00	60,000,000.00
三亚丰乐实业有限公司	权益法	31,684,700.00	-	31,511,787.96	31,511,787.96
合 计		466,643,000.00	307,958,300.00	158,511,787.96	466,470,087.96

被投资单位	在被投资 单位持股 比例（%）	在被投资单 位表决权比 例（%）	在被投资单位持 股比例与表决权 比例不一致说明	减值准备	本年计提 减值准备	本年现金 红利
合肥城建蚌埠置业有限公司	100.00	100.00	-	-	-	-
合肥城建巢湖置业有限公司	80.00	80.00	-	-	-	-
合肥城建广德置业有限公司	100.00	100.00	-	-	-	-
宣城新天地置业有限公司	100.00	100.00	-	-	-	-
合肥城建琥珀置业有限公司	100.00	100.00	-	-	-	-
三亚丰乐实业有限公司	41.00	41.00	-	-	-	-

合 计	-	-	-	-	-
-----	---	---	---	---	---

3. 营业收入及营业成本

(1) 营业收入、营业成本

项 目	2013 年度	2012 年度
主营业务收入	1,571,702,428.85	1,169,379,396.00
其他业务收入	3,737,271.21	75,000.00
营业收入合计	1,575,439,700.06	1,169,454,396.00
主营业务成本	1,166,940,106.89	807,221,950.27
其他业务成本	312,730.03	-
营业成本合计	1,167,252,836.92	807,221,950.27

(2) 主营业务（分行业）

行业名称	2013 年度		2012 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产业	1,571,702,428.85	1,166,940,106.89	1,169,379,396.00	807,221,950.27
合 计	1,571,702,428.85	1,166,940,106.89	1,169,379,396.00	807,221,950.27

(3) 主营业务（分项目）

项目名称	2013 年度		2012 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
琥珀五环城	802,029,386.85	632,668,527.12	179,521,971.00	150,949,282.94
琥珀新天地	415,413,927.00	307,885,512.36	373,284,860.00	268,885,984.92
琥珀名城	340,308,115.00	215,835,649.09	575,864,830.00	361,650,845.19
世纪阳光花园	13,951,000.00	10,550,418.32	19,213,000.00	15,774,888.73
世纪阳光大厦	-	-	21,494,735.00	9,960,948.49
合 计	1,571,702,428.85	1,166,940,106.89	1,169,379,396.00	807,221,950.27

(4) 主营业务（分地区）

地区名称	2013 年度		2012 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
安徽省内	1,571,702,428.85	1,166,940,106.89	1,169,379,396.00	807,221,950.27
合 计	1,571,702,428.85	1,166,940,106.89	1,169,379,396.00	807,221,950.27

(5) 公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
安徽省国有资产运营有限公司	43,553,543.00	2.76
自然人	18,661,338.00	1.18
合肥宸之然商贸有限公司	9,366,000.00	0.59
自然人	5,750,212.00	0.36

自然人	2,968,094.00	0.19
合 计	80,299,187.00	5.08

4. 投资收益

项 目	2013 年度	2012 年度
成本法核算的长期股权投资收益	-	3,277,022.00
处置长期股权投资产生的投资收益	-	8,811,562.00
权益法核算的长期股权投资收益	-172,912.04	-
合 计	-172,912.04	12,088,584.00

本年权益法核算的长期股权投资收益系根据权益法计算的对联营公司三亚丰乐实业有限公司投资收益。

5. 现金流量表补充资料

补充资料	2013 年度	2012 年度
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	171,297,933.59	152,807,220.34
加：资产减值准备	4,194,809.29	2,160,540.12
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,167,304.12	1,131,544.84
无形资产摊销	266,666.69	213,000.00
投资性房地产折旧	236,924.03	-
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）	-	14,790.00
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-	-
财务费用（收益以“-”号填列）	22,480,783.45	21,007,454.79
投资损失（收益以“-”号填列）	172,912.04	-12,088,584.00
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-1,203,837.88	-501,209.14
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-	-
存货的减少（增加以“-”号填列）	469,834,168.83	-117,336,298.46
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	3,090,683.48	-19,784,560.13
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	464,694,229.42	252,364,507.57
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	1,136,232,577.06	279,988,405.93
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	610,709,977.05	496,643,964.12

减：现金的期初余额	496,643,964.12	498,308,854.80
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	114,066,012.93	-1,664,890.68

十二、补充资料

1. 当期非经常性损益明细表

项目	2013 年度	2012 年度	说明
非流动资产处置损益	-	8,796,772.00	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	-	-	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	-	793,700.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	-	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	-	
非货币性资产交换损益	-	-	
委托他人投资或管理资产的损益	-	-	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-	-	
债务重组损益	-	-	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-	-	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-	-	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	-	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	-	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-	-	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	-	
对外委托贷款取得的损益	-	-	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	-	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-	-	
受托经营取得的托管费收入	-	-	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	4,381,012.48	-796,103.96	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	-	
少数股东损益影响额	-	-	
所得税影响额	-1,095,253.12	-2,198,592.01	
合 计	3,285,759.36	6,595,776.03	

2. 净资产收益率及每股收益

(1) 2013年度

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	12.34	0.49	/
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	12.08	0.48	/

(2) 2012年度

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	13.43	0.48	/
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	12.85	0.46	/

3. 财务报表的批准

本财务报表于 2014 年 1 月 26 日由董事会通过及批准发布。

公司名称：合肥城建发展股份有限公司

法定代表人：王晓毅

主管会计工作负责人：徐鸿

会计机构负责人：徐鸿

日期：2014 年 1 月 26 日

日期：2014 年 1 月 26 日

日期：2014 年 1 月 26 日