合肥城建发展股份有限公司

2014 年年度报告

2015010

2015 年 03 月

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

第一节 重要提示、目录和释义

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证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。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 **2014** 年 **12** 月 **31** 日的公司总股本 **320,100,000** 股为基数，向全体股东每 **10** 股派发现金红利 **1.00** 元（含税），送红股 **0** 股（含税），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：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

目录

2014 年度报告 **2**
第一节 重要提示、目录和释义 **6**
第二节 公司简介 **8**
第三节 会计数据和财务指标摘要 **10**
第四节 董事会报告 **23**
第五节 重要事项 **28**
第六节 股份变动及股东情况 **33**
第七节 优先股相关情况 **33**
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况 **34**
第九节 公司治理 **40**
第十节 内部控制 **46**
第十一节 财务报告 **48**
第十二节 备查文件目录 **128**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

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
琥珀置业	指	合肥城建琥珀置业有限公司
东庐置业	指	合肥城建东庐置业有限公司
琥珀物业	指	安徽琥珀物业服务有限公司
报告期	指	2014 年 1 月 1 日至 2014 年 12 月 31 日
会计师	指	华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

重大风险提示

随着公司经营规模的不断扩大和异地项目的不断增多，管理幅度及难度也不断增加，如不能有效应对和解决，将给公司带来一定的管理风险。国家房产税的改革试点推进，各地限购政策、可能给公司的销售情况带来变化，最终影响公司的销售预期和毛利率。在开发环节，由于房地产开发涉及到多个环节，在项目的开发过程中可能面临城市建设、城市规划调整及建筑材料价格波动等诸多不确定性。如不能有效应对和解决，将对公司项目开发周期、经营业绩和财务状况产生一定的影响。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

第二节 公司简介

一、公司信息

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	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		
注册地址	安徽省合肥市长江中路 319 号仁和大厦 23-24 层		
注册地址的邮政编码	230061		
办公地址	安徽省合肥市蜀山区潜山路 100 号琥珀五环国际 A 座 10-14 层		
办公地址的邮政编码	230031		
公司网址	http://www.hucd.cn		
电子信箱	hucdtf@sina.com		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	田峰	
联系地址	安徽省合肥市蜀山区潜山路 100 号琥珀五环国际 A 座 11 层	
电话	0551-62661906	
传真	0551-62661906	
电子信箱	hucdtf@sina.com	

三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸的名称	《证券时报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	公司证券部

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

四、注册变更情况

	注册登记日期	注册登记地点	企业法人营业执照注册号	税务登记号码	组织机构代码
首次注册	1999 年 09 月 07 日	安徽省工商行政管理局	3400001300135	地税合字 340103713965160	71396516-0
报告期末注册	2010 年 07 月 05 日	合肥市工商行政管理局	340100000080325	地税合字 340103713965160	71396516-0
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）		无变更			
历次控股股东的变更情况（如有）		无变更			

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	安徽省合肥市马鞍山南路世纪阳光大厦 19-21 层
签字会计师姓名	王静 卢珍 姚木霞

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

□ 适用 √ 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

□ 适用 √ 不适用

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

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

	2014 年	2013 年	本年比上年增减	2012 年
营业收入（元）	1,760,343,910.36	1,575,494,700.06	11.73%	1,210,642,987.00
归属于上市公司股东的净利润（元）	172,629,880.21	157,954,448.73	9.29%	154,282,933.37
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	170,875,844.74	154,668,689.37	10.48%	147,687,157.34
经营活动产生的现金流量净额（元）	-477,304,274.95	347,502,565.23	-237.35%	-6,572,159.76
基本每股收益（元/股）	0.54	0.49	10.20%	0.48
稀释每股收益（元/股）	0.54	0.49	10.20%	0.48
加权平均净资产收益率	12.20%	12.34%	-0.14%	13.43%
	2014 年末	2013 年末	本年末比上年末增减	2012 年末
总资产（元）	5,792,729,202.59	5,037,788,123.08	14.99%	3,989,327,694.33
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,490,200,346.37	1,349,580,466.16	10.42%	1,207,631,017.43

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

√ 适用 □ 不适用

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	172,629,880.21	157,954,448.73	1,490,200,346.37	1,349,580,466.16
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

√ 适用 □ 不适用

单位：元

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

	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	172,629,880.21	157,954,448.73	1,490,200,346.37	1,349,580,466.16
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

□ 适用 √ 不适用

三、非经常性损益项目及金额

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	2014 年金额	2013 年金额	2012 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）			8,796,772.00	
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）	2,120,034.00		793,700.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	218,679.96	4,381,012.48	-796,103.96	
减：所得税影响额	584,678.49	1,095,253.12	2,198,592.01	
合计	1,754,035.47	3,285,759.36	6,595,776.03	--

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

公司报告期不存在将根据《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、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

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

2014年，面对复杂多变的国际环境和艰巨繁重的国内发展改革稳定任务，国民经济在新常态下保持平稳运行，呈现出增长平稳、结构优化、质量提升、民生改善的良好态势。

报告期内，全国房地产市场步入调整期，各地商品住宅库存量高企，对市场预期的转变进一步影响了整体新开工节奏，房地产投资增速明显下滑。在此背景下，中央政策以“稳”为主，更关注民生保障和顶层制度设计，并通过货币政策调整、户籍改革、棚户区改造等长效机制保障合理购房需求；各地方政府则灵活调整，限购、限贷手段逐步退出，行政干预趋弱，并通过信贷公积金、财政补贴等多轮政策调整刺激住房需求，加快库存去化，稳定住房消费。

2014年以来，库存与资金压力使房地产企业整体资金来源增速较去年明显回落，全国商品房销售面积和销售额同比下降，房屋新开工面积亦同比下降，开发投资额增速创5年来新低。2014年，全国房地产开发投资95,036亿元，比上年名义增长10.5%（扣除价格因素实际增长9.9%），增速比2013年回落9.3个百分点。其中，住宅投资64,352亿元，增长9.2%，增速比2013年回落10.2%。商品房销售面积120,649万平方米，比上年下降7.6%。其中，住宅销售面积下降9.1%。商品房销售额76,292亿元，下降6.3%。其中，住宅销售额下降7.8%。房屋新开工面积179,592万平方米，下降10.7%。其中，住宅新开工面积124,877万平方米，下降14.4%。房地产开发企业到位资金121,991亿元，比上年下降0.1%。房地产开发企业土地购置面积33,383万平方米，比上年下降14.0%。

报告期内，安徽省房地产开发投资增速放缓，楼市销售量萎缩，企业资金趋紧，但随着限购取消和房地产信贷放松等去行政化政策实施，房地产市场稳定发展的态势可期。2014年，全省房地产开发投资4,339亿元，增长10%，增幅比2013年回落15.2个百分点。全省16市中，呈现出南北差异，皖北城市增幅大，皖南城市则较为靠后。由于2013年全省楼市交易繁荣，成交面积明显高于正常年份，导致基数较高；加之2014年的市场调整，部分购房者持观望态度，导致全省2014年全年商品房销售面积减少，交易量出现小幅下降，但总体销售形势好于全国平均水平。2014年全省商品房销售面积6,202.2万平方米，下降1%，而2013年为增长29.7%。其中，商品住宅销售面积5,364.9万平方米，下降3.7%；与全国下降7.6%的数据相比，我省商品房销售形势好于全国。2014年，全省商品房销售额3,345.2亿元，增长5.1%。其中，商品住宅销售额2,691.8亿元，增长1.1%。

综观2014年全省房地产市场，库存压力日益显现，反映出市场消化能力有所减弱。2014年末，全省商品房待售面积1,636.7万平方米，增长21.9%。依据全年相关数据分析，安徽省统计局预测：2015年，全省房地产市场在坚持以市场调节为主，在信贷政策支持刚性需求和改善性需求的大背景下，或将呈现稳定发展、整体向上、分化明显的特点。

报告期内，合肥的楼市销量处于同比下跌的态势，与此相比，土地市场则相对平稳。即使有多次延迟拍卖或拍卖转挂牌，但鲜有土地流标。据统计，2014年合肥市区出让经营性用地79宗，共7,781.159亩，成交金额 335.295亿元，与2013年成交量7,933.815亩、成交金额312.395

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

亿元相比，土地成交量同比下降1.92%，成交金额上浮7.3%。报告期内,合肥市场“量跌价涨”,九大区住宅商品房成交91,072套，同比下降14.49%，成交面积928.59万平方米，同比下降13.74%。九大区住宅成交均价7,716.97元/平方米，同比上涨10.97%。2014年合肥楼市成交量虽有下行趋势，但并未出现持续性走低以及大幅的波动。上半年中除了2月受到春节影响，其他月份均保持7,000套以上的销量，而进入7月份，销量逐步下跌，“金九银十”两个月销量更是跌破7,000套大关，成为2014年合肥楼市销量最少月份，直到11月开始逐步回暖，并在12月销量突破8,300套。2013年3月房价首破7千元/平米，2014年11月房价首破8千元/平米，两年房价均保持10%的同比增长率。

究其原因：一方面，市场拥有一定的基础需求量。另一方面，品牌新盘与刚性需求项目的入市能够持续推动成交。房价方面，由于高价位项目较大的成交占比以及房价上涨的预期存在，房价同比涨幅再超10%。除此以外，目前合肥九大区房价跨度较大，政务区房价长期保持在9千元/平米以上，新站区仍然是房价洼地。

2014年，蚌埠市共出让地块78宗，出让面积约为5,156亩，拍卖金额为47.59亿元。从全年成交走势来看，蚌埠楼市整体呈年初火爆，年中下滑、年底翘尾的态势。据统计，2014年，蚌埠市区共销售商品房21,390套，其中住宅类商品房销售17,598套,同比2013年下跌21.9%。从全年来看，蚌埠楼市的住宅均价虽有小起伏，但销售均价基本处于稳步上涨的态势，从9月份开始，楼市销售均价就稳步迈进5000+时代。其中，4月份和6月份的销售均价最高，达到5,460元/平米，8月份均价达到全年最低水平，跌至为4,657元/平米。从整个2014年房价数据来看，蚌埠楼市销售均价为5,265元/平米，同比2013年5,483元/平米的销售均价，跌幅约为4%。2014年蚌埠楼市的去化周期一度超过15个月，今年11月份去化周期更是达到了18个月。我们认为，高库存压力是蚌埠房价持续下行的根本原因。

2014年，宣城房地产市场呈现出开发投资放缓、交易总量回落、房价局部调整状况。据统计，全市完成房地产开发投资202亿元，同比增长6.7%；全市新建商品房新开工面积分别为451万平方米，同比下降16%。全年市区商品房登记销售109万平方米，同比下降27%。全年纯商品住房均价4,870元/平米，与上年相比均价回落100元/平米左右，总体基本稳定。值得注意的是，2014年本市市区以外户籍购买新建商品房的占比达74%，其中宣州区以外户籍购房达15%，均高于近五年的平均水平。我们认为，有自住需求和城镇化转移需求，是宣城房地产市场持续稳定的内在动力。

二、报告期内公司主要工作开展情况

公司在企业管理、企业营销、工程管理、项目拓展等方面均有新突破。

企业管理方面，公司主动顺应发展需要，优化企业法人治理结构，理顺公司总部与各子公司管理关系。以集团（母子）公司模式对公司各部门设置及职能进行调整，公司总部着重加强对子公司财务、内控、质量安全、招标采购、计划管理、人力资源等方面的管理。开展ISO9000换版、重新修订内控实施细则。完善了企业组织架构及相关制度。

企业营销方面，创新营销模式，整合优势资源，走市场化之路。突破传统营销思路，升级创新营销手段、方法和渠道，多途径解决营销难点。2014年合肥项目以15.1万平方米的销售面积位列合肥房企销售面积十强，也是唯一上榜的本土房企。

工程管理方面，狠抓安全、质量管理。一是成立质量安全部，建章立制，规范流程；二是分管领导每周巡视项目现场，及时发现并解决问题；三是对设施、设备的采购从招投标抓起，严把质量关；四是采取定期巡查和不定期抽查相结合的方式强化对各子公司安全与质量

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

的指导与监督，对重大项目、关键节点和设备进行全程监控；五是建立业务部门联合验收的方式，提高工作效能。

2014年，合肥琥珀名城和园21-25#楼获得安徽省质量安全标准化示范工地称号；琥珀五环城和雅阁三个标段均获得了合肥市级双示范工地称号。蚌埠琥珀花园3#楼获得“华东杯”，蚌埠琥珀新天地北苑20#楼获得蚌埠市优良奖“珍珠杯”，15#、18#、19#、21#楼获得安徽省质量安全标准化示范工地称号。

项目拓展方面，充分研究合肥市城市发展规划，积极开展土地市场调研和测算，12月底以总价6.396亿元竞得肥东三个地块约240亩，为公司未来两年发展提前布局、奠定基础。

二、主营业务分析

1、概述

报告期内，公司实现营业收入176,034.39万元，同比增长11.73%；营业利润22,969.19万元，同比增长10.43%；利润总额23,203.07万元，同比增长9.25%；净利润17,215.94万元，同比增长9.14%；总资产579,272.92万元,同比增长14.99%；归属于母公司的所有者权益14.90亿元，同比增长10.37%。

公司回顾总结前期披露的发展战略和经营计划在报告期内的进展情况

报告期内，公司按照集团（母子）公司管控模式实施企业管理，突出总部整体管控地位，管理变革取得一定成效，狠抓成本控制、产品质量和安全生产，成本管控的举措逐步落地。2014年主营业务收入17.58亿元，比上年增长约11.83%；净利润1.72亿元；比上年增长约8.86%。工程建设方面：公司在建项目6个，新开工建设面积86.48万平方米，比上年增长约63%；施工面积149万平方米；竣工42万平方米，比上年增长约110%。报告期内，以拍卖方式取得肥东三块地块约240亩。

公司实际经营业绩较曾公开披露过的本年度盈利预测低于或高于 20%以上的差异原因

□ 适用 √ 不适用

2、收入

说明

项目名称	2014年度营业收入	2013年度营业收入	增减变动
琥珀五环城	451,801,171.00	802,029,386.85	-43.67%
琥珀新天地	59,443,236.00	415,413,927.00	-85.69%
琥珀名城	641,209,929.00	340,308,115.00	88.42%
世纪阳光花园	13,460,000.00	13,951,000.00	-3.52%
蚌埠琥珀花园	17,183,237.00	-	-
蚌埠琥珀新天地	543,871,905.00	-	-
广德琥珀新天地	30,628,635.00	-	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

合　计	1,757,598,113.00	1,571,702,428.85	11.83%

公司实物销售收入是否大于劳务收入

√ 是 □ 否

行业分类	项目	单位	2014 年	2013 年	同比增减
房地产业	销售量				

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

□ 适用 √ 不适用

公司重大的在手订单情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期内产品或服务发生重大变化或调整有关情况

□ 适用 √ 不适用

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	289,799,597.00
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	16.47%

公司前 5 大客户资料

√ 适用 □ 不适用

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	自然人	126,951,775.00	7.21%
2	合肥市国有资产控股有限公司	74,209,856.00	4.22%
3	安徽白帝集团有限公司	31,436,728.00	1.79%
4	合肥市国正资产经营有限公司	30,963,240.00	1.76%
5	合肥国控建设融资担保有限公司	26,237,998.00	1.49%
合计	--	289,799,597.00	16.47%

3、成本

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2014 年		2013 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产业		1,256,038,581.52	99.91%	1,166,940,106.89	99.97%	7.64%

产品分类

单位：元

产品分类	项目	2014 年		2013 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产销售		1,256,038,581.52	99.91%	1,166,940,106.89	99.97%	7.64%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

说明

报告期营业成本较上期增加7.64%，主要系报告期内营业收入有所增加导致营业成本相应上升。

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	627,777,654.88
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	40.87%

公司前 5 名供应商资料

□ 适用 √ 不适用

4、费用

财务费用本期发生额较上期增长134.35%，主要系非项目借款增加，利息费用相应增加所致。

5、研发支出

不适用

6、现金流

单位：元

项目	2014 年	2013 年	同比增减
经营活动现金流入小计	1,724,153,277.77	2,453,900,117.35	-29.74%
经营活动现金流出小计	2,201,457,552.72	2,106,397,552.12	4.51%
经营活动产生的现金流量净额	-477,304,274.95	347,502,565.23	-237.35%
投资活动现金流入小计	126,885,348.59	42,830,891.70	196.25%
投资活动现金流出小计	120,538,380.00	151,199,971.00	-20.28%
投资活动产生的现金流量净额	6,346,968.59	-108,369,079.30	105.86%
筹资活动现金流入小计	810,800,000.00	1,143,000,000.00	-29.06%
筹资活动现金流出小计	356,853,596.76	1,166,122,320.27	-69.40%
筹资活动产生的现金流量净额	453,946,403.24	-23,122,320.27	2,063.24%
现金及现金等价物净增加额	-17,010,903.12	216,011,165.66	-107.88%

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

√ 适用 □ 不适用

主要系本期公司各地产项目建设持续投入所致

报告期内公司经营活动的现金流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

□ 适用 √ 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	1,757,598,113.00	1,256,038,581.52	28.54%	11.83%	7.64%	2.79%
分产品						
房地产销售	1,757,598,113.00	1,256,038,581.52	28.54%	11.83%	7.64%	2.79%
分地区						
安徽省内	1,757,598,113.00	1,256,038,581.52	28.54%	11.83%	7.64%	2.79%

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

□ 适用 √ 不适用

四、资产、负债状况分析

1、资产项目重大变动情况

单位：元

	2014 年末		2013 年末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	796,255,177.66	13.75%	774,382,155.14	15.37%	-1.62%	
应收账款	2,808,055.19	0.05%	786,287.65	0.02%	0.03%	
存货	4,386,995,477.06	75.73%	3,526,219,267.70	70.00%	5.73%	
投资性房地产	33,010,601.32	0.57%	33,958,297.44	0.67%	-0.10%	
长期股权投资	29,951,131.42	0.52%	31,511,787.96	0.63%	-0.11%	
固定资产	15,579,452.91	0.27%	16,319,661.01	0.32%	-0.05%	

2、负债项目重大变动情况

单位：元

	2014 年		2013 年		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

长期借款	325,800,000.00	5.62%	1,408,000,000.00	27.95%	-22.33%	

3、以公允价值计量的资产和负债

□ 适用 √ 不适用

五、核心竞争力分析

1、产品质量——2014年，合肥琥珀名城和园21-25#楼获得安徽省质量安全标准化示范工地称号；琥珀五环城和雅阁三个标段均获得了市级双示范工地称号。蚌埠琥珀花园3#楼获得“华东杯”，蚌埠琥珀新天地北苑20#楼获得蚌埠市优良奖“珍珠杯”，15#、18#、19#、21#楼获得安徽省质量安全标准化示范工地称号。

2、销售面积——2014年合肥项目以15.1万平方米的销售面积位列合肥房企销售面积十强，也是唯一上榜的本土房企。此外，公司还荣获“2014年度百姓信赖地产企业”的称号。

3、人力资源——截止2014年12月31日，包括公司总部、控股子公司，公司共有员工169人。其中管理人员38人，占公司总员工数的22.48%；105人具有本科及以上学历，占公司总员工数的62.13%。公司一直关注企业人力资源建设，构建人才梯队和学习型企业，组建了老中青的人才梯队，分管领导及部门负责人根据每人特点制定出培养方案，进行有针对性的培养和指导，历练后备人才的管理能力。

4、投资潜力——据最新关于2015房地产投资战略机会的报告显示，从影响房地产投资的诸多指标中优选人口流动和库存去化周期两个关键指标的分析，统筹考虑产业变动和区域经济的影响，通过区域大数据筛选出了2015年房地产投资的十大黄金城市，合肥居十大城市之首。从人口迁移来看，2013年合肥人口增长50.6万，仅低于天津，高于北上广深等一线城市。据有关数据显示，截止2014年12月31日，合肥库存35,784套，以月均成交约7,500套计算，去化周期尚且不到5个月，远低于其他城市。按照安徽省2020年全面建成小康社会的目标，到2020年，全省城镇化率将达到60%左右。据此目标测算，城镇人口将年均增加100万人，房地产刚性需求仍长期存在。

5、品牌优势——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。

六、投资状况分析

1、对外股权投资情况

（1）对外投资情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无对外投资。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

（2）持有金融企业股权情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期未持有金融企业股权。

（3）证券投资情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在证券投资。

（4）持有其他上市公司股权情况的说明

□ 适用 √ 不适用

公司报告期未持有其他上市公司股权。

2、委托理财、衍生品投资和委托贷款情况

（1）委托理财情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在委托理财。

（2）衍生品投资情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

（3）委托贷款情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

3、募集资金使用情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

4、主要子公司、参股公司分析

√ 适用 □ 不适用

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	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

			服务						
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	1,122,357,315.25	316,076,802.61	561,110,142.00	79,634,466.61	59,727,739.96
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	180,508,231.59	72,265,541.46		-2,352,637.86	-2,352,637.86
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	344,765,400.09	59,197,003.32	30,628,635.00	3,277,085.62	2,826,327.37
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	60,000,000.00	218,967,269.83	58,456,843.45		-800,623.59	-800,623.59
合肥城建琥珀置业有限公司	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	979,663,585.84	56,094,051.15		-3,809,823.37	-3,809,823.37
安徽琥珀物业服务有限公司	子公司	服务业	物业管理	12,000,000.00	11,820,583.49	11,745,348.33	192.00	-254,651.67	-254,651.67
合肥城建东庐置业有限公司	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	270,000,000.00	100,000,000.00			
三亚丰乐实业有限公司	参股公司	房地产业	房地产开发；商品房销售、售后服务等	20,408,163.00	328,338,152.62	31,261,478.03		-3,802,197.87	-3,806,479.37

主要子公司、参股公司情况说明

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司目的	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产和业绩的影响
合肥城建东庐置业有限公司	承担肥东项目的建设开发和房产销售等工作	出资设立	涉及项目处于前期准备阶段，没有对报告期利润产生影响
安徽琥珀物业服务有限公司	为公司开发的楼盘提供物业	出资设立	对报告期利润影响较小

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

	管理服务		

5、非募集资金投资的重大项目情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无非募集资金投资的重大项目。

七、公司控制的特殊目的主体情况

□ 适用 √ 不适用

八、公司未来发展的展望

公司管理层认为：2015年房地产市场分化可能加剧。一是城市分化。基础设施较好、产业发达、库存小的城市成交量将快速提升。二是区域分化。随着投资性需求的退出，改善性需求占比提高，配套设施完善、稀缺性的、高品质楼盘将更受热捧。三是企业分化。大型房地产企业利用资金、开发和营销等方面的优势将进一步扩大市场，中小房地产企业生存将更加困难。机遇与挑战并存，公司将以“产业转型、模式创新”为突破口，不断提高企业竞争力！

2015年公司工作重点：

从战略层面上来说，今年公司的工作重点将放在“产业转型、模式创新”上。一方面继续关注传统的住宅开发，获得有效益的项目，另一方面开始关注包括工业地产、文化旅游健康地产、项目代建，包括为政府或企业建设城市基础设施配套等项目。与此同时延长产品线，将我们的产品形态向房地产的上游地产金融以及下游物业服务发展。从战术层面上来说，今年公司的工作重点将放在“抓销售，去库存”上。实现合肥瑞安家园剩余楼栋全面开工，蚌埠琥珀新天地南苑、宣城琥珀新天地西苑、巢湖琥珀新天地东苑、合肥琥珀名郡一期和三亚琥珀假日天地一期的开工建设；创新营销方式，兼顾传统房地产电商营销和新兴的线上线下销售方式，尤其在三亚、巢湖、宣城、肥东四个项目开盘上提高营销能力；丰富销售策略，盘活存量资产，快速去化库存。通过进一步提高集团控制力、进一步加强业绩考核力度、进一步规范管理、加大人才队伍培养和引进力度不断提升企业管理水平、夯实企业发展根基。

九、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

□ 适用 √ 不适用

十、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

2014年1月至7月，财政部发布了《企业会计准则第2号——长期股权投资》（修订）、《企业会计准则第9号——职工薪酬》（修订）、《企业会计准则第30号——财务报表列报》（修订）、《企业会计准则第33号——合并财务报表》（修订）、《企业会计准则第37号——金融工具列报》（修订）、《企业会计准则第39号——公允价值计量》、《企业会计准则第40号——合营安排》、《企业会计准则第41号——在其他主体中权益的披露》等8项会计准则。除《企业会计准则第37号——金融工具列报》（修订）在2014年度及以后期间的财务报告中

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

使用外，上述其他会计准则于2014年7月1日起施行。

本公司于2014年7月1日开始执行前述除金融工具列报准则以外的7项新颁布或修订的企业会计准则，在编制2014年年度财务报告时开始执行金融工具列报准则，并根据各准则衔接要求进行了调整，但该调整事项不影响到本公司的所有者权益项目。

除上述会计政策变更外，本期无其他主要会计政策的变更。

十一、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

十二、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

2014年12月23日，公司召开第五届董事会第三十三次会议。审议通过了《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1亿元设立“合肥城建东庐置业有限公司”。公司于2014年12月24日完成合肥城建东庐置业有限公司的工商注册手续。

2013年12月12日，公司同意以自有资金出资设立“安徽琥珀物业服务有限公司”。公司于2014年3月11日完成安徽琥珀物业服务有限公司的工商注册手续，注册资本500万元。2014年7月21日公司将安徽琥珀物业服务有限公司注册资本增资至1200万元。

十三、公司利润分配及分红派息情况

报告期内利润分配政策的制定、执行或调整情况

√ 适用 □ 不适用

2013年年度股东大会，审议通过了《关于修订公司章程的议案》，在综合考虑企业经营发展实际及规划、目前及未来盈利规模、现金流量状况等因素下，制定了连续、稳定、科学的回报机制与规划，保证了利润分配政策的连续性和稳定性。报告期内的现金分红政策的制定等事项严格按照修订后的相关公司章程执行。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	是

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

公司近 3 年（含报告期）的利润分配预案或方案及资本公积金转增股本预案或方案情况

2013年5月16日，公司召开2012年年度股东大会，审议通过了《2012年年度利润分配方案》，具体为：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，本次分配不送红股，不以资本公积金转增股本。

2014年2月20日，公司召开2013年年度股东大会，审议通过了《2013年年度利润分配方案》，具体为：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），除上述现金分红外，本次分配不送红股，不以资本公积金转增股本。

公司近三年现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率	以现金方式要约回购股份资金计入现金分红的金额	以现金方式要约回购股份资金计入现金分红的比例
2014 年	32,010,000.00	172,629,880.21	18.54%	0.00	0.00%
2013 年	32,010,000.00	157,954,448.73	20.27%	0.00	0.00%
2012 年	16,005,000.00	154,282,933.37	10.37%	0.00	0.00%

公司报告期内盈利且母公司未分配利润为正但未提出现金红利分配预案

□ 适用 √ 不适用

十四、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

√ 适用 □ 不适用

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	1.00
每 10 股转增数（股）	0
分配预案的股本基数（股）	320,100,000
现金分红总额（元）（含税）	32,010,000.00
可分配利润（元）	508,248,637.37
现金分红占利润分配总额的比例	100.00%
本次现金分红情况：	
公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
经华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司 2014 年度实现净利润 116,823,021.80 元（母公司数，合并报表归属于母公司所有者的净利润 172,629,880.21 元），加年初未分配利润 446,800,219.93 元，减去 2014 年度提取法定盈余公积金 11,682,302.18 元，提取任意盈余公积金 11,682,302.18 元，减去 2014 年支付 2013 年度的现金股利 32,010,000.00 元，2014 年末可供分配的利润 508,248,637.37 元。公司拟以 2014 年 12 月 31 日的总股本 320,100,000 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 1.00 元（含税）。除上述现金分红外，本次分配公司不送红股，不以资本公积金转增股本。2014 年度利润分配预案与公司业绩成长性相匹配，符合《公司法》、《证券法》、《公司章程》和《首次公开发行股票招股说明书》中对于利润分配政策的相关规定，利润分配预案具备合法性、合规性、合理性。	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

十五、社会责任情况

√ 适用 □ 不适用

报告期内，公司投资于雇员个人知识和技能提高以提升雇员职业发展能力的投入为11.24万元，公司的社会公益捐赠金额为6万元。

上市公司及其子公司是否属于国家环境保护部门规定的重污染行业

□ 是 √ 否 □ 不适用

上市公司及其子公司是否存在其他重大社会安全问题

□ 是 √ 否 □ 不适用

报告期内是否被行政处罚

□ 是 √ 否 □ 不适用

十六、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

□ 适用 √ 不适用

公司报告期内未发生接待调研、沟通、采访等活动。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

第五节 重要事项

一、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。

二、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。

三、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

四、破产重整相关事项

□ 适用 √ 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

五、资产交易事项

1、收购资产情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期未收购资产。

2、出售资产情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期未出售资产。

3、企业合并情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期未发生企业合并情况。

六、公司股权激励的实施情况及其影响

□ 适用 √ 不适用

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

公司报告期无股权激励计划及其实施情况。

七、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

□ 适用 √ 不适用

公司报告期未发生与日常经营相关的关联交易。

2、资产收购、出售发生的关联交易

□ 适用 √ 不适用

公司报告期未发生资产收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

□ 适用 √ 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

√ 适用 □ 不适用

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）
三亚丰乐实业有限公司	联营	应收关联方债权	关联方资金往来	是	11,792.37	0	11,792.37
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		无重大影响					

5、其他关联交易

√ 适用 □ 不适用

2014年12月3日，公司第五届董事会第三十二次会议审议通过了《关于向控股股东借款暨关联交易的议案》。公司董事会同意向公司控股股东合肥市国有资产控股有限公司（以下简称“合肥国控”）短期借款不超过人民币60,000万元，该借款主要用于补充公司流动资金。根据《深圳证券交易所股票上市规则》等有关规定，合肥国控为公司控股股东，故本次交易构成关联交易。本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。公司控股股东合肥国控提名的董事王晓毅先生、陈奇梅先生、徐鸿先生、赵文武先生、田峰先生回避对本次交易相关议案的表决，出席会议的其他4名董事对本议案进行了表决。该议案得到了独立董事的事前认可并发表了独立意见。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

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
合肥城建发展股份有限公司关于向控股股东借款暨关联交易的公告	2014 年 12 月 04 日	www.cninfo.com.cn

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

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在托管情况。

（2）承包情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在承包情况。

（3）租赁情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

2、担保情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在担保情况。

3、其他重大合同

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

4、其他重大交易

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在其他重大交易。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

九、承诺事项履行情况

1、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

√ 适用 □ 不适用

承诺事由	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				

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

□ 适用 √ 不适用

十、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	64
境内会计师事务所审计服务的连续年限	8 年
境内会计师事务所注册会计师姓名	王静 卢珍 姚木霞

当期是否改聘会计师事务所

□ 是 √ 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

□ 适用 √ 不适用

十一、监事会、独立董事（如适用）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

□ 适用 √ 不适用

十二、处罚及整改情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十三、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

□ 适用 √ 不适用

十四、其他重大事项的说明

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

十五、公司子公司重要事项

□ 适用 √ 不适用

十六、公司发行公司债券的情况

□ 适用 √ 不适用

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（＋，－）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	3,453,596	1.07%				-77,710	-77,710	3,375,886	1.05%
3、其他内资持股	3,453,596	1.07%				-77,710	-77,710	3,375,886	1.05%
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	933,596	0.29%				-77,710	-77,710	855,886	0.27%
二、无限售条件股份	316,646,404	98.93%				77,710	77,710	316,724,114	98.95%
1、人民币普通股	316,646,404	98.93%				77,710	77,710	316,724,114	98.95%
三、股份总数	320,100,000	100.00%				0	0	320,100,000	100.00%

股份变动的原因

√ 适用 □ 不适用

境内自然人限售股变化主要系个别监事和高级管理人员变动原因引起的限售股发生变化。

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

二、证券发行与上市情况

1、报告期末近三年历次证券发行情况

□ 适用 √ 不适用

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

2、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

3、现存的内部职工股情况

□ 适用 √ 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	19,253	年度报告披露日前第 5 个交易日末普通股股东总数	19,905	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0

持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							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		
中国人民财产保险股份有限公司－传统－收益组合	其他	1.29%	4,116,181	4,116,181		4,116,181		
合肥天润创业投资有限公司	境内非国有法人	1.05%	3,360,000		2,520,000	840,000		
罗柳江	境内自然人	0.70%	2,241,104	1,120,575		2,241,104		
中国国际金融有限公司	国有法人	0.49%	1,560,000	1,560,000		1,560,000		
合肥城改投资建设集团有限公司	境内非国有法人	0.45%	1,440,000			1,440,000		
程小平	境内自然人	0.42%	1,345,826	1,345,826		1,345,826		
赵爱军	境内自然人	0.28%	891,100	891,100		891,100		
东方汇理银行	境外法人	0.26%	832,332	832,332		832,332		
程宏	境内自然人	0.22%	705,783	705,783		705,783		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）	无							

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

（参见注 3）			
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
中国人民财产保险股份有限公司－传统－收益组合	4,116,181	人民币普通股	4,116,181
罗柳江	2,241,104	人民币普通股	2,241,104
中国国际金融有限公司	1,560,000	人民币普通股	1,560,000
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
程小平	1,345,826	人民币普通股	1,345,826
赵爱军	891,100	人民币普通股	891,100
合肥天润创业投资有限公司	840,000	人民币普通股	840,000
东方汇理银行	832,332	人民币普通股	832,332
程宏	705,783	人民币普通股	705,783
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。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）（参见注 4）	无		

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

□ 是 √ 否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

2、公司控股股东情况

法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务
合肥市国有资产控股有限公司	高同国	1996 年 09 月 26 日	14917529-8	20 亿	授权范围内的国有资本运营；权益性投资、债务型投资；信用担保服务；资产管理，理财顾

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

					问等
未来发展战略	以市场化、专业化、规范化为导向，以 “创新、转型、升级”为发展路径，以“产融结合，综合运营，专业支撑，协同增长”为发展战略，凭借良好的产业资源和丰富的基金运作经验，积极发挥政府资金的引导作用，全力打造产融结合的综合性资本运营平台和政府基金的专业管理机构				
经营成果、财务状况、现金流等	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。				
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	合肥国控控股的其他上市公司包括：合肥荣事达三洋电器股份有限公司、安徽国风塑业股份有限公司、安徽国通高新管业股份有限公司；参股上市公司包括：安徽江淮汽车股份有限公司。				

控股股东报告期内变更

□ 适用 √ 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人情况

法人

实际控制人名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务
合肥市国有资产控股有限公司	高同国	1996 年 09 月 26 日	14917529-8	20 亿	授权范围内的国有资本运营；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
未来发展战略	以市场化、专业化、规范化为导向，以 “创新、转型、升级”为发展路径，以“产融结合，综合运营，专业支撑，协同增长”为发展战略，凭借良好的产业资源和丰富的基金运作经验，积极发挥政府资金的引导作用，全力打造产融结合的综合性资本运营平台和政府基金的专业管理机构				
经营成果、财务状况、现金流等	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。				
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	合肥国控控股的其他上市公司包括：合肥荣事达三洋电器股份有限公司、安徽国风塑业股份有限公司、安徽国通高新管业股份有限公司；参股上市公司包括：安徽江淮汽车股份有限公司。				

实际控制人报告期内变更

□ 适用 √ 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

□ 适用 √ 不适用

4、其他持股在 10%以上的法人股东

□ 适用 √ 不适用

四、公司股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划的情况

□ 适用 √ 不适用

在公司所知的范围内，没有公司股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

第七节 优先股相关情况

□ 适用 √ 不适用

报告期公司不存在优先股。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	期末持股数（股）
王晓毅	董事长	现任	男	51	2012 年 02 月 20 日	2015 年 02 月 20 日	385,000			385,000
陈奇梅	董事;总经理	现任	男	51	2013 年 09 月 18 日	2015 年 02 月 20 日	125,000			125,000
徐鸿	董事;总会计师	现任	男	43	2012 年 02 月 20 日	2015 年 02 月 20 日	0			0
赵文武	董事	现任	男	46	2013 年 05 月 16 日	2015 年 02 月 20 日	0			0
赵惠芳	独立董事	现任	女	62	2012 年 02 月 20 日	2015 年 02 月 20 日	0			0
潘立生	独立董事	现任	男	51	2012 年 02 月 20 日	2015 年 02 月 20 日	0			0
孔令刚	独立董事	现任	男	50	2012 年 02 月 20 日	2015 年 02 月 20 日	0			0
於恒强	独立董事	现任	男	50	2012 年 02 月 20 日	2015 年 02 月 20 日	0			0
田峰	董事;董事会秘书	现任	男	38	2012 年 02 月 20 日	2015 年 02 月 20 日	37,692			37,692
郑培飞	监事会主席	现任	男	54	2012 年 02 月 20 日	2015 年 02 月 20 日	247,692			247,692
吴前求	副总经理	现任	男	49	2014 年 10 月 22 日	2015 年 02 月 20 日	0			0
何轶鸥	副总经理	现任	女	38	2012 年 02 月 20 日	2015 年 02 月 20 日	53,846			53,846
丁焰	总经济师	现任	女	40	2012 年 02 月 20 日	2015 年 02 月 20 日	0			0
王庆生	副总经理	现任	男	44	2012 年 02 月 20 日	2015 年 02 月 20 日	15,928			15,928
蔡子平	监事	现任	男	56	2012 年 02 月 20 日	2015 年 02 月 20 日	45,768			45,768

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

田冉	监事	现任	男	42	2014 年 02 月 12 日	2015 年 02 月 20 日	40,386			40,386
郭雷	监事	离任	男	31	2012 年 02 月 20 日	2014 年 02 月 12 日	0			0
杭昊	副总经理	离任	男	45	2012 年 02 月 20 日	2014 年 10 月 22 日	56,538		14,135	42,403
合计	--	--	--	--	--	--	1,007,850	0	14,135	993,715

二、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员最近 5 年的主要工作经历

（一）董事会成员

王晓毅先生：1963年出生，中国国籍，无境外居留权，中共党员，硕士研究生，高级工程师，房地产估价师，职业经理人。历任合肥市城市改造工程指挥部办公室科长、副主任。现任本公司董事长，中国房地产业协会常务理事，安徽省房地产业协会副会长，安徽省建设科学技术委员会委员，合肥市房地产业协会副会长，合肥市政协常委，合肥城建巢湖置业有限公司董事长，合肥城建蚌埠置业有限公司执行董事，合肥城建广德置业有限公司执行董事，合肥城建琥珀置业有限责任公司执行董事。

陈奇梅先生：1963年出生，中国国籍，无境外居留权，中共党员，大学本科，高级工程师，一级注册建筑师，注册城市规划师。历任合肥市城市改造工程指挥部办公室设计室副主任、主任，合肥城建发展股份有限公司第三届董事会董事、副总经理兼总工程师，合肥城改投资建设集团有限公司董事长、总经理。陈奇梅先生曾参加或主持过数十项工业与民用建筑设计，是国家住宅试点小区建设金牌奖——琥珀山庄南村的主要建筑设计人和综合课题的研究人，获建设部优秀建筑设计和科技进步一等奖。现任本公司董事、总经理。

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

赵文武先生：1968年出生，中国国籍，无境外居留权，中共党员，大学本科。历任合肥百货大楼集团股份有限公司董事会秘书兼证券发展部部长，董事、常务副总经理，副董事长、总经理，安徽国风塑业股份有限公司董事长。赵文武先生担任公司控股股东合肥市国有资产控股有限公司董事、总裁。现任合肥市国有资产控股有限公司董事，总裁，安徽国风集团有限公司董事长，合肥城建发展股份有限公司董事。

田峰先生：1976年出生，中国国籍，无境外居留权，中共党员，大学本科，经济师，会计师，注册房地产估价师。现任本公司董事、董事会秘书、证券部经理。

赵惠芳女士：1952年出生，中国国籍，无境外居留权，中共党员，教授、硕士生导师，合肥工业大学财务管理研究所所长、MBA\MPA中心主任，兼任教育部工商管理类专业教学指导委员会委员、中国会计学会高等工科院校教学分会理事长、安徽省社会科学联合会常务理事、安徽省经济学会理事。历任安徽安利合成革股份有限公司独立董事、安徽华星化工股份有限公司独立董事，现任本公司独立董事，同时担任安徽江淮汽车股份有限公司独立董事、合肥美亚光电技术股份有限公司独立董事。主要著作有《企业会计学》、《会计学原理》、《股份公司会计》等，荣获原机械部教育司科学技术进步一等奖、国家机械工业局科学技术进步奖二等奖、安徽省社会科学优秀成果一等奖、全国普通高等学校优秀教材二等奖。

潘立生先生：1963年出生，中国国籍，无境外居留权，中国民主建国会会员，在读博士研究生，合肥工业大学管理学院会计学系副教授、财务管理研究所副所长、硕士生导师。现任本公司独立董事，同时担任安徽科大讯飞信息科技股份有限公司、合肥美亚光电技术股份有限公司独立董事。历任合肥荣事达三洋电器股份有限公司独立董事，主要研究领域为会计理论与企业会计实务和资本市场与投资，近年来主持和参与中国证券业协会、上海证券交易所、上海期货交易所多项研究课题，编写《企业会计学》等国家规划教材。

孔令刚先生：1964年出生，中国国籍，无境外居留权，硕士研究生、上海财经大学MBA，经济学研究员。安徽省社会科学院文化与哲学研究所副所长、房地产研究中心主任，安徽省学科带头人，合肥市人大代表。兼任中国商业经济学会常务理事，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

安徽省商业经济学会副秘书长，安徽省市场营销学会副秘书长，合肥市房地产管理局专家组副组长。现任本公司独立董事。2009年4月获独立董事资格证。近年来，主持和参与了安徽省和合肥市“十一五”房地产发展规划的编制和评审工作，公开出版著作多部、发表学术论文80多篇。

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

（二）监事会成员

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

蔡子平先生：1958年出生，中国国籍，无境外居留权，中共党员，大学本科，工程师。现任本公司监事、工程部业务主管，合肥城建蚌埠置业有限公司监事，合肥城建巢湖置业有限公司监事长、合肥城建广德置业有限公司监事。

田冉先生：1972年出生，中国国籍，无境外居留权，大学本科。1998 年至今在合肥城建发展股份有限公司工作，现任技术研发部主任工程师。

（三）高级管理人员

陈奇梅先生：见本节“董事”部分。

吴前求先生：1965 年出生，中国国籍，无境外居留权，中共党员，研究生学历。曾在合肥市信托投资公司从事金融、证券工作，历任合肥市兴泰置业发展有限公司董事总经理、合肥兴泰地产集团有限公司董事长、合肥兴泰股权投资管理有限公司董事长。 现任本公司副总经理、合肥城建东庐置业有限公司总经理。

何轶鸥女士：1976年出生，中国国籍，无境外居留权，中共党员，工程硕士，高级工程师。曾在昆明市工程质量监督站工作，历任本公司工程部副经理、世纪阳光花园项目部经理，现任本公司副总经理、合肥城建琥珀置业有限公司总经理。

王庆生先生：1970年出生，中国国籍，无境外居留权，中共党员，大学本科，高级工程师、注册公用设备工程师、注册房地产估价师、注册造价工程师及注册监理工程师资格，历任本公司技术研发部经理、工程部经理，现任本公司副总经理。

徐鸿先生：见本节“董事”部分。

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

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
赵文武	合肥市国有资产控股有限公司	董事、总裁	2010 年 06 月 15 日		是
在股东单位任职情况的说明	任合肥市国有资产控股有限公司董事，总裁。				

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
潘立生	安徽科大讯飞信息科技股份有限公司	独立董事	2010 年 04 月	2017 年 01 月 09	是

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

			10 日	日	
潘立生	铜陵有色金属集团股份有限公司	独立董事	2014 年 07 月 25 日	2016 年 09 月 17 日	是
潘立生	合肥美亚光电技术股份有限公司	独立董事	2011 年 03 月 15 日	2014 年 03 月 14 日	是
赵惠芳	安徽铜峰电子股份有限公司	独立董事	2012 年 05 月 31 日	2015 年 05 月 31 日	是
赵惠芳	安徽江淮汽车股份有限公司	独立董事	2012 年 02 月 08 日	2015 年 02 月 07 日	是
赵惠芳	安徽辉隆农资集团股份有限公司	独立董事	2011 年 12 月 06 日	2014 年 12 月 05 日	是
赵惠芳	合肥美亚光电技术股份有限公司	独立董事	2014 年 11 月 29 日	2017 年 03 月 13 日	是
赵文武	安徽国风集团有限公司	董事长	2010 年 06 月 15 日		否

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

公司董事会薪酬考核委员会对董事和高级管理人员进行考核及建议、确定年度薪酬分配。

董事、监事、高级管理人员报酬依据年度经营效益、岗位职级等因素综合行业薪酬水平确定，年末对董事、监事、高级管理人员的履职情况和年度实际业绩进行绩效考核，根据考核结果核发年度绩效薪酬。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的报酬总额	从股东单位获得的报酬总额	报告期末实际所得报酬
王晓毅	董事长	男	51	现任	58		58
陈奇梅	董事;总经理	男	51	现任	52.2		52.2
徐鸿	董事;总会计师	男	43	现任	40.6		40.6
赵文武	董事	男	46	现任		40.5	
赵惠芳	独立董事	女	62	现任	5		5
潘立生	独立董事	男	51	现任	5		5
孔令刚	独立董事	男	50	现任	5		5
於恒强	独立董事	男	50	现任	5		5
田峰	董事;董事会秘书	男	38	现任	15.62		15.62
郑培飞	监事会主席	男	54	现任	40.6		40.6
吴前求	副总经理	男	49	现任	10.15		10.15

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

何轶鸥	副总经理	女	38	现任	40.6		40.6
丁焰	总经济师	女	40	现任	40.6		40.6
王庆生	副总经理	男	44	现任	40.6		40.6
蔡子平	监事	男	56	现任	17.34		17.34
田冉	监事	男	42	现任	13.92		13.92
郭雷	监事	男	31	离任	4.23		4.23
杭昊	监事	男	45	离任	30.45		30.45
合计	--	--	--	--	424.91	40.5	424.91

公司董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

□ 适用 √ 不适用

四、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
郭雷	监事	离任	2014 年 02 月 12 日	主动离职
田冉	监事	被选举	2014 年 02 月 12 日	经职工代表大会选举
杭昊	副总经理	解聘	2014 年 10 月 22 日	主动辞职
吴前求	副总经理	聘任	2014 年 10 月 22 日	第五届董事会第二十九次会议聘任
王庆生	总工程师	解聘	2014 年 10 月 22 日	工作变动
王庆生	副总经理	聘任	2014 年 10 月 22 日	第五届董事会第二十九次会议聘任

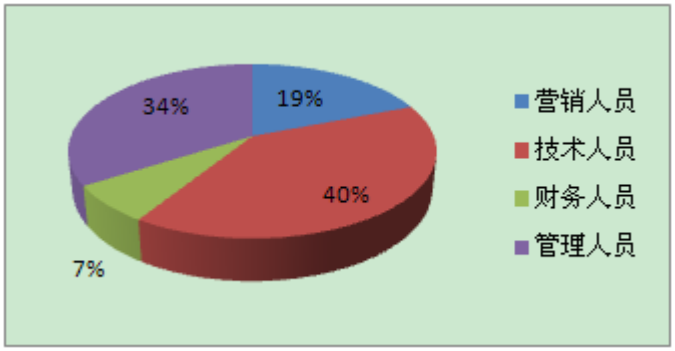
五、报告期核心技术团队或关键技术人员变动情况（非董事、监事、高级管理人员）

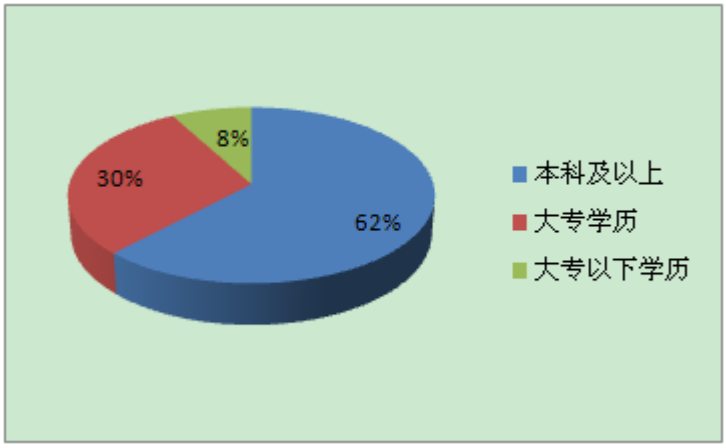
无

六、公司员工情况

截止2014年12月31日，包括公司总部、控股子公司，公司共有员工169人（专业构成及教育程度详见附图）。其中管理人员38人，占公司总员工数的22.48%；105人具有本科及以上学历，占公司总员工数的62.13%。公司制订了《员工工作准则》等人力资源管理制度，建立了赋予有效激励与竞争机制的薪酬福利体系，与全体员工均签订了《劳动合同》，公司劳动、人事与工资管理独立完整。公司一直关注企业人力资源建设，构建人才梯队和学习型企业，组建了老中青的人才梯队，分管领导及部门负责人根据每人特点制定出培养方案，进行有针对性的培养和指导，历练后备人才的管理能力。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站





cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

第九节 公司治理

一、公司治理的基本状况

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

（一）关于股东与股东大会

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

（二）关于公司与控股股东

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

（三）关于董事与董事会

公司严格按照《公司法》、《公司章程》和《董事会议事规则》规定的选聘程序选举董事，公司董事会组成科学，职责清晰，制度健全。2012年2月20日，公司选举产生第五届董事会，成员九名，其中独立董事四名（其中会计专业二名）、公司内部董事四名。公司董事会的人数及人员构成符合法律法规和《公司章程》的要求。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，俞能宏先生申请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第五届董事会董事候选人，并经2013年5月16日召开的2012年年度股东大会审议通过。2013年8月16日公司召开第五届董事会第十三次会议，张金生先生申请辞去第五届董事会董事、总经理职务；第五届董事会提名陈奇梅先生为第五届董事会董事候选人，并经2013年9月18日的2013年第一次临时股东大会审议通过，同日公司召开了第五届董事会第十四次会议，审议通过了聘任陈奇梅先生担任第五届董事会总经理职务。公司董事全体成员严格按照《董事会议事规则》、《独立董事工作制度》、《中小企业板块上市公司董事行为指引》的有关规定，规范董事会的召集、召开和表决，亲自出席董事会和股东大会，积极参加相关知识的培训，熟悉有关法律法规，勤勉尽责。

（四）关于监事与监事会

公司严格按照《公司法》、《公司章程》和《监事会议事规则》规定的选聘程序选举监事。2009年1月1日，公司选举产生第四届监事会，成员三名，其中职工代表监事一名。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。2014年2月12日郭雷先生申请辞去第五届监事会监事职务。2014年2月12日，公司召开职工代表大会，选举田冉先生担任第五届监事会职工代表监事，任期至第五届监事会任期届满之日止。公司监事会全体成员严格按照《公司章程》、《监事会议事规则》的规定，规范监事会的召集、召开和表决；认真履行职责，诚信、勤勉、尽责地对公司财务以及董事、高级管理人员履行职责的合法、合规性进行监督，维护公司及股东的合法权益。

（五）关于绩效评价和激励约束机制

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

（六）关于信息披露与透明度

公司严格按照《信息披露管理制度》和《投资者关系管理制度》的要求，明确董事长是公司信息披露的第一责任人，董事会秘书是公司信息披露的主要责任人，董事会秘书负责信息披露工作、接待投资者来访和咨询，严格按照有关规定真实、准确、完整、及时地披露有关信息。公司指定《证券时报》、巨潮资讯网站（www.cninfo.com.cn）为信息披露媒体，确保所有投

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

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。

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异

□ 是 √ 否

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

公司治理专项活动开展情况以及内幕信息知情人登记管理制度的制定、实施情况

公司根据深圳证券交易所《关于开展"加强中小企业板上市公司内控规则落实"专项活动的通知》的相关要求，对照《中小企业板上市公司内控规则落实自查表》，认真积极地开展了内控规则专项自查，并针对存在的问题制订了整改计划。公司于 2011 年 9 月 28 日召开第四届董事会第二十五次会议，审议通过了《公司内部控制规则落实情况自查表》和《关于"加强中小企业板上市公司内控规则落实"专项活动的整改计划》等议案，并于 2011 年 12 月 8 日公布了《关于内控规则落实情况整改完成的公告》（有关会议决议、自查表及整改计划详见 2011 年 9 月 30 日及 2011 年 12 月 8 日的《证券时报》、巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn）。 为提高公司的规范运作水平，增强年报信息披露的真实性、准确性、完整性和及时性，提高司年度报告信息披露的质量和透明度，强化信息披露责任意识，加大对年度报告信息披露责任人的问责力度，公司第四届董事会第十五次会议通过了《关于制定〈年报信息披露重大差错责任追究制度〉的议案》（全文于 2010 年 3 月 31 日登载于巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn）。公司董事会是内幕信息的管理机构。公司董事会授权董事会秘书为公司内幕信息保密工作责任人，证券部是内幕信息的监督、管理、登记、披露及备案的日常工作部门。公司如实、完整地记录内幕信息在公开前的报告、传递、编制、审核、披露等各环节所有内幕信息知情人名单，以及知情人知悉内幕信息的时间等相关档案。报告期内，公司未发现内幕信息知情人在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股票及其衍生品种的情况，也没有收到监管部门因上述原因而出具的查处和整改的情况。

二、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期年度股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2013 年年度股东大会	2014 年 02 月 20 日	1、《公司 2013 年度董事会工作报告》。2、《公司 2013 年度监事会工作报告》。3、《公司 2013 年度财务决算报告》。4、《公司 2013 年度利润分配方案》。5、《公司 2013 年年度报告》及摘要。6、《关于续聘 2014 年度审计机构的议案》。7、《公司 2014 年度银行借款计划》。8、《关于修改公司章程的议案》。9、《关于修	全部议案表决通过	2014 年 02 月 21 日	合肥城建发展股份有限公司《2013 年年度股东大会决议公告》、巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

		改公司〈重大决策程序规则〉的议案》。10、《关于制订公司〈对外提供财务资助管理办法〉的议案》。11、《关于对参股公司提供财务资助的议案》。			

2、本报告期临时股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引

3、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

□ 适用 √ 不适用

三、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
赵惠芳	16	16	0	0	0	否
潘立生	16	16	0	0	0	否
孔令刚	16	16	0	0	0	否
於恒强	16	16	0	0	0	否
独立董事列席股东大会次数		1				

连续两次未亲自出席董事会的说明

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

□ 是 √ 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

√ 是 □ 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

报告期内独立董事对公司的相关合理建议均被采纳。

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

1、提名委员会

2014年10月22日，提名委员会召开2014年第一次会议。公司提名委员会提名吴前求先生、王庆生先生为第五届董事会副总经理候选人。此次会议的提名结果已经第五届董事会第二十九次会议通过。

2、薪酬考核委员会

2014年1月26日，薪酬考核委员召开2014年第一次会议，会议根据薪酬考核制度对公司董事及高级管理人员进行考核，确认其薪酬情况，认为：2014年度公司总经理及其他高级管理人员经考评，认真履行了工作职责，工作业绩良好，较好地完成了年初所确定的各项工作任务。

3、审计委员会

2014年1月26日、4月11日、8月20日、10月22日，审计委员会分别召开2014年第一次至第四次会议，对公司每季度财务报表，内控审计部提交的审计工作总结等事项进行了审议，并就公司内控制度的建立健全及执行情况给予指导和意见。

在2014年年报审计工作中，审计委员会与审计机构协商确定年度财务报告审计工作时间安排，对公司财务报表进行审阅；督促审计工作进展，保持与审计会计师的联系和沟通，就审计过程中发现的问题及时交换意见，确保审计的独立性和审计工作的如期完成。同时，对审计机构的年报审计工作进行总结和评价，并建议续聘年审会计师事务所，形成决议提交董事会。

4、战略委员会

2014年1月6日、5月20日、6月3日、7月1日、8月18日、9月16日、11月17日、11月30日、12月23日，战略委员会分别召开2014年第一次至第九次会议，会议根据持续的房地产调控形势，结合自身实际，研讨公司发展战略，及时分析市场状况，对发展规划进行论证，对新项目的市场定位等问题进行讨论，其中第一次会议提出了参与合肥市肥东县经开区E1310号地块竞买的议案并经第五届董事会第十八次会议审议通过；第二次会议提出了参与合肥市高新区KD4-2号地块竞买的议案并经第五届董事会第二十二次会议审议通过；第三次会议提出了参与合肥市蜀山区W1403号地块竞买的议案以及参与合肥市瑶海区E1402号地块竞买的议案并经第五届董事会第二十三次会议审议通过；第四次会议提出了参与合肥市政务区ZWQTB-043-2号地块竞买的议案并经第五届董事会第二十五次会议审议通过；第五次会议提出了参与合肥市新站区XZQTD152号地块竞买的议案并经第五届董事会第二十六次会议审议通过；第六次会议提出了参与肥东县FD14-4号地块竞买的议案并经第五届董事会第二十八次会议审议通过；第七次会议提出了参与合肥市新站区XZQTD162地块竞买的议案、参与肥东县FD14-6号地块竞买的议案、参与肥东县FD14-9号地块竞买的议案、参与肥东县FD14-10号地块竞买的议案并经第五届董事会第三十次会议审议通过；第八次会议提出了参与肥西县[2014]20号地块竞买的议案、参与肥西县[2014]21号地块竞买的议案、参与肥西县[2014]22号地块竞买的议案并经第五届董事会第三十一次会议审议通过。第九次会议提出了参与参与肥东县FD14-11号地块竞买的议案、参与肥东县FD14-12号地块竞买的议案、关于合肥市庐阳区N1408号地块竞买的议案并经第五届董事会第三十三次会议审议通过。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

五、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

√ 是 □ 否

会议届次	召开日期	参会监事	会议议案名称	决议情况	会议决议刊登的指定网站查询索引	会议决议刊登的信息披露日期
第五届监事会第十次会议	2014 年 01 月 26 日	郑培飞 蔡子平 郭雷	《公司 2013 年度监事会工作报告》、《公司 2013 年度财务决算报告》、《公司 2013 年度利润分配预案》、《公司 2013 年年度报告》及其摘要、《公司 2013 年度内部控制自我评价报告》	通过	http://www.cninfo.com.cn	2015 年 01 月 28 日
第五届监事会第十一次会议	2014 年 04 月 11 日	郑培飞 蔡子平 田冉	《公司 2014 年第一季度报告》	通过		
第五届监事会第十二次会议	2014 年 05 月 18 日	郑培飞 蔡子平 田冉	《关于公司符合非公开发行股票条件的议案》、《关于公司 2014 年度非公开发行股票方案的议案》、《关于公司非公开发行 A 股股票预案的议案》、《关于公司前次募集资金使用情况专项报告的议案》、《关于公司非公开发行股票募集资金使用可行性报告的议案》、《关于提请股东大会授权公司董事会全权办理公司非公开发行 A 股股票具体事宜的议案》、	通过	http://www.cninfo.com.cn	2014 年 05 月 20 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

			《关于公司建立募集资金专项存储账户的议案》、《关于制订<公司未来三年（2014-2016）股东回报规划>的议案》、《关于修订<募集资金管理制度>的议案》、《关于召开公司2014年第一次临时股东大会的议案》。			
第五届监事会第十三次会议	2014 年 06 月 13 日	郑培飞 蔡子平 田冉	《关于终止非公开发行股票事项的议案》	通过	http://www.cninfo.com.cn	2014 年 06 月 14 日
第五届监事会第十四次会议	2014 年 08 月 20 日	郑培飞 蔡子平 田冉	《公司2014年半年度报告》	通过		
第五届监事会第十五次会议	2014 年 10 月 22 日	郑培飞 蔡子平 田冉	《公司2014年第三季度报告》	通过		

监事会就公司有关风险的简要意见

无

六、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

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。

七、同业竞争情况

□ 适用 √ 不适用

八、高级管理人员的考评及激励情况

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

第十节 内部控制

一、内部控制建设情况

按照《企业内部控制基本规范》和深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》等规定、相关监管部门的要求，公司结合自身的经营特点和实际状况，在董事会、管理层及全体员工的共同努力下，逐步建立起了一套较为完善的内部控制制度及必要的内部监督机制，为公司经营管理的合法合规、资产安全、财务报告及相关信息的真实、完整提供了合理保障。

二、董事会关于内部控制责任的声明

按照企业内部控制规范体系的规定，建立健全和有效实施内部控制，评价其有效性，并如实披露内部控制评价报告是公司董事会的责任。监事会对董事会建立和实施内部控制进行监督。经理层负责组织领导企业内部控制的日常运行。公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对报告内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带法律责任。

公司内部控制的目标是合理保证经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进实现发展战略。由于内部控制存在的固有局限性，故仅能为实现上述目标提供合理保证。此外，由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当，或对控制政策和程序遵循的程度降低，根据内部控制评价结果推测未来内部控制的有效性具有一定的风险。

三、建立财务报告内部控制的依据

公司依据财政部、中国证监会等五部委联合发布的《企业内部控制基本规范》及《企业内部控制应用指引》、《企业内部控制评价指引》、深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》等相关规定，结合本公司的经营管理实际状况，组织开展内部控制评价工作并对公司的内部控制体系进行持续的改进及优化，以适应不断变化的外部环境及内部管理的要求。

公司董事会根据企业内部控制规范体系对重大缺陷、重要缺陷和一般缺陷 的认定要求，结合公司规模、行业特征、风险偏好和风险承受度等因素，区分 、财务报告内部控制和非财务报告内部控制，采用定量和定性相结合的方法研究确定了适用于本公司的内部控制缺陷具体认定标准。

四、内部控制评价报告

内部控制评价报告中报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况	
报告期内未发现内部控制重大缺陷	
内部控制评价报告全文披露日期	2015 年 03 月 31 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

内部控制评价报告全文披露索引	《合肥城建发展股份有限公司 2014 年度内部控制评价报告》刊登在 2015 年 3 月 31 日的巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)。

五、内部控制审计报告或鉴证报告

不适用

六、年度报告重大差错责任追究制度的建立与执行情况

根据《公司法》、《证券法》、《公司章程》、《公司信息披露管理制度》及证监会关于开展上市公司治理专项活动等有关规定，建立了《年报信息披露重大差错责任追究制度》，明确了由于有关人员（包括公司的董事、监事、高级管理人员，公司各部门、分公司的负责人，下属全资、控股子公司的负责人，控股股东、实际控制人及其负责人，公司财务、审计部门的工作人员以及与年报信息披露工作有关的其他人员）的失职，导致信息披露违规，给公司造成严重影响或损失时，公司董事会将根据违反信息披露管理制度的行为视情节轻重给予当事人内部通报批评、经济处罚、撤职、开除等处分，甚至移交司法机关采取法律手段，追究其法律责任。进一步强化公司有关人员信息披露责任意识，确保公司信息披露质量和透明度。由于公司信息披露管理制度的严格执行。报告期内，公司没有发生重大会计差错更正、重大遗漏信息补充等情况。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

第十一节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准无保留审计意见
审计报告签署日期	2015 年 03 月 29 日
审计机构名称	华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	会审字[2015]1636 号
注册会计师姓名	王静 卢珍 姚木霞

审计报告正文

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2014年12月31日的合并及母公司资产负债表，2014年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

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2014年12月31日的合并及母公司财务状况以及2014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　　中国注册会计师：

（特殊普通合伙）　　中国注册会计师：

中国 ·北京　　中国注册会计师：

二〇一五年三月二十九日

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

流动资产：		
货币资金	796,255,177.66	774,382,155.14
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	2,808,055.19	786,287.65
预付款项	305,315,609.27	524,939,014.27
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	214,132,882.74	119,959,957.66
买入返售金融资产		
存货	4,386,995,477.06	3,526,219,267.70
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	5,705,507,201.92	4,946,286,682.42
非流动资产：		
发放贷款及垫款		
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	29,951,131.42	31,511,787.96
投资性房地产	33,010,601.32	33,958,297.44
固定资产	15,579,452.91	16,319,661.01
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

油气资产		
无形资产	130,333.27	311,083.31
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	8,550,481.75	9,400,610.94
其他非流动资产		
非流动资产合计	87,222,000.67	91,501,440.66
资产总计	5,792,729,202.59	5,037,788,123.08
流动负债：		
短期借款		
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	525,437,111.54	448,336,510.03
预收款项	1,655,941,645.55	1,708,061,129.78
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	4,528,593.05	4,300,298.05
应交税费	40,117,572.50	38,024,333.33
应付利息	3,887,568.98	2,400,408.34
应付股利		
其他应付款	65,663,256.30	64,161,341.52
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		
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	1,066,700,000.00	
其他流动负债	600,000,000.00	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

流动负债合计	3,962,275,747.92	2,265,284,021.05
非流动负债：		
长期借款	325,800,000.00	1,408,000,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	325,800,000.00	1,408,000,000.00
负债合计	4,288,075,747.92	3,673,284,021.05
所有者权益：		
股本	320,100,000.00	320,100,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	290,011,424.95	290,011,424.95
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	248,494,622.35	225,130,017.99
一般风险准备		
未分配利润	631,594,299.07	514,339,023.22
归属于母公司所有者权益合计	1,490,200,346.37	1,349,580,466.16
少数股东权益	14,453,108.30	14,923,635.87
所有者权益合计	1,504,653,454.67	1,364,504,102.03
负债和所有者权益总计	5,792,729,202.59	5,037,788,123.08

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	640,258,466.98	626,209,977.05
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	2,808,055.19	786,287.65
预付款项		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,571,887,075.37	1,163,412,816.43
存货	1,732,578,983.38	2,168,859,617.29
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	3,947,532,580.92	3,959,268,698.42
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	576,909,431.42	466,470,087.96
投资性房地产	33,010,601.32	33,958,297.44
固定资产	13,719,764.59	14,338,320.41
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	130,333.27	311,083.31
开发支出		
商誉		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

长期待摊费用		
递延所得税资产	6,982,009.98	5,738,556.41
其他非流动资产		
非流动资产合计	630,752,140.58	520,816,345.53
资产总计	4,578,284,721.50	4,480,085,043.95
流动负债：		
短期借款		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	201,691,957.95	428,750,314.42
预收款项	1,124,148,033.77	1,233,542,563.78
应付职工薪酬	4,408,354.90	4,219,329.87
应交税费	53,042,533.49	76,944,144.05
应付利息	3,505,845.31	2,400,408.34
应付股利		
其他应付款	39,011,831.73	40,265,140.94
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	1,066,700,000.00	
其他流动负债	600,000,000.00	
流动负债合计	3,092,508,557.15	1,786,121,901.40
非流动负债：		
长期借款	115,000,000.00	1,408,000,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

非流动负债合计	115,000,000.00	1,408,000,000.00
负债合计	3,207,508,557.15	3,194,121,901.40
所有者权益：		
股本	320,100,000.00	320,100,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	293,932,904.63	293,932,904.63
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	248,494,622.35	225,130,017.99
未分配利润	508,248,637.37	446,800,219.93
所有者权益合计	1,370,776,164.35	1,285,963,142.55
负债和所有者权益总计	4,578,284,721.50	4,480,085,043.95

3、合并利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	1,760,343,910.36	1,575,494,700.06
其中：营业收入	1,760,343,910.36	1,575,494,700.06
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,529,214,384.88	1,367,321,412.47
其中：营业成本	1,257,146,510.80	1,167,252,836.92
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	142,703,367.08	107,568,097.90

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

销售费用	21,743,616.82	20,917,048.72
管理费用	45,867,467.11	44,439,273.21
财务费用	53,258,160.38	22,725,884.37
资产减值损失	8,495,262.69	4,418,271.35
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）	-1,437,579.15	-172,912.04
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,560,656.54	-172,912.04
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	229,691,946.33	208,000,375.55
加：营业外收入	2,572,028.00	4,430,180.00
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出	233,314.04	49,167.52
其中：非流动资产处置损失		
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	232,030,660.29	212,381,388.03
减：所得税费用	59,871,307.65	54,646,761.04
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	172,159,352.64	157,734,626.99
归属于母公司所有者的净利润	172,629,880.21	157,954,448.73
少数股东损益	-470,527.57	-219,821.74
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	172,159,352.64	157,734,626.99
归属于母公司所有者的综合收益总额	172,629,880.21	157,954,448.73
归属于少数股东的综合收益总额	-470,527.57	-219,821.74
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.54	0.49
（二）稀释每股收益	0.54	0.49

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：元，上期被合并方实现的净利润为：元。

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

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	1,168,604,941.36	1,575,439,700.06
减：营业成本	804,155,537.52	1,167,252,836.92
营业税金及附加	101,510,694.50	107,565,017.90
销售费用	13,307,344.86	13,308,567.12
管理费用	34,824,214.95	34,634,384.99
财务费用	53,923,975.27	23,286,207.82
资产减值损失	5,447,464.52	4,194,809.29
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）	-1,437,579.15	-172,912.04
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,560,656.54	-172,912.04

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

二、营业利润（亏损以“－”号填列）	153,998,130.59	225,024,963.98
加：营业外收入	2,557,028.00	4,430,180.00
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出	195,528.36	48,000.00
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	156,359,630.23	229,407,143.98
减：所得税费用	39,536,608.43	58,109,210.39
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	116,823,021.80	171,297,933.59
五、其他综合收益的税后净额		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额	116,823,021.80	171,297,933.59
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

项目	本期发生额	上期金额发生额
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	1,705,533,820.77	2,443,290,990.93
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		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
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	18,619,457.00	10,609,126.42
经营活动现金流入小计	1,724,153,277.77	2,453,900,117.35
购买商品、接受劳务支付的现金	1,761,903,662.49	1,770,448,752.45
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	21,159,726.12	18,637,671.10
支付的各项税费	216,368,621.80	276,589,440.50
支付其他与经营活动有关的现金	202,025,542.31	40,721,688.07
经营活动现金流出小计	2,201,457,552.72	2,106,397,552.12
经营活动产生的现金流量净额	-477,304,274.95	347,502,565.23
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,029,581.39	35,905,058.00
取得投资收益收到的现金		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	125,855,767.20	6,925,833.70
投资活动现金流入小计	126,885,348.59	42,830,891.70
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	538,380.00	1,591,571.00
投资支付的现金		31,684,700.00
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	120,000,000.00	117,923,700.00
投资活动现金流出小计	120,538,380.00	151,199,971.00
投资活动产生的现金流量净额	6,346,968.59	-108,369,079.30
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	210,800,000.00	1,137,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	600,000,000.00	6,000,000.00
筹资活动现金流入小计	810,800,000.00	1,143,000,000.00
偿还债务支付的现金	226,300,000.00	1,049,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	130,553,596.76	117,122,320.27
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	356,853,596.76	1,166,122,320.27
筹资活动产生的现金流量净额	453,946,403.24	-23,122,320.27
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	-17,010,903.12	216,011,165.66
加：期初现金及现金等价物余额	758,882,155.14	542,870,989.48
六、期末现金及现金等价物余额	741,871,252.02	758,882,155.14

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
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	1,056,519,805.99	2,065,839,384.93
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	18,619,457.00	9,514,287.17
经营活动现金流入小计	1,075,139,262.99	2,075,353,672.10
购买商品、接受劳务支付的现金	550,791,938.15	661,579,738.14
支付给职工以及为职工支付的现金	18,943,968.28	16,746,852.21
支付的各项税费	177,196,898.57	235,851,196.56
支付其他与经营活动有关的现金	155,236,575.82	24,943,308.13
经营活动现金流出小计	902,169,380.82	939,121,095.04
经营活动产生的现金流量净额	172,969,882.17	1,136,232,577.06
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,029,581.39	35,905,058.00
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
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	125,008,064.05	6,287,862.14
投资活动现金流入小计	126,037,645.44	42,192,920.14
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	442,380.00	1,540,571.00
投资支付的现金	112,000,000.00	158,684,700.00
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	449,333,300.00	875,011,893.00
投资活动现金流出小计	561,775,680.00	1,035,237,164.00
投资活动产生的现金流量净额	-435,738,034.56	-993,044,243.86
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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	625,489,840.00	
筹资活动现金流入小计	625,489,840.00	1,137,000,000.00
偿还债务支付的现金	226,300,000.00	1,049,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	127,559,275.19	117,122,320.27
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	353,859,275.19	1,166,122,320.27
筹资活动产生的现金流量净额	271,630,564.81	-29,122,320.27
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	8,862,412.42	114,066,012.93
加：期初现金及现金等价物余额	610,709,977.05	496,643,964.12
六、期末现金及现金等价物余额	619,572,389.47	610,709,977.05

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	320,100,000.00				290,011,424.95				225,130,017.99		514,339,023.22	14,923,635.87	1,364,504,102.03
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	320,100,000.00				290,011,424.95				225,130,017.99		514,339,023.22	14,923,635.87	1,364,504,102.03

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									23,364,604.36		117,255,275.85	-470,527.57	140,149,352.64
（一）综合收益总额											172,629,880.21	-470,527.57	172,159,352.64
（二）所有者投入和减少资本													
1．股东投入的普通股													
2．其他权益工具持有者投入资本													
3．股份支付计入所有者权益的金额													
4．其他													
（三）利润分配									23,364,604.36		-55,374,604.36		-32,010,000.00
1．提取盈余公积									23,364,604.36		-23,364,604.36		
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													
（四）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													
（五）专项储备													
1．本期提取													
2．本期使用													
（六）其他													
四、本期期末余额	320,10				290,011				248,494		631,594	14,453,	1,504,6

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

	0,000.00				,424.95				,622.35		,299.07	108.30	53,454.67

上期金额

单位：元

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	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
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	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）									34,259,586.72		107,689,862.01	-219,821.74	141,729,626.99
（一）综合收益总额											157,954,448.73	-219,821.74	157,734,626.99
（二）所有者投入和减少资本													
1．股东投入的普通股													
2．其他权益工具持有者投入资本													
3．股份支付计入所有者权益的金额													
4．其他													
（三）利润分配									34,259,		-50,264,		-16,005,

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

									586.72		586.72		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．对所有者（或股东）的分配											-16,005,000.00		-16,005,000.00
4．其他													
（四）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													
（五）专项储备													
1．本期提取													
2．本期使用													
（六）其他													
四、本期期末余额	320,100,000.00				290,011,424.95				225,130,017.99		514,339,023.22	14,923,635.87	1,364,504,102.03

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	320,100,000.00				293,932,904.63				225,130,017.99	446,800,219.93	1,285,963,142.55
加：会计政策变更											
前期差错更正											

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

其他											
二、本年期初余额	320,100,000.00				293,932,904.63				225,130,017.99	446,800,219.93	1,285,963,142.55
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									23,364,604.36	61,448,417.44	84,813,021.80
（一）综合收益总额										116,823,021.80	116,823,021.80
（二）所有者投入和减少资本											
1．股东投入的普通股											
2．其他权益工具持有者投入资本											
3．股份支付计入所有者权益的金额											
4．其他											
（三）利润分配									23,364,604.36	-55,374,604.36	-32,010,000.00
1．提取盈余公积									23,364,604.36	-23,364,604.36	
2．对所有者（或股东）的分配										-32,010,000.00	-32,010,000.00
3．其他											
（四）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											
（五）专项储备											
1．本期提取											
2．本期使用											
（六）其他											

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

四、本期期末余额	320,100,000.00				293,932,904.63				248,494,622.35	508,248,637.37	1,370,776,164.35

上期金额

单位：元

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	320,100,000.00				293,932,904.63				190,870,431.27	325,766,873.06	1,130,670,208.96
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	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）									34,259,586.72	121,033,346.87	155,292,933.59
（一）综合收益总额										171,297,933.59	171,297,933.59
（二）所有者投入和减少资本											
1．股东投入的普通股											
2．其他权益工具持有者投入资本											
3．股份支付计入所有者权益的金额											
4．其他											
（三）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．对所有者（或股东）的分配										-16,005,000.00	-16,005,000.00
3．其他											

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

（四）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											
（五）专项储备											
1．本期提取											
2．本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	320,100,000.00				293,932,904.63				225,130,017.99	446,800,219.93	1,285,963,142.55

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2,670.00万股，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。

公司总部的经营地址：安徽省合肥市蜀山区潜山路100号琥珀五环国际A座10-14层。

法定代表人：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）。

（1）本公司本期纳入合并范围的子公司

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

序号	子公司全称	子公司简称	持股比例(%)	
			直接	间接
1	合肥城建蚌埠置业有限公司	蚌埠置业	100.00	
2	合肥城建巢湖置业有限公司	巢湖置业	80.00	
3	合肥城建广德置业有限公司	广德置业	100.00	
4	合肥城建琥珀置业有限公司	琥珀置业	100.00	
5	宣城新天地置业有限公司	宣城置业	100.00	
6	安徽琥珀物业服务有限公司	琥珀物业	100.00	
7	合肥城建东庐置业有限公司	东庐置业	100.00	

上述子公司具体情况详见“在其他主体中的权益”。

（2）本公司本期合并财务报表范围变化

本期新增子公司：

序号	子公司全称	子公司简称	本期纳入合并范围原因
1	安徽琥珀物业服务有限公司	琥珀物业	新设
2	合肥城建东庐置业有限公司	东庐置业	新设

本期无减少子公司情况。

本期新增子公司的具体情况详见本附注六“合并范围的变更”。

四、财务报表的编制基础

1、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、持续经营

本公司对自报告期末起12个月的持续经营能力进行了评估，未发现影响本公司持续经营能力的事项，本公司以持续经营为基础编制财务报表是合理的。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

本公司下列重要会计政策、会计估计根据企业会计准则制定。未提及的业务按企业会计准则中相关会计政策执行。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

1、遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、所有者权益变动和现金流量等有关信息。

2、会计期间

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

3、营业周期

本公司正常营业周期为一年。

4、记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

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，在合并日按取得被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。其中，对于被合并方与本公司在企业合并前采用的会计政策不同的，基于重要性原则统一会计政策，即按照本公司的会计政策对被合并方资产、负债的账面价值进行调整。本公司在企业合并中取得的净资产账面价值与所支付对价的账面价值之间存在差额的，首先调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）的余额不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

（2）非同一控制下的企业合并

本公司在企业合并中取得的被购买方各项可辨认资产和负债，在购买日按其公允价值计量。其中，对于被购买方与本公司在企业合并前采用的会计政策不同的，基于重要性原则统一会计政策，即按照本公司的会计政策对被购买方资产、负债的账面价值进行调整。本公司在购买日的合并成本大于企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债公允价值的差额，确认为商誉；如果合并成本小于企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债公允价值的差额，首先对合并成本以及在企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债的公允价值进行复核，经复核后合并成本仍小于取得的被购买方可辨认资产、负债公允价值的，其差额确认为合并当期损益。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

6、合并财务报表的编制方法

（1）合并范围的确定

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，不仅包括根据表决权（或类似表决权）本身或者结合其他安排确定的子公司，也包括基于一项或多项合同安排决定的结构化主体。

控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。子公司是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等），结构化主体是指在确定其控制方时没有将表决权或类似权利作为决定性因素而设计的主体（注：有时也称为特殊目的主体）。

（2）合并财务报表的编制方法

本公司以自身和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。

本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

①合并母公司与子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流等项目。

②抵销母公司对子公司的长期股权投资与母公司在子公司所有者权益中所享有的份额。

③抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响。内部交易表明相关资产发生减值损失的，应当全额确认该部分损失。

④站在企业集团角度对特殊交易事项予以调整。

（3）报告期内增减子公司的处理

①增加子公司或业务

A.同一控制下企业合并增加的子公司或业务

（a）编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的期初数，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

（b）编制合并利润表时，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

（c）编制合并现金流量表时，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

B.非同一控制下企业合并增加的子公司或业务

（a）编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。

（b）编制合并利润表时，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。

（c）编制合并现金流量表时，将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

②处置子公司或业务

A.编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。

B.编制合并利润表时，将该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表。

C.编制合并现金流量表时将该子公司以及业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司合营安排分为共同经营和合营企业。

（1）共同经营

共同经营是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

① 确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；

② 确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；

③ 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；

④ 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；

⑤ 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

（2）合营企业

合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

8、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。

9、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易时折算汇率的确定方法

本公司外币交易初始确认时采用交易发生日的即期汇率或即期汇率的近似汇率折算为记

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

账本位币。

（2）资产负债表日外币货币性项目的折算方法

在资产负债表日，对于外币货币性项目，采用资产负债表日的即期汇率折算。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。

（3）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列示“其他综合收益”。

④外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率或即期汇率的近似汇率折算。汇率变动对现金的影响额应当作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

10、金融工具

（1）金融资产的分类

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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，前者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投资。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

应收款项主要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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

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。

可供出售金融资产是外币货币性金融资产的，其形成的汇兑损益应当计入当期损益。采用实际利率法计算的可供出售债务工具投资的利息，计入当期损益；可供出售权益工具投资的现金股利，在被投资单位宣告发放股利时计入当期损益。资产负债表日，可供出售金融资产以公允价值计量，且其变动计入其他综合收益。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）金融负债的分类

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）金融资产的重分类

因持有意图或能力发生改变，使某项投资不再适合划分为持有至到期投资的，本公司将其重分类为可供出售金融资产，并以公允价值进行后续计量。持有至到期投资部分出售或重分类的金额较大，且不属于《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》第十六条所指的例外情况，使该投资的剩余部分不再适合划分为持有至到期投资的，本公司应当将该投资的剩余部分重分类为可供出售金融资产，并以公允价值进行后续计量，但在本会计年度及以后两个完整的会计年度内不再将该金融资产划分为持有至到期投资。

重分类日，该投资的账面价值与公允价值之间的差额计入其他综合收益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。

（4）金融负债与权益工具的区分

除特殊情况外，金融负债与权益工具按照下列原则进行区分：

①如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。有些金融工具虽然没有明确地包含交付现金或其他金融资产义务的条款和条件，但有可能通过其他条款和条件间接地形成合同义务。

②如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是发行方的金融负债；如果是后者，该工具是发行方的权益工具。在某些情况下，一项金融工具合同规定本公司须用或可用自身权益工具结算该金融工具，其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工具的数量乘以其结算时的公允价值，则无论该合同权利或合同义务的金额是固定的，还是完全或部分地基于除本公司自身权益工具的市场价格以外变量（例如利率、某种商品的价格或某项金融工具的价格）的变动而变动，该合同分类为金融负债。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

（5）金融资产转移

金融资产转移是指下列两种情形：

A.将收取金融资产现金流量的合同权利转移给另一方；

B.将金融资产整体或部分转移给另一方，但保留收取金融资产现金流量的合同权利，并承担将收取的现金流量支付给一个或多个收款方的合同义务。

①终止确认所转移的金融资产

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的，或既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，但放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产。

在判断是否已放弃对所转移金融资产的控制时，注重转入方出售该金融资产的实际能力。转入方能够单独将转入的金融资产整体出售给与其不存在关联方关系的第三方，且没有额外条件对此项出售加以限制的，表明企业已放弃对该金融资产的控制。

本公司在判断金融资产转移是否满足金融资产终止确认条件时，注重金融资产转移的实质。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额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（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）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（在此种情况下，所保留的服务资产视同未终止确认金融资产的一部分）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（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

②继续涉入所转移的金融资产

既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，且未放弃对该金融资产控制的，应当按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

③继续确认所转移的金融资产

仍保留与所转移金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，应当继续确认所转移金融资产整体，并将收到的对价确认为一项金融负债。

该金融资产与确认的相关金融负债不得相互抵销。在随后的会计期间，企业应当继续确认该金融资产产生的收入和该金融负债产生的费用。所转移的金融资产以摊余成本计量的，确认的相关负债不得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。

（6）金融负债终止确认

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。

将用于偿付金融负债的资产转入某个机构或设立信托，偿付债务的现时义务仍存在的，不终止确认该金融负债，也不终止确认转出的资产。

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。

对现存金融负债全部或部分的合同条款作出实质性修改的，终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

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。

（7）金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债应当在资产负债表内分别列示，不得相互抵销。但同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；

本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

不满足终止确认条件的金融资产转移，转出方不得将已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

（8）金融资产减值测试方法及减值准备计提方法

①金融资产发生减值的客观证据：

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金融资产的减值测试（不包括应收款项）

A．持有至到期投资减值测试

持有至到期投资发生减值时，将该持有至到期投资的账面价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。

预计未来现金流量现值，按照该持有至到期投资的原实际利率折现确定，并考虑相关担

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

保物的价值（取得和出售该担保物发生的费用予以扣除）。原实际利率是初始确认该持有至到期投资时计算确定的实际利率。对于浮动利率的持有至到期投资，在计算未来现金流量现值时可采用合同规定的现行实际利率作为折现率。

即使合同条款因债务方或金融资产发行方发生财务困难而重新商定或修改，在确认减值损失时，仍用条款修改前所计算的该金融资产的原实际利率计算。

对持有至到期投资确认减值损失后，如有客观证据表明该持有至到期投资价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关（如债务人的信用评级已提高等），原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

持有至到期投资发生减值后，利息收入按照确定减值损失时对未来现金流量进行折现采用的折现率作为利率计算确认。

B.可供出售金融资产减值测试

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。

可供出售债务工具金融资产是否发生减值，可参照上述可供出售权益工具投资进行分析判断。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。

可供出售债务工具金融资产发生减值后，利息收入按照确定减值损失时对未来现金流量进行折现采用的折现率作为利率计算确认。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

（9）金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司以主要市场的价格计量相关资产或负债的公允价值，不存在主要市场的，本公司以最有利市场的价格计量相关资产或负债的公允价值。

主要市场，是指相关资产或负债交易量最大和交易活跃程度最高的市场；最有利市场，是指在考虑交易费用和运输费用后，能够以最高金额出售相关资产或者以最低金额转移相关负债的市场。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

①估值技术

本公司采用在当期情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。本公司使用与其中一种或多种估值技术相一致的方法计量公允价值，使用多种估值技术计量公允价值的，考虑各估值结果的合理性，选取在当期情况下最能代表公允价值的金额作为公允价值。

本公司在估值技术的应用中，优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。可观察输入值，是指能够从市

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

场数据中取得的输入值。该输入值反映了市场参与者在对相关资产或负债定价时所使用的假设。不可观察输入值，是指不能从市场数据中取得的输入值。该输入值根据可获得的市场参与者在对相关资产或负债定价时所使用假设的最佳信息取得。

②公允价值层次

本公司将公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

11、应收款项

（1）单项金额重大并单独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 万元以上应收账款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	对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试。有客观证据表明其发生了减值的，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）按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	坏账准备计提方法
组合 1	账龄分析法
组合 2	其他方法

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）	5.00%	5.00%
1－2 年	10.00%	10.00%
2－3 年	20.00%	20.00%
3 年以上	50.00%	50.00%

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

（3）单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	对单项金额不重大但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。
坏账准备的计提方法	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。

12、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

各类存货的取得及发出以实际成本计价。

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。

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。

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

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。

周转材料于领用时一次性摊销。

（3）存货的盘存制度

本公司存货采用永续盘存制。

（4）存货跌价准备的计提方法

资产负债表日按成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。

在确定存货的可变现净值时，以取得的可靠证据为基础，并且考虑持有存货的目的、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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

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。

13、长期股权投资

本公司长期股权投资包括对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对合营企业的权益性投资。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，为本公司的联营企业。

（1）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排。其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位20%（含20%）以上但低于50%的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响。

（2）初始投资成本确定

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，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的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. 同一控制下的企业合并，合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的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，以购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值确定为合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

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。初始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；

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初始投资成本；

C. 通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，如果该项交换具有商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能可靠计量，则以换出资产的公允价值和相关税费作为初始投资成本，换出资产的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益；若非货币资产交换不同时具备上述两个条件，则按换出资产的账面价值和相关税费作为初始投资成本。

D. 通过债务重组取得的长期股权投资，按取得的股权的公允价值作为初始投资成本，初始投资成本与债权账面价值之间的差额计入当期损益。

（3）后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算。

①成本法

采用成本法核算的长期股权投资，追加或收回投资时调整长期股权投资的成本；被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

②权益法

按照权益法核算的长期股权投资，一般会计处理为：

本公司长期股权投资的投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

本公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；本公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，应按照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，并据以确认投资收益和其他综合收益等。本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认。

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

照原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当转入改按权益法核算的当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按公允价值计量，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

14、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

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计算折旧或摊销，投资性房地产的类别、估计的经济使用年限和预计的净残值率分别确定折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋、建筑物	35-50	3	2.77-1.94

15、固定资产

（1）确认条件

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）折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋建筑物	年限平均法	35-50	3.00%	2.77-1.94
运输设备	年限平均法	8	3.00%	12.13
其他设备	年限平均法	5	3.00%	19.40

（3）融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

本公司在租入的固定资产实质上转移了与资产有关的全部风险和报酬时确认该项固定资产的租赁为融资租赁。融资租赁取得的固定资产的成本，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者确定。融资租入的固定资产采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

间内计提折旧。

16、在建工程

（1）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。

17、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）借款费用资本化率以及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，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

18、无形资产

（1）计价方法、使用寿命、减值测试

㈠无形资产的计价方法

按取得时的实际成本入账。

㈡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。经复核，本期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

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，于在资产负债表日进行减值测试。

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，在使用寿命内采用直线法系统合理摊销，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。

（2）内部研究开发支出会计政策

19、长期资产减值

（1）长期股权投资减值测试方法及会计处理方法

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。

（2）投资性房地产减值测试方法及会计处理方法

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

计提的减值准备不得转回。

（3）固定资产的减值测试方法及会计处理方法

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。

（4）在建工程减值测试方法及会计处理方法

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。

（5）无形资产减值测试方法及会计处理方法

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：

①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；

②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；

③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。

（6）商誉减值测试

企业合并形成的商誉，至少在每年年度终了进行减值测试。本公司在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，按以下步骤处理：

首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关资产账面价值比较，确认相应的减值损失；然后再对包含商誉的资产组或者资产组这组合进行减值测试，比较这些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，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

就其差额确认减值损失。减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值；再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

20、长期待摊费用

长期待摊费用核算本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

本公司长期待摊费用在受益期内平均摊销，各项费用摊销的年限如下：

项　目	摊销年限
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、职工薪酬

（1）短期薪酬的会计处理方法

①职工基本薪酬（工资、奖金、津贴、补贴）

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

②职工福利费

本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

③医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及工会经费和职工教育经费

本公司为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为其提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

④短期带薪缺勤

本公司在职工提供服务从而增加了其未来享有的带薪缺勤权利时，确认与累积带薪缺勤相关的职工薪酬，并以累积未行使权利而增加的预期支付金额计量。本公司在职工实际发生缺勤的会计期间确认与非累积带薪缺勤相关的职工薪酬。

⑤短期利润分享计划

利润分享计划同时满足下列条件的，本公司确认相关的应付职工薪酬：

A.企业因过去事项导致现在具有支付职工薪酬的法定义务或推定义务；
B.因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务金额能够可靠估计。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

（2）离职后福利的会计处理方法

①设定提存计划

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，本公司参照相应的折现率（根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定），将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

②设定受益计划

A．确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本

根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等做出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的归属期间。本公司按照相应的折现率（根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定）将设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本。

B.确认设定受益计划净负债或净资产

设定受益计划存在资产的，本公司将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。

设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

C.确定应计入资产成本或当期损益的金额

服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中，除了其他会计准则要求或允许计入资产成本的当期服务成本之外，其他服务成本均计入当期损益。

设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息，均计入当期损益。

D.确定应计入其他综合收益的金额

重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动，包括：

（a）精算利得或损失，即由于精算假设和经验调整导致之前所计量的设定受益计划义务现值的增加或减少；

（b）计划资产回报，扣除包括在设定受益计划净负债或净资产的利息净额中的金额;

（c）资产上限影响的变动，扣除包括在设定受益计划净负债或净资产的利息净额中的金额。

上述重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动直接计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但本公司可以在权益范围内转移这些在其他综合收益中确认的金额。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

（3）辞退福利的会计处理方法

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

①企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；

②企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，参照相应的折现率（根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定）将辞退福利金额予以折现，以折现后的金额计量应付职工薪酬。

（4）其他长期职工福利的会计处理方法

①符合设定提存计划条件的

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

②符合设定受益计划条件的

在报告期末，本公司将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

A.服务成本；

B.其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额；

C.重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动。

为简化相关会计处理，上述项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

22、预计负债

（1）预计负债的的确认标准

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：

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。

（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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

23、股份支付

24、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。

25、政府补助

（1）与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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。

（2）与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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。

与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

①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；

②用于补偿公司已发生的相关费用或损失的，计入当期损益。

26、递延所得税资产/递延所得税负债

本公司通常根据资产与负债在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将应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异对所得税的影响额确认和计量递延所得税负债或递延所得税资产。本公司不对递延所得税资产和递延所得税负债进行折

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

现。

（1）递延所得税资产的确认

对于可抵扣暂时性差异，其对所得税的影响额按预计转回期间的所得税税率计算，并将该影响额确认为递延所得税资产，但是以本公司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。

同时具有下列特征的交易或事项中因资产或负债的初始确认所产生的可抵扣暂时性差异对所得税的影响额不确认为递延所得税资产：

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）。

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，同时满足下列两项条件的，其对所得税的影响额（才能）确认为递延所得税资产：

A. 暂时性差异在可预见的未来很可能转回；

B. 未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额；

资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前期间未确认的递延所得税资产。

在资产负债表日，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）递延所得税负债的确认

本公司所有应纳税暂时性差异均按预计转回期间的所得税税率计量对所得税的影响，并将该影响额确认为递延所得税负债，但下列情况的除外：

①因下列交易或事项中产生的应纳税暂时性差异对所得税的影响不确认为递延所得税负债：

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本公司对与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，其对所得税的影响额一般确认为递延所得税负债，但同时满足以下两项条件的除外：

A.本公司能够控制暂时性差异转回的时间；

B.该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

（3）特定交易或事项所涉及的递延所得税负债或资产的确认

①与企业合并相关的递延所得税负债或资产

非同一控制下企业合并产生的应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异，在确认递延所得税负债或递延所得税资产的同时，相关的递延所得税费用（或收益），通常调整企业合并中所确认的商誉。

②直接计入所有者权益的项目

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的当期所得税和递延所得税，计入所有者权益。暂时性差异对所得税的影响计入所有者权益的交易或事项包括：可供出售金融资产公允价值变动等形成的其他综合收益、会计政策变更采用追溯调整法或对前期（重要）会计差错更正差异追溯重述法调整期初留存收益、同时包含负债成份及权益成份的混合金融工具在初始确认时计入所有者权益等。

③可弥补亏损和税款抵减

A.本公司自身经营产生的可弥补亏损以及税款抵减

可抵扣亏损是指按照税法规定计算确定的准予用以后年度的应纳税所得额弥补的亏损。对于按照税法规定可以结转以后年度的未弥补亏损（可抵扣亏损）和税款抵减，视同可抵扣暂时性差异处理。在预计可利用可弥补亏损或税款抵减的未来期间内很可能取得足够的应纳税所得额时，以很可能取得的应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产，同时减少当期利润表中的所得税费用。

B.因企业合并而形成的可弥补的被合并企业的未弥补亏损

在企业合并中，本公司取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所得税资产确认条件的，不予以确认。购买日后12个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产，计入当期损益。

④合并抵销形成的暂时性差异

本公司在编制合并财务报表时，因抵销未实现内部销售损益导致合并资产负债表中资产、负债的账面价值与其在所属纳税主体的计税基础之间产生暂时性差异的，在合并资产负债表中确认递延所得税资产或递延所得税负债，同时调整合并利润表中的所得税费用，但与直接计入所有者权益的交易或事项及企业合并相关的递延所得税除外。

⑤以权益结算的股份支付

如果税法规定与股份支付相关的支出允许税前扣除，在按照会计准则规定确认成本费用的期间内，本公司根据会计期末取得信息估计可税前扣除的金额计算确定其计税基础及由此产生的暂时性差异，符合确认条件的情况下确认相关的递延所得税。其中预计未来期间可税前扣除的金额超过按照会计准则规定确认的与股份支付相关的成本费用，超过部分的所得税影响应直接计入所得税权益。

27、其他重要的会计政策和会计估计

28、重要会计政策和会计估计变更

（1）重要会计政策变更

√ 适用 □ 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
2014 年 1 月至 7 月，财政部发布了《企		本公司于 2014 年 7 月 1 日开始执行前述

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

业会计准则第 2 号——长期股权投资》（修订）、《企业会计准则第 9 号——职工薪酬》（修订）、《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》（修订）、《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》（修订）、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（修订）、《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》、《企业会计准则第 40 号——合营安排》、《企业会计准则第 41 号——在其他主体中权益的披露》等 8 项会计准则。除《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（修订）在 2014 年度及以后期间的财务报告中使用外，上述其他会计准则于 2014 年 7 月 1 日起施行。		除金融工具列报准则以外的 7 项新颁布或修订的企业会计准则，在编制 2014 年年度财务报告时开始执行金融工具列报准则，并根据各准则衔接要求进行了调整，但该调整事项不影响到本公司的所有者权益项目。

（2）重要会计估计变更

□ 适用 √ 不适用

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
营业税	按房地产销售收入及房屋、车库出租收入	5%
城市维护建设税	实际缴纳流转税额	7%、5%
企业所得税	应纳所得额	25%
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。	税率：实行四级超率累进税率。普通标准住宅项目，增值额未超过扣除项目金额 20%的部分，税率为 0%；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%。
教育费附加、地方教育费附加	实际缴纳流转税额	3%、2%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

2、税收优惠

本公司本期无享受税收优惠情况。

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	66,839.32	49,731.01
银行存款	740,482,068.49	757,703,480.78
其他货币资金	55,706,269.85	16,628,943.35
合计	796,255,177.66	774,382,155.14

其他说明

期末受限货币资金余额为54,383,925.64元，除此之外，期末货币资金中无因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款。

2、衍生金融资产

□ 适用 √ 不适用

3、应收账款

（1）应收账款分类披露

单位： 元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	2,955,847.57	100.00%	147,792.38	5.00%	2,808,055.19	827,671.21	100.00%	41,383.56	5.00%	786,287.65
合计	2,955,847.57	100.00%	147,792.38	5.00%	2,808,055.19	827,671.21	100.00%	41,383.56	5.00%	786,287.65

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

□ 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

单位： 元

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内小计	2,955,847.57	147,792.38	5.00%
合计	2,955,847.57	147,792.38	5.00%

确定该组合依据的说明：

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：

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 106,408.82 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位： 元

单位名称	收回或转回金额	收回方式

（3）本期实际核销的应收账款情况

单位： 元

项目	核销金额

其中重要的应收账款核销情况：

单位： 元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生

应收账款核销说明：

（4）按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
安徽百大合家福连锁超市股份有限公司	2,955,847.57	100.00	147,792.38
合　　计	2,955,847.57	100.00	147,792.38

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

（5）因金融资产转移而终止确认的应收账款

（6）转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

4、预付款项

（1）预付款项按账龄列示

单位： 元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	285,413,129.86	93.48%	524,939,014.27	100.00%
1 至 2 年	19,902,479.41	6.52%		
合计	305,315,609.27	--	524,939,014.27	--

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

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。

（2）按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	金 额	占预付账款期末余额合计数的比例(%)
肥东县非税收入管理局	270,000,000.00	88.43
巢湖市国土资源局	19,902,479.41	6.52
合肥鑫振衡贸易有限公司	14,348,758.00	4.70
合 计	304,251,237.41	99.65

其他说明：

预付款项期末余额较期初下降41.84%，主要系上期预付土地款在本期转入开发成本所致。

5、其他应收款

（1）其他应收款分类披露

单位： 元

类别	期末余额	期初余额

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	226,768,774.81	100.00%	12,635,892.07	5.57%	214,132,882.74	127,235,533.44	100.00%	7,275,575.78	5.72%	119,959,957.66
合计	226,768,774.81	100.00%	12,635,892.07	5.57%	214,132,882.74	127,235,533.44	100.00%	7,275,575.78	5.72%	119,959,957.66

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，按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	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内小计	219,965,032.31	10,998,251.62	5.00%
1 至 2 年	3,624,577.00	362,457.70	10.00%
2 至 3 年	1,048,000.00	209,600.00	20.00%
3 年以上	2,131,165.50	1,065,582.75	50.00%
合计	226,768,774.81	12,635,892.07	5.57%

确定该组合依据的说明：

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

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 5,360,316.29 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位： 元

单位名称	转回或收回金额	收回方式

（3）其他应收款按款项性质分类情况

单位： 元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

往来款	117,923,700.00	117,923,700.00
保证金	104,677,704.42	6,822,042.50
备用金及其他	4,167,370.39	2,489,790.94
合计	226,768,774.81	127,235,533.44

（4）按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位： 元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
三亚丰乐实业有限公司	往来款	117,923,700.00	1 年以内	52.00%	5,896,185.00
肥东县非税收入管理局	土地竞拍保证金	100,000,000.00	1 年以内	44.10%	5,000,000.00
广德县人民防空办公室	人防异地建设保证金	2,880,000.00	1-2 年	1.27%	288,000.00
安徽省电力公司合肥供电公司	保证金	56,500.00	1 年以内	0.02%	2,825.00
安徽省电力公司合肥供电公司	保证金	332,000.00	1-2 年	0.15%	33,200.00
安徽省电力公司合肥供电公司	保证金	870,000.00	2-3 年	0.38%	174,000.00
安徽省电力公司合肥供电公司	保证金	1,126,000.00	3 年以上	0.50%	563,000.00
安徽省电力公司肥东供电公司	保证金	739,505.90	3 年以上	0.33%	369,752.95
合计	--	223,927,705.90	--	98.75%	12,326,962.95

（5）因金融资产转移而终止确认的其他应收款

（6）转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

其他应收款期末余额较期初增长78.23%，主要系本期支付肥东县非税收入管理局土地竞拍保证金100,000,000.00元所致。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

6、存货

（1）存货分类

单位： 元

项目	期末余额			期初余额		
	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	3,488,454,595.34		3,488,454,595.34	3,064,589,412.74		3,064,589,412.74
库存商品	914,288,801.16	15,747,919.44	898,540,881.72	474,447,162.35	12,817,307.39	461,629,854.96
合计	4,402,743,396.50	15,747,919.44	4,386,995,477.06	3,539,036,575.09	12,817,307.39	3,526,219,267.70

（2）存货跌价准备

单位： 元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
库存商品	12,817,307.39	3,028,537.58		97,925.53		15,747,919.44
合计	12,817,307.39	3,028,537.58		97,925.53		15,747,919.44

7、长期股权投资

单位： 元

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
二、联营企业											
三亚丰乐实业有限公司	31,511,787.96			-1,560,656.54						29,951,131.42	
小计	31,511,787.96			-1,560,656.54						29,951,131.42	
合计	31,511,787.96			-1,560,656.54						29,951,131.42	

其他说明

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

8、投资性房地产

（1）采用成本计量模式的投资性房地产

√ 适用 □ 不适用

单位： 元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
1.期初余额	34,195,221.47			34,195,221.47
4.期末余额	34,195,221.47			34,195,221.47
1.期初余额	236,924.03			236,924.03
2.本期增加金额	947,696.12			947,696.12
（1）计提或摊销	947,696.12			947,696.12
4.期末余额	1,184,620.15			1,184,620.15
1.期末账面价值	33,010,601.32			33,010,601.32
2.期初账面价值	33,958,297.44			33,958,297.44

（2）采用公允价值计量模式的投资性房地产

□ 适用 √ 不适用

（3）未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位： 元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因

其他说明

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。

9、固定资产

（1）固定资产情况

单位： 元

项目	房屋及建筑物	机器设备	电子设备	运输设备	其他	合计
1.期初余额	15,918,590.88			7,723,673.00	2,364,498.02	26,006,761.90
2.本期增加金额				404,200.00	134,180.00	538,380.00
（1）购置				404,200.00	134,180.00	538,380.00
4.期末余额	15,918,590.88			8,127,873.00	2,498,678.02	26,545,141.90

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

1.期初余额	2,828,037.21			4,793,617.40	2,065,446.28	9,687,100.89
2.本期增加金额	441,263.40			679,236.77	158,087.93	1,278,588.10
（1）计提	441,263.40			679,236.77	158,087.93	1,278,588.10
4.期末余额	3,269,300.61			5,472,854.17	2,223,534.21	10,965,688.99
1.期末账面价值	12,649,290.27			2,655,018.83	275,143.81	15,579,452.91
2.期初账面价值	13,090,553.67			2,930,055.60	299,051.74	16,319,661.01

（2）通过经营租赁租出的固定资产

单位： 元

项目	期末账面价值
房屋	1,339,720.63
合计	1,339,720.63

（3）未办妥产权证书的固定资产情况

单位： 元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋	3,699,862.52	未办理

其他说明

10、无形资产

（1）无形资产情况

单位： 元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	其他	合计
1.期初余额				915,000.00	915,000.00
4.期末余额				915,000.00	915,000.00
1.期初余额				603,916.69	603,916.69
2.本期增加金额				180,750.04	180,750.04
（1）计提				180,750.04	180,750.04
4.期末余额				784,666.73	784,666.73
1.期末账面价值				130,333.27	130,333.27
2.期初账面价值				311,083.31	311,083.31

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

（2）未办妥产权证书的土地使用权情况

单位： 元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因

其他说明：

11、长期待摊费用

单位： 元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额

其他说明

12、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）未经抵销的递延所得税资产

单位： 元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	28,472,808.57	7,118,202.14	20,128,984.03	5,032,246.00
可抵扣亏损	1,960,487.44	490,121.86	6,884,458.43	1,721,114.61
固定资产折旧	1,643,418.99	410,854.75	1,699,515.74	424,878.93
计提工资余额	2,125,212.00	531,303.00	2,444,840.00	611,210.00
待抵扣广告费			6,444,645.60	1,611,161.40
合计	34,201,927.00	8,550,481.75	37,602,443.80	9,400,610.94

（2）以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位： 元

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产		8,550,481.75		9,400,610.94

（3）未确认递延所得税资产明细

单位： 元

项目	期末余额	期初余额

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

可抵扣亏损	7,902,277.17	3,893,026.19
子公司资产减值准备	58,795.32	5,282.70
子公司待抵扣广告费	1,809,255.00	187,264.00
合计	9,770,327.49	4,085,572.89

（4）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	期末金额	期初金额	备注
2014		18,026.77	
2015	768,107.85	768,107.85	
2016	875,908.98	875,908.98	
2017	919,615.21	919,615.21	
2018	1,311,367.38	1,311,367.38	
2019	4,027,277.75		
合计	7,902,277.17	3,893,026.19	--

其他说明：

13、应付账款

（1）应付账款列示

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
应付工程款、材料款及工程质量保证金	525,437,111.54	448,336,510.03
合计	525,437,111.54	448,336,510.03

（2）账龄超过 1 年的重要应付账款

单位： 元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
应付工程款及工程质量保证金	97,100,857.43	系未支付的工程尾款及工程质量保证金
合计	97,100,857.43	--

其他说明：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

14、预收款项

（1）预收款项列示

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
预收售房款	1,655,869,161.55	1,708,061,129.78
预收物业费	72,484.00	
合计	1,655,941,645.55	1,708,061,129.78

（2）账龄超过 1 年的重要预收款项

单位： 元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
预收售房款	441,239,528.78	尚未办理商品房移交手续，不具备收入确认条件的预收款
合计	441,239,528.78	--

15、应付职工薪酬

（1）应付职工薪酬列示

单位： 元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	4,300,298.05	22,380,313.46	22,152,018.46	4,528,593.05
二、离职后福利-设定提存计划		1,598,242.42	1,598,242.42	
合计	4,300,298.05	23,978,555.88	23,750,260.88	4,528,593.05

（2）短期薪酬列示

单位： 元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	2,444,840.00	17,056,745.72	17,376,373.72	2,125,212.00
2、职工福利费		1,283,455.60	1,283,455.60	
3、社会保险费		1,003,416.18	1,003,416.18	
其中：医疗保险费		846,296.24	846,296.24	
工伤保险费		78,582.04	78,582.04	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

生育保险费		78,537.90	78,537.90	
4、住房公积金		2,291,395.00	2,291,395.00	
5、工会经费和职工教育经费	1,855,458.05	745,300.96	197,377.96	2,403,381.05
合计	4,300,298.05	22,380,313.46	22,152,018.46	4,528,593.05

（3）设定提存计划列示

单位： 元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		1,429,717.75	1,429,717.75	
2、失业保险费		168,524.67	168,524.67	
合计		1,598,242.42	1,598,242.42	

其他说明：

16、应交税费

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
营业税	-41,532,626.12	-47,389,082.44
企业所得税	-27,929,240.96	-5,285,497.22
城市维护建设税	-2,651,035.22	-2,694,174.71
土地使用税	3,408,982.23	2,401,892.56
教育费附加	-981,319.02	-791,534.06
地方教育费附加	-654,212.69	-527,689.38
印花税	253,745.88	621,420.72
代扣代缴税款	809,202.25	1,586,506.41
土地增值税	108,598,859.96	89,606,171.51
其他	795,216.19	496,319.94
合计	40,117,572.50	38,024,333.33

其他说明：

17、应付利息

单位： 元

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	2,554,235.65	2,400,408.34
合肥市国有资产控股有限公司借款利息	1,333,333.33	
合计	3,887,568.98	2,400,408.34

重要的已逾期未支付的利息情况：

单位： 元

借款单位	逾期金额	逾期原因

其他说明：

应付利息期末余额较期初增长61.95%，主要系非项目借款增加，利息费用相应增加所致。

18、其他应付款

（1）按款项性质列示其他应付款

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
子公司向少数股东借款	22,600,000.00	22,600,000.00
办证费	26,570,479.05	26,476,260.18
保证金	5,415,922.83	5,910,260.43
其他	11,076,854.42	9,174,820.91
合计	65,663,256.30	64,161,341.52

（2）账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位： 元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
往来款	22,600,000.00	子公司与少数股东往来款
合计	22,600,000.00	--

其他说明

19、一年内到期的非流动负债

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	1,066,700,000.00	
合计	1,066,700,000.00	

其他说明：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

20、其他流动负债

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
合肥市国有资产控股有限公司借款	600,000,000.00	
合计	600,000,000.00	

短期应付债券的增减变动：

单位： 元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	其他	期末余额

其他说明：

系公司向合肥市国有资产控股有限公司借入的短期借款，借款期限自2014年12月1日至2015 年11月30日止，年利率为 8.00%。

21、长期借款

（1）长期借款分类

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	210,800,000.00	629,000,000.00
保证借款	115,000,000.00	179,000,000.00
信用借款		600,000,000.00
合计	325,800,000.00	1,408,000,000.00

长期借款分类的说明：

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	年利率（%）	期末余额
建设银行三孝口支行	2014/9/30	2017/9/29	人民币	6.519	210,800,000.00
中信合肥潜山路支行	2013/3/4	2016/3/4	人民币	6.458	37,500,000.00
中信合肥潜山路支行	2013/3/14	2016/3/12	人民币	6.765	77,500,000.00
合 计					325,800,000.00

其他说明，包括利率区间：

22、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减（+、—）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

股份总数	320,100,000.00						320,100,000.00

其他说明：

23、资本公积

单位： 元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（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

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

24、盈余公积

单位： 元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	137,071,314.65	11,682,302.18		148,753,616.83
任意盈余公积	88,058,703.34	11,682,302.18		99,741,005.52
合计	225,130,017.99	23,364,604.36		248,494,622.35

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本期盈余公积增加系本公司按《公司法》及本公司章程有关规定，分别按本期净利润10％提取法定盈余公积金与任意盈余公积金。

25、未分配利润

单位： 元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	514,339,023.22	406,649,161.21
调整后期初未分配利润	514,339,023.22	406,649,161.21
加：本期归属于母公司所有者的净利润	172,629,880.21	157,954,448.73
减：提取法定盈余公积	11,682,302.18	17,129,793.36
提取任意盈余公积	11,682,302.18	17,129,793.36
应付普通股股利	32,010,000.00	16,005,000.00
期末未分配利润	631,594,299.07	514,339,023.22

调整期初未分配利润明细：

1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0.00 元。

2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0.00 元。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0.00 元。

4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0.00 元。

5)、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

26、营业收入和营业成本

单位： 元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,757,598,113.00	1,256,038,581.52	1,571,702,428.85	1,166,940,106.89
其他业务	2,745,797.36	1,107,929.28	3,792,271.21	312,730.03
合计	1,760,343,910.36	1,257,146,510.80	1,575,494,700.06	1,167,252,836.92

27、营业税金及附加

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	88,017,185.82	78,774,735.00
城市维护建设税	6,130,574.38	5,514,231.41
教育费附加	2,640,515.57	2,363,297.07
土地增值税	43,831,874.95	19,239,922.15
地方教育费附加	1,760,343.72	1,575,439.72
房产税	322,872.64	100,472.55
合计	142,703,367.08	107,568,097.90

其他说明：

28、销售费用

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
广告费	10,999,185.30	11,020,575.27
看护费	2,228,094.00	1,114,247.00
办证费	1,351,771.79	790,578.61
房屋维修费	4,078,887.29	3,908,523.20
水电气费	864,587.17	1,056,784.40
其他	2,221,091.27	3,026,340.24
合计	21,743,616.82	20,917,048.72

其他说明：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

29、管理费用

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	23,978,555.88	22,207,393.54
税金	8,620,809.25	6,164,828.84
业务招待费	1,300,645.30	2,521,860.90
中介机构及信息披露费	2,008,400.00	2,174,146.30
办公费	1,693,275.19	1,115,386.91
固定资产折旧	1,278,588.10	1,401,593.27
差旅费	824,166.25	997,042.52
车辆使用费	1,400,160.71	1,220,785.01
其他	4,762,866.43	6,636,235.92
合计	45,867,467.11	44,439,273.21

其他说明：

30、财务费用

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	58,740,833.42	28,768,645.59
减：利息收入	5,855,767.20	6,925,833.70
利息净支出	52,885,066.22	21,842,811.89
银行手续费及其他	373,094.16	883,072.48
合计	53,258,160.38	22,725,884.37

其他说明：

财务费用本期发生额较上期增长134.35%，主要系非项目借款增加，利息费用相应增加所致。

31、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	5,466,725.11	4,301,171.12
二、存货跌价损失	3,028,537.58	117,100.23
合计	8,495,262.69	4,418,271.35

其他说明：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

32、投资收益

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-1,560,656.54	-172,912.04
处置长期股权投资产生的投资收益	123,077.39	
合计	-1,437,579.15	-172,912.04

其他说明：

33、营业外收入

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	2,120,034.00		2,120,034.00
其他	451,994.00	4,430,180.00	451,994.00
合计	2,572,028.00	4,430,180.00	2,572,028.00

计入当期损益的政府补助：

单位： 元

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
琥珀名城可再生能源应用示范补助	1,410,725.00		与收益相关
琥珀新天地可再生能源应用示范补助	262,000.00		与收益相关
琥珀名城龙岗路拆迁补偿款	447,309.00		与收益相关
合计	2,120,034.00		--

其他说明：

34、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
对外捐赠	60,000.00	48,000.00	60,000.00
其他	173,314.04	1,167.52	117,544.04
合计	233,314.04	49,167.52	233,314.04

其他说明：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

35、所得税费用

（1）所得税费用表

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	59,021,178.46	59,238,769.76
递延所得税费用	850,129.19	-4,592,008.72
合计	59,871,307.65	54,646,761.04

（2）会计利润与所得税费用调整过程

单位： 元

项目	本期发生额
利润总额	232,030,660.29
按法定/适用税率计算的所得税费用	58,007,665.07
调整以前期间所得税的影响	-87,875.81
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	530,329.74
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	1,421,188.65
所得税费用	59,871,307.65

其他说明

36、现金流量表项目

（1）收到的其他与经营活动有关的现金

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
收保证金	15,500,000.00	1,094,839.25
代收代付款项		5,084,107.17
违约罚金	436,994.00	4,430,180.00
政府补助	2,120,034.00	
租金收入	562,429.00	
合计	18,619,457.00	10,609,126.42

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

（2）支付的其他与经营活动有关的现金

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
土地竞拍保证金	154,383,925.64	
代收代付款	12,602,484.67	
期间费用现金支出	34,172,541.83	35,391,354.59
往来款		5,233,104.59
其他	866,590.17	97,228.89
合计	202,025,542.31	40,721,688.07

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	本期发生额	上期发生额
存款利息收入	5,855,767.20	6,925,833.70
收联营公司往来款	120,000,000.00	
合计	125,855,767.20	6,925,833.70

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	本期发生额	上期发生额
付联营公司往来款	120,000,000.00	117,923,700.00
合计	120,000,000.00	117,923,700.00

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	本期发生额	上期发生额
子公司收到少数股东借款		6,000,000.00
向合肥市国有资产控股有限公司借款	600,000,000.00	
合计	600,000,000.00	6,000,000.00

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

（6）支付的其他与筹资活动有关的现金

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

37、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	172,159,352.64	157,734,626.99
加：资产减值准备	8,495,262.69	4,418,271.35
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,278,588.10	1,401,593.27
无形资产摊销	180,750.04	266,666.69
长期待摊费用摊销	947,696.12	236,924.03
财务费用（收益以“－”号填列）	52,885,066.22	21,842,811.89
投资损失（收益以“－”号填列）	1,437,579.15	172,912.04
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	850,129.19	-4,592,008.72
存货的减少（增加以“－”号填列）	-822,416,897.43	-552,285,642.93
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	77,691,908.43	-94,621,448.35
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	29,186,289.90	812,927,858.97
经营活动产生的现金流量净额	-477,304,274.95	347,502,565.23
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	741,871,252.02	758,882,155.14
减：现金的期初余额	758,882,155.14	542,870,989.48
现金及现金等价物净增加额	-17,010,903.12	216,011,165.66

（2）现金和现金等价物的构成

单位： 元

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

项目	期末余额	期初余额
一、现金	741,871,252.02	758,882,155.14
其中：库存现金	66,839.32	49,731.01
可随时用于支付的银行存款	740,482,068.49	757,703,480.78
可随时用于支付的其他货币资金	1,322,344.21	1,128,943.35
三、期末现金及现金等价物余额	741,871,252.02	758,882,155.14

其他说明：

38、所有权或使用权受到限制的资产

单位： 元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	54,383,925.64	保证金存款
存货	1,712,350,330.95	贷款抵押
合计	1,766,734,256.59	--

其他说明：

本公司期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，本公司子公司合肥城建琥珀置业有限公司琥珀瑞安家园项目开发用地86,341.21平方米土地使用权已被设定抵押。

八、合并范围的变更

1、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

单位名称	合并范围变动原因
安徽琥珀物业服务有限公司	新设
合肥城建东庐置业有限公司	新设

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

（1）企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例	取得方式

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

				直接	间接	
合肥城建蚌埠置业有限公司	安徽省蚌埠市	安徽省蚌埠市	房地产开发	100.00%		设立
合肥城建巢湖置业有限公司	安徽省巢湖市	安徽省巢湖市	房地产开发	80.00%		设立
合肥城建广德置业有限公司	安徽省广德县	安徽省广德县	房地产开发	100.00%		设立
合肥城建琥珀置业有限公司	安徽省合肥市	安徽省合肥市	房地产开发	100.00%		设立
宣城新天地置业有限公司	安徽省宣城市	安徽省宣城市	房地产开发	100.00%		企业合并
安徽琥珀物业服务有限公司	安徽省合肥市	安徽省合肥市	物业服务	100.00%		设立
合肥城建东庐置业有限公司	安徽省合肥市	安徽省合肥市	房地产开发	100.00%		设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

确定公司是代理人还是委托人的依据：

其他说明：

（2）重要的非全资子公司

单位： 元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
合肥城建巢湖置业有限公司	20.00%	-470,527.57		14,453,108.30

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

其他说明：

（3）重要非全资子公司的主要财务信息

单位： 元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
合肥城建巢湖	180,342,998.96	165,232.63	180,508,231.59	108,242,690.13		108,242,690.13	190,847,997.87	212,810.90	191,060,808.77	116,442,629.45		116,442,629.45

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

置业有限公司												

单位： 元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
合肥城建巢湖置业有限公司		-2,352,637.86	-2,352,637.86	-19,708,567.82		-1,099,108.70	-1,099,108.70	-10,141,414.85

其他说明：

2、在合营安排或联营企业中的权益

（1）不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位： 元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：	--	--
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
联营企业：	--	--
投资账面价值合计	29,951,131.42	31,511,787.96
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--净利润	-1,560,656.54	-172,912.04

其他说明

十、与金融工具相关的风险

本公司与金融工具相关的风险源于本公司在经营过程中所确认的各类金融资产和金融负债，包括：信用风险、流动性风险和市场风险。

本公司与金融工具相关的各类风险的管理目标和政策的制度由本公司管理层负责。经营管理层通过职能部门负责日常的风险管理。本公司内部审计部门对公司风险管理的政策和程序的执行情况进行日常监督，并且将有关发现及时报告给本公司审计委员会。

本公司风险管理的总体目标是在不过度影响公司竞争力和应变力的情况下，制定尽可能降低各类与金融工具相关风险的风险管理政策。

1、信用风险信息

本公司的信用风险主要来自货币资金、应收账款、其他应收款等。

本公司持有的货币资金，主要存放于信用良好的国有及其他银行等金融机构，管理层认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况，存在较低的信用风险；本公司应收账款主要为应收租赁款，已经采取相关政策以控制信用风险敞口；其他应收款主要为对联营公司的往来款、与获取土地相关的往来及在房地产开发过程中的各类保证金，本公司在形成债权前评价信用风险，后续定期对主要债务方信用状况进行监控，对信用记录不良的债务方采取书面催收、

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

提供担保等方式，使本公司整体信用风险在可控范围内。

本公司应收账款和其他应收款等产生的信用风险敞口的量化数据，详见各相关附注披露。

2、流动性风险信息

流动性风险为本公司在履行与金融负债有关的义务时遇到资金短缺的风险。本公司在资金正常和紧张的情况下，确保有足够的流动性来履行到期债务，且与金融机构进行融资磋商，保持一定水平的备用授信额度以降低流动性风险。

3、市场风险信息

金融工具的市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括利率风险和其他价格风险。

（1）利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司面临的市场利率变动的风险主要与本公司以浮动利率计息的借款有关。

截至2014年12月31日止，本公司以同期同档次国家基准利率或基准利率上浮一定百分比的利率计息的借款人民币1,392,500,000.00元，在其他变量不变的假设下，公司有息负债利息所依据的利率未来相应的上升或下降0.25个百分点，将导致公司利息支出增加或减少348.13万元。

（2）其他价格风险

其他价格风险，是指利率风险以外的市场价格变动而发生波动的风险，无论这些变动是由于与单项金融工具或其发行方有关的因素而引起的，还是由于与市场内交易的所有类似金融工具有关的因素而引起的。其他价格风险可源于商品价格或权益工具价格等的变化。

本公司以市场价格销售房地产商品，因此受到此等价格波动的影响。

十一、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	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
合肥市国有资产控股有限公司	安徽省合肥市	投资控股	200,000.00 万元	57.89%	57.89%

本企业的母公司情况的说明

本公司于2015年3月5日收到母公司合肥市国有资产控股有限公司的通知，根据合肥市国资国企改革的整体部署，对合肥市国有资本营运机构进行调整，拟将其持有的本公司185,316,118股国有股份无偿划转给合肥兴泰控股集团有限公司。待划转完成后，本公司的母公司将变更为合肥兴泰控股集团有限公司，本公司最终控制方仍为合肥市人民政府国有资产监督管理委员会。

本企业最终控制方是合肥市人民政府国有资产监督管理委员会。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

其他说明：

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九、在其他主体中的权益。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注九、在其他主体中的权益。。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本企业关系

其他说明

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
合肥市创新科技风险投资有限公司	控股股东全资子公司
合肥市国正资产经营有限公司	控股股东全资子公司
合肥市国控建设融资担保有限公司	控股股东全资子公司
安徽白帝集团有限公司	控股股东全资子公司

其他说明

5、关联交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位： 元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额

出售商品/提供劳务情况表

单位： 元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
合肥市国有资产控股有限公司	商品房销售	74,209,856.00	
安徽白帝集团有限公司	商品房销售	31,436,728.00	
合肥市国正资产经营有限公司	商品房销售	30,963,240.00	
合肥国控建设融资担保有限公司	商品房销售	26,237,998.00	

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

（2）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				
合肥市国有资产控股有限公司	600,000,000.00	2014 年 12 月 01 日	2015 年 11 月 30 日	借款
拆出				

（3）关键管理人员报酬

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	4,049,100.00	3,955,600.00

6、关联方应收应付款项

（1）应收项目

单位： 元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		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	117,923,700.00	5,896,185.00

（2）应付项目

单位： 元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
预收款项	合肥市国有资产控股有限公司		7,876,464.00
预收款项	合肥市创新科技风险投资有限公司	25,627,812.00	25,897,284.00
预收款项	合肥市国正资产经营有限公司		26,205,585.00
预收款项	合肥市国控建设融资担保有限公司		26,513,886.00
预收款项	安徽白帝集团有限公司		26,822,187.00
其他流动负债	合肥市国有资产控股有限公	600,000,000.00	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

	司		

十二、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

（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2014年12月31日，已支付土地出让金21,048.94万元，尚未支付的土地出让金7,567.40万元。

（2）2014年12月16日本公司与肥东县国土资源局签订了《国有建设用地使用权出让合同》，以出让方式取得了分别位于肥东县撮镇路西瑶岗路北、撮镇路与站南路交口西南角、撮镇路西日出路南的总面积为159,885.00平方米的土地三块，土地出让金总额为63,961.27万元。截止2014年12月31日，已支付土地出让金25,000.00万元，尚未支付的土地出让金38,961.27万元。

除上述事项外，截至2014年12月31日止，本公司无其他需要披露的重大承诺事项。

2、或有事项

（1）资产负债表日存在的重要或有事项

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2014年12月31日止，此项担保的金额为62,971.10万元。

除上述事项外，截至2014年12月31日止，本公司无其他需要披露的重大或有事项。

（2）公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

3、其他

十三、资产负债表日后事项

1、利润分配情况

单位： 元

拟分配的利润或股利	32,010,000.00
经审议批准宣告发放的利润或股利	32,010,000.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

2、其他资产负债表日后事项说明

本公司2015年3月29日召开的第五届董事会第三十四次会议通过2014年度利润分配预案，拟以2014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2014年度股东大会审议。

除上述事项外，截至2015年3月29日止，本公司无其他需要披露的资产负债表日后事项。

十四、其他重要事项

1、资产置换

（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，本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2014年12月31日，本公司已取得155.10亩置换建设用地，并办理了土地使用权证，余24.13亩置换土地尚未取得。

（2）其他资产置换

十五、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

（1）应收账款分类披露

单位： 元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	2,955,847.57	100.00%	147,792.38	5.00%	2,808,055.19	827,671.21	100.00%	41,383.56	5.00%	786,287.65
合计	2,955,84	100.00%	147,792.	5.00%	2,808,055	827,671	100.00%	41,383.56	5.00%	786,287.65

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

	7.57		38		.19	.21				

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

单位： 元

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内小计	2,955,847.57	147,792.38	5.00%
合计	2,955,847.57	147,792.38	5.00%

确定该组合依据的说明：

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：

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 106,408.82 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位： 元

单位名称	收回或转回金额	收回方式

2、其他应收款

（1）其他应收款分类披露

单位： 元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,583,975,866.78	100.00%	12,088,791.41	0.76%	1,571,887,075.37	1,170,384,824.51	100.00%	6,972,008.08	0.60%	1,163,412,816.43
合计	1,583,975,866.78	100.00%	12,088,791.41	0.76%	1,571,887,075.37	1,170,384,824.51	100.00%	6,972,008.08	0.60%	1,163,412,816.43

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

□ 适用 √ 不适用

组合中，按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	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内小计	218,594,019.28	10,929,700.96	5.00%
1 至 2 年	452,577.00	45,257.70	10.00%
2 至 3 年	870,000.00	174,000.00	20.00%
3 年以上	1,879,665.50	939,832.75	50.00%
合计	221,796,261.78	12,088,791.41	5.45%

确定该组合依据的说明：

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

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 5,116,783.33 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位： 元

单位名称	转回或收回金额	收回方式

（3）其他应收款按款项性质分类情况

单位： 元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	1,480,103,305.00	1,164,759,845.00
保证金	100,000,000.00	3,262,042.92
备用金及其他	3,872,561.78	2,362,936.59
合计	1,583,975,866.78	1,170,384,824.51

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

（4）按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位： 元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
合肥城建蚌埠置业有限公司	往来款	516,120,000.00	3 年以内	32.58%	
合肥城建琥珀置业有限公司	往来款	343,942,253.00	1 年以内	21.71%	
合肥城建东庐置业有限公司	往来款	170,000,000.00	1 年以内	10.73%	
宣城新天地置业有限公司	往来款	160,489,400.00	2 年以内	10.13%	
三亚丰乐实业有限公司	往来款	117,923,700.00	1 年以内	7.44%	5,896,185.00
合计	--	1,308,475,353.00	--	82.59%	5,896,185.00

3、长期股权投资

单位： 元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	546,958,300.00		546,958,300.00	434,958,300.00		434,958,300.00
对联营、合营企业投资	29,951,131.42		29,951,131.42	31,511,787.96		31,511,787.96
合计	576,909,431.42		576,909,431.42	466,470,087.96		466,470,087.96

（1）对子公司投资

单位： 元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
合肥城建蚌埠置业有限公司	180,000,000.00			180,000,000.00		
合肥城建巢湖置业有限公司	67,958,300.00			67,958,300.00		
合肥城建广德置业有限公司	60,000,000.00			60,000,000.00		
宣城新天地置业	67,000,000.00			67,000,000.00		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

有限公司						
合肥城建琥珀置业有限公司	60,000,000.00			60,000,000.00		
安徽琥珀物业服务有限公司		12,000,000.00		12,000,000.00		
合肥东庐置业有限公司		100,000,000.00		100,000,000.00		
合计	434,958,300.00	112,000,000.00		546,958,300.00		

（2）对联营、合营企业投资

单位： 元

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
二、联营企业											
三亚丰乐实业有限公司	31,511,787.96			-1,560,656.54						29,951,131.42	
小计	31,511,787.96			-1,560,656.54						29,951,131.42	
合计	31,511,787.96			-1,560,656.54						29,951,131.42	

（3）其他说明

4、营业收入和营业成本

单位： 元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,165,914,336.00	803,047,608.24	1,571,702,428.85	1,166,940,106.89
其他业务	2,690,605.36	1,107,929.28	3,737,271.21	312,730.03
合计	1,168,604,941.36	804,155,537.52	1,575,439,700.06	1,167,252,836.92

其他说明：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

5、投资收益

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-1,560,656.54	-172,912.04
处置长期股权投资产生的投资收益	123,077.39	
合计	-1,437,579.15	-172,912.04

6、其他

十六、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

√ 适用 □ 不适用

单位： 元

项目	金额	说明
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）	2,120,034.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	218,679.96	
减：所得税影响额	584,678.49	
合计	1,754,035.47	--

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、净资产收益率及每股收益

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（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	12.20%	0.54	0.54
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%	0.53	0.53

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

3、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

√ 适用 □ 不适用

单位： 元

	净利润		净资产	
	本期发生额	上期发生额	期末余额	期初余额
按中国会计准则	172,629,880.21	157,954,448.73	1,490,200,346.37	1,349,580,466.16
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

√ 适用 □ 不适用

境外会计准则名称：

单位： 元

	净利润		净资产	
	本期发生额	上期发生额	期末余额	期初余额
按中国会计准则	172,629,880.21	157,954,448.73	1,490,200,346.37	1,349,580,466.16
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，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称

4、会计政策变更相关补充资料

□ 适用 √ 不适用

5、其他

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

第十二节 备查文件目录

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

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。

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

董事长：王晓毅

合肥城建发展股份有限公司

二〇一五年三月三十一日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站