

证券代码：002208

证券简称：合肥城建

公告编号：2010008

合肥城建发展股份有限公司 2009 年年度报告摘要

§ 1 重要提示

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

本年度报告摘要摘自年度报告全文，报告全文同时刊载于巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）。投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
杨林	董事	因公出差	王晓毅

1.3 公司年度财务报告已经华普天健会计师事务所（北京）有限公司审计并被出具了标准无保留意见的审计报告。

1.4 公司负责人王晓毅、主管会计工作负责人郑培飞及会计机构负责人(会计主管人员)徐鸿声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

§ 2 公司基本情况简介

2.1 基本情况简介

股票简称	合肥城建
股票代码	002208
上市交易所	深圳证券交易所
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	安徽省合肥市长江中路 319 号仁和大厦 23-24 层
办公地址的邮政编码	230061
公司国际互联网网址	http://www.hucd.cn
电子信箱	zhangjinsheng2208@yahoo.cn; hucdtf@sina.com

2.2 联系人和联系方式

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

§ 3 会计数据和业务数据摘要

3.1 主要会计数据

单位：元

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

3.2 主要财务指标

单位：元

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

非经常性损益项目

√ 适用 □ 不适用

单位：元

非经常性损益项目	金额	附注 (如适用)
非流动资产处置损益	1,353.85	处理固定资产
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-177,797.28	营业外收支
所得税影响额	44,110.86	
合计	-132,332.57	-

3.3 境内外会计准则差异

适用 不适用

§ 4 股本变动及股东情况

4.1 股份变动情况表

单位：股

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

限售股份变动情况表

单位：股

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

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

冯培茹	20,193	20,193	0	0	首发锁定	2009年1月28日
越小军	20,193	20,193	0	0	首发锁定	2009年1月28日
韩梅	20,193	20,193	0	0	首发锁定	2009年1月28日
李萌	20,193	20,193	0	0	首发锁定	2009年1月28日
胡四宏	20,193	20,193	0	0	首发锁定	2009年1月28日
合计	120,000,000	21,244,621	0	98,755,379	—	—

4.2 前 10 名股东、前 10 名无限售条件股东持股情况表

单位：股

股东总数		11,387			
前 10 名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
合肥市国有资产控股有限公司	国家	60.17%	96,300,000	96,300,000	3,641,941
中国农业银行一大成创新成长混合型证券投资基金(LOF)	境内非国有法人	3.85%	6,153,975	0	0
中国银行—嘉实服务增值行业证券投资基金	境内非国有法人	1.32%	2,108,493	0	0
交通银行—普天收益证券投资基金	境内非国有法人	1.31%	2,100,000	0	0
中国建设银行—银华富裕主题股票型证券投资基金	境内非国有法人	1.31%	2,099,959	0	0
中国银行—银华优势企业(平衡型)证券投资基金	境内非国有法人	1.25%	2,000,041	0	0
合肥天润创业投资有限公司	境内非国有法人	1.05%	1,680,000	1,680,000	0
海通—中行—富通银行	境外法人	0.90%	1,433,332	0	0
刘晖	境内自然人	0.50%	804,300	0	0
全国社保基金六零二组合	国有法人	0.49%	792,091	0	0
前 10 名无限售条件股东持股情况					
股东名称	持有无限售条件股份数量		股份种类		
中国农业银行一大成创新成长混合型证券投资基金(LOF)	6,153,975		人民币普通股		
中国银行—嘉实服务增值行业证券投资基金	2,108,493		人民币普通股		
交通银行—普天收益证券投资基金	2,100,000		人民币普通股		
中国建设银行—银华富裕主题股票型证券投资基金	2,099,959		人民币普通股		
中国银行—银华优势企业(平衡型)证券投资基金	2,000,041		人民币普通股		
海通—中行—富通银行	1,433,332		人民币普通股		
刘晖	804,300		人民币普通股		
全国社保基金六零二组合	792,091		人民币普通股		
张东进	777,800		人民币普通股		
合肥城改投资建设集团有限公司	720,000		人民币普通股		

上述股东关联关系或一致行动的说明	上述股东中，已知第一大股东合肥市国有资产控股有限公司与其他股东不存在关联关系，也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人；未知其他股东之间是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人，也未知是否存在关联关系。
------------------	---

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

适用 不适用

4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

合肥市国有资产控股有限公司是合肥市国资委批准设立的综合性国有资产营运主体，成立于 1996 年 9 月，注册资本 6.92 亿元人民币，现有全资和控股子公司 18 家，经营范围为授权范围内的国有资本运营；权益型投资、债务型投资；信用担保服务；资产管理，理财顾问，企业策划，企业管理咨询；企业重组、兼并、收购。

4.3.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



§ 5 董事、监事和高级管理人员

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取薪酬
王晓毅	董事长	男	46	2009年01月01日	2012年01月01日	192,500	192,500	无	45.00	否
张金生	董事、总经理、董事会秘书	男	45	2009年01月01日	2012年01月01日	123,846	100,000	二级市场减持	40.50	否
郑培飞	董事、总会计师	男	48	2009年01月01日	2012年01月01日	123,846	123,846	无	31.50	否
俞能宏	董事	男	53	2009年01月01日	2012年01月01日	0	0	无	0.00	是
张牧岗	董事	男	41	2009年01月01日	2012年01月01日	0	0	无	0.00	否
杨林	董事	男	45	2009年01月01日	2012年01月01日	0	0	无	0.00	否
赵惠芳	独立董事	女	57	2009年01月	2012年01月	0	0	无	3.00	否

				01 日	01 日					
潘立生	独立董事	男	46	2009 年 01 月 01 日	2012 年 01 月 01 日	0	0	无	3.00	否
李健	独立董事	男	41	2009 年 01 月 01 日	2012 年 01 月 01 日	0	0	无	3.00	否
丰淮阳	监事会主席	男	54	2009 年 01 月 01 日	2012 年 01 月 01 日	0	0	无	31.50	否
杭昊	副总经理	男	40	2009 年 01 月 01 日	2012 年 01 月 01 日	28,269	28,269	无	31.50	否
何轶鸥	副总经理	女	33	2009 年 01 月 01 日	2012 年 01 月 01 日	26,923	26,923	无	31.50	否
袁克骏	总经济师	男	55	2009 年 01 月 01 日	2012 年 01 月 01 日	123,846	103,846	二级市场减持	31.50	否
蔡子平	监事	男	51	2009 年 01 月 01 日	2012 年 01 月 01 日	22,884	22,884	无	12.72	否
田峰	职工监事	男	33	2009 年 01 月 01 日	2012 年 01 月 01 日	18,846	18,846	无	12.85	否
合计	-	-	-	-	-	660,960	617,114	-	277.57	-

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

5.2 董事出席董事会会议情况

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

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

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

§ 6 董事会报告

6.1 管理层讨论与分析

(一) 报告期内市场总体状况和管理层对房地产行业的看法

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

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

2009 年，安徽省特别是合肥市房地产市场开发和销售情况也得到了明显改善。全年合肥住宅市场除 1 月份供应量超过销售量，表现为供大于求外，从 2 月份开始到 12 月份，每个月的销售量均大于供应量。2009 年合肥市住宅销售套数为 116028 套，供应累计套数为 91741 套，全年累积量也表现出供小于求的局面。合肥地区房地产市场需求的火爆，房屋销售价格也大幅提高：2009 年 1 月普通住宅成交价格约为 3950 元/平方米左右，到 12 月份，已上涨至大约 5160 元/平方米，上涨了 1210 元/平方米，涨幅超过 3 成，创造合肥住宅成交价格年度涨幅的最高纪录。除合肥市以外，公司现有土地储备所在的蚌埠市和巢湖市房屋销售价格均增长显著。蚌埠市住宅类商品房成交均价在 12 月中旬达到年度峰值，突破 4000 元/平方米，比较 6 月份均价 3430 元/平方米左右，半年涨幅达到了 17% 左右。巢湖市的住宅销售均价涨幅略低于安徽其他主要城市，但全年涨幅也达到了 16% 以上。

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

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

公司管理层认为，2009 年年底的房地产相关政策的调整属于房地产行业过快发展中的正常调控，目的是控制房价的非理性增长和减少市场泡沫，保障房地产行业健康的可持续发展。中国房地产市场的发展趋势不会改变，支持房地产市场未来发展的几个根本因素如中国经济的快速发展、城市化进程的加速等并未动摇。另外，尽管房地产相关政策的调整对全国范围内过热的房地产行业有所降温，但国务院对安徽地区的经济扶持政策，特别是皖江城市带承接转移示范区必将刺激区域范围内房地产行业的快速发展，是对安徽房地产行业的重大利好。皖江城市带承接转移示范区是中央实施促进中部地区崛起战略、推动区域协调发展的重大战略举措，也是安徽省首个上升到国家战略层面的发展规划，规划范围为安徽省长江流域，成员包括合肥、芜湖、马鞍山、铜陵、安庆、池州、巢湖、滁州、宣城九市全境和六安市的舒城县、金安区，共 59 个县（市、区），辐射安徽全省，对接长三角地区。公司管理层认为产业转移、工业发展将加快区域城市化进程，人口向城市的集中的最终受益者也将包括房地产行业。

(二) 报告期内公司总体经营情况

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

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

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

目外，公司土地储备近 1100 亩，规划建筑面积约 120 万平方米，为未来三至五年的发展打下了坚实基础。

报告期内，公司继续奉行“精品战略”的理念，合肥城建品牌和项目得到了行业及社会各界的认同，荣获行业主管部门和新闻媒体众多荣誉。世纪阳光花园兰阳苑太阳能热水器与建筑一体化设计获得省建设厅一等奖；琥珀名城沁园太阳能热水器与建筑一体化首开小区大规模一体化安装先河，获省建设厅二等奖，并多次接待各方参观。琥珀名城楼盘获得《江淮晨报》评选的“10 大最值得拥有楼盘”，获得《安徽市场报》和《合肥家园网》评选的“异地购房者喜爱楼盘”称号。琥珀名城沁园 9、10#楼获得安徽省建工集团（质量优良）“建工杯”；琥珀名城沁园一期 21#楼通过安徽省建工集团安全文明标准化示范工地和安徽省建工集团（质量优良）“建工杯”的验收；琥珀名城沁园二期 41-47#楼通过合肥市安全文明标准化示范工地和安徽省建工集团安全文明标准化示范工地的验收。

（三）报告期内公司主营业务及其经营状况

1. 公司的主营业务

公司主营业务为房地产开发经营，经营内容主要为普通商品住宅的开发，包括住宅、与住宅配套的商铺、车库等。公司自成立以来，专业致力于房地产开发，形成了自己独特的开发经验和区域性竞争优势，商品住宅的开发和销售是盈利的主要来源。报告期内，公司营业收入 7.48 亿元，同比增长 75.76%。当年兑现面积 18.07 万平方米，同比增长 86.67%；营业利润 1.49 亿元，同比增长 31.57%，净利润 1.11 亿元，同比增长 33.06%。其中合肥地区结算兑现收入 5.93 亿元，主要构成为世纪阳光花园兰阳苑和琥珀名城沁园项目；蚌埠地区兑现收入 1.55 亿元，为蚌埠琥珀花园一期多层项目。

单位：（人民币）万元

项目

2009 年度_2008 年度_2007 年度

_金额_占比_金额_占比_金额_占比

主营业务收入_74,787.04_99.94%_42,511.66_99.85%_41,085.96_98.24%

其他业务收入_46.46_0.06%_65.05_0.15%_735.86_1.76%

营业收入_74,833.50_100.00%_42,576.71_100.00%_41,821.82_100.00%

最近三年，公司主要项目销售收入情况如下：

单位：（人民币）万元

项目_2009 年度_2008 年度_2007 年度

世纪阳光花园_22,483.05_38,472.08_38,101.92

琥珀公寓_184.78_3,956.10_1,875.05

仁和大厦__56.40_976.36

琥珀山庄_555.22_27.08_132.63

蚌埠琥珀花园_15,472.24_-_-

琥珀名城_35,766.95_-_-

安居苑_324.80_-_-

合计_74,787.04_42,511.66_41,085.96

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

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

2. 公司的其他业务收入

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

3. 主营业务分行业、产品情况表

单位：（人民币）万元

主营业务分行业情况

分行业或分产品_营业收入_营业成本_毛利率（%）_营业收入比上年增减（%）_营业成本比上年增减（%）_毛利率比上年增减（%）

房地产业_74,787.04_49,402.11_33.94%_75.92%_118.99%_-12.99%

主营业务分产品情况

商品房销售 _74,787.04 _49,402.11 _33.94%_75.92%_118.99%_-12.99%

报告期内，公司主营业务收入 74,787.04 万元，同比增长 75.92%，主营业务成本同比上升 118.99%、主营业务毛利率同比下降 12.99%，主要原因为报告期内兑现项目结构变化所致，报告期公司合肥地区琥珀名城项目和蚌埠地区琥珀花园两个新项目占总收入的比重 68.51%，新项目的土地成本较高，售价较离市中心较近的成熟社区世纪阳光花园项目低，造成相关指标变化。

4. 主营业务分地区情况

单位：（人民币）万元

地区_营业收入_营业收入比上年增减（%）

合肥城区_59,314.80_39.53%

蚌埠地区_15,472.24_-

合计_74,787.04_75.92%

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

5. 近三年主要经营指标变动情况及原因分析

单位：（人民币）万元

_2009 年_2008 年_本年比上年增减（%）_2007 年

营业总收入 _ 74,833.50 _ 42,576.71_75.76%_ 41,821.82

利润总额 _ 14,852.99 _ 11,214.35_32.45%_ 11,348.58

归属于上市公司股东的净利润 _ 11,084.27 _ 8,322.92_33.18%_ 7,565.08

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 _ 11,097.51_ 8,389.23_32.28%_ 6,964.53

经营活动产生的现金流量净额 _ 14,283.42 _-17,071.95_183.67%_ -9,751.92

_2009 年末_2008 年末_本年末比上年末增减（%）_2007 年末

总资产 _ 217,164.71 _ 146,243.81_48.49%_ 103,920.97

归属于上市公司股东的所有者权益 _ 83,178.44 _ 75,295.17_10.47%_ 28,807.48

股本 _ 16,005.00 _ 16,005.00_- 8,000.00

报告期内，公司营业收入同比增长 75.76%，主要结转项目为合肥地区琥珀名城沁园和蚌埠地区琥珀花园。由于上述两个项目为该项目的首盘，售价不高，并且较合肥地区世纪阳光花园土地取得成本较高，毛利率同比有所下降，利润总额仅同比增长 32.45%，归属于上市公司股东的净利润同比增长 33.18%。

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

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

6. 主要供应商及客户对公司的影响

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

（1）主要供应商情况

单位：（人民币）万元

前 5 名供应商_采购金额_占年度采购金额的比例_预付账款的余额_占预付账款余额的比例_是否存在关联关系

合肥市国土资源局_21,856.32_24.25%_21,856.32_42.44%_否

蚌埠市财政支付中心_19,600.00_21.75%_19,600.00_38.06%_否

合肥市同创建设工程有限公司_1,240.05_1.38%_--_否

合肥万振建安公司_1,152.13_1.28%_--_否

安徽建工集团有限公司_1,627.53_1.81%_--_否

合计_45,476.03_50.47%

41,456.32_--

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

(2) 主要客户情况

公司的产品主要为商品住宅,个人购房者为主力客户群。由于客户多而且分散,因此前 5 名客户的销售额占全年销售额的比例不高。报告期内,公司前 5 名客户的销售额约为 1,203.07 万元,占销售总额的 1.61%。

7. 非经常性损益情况

单位:(人民币)元

项目_2009 年_2008 年_2007 年

非流动资产处置损益_1,353.85_-560.00

除上述各项之外的其他营业外收入和支出_-177,797.28_-884,119.73_21,180.00

其他符合非经常性损益定义的损益项目_--_7,264,163.00

非经常性损益总额_-176,443.43_-884,119.73_7,285,903.00

减:所得税影响额_-44,110.86_-221,029.93_1,280,426.62

减:少数股东权益影响额(税后)_--_--

归属于母公司所有者的非经常性损益净额_-132,332.57_-663,089.80_6,005,476.38

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

8. 近三年期间费用变动情况及分析

单位:(人民币)万元

_2009 年度_2008 年度_2007 年度

_金额_占比_金额_占比_金额_占比

销售费用_879.77_1.18%_743.24_1.75%_353.78_0.85%

管理费用_2,347.25_3.14%_2,265.37_5.32%_1,247.24_2.98%

财务费用_-138.73_-0.19%_-742.68_-1.74%_-362.95_-0.87%

期间费用合计_3,088.29_4.13%_2,265.93_5.32%_1,238.07_2.96%

最近三年,公司各项期间费用占营业收入的比率基本保持稳定,与同行业上市公司相比,公司的期间费用占比处于较低水平。这一方面是由于公司经营开发的区域相对集中,在合肥地区市场已经建立起了良好的口碑和产品品质形象,销售费用投入较低;另一方面得益于公司高效精干的管理模式,虽然规模不断扩大,收入不断增长,管理费用占收入比重没有出现大幅增长,企业的规模效应已明显体现;财务费用因为项目贷款利息资本化,相应财务费用为负数。随着公司的开发规模不断提高,公司销售费用和管理费用将会有所提高,公司将通过预算管理、目标责任制等管理方法严格成本控制,提升成本控制能力。

(四) 资产的主要构成分析

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

单位:(人民币)万元

项目名称_2009.12.31_2008.12.31_2007.12.31

_金额_比例_金额_比例_金额_比例

流动资产_213,879.97_98.49%_143,964.03_98.44%_102,801.54_98.92%

非流动资产_3,284.74_1.51%_2,279.78_1.56%_1,119.42_1.08%

资产总额_217,164.71_100.00%_146,243.81_100.00%_103,920.96_100.00%

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

1. 流动资产

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

单位:(人民币)万元

主要构成项目_2009 年 12 月 31 日_2008 年 12 月 31 日_2007 年 12 月 31 日

金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产	213,879.97	-	143,964.03	-	102,801.54
货币资金	49,727.09	23.25%	36,251.35	25.18%	20,847.52
预付款项	51,494.17	24.08%	37,474.59	26.03%	13,554.56
其他应收款	2,165.41	1.01%	713.43	0.50%	408.94
存货	110,493.30	51.66%	69,524.66	48.29%	67,990.51

公司近三年流动资产结构较为合理，货币资金占流动资产的比重在 20% 以上，一直以来公司的货币资金占流动资产比重较为稳定，一方面能较好地保证公司日常生产经营，同时也体现公司稳健经营的经营策略。

公司预付账款占流动资产的比重稳步提升，预付账款的主要内容为预付的土地款，预付土地款的比重提高，为未来发展和经营业绩提供了土地储备保障。

(1) 货币资金：报告期末，公司货币资金余额 49,727.09 万元，同比增长 37.17%，主要是报告期内合肥地区世纪阳光花园兰阳苑、琥珀名城沁园和蚌埠地区琥珀花园预售情况较好，回笼资金较多所致。

报告期末，货币资金明细情况如下：

单位：（人民币）万元

项目	年末余额	年初余额
库存现金	11.19	8.26
银行存款	49,033.14	36,065.83
其他货币资金	682.76	177.26
合计	49,727.09	36,251.35

报告期末，其他货币资金主要系银行按揭保证金、保函保证金及 POS 机在途资金。

(2) 预付账款：公司对于已签订土地出让合同的项目，在取得土地使用证前公司按合同约定分期支付的土地款计入预付款项。

报告期末，公司预付账款同比上升 37.41%，预付账款账龄分析情况如下：

单位：（人民币）万元

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内	43,122.02	30,929.06
1 至 2 年	2,372.15	6,545.52
2 至 3 年	6,000.00	-
3 年以上	-	-
合计	51,494.17	37,474.59

报告期末，预付账款构成的主要内容为：

单位：（人民币）万元

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	未结算原因
合肥市国土资源局	非关联方	21,856.32	1 年以内	预付土地款
蚌埠市财政支付中心	非关联方	19,600.00	1 年以内	预付土地款
巢湖市国有资本运营中心	非关联方	8,372.15	1-3 年	预付土地款
合肥市农村财政局	非关联方	899.11	1 年以内	预付土地款
合肥市财政局	非关联方	765.49	1 年以内	预付土地款
合计	-	51,493.07	-	-

报告期末，预付账款中账龄较长的 8,372.15 万元，为控股子公司合肥城建巢湖置业有限公司支付的土地出让金，目前该项目因拆迁进度缓慢土地款尚未交付完毕，现公司一方面敦促对方推进工作进度，另一方面积极进行项目论证、规划、设计，以期在取得土地之后立即投入开发。支付蚌埠市财政支付中心 1.96 亿元为根据第四届董事会第十次会议决议，于 2009 年 10 月 28 日取得的蚌埠市货场二路以南、延安路以东地块所支付的土地出让金。支付合肥市国土资源局 2.19 亿元及支付合肥市财政局及农村财政局款项为支付琥珀新天地土地款、契税及配套规费，该项目于 2010 年 1 月 20 日取得合国用（2010）第 12、13 号土地使用权证。

(3) 其他应收款：报告期内，公司其他应收款为 2,165.41 万元，同比增长 203.52%，主要为支付收购控股子公司合肥城建巢湖置业有限公司少数股东股权 795.83 万元和支付合肥市国正小额贷款有限公司新增投资 1,000 万元。合肥城建巢湖置业有限公司少数股东股权变更登记已于 2010 年 1 月完成。合肥市国正小额贷款有限公司亦于 2010 年 1 月完成增资手续。

报告期末，其他应收款按账龄分析明细如下：

单位：（人民币）万元

账龄_年末余额_年初余额

_账面余额_坏账准备_账面余额_坏账准备

_金额_比例(%)_金额_比例(%)_

1 年以内	2,023.15	92.15	11.37	649.89	85.90	32.49
1 至 2 年	158.03	7.20	15.80	106.71	14.10	10.67
2 至 3 年	14.25	0.65	2.85	-	-	-
3 年以上	-	-	-	-	-	-
合计	2,195.43	100.00	30.02	756.60	100.00	43.17

报告期末，其他应收款前五名按账龄分析如下：

单位：（人民币）万元

单位名称_与本公司关系_金额_账龄_占其他应收款总额的比例(%)

合肥市国正小额贷款有限公司_投资企业_1,000.00_1 年以内_45.55

合肥市裕邦房地产开发公司_非关联方_795.83_2 年以内_36.25

安徽省电力公司合肥供电公司_非关联方_94.30_1 年以内_4.30

闫娟_职工_48.92_1 年以内_2.23

蔡子平_职工_44.76_1 年以内_2.04

合计_-1,983.81_-90.36

其他应收款中支付安徽省电力公司合肥供电公司 94.30 万元为用电设备保证金，闫娟和蔡子平所列款项为代收代付的办证费、契税及施工用电电费。

（4）存货：公司存货主要为开发成本和开发产品，年末余额同比增加 59.91%，主要系预付账款转为开发成本以及其他在建项目的后续支出所致。

报告期末，存货明细如下：

单位：（人民币）万元

项目_年末余额_年初余额

_账面余额_跌价准备_账面价值_账面余额_跌价准备_账面价值

开发成本_79,277.73_-79,277.73_59,417.90_-59,417.90

开发产品_32,539.64_1,395.00_31,144.64_10,171.23_446.94_9,724.30

出租开发产品_70.93_-70.93_382.47_-382.47

合计_111,888.30_1,395.00_110,493.30_69,971.60_446.94_69,524.66

报告期末，存货—开发成本明细如下：

单位：（人民币）万元

项目名称_投入开发时间_年末余额_年初余额

世纪阳光花园兰阳苑_2008 年 3 月_-5,037.91

世纪阳光大厦_2007 年 5 月_14,498.97_2,695.83

琥珀名城_2008 年 3 月_41,864.73_33,513.10

蚌埠琥珀花园_2008 年 6 月_22,504.96_18,143.86

琥珀新天地_-360.60_-

巢湖琥珀山庄_-48.47_27.20

合计_-79,277.73_59,417.90

报告期内，开发成本同比上升 33.42%，主要是世纪阳光大厦和琥珀名城沁园的投入，世纪阳光大厦决算尚在办理之中。

报告期末，存货—开发产品明细如下：

单位：（人民币）万元

项目名称_竣工时间_年初余额_本年增加_本年减少_年末余额

琥珀名城沁园_2009 年_-32,397.47_25,032.54_7,364.93

蚌埠琥珀花园_2009 年_-15,182.96_11,762.77_3,420.20

世纪阳光花园_2004-2008 年_8,938.07_25,022.00_12,205.55_21,754.52
 琥珀山庄_2003 年_ 364.05 _- 364.05 _-
 琥珀公寓_2006 年_ 107.54 _- 107.54 _-
 仁和大厦_2003 年_ 761.57 _ - 761.57 _-
 合计_-10,171.23_72,602.43_50,234.02_32,539.64

报告期末，开发产品余额同比增长 219.92%，主要是由世纪阳光花园兰阳苑和琥珀名城沁园、蚌埠琥珀花园结转成本所致。本年度计提存货减值准备 1,320.34 万元，主要是公司惠顾广大业主，对车位销售定价较低，根据销售定价政策测算计提的减值准备。

2. 非流动资产：

单位：（人民币）万元

项目名称	2009-12-31	与上年相比	2008-12-31	2007-12-31
	金额	比例	金额	比例
长期股权投资	1,000.00	30.44%	0.00%	1,000.00
固定资产	1,830.54	55.73%	72.16%	1,063.26
递延所得税资产	454.19	13.83%	109.77%	216.52
非流动资产合计	3,284.73	100.00%	44.08%	2,279.78

报告期内公司的非流动资产主要由长期股权投资、固定资产和递延所得税资产构成。

最近三年，公司固定资产明细如下：

单位：（人民币）万元

项目名称	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日
	原值	净值	原值
房屋及建筑物	1,591.86	1,485.56	814.67
运输工具	542.62	289.08	499.19
通用设备	163.11	55.90	140.65
合计	2,297.59	1,830.54	1,454.52

报告期内，公司新增房屋及建筑物类固定资产 777.19 万元主要为公司仁和大厦 22 层办公楼及地下车库，为扩大生产经营所必须，公司最近三年固定资产较为稳定，未发生大幅变化，报告期内公司固定资产不存在减值迹象，故未计提减值准备。

3. 递延所得税资产：

单位：（人民币）元

项目	年末余额	年初余额
资产减值准备	3,561,548.10	1,220,535.20
固定资产折旧	480,975.68	495,199.76
计提工资余额	499,417.63	449,492.27
合计	4,541,941.41	2,165,227.23

报告期内，递延所得税为根据所得税法，对未付的工资和资产减值准备按税率计提。

4. 资产减值准备：

报告期末，资产减值准备明细如下：

单位：（人民币）元

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
坏账准备	431,651.35	-131,459.28	-	300,192.07
存货跌价准备	4,469,371.24	13,203,414.27	-	3,722,820.20
合计	4,901,022.59	13,071,954.99	-	3,722,820.20

报告期末，计提坏账准备-13.15 万元，为根据其他应收款按帐龄分析法计算冲回所致；报告期新增存货减值准备 1,320.34 万元，销售定价较低的车位，根据销售定价等资料测算计提。

（五）负债的主要构成分析

公司主要负债由流动负债构成，最近三年公司流动负债占负债总额的比例分别为 86.48%、85.74%和 78.60%。报告期末，公司负债总额同比增长 89.88%，主要为预收账款及长期借款大幅增长所致。

单位：（人民币）万元

项目名称_2009.12.31_同比上年_2008.12.31_2007.12.31

_金额_比例_金额_比例_金额_比例

流动负债_115,178.90_86.48%_91.52%_60,139.43_85.74%_58,410.34_78.60%

非流动负债_18,000.00_13.52%_8.00%_10,000.00_14.26%_15,900.00_21.40%

负债总额_133,178.90_100.00%_89.88%_70,139.43_100.00%_74,310.34_100.00%

1. 流动负债：

报告期末，公司流动负债主要由预收账款、应付账款和其他应付款构成，同比增长 91.52%，主要为预收帐款和应付帐款增长所致。具体明细如下：

单位：（人民币）万元

项目名称_2009.12.31_同比上年_2008.12.31_2007.12.31

_金额_比例_金额_比例_金额_比例

短期借款_8,000.00_6.95%_300.00%_2,000.00_3.33%_-_0.00%

应付账款_23,956.75_20.80%_161.12%_9,174.70_15.26%_9,941.39_17.02%

预收款项_70,789.70_61.46%_148.74%_28,459.70_47.32%_26,952.60_46.14%

应付职工薪酬_270.61_0.23%_21.61%_222.54_0.37%_41.88_0.07%

应交税费_7,987.20_6.93%_14.57%_6,971.31_11.59%_9,828.42_16.83%

其他应付款_4,174.64_3.62%_-22.85%_5,411.17_9.00%_3,646.05_6.24%

一年内到期的非流动负债_-_-_-7,900.00_13.14%_8,000.00_13.70%

流动负债合计_115,178.90_100.00%_91.52%_60,139.42_100.00%_58,410.34_100.00%

（1）预收账款

报告期末，公司预收账款余额为 70,789.70 万元，占流动负债的 61.46%，同比增长 148.74%，主要为商品房销售产生的预收款项。预收购房款主要项目明细如下：

单位：（人民币）元

项目名称_预计竣工时间_年末余额_年初余额_预售比例

_世纪阳光花园二期紫阳苑_已竣工_3,922,440.00_2,176,840.00_-

_世纪阳光花园三期金阳苑_已竣工_1,199,500.00_1,248,700.00_-

_世纪阳光花园四期青阳苑_已竣工_1,702,656.42_1,754,256.42_-

_世纪阳光花园五期绿阳苑_已竣工_2,577,256.08_3,798,696.08_-

_世纪阳光花园六期红阳苑_已竣工_4,983,865.00_26,035,215.35_-

_世纪阳光花园七期兰阳苑_已竣工_189,095,010.00_1,028,986.00_98.89

_世纪阳光大厦_已竣工_72,534,679.00_27,899,328.00_31.83

_琥珀名城沁园_部分已竣工，2010、2011 年分批竣工_247,566,842.20_219,549,000.20_83.74

_蚌埠琥珀花园一期_部分已竣工，2010 年全部竣工_183,719,124.00_-_99.11

_琥珀公寓_已竣工_145,000.00_649,301.50_-

_琥珀山庄_已竣工_-_456,700.52_-

_其他_已竣工_450,600.00_-_-

合计_-_707,896,972.70_284,597,024.07_-

（2）应付帐款：

报告期末，公司应付帐款余额为 239,567,486.97 元，同比增长 161.12%，主要系新增预提费用和应付工程款。新增的预提费用为本年度琥珀名城沁园和蚌埠琥珀花园竣工决算，根据规划计提的学校、幼儿园的建设费用。新增的应付工程款为合肥地区世纪阳光花园兰阳苑、琥珀名城沁园和蚌埠地区琥珀花园一期决算尚未支付的工程款。

单位：（人民币）元

项目_年末余额_年初余额

应付工程款及材料款_187,216,686.97_85,165,713.40

预提公共配套费用_52,350,800.00_6,581,298.66

合计_239,567,486.97_91,747,012.06

应付账款中无应付持有公司 5%(含 5%)以上表决权股份的股东单位及其他关联方的款项。帐龄超过 1 年的金额为 3627.43 万元，占应付账款总额的比例为 15.14%，主要系未支付的工程尾款及工程质量保证金。

（3）其他应付款

报告期末，公司其他应付款余额为 4,174.64 万元，同比下降 22.85%，主要系控股子公司合肥城建巢湖置业有限公司归还按照项目股权比例承担土地款而从股东合肥市裕邦房地产开发有限公司所借 1,340 万所致。根据合肥市裕邦房地产开发有限公司与公司签订的股权转让协议，其原持有巢湖子公司的 20%股权转让于公司，同时其原借款由合肥城建巢湖置业有限公司归还。

单位：（人民币）元

项目_年末余额_年初余额

子公司向少数股东借款_13,400,000.00_26,800,000.00

应付保证金、质保金及其他_28,346,385.26_27,311,731.18

合计_41,746,385.26_54,111,731.18

按金额排前五位的其他应付款明细：

单位：（人民币）元

单位名称_年末余额_款项性质_账龄

安徽省国际招标有限责任公司_13,400,000.00_借款_2-3 年

代收办理房产证契税及其他相关费用_ 11,983,883.20_代收款_1 年以内

安徽三建工程有限公司_ 3,238,000.00_履约保证金_2 年以内

安徽建工集团有限公司_ 1,331,200.00_履约保证金_1-2 年

合计_29,953,083.20_-_-

2. 非流动负债

报告期末，公司非流动负债余额为 18000 万元，同比增长 80%，主要系银行长期项目贷款所致。

非流动负债主要构成为：

单位：（人民币）万元

贷款单位_借款起始日_借款终止日_币种_年利率（%）_年末余额_年初余额

中国建设银行股份有限公司合肥三孝口支行_2009-02-10_2012-02-09_RMB_5.40_12,000.00_-

中信银行股份有限公司合肥分行_2009-09-11_2012-09-11_RMB_5.13_6,000.00_-

合计_-_-_-18,000.00_-

非流动负债主要性质为：

单位：（人民币）万元

项目_年末余额_年初余额

抵押借款_12,000.00_10,000.00

保证借款_6,000.00_-

合计_18,000.00_10,000.00

抵押借款为琥珀名城项目建设用地中 86,649.80 平方米土地使用权为抵押物，保证借款为合肥市国有资产控股有限公司提供的担保。

（六）偿债能力分析

公司最近三年，偿债能力指标如下：

_2009 年 12 月 31 日_2008 年 12 月 31 日_2007 年 12 月 31 日

流动比率（倍） _1.86_2.39_1.84

速动比率（倍） _0.90_1.24_0.60

资产负债比率（合并） _61.33%_47.96%_71.51%

资产负债比率（母公司） _57.11%_46.65%_71.31%

利息保障倍数（倍） _16.39_7.94_11.08

1. 资产负债率分析

报告期内，公司整体的资产负债率较低，符合公司稳健发展的特点。报告期内，商品房预收账款增长较快，占负债的比重 53.15%，该部分负债不对公司构成还本付息压力，当开发项目验收交付后，预收房款将确认为销售收入而成为公司自有资金。如果扣除预收帐款的影响，合并报表的资产负债率 28.73%，公司较低的资产负债率为公司应对金融危机和宏观政策调控带来了较大的经营空间。公司最近三年利息保障倍数分别为 16.39、7.94 和 11.08，公司具有较强的偿债能力。

2. 流动比率和速动比率分析

报告期内，公司流动比率和速动比率基本处于合理区间，流动比率和速动比率同比有所降低，主要原因系公司 2008 年发行募集资金到位，资产的整体流动性增强，货币资金、预付土地款等流动资产增长较快，但存货增长不大，致使速动比率有明显提高。报告期是公司运用募集资金和扩大规模的一年，存货余额较上年增长较大，导致速动比率较上年有所下降，流动比率也因预收帐款的快速增加而下降。这与房地产行业的经营特点有关，随着公司规模的扩大、预付土地款转存货、预收帐款向销售的转化，流动比率和速动比率呈现出相一致的变化。

从实际偿付压力看，占公司流动负债较大比重的预收款项无需实际偿付，因此短期偿债压力较小。

（七）资产周转能力分析

公司近三年及一期的资产周转速度如下表所示：

名称时间_2009 年度_2008 年度_2007 年度

存货周转率（次）	_	0.68	_	0.61	_	0.62
总资产周转率（次）	_	0.34	_	0.29	_	0.40

公司的存货周转率和总资产周转率较为平稳。主要是由房地产行业的特点决定的，房地产项目开发周期较长，从购地、规划、开工到交付使用都需要跨越几个会计年度，开发周期长导致存货余额较大以致存货周转率较低。同时由于土地取得成本的提高，新项目开发的投资规模越来越大，因此存货周转率和总资产周转率普遍较低，均属于行业正常现象。

（八）现金流量分析

报告期内，公司现金流量情况如下表所示：

单位：（人民币）万元

项目_2009 年度_上年同比_2008 年度 _2007 年度

经营活动产生的现金流量净额 _14,283.42_183.67%_-17,071.95_-9,751.92

投资活动产生的现金流量净额 _-1,386.70_-334.15%_-319.41_147.85

筹资活动产生的现金流量净额 _579.02_-98.23%_32,795.19_1,835.52

汇率变动对现金及现金等价物的影响 _-_-_-

现金及现金等价物净增加额 _13,475.73_-12.52%_15,403.83_-7,768.55

每股净现金流量(元) _0.84_-12.52%_0.96_-0.97

报告期内，公司现金及现金等价物净增加额同比下降 12.52%，主要是现金流内部结构发生了较大变化，2008 年公司募集资金到位增加了公司的筹资活动产生的现金流量净额，给报告期内公司的高速发展提供了资金支持。报告期内，合肥地区世纪阳光花园兰阳苑、琥珀名城和蚌埠地区琥珀花园的预售较好，增加经营活动的现金流入。报告期内，筹资活动现金流量净额下降 98.23%，经营活动现金流量与筹资活动现金流量的综合变动导致报告期内现金及现金等价物净额下降。

报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额 14,283.42 万元，同比增加 183.67%，主要系销售商品、提供劳务收到的现金为 11.72 亿元，购买商品、接受劳务支付的现金为 9.01 亿元，而上年同期分别为 4.41 和 4.82 亿元，在其他项目变动不大的情况下，产生净经营性现金余额 2.71 亿元。

报告期内，公司销售商品和支付劳务的现金较上年增加 7.31 亿，主要系合肥地区世纪阳光花园兰阳苑、琥珀名城沁园、蚌埠地区琥珀花园预售情况较好所致；购买商品、接受劳务支付的现金较上年增加 4.19 亿元，主要系开发项目增加所支付的工程设备款和支付土地出让金所致。报告期内，公司共支付土地出让金等费用 4.25 亿元，占当期购买商品、接受劳务支付的现金 47.16%，土地出让金的支付为公司后续发展提供了支持。

报告期内，公司投资活动产生的流入、流出金额在整个现金流量中占比很小，投资活动现金流入主要是存款利息，现金流出

为支付的合肥市国正小额贷款有限公司投资款和合肥城建巢湖置业有限公司少数股东股权款。

报告期内，公司筹资活动产生的现金流量净额同比减少 32,216.18 万元，下降 98.23%，主要系 2008 年公司公开发行股票，募集资金到账所致。

总体而言，公司目前的现金流量能够满足公司现有经营活动对资金的需求，具有较好的偿债能力。由于公司有较好的市场把握能力和优秀的项目管理能力，使公司推出的商品房能较好地适应市场需求，始终保持销售顺畅，预收款项回笼速度较快，有力地支持了公司项目资金的周转需要。

（九）主要子公司的经营情况及业绩分析

序号_被投资单位_注册资本(万元)_本公司实际投资额(万元)_母公司持股比例(%)_合计_是否合并
____直接_间接_

- 1_合肥城建蚌埠置业有限公司_2000.00_2000.00_100%_-_100%_是
2_合肥城建巢湖置业有限公司_2000.00_1200.00_60%_-_60%_是
3_合肥阳光规划建筑设计有限责任公司_50.00_50.00_100%_-_100%_是

1. 合肥城建蚌埠置业有限公司

该公司成立于 2007 年 7 月，注册资本 2000 万元，公司拥有其 100% 的股权。注册地址：蚌埠市航苑路，法定代表人：王晓毅，经营范围：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。

截至 2009 年 12 月 31 日，该公司总资产 55,352.04 万元，净资产 3,511.10 万元；2009 年度实现营业收入 15,474.74 万元，净利润 1,804.29 万元(以上财务数据已经华普天健会计师事务所(北京)有限公司审定)。

2. 合肥城建巢湖置业有限公司

该公司成立于 2007 年 7 月，注册资本 2000 万元，公司拥有其 60% 的股权。注册地址：巢湖市长江东路，法定代表人：王晓毅，经营范围：房地产开发及商品房销售、租赁、售后服务；城市基础设施及公用设施项目开发和经营；建材开发、销售；工业民用建筑技术咨询、室内装饰。(上述经营范围涉及资质证书的凭资质证书经营)

截至 2009 年 12 月 31 日，该公司总资产 8,729.12 万元，净资产 2,018.41 万元；2009 年度未实现营业收入，净利润-4.63 万元(以上财务数据已经华普天健会计师事务所(北京)有限公司审定)。

3. 合肥阳光规划建筑设计有限责任公司

该公司成立于 2007 年 5 月，注册资本 50 万元，公司拥有其 100% 的股权。注册地址：合肥市长江中路仁和大厦，法定代表人：王庆生，经营范围：规划建筑设计，房地产项目咨询，工程造价咨询，新技术新产品推广应用。目前该公司主要为公司开发的项目提供设计服务保障、技术咨询和施工现场技术支持。

截至 2009 年 12 月 31 日，该公司总资产 48.93 万元，净资产 48.85 万元；2009 年度未实现营业收入，净利润 0.0006 万元(以上财务数据已经华普天健会计师事务所(北京)有限公司审定)。

（十）公司对未来发展的展望

1. 2010 年度公司所处行业发展趋势分析

2010 年是中国房地产调控之年。公司认为在严格的中央调控和地方政府的监管下，房地产行业短期波动不可避免，但从中长期的角度来看依然能从中国经济强劲增长和城市化进程加快中获得极大的发展。当前各城市房地产市场供不应求的状况将会随着供应的逐渐回升得到缓解，政策的适当调控也将遏制部分投资需求、延缓部分刚性需求。因此公司判断中短期内国内房地产市场将逐渐趋于平稳发展的态势，不排除部分房价涨幅过快的一线城市进入调整的可能。

2. 2010 年度公司业务发展的展望

基于目前形势，2010 年公司各项工作的指导思想是：根据宏观经济形势，采取积极的经营策略，增加合肥市场的土地储备，提高企业的规模效益，保持企业业绩高速增长，提高企业的核心竞争力，提升企业品牌影响力。

进一步深化品牌建设力度是公司 2010 年工作的重点之一。2010 年公司将通过重新明确客户服务中心机构设置来优化服务资源，引进好的物业公司，以加强监督、鼓励创优等方式与物业形成战略合作伙伴关系，提高服务质量。转变营销理念，加大营销前期广告宣传力度，实现从卖产品向卖理念的转变；复制营销模式，做到销售案场资源共享，形成销售连锁化，销售现场管理标准化。此外，企业的其他业务流程和操作流程也要逐步推行标准化管理，为企业管理模式、盈利模式复制，开发项目高效运作打下坚实的基础。

在房地产行业实现节能减排，实施低碳经济，绿色发展是公司未来经济发展的要点。2010 年公司继续以开发项目为载体，通过住宅建设创新设计和产品的标准化，积极推广应用“四新”产品，做好琥珀名城和琥珀花园两个项目的国家康居示范工程和安徽省节能省地环保型住宅的建设。不断提升住宅品质和性能，持续改善城市环境状况，与低碳生活接轨，更好地为民服务，满足市场的需要，着力营造城市最适宜居住的优美环境。

公司在业务上将继续响应国家“重点发展普通商品住房”，的产业政策，以发展普通商品住宅小区建设为主营业务，适当拓展综合商务楼和小区配套商业地产的开发建设；正在开发的琥珀名城、琥珀花园等项目严格贯彻了国家的“70、90”政策，适应大众要求和市场需要，确保公司区域性房地产的龙头地位。

3. 2010 年度公司业务发展的计划

公司 2010 年计划开工面积 44 万平方米，施工面积 75 万平方米，完成合肥琥珀名城茗园、锦园，琥珀新天地一期，蚌埠琥珀花园项目二期，巢湖项目一期等项目的开工建设；采取多种销售手段，积极回笼资金，保证现金流，争取各项经济指标在 2009 年的基础上有较高速度的增长。

6.2 主营业务分行业、产品情况表

单位：万元

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

6.3 主营业务分地区情况

单位：万元

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

6.4 采用公允价值计量的项目

适用 不适用

6.5 募集资金使用情况

适用 不适用

单位：万元

募集资金总额		39,231.77		本年度投入募集资金总额		7,724.16						
变更用途的募集资金总额		0.00		已累计投入募集资金总额		37,834.87						
变更用途的募集资金总额比例		0.00%										
承诺投资项目	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额	截至期末承诺投入金额(1)	本年度投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末累计投入金额与承诺投入金额的差额(3)= (2)-(1)	截至期末投入进度 (%) (4)= (2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本年度实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
世纪阳光花园红阳苑(高层)项目	否	4,817.00	4,817.00	4,817.00	0.00	4,820.75	3.75	100.08%	2008年12月31日	524.43	是	否
世纪阳光花园兰阳苑	否	16,213.	16,213.	16,213.	7,724.1	14,814.	-1,398.0	91.38	2009年12月	3,814.79	是	否

项目		00	00	00	6	92	8	%	31 日			
琥珀名城一期项目	否	8,970.00	8,970.00	8,970.00	0.00	8,967.43	-2.57	99.97%	2009 年 08 月 31 日	5,337.95	是	否
合计	-	30,000.00	30,000.00	30,000.00	7,724.16	28,603.10	-1,396.90	-	-	9,677.17	-	-
未达到计划进度或预计收益的情况和原因(分具体项目)	无											
项目可行性发生重大变化的情况说明	无											
超募资金的金额、用途及使用进展情况	无											
募集资金投资项目实施地点变更情况	无											
募集资金投资项目实施方式调整情况	无											
募集资金投资项目先期投入及置换情况	无											
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	无											
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	无											
尚未使用的募集资金用途及去向	无											
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	公司 2008 年度根据合肥城建 200803 号“关于募集资金超额部分用于补充流动资金的公告”，将超额募集资金 9,231.77 万元补充流动资金。											

变更项目情况

适用 不适用

6.6 非募集资金项目情况

适用 不适用

单位：万元

项目名称	项目金额	项目进度	项目收益情况
合肥世纪阳光大厦	16,500.00	95%	未结转收益
蚌埠琥珀花园一期	34,500.00	100%	部分确认收益
合计	51,000.00	-	-

6.7 董事会对公司会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的原因及影响的说明

适用 不适用

6.8 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

6.9 董事会本次利润分配或资本公积金转增股本预案

公司拟以 2009 年 12 月 31 日的总股本 160,050,000 股为基数，向全体股东以资本公积金每 10 股转 5 股，以未分配利润每 10 股送 5 股，每 10 股派发现金股利人民币 0.6 元（含税）。

公司最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
2008 年	32,010,000.00	83,229,206.30	38.46%
2007 年	10,670,000.00	75,650,795.39	14.10%
2006 年	24,000,000.00	67,057,584.02	35.79%
最近三年累计现金分红金额占最近年均净利润的比例（%）			88.54%

公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

适用 不适用

§ 7 重要事项

7.1 收购资产

适用 不适用

7.2 出售资产

适用 不适用

7.1、7.2 所涉及事项对公司业务连续性、管理层稳定性的影响。

7.3 重大担保

适用 不适用

7.4 重大关联交易

7.4.1 与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

7.4.2 关联债权债务往来

适用 不适用

单位：万元

关联方	向关联方提供资金		关联方向公司提供资金	
	发生额	余额	发生额	余额
合肥城建蚌埠置业有限公司	8,512.00	28,781.64	0.00	0.00
合肥城建巢湖置业有限公司	1,340.00	5,340.00	0.00	0.00
合计	9,852.00	34,121.64	0.00	0.00

其中：报告期内上市公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额 0.00 万元，余额 0.00 万元。

7.4.3 2009 年资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

7.5 委托理财

适用 不适用

7.6 承诺事项履行情况

适用 不适用

- 1、公司控股股东及实际控制人合肥市国有资产控股有限公司承诺：“自合肥城建股票上市之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理其本次发行前已持有的合肥城建股份，也不由合肥城建收购该部分股份。”该承诺在继续履行。
- 2、公司其他股东均承诺：“自合肥城建股票上市交易之日起十二个月内，不转让或者委托他人管理其本次发行前已持有的合肥城建股份，也不由合肥城建收购该部分股份。”该承诺在继续履行。
- 3、担任公司的董事、监事、高级管理人员（燕永义、王晓毅、张金生、陈奇梅、蒋业超、袁克骏、郑培飞、蔡子平、田峰）承诺：“除前述锁定期外，在其任职期间每年转让的股份不得超过其所持有发行人股份总数的百分之二十五。离任后六个月内，不转让其所持有的发行人股份。离任六个月后的十二个月内，可以出售其所持有的发行人股份的 50%。”该承诺在继续履行。
- 4、公司控股股东及实际控制人合肥市国有资产控股有限公司避免同业竞争的承诺在继续履行。

上市公司及其董事、监事和高级管理人员、公司持股 5% 以上股东及其实际控制人等有关方在报告期内或持续到报告期内的以下承诺事项

适用 不适用

承诺事项	承诺人	承诺内容	履行情况
股改承诺	无	无	无
股份限售承诺	公司的董事、监事、高级管理人员	任职期间每年转让的股份不得超过其所持有发行人股份总数的百分之二十五。离任后六个月内，不转让其所持有的发行人股份。离任六个月后的十二个月内，可以出售其所持有的发行人股份的 50%。	继续履行。
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	无	无	无
重大资产重组时所作承诺	无	无	无
发行时所作承诺	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。	继续履行。
其他承诺（含追加承诺）	合肥市国有资产控股有限公司	避免同业竞争。	继续履行。

7.7 重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

7.8 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明**7.8.1 证券投资情况**

适用 不适用

7.8.2 持有其他上市公司股权情况

适用 不适用

7.8.3 持有拟上市公司及非上市金融企业股权情况

适用 不适用

7.8.4 买卖其他上市公司股份的情况

适用 不适用

7.8.5 其他综合收益细目

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
1. 可供出售金融资产产生的利得（损失）金额		
减：可供出售金融资产产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
2. 按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额		
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
3. 现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额		
减：现金流量套期工具产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
转为被套期项目初始确认金额的调整额		
小计		
4. 外币财务报表折算差额		
减：处置境外经营当期转入损益的净额		
小计		
5. 其他		
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响		
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
合计	0.00	0.00

§ 8 监事会报告

√ 适用 □ 不适用

2009 年度，公司监事会严格按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》及国家有关规定，列席了董事会所有会议，对公司的董事、高级管理人员履行职务情况、生产经营情况、财务状况行使了监督权利，独立发表意见，尽职地履行了公司章程所赋予监事会的各项职责。

一、监事会的工作情况

报告期内，合肥城建发展股份有限公司第四届监事会召开 5 次会议，会议召开情况和会议议案内容如下：

1、第四届监事会第一次会议

2009 年 1 月 1 日下午 6 时，公司第四届监事会第一次会议在公司二十三楼会议室召开，3 名监事全部出席会议。会议审议通过了《关于选举第四届监事会主席的议案》。

2、第四届监事会第二次会议

2009 年 3 月 31 日下午 6 时，公司第四届监事会第二次会议在公司二十四楼会议室召开，3 名监事全部出席会议。会议审议通过了以下议案：

- (1) 审议《公司 2008 年度监事会工作报告》；
- (2) 审议《公司 2008 年度财务决算报告》；
- (3) 审议《公司 2008 年度利润分配预案》；
- (4) 审议《公司 2008 年年度报告》及其摘要；
- (5) 审议《公司 2008 年度募集资金存放与使用情况的专项报告》；
- (6) 审议《公司 2008 年度内部控制自我评价报告》；
- (7) 审议《关于续聘 2009 年度审计机构的议案》。

3、第四届监事会第三次会议

2009 年 4 月 23 日上午 11 时，公司第四届监事会第三次会议在公司二十四楼会议室召开，3 名监事全部出席会议。会议审议通过了《公司 2009 年第一季度报告》的议案。

4、第四届监事会第四次会议

2009 年 8 月 20 日下午 5 时，公司第四届监事会第四次会议在公司二十四楼会议室召开，3 名监事全部出席会议。会议审议通过了《公司 2009 年半年度报告》的议案。

5、第四届监事会第五次会议

2009 年 10 月 23 日上午 11 时，公司第四届监事会第五次会议在公司二十四楼会议室召开，3 名监事全部出席会议。会议审议通过了《公司 2009 年第三季度报告》的议案。

二、监事会对公司依法运作情况的独立意见

报告期内，公司监事会遵照有关法规和《公司章程》的规定，贯彻“公平、公开、公正”的原则，针对公司日常经营运作管理情况、各项内控制度执行情况以及公司董事、高级管理人员执行公司职务情况进行了监督。监事会认为，公司董事及高级管理人员能够遵循《公司法》①《公司章程》的各项要求行使职权；能够按照上年度股东会提出的年度工作目标开展公司的经营管理工作，同时根据证券监管部门的要求建立、不断健全和完善内部控制制度，使公司的治理水平和规范化程度得到进一步的提高，资金运作和投资项目决策均能按照规定程序进行，董事会及高级管理人员对股东大会形成的各项决议均能严格执行，确保股东大会决议的贯彻落实。

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

三、监事会对检查公司财务情况的独立意见

报告期内，公司监事会对公司的财务状况进行了认真、细致的检查，监事会认为，公司财务管理、内部控制制度健全，会计无重大遗漏和虚假记载，公司财务状况、经营成果良好，财务报告真实、客观地反映了公司 2009 年度的财务状况和经营成果。华普天健会计师事务所（北京）有限公司对公司 2009 年年度财务报告出具了标准无保留意见的审计报告，我们认为审计报告真实、客观、准确地反映了公司的财务状况。

四、监事会对公司募集资金使用情况的独立意见

报告期内，公司严格按照《募集资金管理制度》的规定使用募集资金，募集资金使用项目和承诺投入项目一致，不存在违规占用募集资金使用的情况。

监事会同意公司董事会审议通过的《公司 2009 年度募集资金存放与使用情况的专项报告》。

五、监事会对公司关联交易情况的独立意见

报告期内，公司没有与关联方发生关联交易行为。

§9 财务报告

9.1 审计意见

是否审计	是
审计意见	标准无保留审计意见
审计报告编号	会审字[2010]3601 号
审计报告标题	审计报告
审计报告收件人	合肥城建发展股份有限公司全体股东
引言段	我们审计了后附的合肥城建发展股份有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括 2009 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表，2009 年度的利润表和合并利润表、现金流量表和合并现金流量表、所有者权益变动表和合并所有者权益变动表以及财务报表附注。
管理层对财务报表的责任段	按照企业会计准则的规定编制财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。
注册会计师责任段	我们的责任是在实施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职业道德规范，计划和实施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，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，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。
审计意见段	我们认为，贵公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了贵公司 2009 年 12 月 31 日的财务状况以及 2009 年度的经营成果和现金流量。
非标意见	
审计机构名称	华普天健会计师事务所（北京）有限公司
审计机构地址	北京市西城区西直门南大街 2 号成铭大厦 C21 层
审计报告日期	2010 年 03 月 29 日
注册会计师姓名	
肖厚发、卢珍	

9.2 财务报表

9.2.1 资产负债表

编制单位：合肥城建发展股份有限公司
元

2009 年 12 月 31 日

单位：

项目	期末余额		年初余额	
	合并	母公司	合并	母公司
流动资产：				
货币资金	497,270,864.81	397,947,959.13	362,513,539.99	342,997,441.86
结算备付金				
拆出资金				
交易性金融资产				

应收票据				
应收账款				
预付款项	514,941,731.29	235,209,243.29	374,745,852.15	257,385,364.15
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	21,654,125.90	362,453,104.90	7,134,306.72	249,471,956.90
买入返售金融资产				
存货	1,104,933,010.75	845,196,768.00	695,246,625.49	513,536,050.07
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	2,138,799,732.75	1,840,807,075.32	1,439,640,324.35	1,363,390,812.98
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	10,000,000.00	42,500,000.00	10,000,000.00	42,500,000.00
投资性房地产				
固定资产	18,305,425.39	16,221,539.33	10,632,564.67	8,648,335.29
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				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产	4,541,941.41	4,533,913.91	2,165,227.23	2,165,227.23
其他非流动资产				
非流动资产合计	32,847,366.80	63,255,453.24	22,797,791.90	53,313,562.52
资产总计	2,171,647,099.55	1,904,062,528.56	1,462,438,116.25	1,416,704,375.50
流动负债：				
短期借款	80,000,000.00	80,000,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00
向中央银行借款				
吸收存款及同业存放				
拆入资金				
交易性金融负债				
应付票据				

应付账款	239,567,486.97	201,368,553.23	91,747,012.06	91,747,012.06
预收款项	707,896,972.70	524,177,848.70	284,597,024.07	284,597,024.07
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	2,706,146.17	2,706,146.17	2,225,383.99	2,225,383.99
应交税费	79,872,048.43	80,964,806.49	69,713,117.57	69,605,160.73
应付利息				
应付股利				
其他应付款	41,746,385.26	18,270,695.96	54,111,731.18	13,772,920.09
应付分保账款				
保险合同准备金				
代理买卖证券款				
代理承销证券款				
一年内到期的非流动负债			79,000,000.00	79,000,000.00
其他流动负债				
流动负债合计	1,151,789,039.53	907,488,050.55	601,394,268.87	560,947,500.94
非流动负债：				
长期借款	180,000,000.00	180,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
预计负债				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计	180,000,000.00	180,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00
负债合计	1,331,789,039.53	1,087,488,050.55	701,394,268.87	660,947,500.94
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	160,050,000.00	160,050,000.00	160,050,000.00	160,050,000.00
资本公积	373,957,904.63	373,957,904.63	373,957,904.63	373,957,904.63
减：库存股				
专项储备				
盈余公积	113,326,685.09	113,326,685.09	94,761,164.39	94,761,164.39
一般风险准备				
未分配利润	184,449,829.65	169,239,888.29	124,182,625.83	126,987,805.54
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	831,784,419.37	816,574,478.01	752,951,694.85	755,756,874.56
少数股东权益	8,073,640.65		8,092,152.53	
所有者权益合计	839,858,060.02	816,574,478.01	761,043,847.38	755,756,874.56
负债和所有者权益总计	2,171,647,099.55	1,904,062,528.56	1,462,438,116.25	1,416,704,375.50

9.2.2 利润表

编制单位：合肥城建发展股份有限公司

2009 年 1-12 月

单位：元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	748,334,956.15	593,587,540.15	425,767,137.75	425,767,137.75
其中：营业收入	748,334,956.15	593,587,540.15	425,767,137.75	425,767,137.75
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	599,628,567.31	468,116,025.97	312,739,544.25	310,123,862.63
其中：营业成本	494,465,940.77	376,706,180.28	226,033,690.51	226,033,690.51
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	61,207,829.71	52,619,348.12	59,374,823.98	59,374,823.98
销售费用	8,797,690.13	6,696,278.79	7,432,436.59	6,054,953.59
管理费用	23,472,488.97	20,369,623.60	22,653,679.26	21,061,571.53
财务费用	-1,387,337.26	-1,330,166.59	-7,426,817.57	-7,054,776.68
资产减值损失	13,071,954.99	13,054,761.77	4,671,731.48	4,653,599.70
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）				
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
汇兑收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	148,706,388.84	125,471,514.18	113,027,593.50	115,643,275.12
加：营业外收入	11,551.25	11,551.25	225,880.27	225,880.27
减：营业外支出	187,994.68	187,994.68	1,110,000.00	1,110,000.00
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	148,529,945.41	125,295,070.75	112,143,473.77	114,759,155.39
减：所得税费用	37,705,732.77	32,467,467.30	28,853,586.28	28,785,201.93
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	110,824,212.64	92,827,603.45	83,289,887.49	85,973,953.46
归属于母公司所有者的净利润	110,842,724.52	92,827,603.45	83,229,206.30	85,973,953.46
少数股东损益	-18,511.88	0.00	60,681.19	0.00
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.69	0.58	0.53	0.54

(二) 稀释每股收益	0.69	0.58	0.53	0.54
七、其他综合收益				
八、综合收益总额	110,824,212.64	92,827,603.45	83,289,887.49	85,973,953.46
归属于母公司所有者的综合收益总额	110,842,724.52	92,827,603.45	83,229,206.30	85,973,953.46
归属于少数股东的综合收益总额	-18,511.88	0.00	60,681.19	0.00

9.2.3 现金流量表

编制单位：合肥城建发展股份有限公司

2009 年 1-12 月

单位：元

项目	本期金额		上期金额	
	合并	母公司	合并	母公司
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	1,171,617,904.78	833,168,364.78	440,838,166.21	440,838,166.21
客户存款和同业存放款项净增加额				
向中央银行借款净增加额				
向其他金融机构拆入资金净增加额				
收到原保险合同保费取得的现金				
收到再保险业务现金净额				
保户储金及投资款净增加额				
处置交易性金融资产净增加额				
收取利息、手续费及佣金的现金				
拆入资金净增加额				
回购业务资金净增加额				
收到的税费返还				
收到其他与经营活动有关的现金	12,545,863.20	7,978,510.70	19,190,761.97	5,776,761.97
经营活动现金流入小计	1,184,163,767.98	841,146,875.48	460,028,928.18	446,614,928.18
购买商品、接受劳务支付的现金	901,271,057.09	581,444,653.33	482,483,888.45	403,320,663.93
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	11,073,064.34	10,451,402.49	9,536,485.40	9,316,184.12

付的现金				
支付的各项税费	100,798,370.36	84,359,014.98	122,760,777.59	121,935,792.23
支付其他与经营活动有关的现金	28,187,104.21	16,818,248.68	15,967,293.73	14,100,476.85
经营活动现金流出小计	1,041,329,596.00	693,073,319.48	630,748,445.17	548,673,117.13
经营活动产生的现金流量净额	142,834,171.98	148,073,556.00	-170,719,516.99	-102,058,188.95
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金				
取得投资收益收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	10,360.00	10,360.00		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金	5,196,107.20	5,038,168.63	7,699,390.00	7,325,558.11
投资活动现金流入小计	5,206,467.20	5,048,528.63	7,699,390.00	7,325,558.11
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,115,204.00	883,457.00	893,486.18	104,835.18
投资支付的现金	17,958,300.00	17,958,300.00	10,000,000.00	10,000,000.00
质押贷款净增加额				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金		98,520,000.00		56,816,394.00
投资活动现金流出小计	19,073,504.00	117,361,757.00	10,893,486.18	66,921,229.18
投资活动产生的现金流量净额	-13,867,036.80	-112,313,228.37	-3,194,096.18	-59,595,671.07
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金			392,317,700.00	392,317,700.00
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	320,000,000.00		40,000,000.00	40,000,000.00
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金		320,000,000.00	9,706,700.00	9,706,700.00
筹资活动现金流入小计	320,000,000.00	320,000,000.00	442,024,400.00	442,024,400.00
偿还债务支付的现金	259,000,000.00	259,000,000.00	80,000,000.00	80,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	41,659,810.36	41,659,810.36	26,823,625.00	26,823,625.00
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	13,550,000.00	150,000.00	7,248,825.48	7,248,825.48
筹资活动现金流出小计	314,209,810.36	300,809,810.36	114,072,450.48	114,072,450.48
筹资活动产生的现金流量	5,790,189.64	19,190,189.64	327,951,949.52	327,951,949.52

流量净额				
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	134,757,324.82	54,950,517.27	154,038,336.35	166,298,089.50
加：期初现金及现金等价物余额	362,513,539.99	342,997,441.86	208,475,203.64	176,699,352.36
六、期末现金及现金等价物余额	497,270,864.81	397,947,959.13	362,513,539.99	342,997,441.86

9.2.4 合并所有者权益变动表

编制单位：合肥城建发展股份有限公司

2009 年度

单位：元

项目	本期金额										上年金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	160,050,000.00	373,957,904.63			94,761,164.39		124,182,625.83		8,092,152.53	761,043,847.38	80,000,000.00	40,350,204.63			77,566,373.69		90,158,210.23		8,031,471.34	296,106,259.89
加：会计政策变更																				
前期差错更正																				
其他																				
二、本年初余额	160,050,000.00	373,957,904.63			94,761,164.39		124,182,625.83		8,092,152.53	761,043,847.38	80,000,000.00	40,350,204.63			77,566,373.69		90,158,210.23		8,031,471.34	296,106,259.89
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)					18,565,520.70		60,267,203.82		-18,511.88	78,814,212.64	80,050,000.00	333,607,700.00			17,194,790.70		34,024,415.60		60,681.19	464,937,587.49
(一) 净利润							110,842,724.52		-18,511.88	110,824,212.64					83,229,206.30				60,681.19	83,289,887.49
(二) 其他综合收益																				

上述（一）和（二）小计						110,842,724.52		-18,511.88	110,824,212.64								83,229,206.30		60,681.19	83,289,887.49
（三）所有者投入和减少资本										80,050,000.00	365,617,700.00									445,667,700.00
1. 所有者投入资本										26,700,000.00	365,617,700.00									392,317,700.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额																				
3. 其他										53,350,000.00										53,350,000.00
（四）利润分配					18,565,520.70	-50,575,520.70			-32,010,000.00				17,194,790.70				-27,864,790.70			-10,670,000.00
1. 提取盈余公积					18,565,520.70	-18,565,520.70							17,194,790.70				-17,194,790.70			
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								-10,670,000.00			-10,670,000.00
4. 其他																				
（五）所有者权益内部结转											-32,010,000.00						-21,340,000.00			-53,350,000.00
1. 资本公积转增资本											-32,010,000.00									-32,010,000.00

其他																	
二、本年初余额	160,050,000.00	373,957,904.63			94,761,164.39		126,987,805.54	755,756,874.56	80,000,000.00	40,350,204.63			77,566,373.69		90,218,642.78	288,135,221.10	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					18,565,520.70		42,252,082.75	60,817,603.45	80,050,000.00	333,607,700.00			17,194,790.70		36,769,162.76	467,621,653.46	
（一）净利润							92,827,603.45	92,827,603.45							85,973,953.46	85,973,953.46	
（二）其他综合收益																	
上述（一）和（二）小计							92,827,603.45	92,827,603.45							85,973,953.46	85,973,953.46	
（三）所有者投入和减少资本									80,050,000.00	365,617,700.00						445,667,700.00	
1. 所有者投入资本									26,700,000.00	365,617,700.00						392,317,700.00	
2. 股份支付计入所有者权益的金额																	
3. 其他									53,350,000.00							53,350,000.00	
（四）利润分配					18,565,520.70		-50,575,520.70	-32,010,000.00					17,194,790.70		-27,864,790.70	-10,670,000.00	
1. 提取盈余公积					18,565,520.70		-18,565,520.70						17,194,790.70		-17,194,790.70		
2. 提取一般风险准备																	
3. 对所有者（或股东）							-32,010,000.00	-32,010,000.00							-10,670,000.00	-10,670,000.00	

的分配							00.00	00.00							00.00	00.00
4. 其他																
(五) 所有者权益内部结转																
1. 资本公积转增资本(或股本)																
2. 盈余公积转增资本(或股本)																
3. 盈余公积弥补亏损																
4. 其他															-21,340,000.00	-21,340,000.00
(六) 专项储备																
1. 本期提取																
2. 本期使用																
四、本期期末余额	160,050,000.00	373,957,904.63			113,326,685.09		169,239,888.29	816,574,478.01	160,050,000.00	373,957,904.63			94,761,164.39		126,987,805.54	755,756,874.56

9.3 与最近一期年度报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的具体说明

适用 不适用

9.4 重大会计差错的内容、更正金额、原因及其影响

适用 不适用

9.5 与最近一期年度报告相比，合并范围发生变化的具体说明

适用 不适用