

合肥城建发展股份有限公司 2009 年第三季度季度报告全文

§ 1 重要提示

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

1.2 公司第三季度财务报告未经会计师事务所审计。

1.3 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：保证季度报告中财务报告的真实、完整。

§ 2 公司基本情况

2.1 主要会计数据及财务指标

单位：（人民币）元

	2009.9.30	2008.12.31	增减幅度（%）	
总资产（元）	1,924,156,781.81	1,462,438,116.25	31.57%	
归属于上市公司股东的所有者权益（元）	773,605,478.72	752,951,694.85	2.74%	
股本（股）	160,050,000.00	160,050,000.00	0.00%	
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	4.83	4.70	2.77%	
	2009 年 7-9 月	比上年同期增减（%）	2009 年 1-9 月	比上年同期增减（%）
营业总收入（元）	171,071,128.00	444.41%	372,241,001.85	57.85%
归属于上市公司股东的净利润（元）	33,344,261.45	628.54%	52,663,783.87	20.13%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-	-	105,159,483.20	196.27%
每股经营活动产生的现金流量净额（元/股）	-	-	0.66	197.06%
基本每股收益（元/股）	0.21	600.00%	0.33	17.86%
稀释每股收益（元/股）	0.21	600.00%	0.33	17.86%
净资产收益率（%）	4.31%	3.67%	6.81%	0.67%
扣除非经常性损益后的净资产收益率（%）	4.31%	3.80%	6.81%	0.57%

单位：（人民币）元

非经常性损益项目	年初至报告期末金额	附注
非流动资产处置损益	1,353.85	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-37,797.28	
所得税影响额	9,110.86	
合计	-27,332.57	-

2.2 报告期末股东总人数及前十名无限售条件股东持股情况表

单位：股

报告期末股东总数（户）	9,527	
前十名无限售条件流通股股东持股情况		
股东名称（全称）	期末持有无限售条件流通股的数量	种类
中国农业银行-鹏华动力增长混合型证券投资基金	6,950,803	人民币普通股
安徽国风集团有限公司	5,038,575	人民币普通股
华宝信托有限责任公司-单一类资金信托 R2009ZX004	3,123,889	人民币普通股
国信证券股份有限公司	2,860,507	人民币普通股
交通银行-普天收益证券投资基金	2,614,173	人民币普通股
华宝信托有限责任公司-资金信托 R2005ZX022	1,840,270	人民币普通股
海通-中行-富通银行	799,979	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
郑小红	668,300	人民币普通股
ING BANK N.V	662,356	人民币普通股

§ 3 重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标大幅度变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

- 1、货币资金较年初增长 36.13%，主要是本期借款和预收房款增加所致。
- 2、预付帐款较年初增长 76.96%，主要是本期支付琥珀新天地项目土地出让金及预付工程款增加所致。
- 3、其他应收款较年初下降 54.53%，主要是本期琥珀名城沁园一期工程竣工，农民工保障金因转施工单位工程款而减少所致。
- 4、固定资产较年初增长 74.87%，主要是本期公司将仁和大厦 22 层开发产品 7,615,698.18 元作为自用，转入固定资产所致。
- 5、递延所得税资产较年初增长 104.36%，主要是本期公司的全资子公司蚌埠置业对未弥补亏损确认递延所得税资产所致。
- 6、短期借款较年初增长 300.00%，主要是本期新增借款增加所致。
- 7、应付账款较年初增长 58.28%，主要是本期计提琥珀名城公用道路、小学、幼儿园成本所致。
- 8、预收账款较年初增长 127.52%，主要是本期琥珀名城沁园及世纪阳光花园兰阳苑、世纪阳光大厦和蚌埠琥珀花园新增预收房款所致。
- 9、应交税费较年初下降 35.85%，主要是本期预售房款增加而预交税金所致。
- 10、一年内到期的非流动负债较年初下降 100.00%，主要是本期归还贷款所致。
- 11、长期借款较年初增长 80%，主要是本期新增长期借款所致。
- 12、营业收入和营业成本分别较上年同期增长 57.85% 和 106.96%，主要是本期兑现琥珀名城沁园一期，同时配比结转成本所致。
- 13、财务费用较上年同期下降 51.61%，主要是本期增加流动资金贷款所致。
- 14、资产减值损失较上年同期增长 1186.40%，主要是本期对未售出的机械式车库计提的减值损失所致。
- 15、营业外收入较上年同期下降 99.18%，主要是上年同期收取购房客户违约金较多所致。
- 16、营业外支出较上年同期下降 96.55%，主要是上年同期向汶川地震灾区捐款所致。
- 17、经营活动产生的现金流量净额较上年同期增长 196.27%，主要是本期预售房款增长较高所致。
- 18、投资活动产生的现金流量净额较上年同期增长 6.31%，其中母公司投资活动产生的现金流量净额较上年同期上涨 1925.41%，主要是本期收回全资子公司蚌埠置业的借款。
- 19、筹资活动产生的现金流量净额较上年同期下降 92.58%，主要是上年同期发行新股，新增投资款所致。

3.2 重大事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

本公司于 2009 年 7 月 2 日发布停牌公告，因正在筹划重大资产重组事项，本公司股票自 2009 年 7 月 2 日开始停牌。

2009 年 7 月 6 日，本公司召开第四届董事会第七次会议，审议通过了《关于同意策划重组中国房地产开发合肥有限公司（以下简称“中房合肥”）房地产主营业务经营性资产的议案》。根据合肥鑫城国有资产经营有限公司（以下简称“鑫城国资”）的整体工作安排，董事会同意本公司策划重组鑫城国资全资子公司——中房合肥房地产主营业务经营性资产，具体方式待与鑫城国资进一步协商确定。

2009 年 8 月 17 日本公司与中房合肥签订附生效条件的《发行股份购买资产协议》，并于 2009 年 8 月 18 日召开第四届董事会第八次会议，审议通过了《关于合肥城建发展股份有限公司向中国房地产开发合肥有限公司发行股份购买资产的议案》等相关议案，具体内容详见本公司于 2009 年 8 月 19 日刊登在《证券时报》和“巨潮资讯网”上的《合肥城建发展股份有限公司发行股份购买资产暨重大资产重组预案》，本公司股票自 2009 年 8 月 19 日开市起复牌交易。

目前，本公司以及独立财务顾问、法律顾问、审计及资产评估等中介机构正在积极推动各项工作。公司董事会将在相关工作完成后再次召开董事会会议审议本次发行股份购买资产的相关议案，并发布召开股东大会的会议通知。

3.3 公司、股东及实际控制人承诺事项履行情况

√ 适用 □ 不适用

承诺事项	承诺内容	履行情况
股改承诺	无	无
股份限售承诺	公司控股股东及实际控制人合肥市国有资产控股有限公司承诺：“自合肥城建股票上市之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理其本次发行前已持有的合肥城建股份，也不由合肥城建收购该部分股份。”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。”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%。”	以上承诺事项严格履行。
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	无	无
重大资产重组时所作承诺	无	无
发行时所作承诺	公司控股股东及实际控制人合肥市国有资产控股有限公司承诺：“自合肥城建股票上市之日起三十六个月内，不转让或者委托他人管理其本次发行前已持有的合肥城建股份，也不由合肥城建收购该部分股份。”公司其他股东均承诺：“自合肥城建股票上市交易	以上承诺事项严格履行。

	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。”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%。”	
其他承诺（含追加承诺）	公司控股股东及实际控制人合肥市国有资产控股有限公司避免同业竞争的承诺。	以上承诺事项严格履行。

3.4 对 2009 年度经营业绩的预计

单位：（人民币）元

2009 年度预计的经营业绩	归属于母公司所有者的净利润比上年增减变动幅度小于 30%	
2008 年度经营业绩	2008 年度归属于母公司所有者的净利润：	83,229,206.30
业绩变动的说明	由于今年房地产市场持续升温，公司商品房销售面积有所增长，预计主营业务收入及主营业务利润相应提高。	

3.5 证券投资情况

适用 不适用

§ 4 附录

4.1 资产负债表

编制单位：合肥城建发展股份有限公司

2009 年 09 月 30 日

单位：（人民币）元

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	493,504,458.38	440,560,333.80	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	663,148,039.40	468,962,938.63	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	3,243,680.35	181,128,934.35	7,134,306.72	249,471,956.90
买入返售金融资产				
存货	731,242,810.87	538,987,956.21	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	1,891,138,989.00	1,629,640,162.99	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	18,592,961.71	16,476,283.32	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	4,424,831.10	2,987,240.41	2,165,227.23	2,165,227.23
其他非流动资产				
非流动资产合计	33,017,792.81	61,963,523.73	22,797,791.90	53,313,562.52
资产总计	1,924,156,781.81	1,691,603,686.72	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	145,214,394.76	143,255,031.23	91,747,012.06	91,747,012.06
预收款项	647,519,398.33	441,225,435.33	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	2,336,978.12	2,336,978.12	2,225,383.99	2,225,383.99
应交税费	44,720,466.54	55,647,724.41	69,713,117.57	69,605,160.73

应付利息				
应付股利				
其他应付款	42,681,619.52	10,806,479.85	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	962,472,857.27	733,271,648.94	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	1,142,472,857.27	913,271,648.94	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	100,052,251.67	100,052,251.67	94,761,164.39	94,761,164.39
一般风险准备				
未分配利润	139,545,322.42	144,271,881.48	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	773,605,478.72	778,332,037.78	752,951,694.85	755,756,874.56
少数股东权益	8,078,445.82		8,092,152.53	
所有者权益合计	781,683,924.54	778,332,037.78	761,043,847.38	755,756,874.56
负债和所有者权益总计	1,924,156,781.81	1,691,603,686.72	1,462,438,116.25	1,416,704,375.50

4.2 本报告期利润表

编制单位：合肥城建发展股份有限公司

2009 年 7-9 月

单位：（人民币）元

项目	本期		上年同期	
	合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	171,071,128.00	171,046,128.00	31,423,285.00	31,423,285.00
其中：营业收入	171,071,128.00	171,046,128.00	31,423,285.00	31,423,285.00
利息收入				
已赚保费				

手续费及佣金收入				
二、营业总成本	127,947,302.99	126,750,193.93	24,913,218.77	23,307,039.88
其中：营业成本	103,666,588.91	103,666,588.91	14,859,118.57	14,859,118.57
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	11,398,787.69	11,398,787.69	5,756,846.54	5,756,846.54
销售费用	1,887,566.66	1,550,037.66	2,853,321.67	1,839,707.67
管理费用	7,079,139.07	5,972,309.42	5,044,344.37	4,233,438.98
财务费用	708,678.92	719,208.55	-3,600,412.38	-3,382,071.88
资产减值损失	3,206,541.74	3,443,261.70		
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）	43,123,825.01	44,295,934.07	6,510,066.23	8,116,245.12
加：营业外收入			26,400.26	26,400.26
减：营业外支出	197.40	197.40		
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	43,123,627.61	44,295,736.67	6,536,466.49	8,142,645.38
减：所得税费用	9,778,270.02	11,215,860.71	1,882,179.07	1,882,179.07
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	33,345,357.59	33,079,875.96	4,654,287.42	6,260,466.31
归属于母公司所有者的净利润	33,344,261.45	33,079,875.96	4,576,833.42	6,260,466.31
少数股东损益	1,096.14		77,454.00	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.21	0.21	0.03	0.03
（二）稀释每股收益	0.21	0.21	0.03	0.03
七、其他综合收益				
八、综合收益总额	33,345,357.59	33,079,875.96	4,654,287.42	6,260,466.31
归属于母公司所有者的综合收益总额	33,344,261.45	33,079,875.96	4,576,833.42	6,260,466.31
归属于少数股东的综合收	1,096.14		77,454.00	

益总额				
-----	--	--	--	--

4.3 年初到报告期末利润表

编制单位：合肥城建发展股份有限公司

2009 年 1-9 月

单位：（人民币）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	372,241,001.85	372,216,001.85	235,821,005.00	235,821,005.00
其中：营业收入	372,241,001.85	372,216,001.85	235,821,005.00	235,821,005.00
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	302,598,299.42	299,200,622.67	175,744,863.74	173,838,256.01
其中：营业成本	253,024,692.26	253,024,692.26	122,257,967.24	122,257,967.24
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	25,649,815.21	25,649,815.21	36,108,262.24	36,108,262.24
销售费用	5,635,060.60	4,084,194.26	5,036,196.38	4,022,582.38
管理费用	16,306,080.12	14,435,282.01	15,838,788.52	14,655,292.11
财务费用	-1,835,578.17	-1,803,422.25	-3,793,166.16	-3,472,741.75
资产减值损失	3,818,229.40	3,810,061.18	296,815.52	266,893.79
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）	69,642,702.43	73,015,379.18	60,076,141.26	61,982,748.99
加：营业外收入	1,551.25	1,551.25	188,232.27	188,232.27
减：营业外支出	37,994.68	37,994.68	1,100,000.00	1,100,000.00
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	69,606,259.00	72,978,935.75	59,164,373.53	61,070,981.26
减：所得税费用	16,956,181.84	18,393,772.53	15,237,115.34	15,227,352.68
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	52,650,077.16	54,585,163.22	43,927,258.19	45,843,628.58

归属于母公司所有者的净利润	52,663,783.87	54,585,163.22	43,838,089.01	45,843,628.58
少数股东损益	-13,706.71		89,169.18	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.33	0.34	0.28	0.28
（二）稀释每股收益	0.33	0.34	0.28	0.28
七、其他综合收益				
八、综合收益总额	52,650,077.16	54,585,163.22	43,927,258.19	45,843,628.58
归属于母公司所有者的综合收益总额	52,663,783.87	54,585,163.22	43,838,089.01	45,843,628.58
归属于少数股东的综合收益总额	-13,706.710		89,169.18	

4.4 年初到报告期末现金流量表

编制单位：合肥城建发展股份有限公司

2009 年 1-9 月

单位：（人民币）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	735,165,529.31	528,861,066.31	354,264,014.21	354,264,014.21
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	1,629,010.60	1,604,010.60	12,734,711.73	3,293,403.77
经营活动现金流入小计	736,794,539.91	530,465,076.91	366,998,725.94	357,557,417.98
购买商品、接受劳务支付的现金	525,749,169.13	438,407,726.41	342,154,184.86	302,578,699.72
客户贷款及垫款净增加额				
存放中央银行和同业款项净增加额				

支付原保险合同赔付款项的现金				
支付利息、手续费及佣金的现金				
支付保单红利的现金				
支付给职工以及为职工支付的现金	9,425,057.09	8,945,101.47	6,247,580.76	6,210,780.50
支付的各项税费	75,200,853.19	63,580,661.67	114,926,139.90	114,532,494.32
支付其他与经营活动有关的现金	21,259,977.30	12,958,791.12	12,899,649.96	27,915,728.63
经营活动现金流出小计	631,635,056.71	523,892,280.67	476,227,555.48	451,237,703.17
经营活动产生的现金流量净额	105,159,483.20	6,572,796.24	-109,228,829.54	-93,680,285.19
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	4,101,376.69	69,030,010.20	3,764,456.66	3,472,741.75
投资活动现金流入小计	4,111,736.69	69,040,370.20	3,764,456.66	3,472,741.75
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,056,534.00	826,507.00	890,686.18	104,835.18
投资支付的现金				
质押贷款净增加额				
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	1,056,534.00	826,507.00	890,686.18	104,835.18
投资活动产生的现金流量净额	3,055,202.69	68,213,863.20	2,873,770.48	3,367,906.57
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	300,000,000.00	300,000,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金			9,706,700.00	9,706,700.00
筹资活动现金流入小计	300,000,000.00	300,000,000.00	422,024,400.00	422,024,400.00
偿还债务支付的现金	239,000,000.00	239,000,000.00	80,000,000.00	80,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	38,223,767.50	38,223,767.50	26,577,445.00	26,577,445.00

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			8,408,825.48	8,408,825.48
筹资活动现金流出小计	277,223,767.50	277,223,767.50	114,986,270.48	114,986,270.48
筹资活动产生的现金流量净额	22,776,232.50	22,776,232.50	307,038,129.52	307,038,129.52
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	130,990,918.39	97,562,891.94	200,683,070.46	216,725,750.90
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	493,504,458.38	440,560,333.80	409,158,274.10	393,425,103.26

4.5 审计报告

审计意见： 未经审计