

合肥城建发展股份有限公司 2010 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：元

	2010.9.30	2009.12.31	增减幅度 (%)	
总资产 (元)	2,633,954,166.17	2,171,647,099.55	21.29%	
归属于上市公司股东的所有者权益 (元)	943,235,056.56	831,784,419.37	13.40%	
股本 (股)	320,100,000.00	160,050,000.00	100.00%	
归属于上市公司股东的每股净资产 (元/股)	2.95	5.20	-43.27%	
	2010 年 7-9 月	比上年同期增减 (%)	2010 年 1-9 月	比上年同期增减 (%)
营业总收入 (元)	268,907,813.00	57.19%	726,853,061.70	95.26%
归属于上市公司股东的净利润 (元)	24,383,195.37	-26.87%	124,975,116.87	137.31%
经营活动产生的现金流量净额 (元)	-	-	-725,212,397.90	-789.63%
每股经营活动产生的现金流量净额 (元/股)	-	-	-2.27	-443.94%
基本每股收益 (元/股)	0.08	-20.00%	0.39	143.75%
稀释每股收益 (元/股)	0.08	-20.00%	0.39	143.75%
加权平均净资产收益率 (%)	2.62%	-1.69%	14.12%	7.31%
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	2.62%	-1.69%	14.12%	7.31%

非经常性损益项目	年初至报告期末金额	附注
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-38,127.41	
少数股东权益影响额	12,500.00	
合计	-25,627.41	-

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)	29,134
--------------	--------

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
上海浦东发展银行—广发小盘成长股票型证券投资基金	6,025,349	人民币普通股
中国银行—海富通股票证券投资基金	2,783,716	人民币普通股
王金利	1,897,413	人民币普通股
合肥城改投资建设集团有限公司	1,440,000	人民币普通股
辽宁光达物业管理有限公司	1,142,350	人民币普通股
张东进	1,020,000	人民币普通股
李淑华	951,502	人民币普通股
安徽国风集团有限公司	817,548	人民币普通股
中信证券股份有限公司	702,000	人民币普通股
李锋	695,900	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

<p>1、报告期末，货币资金较期初下降 47.66%，主要系本期预收房款减少,以及支付土地购置费增加所致；</p> <p>2、报告期末，预付帐款较期初增长 113.24%，主要系本期支付土地购置费增加所致；</p> <p>3、报告期末，其他应收款较期初下降 76.14%，主要系上年支付的投资款及股权转让款已办理注册登记，转长期投资所致；</p> <p>4、报告期末，长期股权投资较期初增长 100%，主要系上年支付的投资款及股权转让款已办理注册登记，转长期投资所致；</p> <p>5、报告期末，递延所得税资产较期初增长 61.58%，主要系本期竣工的蚌埠琥珀花园项目车库根据可变现净值计提存货减值损失，调整所得税费用所致；</p> <p>6、报告期末，短期借款和长期借款余额较期初增长 75%和 253.42%，主要系新增银行贷款所致；</p> <p>7、报告期末，应交税费余额较期初增长 55.54%，主要系计提的税费增加所致；</p> <p>8、报告期内，营业收入较上年同期增长 95.26%，主要系琥珀名城沁园一期、蚌埠琥珀花园一期、世纪阳光花园兰阳苑、阳光大厦项目在本期集中交付所致,而上年同期收入主要来源于琥珀名城沁园项目；</p> <p>9、报告期内，营业成本较上年同期增长 75.88%，主要系本期营业收入上升,营业成本也随之上升所致；</p> <p>10、报告期内，营业税金及附加较上年同期增长 220.55%，一是本期营业收入上升,营业税金及附加也随之上升，二是本期兑现的项目毛利率较高造成土地增值税计提相应增加所致；</p> <p>11、报告期内，销售费用较上年同期增长 30.65%，主要系本期广告费用增加所致；</p> <p>12、报告期内，资产减值损失较上年同期增长 190.01%，主要系本期竣工的蚌埠琥珀花园项目车库根据可变现净值计提存货减值损失所致；</p> <p>13、报告期内，投资收益较上年同期增长 100%，主要系本期收取合肥市国正小额贷款有限公司投资收益所致；</p> <p>13、报告期内，营业外收入较上年同期增长 3464.802%，主要系本期收取合同违约金增加所致；</p> <p>14、报告期内，营业外支出较上年同期增长 145.90%，主要是本期向青少年发展基金会捐款所致；</p> <p>15、报告期内，所得税费用较上年同期增长 85.35%，主要系本期利润总额增长计提相应所得税所致；</p> <p>16、报告期内，购买商品、接受劳务支付的现金较上年同期增长 130.60%，主要系本期支付土地购置费增加所致；</p> <p>17、报告期内，收到其他与投资活动有关的现金较上年同期下降 66.29%，主要系本期收到银行存款利息收入减少所致；</p> <p>18、报告期内，本年度取得借款收取的现金较上年同期增长 92.05%，主要系新增银行贷款所致。</p>

3.2 重大事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

3.2.1 非标意见情况

□ 适用 √ 不适用

3.2.2 公司存在向控股股东或其关联方提供资金、违反规定程序对外提供担保的情况

□ 适用 √ 不适用

3.2.3 日常经营重大合同的签署和履行情况

□ 适用 √ 不适用

3.2.4 其他

√ 适用 □ 不适用

<p>一、交易概述</p> <p>1、合肥城建拟向中房合肥非公开发行股份购买其持有的中房置业 100% 的股权。本次交易为发行股份购买资产，交易价格为 62,030.13 万元，占合肥城建 2008 年经审计的合并财务会计报表期末净资产额 75,295.17 万元的 82.38%，且成交金额超过 5,000 万元，本次交易构成上市公司重大资产重组。</p> <p>2、本次交易前，合肥国控持有合肥城建 60.17% 股权，为上市公司的控股股东和实际控制人，若按本次发行 4,494.90 万股计算，合肥国控对合肥建建的持股比例将降至 46.97%，不会导致上市公司控制权发生变化。</p> <p>二、交易过程描述</p> <p>1、2009 年 7 月 1 日，因涉及与中房合肥策划重大资产重组事项，合肥城建董事会向深交所申请自 2009 年 7 月 2 日起连续停牌；</p> <p>2、2009 年 7 月 6 日，合肥城建第四届董事会第七次会议审议通过《关于同意策划重组中国房地产开发合肥有限公司房地产主营业务经营性资产的议案》；</p> <p>3、2009 年 8 月 18 日，合肥城建第四届董事会第八次会议审议通过《合肥城建发展股份有限公司发行股票购买资产暨重大资产重组预案》；</p> <p>4、2009 年 10 月 28 日，合肥城建第四届董事会第十一次会议审议通过《合肥城建发展股份有限公司发行股票购买资产暨重大资产重组报告书（草案）》等议案，公司拟以每股 13.80 元的价格向中房合肥发行合计 4,494.90 万股股份，用于收购其持有的中房置业的 100% 股权。根据开元资产评估有限公司出具的《资产评估报告》，以 2009 年 8 月 31 日为基准日，中房置业 100% 股权的评估值为 62,030.13 万元。</p> <p>5、2009 年 11 月 11 日，安徽省国资委出具皖国资产权函[2009]501 号，对合肥城建本次重组的相关方案进行了批复。</p> <p>6、2009 年 11 月 16 日，合肥城建召开 2009 年第二次临时股东大会审议通过与本次重大资产重组相关的议案。</p> <p>7、2009 年 11 月 18 日，合肥城建向中国证监会报送《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核准申请》等全套申报材料。</p> <p>8、2009 年 11 月 26 日，合肥城建收到《中国证监会行政许可申请材料补正通知书》。</p> <p>9、2009 年 12 月 9 日，合肥城建将《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申报材料补正通知回复》上报中国证监会。</p> <p>10、2009 年 12 月 15 日，合肥城建收到《中国证监会行政许可申请受理通知书》，并履行信息披露义务。</p> <p>11、2010 年 3 月 10 日，合肥城建收到《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》。</p> <p>12、2010 年 3 月 24 日，合肥城建将《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申请文件一次反馈意见的回复》上报中国证监会。</p>

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	承诺人	承诺内容	履行情况
股改承诺	无	无	无
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	继续履行。

		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。	
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。

3.4 对 2010 年度经营业绩的预计

2010 年度预计的经营业绩	归属于上市公司股东的净利润比上年同期增长幅度小于 50%		
2010 年度净利润同比变动幅度的预计范围	归属于上市公司股东的净利润比上年同期增长幅度为：	15.00%	~~ 50.00%
2009 年度经营业绩	归属于上市公司股东的净利润（元）：	110,842,724.52	
业绩变动的的原因说明	与上年同期相比，本期竣工交付、结转收入的面积有一定幅度增长。		

3.5 其他需说明的重大事项

3.5.1 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
元

2010 年 09 月 30 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	260,283,730.46	221,434,599.90	497,270,864.81	397,947,959.13
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	1,098,054,984.75	818,333,496.75	514,941,731.29	235,209,243.29
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	5,167,112.00	271,076,047.70	21,654,125.90	362,453,104.90
买入返售金融资产				
存货	1,224,566,556.63	1,048,722,436.33	1,104,933,010.75	845,196,768.00

一年内到期的非流动资产				
其他流动资产				
流动资产合计	2,588,072,383.84	2,359,566,580.68	2,138,799,732.75	1,840,807,075.32
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	20,000,000.00	60,458,300.00	10,000,000.00	42,500,000.00
投资性房地产				
固定资产	18,542,715.28	15,845,453.40	18,305,425.39	16,221,539.33
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	7,339,067.05	4,610,260.80	4,541,941.41	4,533,913.91
其他非流动资产				
非流动资产合计	45,881,782.33	80,914,014.20	32,847,366.80	63,255,453.24
资产总计	2,633,954,166.17	2,440,480,594.88	2,171,647,099.55	1,904,062,528.56
流动负债：				
短期借款	140,000,000.00	140,000,000.00	80,000,000.00	80,000,000.00
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	188,959,384.06	151,528,450.32	239,567,486.97	201,368,553.23
预收款项	575,689,009.93	433,089,766.93	707,896,972.70	524,177,848.70
卖出回购金融资产款				
应付手续费及佣金				
应付职工薪酬	1,352,886.45	1,395,234.16	2,706,146.17	2,706,146.17
应交税费	124,236,291.13	136,287,305.06	79,872,048.43	80,964,806.49
应付利息				
应付股利				
其他应付款	20,442,550.45	13,258,867.47	41,746,385.26	18,270,695.96
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				
其他流动负债				
流动负债合计	1,050,680,122.02	875,559,623.94	1,151,789,039.53	907,488,050.55
非流动负债：				
长期借款	636,152,000.00	636,152,000.00	180,000,000.00	180,000,000.00
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	636,152,000.00	636,152,000.00	180,000,000.00	180,000,000.00
负债合计	1,686,832,122.02	1,511,711,623.94	1,331,789,039.53	1,087,488,050.55
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	320,100,000.00	320,100,000.00	160,050,000.00	160,050,000.00
资本公积	290,011,424.95	293,932,904.63	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	113,326,685.09	113,326,685.09
一般风险准备				
未分配利润	219,796,946.52	201,409,381.22	184,449,829.65	169,239,888.29
外币报表折算差额				
归属于母公司所有者权益合计	943,235,056.56	928,768,970.94	831,784,419.37	816,574,478.01
少数股东权益	3,886,987.59		8,073,640.65	
所有者权益合计	947,122,044.15	928,768,970.94	839,858,060.02	816,574,478.01
负债和所有者权益总计	2,633,954,166.17	2,440,480,594.88	2,171,647,099.55	1,904,062,528.56

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

2010 年 7-9 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	268,907,813.00	128,630,666.00	171,071,128.00	171,046,128.00
其中：营业收入	268,907,813.00	128,630,666.00	171,071,128.00	171,046,128.00
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	246,427,947.32	106,284,474.44	127,947,302.99	126,750,193.93
其中：营业成本	199,542,182.00	79,225,889.85	103,666,588.91	103,666,588.91
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	23,898,982.41	16,139,112.96	11,398,787.69	11,398,787.69
销售费用	4,227,717.99	3,942,082.19	1,887,566.66	1,550,037.66
管理费用	5,165,938.36	4,251,894.02	7,079,139.07	5,972,309.42
财务费用	2,710,011.56	2,725,495.42	708,678.92	719,208.55
资产减值损失	10,883,115.00		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）	22,479,865.68	22,346,191.56	43,123,825.01	44,295,934.07
加：营业外收入	50,000.00	50,000.00		
减：营业外支出	3,477.88		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）	22,526,387.80	22,396,191.56	43,123,627.61	44,295,736.67
减：所得税费用	-1,755,932.69	-1,914,600.10	9,778,270.02	11,215,860.71
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	24,282,320.49	24,310,791.66	33,345,357.59	33,079,875.96
归属于母公司所有者的净利润	24,383,195.37	24,310,791.66	33,344,261.45	33,079,875.96
少数股东损益	-100,874.88		1,096.14	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.08	0.08	0.10	0.10
（二）稀释每股收益	0.08	0.08	0.10	0.10
七、其他综合收益				
八、综合收益总额	24,282,320.49	24,310,791.66	33,345,357.59	33,079,875.96
归属于母公司所有者的综合收益总额	24,383,195.37	24,310,791.66	33,344,261.45	33,079,875.96
归属于少数股东的综合收益总额	-100,874.88		1,096.14	

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

2010 年 1-9 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	726,853,061.70	545,660,944.70	372,241,001.85	372,216,001.85
其中：营业收入	726,853,061.70	545,660,944.70	372,241,001.85	372,216,001.85
利息收入				
已赚保费				
手续费及佣金收入				
二、营业总成本	571,361,952.00	394,460,826.97	302,598,299.42	299,200,622.67
其中：营业成本	445,021,779.11	293,154,035.52	253,024,692.26	253,024,692.26
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	82,221,697.71	72,191,047.42	25,649,815.21	25,649,815.21
销售费用	7,362,179.56	5,854,579.96	5,635,060.60	4,084,194.26
管理费用	19,702,861.00	17,016,092.88	16,306,080.12	14,435,282.01
财务费用	5,980,340.14	6,055,091.71	-1,835,578.17	-1,803,422.25
资产减值损失	11,073,094.48	189,979.48	3,818,229.40	3,810,061.18
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）	800,000.00	800,000.00		
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）	156,291,109.70	152,000,117.73	69,642,702.43	73,015,379.18
加：营业外收入	55,300.00	55,300.00	1,551.25	1,551.25
减：营业外支出	93,427.41	89,949.53	37,994.68	37,994.68
其中：非流动资产处置损失				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	156,252,982.29	151,965,468.20	69,606,259.00	72,978,935.75
减：所得税费用	31,427,698.16	30,167,975.27	16,956,181.84	18,393,772.53
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	124,825,284.13	121,797,492.93	52,650,077.16	54,585,163.22
归属于母公司所有者的净利润	124,975,116.87	121,797,492.93	52,663,783.87	54,585,163.22
少数股东损益	-149,832.74		-13,706.71	
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.39	0.38	0.16	0.17
（二）稀释每股收益	0.39	0.38	0.16	0.17
七、其他综合收益				

八、综合收益总额	124,825,284.13	121,797,492.93	52,650,077.16	54,585,163.22
归属于母公司所有者的综合收益总额	124,975,116.87	121,797,492.93	52,663,783.87	54,585,163.22
归属于少数股东的综合收益总额	-149,832.74		-13,706.710	

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

2010 年 1-9 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	594,645,098.93	454,572,862.93	735,165,529.31	528,861,066.31
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	55,300.00	55,300.00	1,629,010.60	1,604,010.60
经营活动现金流入小计	594,700,398.93	454,628,162.93	736,794,539.91	530,465,076.91
购买商品、接受劳务支付的现金	1,212,393,609.92	1,127,050,772.61	525,749,169.13	438,407,726.41
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	10,841,539.53	10,361,526.50	9,425,057.09	8,945,101.47
支付的各项税费	73,506,786.63	48,467,360.93	75,200,853.19	63,580,661.67

支付其他与经营活动有关的现金	23,170,860.75	19,133,150.41	21,259,977.30	12,958,791.12
经营活动现金流出小计	1,319,912,796.83	1,205,012,810.45	631,635,056.71	523,892,280.67
经营活动产生的现金流量净额	-725,212,397.90	-750,384,647.52	105,159,483.20	6,572,796.24
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	800,000.00	800,000.00		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			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	1,382,402.36	1,307,430.79	4,101,376.69	69,030,010.20
投资活动现金流入小计	2,182,402.36	2,107,430.79	4,111,736.69	69,040,370.20
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,164,704.31	443,708.00	1,056,534.00	826,507.00
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	1,164,704.31	443,708.00	1,056,534.00	826,507.00
投资活动产生的现金流量净额	1,017,698.05	1,663,722.79	3,055,202.69	68,213,863.20
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	576,152,000.00	576,152,000.00	300,000,000.00	300,000,000.00
发行债券收到的现金				
收到其他与筹资活动有关的现金		85,000,000.00		
筹资活动现金流入小计	576,152,000.00	661,152,000.00	300,000,000.00	300,000,000.00
偿还债务支付的现金	60,000,000.00	60,000,000.00	239,000,000.00	239,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	28,944,434.50	28,944,434.50	38,223,767.50	38,223,767.50
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	88,944,434.50	88,944,434.50	277,223,767.50	277,223,767.50
筹资活动产生的现金流量净额	487,207,565.50	572,207,565.50	22,776,232.50	22,776,232.50
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	-236,987,134.35	-176,513,359.23	130,990,918.39	97,562,891.94
加：期初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
六、期末现金及现金等价物余额	260,283,730.46	221,434,599.90	493,504,458.38	440,560,333.80

4.5 审计报告

审计意见： 未经审计