

证券代码：002208

证券简称：合肥城建

公告编号：2010020

# 合肥城建发展股份有限公司 2010 年第三季度季度报告正文

## § 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

- 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；
- 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；
- 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；
- 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；
- 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；
- 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；
- 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；
- 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；
- 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；
- 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；
- 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；
- 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；
- 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；
- 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；
- 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；
- 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；
- 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；
- 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；
- 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。

**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

一、交易概述

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。

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。

二、交易过程描述

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；

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》；

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》；

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。

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。

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。

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。

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》。

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。

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。

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》。

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。

**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。

### 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