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
合肥天润创业投资有限公司	1,680,000	0	0	1,680,000	首发锁定	2009年1月28日
合肥天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
燕来义	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
牛晓晓	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
王土年	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
胡巧宏	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-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-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01日	2012年01月01日	0	0	无	3.00	否
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印证了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象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先回暖,这个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。　　又从合肥《合三县土地市场来看,上半年合肥土地平均楼面价在1000元/?O上下波动,而下半年合肥土地的平均楼面价开至2000元/?O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,公司管房地产相关政策的调整产生的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,是对安徽房地产产业的重大利好。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、宣城九市全域和六安市的舒城县、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、抓住市场回暖和爆发的时机,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增块状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,流动性充裕为房地产业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奖项。世纪阳光花园三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《工地晨报》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"特地购房者喜爱楼盘"称号。琥珀名城沁园9、10#楼获得安徽省建工集团"质量优良"杯工程;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"杯工程的验收;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

_金额_比例_金额_比例_金额_比例

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_增本年比上年增减(%)_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上地取得成本较高,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,预收帐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