

# 合肥城建发展股份有限公司

## 2016 年面向合格投资者发行公司债券预案

### 一、关于公司符合发行公司债券条件的说明

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》等法律、法规和规范性文件的有关规定，合肥城建发展股份有限公司（以下简称“公司”）董事会将公司的实际情况与上述有关法律、法规和规范性文件中关于发行公司债券的有关规定逐项对照，董事会认为公司符合现行公司债券政策和公司债券发行条件的各项规定，具备发行公司债券的条件。

### 二、本次发行概况

#### 1、本次债券发行的票面金额、发行规模

本次债券面值 100 元，本次债券发行总规模不超过人民币 6 亿元（含 6 亿元）。

#### 2、本次债券发行价格或其确定方式/债券利率或其确定方式

本次债券按面值平价发行。

本次发行的公司债券票面利率提请股东大会授权董事会在发行前根据市场情况与主承销商协商确定。

#### 3、本次债券期限、还本付息方式及其他具体安排

本次债券期限为 3 年。

本次发行的公司债券到期一次还本；采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计息；利息每年支付一次，最后一期利息随本金一起支

付。

#### 4、发行方式、发行对象及向公司股东配售的安排

本次债券面向合格投资者公开发行人。

本次债券可以一次发行或分期发行，具体发行方式提请股东大会授权董事会根据市场情况和公司资金需求情况确定。

本次发行的公司债券不向公司股东优先配售。

#### 5、担保情况

本次发行公司债券是否采用担保及具体担保方式提请股东大会授权董事会或董事会授权人士根据相关规定及市场情况确定。

#### 6、赎回条款或回售条款

本次债券发行是否设计赎回条款或回售条款及相关条款具体内容提请股东大会授权董事会根据相关规定及市场情况确定。

#### 7、公司的资信情况、偿债保障措施

公司最近三年及一期资信情况良好。

本次发行公司债券，根据监管部门的相关要求，在公司债券存续期间，如公司出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，公司须采取相应措施以保障偿债。

根据相关法律、法规要求，公司提请股东大会授权公司董事会在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，采取相应措施，包括但不限于：

- 1) 不向股东分配利润；
- 2) 暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；

3) 调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金;

4) 主要责任人不得调离。

8、本次的承销方式、上市安排、决议有效期等

本次发行公司债券由主承销商采取余额包销的方式承销。

在本次公司债券发行结束后,在满足上市条件的前提下,公司将尽快向深圳证券交易所提出关于本次公司债券上市交易的申请。

本次发行公司债券的股东大会决议有效期为自股东大会审议通过之日起 24 个月。

### 三、公司的简要财务会计信息

#### (一) 最近三年及一期财务报表及合并范围变化情况

##### 1、合并财务报表

##### (1) 合并资产负债表

单位: 元

项目	2016.3.31	2015.12.31	2014.12.31	2013.12.31
<b>流动资产:</b>				
货币资金	1,268,041,512.54	1,079,179,570.53	796,255,177.66	774,382,155.14
交易性金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	-	-	2,808,055.19	786,287.65
预付款项	20,227,087.85	23,744,783.15	305,315,609.27	524,939,014.27
应收利息	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-
其他应收款	15,451,870.57	35,837,291.71	214,132,882.74	119,959,957.66
存货	5,106,045,246.69	5,479,290,074.39	4,386,995,477.06	3,526,219,267.70
其他流动资产	-	-	-	-
<b>流动资产合计</b>	<b>6,409,765,717.65</b>	<b>6,618,051,719.78</b>	<b>5,705,507,201.92</b>	<b>4,946,286,682.42</b>
<b>非流动资产:</b>				
可供出售金融资产	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	29,951,131.42	31,511,787.96
投资性房地产	-	-	33,010,601.32	33,958,297.44

项目	2016.3.31	2015.12.31	2014.12.31	2013.12.31
固定资产	66,628,016.35	67,298,820.96	15,579,452.91	16,319,661.01
在建工程	-	-	-	-
工程物资	-	-	-	-
无形资产	15,333.22	38,333.23	130,333.27	311,083.31
商誉	1,344,587.74	1,344,587.74	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	10,756,962.60	10,628,480.90	8,550,481.75	9,400,610.94
其他非流动资产	-	-	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>78,744,899.91</b>	<b>79,310,222.83</b>	<b>87,222,000.67</b>	<b>91,501,440.66</b>
<b>资产总计</b>	<b>6,488,510,617.56</b>	<b>6,697,361,942.61</b>	<b>5,792,729,202.59</b>	<b>5,037,788,123.08</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	485,708,544.40	674,646,618.14	525,437,111.54	448,336,510.03
预收款项	2,226,098,618.90	2,208,310,948.16	1,655,941,645.55	1,708,061,129.78
应付职工薪酬	6,007,476.62	5,210,461.41	4,528,593.05	4,300,298.05
应交税费	-18,795,756.05	7,041,811.35	40,117,572.50	38,024,333.33
应付利息	2,380,729.17	2,674,361.04	3,887,568.98	2,400,408.34
应付股利	-	-	-	-
其他应付款	504,327,950.43	480,351,214.74	65,663,256.30	64,161,341.52
一年内到期的非流动 负债	20,000,000.00	126,000,000.00	1,066,700,000.00	-
其他流动负债	-	-	600,000,000.00	-
<b>流动负债合计</b>	<b>3,225,727,563.47</b>	<b>3,504,235,414.84</b>	<b>3,962,275,747.92</b>	<b>2,265,284,021.05</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	1,530,000,000.00	1,530,000,000.00	325,800,000.00	1,408,000,000.00
应付债券	-	-	-	-
长期应付款	-	-	-	-
递延所得税负债	13,925,555.18	13,894,356.15	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>1,543,925,555.18</b>	<b>1,543,894,356.15</b>	<b>325,800,000.00</b>	<b>1,408,000,000.00</b>
<b>负债合计</b>	<b>4,769,653,118.65</b>	<b>5,048,129,770.99</b>	<b>4,288,075,747.92</b>	<b>3,673,284,021.05</b>
<b>股东权益：</b>				
股本	320,100,000.00	320,100,000.00	320,100,000.00	320,100,000.00
资本公积	290,011,424.95	290,011,424.95	290,011,424.95	290,011,424.95
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
盈余公积	265,586,334.53	265,586,334.53	248,494,622.35	225,130,017.99
未分配利润	745,002,955.59	674,012,140.52	631,594,299.07	514,339,023.22
外币报表折算差额	-	-	-	-
<b>归属于母公司股东权</b>	<b>1,620,700,715.07</b>	<b>1,549,709,900.00</b>	<b>1,490,200,346.37</b>	<b>1,349,580,466.16</b>

项目	2016.3.31	2015.12.31	2014.12.31	2013.12.31
益合计				
少数股东权益	98,156,783.84	99,522,271.62	14,453,108.30	14,923,635.87
股东权益合计	<b>1,718,857,498.91</b>	<b>1,649,232,171.62</b>	<b>1,504,653,454.67</b>	<b>1,364,504,102.03</b>
负债和股东权益总计	<b>6,488,510,617.56</b>	<b>6,697,361,942.61</b>	<b>5,792,729,202.59</b>	<b>5,037,788,123.08</b>

(2) 合并利润表

单位：元

项目	2016年1-3月	2015年	2014年	2013年
一、营业总收入	<b>714,322,044.18</b>	<b>1,881,123,498.95</b>	<b>1,760,343,910.36</b>	<b>1,575,494,700.06</b>
其中：营业收入	714,322,044.18	1,881,123,498.95	1,760,343,910.36	1,575,494,700.06
二、营业总成本	<b>624,557,606.07</b>	<b>1,759,015,393.58</b>	<b>1,529,214,384.88</b>	<b>1,367,321,412.47</b>
其中：营业成本	530,935,104.84	1,400,238,104.50	1,257,146,510.80	1,167,252,836.92
营业税金及附加	58,608,432.95	176,800,779.22	142,703,367.08	107,568,097.90
销售费用	13,574,339.44	39,986,638.53	21,743,616.82	20,917,048.72
管理费用	17,030,468.64	55,914,875.72	45,867,467.11	44,439,273.21
财务费用	5,224,664.51	83,591,047.51	53,258,160.38	22,725,884.37
资产减值损失	-815,404.31	2,483,948.10	8,495,262.69	4,418,271.35
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）	-	-736,941.15	-1,437,579.15	-172,912.04
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-364,341.78	-1,560,656.54	-172,912.04
汇兑收益（损失以“－”号填列）	-	-	-	-
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	<b>89,764,438.11</b>	<b>121,371,164.22</b>	<b>229,691,946.33</b>	<b>208,000,375.55</b>
加：营业外收入	6,168,755.90	236,373.72	2,572,028.00	4,430,180.00
减：营业外支出	70,450.46	203,702.17	233,314.04	49,167.52
其中：非流动资产处置损失	-	3,487.86	-	-
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	<b>95,862,743.55</b>	<b>121,403,835.77</b>	<b>232,030,660.29</b>	<b>212,381,388.03</b>
减：所得税费用	26,237,416.26	33,579,638.90	59,871,307.65	54,646,761.04
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	<b>69,625,327.29</b>	<b>87,824,196.87</b>	<b>172,159,352.64</b>	<b>157,734,626.99</b>
归属于母公司股东的净利润	70,990,815.07	91,519,553.63	172,629,880.21	157,954,448.73
少数股东损益	-1,365,487.78	-3,695,356.76	-470,527.57	-219,821.74

项目	2016年1-3月	2015年	2014年	2013年
六、其他综合收益		-	-	-
<b>七、综合收益总额</b>	<b>69,625,327.29</b>	<b>87,824,196.87</b>	<b>172,159,352.64</b>	<b>157,734,626.99</b>
归属于母公司股东的综合收益总额	70,990,815.07	91,519,553.63	172,629,880.21	157,954,448.73
归属于少数股东的综合收益总额	-1,365,487.78	-3,695,356.76	-470,527.57	-219,821.74
<b>八、每股收益：</b>		-	-	-
（一）基本每股收益	0.22	0.29	0.54	0.49
（二）稀释每股收益	0.22	0.29	0.54	0.49

### （3）合并现金流量表

单位：元

项目	2016年1-3月	2015年	2014年	2013年
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	732,109,714.92	2,381,093,212.13	1,705,533,820.77	2,443,290,990.93
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	77,239,592.17	154,755,948.86	18,619,457.00	10,609,126.42
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>809,349,307.09</b>	<b>2,535,849,160.99</b>	<b>1,724,153,277.77</b>	<b>2,453,900,117.35</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	326,819,909.42	1,676,577,436.49	1,761,903,662.49	1,770,448,752.45
支付给职工以及为职工支付的现金	9,973,476.15	23,947,574.38	21,159,726.12	18,637,671.10
支付的各项税费	112,623,153.95	259,167,088.80	216,368,621.80	276,589,440.50
支付其他与经营活动有关的现金	43,486,011.07	92,027,714.19	202,025,542.31	40,721,688.07
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>492,902,550.59</b>	<b>2,051,719,813.86</b>	<b>2,201,457,552.72</b>	<b>2,106,397,552.12</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>316,446,756.50</b>	<b>484,129,347.13</b>	<b>-477,304,274.95</b>	<b>347,502,565.23</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	-	-	1,029,581.39	35,905,058.00
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	-	52,170,699.73	-	-

项目	2016年1-3月	2015年	2014年	2013年
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	1,601,358.66	43,558,416.56	125,855,767.20	6,925,833.70
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>1,601,358.66</b>	<b>95,729,116.29</b>	<b>126,885,348.59</b>	<b>42,830,891.70</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	38,000.00	1,525,106.00	538,380.00	1,591,571.00
投资支付的现金	-	8,470,000.00	-	31,684,700.00
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	-	22,272,000.00	120,000,000.00	117,923,700.00
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>38,000.00</b>	<b>32,267,106.00</b>	<b>120,538,380.00</b>	<b>151,199,971.00</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>1,563,358.66</b>	<b>63,462,010.29</b>	<b>6,346,968.59</b>	<b>-108,369,079.30</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	-	53,850,000.00	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	-	53,850,000.00	-	-
取得借款收到的现金	-	939,200,000.00	210,800,000.00	1,137,000,000.00
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	226,150,000.00	600,000,000.00	6,000,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>-</b>	<b>1,219,200,000.00</b>	<b>810,800,000.00</b>	<b>1,143,000,000.00</b>
偿还债务支付的现金	106,000,000.00	675,700,000.00	226,300,000.00	1,049,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	23,148,173.15	193,319,618.95	130,553,596.76	117,122,320.27
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	-	600,000,000.00	-	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>129,148,173.15</b>	<b>1,469,019,618.95</b>	<b>356,853,596.76</b>	<b>1,166,122,320.27</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-129,148,173.15</b>	<b>-249,819,618.95</b>	<b>453,946,403.24</b>	<b>-23,122,320.27</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

项目	2016年1-3月	2015年	2014年	2013年
五、现金及现金等价物净增加额	188,861,942.01	297,771,738.47	-17,010,903.12	216,011,165.66
加：期初现金及现金等价物余额	1,079,179,570.53	741,871,252.02	758,882,155.14	542,870,989.48
六、期末现金及现金等价物余额	1,268,041,512.54	1,039,642,990.49	741,871,252.02	758,882,155.14

## 2、母公司财务报表

### (1) 母公司资产负债表

单位：元

项目	2016.3.31	2015.12.31	2014.12.31	2013.12.31
<b>流动资产：</b>				
货币资金	382,859,714.59	562,763,318.39	640,258,466.98	626,209,977.05
交易性金融资产	-	-	-	-
应收票据	-	-	-	-
应收账款	-	-	2,808,055.19	786,287.65
预付款项	21,000.00	100,000.00	-	-
应收利息	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-
其他应收款	1,551,070,713.88	1,436,296,978.99	1,571,887,075.37	1,163,412,816.43
存货	875,718,225.81	1,330,858,248.78	1,732,578,983.38	2,168,859,617.29
其他流动资产	-	-	-	-
<b>流动资产合计</b>	<b>2,809,669,654.28</b>	<b>3,330,018,546.16</b>	<b>3,947,532,580.92</b>	<b>3,959,268,698.42</b>
<b>非流动资产：</b>				
可供出售金融资产	-	-	-	-
长期股权投资	587,015,089.64	587,015,089.64	576,909,431.42	466,470,087.96
投资性房地产	-	-	33,010,601.32	33,958,297.44
固定资产	64,132,759.17	64,754,134.17	13,719,764.59	14,338,320.41
在建工程	-	-	-	-
工程物资	-	-	-	-
无形资产	15,333.22	38,333.23	130,333.27	311,083.31
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	7,231,654.56	7,102,310.36	6,982,009.98	5,738,556.41
其他非流动资产	-	-	-	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>658,394,836.59</b>	<b>658,909,867.40</b>	<b>630,752,140.58</b>	<b>520,816,345.53</b>
<b>资产总计</b>	<b>3,468,064,490.87</b>	<b>3,988,928,413.56</b>	<b>4,578,284,721.50</b>	<b>4,480,085,043.95</b>
<b>流动负债：</b>				
短期借款	-	-	-	-



项目	2016.3.31	2015.12.31	2014.12.31	2013.12.31
应付票据	-	-	-	-
应付账款	317,991,539.54	369,573,852.30	201,691,957.95	428,750,314.42
预收款项	226,435,219.88	731,754,395.68	1,124,148,033.77	1,233,542,563.78
应付职工薪酬	5,691,380.62	4,930,981.09	4,408,354.90	4,219,329.87
应交税费	129,163,987.85	109,167,927.59	53,042,533.49	76,944,144.05
应付利息	580,555.56	782,520.77	3,505,845.31	2,400,408.34
应付股利	-	-	-	-
其他应付款	397,401,519.88	342,494,010.85	39,011,831.73	40,265,140.94
一年内到期的非流动负债	20,000,000.00	126,000,000.00	1,066,700,000.00	-
其他流动负债	-	-	600,000,000.00	-
<b>流动负债合计</b>	<b>1,097,264,203.33</b>	<b>1,684,703,688.28</b>	<b>3,092,508,557.15</b>	<b>1,786,121,901.40</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	880,000,000.00	880,000,000.00	115,000,000.00	1,408,000,000.00
应付债券	-	-	-	-
长期应付款	-	-	-	-
递延所得税负债	-	-	-	-
递延收益-非流动负债	-	-	-	-
其他非流动负债	-	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>880,000,000.00</b>	<b>880,000,000.00</b>	<b>115,000,000.00</b>	<b>1,408,000,000.00</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,977,264,203.33</b>	<b>2,564,703,688.28</b>	<b>3,207,508,557.15</b>	<b>3,194,121,901.40</b>
<b>股东权益：</b>				
股本	320,100,000.00	320,100,000.00	320,100,000.00	320,100,000.00
资本公积	293,932,904.63	293,932,904.63	293,932,904.63	293,932,904.63
减：库存股	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
盈余公积	265,586,334.53	265,586,334.53	248,494,622.35	225,130,017.99
未分配利润	611,181,048.38	544,605,486.12	508,248,637.37	446,800,219.93
<b>股东权益合计</b>	<b>1,490,800,287.54</b>	<b>1,424,224,725.28</b>	<b>1,370,776,164.35</b>	<b>1,285,963,142.55</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>3,468,064,490.87</b>	<b>3,988,928,413.56</b>	<b>4,578,284,721.50</b>	<b>4,480,085,043.95</b>

(2) 母公司利润表

单位：元

项目	2016年1-3月	2015年	2014年	2013年
<b>一、营业收入</b>	<b>633,691,966.52</b>	<b>1,497,253,072.43</b>	<b>1,168,604,941.36</b>	<b>1,575,439,700.06</b>
减：营业成本	469,474,419.04	1,100,548,078.98	804,155,537.52	1,167,252,836.92
营业税金及附加	52,923,012.97	142,024,837.81	101,510,694.50	107,565,017.90
销售费用	5,392,683.30	17,511,419.84	13,307,344.86	13,308,567.12
管理费用	11,498,075.31	37,285,532.61	34,824,214.95	34,634,384.99
财务费用	5,752,135.23	85,610,004.53	53,923,975.27	23,286,207.82

项目	2016年1-3月	2015年	2014年	2013年
资产减值损失	-13,926.21	1,198,266.88	5,447,464.52	4,194,809.29
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）	-	-364,341.78	-1,437,579.15	-172,912.04
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-364,341.78	-1,560,656.54	-172,912.04
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>88,665,566.88</b>	<b>112,710,590.00</b>	<b>153,998,130.59</b>	<b>225,024,963.98</b>
加：营业外收入	3,915.00	177,586.27	2,557,028.00	4,430,180.00
减：营业外支出	69,397.00	179,194.17	195,528.36	48,000.00
其中：非流动资产处置净损失	-	-	-	-
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>88,600,084.88</b>	<b>112,708,982.10</b>	<b>156,359,630.23</b>	<b>229,407,143.98</b>
减：所得税费用	22,024,522.62	27,250,421.17	39,536,608.43	58,109,210.39
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>66,575,562.26</b>	<b>85,458,560.93</b>	<b>116,823,021.80</b>	<b>171,297,933.59</b>
五、其他综合收益	-	-	-	-
<b>六、综合收益总额</b>	<b>66,575,562.26</b>	<b>85,458,560.93</b>	<b>116,823,021.80</b>	<b>171,297,933.59</b>

### （3）母公司现金流量表

单位：元

项目	2016年1-3月	2015年	2014年	2013年
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				
销售商品、提供劳务收到的现金	128,372,790.72	1,052,459,844.91	1,056,519,805.99	2,065,839,384.93
收到的税费返还	-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	54,925,350.24	141,314,720.65	18,619,457.00	9,514,287.17
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>183,298,140.96</b>	<b>1,193,774,565.56</b>	<b>1,075,139,262.99</b>	<b>2,075,353,672.10</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	65,837,708.83	551,921,168.45	550,791,938.15	661,579,738.14
支付给职工以及为职工支付的现金	8,473,181.86	19,837,154.21	18,943,968.28	16,746,852.21
支付的各项税费	56,132,211.50	117,591,377.07	177,196,898.57	235,851,196.56
支付其他与经营活动有	31,912,879.11	38,698,688.98	155,236,575.82	24,943,308.13

项目	2016年1-3月	2015年	2014年	2013年
关的现金				
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>162,355,981.30</b>	<b>728,048,388.71</b>	<b>902,169,380.82</b>	<b>939,121,095.04</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>20,942,159.66</b>	<b>465,726,176.85</b>	<b>172,969,882.17</b>	<b>1,136,232,577.06</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				
收回投资收到的现金	-	-	1,029,581.39	35,905,058.00
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	-	52,170,699.73		
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	844,014.63	4,047,656.05	125,008,064.05	6,287,862.14
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>844,014.63</b>	<b>56,218,355.78</b>	<b>126,037,645.44</b>	<b>42,192,920.14</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	-	981,627.00	442,380.00	1,540,571.00
投资支付的现金	-	10,470,000.00	112,000,000.00	158,684,700.00
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	-	409,766,387.00	449,333,300.00	875,011,893
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>-</b>	<b>421,218,014.00</b>	<b>561,775,680.00</b>	<b>1,035,237,164.00</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>844,014.63</b>	<b>-364,999,658.22</b>	<b>-435,738,034.56</b>	<b>-993,044,243.86</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>				
吸收投资收到的现金	-	-	-	-
取得借款收到的现金	-	500,000,000.00	-	1,137,000,000.00
发行债券收到的现金	-	-	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	-	739,009,312.00	625,489,840.00	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>-</b>	<b>1,239,009,312.00</b>	<b>625,489,840.00</b>	<b>1,137,000,000.00</b>
偿还债务支付的现金	106,000,000.00	675,700,000.00	226,300,000.00	1,049,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	6,744,346.69	132,501,556.76	127,559,275.19	117,122,320.27
支付其他与筹资活动有关的现金	88,945,431.40	602,200,000.00	-	-

项目	2016年1-3月	2015年	2014年	2013年
筹资活动现金流出小计	201,689,778.09	1,410,401,556.76	353,859,275.19	1,166,122,320.27
筹资活动产生的现金流量净额	-201,689,778.09	-171,392,244.76	271,630,564.81	-29,122,320.27
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	-179,903,603.80	-70,665,726.13	8,862,412.42	114,066,012.93
加：期初现金及现金等价物余额	562,763,318.39	619,572,389.47	610,709,977.05	496,643,964.12
六、期末现金及现金等价物余额	382,859,714.59	548,906,663.34	619,572,389.47	610,709,977.05

### 3、合并范围变化情况

#### (1) 2013年合并范围变化情况

2013年与2012年相比，新增合并单位2家：宣城新天地和琥珀置业。2012年合并范围中只有蚌埠置业、巢湖置业和广德置业三家。其中，公司持有蚌埠置业100%股权，持有巢湖置业80%股权，持有广德置业100%股权。

公司于2013年3月收购宣城新天地置业有限公司100%股权，并随后增资人民币5,900万元。公司于2013年7月以自有资金人民币6000万元出资设立“合肥城建琥珀置业有限公司”，琥珀置业成为合肥建的另一家全资子公司。

#### (2) 2014年合并范围变化情况

2014年与2013年相比，新增合并单位2家：琥珀物业和东庐置业。琥珀物业和东庐置业均是公司出资新设，均是公司的全资子公司。

#### (3) 2015年合并范围变化情况

2015年与2014年相比，新增合并单位2家：三亚丰乐和琥珀扬子公司。

公司于 2015 年 4 月收购合肥兴泰产业投资基金管理有限公司持有的“三亚丰乐实业有限公司”10%的股权，收购价款为 847.00 万元，本次收购完成后，公司持有三亚丰乐 51%股权，构成非同一控制下企业合并。公司又于本年度出资新设“合肥琥珀扬子资产管理有限公司”，持有琥珀扬子 100%的股权。公司对东庐置业的股权份额由 100%降为 65%，但仍然控制东庐置业，故东庐置业仍纳入合并范围。

## （二）最近三年及一期的主要财务指标

项目	2016.3.31	2015.12.31	2014.12.31	2013.12.31
流动比率（倍）	1.99	1.89	1.44	2.18
速动比率（倍）	0.40	0.32	0.33	0.63
资产负债率（合并）	73.51%	75.37%	74.03%	72.91%
归属于母公司所有者每股净资产（元）	5.06	4.84	4.66	4.22
应收账款周转率（次）	-	669.90	979.51	2,003.71
存货周转率（次）	0.10	0.28	0.32	0.36

计算公式如下：

流动比率=流动资产/流动负债

速动比率=（流动资产-存货-其他流动资产）/流动负债

资产负债率=负债合计/资产总计

归属于母公司所有者的每股净资产=归属于母公司所有者权益合计/期末普通股股份数

应收账款周转率=营业收入/应收账款平均余额

存货周转率=营业成本/存货平均余额

（三）最近三年及一期内公司未发生过导致公司主营业务和经营性资产发生实质变更的重大资产购买、出售、置换的行为。

## （四）公司管理层简明财务分析

公司管理层结合公司最近三年及一期的合并财务报表，对公司资产负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了如下分析：

### 1、资产结构分析

最近三年及一期，公司主要资产结构情况如下：

单位：万元

项目	2016.3.31		2015.12.31		2014.12.31		2013.12.31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
<b>流动资产：</b>								
货币资金	126,804.15	19.54%	107,917.96	16.11%	79,625.52	13.75%	77,438.22	15.37%
存货	510,604.52	78.69%	547,929.01	81.81%	438,699.55	75.73%	352,621.93	70.00%
<b>流动资产合计</b>	<b>640,976.57</b>	<b>98.79%</b>	<b>661,805.17</b>	<b>98.82%</b>	<b>570,550.72</b>	<b>98.49%</b>	<b>494,628.67</b>	<b>98.18%</b>
<b>非流动资产：</b>								
长期股权投资	-	-	-	-	2,995.11	0.52%	3,151.18	0.63%
投资性房地产	-	-	-	-	3,301.06	0.57%	3,395.83	0.67%
固定资产	6,662.80	1.03%	6,729.88	1.00%	1,557.95	0.27%	1,631.97	0.32%
<b>非流动资产合计</b>	<b>7,874.49</b>	<b>1.21%</b>	<b>7,931.02</b>	<b>1.18%</b>	<b>8,722.20</b>	<b>1.51%</b>	<b>9,150.14</b>	<b>1.82%</b>
<b>资产总计</b>	<b>648,851.06</b>	<b>100%</b>	<b>669,736.19</b>	<b>100%</b>	<b>579,272.92</b>	<b>100%</b>	<b>503,778.81</b>	<b>100%</b>

最近三年及一期，公司资产总额分别为 503,778.81 万元、579,272.92 万元、669,736.19 万元和 648,851.06 万元。

公司资产以流动资产为主，最近三年及一期，流动资产占总资产的比例分别为 98.18%、98.49%、98.82%和 98.79%。流动资产主要由货币资金、存货构成，非流动资产主要由长期股权投资、投资性房地产和固定资产构成。

### 2、负债结构分析

最近三年及一期，公司主要负债结构情况如下：

单位：万元

项目	2016.3.31		2015.12.31		2014.12.31		2013.12.31	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
<b>流动负债:</b>								
应付账款	48,570.85	10.18%	67,464.66	13.36%	52,543.71	12.25%	44,833.65	12.21%
预收款项	222,609.86	46.67%	220,831.09	43.75%	165,594.16	38.62%	170,806.11	46.50%
其他应付款	50,432.80	10.57%	48,035.12	9.52%	6,566.33	1.53%	6,416.13	1.75%
一年内到期的非流动负债	2,000.00	0.42%	12,600.00	2.50%	106,670.00	24.88%	-	-
其他流动负债	-	-	-	-	60,000.00	13.99%	-	-
<b>流动负债合计</b>	<b>322,572.76</b>	<b>67.63%</b>	<b>350,423.54</b>	<b>69.42%</b>	<b>396,227.57</b>	<b>92.40%</b>	<b>226,528.40</b>	<b>61.67%</b>
<b>非流动负债:</b>								
长期借款	153,000.00	32.08%	153,000.00	30.31%	32,580.00	7.60%	140,800.00	38.33%
<b>非流动负债合计</b>	<b>154,392.56</b>	<b>32.37%</b>	<b>154,389.44</b>	<b>30.58%</b>	<b>32,580.00</b>	<b>7.60%</b>	<b>140,800.00</b>	<b>38.33%</b>
<b>负债合计</b>	<b>476,965.31</b>	<b>100%</b>	<b>504,812.98</b>	<b>100%</b>	<b>428,807.57</b>	<b>100%</b>	<b>367,328.40</b>	<b>100%</b>

2013年末、2014年末及2015年末，公司负债总额分别为367,328.40万元、428,807.57万元、504,812.98万元和476,965.31万元。

负债结构中，以流动负债为主，流动负债占负债总额的比例在最近三个会计年度末，依次为61.67%、92.40%、69.42%和67.63%。

### 3、现金流量分析

最近三年及一期，公司现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2016年1-3月	2015年	2014年	2013年
经营活动产生的现金流量净额	31,644.68	48,412.93	-47,730.43	34,750.26
投资活动产生的现金流量净额	156.34	6,346.20	634.70	-10,836.91
筹资活动产生的现金流量净额	-12,914.82	-24,981.96	45,394.64	-2,312.23
现金及现金等价物净增加额	18,886.19	29,777.17	-1,701.09	21,601.12

最近三年及一期公司经营活动产生的现金流量净额分别为34,750.26万元、-47,730.43万元、48,412.93万元和31,644.68万元。

公司 2014 年的经营活动产生的现金流量净额同比下降-237.35%，主要原因系公司当年一方面面临较严峻的房地产调控环境，销售及预收房款增长乏力，一方面又面临着各地产项目建设持续投入的挑战。公司 2015 年经营活动产生的现金流量净额由负转正，主要原因系从 2015 年下半年开始，公司各开发项目销售量明显增加，回笼资金同步增加。

2014 年，公司投资活动现金流入同比上升 196.25%，主要系公司当年度收到联营公司 1.2 亿往来款所致；公司投资活动现金流出同比下降 20.28%，主要系投资支付的现金较上年度减少 3,000 余万元；投资活动产生的现金流量净额上升 105.86%。

2015 年，公司投资活动产生的现金流量净额同比上升 899.88%，主要系公司当年处置了投资性房地产，增加了 5,000 余万元的投资活动现金流入。

2014 年，公司筹资活动现金流入同比下降 29.06%，主要系当年银行放款量减少所致；公司筹资活动现金流出同比下降 69.40%，主要系当年偿还债务本金减少所致；筹资活动产生的现金流量净额同比上升 2063.24%，主要系当年偿还贷款本金减少所致。

2015 年，公司筹资活动现金流入同比上升 50.37%，主要系银行借款增加所致；公司筹资活动现金流出同比上升 311.66%，主要系偿还债务支付的现金增加所致；筹资活动产生的现金流量净额同比下降 155.03%，主要系当年偿还贷款本金增加所致。

#### 4、偿债能力分析



报告期内，公司主要偿债能力指标如下：

项目	2016.3.31	2015.12.31	2014.12.31	2013.12.31
流动比率（倍）	1.99	1.89	1.44	2.18
速动比率（倍）	0.40	0.32	0.33	0.63
资产负债率（合并）	73.51%	75.37%	74.03%	72.91%

从短期偿债指标来看，2013 年末、2014 年末、2015 年末和 2016 年 1 季度末，公司流动比率分别为 2.18、1.44、1.89 和 1.99，速动比率分别为 0.63、0.33 和 0.32 和 0.40。虽然流动比率、速动比率波动较大，但流动比率大于 1，短期偿债能力仍然得到保证。最近三年及一期速动比率虽低于 1，但房地产企业的速动比率低于 1 属行业特性，与同行业其他公司基本相符。因此，公司的短期偿债能力是良好的。

从长期偿债指标看，2013 年末、2014 年末、2015 年末和 2016 年 1 季度末，公司合并资产负债率分别为 72.91%、74.03%、75.37% 和 73.51%。资产负债率逐年上升，公司中长期偿债风险有所上升。但是，房地产企业的资产负债率水平普遍较高，因此，公司 2015 年末资产负债率上升到 75.37%，并不意味着中长期偿债风险的急剧上升。

总体来看，报告期内公司资产负债率虽然上升超过 70%，但流动资产仍然能够覆盖流动负债，息税前利润仍然能够数倍覆盖于应付利息。并且，公司在各大银行的资信情况良好，拥有银行较高的授信额度，间接融资能力较强。从公司现金流角度来看，2014 年经营活动产生的现金流量净额虽然为负，但这是整个房地产行业面临的普遍问题。公司 2015 年经营活动产生的现金流量净额增长幅度高达 201.43%，

重新证明了公司良好的现金流状况。公司目前在建项目有合肥瑞安家园、肥东琥珀名郡、蚌埠琥珀新天地、宣城琥珀新天地和巢湖琥珀新天地，这些在建项目在未来竣工，将会给公司带来可持续的经营活动现金流，为公司的偿债能力提供有力保障。另外，公司作为上市公司，在资本市场中的融资渠道是畅通的，必要时，公司可以通过配股、增发股票等股权融资方式筹措资金，这也为公司按照偿还本次债券提供有力的支持。

综上，公司具有良好的偿债能力。

## 5、盈利能力分析

最近三年及一期，公司盈利情况如下：

单位：万元

项目	2016年1-3月	2015年	2014年	2013年
营业总收入	71,432.20	188,112.35	176,034.39	157,549.47
营业利润	8,976.44	12,137.12	22,969.19	20,800.04
利润总额	9,586.27	12,140.38	23,203.07	21,238.14
净利润	6,962.53	8,782.42	17,215.94	15,773.46
归属于母公司股东的净利润	7,099.08	9,151.96	17,262.99	15,795.44

2013年、2014年、2015年和2016年1季度，公司主营业务实现营业收入分别为157,170.24万元、175,759.81万元、182,579.64万元和71,432.20万元。公司的主战场一直在合肥市，然而，经过多年深耕，公司业务逐步向安徽省内其他地区拓展，在蚌埠、宣城等地的地产项目陆续开发，2014年以来，公司在蚌埠、广德等地区的项目逐渐成为贡献业绩的主力。

## 6、未来业务目标以及盈利能力的可持续性分析

公司要以“去库存”为中心，通过企业内部工作和外部工作同时开展，继续探索和推进转型之路。企业内部工作，将主要集中在开发模式的变革、财务配置和人才储备等方面。公司将尝试更多的开发模式，将着手优化财务结构，提高资金的使用效率，并逐步建立适合转型所需要的人才储备库。企业外部工作，今年将主要集中于产品线延伸、品牌建设等方面。公司一方面继续关注传统的住宅开发，找准项目果断决策；一方面关注住宅地产、产业地产、文化旅游健康地产，寻找合适的合作机会。公司将大力推进品牌建设，充分研究、规划和挖掘琥珀品牌的价值点和输出点。

公司为合肥市第一家房地产上市公司，是具有合肥市国资背景的地产行业龙头企业。公司成立三十多年，专注于住宅地产、商业地产的开发建设，公司开发的产品曾荣获住建部颁发的鲁班奖、广厦奖、国家康居住宅示范工程等多项国家级殊荣，是中国房地产上市公司综合实力百强、中国房地产开发企业 200 强、中国房地产开发企业运营效率 10 强和首届中国责任地产百强企业。目前，公司旗下的“琥珀”品牌，开发建设了琥珀名城、琥珀新天地、琥珀五环城、琥珀花园、琥珀名郡、琥珀庄园等一系列楼盘，在合肥本地及周边地区形成了一定的品牌影响力、号召力。

公司的重点项目布局在合肥市，合肥市自 2014 年第三季度以来相继出台了一系列鼓励住宅销售的政策，比如取消限购、降低购房首付款比例、推行购房契税补贴政策等，公司的住宅市场需求得以增加，去库存水平明显提升。同时，公司主营业务收入已从开发项目的多样

性向开发区域的多样性发展,逐步成为区域性龙头企业。公司在蚌埠累计持有待开发土地面积约 8.72 万平方米,在宣城累计持有待开发土地面积约 4.19 万平方米,这些合肥周边城市的地产开发项目,将会对公司未来经营业绩提供重要的支撑。由于合肥市住宅库存少,房价较高,大量有购房需求的消费者开始转向周边地区,肥东县是合肥市的东大门,距合肥市较近,交通和配套设施日趋完善,因此土地价格上涨,房价有上升预期。公司在 2014 年、2015 年连续在肥东县拿下优势地块,目前累计持有待开发土地面积 18.07 万平方米,肥东县的地产项目将会给公司未来提供可观的收入和现金流。2016 年,公司陆续拍下肥西县和瑶海区的地块,不断增加的土地储备为公司持续经营奠定了基础。

公司在 2015 年 3 月 5 日收到母公司合肥市国有资产控股有限公司的通知,合肥市国有资产控股有限公司拟将持有的公司全部股权无偿划转给合肥兴泰控股集团有限公司。截至目前,股权划转已经完成,兴泰控股成为公司的控股股东。兴泰控股是合肥市大型国有独资公司,以金融为主业,业务范围涉及银行、证券、保险、信用担保、资产管理、股权交易、信托、基金、融资租赁、典当、创投基金、风险投资等领域,在安徽省国资国企改革的大背景下,旨在打造合肥市国资委的唯一金控平台。公司作为兴泰控股旗下唯一的上市公司,在资源整合方面将享有独一无二的优势,在兴泰控股集团有限公司的强有力推动下,有理由相信公司的业务种类会更加丰富,营销模式会更加有效率,盈利能力会明显提升。

综上所述，公司具有良好的区域品牌优势、良好的项目布局、有利的政策环境和强大的母公司背景，这些为公司未来的可持续发展奠定了坚实基础，保证了公司盈利能力的可持续性。

#### 四、关于本次债券发行后现金分红政策、相应的安排及董事会的说明

本次公司债券发行后，公司将继续按照《公司章程》中约定的利润分配政策进行利润分配，切实维护公众投资者的合法权益。《公司章程》中的具体约定如下：

（一）利润分配原则：公司的利润分配应兼顾对投资者的合理投资回报以及公司的可持续发展，利润分配政策应保持连续性和稳定性；公司优先采用现金分红的利润分配方式。

（二）利润分配形式及间隔期：公司可以采取现金或现金与股票二者相结合的方式分配股利。公司当年如实现盈利并有可供分配利润时，应当进行年度利润分配。在有条件的情况下，公司可以进行中期现金分红。

（三）现金分红条件及比例：公司当年盈利且累计可分配利润为正数、现金能够满足公司正常生产经营的前提下，每年以现金方式分配的利润不少于当年实现的可分配利润的 20%。公司在进行利润分配时，预计无重大资金支出安排的，现金分红在本次利润分配中所占比例不得低于 80%；预计有重大资金支出安排的，现金分红在本次利润分配中所占比例不得低于 40%。

（四）股票股利分配条件：若公司营业收入增长快速，董事会认

为公司股本情况与公司经营规模不匹配，发放股票股利有利于公司全体股东整体利益时，可以在满足最低现金股利分配之余，进行股票股利分配。

（五）利润分配的决策机制：在公司实现盈利符合利润分配条件时，公司董事会应当根据公司的具体经营情况和市场环境，制订中期利润分配方案（拟进行中期分配的情况下）、年度利润分配方案。董事会制订的利润分配方案需经董事会过半数以上表决通过，独立董事应当对利润分配方案进行审核并发表独立意见。监事会应对董事会制订的利润分配方案进行审核并发表审核意见。

独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议。

公司在上一会计年度实现盈利且累计可分配利润为正数，但公司董事会在上一年度结束后未制订现金分红方案的，应当在定期报告中详细说明不分配原因、未用于分配的未分配利润留存公司的用途；独立董事、监事会应当对此发表审核意见。公司在召开股东大会时除现场会议外，还应向股东提供网络形式的投票平台。

公司股东大会对现金分红具体方案进行审议前，应充分听取中小股东的意见，除安排在股东大会上听取股东的意见外，还通过股东热线电话、投资者关系互动平台等方式主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，及时答复中小股东关心的问题。

（六）利润分配政策调整的决策机制：公司因生产经营情况发生重大变化、投资规划和长期发展的需要等原因需调整利润分配政策的，

应由公司董事会根据实际情况提出利润分配政策调整议案，并提交股东大会特别决议审议。其中，对现金分红政策进行调整或变更的，应在议案中详细论证和说明原因，并经出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上通过；调整后的利润配政策应以股东权益保护为出发点，且不得违反中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所的有关规定；独立董事、监事会应当对此发表审核意见；公司应当提供网络投票等方式以方便社会公众股股东参与股东大会表决。

董事会说明：本次公司债券发行后，公司董事会将严格执行《公司章程》上述利润分配政策。

#### 五、本次债券发行的募集资金用途

本次公司债券拟发行规模不超过人民币 6 亿元（含 6 亿元）。扣除发行费用后，拟用于调整公司债务结构、偿还公司银行贷款以及补充流动资金等。本次发行公司债券募集资金的运用将有利于优化公司债务结构，降低财务成本，促进公司稳步健康发展。

#### 六、其他重要事项

截至 2016 年 6 月 30 日，公司无重大未决诉讼或仲裁事项。

合肥城建发展股份有限公司董事会

二〇一六年七月十三日