

证券代码：002208

证券简称：合肥城建

公告编号：2014005

合肥城建发展股份有限公司 2013 年度报告摘要

1、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于深圳证券交易所网站等中国证监会指定网站上的年度报告全文。

公司简介

股票简称	合肥城建	股票代码	002208
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	田峰	郭雷	
电话	0551-62661906	0551-62661906	
传真	0551-62661906	0551-62661906	
电子信箱	hucdtf@sina.com	hucdlg@163.com	

2、主要财务数据和股东变化

(1) 主要财务数据

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	2013 年	2012 年	本年比上年增减(%)	2011 年
营业收入(元)	1,575,494,700.06	1,210,642,987.00	30.14%	1,096,531,633.24
归属于上市公司股东的净利润(元)	157,954,448.73	154,282,933.37	2.38%	160,964,214.17
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	154,668,689.37	147,687,157.34	4.73%	158,547,113.29
经营活动产生的现金流量净额(元)	347,502,565.23	-6,572,159.76	5,387.49%	98,092,610.72
基本每股收益(元/股)	0.49	0.48	2.08%	0.5
稀释每股收益(元/股)	0.49	0.48	2.08%	0.5
加权平均净资产收益率(%)	12.34%	13.43%	-1.09%	15.77%
	2013 年末	2012 年末	本年末比上年末增减(%)	2011 年末
总资产(元)	5,037,788,123.08	3,989,327,694.33	26.28%	3,406,586,337.27
归属于上市公司股东的净资产(元)	1,349,580,466.16	1,207,631,017.43	11.75%	1,085,358,084.06

(2) 前 10 名股东持股情况表

报告期末股东总数	25,350	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	24,590
前 10 名股东持股情况			

股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
合肥市国有资产控股有限公司	国家	57.89%	185,316,118			
全国社会保障基金理事会转持二户	国有法人	2.28%	7,283,882			
合肥天润创业投资有限公司	境内非国有法人	1.05%	3,360,000	2,520,000		
合肥城改投资建设集团有限公司	境内非国有法人	0.45%	1,440,000			
罗柳江	境内自然人	0.35%	1,120,529			
黄竹莲	境内自然人	0.27%	873,100			
吕良丰	境内自然人	0.24%	769,290			
叶剑明	境内自然人	0.2%	642,838			
于庆和	境内自然人	0.19%	621,583			
范建兵	境内自然人	0.19%	603,399			
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。					
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	无					

(3) 以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



3、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，全国楼市市场已经分化，一二线城市暴涨，三四线城市平稳。一二线城市聚集了过多的资源，需求集中，而供给和存量相比需求都短缺。在目前的经济不均衡的情况下，一二线城市房价易涨难跌、涨幅惊人。近日，《第一财经周刊》为中国的400个城市分级，合肥正式被列入二线城市之中，位于全国36个二线城市的第五名。

报告期内，合肥土地市场与住宅市场均好于2012年同期。（1）土地市场行情较好。2013年合肥市（九区三县）共出让143宗地块，面积达13,105.5亩，土地出让金达423.37亿元。同比去年，出让地块数量比去年增加了22宗，土地出让面积比去年增加了11.46%，土地出让金比去年增长了39.74%。（2）商品房销售量激增。据统计，2013年合肥房地产市场共累计成交商品房135,693套，同比上涨36.75%，其中九大区住宅商品房成交106,502套，同比上涨37.14%，成交面积1,076.51万平方米，同比上涨39.84%。（3）房价上涨趋势明显，均价逼近七千。2013年合肥九大区住宅类商品房成交均价6,954元/平米，同比2012年住宅均价6,457元/平米，上涨497元/平米，涨幅达7.70%。相比2012年的“低开-上升-走稳”，2013年合肥楼市走势较为波动，整体表现为“走稳-上涨-下降-走稳-攀升”。上半年住宅成交保持了“金三银四”的传统旺季，7月、8月住宅成交双双突破9千套，“金九银十”住宅成交常态化，11月、12月成为楼市旺季的新周期。同样，房价也表现为螺旋式上升趋势。值得注意的是，一方面，自2009年以后，随着房地产行业的市场洗牌，合肥楼市已淡化旺季销售现象，市场逐渐地趋于理性，金三银四、金九银十不再是主流的购房时间段，开发商在销售过程中也讲究价格、推盘节奏的控制。另一方面，合肥住宅均价的波动主要由刚需低价项目与高价项目决定。除此以外，目前合肥九大区房价跨度较大，高房价区域与低房价区域差别在3千元/平米上下波动。

报告期内，除合肥市以外，公司子公司所在地——蚌埠市、巢湖市、广德县、宣城市，均出现量价齐升。

2013年，蚌埠市共推出56宗住宅、商住、商业用地，面积达4,879亩，其中成交53块，成交总面积4,512亩，成交总金额约66亿，均高于去年同期。另外，土地溢价率现象也明显增加。2013年蚌埠市区共销售商品房27,403套，面积275.38万平方米。其中住宅成交22,546套，面积233.08万平方米，销售量创下五年来新高，售宅套数环比2012年上涨约97.6%。2013年蚌埠商品住宅成交均价比较平稳，基本保持在5,000元/平米左右，小浮动主要由不同价位房源集中推盘影响，但是商品住宅成交价格呈两极化，6,000元/平米以上及4,500元/平米以下的房源成交量均占较大比例。

2013年，宣城房地产市场商品住宅共备案10,630套，呈急速上涨趋势，备案均价为4,929元/m²。2013年备案量比2012年增加了4,175套，环比上升64.68%；备案均价较去年增加了67元/m²，环比增加1.38%。

2013年，广德全县共销售新建住宅3,681套，住宅成交面积41.49万平方，住宅成交套数较2012年同比增长62.9%，成交面积较2012年同比增65.9%。交易价格方面，年初成交价格较稳，上半年，主城区、开发区总体住宅成交均价保持在4,800-4,900元/平方米的水平，6月份以后价格逐步回升，第四季度随着新城区核心地块高价楼盘成交活跃，整体均价出现较快上涨，多数楼盘已突破5,000元/平方米。

公司管理层认为：2014年房地产调控将呈现三大趋势：一是不同城市量价走势和政策分化将进一步加剧，一线城市和热点二线城市仍将供不应求，即使2013年新开工项目将增加2014年供应，但高地价使得当地房价上涨压力依然突出，调控政策有加码可能。多数二线城市供需均衡价格平稳；大多数三四线城市供应充足，部分城市需要警惕供应过剩和价格下行风险，少数城市或将继续松绑政策鼓励需求，而毗邻核心城市的三四线城市量价仍有上涨空间。具体到安徽省房地产市场，明年将稳中有升，区域间分化明显加快，区域中心城市和发展快速的城市仍将有大的提升空间和发展机遇。二是调控正式告别“一刀切”，地方政府将因地制宜调控房地产市场。三是行政性调控逐渐淡出，房地产调控将更趋灵活和市场化。未来的宏观楼市调控政策将更倾向于加强预售许可、销售过程、房源质量等方面的监管，并且会加大对保障性住房的投入，保持房地产市场的稳步发展。2014年，房地产企业的马太效应将更加明显。大企业领先优势继续扩大，中型企业不进则退。公司将锐意进取，以合肥为中心加大土地储备，持续提升项目品质和建筑工业化水平，以实现企业升级为重点，不断提高市场竞争力与占有率。

二、报告期内公司主要工作开展情况

报告期内，公司紧抓房地产开发建设和营销两条主线，加强成本控制与内控制度执行，各项工作有序开展，不断提升建筑品质和“琥珀”品牌美誉度。2013年主营业务收入15.75亿元，比上年增长约30%；净利润1.58亿元；实现回笼资金24.43亿元，比上年增长约83%。报告期内，新开工建设面积约53万平方米，比上年增长约47%；在建面积约102万平方米，比上年增长约81%；竣工约20万平方米，开创了公司有史以来在建项目面积突破百万平方的记录。报告期内，销售房屋3551套，比上年增长约78%；销售金额23.89亿，比上年增长约71%；销售面积38.15万平方米，各项主要经济指标均创历史新高。报告期内，完成了约133.6万m²（地上建筑面积）的规划设计；76.5万m²的施工图设计，同时完成逾90万m²在建工程的技术服务。规划设计、施工图设计及技术服务任务均创历史之最。报告期内，新增土地储备约343亩，包括合肥市滨湖新区约130亩和采取股权收购或合作开发的方式取得宣城市约119亩、海南省三亚市约94亩的开发用地。

报告期内，公司在营销模式、工程管理、设计标准化、土地储备方式等方面均有新突破。

三、2014年公司主要任务目标包括：

1、重点学习与房地产业相关的政策，积极适应环境及政策变化，明确企业未来发展方向，增强企业科学开发能力、市场竞争能力和抗御风险能力。2、积极消化增量产品，努力实现公司在滨湖新区第一个项目琥珀瑞安家园开门红；千方百计盘活存量产品，在车库和大户型销售上创新营销方式、开拓营销渠道，快速回笼资金。3、加强企业品牌宣传，实施品牌战略，扩大公司品牌美誉度和影响力。结合公司上市六周年，制定并实施公司品牌宣传计划，展现出30年专注于房地产开发的上市企业形象。4、加大土地储备力度，顺应城市发展规划的主流方向积极寻求适宜的开发项目，为企业的后续发展提供项目储备。5、切实加强企业内部管理，提高企业整体战斗力。

4、涉及财务报告的相关事项

(1) 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

不适用

(2) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

不适用

(3) 与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

2013年3月15日公司召开第五届董事会第八次会议，审议通过了《关于收购宣城新天地置业有限公司100%股权的议案》，收购孙静芳女士个人持有的宣城新天地置业有限公司（以下简称“宣城置业”）100%的股权，并于2013年3月完成宣城新天地置业有限公司100%股权收购的企业法人营业执照、组织机构代码证、税务登记证变更手续。

2013年6月21日公司召开第五届董事会第十二次会议，审议通过了《关于设立全资子公司的议案》，同意公司以自有资金出资人民币6000万元设立“合肥城建琥珀置业有限公司”。公司于2013年7月25日完成合肥城建琥珀置业的工商注册手续。

(4) 董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

不适用

(5) 对 2014 年 1-3 月经营业绩的预计

不适用