

证券代码：002208

证券简称：合肥城建

公告编号：2015009

合肥城建发展股份有限公司 2014 年年度报告摘要

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		
电话	0551-62661906		
传真	0551-62661906		
电子信箱	hucdtf@sina.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

	2014 年	2013 年	本年比上年增减	2012 年
营业收入（元）	1,760,343,910.36	1,575,494,700.06	11.73%	1,210,642,987.00
归属于上市公司股东的净利润（元）	172,629,880.21	157,954,448.73	9.29%	154,282,933.37
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	170,875,844.74	154,668,689.37	10.48%	147,687,157.34
经营活动产生的现金流量净额（元）	-477,304,274.95	347,502,565.23	-237.35%	-6,572,159.76
基本每股收益（元/股）	0.54	0.49	10.20%	0.48
稀释每股收益（元/股）	0.54	0.49	10.20%	0.48
加权平均净资产收益率	12.20%	12.34%	-0.14%	13.43%
	2014 年末	2013 年末	本年末比上年末增减	2012 年末
总资产（元）	5,792,729,202.59	5,037,788,123.08	14.99%	3,989,327,694.33
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,490,200,346.37	1,349,580,466.16	10.42%	1,207,631,017.43

(2) 前 10 名普通股股东持股情况表

报告期末普通股股东总数	19,253	年度报告披露日前第 5 个交易日末普通股股东总数	19,905
前 10 名普通股股东持股情况			

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			
中国人民财产保险股份有限公司—传统—收益组合	境内非国有法人	1.29%	4,116,181			
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		
罗柳江	境内自然人	0.70%	2,241,104			
中国国际金融有限公司	境内非国有法人	0.49%	1,560,000			
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			
程小平	境内自然人	0.42%	1,345,826			
赵爱军	境内自然人	0.28%	891,100			
东方汇理银行	境外法人	0.26%	832,332			
程宏	境内自然人	0.22%	705,783			
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) 前 10 名优先股股东持股情况表

适用 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

(4) 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，合肥的楼市销量处于同比下跌的态势，与此相比，土地市场则相对平稳。即使有多次延迟拍卖或拍卖转挂牌，但鲜有土地流标。据统计，2014年合肥市区出让经营性用地79宗，共7,781.159亩，成交金额 335.295亿元，与2013年成交量7,933.815亩、成交金额312.395亿元相比，土地成交量同比下降1.92%，成交金额上浮7.3%。报告期内，合肥市场“量跌价涨”，九大区住宅商品房成交91,072套，同比下降14.49%，成交面积928.59万平方米，同比下降13.74%。九大区住宅成交均价7,716.97元/平方米，同比上涨10.97%。2014年合肥楼市成交量虽有下行趋势，但并未出现持续性走低以及大幅的波动。上半年中除了2月受到春节影响，其他月份均保持7,000套以上的销量，而进入7月份，销量逐步下跌，“金九银十”两个月销量更是跌破7,000套大关，成为2014年合肥楼市销量最少月份，直到11月开始逐步回暖，并在12月销量突破8,300套。2013年3月房价首破7千元/平米，2014年11月房价首破8千元/平米，两年房价均保持10%的同比增长率。究其原因：一方面，市场拥有一定的基础需求量。另一方面，品牌新盘与刚性需求项目的入市能够持续推动成交。房价方面，由于高价位项目较大的成交占比以及房价上涨的预期存在，房价同比涨幅再超10%。除此以外，目前合肥九大区房价跨度较大，政务区房价长期保持在9千元/平米以上，新站区仍然是房价洼地。

2014年，蚌埠市共出让地块78宗，出让面积约为5,156亩，拍卖金额为47.59亿元。从全年成交走势来看，蚌埠楼市整体呈年初火爆，年中下滑、年底翘尾的态势。据统计，2014年，蚌埠市区共销售商品房21,390套，其中住宅类商品房销售17,598套，同比2013年下跌21.9%。从全年来看，蚌埠楼市的住宅均价虽有小起伏，但销售均价基本处于稳步上涨的态势，从9月份开始，楼市销售均价就稳步迈进5000+时代。其中，4月份和6月份的销售均价最高，达到5,460元/平米，8月份均价达到全年最低水平，跌至为4,657元/平米。从整个2014年房价数据来看，蚌埠楼市销售均价为5,265元/平米，同比2013年5,483元/平米的销售均价，跌幅约为4%。2014年蚌埠楼市的去化周期一度超过15个月，今年11月份去化周期更是达到了18个月。我们认为，高库存压力是蚌埠房价持续下行的根本原因。

2014年，宣城房地产市场呈现出开发投资放缓、交易总量回落、房价局部调整状况。据统计，全市完成房地产开发投资202亿元，同比增长6.7%；全市新建商品房新开工面积分别为451万平方米，同比下降16%。全年市区商品房登记销售109万平方米，同比下降27%。全年纯商品住房均价4,870元/平米，与上年相比均价回落100元/平米左右，总体基本稳定。值得注意的是，2014年本市市区以外户籍购买新建商品房的占比达74%，其中宣州区以外户籍购房达15%，均高于近五年的平均水平。我们认为，有自住需求和城镇化转移需求，是宣城房地产市场持续稳定的内在动力。

二、报告期内公司主要工作开展情况

报告期内，公司按照集团（母子）公司管控模式实施企业管理，突出总部整体管控地位，管理变革取得一定成效，狠抓成本控制、产品质量和安全生产，成本管控的举措逐步落地。2014年主营业务收入17.60亿元，比上年增长约11.73%；净利润1.72亿元；比上年增长约9.14%。工程建设方面：公司在建项目6个，新开工建设面积86.48万平方米，比上年增长约63%；施工面积149万平方米；竣工42万平方米，比上年增长约110%。报告期内，公司以拍卖方式取得肥东三块地块共约240亩。

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

适用 不适用

2014年1月至7月，财政部发布了《企业会计准则第2号——长期股权投资》（修订）、《企业会计准则第9号——职工薪酬》（修订）、《企业会计准则第30号——财务报表列报》（修订）、《企业会计准则第33号——合并财务报表》（修订）、《企业会计准则第37号——金融工具列报》（修订）、《企业会计准则第39号——公允价值计量》、《企业会计准则第40号——合营安排》、《企业会计准则第41号——在其他主体中权益的披露》等8项会计准则。除《企业会计准则第37号——金融工具列报》（修订）在2014年度及以后期间的财务报告中使用外，上述其他会计准则于2014年7月1日起施行。

本公司于2014年7月1日开始执行前述除金融工具列报准则以外的7项新颁布或修订的企业会计准则，在编制2014年年度财务报告时开始执行金融工具列报准则，并根据各准则衔接要求进行了调整，但该调整事项不影响到本公司的所有者权益项目。

除上述会计政策变更外，本期无其他主要会计政策的变更。

(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

适用 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

(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

适用 不适用

2014年12月23日，公司召开第五届董事会第三十三次会议。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1亿元设立“合肥城建东庐置业有限公司”。公司于2014年12月24日完成合肥城建东庐置业有限公司的工商注册手续。

2013年12月12日，公司同意以自有资金出资设立“安徽琥珀物业服务有限公司”。公司于2014年3月11日完成安徽琥珀物业服务有限公司的工商注册手续，注册资本500万元。2014年7月21日公司将安徽琥珀物业服务有限公司注册资本增资至1200万元。

(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

适用 不适用

(5) 对 2015 年 1-3 月经营业绩的预计

2015 年 1-3 月预计的经营业绩情况：净利润为正，同比下降 50%以上

净利润为正，同比下降 50%以上

2015 年 1-3 月归属于上市公司股东的净利润变动幅度	-70.00%	至	-20.00%
-------------------------------	---------	---	---------

2015 年 1-3 月归属于上市公司股东的净利润区间（万元）	386.84	至	1,031.57
2014 年 1-3 月归属于上市公司股东的净利润(万元)	1,289.46		
业绩变动的的原因说明	与去年同期相比，兑现面积和金额有所下降导致利润有所下降。		