

证券代码：002208

证券简称：合肥城建

公告编号：2015034

合肥城建发展股份有限公司 2015 年半年度报告摘要

1、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于巨潮资讯网或深圳证券交易所网站等中国证监会指定网站上的半年度报告全文。

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、主要财务数据及股东变化

(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

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	252,600,694.79	751,191,165.42	-66.37%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-19,058,610.05	40,797,673.74	-146.71%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-19,112,091.88	40,575,037.69	-147.10%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-333,167,433.70	-14,646,154.10	-2,174.78%
基本每股收益（元/股）	-0.0595	0.1275	-146.67%
稀释每股收益（元/股）	-0.0595	0.1275	-146.67%
加权平均净资产收益率	-1.30%	3.00%	-4.30%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	6,861,574,775.39	5,792,729,202.59	18.45%
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,439,131,736.32	1,490,200,346.37	-3.43%

(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						21,934
前 10 名普通股股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持普通股数	持有有限售条件的普通股数量	质押或冻结情况	

			量		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			
全国社保基金一零七组合	其他	2.10%	6,706,622			
兴业银行股份有限公司—中银宏观策略灵活配置混合型证券投资基金	其他	1.05%	3,369,141			
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		
孙秀娟	境内自然人	0.75%	2,400,000			
杜克大学—自有资金	其他	0.69%	2,214,850			
云南国际信托有限公司—天泽金牛 99 号结构化证券投资集合资金信托计划	其他	0.63%	2,020,000			
中融国际信托有限公司—中融—凯思博 1 号证券投资单一资金信托	其他	0.62%	1,999,952			
中国石油天然气集团公司企业年金计划—中国工商银行股份有限公司	其他	0.56%	1,787,009			
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			
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）	股东孙秀娟通过普通证券账户持有 0 股，通过海通证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 2,400,000 股，实际合计持有 2,400,000 股。股东孙秀丽通过普通证券账户持有 200 股，通过海通证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 1,300,000 股，实际合计持有 1,300,200 股。					

（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）控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

□ 适用 √ 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

□ 适用 √ 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

3、管理层讨论与分析

一、报告期内全国市场总体状况

2015年上半年，房地产市场整体政策环境宽松，在宏观环境压力仍存的背景下，从中央到地方，楼市新政频出。上半年央行三次降息、三次降准，央行、住建部、银监会联合出台“330新政”，安徽地方政府也出台了“安徽楼市23条”、合肥公积金贷款额度提高、蚌埠公积金新政等多方面措施，刺激市场需求，加大库存去化力度。

报告期内，在多重政策利好的刺激下，全国房地产市场运行状况有所好转，房屋销售指标出现明显好转，但销售形势改善并没有带动新开工、土地购置面积等先行指标出现好转，上半年房屋新开面积和土地购置面积均出现较大幅度下滑。2015年上半年国家统计局的统计数据表明：①房地产开发投资增速继续回落。1-6月，全国房地产开发投资43,955亿元，同比增长4.6%，与上年同期相比回落9.5个百分点。其中，商品住宅完成投资29,506亿元，同比增长2.8%，同比回落10.9个百分点。②土地购置面积降幅扩大。1-6月，房地产开发企业土地购置面积为9,800万平方米，同比下降33.8%，涨幅与上年同期相比回落28.0个百分点。③市场销售继续回升。1-6月，全国商品住宅实现销售面积44,389万平方米，同比增长4.5%。2015年1-6月商品房销售额实现34,259亿元，同比上涨10.0%。其中，商品住宅实现销售额28,941亿元，上涨12.9%，增幅同与去年同期下降9.2%相比，回升22.1个百分点。④新开工面积降幅较大。2015年1-6月，全国商品房新开工面积为67,479万平方米，下降15.8%，其中，商品住宅新开工面积为46,891万平方米，下降17.3%。⑤6月份全国房地产开发景气指数为92.63，较上月上升0.2点，国房景气指数近7个月来首次出现回升。

二、报告期内安徽省内市场状况及管理层对房地产行业的看法

报告期内，安徽省相继出台了一系列支持居民自住和改善性住房需求的住房新政，随着政策效应的逐步释放，安徽省上半年房地产销售形势趋好。上半年，全省房地产开发投资2,017亿元，增长2.6%，低于全国2个百分点。商品房销售面积2,637.5万平方米，下降5.7%，降幅比一季度收窄7.7个百分点；商品房销售额1,412.6亿元，下降7.9%，降幅比一季度收窄5.9个百分点。但商品房库存压力仍较大。6月末，全省商品房待售面积1,879.7万平方米，增长27.2%，增幅比去年同期上升10.8个百分点。

报告期内，合肥楼市回温明显，但同比量跌价升。（1）土地市场均价上涨。2015年1-6月合肥（包括县市）土地市场以拍卖和挂牌形式出让的土地共34宗，土地出让面积共计3,147.33亩，同比2014年上半年下跌47.59%；土地出让金133.75亿元，同比2014年上半年下跌35.41%；土地成交均价424.98万元/亩，同比上涨23.02%。从出让地块归属区域来看，滨湖区和包河区出让面积最大。滨湖区土地出让面积达到916.81亩，占上半年全市出让地块面积的29%；包河区出让土地面积达到710.65亩，占全市23%。

（2）商品房销售量连续下跌。2015年上半年合肥房地产市场共销售住宅类商品房40,791套，相比于2014年上半年的46,727套的销量，同比减少了12.70%。从区域销售量排名来看，滨湖区销售套数为9,908套，排名第一，庐阳区销售套数为5,466套，排名第二。

（3）销售均价稳步上涨。2015年上半年合肥房地产市场销售均价为8,259元/平米，相比

2014年上半年7,557元/平米的均价，同比上涨9.29%。2015年上半年期间，合肥市九区中共有六区的销售均价超过了8,000元/m²，分别是政务区、蜀山区、庐阳区、瑶海区、包河区、滨湖区。值得注意的一是政务区的销售均价超过11,000元/m²，新站区则是唯一一个销售均价低于7,000元/m²的区域，新站区仍然处于价格洼地。二是传统合肥房价“南高北低”的趋势已逐渐被打破。传统北边区域瑶海区因未来有多个高端配套环绕、多条地铁贯通，区域内土地价格节节攀升，上半年上涨近1000元/m²。

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，量价有增有减。

(1) 2015年上半年，蚌埠住宅成交总量为9,519套，同比2014年上半年的8,780套增长739套，增幅为8.41%。对比2014年上半年成交数据，除1月2月同比下降之外，其他各月成交量均有所增长。新政的不断推出，导致部分购房者停止观望，蚌埠楼市有回暖趋势，但去库存压力仍较大。2015年蚌埠商品住宅库存量相比2014年有明显增长，其中2015年2月库存量突破三万套大关，库存去化成为蚌埠楼市的首要问题。“以价换量”消化库存，仍是蚌埠市场未来的主基调，房价将保持相对平稳。

(2) 2015上半年，巢湖住宅总成交3,852套，同比下降23.77%。其中，期房住宅成交1,592套，同比下降36.95%；上半年，商品住宅销售均价为4,833.4元/平方米，与去年同期相比增长1.22%。受新政利好影响，今年上半年，巢湖楼市推盘速度较2014年下半年略有加快。

(3) 2015年上半年，广德城区一类地段多层住宅总体均价5,450元/m²，较去年同期上涨0.93%；小高层住宅总体均价5,810元/m²，较去年同期下跌0.15%。广德城区二类地段多层住宅总体均价5,350元/m²，较去年同期上涨1.17%；小高层住宅总体均价5,372元/m²，较去年同期下跌5.94%。

(4) 2015年上半年，宣城市区上半年内商品住宅批准预售量约2,699套，2014年上半年商品住宅批准预售量约1,710套，同比上涨57.83%；成交量3,176套，成交均价4,571元/m²。

报告期内，受多重利好影响，合肥房地产市场呈供不应求之势，销售均价稳步上涨。截止6月底，九区库存面积约251.9万方，达近四年最低值，各市区去化周期均在6个月以内。从成交面积结构上看，90-110m²的刚需户型仍为成交主力，占总成交量约39%，随着政策对改善型需求利好作用的逐步显现，110m²以上的改善型产品销量明显上涨。随着城市的发展及高铁、地铁的建设，合肥对周边城市客户的吸引力也不断增强。

公司管理层认为下半年房价或继续平稳上升。与上半年供不应求的态势相比，2015年下半年楼市供应量相对充足。从下半年新推房源来看，仍然以高层、刚需房型为供应主力。受政策影响，改善型需求户型亦将加快入市。同时受土地市场影响，上半年合肥土地拍卖中高单价、高溢价率的情况不断涌现，后续受拿地成本上涨的影响，合肥房价可能将进一步上涨。

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

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

(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

单位名称	合并范围变动原因
三亚丰乐实业有限公司	收购

(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