

证券代码：002208

证券简称：合肥城建

公告编号：2020017

合肥城建发展股份有限公司 2019 年年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

董事、监事、高级管理人员异议声明

姓名	职务	内容和原因
----	----	-------

声明

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
-----------	-----------	-----------	--------

非标准审计意见提示

适用 不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

适用 不适用

是否以公积金转增股本

是 否

公司经本次董事会审议通过的普通股利润分配预案为：以 512160000 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.5 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用 不适用

二、公司基本情况

1、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	胡远航	
办公地址	安徽省合肥市蜀山区潜山路 100 号琥珀五环国际 A 座 11 层	安徽省合肥市蜀山区潜山路 100 号琥珀五环国际 A 座 11 层	
电话	0551-62661906	0551-62661906	
电子信箱	hucd002208@126.com	hucd002208@126.com	

2、报告期主要业务或产品简介

报告期内，公司主营业务为房地产开发。公司成立三十多年来，专注于住宅地产、商业地产及写字楼的开发建设，项目辐射安徽合肥、巢湖、肥东、肥西、蚌埠、宣城、广德、海南三亚等地。

报告期内，公司合肥在建项目三个（合肥琥珀蜀熙府、合肥琥珀东华府、肥西琥珀御宾府），竣工项目一个（肥东琥珀名郡）；蚌埠竣工项目一个（蚌埠琥珀新天地）；宣城在建项目一个（宣城琥珀新天地）；

巢湖在建项目一个（琥珀云台），竣工项目一个（巢湖琥珀新天地）；庐江在建项目一个（庐江保利和府），海南三亚在建项目一个（三亚琥珀假日天地）。

报告期内，公司主要营业收入来自于肥东琥珀名郡、蚌埠琥珀新天地、巢湖琥珀新天地。

3、主要会计数据和财务指标

（1）近三年主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

单位：元

	2019 年	2018 年	本年比上年增减	2017 年
营业收入	2,804,849,844.83	1,971,469,133.18	42.27%	2,751,919,267.27
归属于上市公司股东的净利润	323,591,533.53	247,549,649.28	30.72%	132,765,595.48
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	337,418,635.19	245,015,307.02	37.71%	131,979,836.62
经营活动产生的现金流量净额	521,138,023.93	1,231,048,708.95	-57.67%	-42,157,044.57
基本每股收益（元/股）	0.6318	0.4833	30.73%	0.2592
稀释每股收益（元/股）	0.6318	0.4833	30.73%	0.2592
加权平均净资产收益率	15.98%	13.41%	2.57%	7.87%
	2019 年末	2018 年末	本年末比上年末增减	2017 年末
资产总额	15,831,139,565.08	12,813,386,229.75	23.55%	11,568,001,713.33
归属于上市公司股东的净资产	2,154,295,301.54	1,862,713,768.01	15.65%	1,743,219,862.96

（2）分季度主要会计数据

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	805,034,428.72	108,598,837.68	66,629,982.70	1,824,586,595.73
归属于上市公司股东的净利润	110,440,168.84	166,700.51	-19,562,098.81	232,546,762.99
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	110,664,542.31	778,888.48	-19,642,616.28	245,617,820.68
经营活动产生的现金流量净额	631,901,072.14	754,604,397.14	-1,162,779,217.99	297,411,772.64

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是 否

4、股本及股东情况

（1）普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	35,253	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	35,322	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
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	质押或冻结情况		

				量	股份状态	数量
合肥兴泰金融控股(集团)有限公司	国有法人	57.90%	296,557,056			
李晓明	境内自然人	1.13%	5,777,522			
合肥城改投资建设集团有限公司	国有法人	0.59%	3,015,200			
杨全玉	境内自然人	0.29%	1,500,000			
任秋平	境内自然人	0.22%	1,147,200			
陈丽珺	境内自然人	0.20%	1,040,694			
陈兰娣	境内自然人	0.19%	994,400			
上海狄普投资管理合伙企业(有限合伙)一利斌价值成长1号	境内自然人	0.18%	929,121			
李勇伟	境内自然人	0.16%	831,500			
陈妙发	境内自然人	0.15%	767,180			
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兴泰金融控股(集团)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)	股东陈丽珺通过普通证券账户持有 0 股, 通过国泰君安证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 1,040,694 股, 实际合计持有 1,040,694 股; 股东任秋平通过普通证券账户持有 557,200 股, 通过中国银河证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 590,000 股, 实际合计持有 1,147,200 股。					

(2) 公司优先股股东总数及前 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。

(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



5、公司债券情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券
否

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

报告期内，房地产调控政策呈“稳-紧-稳”发展，从中央层面看：3月两会基于市场呈现出明显的阶段性底部震荡定调，政策面基本维稳，“房住不炒”仍是主基调，防止房市大起大落；4月政治局会议进一步重申“房住不炒”的政策主基调，落实好一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效机制，政策释放收紧信号；7月政治局会议首提不将房地产作为短期刺激经济的手段，同时加强对房地产金融的管控；12月政治局、经济会议定调经济主线，楼市方面全面落实因城施策，“稳地价、稳房价、稳预期”的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展。2019年全国房地产政策调控松紧反复，楼市“稳预期、稳房价、稳底价”下，稳字当头。安徽省地市整体政策变动幅度较小，全面落实因城施策和“稳地价、稳房价、稳预期”的长效机制，多以限贷政策为主，人才新政持续发力。

报告期内，全国房地产开发投资增速继续回升。据Wind统计，2019年，全国房地产开发投资132,194亿元，比上年增长9.92%，增速比上年同期提高0.42个百分点，其中住宅投资增长13.9%。房屋新开工面积227,154万平方米，增长8.51%，其中，住宅新开工面积增长9.2%。全国商品房销售面积171,558万平方米，比上年减少0.04%。其中，住宅销售面积增长1.5%。全国商品房销售额159,725亿元，

增长6.5%。其中，住宅销售额增长10.32%。房地产开发企业土地购置面积25,822万平方米，比上年减少11.39%。2019年末，商品房待售面积49,821万平方米，比上年末减少2,593万平方米。全年，房地产开发企业到位资金178,609亿元，比上年增长7.62%。

报告期内，合肥市土地放量较为显著，全市库存量存在一定攀升。据易居克而瑞统计，2019年，合肥市土地供求同比攀升，其中土地供应1879万平方米，同比上涨17%，土地成交1408万平方米，同比上涨19%。合肥市土地供求基本集中在一、二季度，8月合肥土拍新政出台后，土地市场降温明显，多宗地块撤牌、流拍。土地成交价格平稳上升，楼面价6028元/m²，同比上涨10.7%。上半年较高的土地热度对全年楼面价起到支撑作用，8月合肥土地新政出台后成交溢价率被限制在30%以下，全年溢价率51%。合肥市分区来看，肥西、滨湖、包河占据土地成交量前三且较18年同比增幅高达5成以上，后期市场存在一定的库存压力，滨湖区是全市唯一楼面价破万区域，各区县成交楼面价差有所收缩，梯度差异较小。预计2020年合肥市整体土地供求将企稳或小幅回落，价格限制无明显放松可能，溢价率维持30%以下。

报告期内，合肥市商品住宅供应面积和成交面积有所下降，成交价格有所上升。据易居克而瑞统计，2019年，合肥市区商品住宅供应面积687万平方米，同比下降13%，商品住宅成交面积690万平方米，同比下降7%。商品住宅成交均价成交均价17960元/m²，同比增长7%。全年来看下半年商品住宅成交转向低迷，12月网签集中放量，且均价达全年峰值18841元/m²。报告期内，全年住宅成交主力面积为90-110m²，主力单价为14,000-16,000元/m²。滨湖、新站、瑶海成为合肥市商品住宅市场成交主力，三区商品住宅成交量总和占全市五成，最高滨湖区占市区成交总量的23%，价格上受精装修占比提升影响，合肥市各区域成交均价均有不同程度攀升，最高为高新区同比涨幅16%。

报告期内，除合肥市以外，公司主要销售项目所在地为蚌埠市和三亚市。据蚌埠房产网统计，蚌埠市2019年土地市场总共成交31宗地块（不含固镇县、怀远县、五河县），总面积3381亩，约225万平方米，土地成交金额达107.19亿元，平均成交地价为317万元/亩。2019年，蚌埠市新建商品房住宅备案20985套，全年成交246万平方米，备案均价9257元/m²，与2018年相比备案减少10713套，备案均价上涨了7.25%。据Wind数据，2019年，三亚市土地成交地块39宗，成交面积105万平方米，同比增长45.83%，成交金额124亿元，同比增长688.89%。2019年，三亚市商品房销售面积为121万平方米，同比下降50.61%。

报告期内，据新安大数据研究院统计，2019年，安徽省商品房销售规模达到8030万平方米，与2018年度8684万平方米相比，同比跌7.53%；2019年全省商品房销售金额累计达6884亿，与去年6813亿相比，同比上涨1.04%。报告期内，安徽省房地产行业稳定发展，在“房住不炒”的定位下，预计2020年房地产调控不会松懈，楼市有望继续保持平稳，全面落实因城施策和“稳地价、稳房价、稳预期”的长效机制也将稳步推进。

2、报告期内主营业务是否存在重大变化

□ 是 √ 否

3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
房地产业	2,784,427,216.57	1,269,188,142.84	54.42%	41.33%	20.04%	8.08%

4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

□ 是 √ 否

5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

□ 适用 √ 不适用

6、面临暂停上市和终止上市情况

□ 适用 √ 不适用

7、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

财政部2017年修订并颁布了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》（财会[2017]7号）、《企业会计准则第23号——金融资产转移》（财会[2017]8号）、《企业会计准则第24号——套期会计》（财会[2017]9号）、《企业会计准则第37号——金融工具列报》（财会[2017]14号）。根据《企业会计准则第28号——会计政策、会计估计变更和差错更正》相关规定，公司需对相关会计政策做出变更。

公司于2019年7月17日召开第六届董事会第四十三次会议，审议通过了《关于会计政策变更的议案》。

(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

序号	子公司全称	子公司简称	报告期间	纳入合并范围原因
1	安徽琥珀房屋租赁有限公司	琥珀租赁	2019年度	新设成立

(4) 对 2020 年 1-3 月经营业绩的预计

√ 适用 □ 不适用

2020 年 1-3 月预计的经营业绩情况：净利润为正，同比上升 50%以上

净利润为正，同比上升 50%以上

2020 年 1-3 月归属于上市公司股东的净利润变动幅度	100.00%	至	150.00%
2020 年 1-3 月归属于上市公司股东的净利润区间（万元）	22,088.04	至	27,610.05
2019 年 1-3 月归属于上市公司股东的净利润(万元)	11,044.02		
业绩变动的原因说明	2020 年 1-3 月份公司房地产开发业务兑现面积和金额较去年同期有一定幅度的增加、兑现项目的毛利率也有所上升。另外，公司发行股份购买资产之标的资产过户已于 2020 年 1 月 20 日完成，合肥工投工业科技发展有限公司成为公司的全资子公司，对公司 2020 年 3 月 31 日报表的收入和利润也有所贡献。		