

证券代码：002208

证券简称：合肥城建

公告编号：2013007

合肥城建发展股份有限公司 2012 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

	2012 年	2011 年	本年比上年增减(%)	2010 年
营业收入（元）	1,210,642,987.00	1,096,531,633.24	10.41%	847,692,384.00
归属于上市公司股东的净利润（元）	154,282,933.37	160,964,214.17	-4.15%	138,143,930.20
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	147,687,157.34	158,547,113.29	-6.85%	138,129,744.26
经营活动产生的现金流量净额（元）	-6,572,159.76	98,092,610.72	-106.7%	-863,143,192.74
基本每股收益（元/股）	0.48	0.50	-4%	0.43
稀释每股收益（元/股）	0.48	0.50	-4%	0.43
加权平均净资产收益率（%）	13.43%	15.77%	-2.34%	15.35%
	2012 年末	2011 年末	本年末比上年末增减(%)	2010 年末
总资产（元）	3,989,327,694.33	3,406,586,337.27	17.11%	3,118,976,996.22
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,207,631,017.43	1,085,358,084.06	11.27%	956,403,869.89

(2) 前 10 名股东持股情况表

报告期股东总数		27,813		年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	27,444	
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	0		
全国社会保障基金理事会转持二户	国有法人	2.28%	7,283,882	0		
光大证券股份有限公司	境内非国有法人	2%	6,399,951	0		
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	0		
罗柳江	境内自然人	0.32%	1,009,129	0		
中融国际信托有限公司—中融增强 76 号	境内非国有法人	0.31%	1,000,000	0		
中国对外经济贸易信托有限公司—外贸信托·汇金聚富（V 期）证券投资集合资金信托	境内非国有法人	0.25%	807,100	0		
中信建投证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	境内非国有法人	0.25%	784,780	0		
吕良丰	境内自然人	0.24%	769,290	0		
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管理有限责任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。				

（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、总体市场情况及管理层看法

2012年是国内外经济环境极其严峻的一年。在国际金融危机的深度影响下，世界经济复苏艰难，国际贸易萎靡不振。我国出口增速从以往多年的两位数跌落到一位数。从内部环境看，GDP增长幅度出现多年未遇的连续7个季度下行，我国经济运行中企业利润下降、财政收入减少、转型困难重重等一系列问题突显。

报告期内，中央政府对房地产行业的调控政策稳中趋紧，在保证经济发展的背景下坚持调控不放松。主要体现在几个方面：一是稳增长背景下，调控方向不变，保护合理自住需求。2012年，央行、住建部、国家发改委等部门多次表示支持首套房，多个城市的首套房贷利率从去年下半年的基准利率下浮至85折，针对首套房贷政策松动迹象明显。二是继续坚持房地产调控方向，抑制投资投机等不合理需求。从2012年年初开始，温家宝总理就屡次强调要坚定不移地贯彻房地产市场调控政策，同时提出房地产调控的两个目标：一是促使房价合理回归不动摇，二是促进房地产市场长期、稳定、健康发展。“十八大”过后，中央各部委密集发声强调保持调控从紧取向，中央经济工作会议、政治局会议中均明确指出，2013年坚持房地产市场调控不放松。2012年，央行要求金融机构继续严格执行差别化的各项住房信贷政策，继续抑制投机投资性购房。一方面，除了对首套房的信贷支持外，对于二套房首付比例的条件仍未放松，而三套以上房屋的贷款仍旧严格限制、停贷，严格执行差异化政策。三是保障房建设力度持续加大，1-10月全国城镇保障性安居工程新开工722万套，基本建成505万套，已提前完成年度700万套新开工任务目标。

稳中趋紧的房地产调控政策对报告期房地产整体市场状况的影响已经在2012年底国家统计局的统计数据中体现：（1）全国房地产开发投资继续回落。2012年，全国房地产开发投资71,804亿元，同比名义增长16.2%（扣除价格因素实际增长14.9%），增速同比回落11.9个百分点。（2）土地成交款同比出现下降。2012年，房地产开发企业土地购置面积35,667万平方米，同比下降19.5%，土地成交价款7,410亿元，同比下降16.7%，降幅扩大6.4个百分点。（3）商品房销售及新开工房屋面积增速回落。2012年，商品房销售面积111,304万平方米，同比增长1.8%，增速比2011年回落2.6个百分点；商品房销售额64,456亿元，同比增长10%，增速比2011年回落1.1个百分点；商品房待售面积36,460万平方米，同比增加7,752万平方米。全年房屋新开工面积177,334万平方米，同比下降7.3%。其中，住宅新开工面积130,695万平方米，同比下降11.2%。（4）全国房地产开发景气指数。国房景气指数从2011年1月份的97.89回落至12月份的95.59，比2011年12月份的98.89，回落3.3个百分点，达到近三年多以来的最低值。全年仅在8月、10-11月出现正增长，但全年均处在不景气的100以下。（5）房地产企业资金来源增速回落。房地产开发企业本年到位资金96,538亿元，同比增长12.7%，增速比2011年回落4.8个百分点。

报告期内，据安徽省统计局公布的数据显示，安徽省房地产开发和销售均好于2011年。2012年，全省房地产开发投资3,151.6亿元，同比增长20.7%；其中，住宅投资同比增长10.1%。受降息、政策微调及开发商降价促销等多重因素的影响，全省商品房销售市场活跃度增强，销售面积同比增速由降转升，成交量超上年水平。全年商品房销售面积4,828.8万平方米，同比增长4.8%；其中，住宅销售面积同比增长7.1%；商品房销售额2,329.9亿元，同比增长5.9%。2012年，全省房地产开发用地供应总量为8,767.58公顷，同比增长28.8%，占土地供应总量的26.6%。其中，住宅用地供应6,273.25公顷，在房地产用地中仍占据着绝对优势。

报告期内，合肥市土地市场与住宅市场均好于2011年。（1）土地市场行情较好。2012年，合肥市累计新增供应地块186宗，新增供应面积18,172.1亩，分别同比增加73.8%和90.8%；累计成交经营性用地131宗，成交面积13,395.8亩，分别同比增加111.2%和75.1%。（2）商品房销售量上涨、全年市场供需基本平衡。2012年，合肥市区新建住宅累计成交77,616套，同比

增长40.4%；累计成交面积773.7万平方米，同比增长36.2%。2012年,合肥市区新建住宅供应量累计76,833套，同比增加18.7%；相比全年累计成交77,616套，供需基本平衡。

报告期内，合肥市区新建住宅的销售全年均价6,525.1元/平方米，同比上涨3.8%。值得注意的是，2012年合肥住宅销售均价从2012年1月开始，连续6个月环比下跌，进入下半年后，开始上涨。从2011年年底的最低谷6,100元/平方米，逐渐回升到2012年年末的6,600元/平方米，前跌后涨，各占用半年的时间。合肥房价上半年连续6个月环比下跌，主要与上半年合肥大部分开发商都通过幅度不等的降价措施促进了销售量的明显增长。

报告期内，公司拥有开发项目的蚌埠市房地产市场总体来说量增价跌。2012年蚌埠市区共销售普通商品住宅12,770套，较2011年增加2,874套，增幅29.04%；成交均价约为4,420元/平米，较2011年下降424元/平方米，跌幅8.76%。累计成交总面积约为141.61万平方米，较2011年上涨56.2万平方米，涨幅56.2%。2012年普通商品住宅新增供应约为13,346套，新增供应面积141.7万平方米；相比今年年度累计成交12,770套，供需基本平衡。值得注意的是，2012年蚌埠市不仅引入全国知名房企入驻，而且大型房企，在蚌埠市连续拿地的情况也较为普遍。

2013年开年，全国房价整体上出现了上涨趋势。2月份《中国房地产指数系统百城价格指数》显示百城均价延续了去年以来连续9个月上涨的态势，74个城市均价上涨，26个城市均价下跌。其中，北京、上海等十大城市住宅均价为13596元/平方米，环比上涨约1%，同比上涨4.3%。针对新一轮的房价上涨，2月20日国务院常务会议发布了五项加强房地产市场调控的政策措施，简称“新国五条”。3月2日，国务院又再次发布了《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》，简称“新国五条细则”。当中对各地公布房价控制目标的时间表、对限购政策的执行范围以及二手房税费等方面做出了明确规定。其中三点具有新意，首先，限购进一步升级，明确了统一标准；其次，二手房的个税，由交易总额的1%-2%，从严按差额的20%征收；第三，少数高房价城市，将提高二套住房贷款的首付款比例和贷款利率。

公司管理层认为：2013年，政府新国五条及其细则的出台，旨在巩固调控成果，保持房地产调控政策的连续性和稳定性，促进房地产市场平稳健康发展。在这个政策的影响下，房价工作问责制将会使上涨的房价得到一定程度的降温；自住需求将通过实施差别化住房信贷政策进一步得到支持；保障性安居工程将在抑制房价过快上涨中发挥应有的作用；将外来务工人员纳入住房保障体系将有利于完善住房保障制度；增加普通商品住房及用地供应将有利于推进新型“城镇化”的进程。面对房地产市场宏观调控常态化、严厉化的局面，公司将顺应市场，理性应对，坚持谨慎拿地，提升多元化融资能力，抓紧项目的开工建设和销售，提高快速去化库存、回笼资金的能力。切实加强企业内部管理，提高企业整体战斗力，切实推进成本控制，加强公司规划、计划的超前性，加大技术创新和图纸标准化复制力度，力保公司业绩在新政中经受住市场考验。

二、报告期内公司主要工作开展情况

报告期内，公司整合现有品牌及管理资源，创新方法、积极拓展业务，一方面广泛接触意向性单位，如目前与省农信社15.8万平方米超高层办公楼的代建协议已经签订，迈出了公司业务拓展的第一步，极大地提振了企业的信心，为公司在业务拓展上打开新思路、资金运营积累新经验，同时也为公司建设超高层建筑锻炼人才打下坚实的基础。另一方面公司首次进驻省内县域市场开发住宅，10月底公司通过挂牌形式以60万/亩的价格取得广德县约98亩土地。

为实现公司可持续发展，公司进一步加强企业人力资源建设，切实搭建出老中青的人才梯队。分管领导及部门负责人根据每人特点制定出培养方案，进行有针对性的培养和指导，历练后备人才的管理能力。目前，已有多名后备人才走上管理岗位，将逐渐成为合肥城建的中流砥柱。

报告期内，公司设计管理不断改进。一是建立了内部图纸审核标准，为审图标准化避免

出错奠定了基础；二是建立了园建绿化的图纸会审制度，为减少变更、节约成本做好了基础工作；三是优化了规划阶段的设计流程，将产品调研、市场定位工作前置，规划方案由原来的五轮压缩为三轮，既节约了前期工作时间，提高了前期工作进度，也加快了资金周转速度，为公司降低资金成本开创了新的局面；四是作为参编单位参加了合肥市《绿色建筑设计导则》、《太阳能利用与建筑一体化施工及验收导则》、《太阳能光热建筑一体化设计标准图集》和安徽省《太阳能热水系统与建筑一体化技术规程》的编制，其中后两项已通过住建部专家的评审，近期即将发布。此外，琥珀名城沁园、锦园、茗园和琥珀新天地可再生能源建筑应用城市示范项目顺利通过市专家组的验收。

工程质量管理与客户服务水平不断提高。一是加强新材料、新技术的学习和研究，在使用新材料、新技术时，邀请省市专家进行技术论证，在有全面、可靠的技术保证的前提下审慎实施。二是严格加强施工现场管理，改善施工工艺，对关键性的节点实行样板引路，对防范工程质量通病加强技术措施研究和施工环节监管，确保工程质量。三是进一步提高客户服务意识，加强沟通，提高对敏感问题的处置能力。要求客户服务工作前置，在房屋开始销售时就建立沟通平台，与客户保持良好的沟通；售后维修处理重心下移，将问题及时解决在现场。

报告期内，安全生产工作常抓不懈。定期召开监理例会，结合社会上出现的安全生产事故明确近期安全工作重点，警钟常鸣。在“安全生产月”活动中，联合施工单位在施工现场进行建筑工地消防应急救援演练；对在建项目进行安全大检查，对检查出的安全隐患明确整改日期；在项目工地上悬挂安全宣传图画、标语，普及安全知识；邀请安全领域专家开展安全生产教育培训专题讲座。5月，琥珀名城和园1#、商业A#楼标段，琥珀新天地东苑1-17#楼标段，琥珀五环城和风阁4-9#楼标段顺利通过了省级建筑工程安全质量标准化示范工地验收，创造了合肥城建有史以来三个项目同时获得“省级建筑工程安全质量标准化示范工地”称号的历史。此外，蚌埠琥珀花园5#、15#楼获得2012年度蚌埠市建设工程质量“珍珠杯”（市优质工程），琥珀花园2#楼获得2012年度安徽省建设工程“黄山杯”。至此，我公司的全部开发建设项目实现了建设工程领域省级安全文明示范工地的全覆盖，且未出现一例安全事故，同时公司还被评选为合肥市建设领域农民工维权工作先进单位。

三、报告期内公司经营业绩情况

报告期内，公司实现营业收入121,064.30万元，同比增长10.41%；营业利润20,404.61万元，同比下降3.5%；利润总额20,402.89万元，同比下降4.96%；净利润15,403.36万元，同比下降4.05%；总资产39.89亿元，同比增长17.11%；归属于母公司的所有者权益12.07亿元，同比增长11.27%。

报告期内，公司加强资金管理能力，提升多元化融资能力，为生产经营提供了较好的资金保障，为未来经营和发展提供了有利的条件，降低了公司财务风险。年后央行首降存款准备金率及个别银行首套房贷政策回归基准利率等信号的释放，大大增加了受多重调控政策约束的首次购房需求和首次改善性需求等刚需购房者的信心。为此，公司未雨绸缪，及时调整生产经营计划、加大工程建设规模，合肥项目全年开工25万平方米、施工70万平方米、竣工26万平方米；采取薄利多销、以价换量的销售策略来保证企业正常运转；有针对性地选取意向性单位开展团购活动，加大团购力度，提高项目去化速度；适当促销，推出少量特价房吸引人气，加大宣传力度；引入奖励政策鼓励客户加快签约、按揭速度。

四、2013年主要任务目标和重点工作

1、加大技术创新和图纸标准化复制力度。以经济效益为中心，通过认真研究产品、研究技术进步、研究市场，加大技术创新和图纸标准化复制力度，加快企业资金周转速度，迅速提高公司的经济效益和品牌影响力。

2、加快项目前期和建设进度，全年施工面积136万平方米、竣工面积17万平方米、开工

面积近90万平方米。具体是实现琥珀五环城和雅阁25万方，蚌埠琥珀新天地和苑、北苑25万方，广德项目18万方，琥珀名城和园9万方，巢湖项目10万方开工建设。

3、做好项目销售，力争完成全年销售任务。重点是研究营销策略，加大项目推广力度，做好琥珀五环城办公楼、琥珀新天地东苑和琥珀五环城和风阁中间户型的销售。

4、加强政策研究和市场调研，紧跟市政府开发思路，重点要研究合肥市“1331”规划，围绕合肥地铁沿线和“1331”布局选址，适时新增有发展潜力的土地。

5、切实加强企业内部管理，提高企业整体战斗力。根据项目及公司发展的需要，及时配备管理人员，合理调整和完善现行机构设置及人员力量的配置；进一步完善企业规章制度，尤其是要全面推进内控制度建设，持续提升企业风险管理水平；加大企业各项规章制度的贯彻执行与监督检查的工作力度，使公司日常工作更加有序、更加有效。此外，继续强化对全体员工的教育和业务培训，切实提高员工的思想意识和业务技能水平。特别是要加强对人才梯队的考核，合格者留任、不合格者淘汰。

6、加强计划的超前性。从内部控制角度要进一步加强计划的超前性，组织营销、设计、工程、财务对计划认真安排，特别是开工节点，从开工节点倒推设计节点、顺推营销节点，通过内控建设将公司规划、计划落到实处。

7、切实推进成本控制。从限额设计着手，准确定位产品的设计标准，根据产品的定位要求，设计好成本控制框架，在规划设计阶段明确各项控制经济指标，同时加强设计变更管理，切实推进成本控制。

五、公司未来发展的展望

2013年公司将迎来开工面积近百万平方米，施工面积超百万平方米，合肥（含巢湖）、蚌埠、广德同步建设的开发局面，将对公司的资金调度能力、项目运作能力、人力资源能力、团队协作能力等方面提出更高的要求。因此，2013年公司将通过提升“三种能力，两个效率”来适应快速发展的要求。

一是提升团队自身建设能力。抓好经营层和中层的建设，强化团队的“心”；打造企业文化，塑造团队的“魂”；抓制度、规范执行，健全团队的“肢”；加强员工沟通和引导，理顺团队的“脉”；实行有效的激励机制，激活团队的“血”，从而使公司充满生机和活力，提高战斗力和执行力。

二是提升多元化融资能力。从长远来看，具有发展潜力的房地产企业应当具备多元化的融资能力。多种融资渠道、多种融资方式的补充，可以有效防御房地产企业对银行贷款的过度依赖。今后公司将重点加强房地产金融的研究，寻求拓宽融资渠道、创新融资方法之路。

三是提升土地运作及项目招商能力。公司需要探索利用各类资源，寻求合作开发、股权收购等多种方式取得土地，争取以较低的成本获得项目开发的机会。今后公司将广结人脉、广泛调研，拓宽信息获取的渠道，关注业内土地投资的流向，包括二、三线城市甚至发展潜力好的县城，寻求适宜的土地介入机会。

提升两个效率：一是提升资金周转率。公司目前一方面要提高存货的去化速度，对存量房加强营销手段，加速资金回笼；另一方面加大项目开工面积、加快建设速度。今后，公司将优化项目调研、规划、设计等前期工作流程，在土地取得之时对项目定位、成本及利润、销售户型及比例、基础设施配套条件及要求等均要提出具体可执行的方案，压缩前期进度。

二是提升人才培养和使用效率。公司已进入多项目、多区域同步开发的快速发展时期，对人才数量和质量的需求远远超过以往。2012年，公司通过建立人才梯队，选拔部分优秀员工进入管理岗位，同时招聘了一批年轻员工，充实了一线员工队伍。今后，公司将不断完善人才培养选拔制度，赋予有事业心、责任心和进取心的人才更多的机会，为公司的快速扩张奠定人力资源的基础。

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

公司第五届董事会第七次会议于2012年11月5日召开，审议并通过了《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“合肥城建广德置业有限公司（暂定名）”，详见同日披露的2012031号《关于设立全资子公司的公告》（证券时报、巨潮资讯网www.cninfo.com.cn）。公司于2012年11月14日完成了工商登记手续，并取得了注册号341822000088724的《企业法人营业执照》，广德置业注册资本6000万元，合肥城建出资6000万元，占其注册资本的100%。

(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。