

证券代码：002208

证券简称：合肥城建

公告编号：2016039

合肥城建发展股份有限公司 2016 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）	1,163,908,449.70	252,600,694.79	360.77%
归属于上市公司股东的净利润（元）	70,103,742.43	-19,058,610.05	467.83%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	65,534,210.60	-19,112,091.88	442.89%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-425,160,650.77	-333,167,433.70	-27.61%
基本每股收益（元/股）	0.2190	-0.0595	468.07%
稀释每股收益（元/股）	0.2190	-0.0595	468.07%
加权平均净资产收益率	4.42%	-1.30%	5.72%
	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）	7,812,761,459.22	6,697,361,942.61	16.65%
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,603,808,642.43	1,549,709,900.00	3.49%

(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						39,555
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
合肥兴泰金融控股(集团)有限公司	国有法人	57.90%	185,348,160			
中国农业银行股份有限公司—中邮核心优势灵活配置混合型证券投资基金	其他	2.27%	7,257,590			
中国人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—005L-FH002深	其他	1.50%	4,800,000			
中国农业银行股份有限公司—中邮核心成长混合型证券投资基金	其他	1.05%	3,358,918			
中国人寿保险(集团)公司—传统—普通保险产品	其他	0.87%	2,800,000			
重庆国际信托股份有限公司—非凡结构化3号证券投资单一资金信托	其他	0.79%	2,515,005			
杨祖贵	境内自然人	0.73%	2,321,000			
中国人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品—005L-CT001深	其他	0.50%	1,599,428			
中国人寿财产保险股份有限公司—传统—普通保险产品	其他	0.47%	1,500,000			
合肥城改投资建设集团有限公司	国有法人	0.43%	1,380,000			
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)	股东杨祖贵通过普通证券账户持有 0 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 2,321,000 股，实际合计持有 2,321,000 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

新控股股东名称	合肥兴泰金融控股（集团）有限公司
变更日期	2016 年 03 月 18 日
指定网站查询索引	http://www.cninfo.com.cn/
指定网站披露日期	2016 年 03 月 22 日

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

2016年上半年，全国楼市在去库存的大背景下，各项政策接连出台，不断刺激市场需求，房地产市场局势逐步向好，库存压力有所缓解。在多重政策利好的影响下，一线及部分热点二三线城市呈现过热发展态势，在此之下楼市调控逐渐收紧，限购加码、限贷限价接连出台。而多数三四线城市库存压力依然严峻，多管齐下去库存仍是重点。

报告期内，楼市整体升温明显，去库存效果渐显。2016年上半年房地产市场销售面积及销售额同比大幅上升，房地产开发投资增速回升，国房景气指数攀升。2016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回升。2016年1-6月，全国房地产开发投资46,631亿元，同比增长6.1%，与上年同期相比回升1.5个百分点。其中，商品住宅完成投资31,149亿元，同比增长5.6%，与上年同期相比回升2.7个百分点。②土地购置面积同步大幅回升。随着房地产销售在一、二线城市的回暖，有实力的房地产企业开始加快购地步伐，1-6月份，房地产开发企业土地购置面积9502万平方米，土地购置面积虽然比去年同期降低298万平方米，同比下降3.0%，但土地购置面积同比从-33.8%上升到-3%，涨幅与上年同期相比回升30.8个百分点。土地成交价款为3,159亿元，上涨10.2%。③市场销售火爆。2016年1-6月，全国商品房累计销售面积64,302万平方米，同比增长27.9%。其中，住宅销售面积增长28.6%。商品房销售额48,682亿元，增长42.1%，其中，住宅销售额增长44.4%。④房屋和住宅新开工面积同步由负转正。随着房地产市场宽松的去库存政策和前期刚需的积压等多重因素激发了房地产销售回暖，促进了房地产企业的投资热情，1-6月房屋和住宅新开工面积大幅攀升，开工面积同比由负转正，其中房屋和住宅新开工面积分别比去年同期上升了10,058万平方米和6,542万平方米，房屋和住宅新开工面积同比分别由去年的-15.8%和-17.3%上升到14.9%和14%，凸显房地产企业抓紧时间去土地库存。⑤国房景气指数上升趋势明显。经历2015年9月至12月的平稳状态后，2016年国房景气指数开始出现显著上升趋势。从2015年的12月的93.34上升到2016年5月的94.8，6月小幅下滑，但仍然是近一年来的景气指数次高点。

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，安徽去库存情况表现抢眼。其中6月末商品房库存量比去年底减少651.1万平方米。相关数据显示，今年上半年，安徽省房地产开发投资2,191.5亿元，增长8.7%；商品房销售面积3,696万平方米，增长40.1%；商品房销售额2,120.9亿元，增长50.1%；商品房待售面积连续4个月减少，6月末为2,563.2万平方米，比2月末减少169.2万平方米。报告期内，安徽各地市除了安庆和池州市外，其他城市均有土地成交。2016年上半年合肥土地市场共成交64

宗土地，成交总面积约5,627.64亩，同比2015年增幅78.8%，以总金额565.59亿元位居榜首。皖南城市由于库存量大，市场销售相对较差，土地市场表现相对较冷。

报告期内，合肥楼市的表现震惊全国。（1）土地市场火热。2016年上半年合肥土地市场成交总金额同比2015年涨幅322.8%。其中，合肥总价地王、市区地王、县区地王共诞生12宗，地价同比2015年上半年涨幅高达322.87%。2016年上半年合肥土地均价1,005.03万元/亩，同比2015年上半年424.97万元/亩，涨幅136.94%。值得注意的是2016年上半年，合肥市7区1县楼面价突破万元，最高楼面价出现在滨湖区，已破2.2万/m²。（2）市区住宅销售火爆。2016年上半年合肥九区住宅成交48,163套，同比涨13.26%。上半年合肥楼市前5个月成交量小幅波动，6月份受七月实行限贷新政等因素影响，成交量激增，6月份成交量高达13,445套，环比5月份涨幅高达185.34%。（3）住宅均价几度领跑。在沪深等一线城市限购收紧后，二线合肥等城市大幅上涨，2016年上半年合肥市九区住宅成交均价为10,074元/m²，同比上涨21.14%。从各区域来看，2016年上半年九区均价均有不同程度的上涨。其中高新区涨幅高达55.91%。2016年上半年合肥九区万元均价区域有5个，分别是庐阳区、高新区、经开区、政务区和滨湖区。相比于2015年上半年，除政务区外，其他4个区域均是首度突破万元大关。

报告期内，除合肥市以外，公司子公司所在地——蚌埠市、巢湖市、宣城市(包括广德县)，量价有增有减。

（1）报告期，全国各地楼市冷热不均，不平衡的情况愈发严重。蚌埠周边二线城市如合肥等地量价齐升。反观蚌埠楼市，只能用平稳去库存来形容。2016年上半年，蚌埠新建商品房住宅销7,043套，同比2015年上半年，下降2,390套，降幅25.33%。住宅均价始终围绕着5,000元上下浮动。

（2）2016年上半年，随着合肥市场的火爆，巢湖市的楼市市场量价齐涨。2016年上半年巢湖市新建商品房累计成交6,836套，与去年同期相比，增加了5,153套，涨幅高达306.18%；成交面积约73.93万m²，与去年同期相比上涨了57.62万m²，涨幅高达353.28%。价格方面，6月份，巢湖各大在售区域价格高低各不同，目前市中心销售均价约5,800元/m²，其他区域销售均价4,400元/m²—5,700元/m²，部分热销项目优质房源单价甚至超过“8、9”字头。

（3）报告期内，受长期市场低迷而滞留的部分客户在今年集中释放及地方政府今年1月份开始陆续出台了多种刺激楼市政策的影响，宣城楼市持续“高温”，1月到6月伴随着成交量的走高，均价也一路走高。据统计2016年上半年，宣城市住宅累计成交4,964套，均价4,839元/平；较2015年上半年同期3,176套的成交量，涨幅近6成。

报告期内，合肥九区房价一改往年平稳发展的态势，涨幅明显。一方面，截止2016年6月30日，合肥九区库存跌至9,194套，同比2015年6月30日的30,913套库存，降幅高达70.26%。合肥库存量的急剧下滑导致合肥楼市的供需失衡，是2016年上半年房价飞涨的根本原因；另一方面，消费者的恐慌性购房心理也导致了房价的上涨。虽然合肥政府在3月份要求加大土地供应量，但由于库存量一直偏低，还是没能在上半年抑制房价的快速增长。此外，受市区供应紧缺和房价高企影响，成交外溢明显，三县及新站等价格洼地迎来春天，成交呈井喷式爆发。从供求结构来看，2016年上半年各面积段均呈现供不应求的态势，90-120平米仍为主流成交面积段，但120平米以上的改善和再改户型面积段供不应求现象更为突出。

据相关数据显示，合肥2016年下半年预计住宅新增供应6万套（含三县），与上半年基本持平；在售楼盘4.32万套，新盘上市1.68万套。从各区新增供应量来看，供应主要集中于滨湖、包河、经开及三县，主城区供应不足，政务区依旧供应紧缺。公司管理层认为，随着下半年地王集中入市，改善产品占比提升，合肥将进入高端项目爆发期，将迎来新的高价格平台。

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

公司报告期无合并报表范围发生变化的情况。

(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