

合肥城建发展股份有限公司

2024 年度董事会工作报告

2024 年度，合肥城建发展股份有限公司（以下简称“公司”）董事会严格按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》及国家有关规定，公司董事出席了董事会所有会议，尽职地履行了公司章程所赋予董事会的各项职责。

一、董事会的工作情况

2024 年度，公司第七届董事会共召开 7 次会议，第八届董事会共召开 10 次会议，全年董事会共召开 17 次会议，会议召开情况和会议议案内容如下：

（一）第七届董事会第五十次会议

2024 年 1 月 10 日，公司第七届董事会第五十次会议在公司十四楼会议室召开，9 名董事出席会议。会议审议通过了以下议案：

- 1、《关于为控股孙公司提供担保的议案》；
- 2、《关于提名非独立董事候选人的议案》；
- 3、《关于召开 2024 年第一次临时股东大会的议案》。

（二）第七届董事会第五十一次会议

2024 年 2 月 26 日，公司第七届董事会第五十一次会议在公司十四楼会议室召开，10 名董事全部出席会议。会议审议通过了以下议案：

- 1、《关于拟投资参与合肥市城市发展建设基金的议案》。

（三）第七届董事会第五十二次会议

2024 年 4 月 24 日，公司第七届董事会第五十二次会议在公司十四楼会议室召开，10 名董事全部出席会议。会议审议通过了以下议案：

- 1、《公司 2023 年度总经理工作报告》；
- 2、《公司 2023 年度董事会工作报告》；
- 3、《公司 2023 年度财务决算报告》；
- 4、《公司 2023 年年度报告及摘要》；
- 5、《公司 2023 年度利润分配预案》；
- 6、《公司 2023 年度内部控制评价报告》；
- 7、《公司董事、高级管理人员 2023 年度薪酬的议案》；
- 8、《关于<2023 年度募集资金存放与使用情况的专项报告>的议案》；
- 9、《关于 2023 年度计提资产减值准备的议案》；
- 10、《关于续聘 2024 年度审计机构的议案》；

- 11、《关于 2024 年度融资计划的议案》；
- 12、《关于 2024 年度向控股股东借款暨关联交易的议案》；
- 13、《关于 2024 年度担保计划的议案》；
- 14、《关于 2024 年度使用闲置自有资金购买短期保本型理财产品的议案》；
- 15、《关于提请股东大会授权董事会办理小额快速融资相关事宜的议案》；
- 16、《关于增加指定信息披露媒体的议案》；
- 17、《关于调整董事会专门委员会委员的议案》；
- 18、《关于会计政策变更的议案》；
- 19、《关于为全资子公司提供担保的议案》；
- 20、《关于为控股孙公司提供担保的议案》；
- 21、《关于召开 2023 年度股东大会的议案》。

（四）第七届董事会第五十三次会议

2024 年 4 月 26 日，公司第七届董事会第五十三次会议在公司十四楼会议室召开，10 名董事全部出席会议。会议审议通过了以下议案：

- 1、《公司 2024 年第一季度报告》；
- 2、《关于全资子公司参与合肥市新站 XZ202402 号地块竞买的议案》；
- 3、《关于全资子公司参与合肥市新站 XZ202403 号地块竞买的议案》；
- 4、《关于公司与上海泓喆联合参与合肥市滨湖城 BK202404 号地块竞买的议案》。

（五）第七届董事会第五十四次会议

2024 年 5 月 28 日，公司第七届董事会第五十四次会议在公司十四楼会议室召开，10 名董事全部出席会议。会议审议通过了以下议案：

- 1、《关于与关联方签订合作协议暨关联交易的议案》；
- 2、《关于向关联方申请委托贷款暨关联交易的议案》；
- 3、《关于召开 2024 年第二次临时股东大会的议案》。

（六）第七届董事会第五十五次会议

2024 年 6 月 11 日，公司第七届董事会第五十五次会议在公司十四楼会议室召开，10 名董事全部出席会议。会议审议通过了以下议案：

- 1、《关于预挂牌转让控股子公司肥西康居 70%股权的议案》。

（七）第七届董事会第五十六次会议

2024 年 6 月 28 日，公司第七届董事会第五十六次会议在公司十四楼会议室召开，10 名董事全部出席会议。会议审议通过了以下议案：

- 1、《关于提名公司第八届董事会非独立董事候选人的议案》；
- 2、《关于提名公司第八届董事会独立董事候选人的议案》；
- 3、《关于变更公司注册地址并修改〈公司章程〉的议案》；
- 4、《关于调整独立董事津贴的议案》；

5、《关于召开 2024 年第三次临时股东大会的议案》。

（八）第八届董事会第一次会议

2024年7月16日，公司第八届董事会第一次会议在公司十四楼会议室召开，

10 名董事全部出席会议。会议审议通过了以下议案：

- 1、《关于选举第八届董事会董事长的议案》；
- 2、《关于成立第八届董事会专门委员会的议案》；
- 3、《关于聘任总经理的议案》；
- 4、《关于聘任副总经理、总会计师及总工程师的议案》；
- 5、《关于聘任董事会秘书及证券事务代表的议案》；
- 6、《关于对全资子公司增资的议案》。

（九）第八届董事会第二次会议

2024年8月12日，公司第八届董事会第二次会议在公司十四楼会议室召开，

10 名董事全部出席会议。会议审议通过了以下议案：

- 1、《关于关联方为全资子公司发行中期票据提供担保暨关联交易的议案》；
- 2、《关于与关联方签订采购合同暨关联交易的议案》；
- 3、《关于对参股公司提供财务资助的议案》；
- 4、《关于召开 2024 年第四次临时股东大会的议案》。

（十）第八届董事会第三次会议

2024年8月21日，公司第八届董事会第三次会议在公司十四楼会议室召开，

10 名董事全部出席会议。会议审议通过了以下议案：

- 1、《公司 2024 年半年度报告》；
- 2、《2024 年半年度募集资金存放与实际使用情况专项报告》。

（十一）第八届董事会第四次会议

2024年9月24日，公司第八届董事会第四次会议在公司十四楼会议室召开，

10 名董事全部出席会议。会议审议通过了以下议案：

- 1、《关于公司符合发行股份购买资产条件的议案》；
- 2、《关于本次发行股份购买资产暨关联交易方案的议案》；
- 3、《关于〈合肥城建发展股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易预案〉及摘要的议案》；
- 4、《关于本次交易构成关联交易的议案》；
- 5、《关于本次交易预计不构成重大资产重组的议案》；

- 6、《关于本次交易不构成重组上市的议案》；
- 7、《关于公司与交易对方签署附条件生效的〈发行股份购买资产协议〉的议案》；
- 8、《关于本次交易符合〈上市公司重大资产重组管理办法〉第十一条、第四十三条规定的议案》；
- 9、《关于本次交易符合〈上市公司监管指引第 9 号——上市公司筹划和实施重大资产重组的监管要求〉第四条规定的议案》；
- 10、《关于本次交易符合〈上市公司证券发行注册管理办法〉第十一条规定的议案》；
- 11、《关于本次交易履行法定程序的完备性、合规性及提交法律文件的有效性的说明的议案》；
- 12、《关于本次交易信息公开前 20 个交易日公司股票价格波动情况的议案》；
- 13、《关于本次交易相关主体不存在〈上市公司监管指引第 7 号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管〉第十二条不得参与任何上市公司重大资产重组情形的说明的议案》；
- 14、《关于本次交易前十二个月内上市公司购买、出售资产情况的议案》；
- 15、《关于本次交易采取的保密措施及保密制度的议案》；
- 16、《关于提请股东大会授权董事会及其授权人士全权办理本次交易相关事项的议案》；
- 17、《关于提请股东大会批准本次交易对方免于发出要约增持公司股份的议案》；
- 18、《关于暂不召开股东大会审议本次交易相关事项的议案》。

（十二）第八届董事会第五次会议

2024 年 10 月 12 日，公司第八届董事会第五次会议在公司十四楼会议室召开，10 名董事全部出席会议。会议审议通过了以下议案：

- 1、《关于设立全资子公司的议案》。

（十三）第八届董事会第六次会议

2024 年 10 月 24 日，公司第八届董事会第六次会议在公司十四楼会议室召

开，10 名董事全部出席会议。会议审议通过了以下议案：

- 1、《公司 2024 年第三季度报告》；
- 2、《关于 2024 年第三季度计提资产减值准备的议案》。

（十四）第八届董事会第七次会议

2024 年 11 月 22 日，公司第八届董事会第七次会议在公司十四楼会议室召开，10 名董事全部出席会议。会议审议通过了以下议案：

- 1、《关于拟公开挂牌转让控股子公司肥西康居 70%股权的议案》。

（十五）第八届董事会第八次会议

2024 年 11 月 25 日，公司第八届董事会第八次会议在公司十四楼会议室召开，10 名董事全部出席会议。会议审议通过了以下议案：

- 1、《关于联合参与合肥市包河区 BH202435 号地块竞买的议案》。

（十六）第八届董事会第九次会议

2024 年 12 月 2 日，公司第八届董事会第九次会议在公司十四楼会议室召开，10 名董事全部出席会议。会议审议通过了以下议案：

- 1、《关于增加 2024 年度向控股股东借款额度暨关联交易的议案》；
- 2、《关于增加 2024 年度融资计划额度的议案》；
- 3、《关于公司拟发行中期票据的议案》；
- 4、《关于关联方为全资子公司银行贷款提供担保暨关联交易的议案》；
- 5、《关于为全资子公司提供担保的议案》；
- 6、《关于控股子公司减少注册资本的议案》；
- 7、《关于对外投资的议案》；
- 8、《关于对控股子公司提供财务资助的议案》；
- 9、《关于召开 2024 年第五次临时股东大会的议案》。

（十七）第八届董事会第十次会议

2024 年 12 月 13 日，公司第八届董事会第八次会议在公司十四楼会议室召开，10 名董事全部出席会议。会议审议通过了以下议案：

- 1、《关于对方启璟兴提供财务资助的议案》。

二、2024 年度市场总体状况和公司经营情况分析

报告期内，中国房地产调控政策力度空前、涉及面广，以 9 月政治局会议定

调“止跌回稳”，10月打出“四个取消、四个降低、两个增加”的政策组合拳。需求端：降低首付比例、下调贷款利率、松绑限购政策、全面降税；供给端：设立保障性住房再贷款、专项债券支持收储、推进城中村改造。地方政策丰富多样，各地围绕“稳楼市”发力，主要趋势是宽松和刺激需求释放。

报告期内，根据国家统计局数据，2024年全国房地产开发投资100,280亿元，比上年下降10.6%；住宅投资76,040亿元，下降10.5%。房屋施工面积733,247万平方米，下降12.7%；住宅施工面积513,330万平方米，下降13.1%。房屋新开工面积73,893万平方米，下降23.0%；住宅新开工面积53,660万平方米，下降23.0%。房屋竣工面积73,743万平方米，下降27.7%；住宅竣工面积53,741万平方米，下降27.4%。新建商品房销售面积97,385万平方米，比上年下降12.9%；新建商品房销售额96,750亿元，下降17.1%。2024年末，商品房待售面积75327万平方米，比上年末增长10.6%。房地产开发企业到位资金107,661亿元，比上年下降17.0%。其中国内贷款15,217亿元，下降6.1%；利用外资32亿元，下降26.7%；自筹资金37,746亿元，下降11.6%；定金及预收款33,571亿元，下降23.0%；个人按揭贷款15,661亿元，下降27.9%。

报告期内，公司主要项目所在地为合肥市。2024年合肥市全年生产总值13507.69亿元，比上年增长6.1%。年末全市户籍人口812.7万人，比上年末增加6.1万人。常住人口1000.2万人，增加14.9万人。全年房地产开发投资1582.46亿元，比上年增长2.4%；其中住宅投资1284.23亿元，增长7.2%。新建商品房销售面积974.03万平方米。2024年合肥市全域范围商品住宅用地共计出让69宗、合计约4412亩，土地出让金合计约559.7亿元。其中包河区商品住宅用地出让数量、面积和金额位居前列，合计出让20宗、1130亩，合计土地出让金约174亿；滨湖区出让11宗、807.6亩，合计土地出让金约132.7亿；新站区出让3宗、212.1亩，合计土地出让金约14.2亿；政务区出让2宗、182.8亩，合计土地出让金约59.6亿；高新区出让4宗、255.3亩，合计土地出让金约30.6亿；庐阳区出让5宗、186.1亩，合计土地出让金约15.1亿；蜀山区出让5宗、311亩，合计土地出让金约36.3亿；经开区出让3宗、263.8亩，合计土地出让金约33亿；瑶海区出让6宗、716.2亩，合计土地出让金约29.7亿。房地产政策方面，合肥市实施购房补贴，支持“卖旧买新”，推广房票安置，调整容积率计

算规则。购房贷款政策方面，动态调整首套住房贷款利率，符合条件时取消首套商贷利率下限，金融机构自主确定利率，优化个人住房贷款首套房认定标准，提高住房公积金贷款额度。

报告期内，公司主要业务包括地产开发、代建事业、物业管理和租赁业务。公司成立以来，专注于住宅地产、商业地产及写字楼和工业地产的开发建设，产品形态多元，项目辐射安徽多个城市及海南三亚、江苏南京等地。通过全资子公司合肥城建琥珀置业有限公司，为政府、企事业单位提供项目全过程建设管理咨询服务，代建项目业态丰富，涵盖超高层综合办公楼、装配式住宅、高端人才公寓、A1类通用机场、现代化工业厂房、政府保障用房等。2014年成立安徽琥珀物业服务有限公司，服务范围涵盖住宅、商办、开发商、楼宇智能化等多业态，为广大业主和社会提供专业、贴心的服务，品牌美誉度和知晓度全面提升。2018年成立安徽琥珀房屋租赁有限公司，正式进入住房租赁市场，专注住房租赁运营、管理和服务。作为公司“一引（双核）两翼一助推”战略规划中的助推板块，琥珀租赁以盘活存量物业为基础，租赁住宅开发、多业态运营为发展方向，存量运营与增量开发并举。

三、对经理层任期制和契约化执行情况的考核

公司的考评及激励机制主要体现在薪酬水平上。董事会对经理层的职责、能力和工作业绩进行了考评，考评以年度目标管理的形式进行，并以工作及相关任务完成情况兑现相应的奖励。2024年度公司经理层认真履行了工作职责，较好地完成了年初所确定的各项工作任务，考核合格。

四、2025年工作计划

2025年度，公司董事会将进一步健全完善规范运作的管理运行体系，理顺工作流程，明确职责权利，继续扎实做好公司治理工作，进一步强化对经营层的指导工作，继续完善专业委员会工作机制，继续加强投资者关系管理工作，持续提升内控建设及监督管理水平。新的一年里，公司董事会全体成员将继续勤勉尽职，提高董事会工作质量。

合肥城建发展股份有限公司董事会

二〇二五年四月九日