

合肥城建发展股份有限公司

2023 年度董事会工作报告

2023 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

2023 年度，公司第七届董事会共召开 14 次会议，会议召开情况和会议议案内容如下：

（一）第七届董事会第三十六次会议

2023 年 2 月 24 日，公司第七届董事会第三十六次会议在公司十四楼会议室召开，11 名董事全部出席会议。会议审议通过了以下议案：

- 1、《关于控股孙公司增加注册资本的议案》。

（二）第七届董事会三十七次会议

2023 年 3 月 27 日，公司第七届董事会第三十七次会议在公司十四楼会议室召开，11 名董事全部出席会议。会议审议通过了以下议案：

- 1、《关于注销全资子公司的议案》；
- 2、《关于参与合肥市滨科城 BK202301 号地块竞买的议案》；
- 3、《关于参与合肥市滨科城 BK202302 号地块竞买的议案》；
- 4、《关于参与合肥市蜀山区 SS202301 号地块竞买的议案》。

（三）第七届董事会第三十八次会议

2023 年 4 月 18 日，公司第七届董事会第三十八次会议在公司十四楼会议室召开，11 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》。

（四）第七届董事会第三十九次会议

2023 年 4 月 23 日，公司第七届董事会第三十九次会议在公司十四楼会议室召开，11 名董事全部出席会议。会议审议通过了以下议案：

- 1、《公司 2022 年度总经理工作报告》；

- 2、《公司 2022 年度董事会工作报告》；
- 3、《公司 2022 年度财务决算报告》；
- 4、《公司 2022 年度利润分配预案》；
- 5、《公司 2022 年年度报告》及其摘要；
- 6、《公司 2022 年度内部控制评价报告》；
- 7、《关于续聘 2023 年度审计机构的议案》；
- 8、《关于 2023 年度融资计划的议案》；
- 9、《关于 2023 年度向控股股东借款暨关联交易的议案》；
- 10、《关于 2023 年度担保计划的议案》；
- 11、《关于 2023 年度使用闲置自有资金购买短期保本型理财产品的议案》；
- 12、《关于〈2022 年度募集资金存放与使用情况的专项报告〉的议案》；
- 13、《关于制定〈董事会授权管理制度〉的议案》；
- 14、《关于会计政策变更的议案》；
- 15、《关于为控股子公司提供担保的议案》；
- 16、《关于召开 2022 年年度股东大会的议案》。

（五）第七届董事会第四十次会议

2023 年 4 月 27 日，公司第七届董事会第四十次会议在公司十四楼会议室召开，11 名董事全部出席会议。会议审议通过了以下议案：

- 1、《公司 2023 年第一季度报告》。

（六）第七届董事会第四十一次会议

2023 年 6 月 2 日，公司第七届董事会第四十一次会议在公司十四楼会议室召开，11 名董事全部出席会议。会议审议通过了以下议案：

- 1、《关于全资子公司拟增资扩股引入投资者的议案》。

（七）第七届董事会第四十二次会议

2023 年 8 月 18 日，公司第七届董事会第四十二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、《关于董事长辞职暨推举董事代行董事长职责的议案》。

（八）第七届董事会第四十三次会议

2023 年 8 月 21 日，公司第七届董事会第四十三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2023年半年度报告》；
- 2、《2023年半年度募集资金存放与实际使用情况专项报告》。

（九）第七届董事会第四十四次会议

2023年9月6日，公司第七届董事会第四十四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、《关于提名非独立董事候选人的议案》；
- 2、《关于召开2023年第一次临时股东大会的议案》。

（十）第七届董事会第四十五次会议

2023年9月22日，公司第七届董事会第四十五次会议在公司十四楼会议室召开，11名董事全部出席会议。会议审议通过了以下议案：

- 1、《关于选举第七届董事会董事长的议案》；
- 2、《关于为控股孙公司提供担保的议案》。

（十一）第七届董事会第四十六次会议

2023年9月28日，公司第七届董事会第四十六次会议在公司十四楼会议室召开，11名董事全部出席会议。会议审议通过了以下议案：

- 1、《关于投资参与合肥市科创接力创业投资基金暨关联交易的议案》；
- 2、《关于投资参与合肥市国资国企创新发展基金暨关联交易的议案》。

（十二）第七届董事会第四十七次会议

2023年10月25日，公司第七届董事会第四十七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、《关于聘任总会计师的议案》；
- 2、《公司2023年第三季度报告》；
- 3、《关于参与合肥市包河区BH202310号地块竞买的议案》；
- 4、《关于参与合肥市滨科城BK202305号地块竞买的议案》。

（十三）第七届董事会第四十八次会议

2023年12月6日，公司第七届董事会第四十八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、《关于全资子公司以定期存单质押向商业银行申请贷款的议案》。

（十四）第七届董事会第四十九次会议

2023年12月25日，公司第七届董事会第四十九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、《关于拟收购金太阳部分股权的议案》；
- 2、《关于修订〈公司章程〉的议案》；
- 3、《关于修订〈独立董事工作制度〉的议案》；
- 4、《关于制定〈董事会专门委员会工作制度〉的议案》；
- 5、《关于修订〈关联交易决策制度〉的议案》；
- 6、《关于参与合肥市滨科城BK202307号地块竞买的议案》；
- 7、《关于暂不召开股东大会的议案》。

二、2023年度市场总体状况和公司经营情况分析

2023年度，中央政策力度前稳后松，以7月政治局会议定调“行业供需关系发生重大转变”为分水岭，政策力度逐渐转向“托举并用”，需求端——降首付、降利率、认房不认贷接连落地，支持居民按揭购房，供给端——三个不低于、一视同仁支持融资等保主体措施相继落地，以缓解房企资金压力。地方政策松绑加力提速，多省市房地产政策松绑，从三四线城市到核心一二线城市反向传导，限制性行政措施几乎都已退出。

2023年度，根据国家统计局数据，2023年全国房地产开发投资110,913亿元，比上年下降9.6%；其中，住宅投资83,820亿元，下降9.3%。2023年房地产开发企业房屋施工面积838,364万平方米，比上年下降7.2%。其中，住宅施工面积589,884万平方米，下降7.7%。房屋新开工面积95,376万平方米，下降20.4%。其中，住宅新开工面积69,286万平方米，下降20.9%。房屋竣工面积99,831万平方米，增长17.0%。其中，住宅竣工面积72,433万平方米，增长17.2%。2023年商品房销售面积111,735万平方米，比上年下降8.5%，其中住宅销售面积下降8.2%。商品房销售额116,622亿元，下降6.5%，其中住宅销售额下降6.0%。2023年末，商品房待售面积67,295万平方米，比上年增长19.0%。其中，住宅待售面积增长22.2%。2023年房地产开发企业到位资金127,459亿元，比上年下降13.6%。其中，国内贷款15,595亿元，下降9.9%；利用外资47亿元，下降39.1%；自筹资金41,989亿元，下降19.1%；定金及预收款43,202亿元，下降11.9%；个人按揭贷款21,489亿元，下降9.1%。

2023 年度，公司主要项目所在地为合肥市。2023 年合肥市常住人口 985.3 万人，较 2022 年增加 21.9 万人，增长 2.3%。土地拍卖方面，2023 年合肥市共进行了 9 次土拍，成功出让 35 宗涉宅用地；在成交数量上，包河区以 12 宗地块成交占据榜首，其次是瑶海区 7 宗、滨湖区 5 宗，庐阳区 4 宗，蜀山与经开区各 3 宗，高新区 1 宗，政务和新站区均无成交。2023 年合肥市土地新增供应面积同比下降 41%，成交面积同比下降 37%。房地产政策方面，合肥市下半年全市范围内不再限制购房，外地户口的购房者无需满足之前在合肥市区限购区买房的社保、个税或户籍要求，可以直接购买房产。合肥市购房贷款方面执行认房不认贷政策，即外地有多套贷款在还的购房者依然可以享受首套房政策。2023 年合肥市新房市场供需方面，合肥市区新房供应面积 458.2 万平方米，同比上涨 4%，成交面积 439.2 万平方米，同比下降 6%；合肥市区新房供应套数为 36,301 套，同比下降 8%，备案成交 34,266 套，同比下降 12%。截至 2023 年底，合肥市区现行库存 18,321 套，同比上升 14%，去化周期约 8 个月，整体供需处于平衡阶段。

2023 年度，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、商业地产及写字楼和工业地产的开发建设，项目辐射安徽合肥、巢湖、肥东、肥西、庐江、舒城、淮南、滁州、蚌埠、宣城、广德、海南三亚、江苏南京等地。公司全资子公司合肥工投工业科技发展有限公司是安徽省规模最大的从事工业标准化厂房开发运营的工业地产开发企业，在安徽省内具有较高的知名度，在园区开发运营细分领域具有较为领先行业地位和市场竞争优势。

2023 年度，公司住宅类在建项目十二个（合肥琥珀东樾里、合肥龙川宸园、合肥琥珀菁华里、合肥琥珀庆丰里、合肥琥珀春树里、合肥琥珀栖云里、合肥琥珀尚阳里、合肥琥珀东澜赋、合肥望云、蚌埠琥珀观山悦、南京琥珀云台、南京凤起云台）和工业地产类在建项目五个（合肥金融广场，合肥智慧产业园，合肥高新智谷，合肥创新科技园，合肥北城智谷），住宅类竣工项目三个（合肥琥珀晴川里、合肥琥珀御宾府、庐江保利和府），工业地产类竣工项目一个（合肥创智天地）。

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。2023 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、2024 年工作计划

2024 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

二〇二四年四月二十四日