

合肥城建发展股份有限公司

2025 年度董事会工作报告

2025 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

2025 年度，公司第八届董事会共召开 19 次会议，会议召开情况和会议议案内容如下：

（一）第八届董事会第十一次会议

2025 年 1 月 20 日，公司第八届董事会第十一次会议在公司十四楼会议室召开，10 名董事出席会议。会议审议通过了以下议案：

- 1、《关于为方启璟兴提供担保的议案》；
- 2、《关于设立全资子公司的议案（一）》；
- 3、《关于设立全资子公司的议案（二）》。

（二）第八届董事会第十二次会议

2025 年 2 月 21 日，公司第八届董事会第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、《关于拟以自有资产抵押向银行申请贷款的议案》；
- 2、《关于全资子公司对外投资的议案》。

（三）第八届董事会第十三次会议

2025 年 3 月 14 日，公司第八届董事会第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、《关于终止发行股份购买资产暨关联交易事项的议案》。

（四）第八届董事会第十四次会议

2025 年 4 月 9 日，公司第八届董事会第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、《公司 2024 年度总经理工作报告》；
- 2、《公司 2024 年度董事会工作报告》；

- 3、《公司 2024 年度财务决算报告》；
- 4、《公司 2024 年度报告及摘要》；
- 5、《公司 2024 年度利润分配预案》；
- 6、《公司 2024 年度内部控制评价报告》；
- 7、《公司董事、高级管理人员 2024 年度薪酬的议案》；
- 8、《关于〈2024 年度募集资金存放与使用情况的专项报告〉的议案》；
- 9、《关于 2024 年度计提资产减值准备的议案》；
- 10、《关于拟聘请 2025 年度审计机构的议案》；
- 11、《关于 2025 年度融资计划的议案》；
- 12、《关于 2025 年度向控股股东及其关联方借款暨关联交易的议案》；
- 13、《关于 2025 年度日常关联交易预计的议案》；
- 14、《关于 2025 年度担保计划的议案》；
- 15、《关于 2025 年度使用闲置自有资金购买短期保本型理财产品的议案》；
- 16、《关于召开 2024 年度股东大会的议案》。

（五）第八届董事会第十五次会议

2025 年 4 月 29 日，公司第八届董事会第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、《公司 2025 年第一季度报告》；
- 2、《关于对控股孙公司提供财务资助的议案》。

（六）第八届董事会第十六次会议

2025 年 5 月 26 日，公司第八届董事会第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、《关于控股孙公司参与合肥市包河区 BH13-10-01 号地块竞买的议案》。

（七）第八届董事会第十七次会议

2025 年 7 月 9 日，公司第八届董事会第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、《关于对全资子公司增资的议案》；
- 2、《关于全资子公司拟增资扩股引入投资者的议案》；
- 3、《关于召开 2025 年第一次临时股东大会的议案》。

（八）第八届董事会第十八次会议

2025 年 7 月 25 日，公司第八届董事会第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、《关于联合参与合肥市新站区 XZ202501 号地块竞买的议案》。

（九）第八届董事会第十九次会议

2025年8月19日，公司第八届董事会第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、《关于拟以自有资产抵押向银行申请贷款的议案》；
- 2、《关于召开2025年第二次临时股东大会的议案》。

（十）第八届董事会第二十次会议

2025年8月25日，公司第八届董事会第二十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2025年半年度报告及摘要》；
- 2、《2025年半年度募集资金存放与实际使用情况专项报告》。

（十一）第八届董事会第二十一次会议

2025年8月26日，公司第八届董事会第二十一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、《关于全资子公司参与合肥市包河区 BH202522 号地块竞买的议案》；
- 2、《关于全资子公司参与合肥市包河区 BH202523 号地块竞买的议案》。

（十二）第八届董事会第二十二次会议

2025年9月8日，公司第八届董事会第二十二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、《关于对外投资的议案》；
- 2、《关于全资子公司对外投资的议案》。

（十三）第八届董事会第二十三次会议

2025年9月25日，公司第八届董事会第二十三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、《关于参与合肥市蜀山区 SS202505 号地块竞买的议案》；
- 2、《关于参与合肥市蜀山区 SS202506 号地块竞买的议案》。

（十四）第八届董事会第二十四次会议

2025年10月11日，公司第八届董事会第二十四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、《关于为控股孙公司提供担保的议案》。

（十五）第八届董事会第二十五次会议

2025年10月22日，公司第八届董事会第二十五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、《公司2025年第三季度报告》；
- 2、《关于修订〈公司章程〉的议案》；
- 3、《关于修订公司相关治理制度的议案》；
- 4、《关于制定〈信息披露暂缓与豁免管理制度〉的议案》；
- 5、《关于制定〈董事会授权管理制度〉的议案》；
- 6、《关于召开2025年第三次临时股东大会的议案》。

（十六）第八届董事会第二十六次会议

2025年11月25日，公司第八届董事会第二十六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、《关于全资子公司之间吸收合并的议案》；
- 2、《关于为控股子公司提供担保的议案》；
- 3、《关于关联方为公司提供融资暨关联交易的议案》；
- 4、《关于召开2025年第四次临时股东会的议案》。

（十七）第八届董事会第二十七次会议

2025年12月7日，公司第八届董事会第二十七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、《关于聘任公司总经济师的议案》；
- 2、《关于控股孙公司参与合肥市肥西县FX202555-4号地块竞买的议案》。

（十八）第八届董事会第二十八次会议

2025年12月14日，公司第八届董事会第二十八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、《关于对控股孙公司提供财务资助的议案》。

（十九）第八届董事会第二十九次会议

2025年12月25日，公司第八届董事会第二十九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、《关于全资子公司吸收合并全资孙公司的议案》；
- 2、《关于对控股孙公司提供财务资助的议案》。

二、2025年度市场总体状况和公司经营情况分析

报告期内，全国房地产政策体系以“稳市场、惠民生、防风险、促转型”为核心，以“止跌回稳”为短期目标，以“高质量发展”为长期导向，打出一套兼具针对性与系统性的政策组合拳，构建了“需求端激活、供给端优化、风险端防控、长效机制完善”的四维发力框架。需求端政策以“降低购房门槛、减轻购房成本、精准匹配需求”为导向；供给端政策以“适配需求结构、提升供给质量、优化资源配置”为核心。地方层面则依托“因城施策”的更大自主权，精准发力刚需与改善性需求释放，同步推进风险化解与供给端优化。

报告期内，根据国家统计局数据，2025年全国房地产开发投资82,788亿元，比上年下降17.2%；其中，住宅投资63,514亿元，下降16.3%。房地产开发企业房屋施工面积659,890万平方米，比上年下降10.0%；其中，住宅施工面积460,123万平方米，下降10.3%。房屋新开工面积58,770万平方米，下降20.4%；其中，住宅新开工面积42,984万平方米，下降19.8%。房屋竣工面积60,348万平方米，下降18.1%；其中，住宅竣工面积42,830万平方米，下降20.2%。新建商品房销售面积88,101万平方米，比上年下降8.7%；新建商品房销售额83,937亿元，下降12.6%。2025年末，商品房待售面积76,632万平方米，比上年末增长1.6%。2025年，房地产开发企业到位资金93,117亿元，比上年下降13.4%。其中，国内贷款14,094亿元，下降7.3%；利用外资25亿元，下降20.8%；自筹资金33,149亿元，下降12.2%；定金及预收款28,089亿元，下降16.2%；个人按揭贷款12852亿元，下降17.8%。

报告期内，公司主要项目所在地为合肥市。2025年合肥市全年生产总值(GDP)14,210亿元，同比增长6.1%。2025年合肥市全域范围涉宅地块合计成交49宗，成交面积约2731亩，成交土地款总额约241.4亿元。按成交面积排名前三的区域为包河、经开、高新，分别为529亩、499亩、380亩，滨湖、政务全年零成交。2025年合肥市涉宅用地按成交宗数比2024年减少29%，按成交面积比2024年减少38.8%，按成交土地款总额比2024年减少57.3%。2025年合肥市房地产

政策整体以止跌回稳为基调。供给端注重精准与品质，大力推进“好房子”建设与城市更新；需求端支持进一步加强，实施多档购房补贴，同时大幅提高公积金贷款额度，降低贷款利率并放宽商转公等条件。同时在土地供应、保交楼、落户政策等方面同步发力，着力支持合理住房需求、稳定市场预期。

报告期内，公司主要业务包括地产开发、物业管理、全屋定制、存量资产管理、工业地产、商业地产、城市更新。公司成立以来，专注于住宅地产、商业地产、工业地产和城市更新业务，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。2025年，公司深入实施“好房子”战略，深度践行“好房子”理念，立足城市发展新阶段，依托多年本土客群研究积淀与各地实地调研成果，创新构建“6好（好社区）、6家（好房子）、6心（好服务）”的“好房子6m³”品质体系，全面覆盖社区规划、房屋建造、后期服务三大核心模块，为居者提供全维度优质居住解决方案。通过为政府、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、楼宇智能化等多种业态，2025年创新推出“1+N”管家式服务及“琥珀银龄生活馆”，推动服务理念向“销运一体化”转型，为广大业主和社会提供专业、贴心的“好服务”，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，专注住房租赁运营、管理和服务，以盘活存量资产为基础，以租赁住宅和商业地产运营为发展方向，存量运营与商业开发并举。

2025年在原合肥城建琥珀置业有限公司基础上，变更成立安徽铂居智造科技有限公司，依托人工智能、大数据等新技术，聚焦全屋定制服务链条，完成全屋定制业务体系构建。

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。2025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、2026年工作计划

2026 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

二〇二六年四月二十日