证券代码：002208　　证券简称：合肥城建　　公告编号：2021028

合肥城建发展股份有限公司 2020 年度募集资金存放与使用情况的专项报告

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整，并对公告中的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担责任。

根据《上市公司监管指引第 2 号–上市公司募集资金管理和使用的监管要求》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所上市公司规范运作指引(2020 年修订)》等有关规定，现将合肥城建发展股份有限公司(以下简称“公司”)募集资金 2020 年度存放与使用情况专项说明如下：

一、募集资金基本情况

(一)实际募集资金金额、资金到位时间

经中国证券监督管理委员会《关于核准合肥城建发展股份有限公司向合肥市工业投资控股有限公司发行股份购买资产并募集配套资金的批复》(证监许可[2019]2141 号)核准，公司于 2020 年 7 月 15 日向 16 名特定投资者以非公开发行的方式发行人民币普通股(A 股)110,987,791 万股，每股面值为人民币 1 元，每股发行价为 9.01 元，应募集资金总额为人民币 999,999,996.91 元，根据有关规定扣除发行费用 15,000,000.00 元后，实际募集资金金额为人民币 984,999,996.91 元。该募集资金已于 2020 年 7 月到账。上述资金到账情况已经容诚会计师事务所(特殊普通合伙)容诚验字[2020]230Z0136 号《验资报告》验证。公司对募集资金采取了专户存储管理。

(二)募集资金使用及结余情况

2020 年度，公司募集资金使用情况为：(1)上述募集资金到位前，截至 2020 年 9 月 8 日止，公司利用自筹资金对募集资金项目累计已投入 20,567.22 万元，募集资金到位后，公司以募集资金置换预先已投入募集资金投资项目的自筹资金 20,567.22 万元；(2)直接投入募集资金项目 9,592.14 万元。2020 年度公司累计使用募集资金 30,159.37 万元，扣除累计已使用募集资金后，募集资金余额为 68,340.63 万元，募集资金专用账户利息收入 566.50 万元，募集资金专户 2020 年 12 月 31 日余额合计为 68,907.13 万元。

二、募集资金存放和管理情况

为加强和规范募集资金管理，提高资金使用效率，维护股东的合法利益，公司已根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司监管指引第 2 号—上市公司募集资金管理和使用的监管要求》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》等法律法规和规范性文件的规定制定了《募集资金管理办法》，公司根据管理制度的要求并结合经营需要，对募集资金实行专户存储与专项使用管理。

2020 年 8 月 19 日，公司与合肥工投工业科技发展有限公司(以下简称“工业科技”)、渤海银行股份有限公司合肥分行(以下简称“渤海银行合肥分行”)和华泰联合证券有限责任公司、国元证券股份有限公司签署《募集资金四方监管协议》，公司在渤海银行合肥分行开设募集资金专项账户(账号：2003000243000789)，工业科技在渤海银行合肥分行开设募集资金专项账户(账号：2002353280000502)。四方监管协议与深圳证券交易所四方监管协议范本不存在重大差异。

截至 2020 年 12 月 31 日止，募集资金存储情况如下：

单位：万元

银行名称	银行帐号	余额
渤海银行股份有限公司合肥分行	2003000243000789	4,358.58
渤海银行股份有限公司合肥分行	2002353280000502	–
合计	–	4,358.58

2020 年 8 月 19 日，公司与合肥工投环湖科创投资发展有限公司(以下简称“环湖科创”)、中国工商银行股份有限公司合肥望江路支行(以下简称“工商银行合肥望江路支行”)和华泰联合证券有限责任公司、国元证券股份有限公司签署《募集资金四方监管协议》，公司在工商银行合肥望江路支行开设募集资金专项账户(账号：1302010519200666666)，环湖科创在工商银行合肥望江路支行开设募集资金专项账户(账号：1302010519200223340)。四方监管协议与深圳证券交易所四方监管协议范本不存在重大差异。

截至 2020 年 12 月 31 日止，募集资金存储情况如下：

单位：万元

银行名称	银行帐号	余额
中国工商银行股份有限公司合肥望江路支行	1302010519200666666	483.63
中国工商银行股份有限公司合肥望江路支行	1302010519200223340	–
合　计	–	483.63

2020 年 8 月 19 日，公司与合肥庐阳工投工业科技有限公司(以下简称“庐阳工投”)、中国工商银行股份有限公司合肥银河支行(以下简称“工商银行合肥银河支行”)和华泰联合证券有限责任公司、国元证券股份有限公司签署《募集资金四方监管协议》，公司在工商银行合肥银河支行开设募集资金专项账户(账号：1302015419200888883)，庐阳工投在工商银行合肥银河支行开设募集资金专项账户(账号：1302015419200363130)。四方监管协议与深圳证券交易所四方监管协议范本不存在重大差异。

截至 2020 年 12 月 31 日止，募集资金存储情况如下：

单位：万元

银行名称	银行帐号	余额
中国工商银行股份有限公司合肥银河支行	1302015419200888883	15,100.58
中国工商银行股份有限公司合肥银河支行	1302015419200363130	–
合计	–	15,100.58

2020 年 8 月 19 日，公司与合肥庐阳工投工业科技有限公司(以下简称“庐阳工投”)、中国银行股份有限公司合肥马鞍山南路支行(以下简称“中国银行合肥马鞍山南路支行”)和华泰联合证券有限责任公司、国元证券股份有限公司签署《募集资金四方监管协议》，公司在中国银行合肥马鞍山南路支行开设募集资金专项账户(账号：179757552310)，庐阳工投在中国银行合肥马鞍山南路支行开设募集资金专项账户(账号：185758045143)。四方监管协议与深圳证券交易所四方监管协议范本不存在重大差异。

截至 2020 年 12 月 31 日止，募集资金存储情况如下：

单位：万元

银行名称	银行帐号	余额
中国银行股份有限公司合肥马鞍山南路支行	179757552310	15,102.13
中国银行股份有限公司合肥马鞍山南路支行	185758045143	–
合计	–	15,102.13

2020 年 8 月 19 日，公司与合肥新站工投工业科技有限公司(以下简称“新站工投”)、上海浦东发展银行股份有限公司合肥分行四牌楼支行(以下简称“浦发银行合肥分行四牌楼支行”)和华泰联合证券有限责任公司、国元证券股份有限公司签署《募集资金四方监管协议》，公司在浦发银行合肥分行四牌楼支行开设募集资金专项账户(账号：58050078801500001060)，新站工投在浦发银行合肥分行四牌楼支行开设募集资金专项账户(账号：58050078801100001070)。四方监管协议与深圳证券交易所四方监管协议范本不存在重大差异。

截至 2020 年 12 月 31 日止，募集资金存储情况如下：

单位：万元

银行名称	银行帐号	余额
上海浦东发展银行股份有限公司合肥分行四牌楼支行	58050078801500001060	33,862.21
上海浦东发展银行股份有限公司合肥分行四牌楼支行	58050078801100001070	0.01
合计		33,862.22

三、2020 年度募集资金的实际使用情况

截至 2020 年 12 月 31 日，公司实际投入相关项目的募集资金款项共计人民币 30,159.37 万元，各项目的投入情况及效益情况详见附表 1。

四、使用募集资金置换预先投入募投项目自筹资金

本次非公开发行股票募集资金到位以前，为保障募投项目顺利进行，公司以自筹资金先期投入募投项目的建设。2020 年 9 月 24 日，公司第六届董事会第五十七次会议和第六届监事会第三十七次会议审议通过了《关于使用募集资金置换预先投入募投项目自筹资金的议案》，同意公司以募集资金置换募投项目前期投入的自筹资金 20,567.22 万元。容诚会计师事务所(特殊普通合伙)针对公司以募集资金置换预先投入募集资金投资项目的自筹资金的事项进行了专项审核，并出具了《以自筹资金预先投入募集资金投资项目的鉴证报告》(容诚专字[2020]230Z2152 号)，公司监事会、独立董事表示同意，华泰联合证券有限责任公司和国元证券股份有限公司发表了核查意见，同意公司使用募集资金置换预先投入募投项目自筹资金。

五、变更募集资金投资项目的资金使用情况

2020 年度，公司募集资金投资项目未发生变更情况且未发生对外转让或置换的情况。

六、募集资金使用及披露中存在的问题

2020 年度，公司按照相关法律、法规、规范性文件的规定和要求使用募集资金，并对募集资金使用情况进行了及时、真实、准确、完整的信息披露，不存在募集资金使用及管理的违规情形。

七、会计师对公司募集资金年度存放与使用情况专项报告的鉴证意见

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)对公司 2020 年度募集资金的使用情况进行了专项审核，并出具了《募集资金年度存放与使用情况鉴证报告》(容诚专字[2021]230Z1247 号)，认为公司 2020 年度《关于募集资金年度存放与使用情况的专项报告》在所有重大方面按照《上市公司监管指引第 2 号——上市公司募集资金管理和使用的监管要求》(证监会公告[2012]44 号)及交易所的相关规定编制，公允反映了公司 2020 年度募集资金实际存放与使用情况。

八、独立财务顾问核查意见

公司 2020 年度募集资金存放与使用情况符合《上市公司监管指引第 2 号–上市公司募集资金管理和使用的监管要求》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所上市公司规范运作指引(2020 年修订)》等相关规定的要求，对募集资金进行了专户存储和专项使用，及时履行了相关信息披露义务，募集资金具体使用情况与公司已披露情况一致，不存在募集资金违规使用的情况。

特此公告。

合肥城建发展股份有限公司董事会

二〇二一年四月二十日

附表 1：

2020 年度募集资金使用情况对照表

单位：万元

募集资金总额		98,500.00				本年度募集资金投入资金总额	30,159.37
报告期内变更用途的募集资金总额		–				已累计投入募集资金总额	30,159.37
累计变更用途的募集资金总额		–					
累计变更用途的募集资金总额比例		–					
承诺投资项目	是否已变更项目（含部分变更）	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本年度投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末累计投入金额与承诺后金额的差额(3)=(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本年度实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
1. 立恒工业厂场(D区)项目	否	12,000.00	12,000.00	7,697.44	7,697.44	64.15	注 1	1,773.72	/	否
2. 创智天地标准化厂房项目三期	否	30,000.00	30,000.00	–	–	–	注 2	不适用	/	否
3. 合肥智慧产业园 B 区项目	否	36,000.00	34,500.00	875.41	875.41	2.54	注 2	不适用	/	否
4. 环巢湖科技创新走廊—长临河科创小镇	否	22,000.00	22,000.00	21,586.52	21,586.52	98.12	注 1	122.97	/	否
合计	——	100,000.00	98,500.00	30,159.37	30,159.37	30.62	——	——	——	——
未达到计划进度或预计收益的情况和原因(分具体项目)	注 1：立恒工业厂场(D 区)项目、环巢湖科技创新走廊—长临河科创小镇分批建设、分批竣工、分批对外销售； 注 2：创智天地标准化厂房项目三期由于项目所在地处于规划地铁线路上，正在调整项目规划，因此暂未开工建设；合肥智慧产业园 B 区项目处于项目前期投入阶段，尚在建设中。									
项目可行性发生重大变化的情况说明	无									
超募资金的金额、用途及使用进展情况	公司无超募资金									
募集资金投资项目实施地点变更情况	募集资金投资项目实施地点未变更									
募集资金投资项目实施方式调整情况	募集资金投资项目实施方式未调整									
募集资金投资项目先期投入及置换情况	募集资金投资项目在募集资金实际到位之前已由公司以自筹资金先行投入，截至 2020 年 9 月 8 日止，公司以自筹资金预先投入募集资金投资项目的实际投资金额为 20,567.22 万元。2020 年 9 月 24 日，第六届董事会第五十七次会议、第六届监事会第三十七次会议，审议通过了《关于使用募集资金置换预先投入募投项目自筹资金的议案》。									
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	公司无用闲置募集资金暂时补充流动资金情况									
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	项目实施未出现募集资金结余的情况									
尚未使用的募集资金用途及去向	不适用									
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	无									

证券代码：002208　　证券简称：合肥城建　　公告编号：2021030

合肥城建发展股份有限公司 关于举行 2020 年度网上业绩说明会的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整，并对公告中的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担责任。

合肥城建发展股份有限公司(以下简称“公司”)已于 2021 年 4 月 21 日在巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn/)上披露了《2020 年年度报告》及《2020 年年度报告摘要》。

为便于广大投资者进一步了解公司 2020 年年度经营情况，公司定于 2021 年 4 月 30 日(星期五) 15:00–17:00 在“合肥城建投资者关系”小程序举行 2020 年度网上业绩说明会，本次网上说明会将采用网络远程的方式举行，投资者可登陆“合肥城建投资者关系”小程序参与互动交流。为广泛听取投资者的意见和建议，提前向投资者征集问题，提问通道自发出公告之日起开放。

参与方式一：在微信小程序中搜索“合肥城建投资者关系”；

投资者依据提示，授权登入“合肥城建投资者关系”小程序，即可参与交流。

出席本次网上说明会的人员有：董事长王晓毅先生，董事、总经理陈奇梅先生，董事、董事会秘书田峰先生，董事、总会计师徐鸿先生，独立董事周亚娜女士。

敬请广大投资者积极参与。

特此公告。

合肥城建发展股份有限公司董事会

二〇二一年四月二十日

证券代码：002208　　证券简称：合肥城建　　公告编号：2021021

合肥城建发展股份有限公司 2020 年年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名

非标准审计意见提示

□ 适用 √ 不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

√ 适用 □ 不适用

是否以公积金转增股本

□ 是 √ 否

公司经本次董事会审议通过的普通股利润分配预案为：以 803,291,894 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1 元(含税)，送红股 0 股(含税)，不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

□ 适用 √ 不适用

二、公司基本情况

1、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	胡远航	
办公地址	安徽省合肥市蜀山区潜山路 100 号琥珀五环国际 A 座 11 层	安徽省合肥市蜀山区潜山路 100 号琥珀五环国际 A 座 11 层	
电话	0551–62661906	0551–62661906	
电子信箱	hucd002208@126.com	hucd002208@126.com	

2、报告期主要业务或产品简介

报告期内，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。

报告期内，公司合肥已在建住宅类项目五个(合肥琥珀蜀熙府、合肥琥珀东华府、合肥琥珀晴川里、肥西琥珀御宾府、肥东琥珀东澜赋)和工业地产类项目三个(合肥金融广场、创智天地、合肥智慧产业园)；宣城竣工住宅类项目一个(宣城琥珀新天地)；巢湖在建住宅类项目一个(琥珀云台)；庐江在建住宅类项目一个(庐江保利和府)和工业地产类项目一个(庐江创新产业园)；舒城在建工业地产类项目一个(舒城中小企业园)；淮南在建工业地产类项目两个(寿县临港新兴产业园、淮南现代制造业及双创平台)；滁州在建工业地产类项目(定远创智产业园)；蚌埠在建工业地产类项目一个(蚌埠龙子湖中小企业产业园)；海南三亚在建住宅类项目一个(三亚琥珀假日天地)。

报告期内，公司主要营业收入来自于合肥琥珀蜀熙府、合肥琥珀东华府、肥西琥珀御宾府、肥东琥珀名都、宣城琥珀新天地。

3、主要会计数据和财务指标

(1)近三年主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

√ 是 □ 否

追溯调整或重述原因

同一控制下企业合并

单位：元

	2020 年	2019 年		本年比上年增减	2018 年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
营业收入	5,359,282,219.05	2,804,849,844.83	3,495,650,602.89	53.31%	1,971,469,133.18	2,562,087,144.22
归属于上市公司股东的净利润	767,603,235.02	323,591,533.53	522,193,758.12	47.00%	247,549,649.28	334,630,899.34
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	760,703,861.25	337,418,635.19	531,377,789.91	43.16%	245,015,307.02	318,120,054.65
经营活动产生的现金流量净额	76,115,603.38	521,138,023.93	955,230,538.27	–92.03%	1,231,048,708.95	1,020,876,596.37
基本每股收益(元/股)	1.0393	0.6318	0.7543	37.78%	0.7734	0.4834
稀释每股收益(元/股)	1.0393	0.6318	0.7543	37.78%	0.7734	0.4834
加权平均净资产收益率	17.39%	15.98%	15.86%	1.53%	13.41%	10.31%
	2020 年末	2019 年末		本年末比上年末增减	2018 年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
资产总额	18,661,302.71	15,831,139.56	19,563,424.29	–4.61%	12,813,386.22	16,773,578.67
归属于上市公司股东的净资产	5,365,232,374.71	2,154,295,301.54	3,539,442,968.17	51.58%	1,862,713,768.01	3,306,138,681.95

(2)分季度主要会计数据

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	1,476,021,352.75	629,040,511.97	2,155,730,944.06	1,098,489,410.27
归属于上市公司股东的净利润	256,913,534.74	35,438,101.80	179,372,083.65	295,879,514.83
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	261,031,863.00	32,014,891.47	178,702,417.92	288,954,688.86
经营活动产生的现金流量净额	–832,779,061.95	169,422,544.60	–161,400,584.51	900,872,705.24

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

□ 是 √ 否

4、股本及股东情况

(1)普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

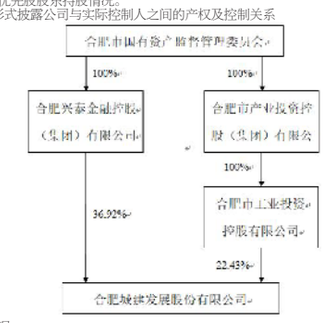
报告期末普通股股东总数	40,934	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	49,885	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
合肥兴泰金融控股(集团)有限公司	国有法人	36.92%	296,557,056				
合肥市工业投资控股有限公司	国有法人	22.43%	180,144,103	180,144,103			
中国国际金融股份有限公司	其他	3.45%	27,752,447	27,746,947			
中意资管–招商银行–中意资产–定增优选 2 号资产管理产品	其他	2.76%	22,197,558	22,197,558			
何海潮	境内自然人	1.22%	9,809,530				
上海宁泉资产管理有限公司–宁泉致远 39 号私募证券投资基金	其他	0.97%	7,769,145	7,769,145			
深圳嘉石大岩资本管理有限公司–大岩锐意进取尊享私募证券投资基金	其他	0.83%	6,659,267	6,659,267			
四川万丰商贸大厦管理中心	境内非国有法人	0.73%	5,850,000				
任秋平	境内自然人	0.65%	5,234,511	4,439,511			
中信建投证券股份有限公司	国有法人	0.61%	4,938,966	4,938,966			
上述股东关联关系或一致行动的说明	无						
参与融资融券业务股东情况说明(如有)	股东四川万丰商贸大厦管理中心通过普通证券账户持有 0 股，通过信达证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 5,850,000 股，实际合计持有 5,850,000 股；股东任秋平通过普通证券账户持有 5,099,511 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 135,000 股，实际合计持有 5,234,511 股。						

(2)公司优先股股东总数及前 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。

(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



5、公司债券情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日本到期或到期未能全额兑付的公司债券

否

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

报告期内，房地产政策层面前松后紧，2020 年中央继续坚持“房住不炒、因城施策”的政策主基调，落实城市主体责任，实现稳地价、稳房价、稳预期长期调控目标。上半年房地产信贷政策中性偏积极，央行三度降准释放长期资金约 1.75 万亿元，并两度下调 LPR 利率中枢，5 年期以上 LPR 累计降幅达 15 个基点，但下半年央行设置“三道红线”分档设定房企有息负债的增速阈值，并压降融资类信托业务规模，督促房企去杠杆、降负债。基于稳财政、稳经济、稳就业的核心诉求，上半年多省市在土地出让环节为市场减压、企业纾困，并在房地产交易环节从供、需两端助力市场复苏。下半年伴随着市场过热，杭州、沈阳、西安和宁波等 19 城政策加码，主要涉及升级限购、升级限贷、升级限价、升级限售以及增加房地产交易税费等内容。

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

报告期内，全国房地产开发投资增速继续回升。据 Wind 统计，2020 年全国房地产开发投资 141,443 亿元，比上年增长 6.99%，增速比上年同期提高 0.99 个百分点，其中住宅投资比上年增长 7.6%。房屋新开工面积 224,433 万平方米，比上年减少 1.20%，其中住宅新开工面积比上年减少 1.90%。全国商品房销售面积 176,086 万平方米，比上年增加 2.64%，其中住宅销售面积比上年增长 3.2%。全国商品房销售额 173,613 亿元，比上年增长 8.69%，其中住宅销售额比上年增长 10.80%。房地产开发企业土地购置面积 25,536 万平方米，比上年减少 1.11%。截止到 2020 年末，全国商品房待售面积 49,850 万平方米，比上年末增加 29 万平方米。全年房地产开发企业到位资金 193,115 亿元，比上年增长 8.12%。

报告期内，合肥市土地推出面积和成交面积比上年同比减少。据中国指数研究院统计，2020 年 1–12 月，合肥市推出各类用地 382 宗，共计 2589.37 万㎡，同比减少 4.39%。其中，推出住宅用地 96 宗，共计 1237.43 万㎡，同比减少 24.87%。2020 年 1–12 月，合肥市共成交各类用地 331 宗，共计 2031.48 万㎡，同比减少 7.31%，其中成交住宅用地 76 宗，共计 1021.69 万㎡，同比减少 21.42%。

报告期内，合肥市商品住宅新增供应面积比上年有所下降，同时商品住宅成交面积和成交价格比上年有所上升。据中国指数研究院统计，2020 年 1–12 月，合肥市商品住宅新增供应 609.97 万平方米，同比下降 7.3%。2020 年合肥市商品住宅(不含保障性住房)成交均价为 17710.5 元/㎡，同比上升 11.2%，成交面积为 830.5 万㎡，同比上升 28.6%。2019 年 12 月–2020 年 12 月，政务区成交均价最高，为 21727 元/㎡；滨湖区新房成交 189.14 万㎡，成交量最高；滨湖区新增供应面积最多，达 49.86 万平方米。

报告期内，除合肥市以外，公司主要销售项目所在地为三亚市。据 Wind 数据，2020 年三亚市房地产开发投资额达 339.89 亿元，比上年增长 13.32%。2020 年三亚市商品房销售面积为 77.05 万平方米，比上年下降 36.40%，其中住宅销售面积为 65.06，万平方米，比上年下降 36.39%。

报告期内，据 Wind 数据，2020 年安徽省商品房销售规模达到 9,534.13 万平方米，比上年增加 3.30%；2020 年安徽省商品房销售金额累计达 7,346.15 亿，比上年增加 7.66%。展望未来，“十四五”规划定调：房地产事关民生消费和投资发展，助力经济内循环。因此，政策基本面依然“稳”字当头，继续坚持“房住不炒、因城施策”的政策主基调，强化并落实稳地价、稳房价、稳预期的调控目标。预计 2021 年房地产调控不会松懈，安徽省楼市有望继续保持平稳发展。

报告期内，产业园区开发行业概况如下：

园区开发行业属于房地产的细分行业之一，面临着与整体房地产行业相类似和行业环境。但从经营目标、盈利模式、政策调控等方面，园区开发类企业与一般的房地产开发企业有明显的不同。园区开发类企业以园区开发和运营为主要职能，其经营目标主要为：以园区为房产建设、招商引资、专业服务的基地，推动产业集聚效应以及整个园区内企业的自主创新能力。基于上述目标，园区开发类企业在追求企业效益的同时，也体现了突出的社会效应。园区开发型企业以产业主营、工业服务为主要收入来源，但同时还承担了政策引导、加强区域经济功能、提高产业竞争力等功能。

盈利模式方面，园区开发类企业收入主要来源于产业地产的销售和租赁、配套设施的租赁和销售，以及围绕产业地产开展的增值服务。投资者在开发区置业的主要目的是扩大再生产，投机性客户的比例较低，非理性上涨的空间有限，盈利空间处于相对合理的水平。

政策调控影响方面，2011 年以来，从中央到地方各级政府出台了一系列旨在控制房价过高、增长过快的调控政策，重点是针对普通商品住宅开发企业，而对园区开发类企业并未直接提出针对性很强的调控政策，企业经营活动受到的负面影响比较有限，由于园区房地产业务面临的客户对象大多是从事研发、制造型的企业，在中国经济增长增速仍较快的大环境下，研发办公楼、配套居住型物业具有较强的刚性需求，园区开发类企业的物业租售价格的持续坚挺和连年保持的低空置率充分说明，房地产政策调控对园区开发类企业的影响相对有限。

从行业竞争情况来看，目前园区开发类企业主要是依托于所在地区的各类开发区进行物业开发，大多数企业具有一定的国有背景，在当地具有较强的资源获取能力和品牌知名度，因此面临的区域竞争相对较小，但近年来，部分经验丰富、实力较强的企业开始逐步参与外地市场的竞争，积极获取市场资源，在全国多个开发区进行园区开发建设。

我国目前的产业地产市场尚处于起步阶段，开发模式呈现出产业地产商主导、政府主导、主体企业引导与综合开发四种模式并存的态势。当前，大部分城市和区域仍然以政府主导为主，亦或当地的高新区、经开区或新区成立专门的平台公司进行片区的开发、招商。专业从事产业地产开发运营的开发商较少，在全国布局的更是屈指可数。但随着市场化程度与专业化程度的逐渐提升，以及当地政府对产业园项目品质要求越来越高，产业园市场化开发、运作的模式将逐步增多，并将主导市场。

目前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建设和经营业务的公司，且开始向安徽省合肥市以外的其他地区拓展市场，将合肥市工业标准化厂房开发与运营的模式复制到全省。所开发项目起点高、配套全，推动了安徽省中小企业在工业园区集聚发展，形成产业配套。同时工业厂房的高容积率，也极大地提高了土地承载力，为工业园区节约了大量的土地资源，取得了较好的社会和经济效益。

(1)新增土地储备项目

宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积(㎡)	计容建筑面积(㎡)	土地取得方式	权益比例	土地总价款(万元)	权益对价(万元)
高新智谷	安徽省合肥市创长路与长江西路交口北角	工业用地	73,084	176,232.89	招拍挂	80.00%	2,892.02	2,313.61
合计			73,084	176,232.89			2,892.02	2,313.61

(2)累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积(万㎡)	总建筑面积(万㎡)	剩余可开发建筑面积(万㎡)
高新智谷	73,084	231,062.4	231,062.4

(3)主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积(㎡)	规划计容建筑面积(㎡)	本期竣工面积(㎡)	累计竣工面积(㎡)	预计总投资金额(万元)	累计投资总金额(万元)
肥西县/安徽省	琥珀御宾府	肥西县上派镇天海路以南、滨河路以东	住宅	100.00%	2017 年 12 月 01 日	在建		121,469.00	268,225.00	106,637.25	106,637.25		
合肥市/安徽省	琥珀东华府	合肥市瑶海区半塔路以西、襄水路以北	住宅	100.00%	2017 年 11 月 01 日	在建		80,858.00	202,144.00	94,917.03	94,917.03		
合肥市/安徽省	琥珀蜀熙府	合肥市御业大道以北、蜀鑫路以东	住宅	100.00%	2017 年 11 月 16 日	在建		53,630.00	128,500.00	59,122.00	59,122.00		
合肥市/安徽省	琥珀晴川里	合肥市包河区上海路以东、大圩路以北	住宅	100.00%	2020 年 05 月 08 日	在建		62,605.07	112,688.15				
肥东县/安徽省	琥珀东澜赋	合肥东部新城核心区日出路与闻水路交口东、北角	住宅	65.00%	2020 年 08 月 11 日	在建		101,641.00	182,953.80				
三亚市/海南省	三亚琥珀假日天地	三亚市工业园路	住宅	100.00%	2018 年 04 月 11 日	在建		63,011.00	109,589.00				
巢湖市/安徽省	巢湖琥珀云台	巢湖经开区繁薇路以南、华阳路以东	住宅	100.00%	2019 年 08 月 02 日	在建		16,387.00	41,780.00				
庐江县/安徽省	庐江保利和府	庐江县庐城镇合铜路以东、移湖路以南	住宅	49.00%	2019 年 08 月 15 日	在建		79,532.00	151,088.00				
合肥市/安徽省	合肥金融广场	合肥市庐阳区固镇路与绿杨路交口	商业办公	51.00%	2020 年 04 月 21 日	在建		81,158.55	258,992.47				
合肥市/安徽省	创智天地	合肥市阜阳北路与北城大道交口	工业地产	76.36%	2014 年 04 月 16 日	在建		209,152.70	401,300.31	65,046.00	294,661.87		
合肥市/安徽省	合肥智慧产业园	合肥市蜀山区繁华大道与学府路交口东北角	工业地产	100.00%	2016 年 11 月 16 日	在建		219,326.00	387,426.00	0.00	148,705.80		
庐江县/安徽省	庐江创新产业园	庐江县同大工业园红梗路与西湾路交口	工业地产	100.00%	2018 年 04 月 30 日	在建		74,892.00	61,629.00	47,718.76	47,718.76		
舒城县/安徽省	舒城中小企业园	舒城县杭埠经济开发区玉兰大道与金桂路交口	工业地产	100.00%	2014 年 07 月 16 日	在建		102,542.00	133,156.68	0.00	84,978.99		
寿县/安徽省	寿县临港新兴产业园	淮南市寿县蜀山现代产业园科学大道 21 号	工业地产	100.00%	2015 年 09 月 01 日	在建		78,579.00	122,069.00	38,493.76	100,303.68		
淮南市/安徽省	淮南现代制造业及双创平台	淮南市经开区振兴路东侧、啤酒厂路北侧	工业地产	70.00%	2020 年 05 月 15 日	在建		46,588.30	63,960.00				
滁州市/安徽省	定远创智产业园	安徽省滁州市定远县经济开发区	工业地产	100.00%	2015 年 08 月 01 日	在建		69,785.00	49,718.00	0.00	49,718.00		
蚌埠市/安徽省	蚌埠龙子湖中小企业产业园	安徽省蚌埠市龙子湖区高铁工贸园区	工业地产	100.00%	2016 年 11 月 01 日	在建		97,387.00	153,474.00	44,137.77	130,036.77		

(4)主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积(㎡)	累计预(销)售面积(㎡)	本期预(销)售面积(㎡)	本期预(销)售额(万元)	累计结算面积(㎡)	本期结算面积(㎡)	本期结算金额(万元)
肥东县/安徽省	肥东琥珀名都	肥东县东城新市镇	住宅	65.00%	399,712	390,792	378