

审计报告

合肥城建发展股份有限公司

会审字[2019]2713号

华普天健会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·北京

审计报告

合肥城建发展股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了合肥城建发展股份有限公司（以下简称合肥城建）财务报表，包括 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2018 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了合肥城建 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2018 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于合肥城建，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

（一） 房地产开发收入确认

1、 事项描述

如财务报表附注五、24 所述，2018 年度，合肥城建房地产开发收入为 196,167.36 万元，占营业收入总额的 99.50%。合肥城建在房产建造完工并验收合格，达到了销售合同约定的交房条件，并取得了按销售合同约定交付房产的交付证明时确认收入。由于房地产开发收入对合肥城建的重要性以及对当期利润的重大影响，我们将房地产开发收入确认确定为关键审计事项。

2、审计应对

我们实施的审计程序主要包括：

（1）评价与房地产开发收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性，对收入循环的关键内部控制实施控制测试；

（2）检查商品房买卖合同条款，评价合肥城建有关房地产开发收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；

（3）就本年度确认房地产开发收入的项目，选取样本，进行现场查看、观察、检查房屋交接确认单、商品房买卖合同及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，同时抽查部分客户进行电话访谈，以评价相关房地产开发收入是否已按照既定的收入确认政策进行确认；

（4）就资产负债表日前后确认房地产开发收入的项目，选取样本，检查可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房地产开发收入是否在恰当的期间确认。

通过实施以上程序，我们没有发现合肥城建房地产开发收入确认存在异常。

（二）土地增值税的计提

1、事项描述

合肥城建主营业务为房地产开发，如财务报表附注四、1、（1）、附注五、25 所述，土地增值税为应缴纳的主要税项之一，2018 年度合肥城建计提土地增值税 16,807.95 万元。合肥城建在结转收入时根据《土地增值税暂行条例》等相关法律法规的规定计提土地增值税。由于日常核算中管理层需要对房地产开发项目土地增值税的计提金额进行估算，且在估算土地增值税时需要将预计收入、可扣

除成本和费用等事项作出重大判断，因此我们将土地增值税的计提确定为关键审计事项。

2、审计应对

我们实施的审计程序主要包括：

(1) 评价管理层对预计销售房地产取得的收入及可扣除项目金额的估计，评估管理层的假设和判断；

(2) 参考土地增值税相关规则及法规、了解地方税务机关相关税法执行细则，以评估合肥城建计提土地增值税的计算方法的合理性；

(3) 重新计算合肥城建计提的土地增值税，关注计算结果与计提数是否存在重大差异；

(4) 与税务专家沟通，以确认合肥城建土地增值税计提方法和计算过程的合理性及合规性。

通过实施以上程序，我们没有发现合肥城建土地增值税的计提存在异常。

四、其他信息

合肥城建管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括合肥城建 2018 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估合肥城建的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算合肥城建、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督合肥城建的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对合肥城建持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则

要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致合肥城建不能持续经营。

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

（六）就合肥城建中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

华普天健会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国·北京

中国注册会计师（项目合伙人）：卢珍

中国注册会计师：王旭

中国注册会计师：王玮

2019年3月26日

合并资产负债表

编制单位：合肥城建发展股份有限公司

2018年12月31日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	2,148,536,287.71	2,551,794,730.37
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据及应收账款		1,235,000.00
其中：应收票据		
应收账款		1,235,000.00
预付款项		1,378,095,615.81
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	178,783,961.35	111,487,757.20
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	9,948,583,870.75	7,074,277,442.16
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	426,917,156.79	308,083,230.84
流动资产合计	12,702,821,276.60	11,424,973,776.38
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资		
投资性房地产		
固定资产	64,160,683.95	66,940,387.66
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	225,858.86	150,170.89
开发支出		
商誉	1,344,587.74	1,344,587.74
长期待摊费用		

递延所得税资产	44,833,822.60	74,592,790.66
其他非流动资产		
非流动资产合计	110,564,953.15	143,027,936.95
资产总计	12,813,386,229.75	11,568,001,713.33
流动负债：		
短期借款	630,000,000.00	
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据及应付账款	566,366,026.15	681,180,798.82
预收款项	6,741,656,130.34	4,375,247,944.08
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	13,972,428.79	6,965,289.76
应交税费	301,071,132.59	225,435,144.50
其他应付款	397,026,259.40	782,009,202.30
其中：应付利息	4,679,093.74	14,776,123.39
应付股利		
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,213,400,000.00	1,900,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	9,863,491,977.27	7,970,838,379.46
非流动负债：		
长期借款	939,000,000.00	1,715,000,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	14,046,473.56	14,046,473.56
其他非流动负债		
非流动负债合计	953,046,473.56	1,729,046,473.56
负债合计	10,816,538,450.83	9,699,884,853.02
所有者权益：		

股本	320,100,000.00	320,100,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	193,965,680.72	290,011,424.95
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	313,943,076.41	286,781,481.23
一般风险准备		
未分配利润	1,034,705,010.88	846,326,956.78
归属于母公司所有者权益合计	1,862,713,768.01	1,743,219,862.96
少数股东权益	134,134,010.91	124,896,997.35
所有者权益合计	1,996,847,778.92	1,868,116,860.31
负债和所有者权益总计	12,813,386,229.75	11,568,001,713.33

法定代表人：王晓毅

主管会计工作负责人：徐鸿

会计机构负责人：徐鸿

母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	772,297,533.50	440,480,082.16
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据及应收账款		1,235,000.00
其中：应收票据		
应收账款		1,235,000.00
预付款项		1,357,779,182.39
其他应收款	364,514,812.02	330,526,277.61
其中：应收利息		
应收股利		
存货	7,123,459,538.84	4,481,663,155.26
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	142,642,732.70	125,733,598.79
流动资产合计	8,402,914,617.06	6,737,417,296.21
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	710,720,886.80	587,015,089.64
投资性房地产		
固定资产	61,636,162.52	64,207,703.69
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	225,858.86	150,170.89
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	41,349,323.64	73,818,923.68
其他非流动资产		
非流动资产合计	813,932,231.82	725,191,887.90
资产总计	9,216,846,848.88	7,462,609,184.11
流动负债：		
短期借款	630,000,000.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		

应付票据及应付账款	229,861,833.65	253,748,421.82
预收款项	1,718,289,398.86	1,212,908,614.09
应付职工薪酬	13,020,455.86	6,349,778.20
应交税费	270,902,746.96	175,413,641.28
其他应付款	2,864,388,978.94	737,003,269.98
其中：应付利息	4,273,343.75	13,455,836.81
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,213,400,000.00	1,900,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	6,939,863,414.27	4,285,423,725.37
非流动负债：		
长期借款	691,000,000.00	1,695,000,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	691,000,000.00	1,695,000,000.00
负债合计	7,630,863,414.27	5,980,423,725.37
所有者权益：		
股本	320,100,000.00	320,100,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	293,932,904.63	293,932,904.63
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	313,943,076.41	286,781,481.23
未分配利润	658,007,453.57	581,371,072.88
所有者权益合计	1,585,983,434.61	1,482,185,458.74
负债和所有者权益总计	9,216,846,848.88	7,462,609,184.11

法定代表人：王晓毅

主管会计工作负责人：徐鸿

会计机构负责人：徐鸿

合并利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	1,971,469,133.18	2,751,919,267.27
其中：营业收入	1,971,469,133.18	2,751,919,267.27
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,579,695,763.49	2,533,261,836.19
其中：营业成本	1,057,611,836.95	2,011,098,512.23
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	195,226,824.64	180,720,377.89
销售费用	66,674,336.68	56,861,245.95
管理费用	65,163,048.78	52,198,227.48
研发费用		
财务费用	169,105,397.26	195,673,479.80
其中：利息费用	178,700,864.74	208,081,150.21
利息收入	16,531,743.99	12,991,726.74
资产减值损失	25,914,319.18	36,709,992.84
加：其他收益	3,560,000.00	305,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-52,470.71	38,388.14
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	395,280,898.98	219,000,819.22
加：营业外收入	711,471.43	900,874.36
减：营业外支出	628,128.70	180,242.51
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	395,364,241.71	219,721,451.07

减：所得税费用	101,217,525.94	53,351,138.64
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	294,146,715.77	166,370,312.43
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	294,146,715.77	166,370,312.43
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
归属于母公司所有者的净利润	247,549,649.28	132,765,595.48
少数股东损益	46,597,066.49	33,604,716.95
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	294,146,715.77	166,370,312.43
归属于母公司所有者的综合收益总额	247,549,649.28	132,765,595.48
归属于少数股东的综合收益总额	46,597,066.49	33,604,716.95
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.7734	0.4148
（二）稀释每股收益	0.7734	0.4148

法定代表人：王晓毅

主管会计工作负责人：徐鸿

会计机构负责人：徐鸿

母公司利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	1,182,085,481.47	120,619,050.97
减：营业成本	625,720,426.48	47,769,911.37
税金及附加	124,775,271.09	33,794,826.25
销售费用	30,453,172.21	26,645,655.07
管理费用	49,171,465.96	35,867,821.87
研发费用		
财务费用	203,352,644.80	210,399,518.91
其中：利息费用	210,029,352.67	214,179,864.91
利息收入	7,014,527.47	3,841,601.93
资产减值损失	21,679,926.33	38,411,998.01
加：其他收益	3,005,000.00	5,000.00
投资收益（损失以“－”号填列）	38,800,000.00	245,440,224.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）	-40,525.70	-4,242.69
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	168,697,048.90	-26,829,699.20
加：营业外收入	100,990.29	131,623.07
减：营业外支出	520,463.28	57,245.79
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	168,277,575.91	-26,755,321.92
减：所得税费用	32,469,600.04	-67,830,407.62
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	135,807,975.87	41,075,085.70
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	135,807,975.87	41,075,085.70
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
（二）将重分类进损益的其		

他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额	135,807,975.87	41,075,085.70
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

法定代表人：王晓毅

主管会计工作负责人：徐鸿

会计机构负责人：徐鸿

合并现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	4,431,485,995.75	3,330,527,184.24
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	72,920,195.41	69,176,233.51
经营活动现金流入小计	4,504,406,191.16	3,399,703,417.75
购买商品、接受劳务支付的现金	2,702,732,909.74	2,944,033,443.30
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	45,431,398.64	34,761,097.48
支付的各项税费	354,595,493.16	321,293,670.15
支付其他与经营活动有关的现金	170,597,680.67	141,772,251.39
经营活动现金流出小计	3,273,357,482.21	3,441,860,462.32

经营活动产生的现金流量净额	1,231,048,708.95	-42,157,044.57
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	600.00	43,775.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	15,533,261.68	13,570,500.14
投资活动现金流入小计	15,533,861.68	13,614,275.14
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	509,210.82	4,905,756.88
投资支付的现金	123,705,797.16	
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	264,034,475.07	
投资活动现金流出小计	388,249,483.05	4,905,756.88
投资活动产生的现金流量净额	-372,715,621.37	8,708,518.26
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	2,080,000,000.00	1,675,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	16,898,990.61	800,000,000.00
筹资活动现金流入小计	2,096,898,990.61	2,475,000,000.00
偿还债务支付的现金	2,912,600,000.00	1,098,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	262,761,594.07	253,541,324.19
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	9,700,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	205,400,000.00	280,000,000.00
筹资活动现金流出小计	3,380,761,594.07	1,631,541,324.19
筹资活动产生的现金流量净额	-1,283,862,603.46	843,458,675.81
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-425,529,515.88	810,010,149.50
加：期初现金及现金等价物	2,480,528,867.07	1,670,518,717.57

余额		
六、期末现金及现金等价物余额	2,054,999,351.19	2,480,528,867.07

法定代表人：王晓毅

主管会计工作负责人：徐鸿

会计机构负责人：徐鸿

母公司现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,746,459,855.92	375,510,376.93
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	31,770,883.54	15,950,532.34
经营活动现金流入小计	1,778,230,739.46	391,460,909.27
购买商品、接受劳务支付的现金	1,954,089,809.83	2,012,077,754.57
支付给职工以及为职工支付的现金	30,266,631.59	25,273,311.94
支付的各项税费	76,641,176.41	55,055,981.40
支付其他与经营活动有关的现金	49,274,997.32	43,188,138.97
经营活动现金流出小计	2,110,272,615.15	2,135,595,186.88
经营活动产生的现金流量净额	-332,041,875.69	-1,744,134,277.61
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	38,800,000.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	400.00	300.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	6,413,600.10	3,841,601.93
投资活动现金流入小计	45,214,000.10	3,841,901.93
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	277,604.66	4,697,227.64
投资支付的现金	123,705,797.16	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	173,734,475.07	
投资活动现金流出小计	297,717,876.89	4,697,227.64
投资活动产生的现金流量净额	-252,503,876.79	-855,325.71
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,830,000,000.00	1,655,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关	2,461,100,000.00	1,519,426,479.05

的现金		
筹资活动现金流入小计	4,291,100,000.00	3,174,426,479.05
偿还债务支付的现金	2,890,600,000.00	850,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	243,274,655.16	248,865,716.11
支付其他与筹资活动有关的现金	247,088,163.26	280,700,000.00
筹资活动现金流出小计	3,380,962,818.42	1,379,565,716.11
筹资活动产生的现金流量净额	910,137,181.58	1,794,860,762.94
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	325,591,429.10	49,871,159.62
加：期初现金及现金等价物余额	424,488,186.81	374,617,027.19
六、期末现金及现金等价物余额	750,079,615.91	424,488,186.81

法定代表人：王晓毅

主管会计工作负责人：徐鸿

会计机构负责人：徐鸿

合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益											少数 股东 权益	所有 者权 益合 计
	股本	其他权益工具			资本 公积	减：库 存股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余 公积	一般 风险 准备	未分 配利 润		
	优先 股	永续 债	其他										
一、上年期末余额	320,100,000.00				290,011,424.95				286,781,481.23		846,326,956.78	124,896,997.35	1,868,116,860.31
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	320,100,000.00				290,011,424.95				286,781,481.23		846,326,956.78	124,896,997.35	1,868,116,860.31
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)					-96,045,744.23				27,161,595.18		188,378,054.10	9,237,013.56	128,730,918.61
(一)综合收益总额											247,549,649.28	46,597,066.49	294,146,715.77
(二)所有者投入和减少资本					-96,045,744.23							-27,660,052.93	-123,705,797.16
1. 所有者投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他					-96,045,744.23							-27,660,052.93	-123,705,797.16
(三)利润分配									27,161,595.18		-59,171,595.18	-9,700,000.00	-41,710,000.00

本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他													
(五)专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六)其他													
四、本期期末余额	320,100,000.00				290,011,424.95				286,781,481.23		846,326,956.78	124,896,997.35	1,868,116,860.31

法定代表人：王晓毅

主管会计工作负责人：徐鸿

会计机构负责人：徐鸿

母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公 积	减：库存 股	其他综 合收益	专项储 备	盈余公 积	未分 配利 润	所有者 权益合 计
		优先 股	永续 债	其他							
一、上年期末余额	320,100,000.00				293,932,904.63				286,781,481.23	581,371,072.88	1,482,185,458.74
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	320,100,000.00				293,932,904.63				286,781,481.23	581,371,072.88	1,482,185,458.74
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)									27,161,595.18	76,636,380.69	103,797,975.87
(一)综合收益总额										135,807,975.87	135,807,975.87
(二)所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三)利润分配									27,161,595.18	-59,171,595.18	-32,010,000.00
1. 提取盈余公积									27,161,595.18	-27,161,595.18	
2. 对所有者(或股东)的分配										-32,010,000.00	-32,010,000.00

3. 其他											
(四)所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他											
(五)专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六)其他											
四、本期期末余额	320,100,000.00				293,932,904.63				313,943,076.41	658,007,453.57	1,585,983,434.61

上期金额

单位：元

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	320,100,000.00				293,932,904.63				278,566,464.09	580,521,004.32	1,473,120,373.04
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	320,100,000.00				293,932,904.63				278,566,464.09	580,521,004.32	1,473,120,373.04
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)									8,215,017.14	850,068.56	9,065,085.70
(一)综合收益										41,075	41,075

总额										,085.70	085.70
(二)所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三)利润分配									8,215,017.14	-40,225,017.14	-32,010,000.00
1. 提取盈余公积									8,215,017.14	-8,215,017.14	
2. 对所有者(或股东)的分配										-32,010,000.00	-32,010,000.00
3. 其他											
(四)所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他											
(五)专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六)其他											
四、本期期末余额	320,100,000.00				293,932,904.63				286,781,481.23	581,371,072.88	1,482,185,458.74

法定代表人：王晓毅

主管会计工作负责人：徐鸿

会计机构负责人：徐鸿

合肥城建发展股份有限公司

财务报表附注

截止 2018 年 12 月 31 日

(除特别说明外，金额单位为人民币元)

一、公司的基本情况

1. 公司概况

合肥城建发展股份有限公司（原名为合肥城改房屋开发股份有限公司，以下简称“本公司”或“公司”）系经安徽省体改委皖体改函[1998]89 号文《关于同意设立合肥城改房屋开发股份有限公司的批复》及安徽省人民政府皖府股字[1998]第 39 号《安徽省股份有限公司批准证书》批准，由合肥市国有资产控股有限公司作为主发起人发起设立的股份有限公司。

2002 年 12 月，经安徽省工商行政管理局批准，本公司更名为合肥城建发展股份有限公司。

2008 年 1 月，本公司向社会公开发行人民币普通股 2,670.00 万股，公司注册资本由 8,000.00 万元变更为 10,670.00 万元。同月，本公司的股票在深圳证券交易所挂牌上市，股票代码：002208。

2008 年 5 月，本公司增加注册资本 5,335.00 万元，由资本公积和未分配利润转增股本，变更后注册资本为 16,005.00 万元。

2010 年 6 月，本公司增加注册资本 16,005.00 万元，由资本公积和未分配利润转增股本，变更后的注册资本为 32,010.00 万元。

2016 年 3 月 18 日，根据国务院国有资产监督管理委员会《关于合肥城建发展股份有限公司国有股东所持股份无偿划转有关问题的批复》（国资产权【2015】1271 号），本公司的控股股东变更为合肥兴泰金融控股（集团）有限公司。

公司总部的经营地址：安徽省合肥市蜀山区潜山路 100 号琥珀五环城国际 A 座 10-14 层。

法定代表人：王晓毅。

本公司属房地产行业，经营范围为：房地产开发及商品房销售、租赁、售后服务；城市基础设施及公用设施项目开发和经营；建材产品开发、生产、销售；工业、民用建筑技术咨询；室内装饰（以上项目需要许可证的一律凭证经营）。

财务报告批准报出日：本财务报表业经本公司董事会于2019年3月26日决议批准报出。

2. 合并财务报表范围

(1) 本公司本期纳入合并范围的子公司

序号	子公司全称	子公司简称	持股比例(%)	
			直接	间接
1	合肥城建蚌埠置业有限公司	蚌埠置业	100.00	-
2	合肥城建巢湖置业有限公司	巢湖置业	80.00	-
3	合肥城建广德置业有限公司	广德置业	100.00	-
4	合肥城建琥珀置业有限公司	琥珀置业	100.00	-
5	宣城新天地置业有限公司	宣城置业	100.00	-
6	安徽琥珀物业服务有限公司	琥珀物业	100.00	-
7	合肥城建东庐置业有限公司	东庐置业	65.00	-
8	三亚丰乐实业有限公司	三亚丰乐	100.00	-
9	合肥琥珀扬子资产管理有限公司	琥珀扬子	100.00	-

上述子公司具体情况详见本附注七“在其他主体中的权益”。

(2) 本公司本期合并财务报表范围未发生变化。

二、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照企业会计准则及其应用指南和准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

2. 持续经营

本公司对自报告期末起12个月的持续经营能力进行了评估，未发现影响本公司持续经营能力的事项，本公司以持续经营为基础编制财务报表是合理的。

三、重要会计政策及会计估计

本公司下列重要会计政策、会计估计根据企业会计准则制定。未提及的业务按企业会计准则中相关会计政策执行。

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、所有者权益变动和现金流量等有关信息。

2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

本公司正常营业周期为一年。

4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下的企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，在合并日按取得被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。其中，对于被合并方与本公司在企业合并前采用的会计政策不同的，基于重要性原则统一会计政策，即按照本公司的会计政策对被合并方资产、负债的账面价值进行调整。本公司在企业合并中取得的净资产账面价值与所支付对价的账面价值之间存在差额的，首先调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）的余额不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

(2) 非同一控制下的企业合并

本公司在企业合并中取得的被购买方各项可辨认资产和负债，在购买日按其公允价值计量。其中，对于被购买方与本公司在企业合并前采用的会计政策不同的，基于重要性原则统一会计政策，即按照本公司的会计政策对被购买方资产、负债的账面价值进行调整。本公司在购买日的合并成本大于企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债公允价值的差额，确认为商誉；如果合并成本小于企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债公允价值的差额，首先对合并成本以及在企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债的公允价值进行复

核，经复核后合并成本仍小于取得的被购买方可辨认资产、负债公允价值的，其差额确认为合并当期损益。

6. 合并财务报表的编制方法

(1) 合并范围的确定

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，不仅包括根据表决权(或类似表决权)本身或者结合其他安排确定的子公司，也包括基于一项或多项合同安排决定的结构化主体。

控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。子公司是指被本公司控制的主体(含企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等)，结构化主体是指在确定其控制方时没有将表决权或类似权利作为决定性因素而设计的主体(注：有时也称为特殊目的主体)。

(2) 合并财务报表的编制方法

本公司以自身和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。

本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

①合并母公司与子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流等项目。

②抵销母公司对子公司的长期股权投资与母公司在子公司所有者权益中所享有的份额。

③抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响。内部交易表明相关资产发生减值损失的，应当全额确认该部分损失。

④站在企业集团角度对特殊交易事项予以调整。

(3) 报告期内增减子公司的处理

①增加子公司或业务

A.同一控制下企业合并增加的子公司或业务

(a) 编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的期初数，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

(b) 编制合并利润表时，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

(c) 编制合并现金流量表时，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

B. 非同一控制下企业合并增加的子公司或业务

(a) 编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。

(b) 编制合并利润表时，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。

(c) 编制合并现金流量表时，将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

② 处置子公司或业务

A. 编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。

B. 编制合并利润表时，将该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表。

C. 编制合并现金流量表时将该子公司以及业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司合营安排分为共同经营和合营企业。

(1) 共同经营

共同经营是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- ① 确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- ② 确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- ③ 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- ④ 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- ⑤ 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

(2) 合营企业

合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

8. 现金及现金等价物的确定标准

现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

9. 外币业务和外币报表折算

(1) 外币交易时折算汇率的确定方法

本公司外币交易初始确认时采用交易发生日的即期汇率或即期汇率的近似汇率折算为记账本位币。

(2) 资产负债表日外币货币性项目的折算方法

在资产负债表日，对于外币货币性项目，采用资产负债表日的即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益。

(3) 外币报表折算方法

对企业境外经营财务报表进行折算前先调整境外经营的会计期间和会计政策，使之与企业会计期间和会计政策相一致，再根据调整后会计政策及会计期间编制相应货币（记账本位币以外的货币）的财务报表，再按照以下方法对境外经营财务报表进行折算：

①资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。

②利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率或即期汇率的近似汇率折算。

③产生的外币财务报表折算差额，在编制合并财务报表时，在合并资产负债表中所有者权益项目下单独列示“其他综合收益”。

④外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率或即期汇率的近似汇率折算。汇率变动对现金的影响额应当作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

10. 金融工具

（1） 金融资产的分类

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，前者主要是指本公司为了近期内出售而持有的股票、债券、基金以及不作为有效套期工具的衍生工具投资。这类资产在初始计量时按照取得时的公允价值作为初始确认金额，相关的交易费用在发生时计入当期损益。支付的价款中包含已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息但尚未领取的债券利息，单独确认为应收项目。在持有期间取得利息或现金股利，确认为投资收益。资产负债表日，本公司将这类金融资产以公允价值计量且其变动计入当期损益。这类金融资产在处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

②持有至到期投资

主要是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司具有明确意图和能力持有至到期的国债、公司债券等。这类金融资产按照取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付价款中包含的已到付息期但尚未发放的债券利息，单独确认为应收项目。持有至到期投资在持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。处置持有至到期投资时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

③应收款项

应收款项主要包括应收账款和其他应收款等。应收账款是指本公司销售商品或提供劳务形成的应收款项。应收账款按从购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。

④可供出售金融资产

主要是指本公司没有划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项的金融资产。可供出售金融资产按照取得该金融资产的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含的已到付息期但尚未领取的债券利息或已宣告但尚未发放的现金股利，单独确认为应收项目。可供出售金融资产持有期间取得的利息或现金股利计入投资收益。

可供出售金融资产是外币货币性金融资产的，其形成的汇兑损益应当计入当期损益。采用实际利率法计算的可供出售债务工具投资的利息，计入当期损益；可供出售权益工具投资的现金股利，在被投资单位宣告发放股利时计入当期损益。资产负债表日，可供出售金融资产以公允价值计量，且其变动计入其他综合收益。处置可供出售金融资产时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间差额计入投资收益；同时，将原计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资收益。

(2) 金融负债的分类

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；这类金融负债初始确认时以公允价值计量，相关交易费用直接计入当期损益，资产负债表日将公允价值变动计入当期损益。

②其他金融负债，是指以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的金融负债。

(3) 金融资产的重分类

因持有意图或能力发生改变，使某项投资不再适合划分为持有至到期投资的，本公司将其重分类为可供出售金融资产，并以公允价值进行后续计量。持有至到期投资部分出售或重分类的金额较大，且不属于《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》第十六条所指的例外情况，使该投资的剩余部分不再适合划分为持有至到期投资的，本公司应当将该投

资的剩余部分重分类为可供出售金融资产，并以公允价值进行后续计量，但在本会计年度及以后两个完整的会计年度内不再将该金融资产划分为持有至到期投资。

重分类日，该投资的账面价值与公允价值之间的差额计入其他综合收益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。

(4) 金融负债与权益工具的区分

除特殊情况外，金融负债与权益工具按照下列原则进行区分：

①如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。有些金融工具虽然没有明确地包含交付现金或其他金融资产义务的条款和条件，但有可能通过其他条款和条件间接地形成合同义务。

②如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是发行方的金融负债；如果是后者，该工具是发行方的权益工具。在某些情况下，一项金融工具合同规定本公司须用或可用自身权益工具结算该金融工具，其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工具的数量乘以其结算时的公允价值，则无论该合同权利或合同义务的金额是固定的，还是完全或部分地基于除本公司自身权益工具的市场价格以外变量（例如利率、某种商品的价格或某项金融工具的价格）的变动而变动，该合同分类为金融负债。

(5) 金融资产转移

金融资产转移是指下列两种情形：

A.将收取金融资产现金流量的合同权利转移给另一方；

B.将金融资产整体或部分转移给另一方，但保留收取金融资产现金流量的合同权利，并承担将收取的现金流量支付给一个或多个收款方的合同义务。

①终止确认所转移的金融资产

已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，或既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，但放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产。

在判断是否已放弃对所转移金融资产的控制时，注重转入方出售该金融资产的实际能力。转入方能够单独将转入的金融资产整体出售给与其不存在关联方关系的第三方，且没有额外条件对此项出售加以限制的，表明企业已放弃对该金融资产的控制。

本公司在判断金融资产转移是否满足金融资产终止确认条件时，注重金融资产转移的实质。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

A. 所转移金融资产的账面价值；

B. 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分（在此种情况下，所保留的服务资产视同未终止确认金融资产的一部分）之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

A. 终止确认部分的账面价值；

B. 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

②继续涉入所转移的金融资产

既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，且未放弃对该金融资产控制的，应当按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

③继续确认所转移的金融资产

仍保留与所转移金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，应当继续确认所转移金融资产整体，并将收到的对价确认为一项金融负债。

该金融资产与确认的相关金融负债不得相互抵销。在随后的会计期间，企业应当继续确认该金融资产产生的收入和该金融负债产生的费用。所转移的金融资产以摊余成本计量的，确认的相关负债不得指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

(6) 金融负债终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。

将用于偿付金融负债的资产转入某个机构或设立信托，偿付债务的现时义务仍存在的，不终止确认该金融负债，也不终止确认转出的资产。

与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分的合同条款作出实质性修改的，终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

(7) 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债应当在资产负债表内分别列示，不得相互抵销。但同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；

本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

不满足终止确认条件的金融资产转移，转出方不得将已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

(8) 金融资产减值测试方法及减值准备计提方法

①金融资产发生减值的客观证据：

- A. 发行方或债务人发生严重财务困难；
- B. 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- C. 债权人出于经济或法律等方面的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- D. 债务人可能倒闭或进行其他财务重组；
- E. 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

F.无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量；

G.债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；

H.权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

I.其他表明金融资产发生减值的客观证据。

②金融资产的减值测试（不包括应收款项）

A.持有至到期投资减值测试

持有至到期投资发生减值时，将该持有至到期投资的账面价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。

预计未来现金流量现值，按照该持有至到期投资的原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值（取得和出售该担保物发生的费用予以扣除）。原实际利率是初始确认该持有至到期投资时计算确定的实际利率。对于浮动利率的持有至到期投资，在计算未来现金流量现值时可采用合同规定的现行实际利率作为折现率。

即使合同条款因债务方或金融资产发行方发生财务困难而重新商定或修改，在确认减值损失时，仍用条款修改前所计算的该金融资产的原实际利率计算。

对持有至到期投资确认减值损失后，如有客观证据表明该持有至到期投资价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关（如债务人的信用评级已提高等），原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

持有至到期投资发生减值后，利息收入按照确定减值损失时对未来现金流量进行折现采用的折现率作为利率计算确认。

B.可供出售金融资产减值测试

在资产负债表日本公司对可供出售金融资产的减值情况进行分析，判断该项金融资产公允价值是否持续下降。通常情况下，如果可供出售金融资产的期末公允价值相对于成本的下跌幅度已达到或超过 50%，或者持续下跌时间已达到或超过 12 个月，在综合考虑各种相关

因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，可以认定该可供出售金融资产已发生减值，确认减值损失。可供出售金融资产发生减值的，在确认减值损失时，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入资产减值损失。

可供出售债务工具金融资产是否发生减值，可参照上述可供出售权益工具投资进行分析判断。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。

可供出售债务工具金融资产发生减值后，利息收入按照确定减值损失时对未来现金流量进行折现采用的折现率作为利率计算确认。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

(9) 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司以主要市场的价格计量相关资产或负债的公允价值，不存在主要市场的，本公司以最有利市场的价格计量相关资产或负债的公允价值。

主要市场，是指相关资产或负债交易量最大和交易活跃程度最高的市场；最有利市场，是指在考虑交易费用和运输费用后，能够以最高金额出售相关资产或者以最低金额转移相关负债的市场。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

① 估值技术

本公司采用在当期情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。本公司使用与其中一种或多种估值技术相一致的方法计量公允价值，使用多种估值技术计量公允价值的，考虑各估值结果的合理性，选取在当期情况下最能代表公允价值的金额作为公允价值。

本公司在估值技术的应用中，优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。可观察输入值，是指能够从市场数据中取得的输入值。该输入值反映了市场参与者在对相关资产或负债定价时所使用的假设。不可观察输入值，是指不能从市场数据中取得的输入值。该输入值根据可获得的市场参与者在对相关资产或负债定价时所使用假设的最佳信息取得。

②公允价值层次

本公司将公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

11. 应收款项的减值测试方法及减值准备计提方法

在资产负债表日对应收款项的账面价值进行检查，有客观证据表明其发生减值的，计提减值准备。应收款项包括应收账款、其他应收款等。

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准：本公司将 300 万元以上应收账款，300 万元以上其他应收款确定为单项金额重大。

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试。有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，并据此计提相应的坏账准备。

短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小的，在确定相关减值损失时，可不对其预计未来现金流量进行折现。

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

确定组合的依据：

组合 1：对单项金额重大单独测试未发生减值的应收款项汇同单项金额不重大的应收款项，本公司以账龄作为信用风险特征组合。

组合 2：子公司应收款项：指以本公司可以实施控制并纳入合并报表范围内的子公司为信用风险特征组合的应收款项。

按组合计提坏账准备的计提方法：

组合 1：根据以前年度按账龄划分的各段应收款项实际损失率作为基础，结合现时情况确定本年各账龄段应收款项组合计提坏账准备的比例，据此计算本年应计提的坏账准备。

组合 2：子公司应收款项：不计提坏账准备。

本公司根据以前年度按账龄划分的应收款项组合的实际损失率，并结合现实情况，确定各账龄段应收款项组合计提坏账准备的比例如下：

账龄	计提比例
1 年以内	5%
1-2 年	10%
2-3 年	20%
3 年以上	50%

（3） 单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收款项

对单项金额不重大但已有客观证据表明其发生了减值的应收款项，按账龄分析法计提的坏账准备不能反映实际情况，本公司单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，并据此计提相应的坏账准备。

12. 存货

（1） 存货的分类

本公司的存货分为开发产品、开发成本、出租开发产品和周转材料四大类。

（2） 发出存货的计价方法

各类存货的取得及发出以实际成本计价。

开发产品按实际成本入账，按实际成本除以可售面积计算出开发产品单位成本；销售开发产品按实际销售面积乘以单位成本结转相应的开发产品销售成本。

开发用土地使用权的核算方法：购买开发用的土地，根据《土地转让协议书》支付地价款，在办理产权证后，计入“开发成本—土地征用及拆迁补偿费”中核算。项目整体开发的，待开发房产竣工后，全部转入开发产品；项目分期开发的，按各期开发产品实际占地面积占开发用土地总面积的比例分摊计入各期开发产品成本。拟在后期开发的土地仍保留在“开发成本—土地征用及拆迁补偿费”中。

公共配套设施费的核算方法：①不能有偿转让的公共配套设施：分期开发的项目，公司将尚未发生的公共配套设施费采用预提的方法在开发成本中计提，待各期开发产品办理竣工验收后，按各期开发产品占地面积占开发用土地总面积的比例分摊计入各期开发产品成本。

整体开发的项目，实际发生的支出计入开发成本—公共配套设施费，待开发房产竣工后，全部转入开发产品成本。②能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目独立作为成本核算对象，归集成本。

出租开发产品的摊销方法：出租开发产品按直线法摊销，出租开发产品摊销年限按房屋使用年限确定。

周转材料于领用时一次性摊销。

(3) 存货的盘存制度

本公司存货采用永续盘存制。

(4) 存货跌价准备的计提方法

资产负债表日按成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。

在确定存货的可变现净值时，以取得的可靠证据为基础，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。

具体方法如下：①开发产品在正常经营过程中，以该开发产品的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；②在建开发产品（在开发成本中核算）在正常经营过程中，以所建的开发产品的估计售价减去至完工时将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；③资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定，其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其相对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

13. 长期股权投资

本公司长期股权投资包括对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对合营企业的权益性投资。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，为本公司的联营企业。

(1) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排。其次再判断该安

排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含 20%）以上但低于 50% 的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响。

（2） 初始投资成本确定

① 企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

A. 同一控制下的企业合并，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益；

B. 同一控制下的企业合并，合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益；

C. 非同一控制下的企业合并，以购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值确定为合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

② 除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

A. 以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出；

B. 以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；

C. 通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，如果该项交换具有商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能可靠计量，则以换出资产的公允价值和相关税费作为初始投资成本，换出资产的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益；若非货币资产交换不同时具备上述两个条件，则按换出资产的账面价值和相关税费作为初始投资成本。

D. 通过债务重组取得的长期股权投资，按取得的股权的公允价值作为初始投资成本，初始投资成本与债权账面价值之间的差额计入当期损益。

(3) 后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算。

①成本法

采用成本法核算的长期股权投资，追加或收回投资时调整长期股权投资的成本；被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

②权益法

按照权益法核算的长期股权投资，一般会计处理为：

本公司长期股权投资的投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

本公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；本公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位

采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的,应按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整,并据以确认投资收益和其他综合收益等。本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销,在此基础上确认投资损益。本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失属于资产减值损失的,应全额确认。

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的,按照原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和,作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的,其公允价值与账面价值之间的差额,以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当转入改按权益法核算的当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的,处置后的剩余股权改按公允价值计量,其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益,在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

14. 投资性房地产

(1) 投资性房地产的分类

投资性房产是指为赚取租金或资本增值,或两者兼有而持有的房地产。主要包括:

- ①已出租的土地使用权。
- ②持有并准备增值后转让的土地使用权。
- ③已出租的建筑物。

(2) 投资性房地产的计量模式

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。

本公司对投资性房地产成本减累计减值及净残值后按直线法计算折旧或摊销,投资性房地产的类别、估计的经济使用年限和预计的净残值率分别确定折旧年限和年折旧率如下:

类别	折旧年限(年)	年折旧率(%)	净残值率(%)
房屋、建筑物	35-50	2.77-1.94	3

15. 固定资产

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用寿命超过一年的单位价值较高的有形资产。

(1) 确认条件

固定资产在同时满足下列条件时，按取得时的实际成本予以确认：

- ①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业。
- ②该固定资产的成本能够可靠地计量。

固定资产发生的后续支出，符合固定资产确认条件的计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的在发生时计入当期损益。

(2) 各类固定资产的折旧方法

本公司从固定资产达到预定可使用状态的次月起按年限平均法计提折旧，按固定资产的类别、估计的经济使用年限和预计的净残值率分别确定折旧年限和年折旧率如下：

类别	预计折旧年限（年）	年折旧率（%）	净残值率（%）
房屋建筑物	35-50	2.77-1.94	3
运输设备	8	12.13	3
其他设备	5	19.40	3

对于已经计提减值准备的固定资产，在计提折旧时扣除已计提的固定资产减值准备。

每年年度终了，公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命。

(3) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法和折旧方法

本公司在租入的固定资产实质上转移了与资产有关的全部风险和报酬时确认该项固定资产的租赁为融资租赁。融资租赁取得的固定资产的成本，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者确定。融资租入的固定资产采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

16. 在建工程

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。包括建筑费用、机器设备原价、其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出以及在资产达到预定可使用状态之前为该项目专门借款所发生的借款费用及占

用的一般借款发生的借款费用。本公司在工程安装或建设完成达到预定可使用状态时将在建工程转入固定资产。所建造的已达到预定可使用状态、但尚未办理竣工决算的固定资产，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

17. 借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则和资本化期间

本公司发生的可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或生产的借款费用在同时满足下列条件时予以资本化计入相关资产成本：

- ①资产支出已经发生；
- ②借款费用已经发生；
- ③为使资产达到预定可使用状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

其他的借款利息、折价或溢价和汇兑差额，计入发生当期的损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，停止其借款费用的资本化；以后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

(2) 借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定为专门借款利息费用的资本化金额。

购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，一般借款应予资本化的利息金额按累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

18. 无形资产

(1) 无形资产的计价方法

按取得时的实际成本入账。

(2) 无形资产使用寿命及摊销

①使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项目	预计使用寿命	依据
计算机软件	3年	参考能为公司带来经济利益的期限确定使用寿命

每年年度终了，公司对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。经复核，本期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

②无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。对于使用寿命不确定的无形资产，公司在每年年度终了对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果重新复核后仍为不确定的，于在资产负债表日进行减值测试。

③无形资产的摊销

对于使用寿命有限的无形资产，本公司在取得时判定其使用寿命，在使用寿命内采用直线法系统合理摊销，摊销金额按受益项目计入当期损益。具体应摊销金额为其成本扣除预计残值后的金额。已计提减值准备的无形资产，还应扣除已计提的无形资产减值准备累计金额，残值为零。但下列情况除外：有第三方承诺在无形资产使用寿命结束时购买该无形资产或可以根据活跃市场得到预计残值信息，并且该市场在无形资产使用寿命结束时很可能存在。

对使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。每年年度终了对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，估计其使用寿命并在预计使用年限内系统合理摊销。

19. 长期资产减值

(1) 长期股权投资减值测试方法及会计处理方法

本公司在资产负债表日对长期股权投资进行逐项检查，根据被投资单位经营政策、法律环境、市场需求、行业及盈利能力等的各种变化判断长期股权投资是否存在减值迹象。当长期股权投资可收回金额低于账面价值时，将可收回金额低于长期股权投资账面价值的差额作为长期股权投资减值准备予以计提。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

(2) 投资性房地产减值测试方法及会计处理方法

资产负债表日按投资性房产的成本与可收回金额孰低计价，可收回金额低于成本的，按两者的差额计提减值准备。如果已经计提减值准备的投资性房地产的价值又得以恢复，前期已计提的减值准备不得转回。

(3) 固定资产的减值测试方法及会计处理方法

本公司在资产负债表日对各项固定资产进行判断，当存在减值迹象，估计可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。当存在下列迹象的，按固定资产单项项目全额计提减值准备：

- ①长期闲置不用，在可预见的未来不会再使用，且已无转让价值的固定资产；
- ②由于技术进步等原因，已不可使用的固定资产；
- ③虽然固定资产尚可使用，但使用后产生大量不合格品的固定资产；
- ④已遭毁损，以至于不再具有使用价值和转让价值的固定资产；
- ⑤其他实质上已经不能再给公司带来经济利益的固定资产。

(4) 在建工程减值测试方法及会计处理方法

本公司于资产负债表日对在建工程进行全面检查，如果有证据表明在建工程已经发生了减值，估计可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。存在下列一项或若干项情况的，对在建工程进行减值测试：

- ①长期停建并且预计在未来3年内不会重新开工的在建工程；
- ②所建项目无论在性能上，还是在技术上已经落后，并且给企业带来的经济利益具有很大的不确定性；
- ③其他足以证明在建工程已经发生减值的情形。

(5) 无形资产减值测试方法及会计处理方法

当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。存在下列一项或多项以下情况的，对无形资产进行减值测试：

①该无形资产已被其他新技术等所替代，使其为企业创造经济利益的能力受到重大不利影响；

②该无形资产的市价在当期大幅下跌，并在剩余年限内可能不会回升；

③其他足以表明该无形资产的账面价值已超过可收回金额的情况。

(6) 商誉减值测试

企业合并形成的商誉，至少在每年年度终了进行减值测试。本公司在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，按以下步骤处理：

首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关资产账面价值比较，确认相应的减值损失；然后再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，就其差额确认减值损失。减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值；再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

20. 长期待摊费用

长期待摊费用核算本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

本公司长期待摊费用在受益期内平均摊销，各项费用摊销的年限如下：

项 目	摊销年限
经营租赁方式租入的固定资产改良支出	按最佳预期经济利益实现方式合理摊销

21. 职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

(1) 短期薪酬的会计处理方法

①职工基本薪酬（工资、奖金、津贴、补贴）

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

②职工福利费

本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

③医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及工会经费和职工教育经费

本公司为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为其提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

④短期带薪缺勤

本公司在职工提供服务从而增加了其未来享有的带薪缺勤权利时，确认与累积带薪缺勤相关的职工薪酬，并以累积未行使权利而增加的预期支付金额计量。本公司在职工实际发生缺勤的会计期间确认与非累积带薪缺勤相关的职工薪酬。

⑤短期利润分享计划

利润分享计划同时满足下列条件的，本公司确认相关的应付职工薪酬：

- A.企业因过去事项导致现在具有支付职工薪酬的法定义务或推定义务；
- B.因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务金额能够可靠估计。

(2) 离职后福利的会计处理方法

①设定提存计划

本公司在职工为其提供服务的会计期间,将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。

根据设定提存计划,预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的,本公司参照相应的折现率(根据资产负债表日与设定提存计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定),将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

②设定受益计划

A. 确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本

根据预期累计福利单位法,采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等做出估计,计量设定受益计划所产生的义务,并确定相关义务的归属期间。本公司按照相应的折现率(根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定)将设定受益计划所产生的义务予以折现,以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本。

B. 确认设定受益计划净负债或净资产

设定受益计划存在资产的,本公司将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。

设定受益计划存在盈余的,本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

C. 确定应计入资产成本或当期损益的金额

服务成本,包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中,除了其他会计准则要求或允许计入资产成本的当期服务成本之外,其他服务成本均计入当期损益。

设定受益计划净负债或净资产的利息净额,包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息,均计入当期损益。

D. 确定应计入其他综合收益的金额

重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动,包括:

(a) 精算利得或损失，即由于精算假设和经验调整导致之前所计量的设定受益计划义务现值的增加或减少；

(b) 计划资产回报，扣除包括在设定受益计划净负债或净资产的利息净额中的金额；

(c) 资产上限影响的变动，扣除包括在设定受益计划净负债或净资产的利息净额中的金额。

上述重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动直接计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但本公司可以在权益范围内转移这些在其他综合收益中确认的金额。

(3) 辞退福利的会计处理方法

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

①企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；

②企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，参照相应的折现率（根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定）将辞退福利金额予以折现，以折现后的金额计量应付职工薪酬。

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

①符合设定提存计划条件的

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

②符合设定受益计划条件的

在报告期末，本公司将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

A.服务成本；

B.其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额；

C.重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动。

为简化相关会计处理，上述项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

22. 预计负债

(1) 预计负债的确认标准

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- ①该义务是本公司承担的现时义务；
- ②该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；
- ③该义务的金额能够可靠地计量。

(2) 预计负债的计量方法

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

23. 收入确认原则和计量方法

(1) 房地产销售收入

公司已将房屋所有权上的重要风险和报酬转移给买方，不再对该房产实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该房产有关的成本能够可靠地计量时，确认收入的实现。即本公司在房屋竣工并在相关主管部门备案，签定了销售合同，取得了买方付款证明，开具了发票，办理商品房移交手续时，确认收入的实现。

(2) 物业出租收入

按本公司与承租方签定的出租物业、物业管理协议约定按期确认租金收入和管理费收入。

(3) 提供劳务收入

本公司系以劳务已经提供，相关的成本能够可靠计量，其经济利益能够流入，确认收入的实现。

24. 政府补助

(1) 政府补助的确认

政府补助同时满足下列条件的，才能予以确认：

- ① 本公司能够满足政府补助所附条件；
- ② 本公司能够收到政府补助。

(2) 政府补助的计量

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

(3) 政府补助的会计处理

与资产相关的政府补助确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助，分情况按照以下规定进行会计处理：

① 用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益；

② 用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与本公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。

财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。财政将贴息资金直接拨付给企业，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

25. 递延所得税资产和递延所得税负债

本公司通常根据资产与负债在资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法将应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异对所得税的影响额确认和

计量递延所得税负债或递延所得税资产。本公司不对递延所得税资产和递延所得税负债进行折现。

(1) 递延所得税资产的确认

对于可抵扣暂时性差异，其对所得税的影响额按预计转回期间的所得税税率计算，并将该影响额确认为递延所得税资产，但是以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限。

同时具有下列特征的交易或事项中因资产或负债的初始确认所产生的可抵扣暂时性差异对所得税的影响额不确认为递延所得税资产：

- A. 该项交易不是企业合并；
- B. 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列两项条件的，其对所得税的影响额（才能）确认为递延所得税资产：

- A. 暂时性差异在可预见的未来很可能转回；
- B. 未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额；

资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前期间未确认的递延所得税资产。

在资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

(2) 递延所得税负债的确认

本公司所有应纳税暂时性差异均按预计转回期间的所得税税率计量对所得税的影响，并将该影响额确认为递延所得税负债，但下列情况的除外：

①因下列交易或事项中产生的应纳税暂时性差异对所得税的影响不确认为递延所得税负债：

- A. 商誉的初始确认；

B.具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

②本公司对与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，其对所得税的影响额一般确认为递延所得税负债，但同时满足以下两项条件的除外：

A.本公司能够控制暂时性差异转回的时间；

B.该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

(3) 特定交易或事项所涉及的递延所得税负债或资产的确认

①与企业合并相关的递延所得税负债或资产

非同一控制下企业合并产生的应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异，在确认递延所得税负债或递延所得税资产的同时，相关的递延所得税费用（或收益），通常调整企业合并中所确认的商誉。

②直接计入所有者权益的项目

与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的当期所得税和递延所得税，计入所有者权益。暂时性差异对所得税的影响计入所有者权益的交易或事项包括：可供出售金融资产公允价值变动等形成的其他综合收益、会计政策变更采用追溯调整法或对前期（重要）会计差错更正差异追溯重述法调整期初留存收益、同时包含负债成份及权益成份的混合金融工具在初始确认时计入所有者权益等。

③可弥补亏损和税款抵减

A.本公司自身经营产生的可弥补亏损以及税款抵减

可抵扣亏损是指按照税法规定计算确定的准予用以后年度的应纳税所得额弥补的亏损。对于按照税法规定可以结转以后年度的未弥补亏损（可抵扣亏损）和税款抵减，视同可抵扣暂时性差异处理。在预计可利用可弥补亏损或税款抵减的未来期间内很可能取得足够的应纳税所得额时，以很可能取得的应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产，同时减少当期利润表中的所得税费用。

B.因企业合并而形成的可弥补的被合并企业的未弥补亏损

在企业合并中，本公司取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所得税资产确认条件的，不予以确认。购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产，计入当期损益。

④合并抵销形成的暂时性差异

本公司在编制合并财务报表时，因抵销未实现内部销售损益导致合并资产负债表中资产、负债的账面价值与其在所属纳税主体的计税基础之间产生暂时性差异的，在合并资产负债表中确认递延所得税资产或递延所得税负债，同时调整合并利润表中的所得税费用，但与直接计入所有者权益的交易或事项及企业合并相关的递延所得税除外。

⑤以权益结算的股份支付

如果税法规定与股份支付相关的支出允许税前扣除，在按照会计准则规定确认成本费用的期间内，本公司根据会计期末取得信息估计可税前扣除的金额计算确定其计税基础及由此产生的暂时性差异，符合确认条件的情况下确认相关的递延所得税。其中预计未来期间可税前扣除的金额超过按照会计准则规定确认的与股份支付相关的成本费用，超过部分的所得税影响应直接计入所有者权益。

26. 维修基金的核算方法

维修基金由购房者在办理房产证时按购房款的 1.5%-3%的比例缴纳，由房地产行政主管部门物业管理机构代管，在银行专户存储、专款专用。维修基金用于住宅原体共用部位，共用设施设备保修期满后的维修、养护、更新。

27. 质量保证金的核算方法

质量保证金按照工程造价的 3%-5%提取。于工程质量保证期结束后，根据工程质量情况结算。

28. 重要会计政策和会计估计的变更

(1) 重要会计政策变更

2017年6月财政部发布了《企业会计准则解释第9号—关于权益法下投资净损失的会计处理》、《企业会计准则解释第10号—关于以使用固定资产产生的收入为基础的折旧方法》、《企业会计准则解释第11号—关于以使用无形资产产生的收入为基础的摊销方法》及《企业会计准则解释第12号—关于关键管理人员服务的提供方与接受方是否为关联方》等四项解释，本公司于2018年1月1日起执行上述解释。

根据财政部2018年6月15日发布的《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15号）要求，对尚未执行新金融准则和新收入准则的企业应按如下规定编制财务报表：

资产负债表中将“应收票据”和“应收账款”归并至新增的“应收票据及应收账款”项目；将“应收股利”和“应收利息”归并至“其他应收款”项目；将“固定资产清理”归并至“固定资产”项目；将“工程物资”归并至“在建工程”项目；将“应付票据”和“应付账款”归并至新增的“应付票据及应付账款”项目；将“应付股利”和“应付利息”归并至“其他应付款”项目；将“专项应付款”归并至“长期应付款”项目。

利润表中从“管理费用”项目中分拆出“研发费用”项目，在财务费用项目下分拆“利息费用”和“利息收入”明细项目。

本公司根据财会【2018】15号规定的财务报表格式编制2018年度财务报表，并采用追溯调整法变更了相关财务报表列报。相关列报调整影响如下：

2017年12月31日受影响的合并资产负债表和母公司资产负债表

项 目	合并资产负债表		母公司资产负债表	
	调整前	调整后	调整前	调整后
应收票据	-	-	-	-
应收账款	1,235,000.00	-	1,235,000.00	-
应收票据及应收账款	-	1,235,000.00	-	1,235,000.00
应收利息	-	-	-	-
应收股利	-	-	-	-
其他应收款	111,487,757.20	111,487,757.20	330,526,277.61	330,526,277.61
固定资产	66,940,387.66	66,940,387.66	64,207,703.69	64,207,703.69
固定资产清理	-	-	-	-
应付票据	-	-	-	-
应付账款	681,180,798.82	-	253,748,421.82	-

应付票据及应付账款	-	681,180,798.82	-	253,748,421.82
应付利息	14,776,123.39	-	13,455,836.81	-
应付股利	-	-	-	-
其他应付款	767,233,078.91	782,009,202.30	723,547,433.17	737,003,269.98

2017 年度无受影响的合并利润表和母公司利润表项目。

(2) 重要会计估计变更

本报告期内，本公司无重大会计估计变更。

四、税项

1. 主要税种及税率

(1) 土地增值税

按照房地产销售收入扣除规定扣除项目金额后的余额用超率累进税率计算缴纳。土地增值税实行四级超率累进税率

增值比例	税率
普通标准住宅项目，增值额未超过扣除项目金额 20% 的部分	0%
增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分	30%
增值额超过扣除项目金额 50%、未超过扣除项目金额 100% 的部分	40%
增值额超过扣除项目金额 100%、未超过扣除项目金额 200% 的部分	50%
增值额超过扣除项目金额 200% 的部分	60%

(2) 增值税

2018 年 4 月 4 日，财政部、税务总局发布《关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32 号）对增值税税率有关政策进行调整，对纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 17% 和 11% 税率的，税率分别调整为 16%、10%；该通知自 2018 年 5 月 1 日起执行。

本公司按销售货物、应税销售服务收入、无形资产或者不动产收入的 3%、5%、6%、10%、11%、16%、17% 计算缴纳。

(3) 企业所得税

本公司执行 25% 的企业所得税率。

(4) 城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加

本公司按实际缴纳流转税额的 7%（5%）、3%及 2%分别计缴城市维护建设税、教育费附加及地方教育费附加。

（5）其他税项

按国家和地方有关规定计算缴纳。

2. 税收优惠

所得税

根据《国家税务总局关于贯彻落实进一步扩大小型微利企业所得税优惠政策范围有关征管问题的公告》（2018 年第 40 号）和《关于进一步扩大小型微利企业所得税优惠政策范围的通知》（财税[2018]77 号）的有关规定，自 2018 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，对年应纳税所得额低于 100 万元（含 100 万元）的小型微利企业，其所得减按 50% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税，子公司合肥琥珀扬子资产管理有限公司本期享受上述优惠政策。

五、合并财务报表项目注释

1. 货币资金

（1）明细项目

项目	期末余额	期初余额
库存现金	86,927.55	250,485.68
银行存款	2,054,912,423.64	2,480,278,381.39
其他货币资金	93,536,936.52	71,265,863.30
合计	2,148,536,287.71	2,551,794,730.37
其中：存放在境外的款项总额	-	-

（2）其他货币资金期末余额中银行按揭保证金93,536,936.52元，除此之外，期末货币资金中无因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项。

2. 应收票据及应收账款

（1）分类列示

种类	期末余额	期初余额
应收票据	-	-

应收账款	-	1,235,000.00
合计	-	1,235,000.00

(2) 应收账款

① 分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合计	-	-	-	-	-

(续上表)

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,300,000.00	100.00	65,000.00	5.00	1,235,000.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合计	1,300,000.00	100.00	65,000.00	5.00	1,235,000.00

② 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期转回坏账准备金额 65,000.00 元；本期无收回坏账准备金额。

③ 本期无实际核销的应收账款。

④ 应收账款期末余额较期初余额减少 1,300,000.00 元，系款项全额收回。

3. 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	-	-	659,207.02	0.05
1至2年	-	-	1,357,390,000.00	98.50
2至3年	-	-	143,929.38	0.01
3年以上	-	-	19,902,479.41	1.44
合计	-	-	1,378,095,615.81	100.00

预付款项期末余额较期初余额减少 1,378,095,615.81 元，主要系本期将预付土地出让金在办理产权证后计入存货所致。

4. 其他应收款

(1) 分类列示

款项性质	期末余额	期初余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	178,783,961.35	111,487,757.20
合计	178,783,961.35	111,487,757.20

注：上表中的其他应收款是指扣除应收利息、应收股利后的其他应收款。

(2) 其他应收款

① 分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	78,438,800.00	42.23	-	-	78,438,800.00
按组合计提坏账准备的其他应收款	107,297,538.24	57.77	6,952,376.89	6.48	100,345,161.35
其中：以账龄作为信用风险特征的组合	107,297,538.24	57.77	6,952,376.89	6.48	100,345,161.35
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-

合计	185,736,338.24	100.00	6,952,376.89	3.74	178,783,961.35
----	----------------	--------	--------------	------	----------------

(续上表)

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	95,178,500.00	83.13	-	-	95,178,500.00
按组合计提坏账准备的其他应收款	19,320,801.68	16.87	3,011,544.48	15.59	16,309,257.20
其中：以账龄作为信用风险特征的组合	19,320,801.68	16.87	3,011,544.48	15.59	16,309,257.20
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合计	114,499,301.68	100.00	3,011,544.48	2.63	111,487,757.20

② 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
合肥市兴泰融资担保集团有限公司	78,438,800.00	-	-	预计可收回

③ 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
1年以内	100,444,121.32	5,022,206.07	5.00
1至2年	3,450,036.60	345,003.66	10.00
2至3年	388,410.00	77,682.00	20.00
3年以上	3,014,970.32	1,507,485.16	50.00
合计	107,297,538.24	6,952,376.89	6.48

④ 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额3,940,832.41元；本期无收回或转回坏账准备金额。

⑤ 本期无实际核销的其他应收款。

⑥ 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额	坏账准备期末余额
------	------	------	----	------------	----------

				合计数的比例(%)	
安徽省国招投资有限公司	借款	91,358,391.25	1年以内	49.19	4,567,919.56
合肥市兴泰融资担保集团*	保证金	78,438,800.00	3年以内	42.23	-
中国农业银行安徽省分行营业部	保证金	4,300,000.00	1年以内	2.32	215,000.00
安徽省电力公司合肥供电公司	保证金	4,219,652.50	2年以内、3年以上	2.27	989,365.25
国网安徽省电力公司肥东县供电公司	保证金	1,956,795.45	1年以内、2年以上	1.05	468,417.43
合计	—	180,273,639.20	—	97.06	6,240,702.24

注*：说明见附注“九、6、(1)”。

⑦ 其他应收款期末余额较期初余额增长 62.22%，主要系本期增加对安徽省国招投资有限公司借款所致。

5. 存货

(1) 存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	9,101,158,907.99	58,963,600.00	9,042,195,307.99	6,349,222,635.85	36,956,400.00	6,312,266,235.85
开发产品	921,687,701.24	15,299,138.48	906,388,562.76	782,354,704.13	20,343,497.82	762,011,206.31
合计	10,022,846,609.23	74,262,738.48	9,948,583,870.75	7,131,577,339.98	57,299,897.82	7,074,277,442.16

(2) 开发成本按项目分类

项目名称	期末余额	期初余额
琥珀东华府	2,294,185,216.05	2,186,157,065.49
琥珀御宾府	2,994,163,769.91	79,237,998.89
琥珀蜀熙府	1,633,210,392.44	1,522,909,871.92
巢湖琥珀新天地	267,866,028.12	198,345,565.20
巢湖琥珀云台	20,637,767.74	-
蚌埠琥珀新天地	599,049,966.12	479,599,788.88

宣城琥珀新天地	279,120,536.70	194,928,513.05
三亚琥珀假日天地	485,547,235.32	359,176,496.19
琥珀名郡	527,377,995.59	847,020,248.13
琥珀庄园	-	481,847,088.10
合计	9,101,158,907.99	6,349,222,635.85

(3) 开发成本借款利息资本化金额情况如下

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期确认资本化金额的资本化率(%)
琥珀名郡	9,720,593.17	-	4,298,707.46	5,421,885.71	5.46
琥珀庄园	10,603,055.53	3,343,472.22	13,946,527.75	-	4.40
蚌埠琥珀新天地	962,859.01	6,867,252.09	-	7,830,111.10	4.31
琥珀蜀熙府	4,909,468.05	19,829,193.71	-	24,738,661.76	5.30
琥珀东华府	-	4,905,694.45	-	4,905,694.45	6.26
合计	26,195,975.76	34,945,612.47	18,245,235.21	42,896,353.02	—

(4) 开发产品按项目分类

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
琥珀名城	43,814,735.56	-	21,614,287.47	22,200,448.09
蚌埠琥珀花园	11,557,530.63	-	1,041,315.57	10,516,215.06
世纪阳光花园	8,677,689.56	-	352,895.64	8,324,793.92
琥珀新天地	38,905,755.49	-	-	38,905,755.49
琥珀五环城	175,453,038.49	-	21,103,613.10	154,349,425.39
蚌埠琥珀新天地	63,161,068.51	-	12,872,172.20	50,288,896.31
广德琥珀新天地	62,518,515.07	-	39,297,880.38	23,220,634.69
琥珀瑞安家园	142,422,293.98	-	64,403,806.84	78,018,487.14
宣城琥珀新天地	35,881,532.61	-	23,715,331.31	12,166,201.30
巢湖琥珀新天地	67,743,440.13	-	45,698,276.89	22,045,163.24
琥珀名郡	132,219,104.10	556,762,082.96	232,861,142.04	456,120,045.02
琥珀庄园	-	632,658,560.92	587,126,925.33	45,531,635.59
合计	782,354,704.13	1,189,420,643.88	1,050,087,646.77	921,687,701.24

(5) 存货跌价准备

项目	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
----	------	--------	--------	------

		计提	其他	转回或转销	其他	
开发产品	20,343,497.82	31,286.77	-	5,075,646.11	-	15,299,138.48
开发成本	36,956,400.00	22,007,200.00	-	-	-	58,963,600.00
合计	57,299,897.82	22,038,486.77	-	5,075,646.11	-	74,262,738.48

(6) 琥珀御宾府项目开发用地121,468.90平方米土地使用权已被设定抵押；本公司子公司蚌埠置业琥珀新天地南苑项目开发用地87,193.25平方米土地使用权已被设定抵押。

(7) 存货期末余额较期初余额增长40.54%，主要系本期开发成本增加所致。

6. 其他流动资产

项目名称	期末余额	期初余额
预交企业所得税	170,093,464.65	122,780,027.76
预交增值税	199,120,409.85	111,614,320.86
预交营业税	1,597,021.57	6,940,916.19
预交土地增值税	31,514,339.00	55,363,577.55
预交城市维护建设税	8,718,943.85	5,606,655.96
预交教育费附加	3,957,927.92	2,952,771.89
预交地方教育费附加	2,638,618.62	1,968,514.60
待抵扣进项税	9,276,431.33	833,290.92
预交其他税费	-	23,155.11
合计	426,917,156.79	308,083,230.84

其他流动资产期末余额较期初余额增长38.57%，主要系本期预交增值税及所得税增加所致。

7. 固定资产

(1) 分类列示

项目	期末余额	期初余额
固定资产	64,160,683.95	66,940,387.66
固定资产清理	-	-
合计	64,160,683.95	66,940,387.66

注：上表中的固定资产是指扣除固定资产清理后的固定资产。

(2) 固定资产

① 固定资产情况

项目	房屋建筑物	运输设备	其他设备	合计
一、账面原值				
1.期初余额	70,798,180.77	11,494,411.20	3,871,815.98	86,164,407.95
2.本期增加金额	-	98,964.10	250,894.80	349,858.90
(1)购置	-	98,964.10	250,894.80	349,858.90
(2)在建工程转入	-	-	-	-
(3)企业合并增加	-	-	-	-
(4)存货自用转入	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	1,667,815.31	-	1,667,815.31
(1)处置	-	1,667,815.31	-	1,667,815.31
(2)转入在建工程	-	-	-	-
(3)企业合并减少	-	-	-	-
4.期末余额	70,798,180.77	9,925,559.99	4,122,710.78	84,846,451.54
二、累计折旧				
1. 期初余额	8,739,735.79	7,582,492.37	2,901,792.13	19,224,020.29
2.本期增加金额	1,962,525.60	745,957.86	368,008.44	3,076,491.90
(1)计提	1,962,525.60	745,957.86	368,008.44	3,076,491.90
(2)企业合并增加	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	1,614,744.60	-	1,614,744.60
(1)处置	-	1,614,744.60	-	1,614,744.60
(2)转入在建工程	-	-	-	-
(3)其他减少	-	-	-	-
4.期末余额	10,702,261.39	6,713,705.63	3,269,800.57	20,685,767.59
三、减值准备				
1. 期初余额	-	-	-	-
2.本期增加金额	-	-	-	-
(1)计提	-	-	-	-
(2)企业合并增加	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-
(1)处置	-	-	-	-
(2)转入在建工程	-	-	-	-
(3)其他减少	-	-	-	-
4.期末余额	-	-	-	-
四、账面价值				
1.期末账面价值	60,095,919.38	3,211,854.36	852,910.21	64,160,683.95

2.期初账面价值	62,058,444.98	3,911,918.83	970,023.85	66,940,387.66
----------	---------------	--------------	------------	---------------

② 本公司期末固定资产中无暂时闲置的固定资产，无通过融资租赁租入的固定资产，无持有待售的固定资产，无经营租赁租出的固定资产。

③ 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋	49,629,219.35	未办理

④ 本公司期末固定资产无抵押和担保的情形。

8. 无形资产

项目	计算机软件	合计
一、账面原值		
1.期初余额	1,105,427.34	1,105,427.34
2.本期增加金额	159,351.92	159,351.92
(1) 购置	159,351.92	159,351.92
3.本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4.期末余额	1,264,779.26	1,264,779.26
二、累计摊销		
1.期初余额	955,256.45	955,256.45
2.本期增加金额	83,663.95	83,663.95
(1) 计提	83,663.95	83,663.95
3.本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4.期末余额	1,038,920.40	1,038,920.40
三、减值准备		
1.期初余额	-	-
2.本期增加金额	-	-
(1) 计提	-	-
3.本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4.期末余额	-	-
四、账面价值		
1.期末账面价值	225,858.86	225,858.86

2.期初账面价值	150,170.89	150,170.89
----------	------------	------------

无形资产期末余额较期初余额增长 50.40%，主要系本期购置计算机软件所致。

9. 商誉

(1) 商誉账面原值

被投资单位名称	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
三亚丰乐实业有限公司	1,344,587.74	-	-	-	-	1,344,587.74
合计	1,344,587.74	-	-	-	-	1,344,587.74

(2) 商誉减值准备

被投资单位名称	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提	其他	处置	其他	
三亚丰乐实业有限公司	-	-	-	-	-	-
合计	-	-	-	-	-	-

10. 递延所得税资产、递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	81,114,629.44	20,278,657.37	60,237,028.11	15,059,257.02
固定资产折旧	1,049,676.78	262,419.20	1,290,451.12	322,612.78
计提工资余额	3,288,061.94	822,015.48	2,804,533.00	701,133.25
可抵扣亏损	88,642,349.29	22,160,587.32	234,012,620.28	58,503,155.07
其他	5,240,572.90	1,310,143.23	26,530.16	6,632.54
合计	179,335,290.35	44,833,822.60	298,371,162.67	74,592,790.66

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业	56,185,894.24	14,046,473.56	56,185,894.24	14,046,473.56

合并资产评估增值*				
合计	56,185,894.24	14,046,473.56	56,185,894.24	14,046,473.56

*2018 年度非同一控制企业合并资产评估增值对应的资产为在开发房地产项目，故应纳税暂时性差异期末余额较期初余额未发生变动。

(3) 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
子公司资产减值准备	100,485.93	139,414.19
子公司可抵扣亏损	22,489,180.16	15,938,576.34
合计	22,589,666.09	16,077,990.53

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末金额	期初金额
2019	-	242,535.78
2020	4,624,471.18	5,559,835.81
2021	2,640,653.30	2,640,653.30
2022	7,495,551.45	7,495,551.45
2023	7,728,504.23	-
合计	22,489,180.16	15,938,576.34

(5) 递延所得税资产期末余额较期初余额下降 39.90%，主要系本期可抵扣亏损减少所致。

11. 短期借款

项目	期末余额	期初余额
信用借款	630,000,000.00	-
合计	630,000,000.00	-

短期借款期末余额较期初余额增加 630,000,000.00 元，主要系本期新增借款所致。

12. 应付票据及应付账款

(1) 分类列示

种类	期末余额	期初余额
应付票据	-	-
应付账款	566,366,026.15	681,180,798.82

合计	566,366,026.15	681,180,798.82
----	----------------	----------------

(2) 应付账款

① 按性质列示

项目	期末余额	期初余额
应付工程款、材料款及工程质量保证金	566,366,026.15	681,180,798.82
合计	566,366,026.15	681,180,798.82

② 账龄超过 1 年的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
应付工程款及工程质量保证金	154,710,774.55	系未支付的工程尾款及工程质量保证金
合计	154,710,774.55	

13. 预收款项

(1) 预收款项列示

项目	期末余额	期初余额
预收售房款	6,737,445,211.69	4,370,907,854.36
预收物业费	4,210,918.65	4,340,089.72
合计	6,741,656,130.34	4,375,247,944.08

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
预收售房款	2,583,725,205.60	尚未办理商品房移交手续，不具备收入确认条件的预收款
合计	2,583,725,205.60	—

(3) 预收售房款按项目分类如下

项目名称	项目状态	期末余额	期初余额	预售比例%
蚌埠琥珀花园	已竣工	-	50,000.00	100.00
蚌埠琥珀新天地北苑*	已竣工	-	1,358,454.68	98.00
蚌埠琥珀新天地和苑*	已竣工	4,607,497.68	17,401,529.00	99.00
蚌埠琥珀新天地南苑*	在建	1,173,741,923.30	439,432,129.30	87.00
巢湖琥珀新天地东苑*	已竣工	7,049,930.39	53,440,823.39	98.00
巢湖琥珀新天地西苑*	在建	953,847,102.00	753,236,852.00	99.00
琥珀名郡北苑*	已竣工	14,890,969.00	132,759,692.00	99.00

琥珀名郡香榭里*	已竣工	819,058,897.69	1,059,875,529.00	89.00
琥珀名郡香颂里*	在建	1,216,197,824.00	361,000,491.00	90.00
琥珀庄园	已竣工	50,313,282.55	1,159,418,509.00	99.00
广德琥珀新天地	已竣工	1,549,950.00	18,755,452.00	97.00
世纪阳光花园	已竣工	92,580.00	74,780.00	100.00
琥珀名城沁园*	已竣工	700,991.55	243,991.55	100.00
琥珀华府	在建	163,971,004.00	-	7.00
琥珀蜀熙府	在建	879,081,824.33	34,993,657.00	54.00
琥珀御宾府	在建	604,740,979.00	-	19.00
琥珀名城和园*	已竣工	395,000.00	605,000.00	99.00
琥珀名城茗园*	已竣工	59,000.00	269,000.00	100.00
琥珀新天地	已竣工	50,000.00	210,000.00	100.00
琥珀五环城和风阁*	已竣工	7,925,729.00	5,751,508.00	99.00
琥珀五环城和颂阁*	已竣工	3,430,348.43	4,962,014.43	71.00
琥珀五环城和雅阁*	已竣工	7,528,660.00	6,380,154.11	100.00
琥珀瑞安家园	已竣工	153,796,280.77	229,768,046.90	98.00
宣城琥珀新天地西苑*	已竣工	1,550,938.00	28,091,720.00	100.00
宣城琥珀新天地东苑*	在建	672,864,500.00	62,828,521.00	96.00
合计	—	6,737,445,211.69	4,370,907,854.36	—

注*：琥珀名城沁园、琥珀名城和园、琥珀名城茗园属于琥珀名城项目；蚌埠琥珀新天地北苑、蚌埠琥珀新天地和苑、蚌埠琥珀新天地南苑属于蚌埠琥珀新天地项目；琥珀五环城和风阁、琥珀五环城和颂阁、琥珀五环城和雅阁属于琥珀五环城项目；琥珀名郡北苑、琥珀名郡香榭里、琥珀名郡香颂里属于琥珀名郡项目；宣城琥珀新天地西苑、宣城琥珀新天地东苑属于宣城琥珀新天地项目；巢湖琥珀新天地东苑、巢湖琥珀新天地西苑属于巢湖琥珀新天地项目。

(4) 预收款项期末余额较期初余额增长 54.09%，主要系本期收到的预售房款增加所致。

14. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	6,965,289.76	50,549,044.97	43,541,905.94	13,972,428.79
二、离职后福利-设定提存计划	-	3,509,654.62	3,509,654.62	-

三、辞退福利	-	56,200.00	56,200.00	-
四、一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合计	6,965,289.76	54,114,899.59	47,107,760.56	13,972,428.79

(2) 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	2,804,533.00	41,045,706.19	34,833,260.85	9,016,978.34
二、职工福利费	-	3,905,287.36	3,905,287.36	-
三、社会保险费	-	1,563,023.02	1,563,023.02	-
其中：医疗保险费	-	1,492,011.97	1,492,011.97	-
工伤保险费	-	63,613.54	63,613.54	-
生育保险费	-	7,397.51	7,397.51	-
四、住房公积金	-	2,583,176.20	2,583,176.20	-
五、工会经费和职工教育经费	4,160,756.76	1,451,852.20	657,158.51	4,955,450.45
六、短期带薪缺勤	-	-	-	-
七、短期利润分享计划	-	-	-	-
合计	6,965,289.76	50,549,044.97	43,541,905.94	13,972,428.79

(3) 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1. 基本养老保险	-	3,410,407.26	3,410,407.26	-
2. 失业保险费	-	99,247.36	99,247.36	-
3. 企业年金缴费	-	-	-	-
合计	-	3,509,654.62	3,509,654.62	-

(4) 应付职工薪酬期末余额较期初余额增长 100.60%，主要系本期职工人数及工资增加所致。

15. 应交税费

项目	期末余额	期初余额
土地增值税	267,829,619.97	186,311,222.11
增值税	21,326,209.12	9,480,120.42
企业所得税	2,720,133.50	19,666,485.43
城建税	1,069,434.26	1,003,149.74
土地使用税	5,021,070.13	5,947,541.58
教育费附加	636,388.85	669,061.33

地方教育费附加	423,004.47	446,040.88
印花税	95,992.90	220,167.40
代扣代缴税款	592,227.75	395,871.41
其他	1,357,051.64	1,295,484.20
合计	301,071,132.59	225,435,144.50

应交税费期末余额较期初余额增长 33.55%，主要系本期计提的土地增值税增加所致。

16. 其他应付款

(1) 分类列示

项目	期末余额	期初余额
应付利息	4,679,093.74	14,776,123.39
应付股利	-	-
其他应付款	392,347,165.66	767,233,078.91
合计	397,026,259.40	782,009,202.30

注：上表中的其他应付款是指扣除应付利息、应付股利后的其他应付款。

(2) 应付利息

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	3,590,460.41	14,776,123.39
短期借款应付利息	1,088,633.33	-
合计	4,679,093.74	14,776,123.39

应付利息期末余额较期初余额下降 68.33%，主要系本期借款减少所致。

(3) 其他应付款

①按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
向母公司借款	320,000,000.00	520,000,000.00
子公司向少数股东借款	-	156,218,809.39
办证费	35,947,049.19	49,897,501.05
保证金	13,322,634.57	20,947,598.05
其他	23,077,481.90	20,169,170.42
合计	392,347,165.66	767,233,078.91

②账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
向母公司借款	320,000,000.00	尚不需归还母公司
合计	320,000,000.00	

③其他应付款期末余额较期初余额下降 48.86%，主要系本期归还母公司借款所致。

17. 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	1,213,400,000.00	1,900,000,000.00
合计	1,213,400,000.00	1,900,000,000.00

一年内到期的非流动负债期末余额较期初余额下降 36.14%，主要系本期归还借款所致。

18. 长期借款

(1) 长期借款分类

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	239,000,000.00	1,315,000,000.00
信用借款	700,000,000.00	400,000,000.00
合计	939,000,000.00	1,715,000,000.00

(2) 期末长期借款情况

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	年利率(%)	期末余额
徽商银行蜀山支行	2018/01/18	2020/01/18	人民币	6.1750	100,000,000.00
中信银行合肥分行	2017/09/29	2020/09/06	人民币	5.2250	11,258,000.00
中信银行合肥分行	2017/10/17	2020/09/06	人民币	5.2250	10,858,000.00
中信银行合肥分行	2017/10/27	2020/09/06	人民币	5.2250	16,854,000.00
中信银行合肥分行	2017/10/25	2020/09/06	人民币	5.2250	52,030,000.00
浦发银行合肥分行	2018/03/21	2020/03/21	人民币	6.1750	100,000,000.00
民生银行屯溪路支行	2018/12/03	2020/12/03	人民币	4.7500	400,000,000.00
民生银行三亚解放路支行	2018/09/25	2020/09/25	人民币	6.1800	100,000,000.00
中国银行蚌埠分行	2017/11/01	2020/10/26	人民币	4.7500	148,000,000.00
合计	—	—	—	—	939,000,000.00

(3) 其他项目土地使用权抵押方式见“附注五、5、(6)”。

(4) 关联担保方式见“附注九、5、(1)”。

(5) 长期借款期末余额较期初余额下降 45.25%，主要系本期归还借款所致。

19. 股本

项目	期初余额	本次增减变动 (+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	320,100,000.00	-	-	-	-	-	320,100,000.00

20. 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	290,011,242.63	-	96,045,744.23	193,965,498.40
其他资本公积	182.32	-	-	182.32
合计	290,011,424.95	-	96,045,744.23	193,965,680.72

资本公积股本溢价本期减少系收购子公司三亚丰乐 49% 的少数股东股权，即因购买少数股权新取得的长期股权投资账面价值与按照新增持股比例计算应享有子公司三亚丰乐自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额冲减资本公积 96,045,744.23 元，具体说明见附注“七、2”。

21. 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	167,897,046.27	13,580,797.59	-	181,477,843.86
任意盈余公积	118,884,434.96	13,580,797.59	-	132,465,232.55
合计	286,781,481.23	27,161,595.18	-	313,943,076.41

本期盈余公积增加系本公司按《公司法》及本公司章程有关规定，分别按本期净利润 10% 提取法定盈余公积金与任意盈余公积金。

22. 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上期末未分配利润	846,326,956.78	753,786,378.44
调整期初未分配利润合计数 (调增+, 调减-)	-	-
调整后期初未分配利润	846,326,956.78	753,786,378.44
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	247,549,649.28	132,765,595.48
减: 提取法定盈余公积	13,580,797.59	4,107,508.57

提取任意盈余公积	13,580,797.59	4,107,508.57
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	32,010,000.00	32,010,000.00
转作股本的普通股股利	-	-
期末未分配利润	1,034,705,010.88	846,326,956.78

23. 营业收入及营业成本

(1) 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,970,183,177.91	1,057,316,042.94	2,744,088,185.87	2,010,692,068.12
其他业务	1,285,955.27	295,794.01	7,831,081.40	406,444.11
合计	1,971,469,133.18	1,057,611,836.95	2,751,919,267.27	2,011,098,512.23

(2) 主营业务（分行业）

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产开发	1,961,673,627.99	1,046,033,973.59	2,739,709,060.17	2,007,873,357.38
物业服务	8,509,549.92	11,282,069.35	4,379,125.70	2,818,710.74
合计	1,970,183,177.91	1,057,316,042.94	2,744,088,185.87	2,010,692,068.12

(3) 主营业务（分项目）

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
琥珀五环城	45,799,275.74	21,103,613.10	86,725,491.89	36,571,282.11
琥珀新天地	204,761.91	-	3,038,095.23	1,040,000.00
琥珀名城	19,845,951.85	16,963,389.99	22,864,205.92	9,266,903.42
世纪阳光花园	605,580.94	277,689.05	547,000.00	492,352.56
琥珀瑞安家园	131,023,064.40	64,403,806.84	925,154,640.80	655,746,526.70
蚌埠琥珀花园	823,809.50	691,773.53	-	-
蚌埠琥珀新天地	27,313,153.69	12,634,665.15	173,150,987.80	118,593,561.90
广德琥珀新天地	68,088,177.98	40,815,395.11	153,249,595.17	107,994,738.10
巢湖琥珀新天地	72,462,923.05	45,587,955.14	384,948,381.86	277,239,423.50
宣城琥珀新天地	33,943,255.03	23,715,331.31	504,397,982.37	421,590,300.24
琥珀名郡	446,823,042.15	232,713,429.04	485,632,679.13	379,338,268.85

琥珀庄园	1,114,740,631.75	587,126,925.33	-	-
琥珀物业	8,509,549.92	11,282,069.35	4,379,125.70	2,818,710.74
合计	1,970,183,177.91	1,057,316,042.94	2,744,088,185.87	2,010,692,068.12

(4) 主营业务（分地区）

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
安徽省内	1,970,183,177.91	1,057,316,042.94	2,744,088,185.87	2,010,692,068.12
合计	1,970,183,177.91	1,057,316,042.94	2,744,088,185.87	2,010,692,068.12

(5) 公司前五名客户的营业收入情况收入

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
客户 1	18,009,098.10	0.91
客户 2	9,901,954.28	0.50
客户 3	5,825,231.43	0.30
客户 4	5,742,330.48	0.29
客户 5	4,459,470.48	0.23
合计	43,938,084.77	2.23

(6) 营业成本本期发生额较上期发生额下降 47.41 %，主要系本期交付客户的开发产品减少所致。

24. 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	5,343,894.62	51,559,860.21
土地增值税	168,079,541.80	97,669,421.01
城市维护建设税	5,348,803.24	9,162,826.63
土地使用税	5,982,843.23	9,368,951.28
印花税	1,494,190.20	2,212,763.10
教育费附加	2,995,576.58	4,166,676.87
地方教育费附加	1,987,392.46	2,839,174.17
水利基金	1,956,464.18	2,449,024.92
房产税	1,785,228.61	1,085,566.27
其他	252,889.72	206,113.43
合计	195,226,824.64	180,720,377.89

25. 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
代理服务费	19,888,007.03	15,432,264.14
广告费	18,394,555.22	16,028,804.54
售后维护费	12,801,397.46	13,991,075.91
水电气费	5,638,217.98	4,634,118.73
空置房管理费	2,957,756.37	2,908,478.02
办证费	1,453,248.00	372,875.00
其他	5,541,154.62	3,493,629.61
合计	66,674,336.68	56,861,245.95

26. 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	46,600,302.55	35,115,219.70
固定资产使用费	2,961,589.22	2,829,679.28
中介机构及信息披露费	2,545,178.11	2,497,639.12
办公及租赁费	3,222,461.55	3,751,660.78
车辆使用费	1,187,825.32	1,550,732.56
低值易耗品	1,051,416.13	1,252,446.64
差旅费	798,783.22	1,138,310.07
业务招待费	46,840.90	55,560.80
其他	6,748,651.78	4,006,978.53
合计	65,163,048.78	52,198,227.48

27. 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	178,700,864.74	208,081,150.21
减：利息收入	16,531,743.99	12,991,726.74
利息净支出	162,169,120.75	195,089,423.47
银行手续费及其他	6,936,276.51	584,056.33
合计	169,105,397.26	195,673,479.80

28. 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	3,875,832.41	394,781.15

存货跌价损失	22,038,486.77	36,315,211.69
合计	25,914,319.18	36,709,992.84

29. 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
与日常经营相关的政府补助	3,560,000.00	305,000.00	与收益相关
合计	3,560,000.00	305,000.00	—

注：政府补助披露详见附注五、37.政府补助。

其他收益本期发生额较上期发生额增长 1067.21%，主要系本期收到的政府补助增加所致。

30. 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
处置未划分为持有待售的固定资产、在建工程、生产性生物资产及无形资产的处置利得或损失：	-52,470.71	38,388.14
其中：固定资产处置利得	-52,470.71	38,388.14
合计	-52,470.71	38,388.14

31. 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
其他	711,471.43	900,874.36	711,471.43
合计	711,471.43	900,874.36	711,471.43

32. 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	180,000.00	40,000.00	180,000.00
其他	448,128.70	140,242.51	448,128.70
合计	628,128.70	180,242.51	628,128.70

营业外支出本期发生额较上期发生额增长 248.49%，主要系支付业主的款项所致。

33. 所得税费用

(1) 所得税费用的组成

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	71,458,557.88	120,879,415.92
递延所得税费用	29,758,968.06	-67,528,277.28
合计	101,217,525.94	53,351,138.64

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	395,364,241.71
按法定/适用税率计算的所得税费用	98,841,060.43
子公司适用不同税率的影响	-1,074.16
调整以前期间所得税的影响	42,640.37
非应税收入的影响	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	706,980.41
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异的影响	-9,732.07
本期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	1,637,650.96
其他	-
所得税费用	101,217,525.94

所得税费用本期发生额较上期发生额增长 89.72%，主要系递延所得税费用增加所致。

34. 现金流量表项目注释

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收保证金	36,224,385.58	28,603,176.45
代收代付款项	29,696,910.06	32,175,065.00
政府补助	3,560,000.00	305,000.00
其他	3,438,899.77	8,092,992.06
合计	72,920,195.41	69,176,233.51

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
保证金	48,800,093.98	30,092,779.20
代收代付款	44,085,735.98	37,576,098.35
期间费用现金支出	72,792,552.42	69,335,535.81

其他	4,919,298.29	4,767,838.03
合计	170,597,680.67	141,772,251.39

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
存款利息收入	15,533,261.68	12,991,726.74
其他	-	578,773.40
合计	15,533,261.68	13,570,500.14

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
支付安徽省国招投资有限公司借款	90,300,000.00	-
购买少数股东对三亚丰乐债权	173,734,475.07	-
合计	264,034,475.07	-

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收合肥兴泰金融控股（集团）有限公司借款	-	800,000,000.00
子公司向少数股东借款	16,898,990.61	-
合计	16,898,990.61	800,000,000.00

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
归还合肥兴泰金融控股（集团）有限公司借款	200,000,000.00	280,000,000.00
贷款服务费及其他	5,400,000.00	-
合计	205,400,000.00	280,000,000.00

35. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	294,146,715.77	166,370,312.43
加：资产减值准备	25,914,319.18	35,458,147.41
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,076,491.90	3,018,112.90

无形资产摊销	83,663.95	40,256.45
长期待摊费用摊销	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	52,470.71	-38,388.14
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-	-
财务费用（收益以“-”号填列）	162,169,120.75	195,089,423.47
投资损失（收益以“-”号填列）	-	-
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	29,758,968.06	-67,557,002.95
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-	28,725.67
存货的减少（增加以“-”号填列）	-2,861,399,302.89	-2,753,173,581.95
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	1,436,492,982.14	1,702,956,119.86
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	2,140,753,279.38	675,650,830.28
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	1,231,048,708.95	-42,157,044.57
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	2,054,999,351.19	2,480,528,867.07
减：现金的期初余额	2,480,528,867.07	1,670,518,717.57
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	-425,529,515.88	810,010,149.50

(2) 现金和现金等价物构成情况

项目	期末余额	期初余额
一、现金	2,054,999,351.19	2,480,528,867.07
其中：库存现金	86,927.55	250,485.68
可随时用于支付的银行存款	2,054,912,423.64	2,480,278,381.39
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
二、现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-

三、期末现金及现金等价物余额	2,054,999,351.19	2,480,528,867.07
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	-	-

36. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	93,536,936.52	保证金存款
存货	3,593,213,736.03	贷款抵押
合计	3,686,750,672.55	—

37. 政府补助

(1) 政府补助基本情况

补助项目	种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
促进发展金融产业政策奖励款	与收益相关	3,000,000.00	其他收益	3,000,000.00
安全生产应急演练补助	与收益相关	5,000.00	其他收益	5,000.00
扶持产业发展若干年政策奖励资金	与收益相关	350,000.00	其他收益	350,000.00
经济工作先进奖励	与收益相关	200,000.00	其他收益	200,000.00
最美小区评选奖励	与收益相关	5,000.00	其他收益	5,000.00
合计	—	3,560,000.00	—	3,560,000.00

(2) 政府补助退回情况

无

六、合并范围的变更

1. 非同一控制下企业合并

本期未发生非同一控制下企业合并。

2. 同一控制下企业合并

本期未发生同一控制下企业合并。

3. 其他原因的合并范围变动

本期无其他原因的合并范围变动。

七、 在其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
合肥城建蚌埠置业有限公司	安徽省蚌埠市	安徽省蚌埠市	房地产开发	100.00	-	设立
合肥城建巢湖置业有限公司	安徽省巢湖市	安徽省巢湖市	房地产开发	80.00	-	设立
合肥城建广德置业有限公司	安徽省广德县	安徽省广德县	房地产开发	100.00	-	设立
合肥城建琥珀置业有限公司	安徽省合肥市	安徽省合肥市	房地产开发	100.00	-	设立
宣城新天地置业有限公司	安徽省宣城市	安徽省宣城市	房地产开发	100.00	-	企业合并
安徽琥珀物业服务有限公司	安徽省合肥市	安徽省合肥市	物业服务	100.00	-	设立
合肥城建东庐置业有限公司	安徽省合肥市	安徽省合肥市	房地产开发	65.00	-	设立
三亚丰乐实业有限公司	海南省三亚市	海南省三亚市	房地产开发	100.00	-	企业合并

合肥琥珀扬子资产管理有限公司	安徽省 合肥市	安徽省 合肥市	管理	100.00	-	设立
----------------	------------	------------	----	--------	---	----

(2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
合肥城建巢湖置业有限公司	20.00%	4,431,683.84	9,700,000.00	20,587,279.46
合肥城建东庐置业有限公司	35.00%	44,662,322.98	-	113,546,731.45

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
合肥城建巢湖置业有限公司	1,124,514,245.87	1,524,122.15	1,126,038,368.02	1,023,101,970.76	-	1,023,101,970.76
合肥城建东庐置业有限公司	2,549,551,934.53	735,828.64	2,550,287,763.17	2,225,875,673.31	-	2,225,875,673.31

(续上表)

子公司名称	期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
合肥城建巢湖置业有限公司	1,040,993,343.94	120,866.59	1,041,114,210.53	911,836,232.46	-	911,836,232.46
合肥城建东庐置业有限公司	1,939,065,527.33	934,907.81	1,940,000,435.14	1,743,194,982.37	-	1,743,194,982.37

(续上表)

子公司名称	本期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
合肥城建巢湖置业有限公司	72,462,923.05	22,158,419.19	22,158,419.19	58,063,791.15
合肥城建东庐置业有限公司	446,823,042.15	27,606,637.09	127,606,637.09	607,141,473.68

(续上表)

子公司名称	上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量

合肥城建巢湖置业有限公司	384,948,381.86	65,390,757.26	65,390,757.26	550,873,145.20
合肥城建东庐置业有限公司	485,632,679.13	66,611,791.46	66,611,791.46	337,578,773.66

2. 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明：本公司于 2018 年 12 月 27 日参加了在安徽合肥公共资源交易中心举行的三亚丰乐实业有限公司（以下简称“三亚丰乐”）49%股权及债权捆绑转让竞买活动（项目编号 2018CFCJ0670），并通过底价协议转让的方式取得三亚丰乐 49%股权及债权。同日，本公司与转让方合肥丰乐种业股份有限公司、安徽丰乐农化有限责任公司签署《股权转让合同》和《债权转让协议》，股权转让价格为 12,320.07 万元，债权转让价格为 17,373.45 万元，股权和债权合计成交价格为 29,693.52 万元，支付股权交易中心股权划转手续费 50.51 万元。本次收购完成后，本公司将持有三亚丰乐 100% 股权，三亚丰乐成为本公司的全资子公司。

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响：

项目	三亚丰乐
购买成本	123,705,797.16
——现金	123,705,797.16
——非现金资产的公允价值	-
购买成本合计	123,705,797.16
减：按取得的股权比例计算的子公司净资产份额	27,660,052.93
差额	96,045,744.23
其中：调整资本公积	96,045,744.23
调整盈余公积	-
调整未分配利润	-

3. 在合营安排或联营企业中的权益

(1) 本公司无合营企业

(2) 本公司无联营企业

八、与金融工具相关的风险

本公司与金融工具相关的风险源于本公司在经营过程中所确认的各类金融资产和金融负债，包括：信用风险、流动性风险和市场风险。

本公司与金融工具相关的各类风险的管理目标和政策的制度由本公司管理层负责。经营管理层通过职能部门负责日常的风险管理。本公司内部审计部门对公司风险管理的政策和程序的执行情况进行日常监督，并且将有关发现及时报告给本公司审计委员会。

本公司风险管理的总体目标是在不过度影响公司竞争力和应变力的情况下，制定尽可能降低各类与金融工具相关风险的风险管理政策。

1. 信用风险信息

本公司的信用风险主要来自货币资金、应收账款、其他应收款等。

本公司持有的货币资金，主要存放于信用良好的国有及其他银行等金融机构，管理层认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况，存在较低的信用风险；本公司应收账款主要为应收代建款，已经采取相关政策以控制信用风险敞口；其他应收款主要为与获取土地相关的往来及在房地产开发过程中的各类保证金，本公司在形成债权前评价信用风险，后续定期对主要债务方信用状况进行监控，对信用记录不良的债务方采取书面催收、提供担保等方式，使本公司整体信用风险在可控范围内。

本公司应收账款和其他应收款等产生的信用风险敞口的量化数据，详见各相关附注披露。

2. 流动性风险信息

流动性风险为本公司在履行与金融负债有关的义务时遇到资金短缺的风险。本公司在资金正常和紧张的情况下，确保有足够的流动性来履行到期债务，且与金融机构进行融资磋商，保持一定水平的备用授信额度以降低流动性风险。

3. 市场风险信息

金融工具的市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括利率风险和其他价格风险。

(1) 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司面临的市场利率变动的风险主要与本公司以浮动利率计息的借款有关。

截至 2018 年 12 月 31 日止，本公司以同期同档次国家基准利率或基准利率上浮一定百分比的利率计息的借款人民币 268,240.00 万元，在其他变量不变的假设下，公司有息负债利息所依据的利率未来相应的上升或下降 0.25 个百分点，将导致公司利息支出增加或减少 670.60 万元。

(2) 其他价格风险

其他价格风险，是指利率风险以外的市场价格变动而发生波动的风险，无论这些变动是由于与单项金融工具或其发行方有关的因素而引起的，还是由于与市场内交易的所有类似金融工具有关的因素而引起的。其他价格风险可源于商品价格或权益工具价格等的变化。

本公司以市场价格销售房地产开发商品，因此受到此等价格波动的影响。

九、关联方及关联交易

1. 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)	本企业最终控制方
合肥兴泰金融控股(集团)有限公司	安徽省合肥市	投资控股	600,000.00万元	57.90	57.90	合肥市国资委

2. 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见附注七、在其他主体中的权益。

3. 本公司合营和联营企业情况

本公司无合营企业、联营企业。

4. 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
合肥市兴泰融资担保集团有限公司	控股股东控股子公司

注：仅列示与本公司存在交易的其他关联方。

5. 关联交易情况

(1) 关联担保情况

本公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
合肥兴泰金融控股(集团)有限公司	600,000,000.00	2016-12-01	2018-12-01	是
合肥兴泰金融控股(集团)有限公司	600,000,000.00	2016-12-20	2018-12-20	是

(2) 关联方资金拆借

2017年1月6日，公司向合肥兴泰金融控股（集团）有限公司借款800,000,000.00元，借款利率为5.60%，借款用途为流动资金周转，其中2017年度归还280,000,000.00元，计提资金占用费34,470,888.83元，2018年度归还200,000,000.00元，计提资金占用费19,095,906.23元。

(3) 关键管理人员报酬

本期实际支付关键管理人员报酬259.02万元。

(4) 其他

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
合肥市兴泰融资担保集团有限公司	支付按揭担保金	15,095,450.00	7,370,650.00
合肥市兴泰融资担保集团有限公司	退回按揭担保金	31,835,150.00	8,990,200.00

6. 关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	合肥市兴泰融资担保集团有限公司*	78,438,800.00	-	95,178,500.00	-

注*：根据安徽省（合肥市）公积金管理中心的相关规定按购房人公积金贷款的一定比率扣取的按揭保证金，由合肥市兴泰融资担保集团有限公司（以下简称“兴泰担保”）进行管理，于商品房他项权证办理完毕后，方可申请转回。

(2) 应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	合肥兴泰金融控股（集团）有限公司	320,000,000.00	520,000,000.00

十、 承诺及或有事项

1. 重要承诺事项

截至2018年12月31日止，本公司无需要披露的重大承诺事项。

2. 或有事项

本公司部分商品房销售采用“按揭”方式，由本公司为业主按揭购房提供连带责任保证。截至2018年12月31日止，此项担保的金额为382,893.62万元。

除上述事项外，截至2018年12月31日止，本公司无其他需要披露的重大或有事项。

十一、资产负债表日后事项

1、利润分配

公司2019年3月26日召开的第六届董事会第三十六次会议审议通过2018年度利润分配预案，拟以2018年12月31日的总股本320,100,000股为基数，向全体股东每10股派发现金股利1元（含税），同时以资本公积金向全体股东每10股转增3股、派送红股3股，转增后公司总股本将增加192,060,000股。本预案尚需提交公司2018年度股东大会审议。

2、拟发行定向债务融资工具及中期票据

公司2019年1月16日召开的第六届董事会第三十一次会议及第六届监事会第二十次会议通过拟定向发行债务融资工具及中期票据的议案，拟发行规模为不超过人民币20亿元（含人民币20亿元）的定向债务融资工具和不超过人民币7亿元（含人民币7亿元）的中期票据，发行期限不超过5年（含5年），具体发行规模、期限等根据公司需求和发行时市场情况确定。本议案已经2019年第一次临时股东大会审议通过。

3、设立租赁子公司

公司2019年2月21日召开的第六届董事会第三十二次会议审议通过设立全资子公司，同意公司以自有资金设立全资子公司安徽琥珀房屋租赁有限公司。2019年2月27日，该公司已成立并完成工商注册登记手续，注册资本10,000.00万元，取得合肥市工商行政管理局颁发的营业执照，统一社会信用代码为91340100MA2TGFC287。

4、对外投资暨关联交易

公司2019年3月7日召开的第六届董事会第三十三次会议和第六届监事会第二十二次会议审议通过关于对外投资暨关联交易的议案，公司拟与合肥兴泰金融控股（集团）有限公司（以下简称“兴泰集团”）、合肥中建国际投资发展有限公司（以下简称“中建投资”）和合肥海恒投资控股集团（以下简称“海恒投资”）共同出资发起设立合肥华兴空港投资有限公司（以下简称“华兴投资”，具体名称以工商登记管理部门核定为准），参与合肥空港国际小镇项目建设。华兴投资注册资本拟为人民币49亿元，其中本公司拟出资人民币10亿元（持股比例20.41%），兴泰集团拟出资人民币20亿元（持股比例40.82%），中建投资拟出资人民币14亿元（持股比例28.57%），海恒投资拟出资人民币5亿元（持股比例10.20%）。本议案已经2019年第二次临时股东大会审议通过。

5、拟收购合肥工投工业科技发展有限公司100%股权

公司2019年3月22日召开的第六届董事会第三十五次会议审议通过关于本次发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易方案的议案，公司拟通过发行股份购买资产的方式收购合肥工投工业科技发展有限公司100%股权。本次交易构成上市公司重大资产重组。本次发行股份购买资产的股票发行价格为本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前60个交易日的公司股票交易均价，即11.51元/股。本次发行股份购买标的资产的审计、评估工作尚未完成。本次发行股份购买标的资产的交易价格将以具有证券、期货相关业务资格的资产评估机构出具并经有关国有资产监督管理部门核准/备案的评估报告的评估结果为参考依据，由交易各方协商确定。公司将于重组报告中进一步披露发行股份购买资产的股票发行数量情况，并以中国证监会核准的结果为准。本议案尚需提交公司股东大会审议。

除上述事项外，截至2019年3月26日止，本公司无其他需要披露的资产负债表日后事项。

十二、 其他重要事项

1. 分部信息

公司主营房地产行业，房地产开发收入占营业收入比重为99.50%，基于公司现有情况，公司无需进行分部信息披露。

2. 诉讼事项

合肥市蜀山区人民法院受理了本公司与浙江圣大建设集团有限公司（以下简称“浙江圣大”）建设工程施工合同纠纷一案，该案一审判决公司应付未付浙江圣大工程款760.55万元，二审维持原判，2019年1月31日公司已支付该笔款项。

3. 其他重要事项

依据合肥市规划委员会办公室合规办[2012]25号文件，经2012年11月2日市规委会第十次主任专题会研究，本公司原取得的项目开发用地涉及到巢湖风景区保护，不适合用于开发建设，同意公司按照国家有关规定，在巢湖市区范围内进行土地置换。根据合肥市土地管理委员会2013年第八次主任会议决议，以位于巢湖市金湖大道以西，姥山路以北的179.23亩土地置换巢湖置业公司原通过出让取得的230.65亩建设用地。2013年8月19日，巢湖市国土资源局与巢湖置业公司签订了《国有建设用地出让合同解除协议》，解除2008年3月签订的土地出让合同，同时约定巢湖置业公司与巢湖市国土资源局先就154.65亩置换土地签订《国有建设用地使用权出让合同》，余下24.58亩土地待规划调整完成后按程序办理。2018年11月23日公司与巢湖市国土资源局就余下24.58亩土地签订《国有建设用地使用权出让

合同》，截止 2018 年 12 月 31 日，本公司已取得全部 179.23 亩置换建设用地，并办理了土地使用权证。

除上述事项外，截至 2018 年 12 月 31 日止，本公司无其他需要披露的重要事项。

十三、 母公司财务报表主要项目注释

1. 应收票据及应收账款

(1) 分类列示

种类	期末余额	期初余额
应收票据	-	-
应收账款	-	1,235,000.00
合计	-	1,235,000.00

(2) 应收账款

① 分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合计	-	-	-	-	-

(续上表)

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,300,000.00	100.00	65,000.00	5.00	1,235,000.00

单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合计	1,300,000.00	100.00	65,000.00	5.00	1,235,000.00

② 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期转回坏账准备金额65,000.00元；本期无收回坏账准备金额。

③ 本期无实际核销的应收账款。

2. 其他应收款

(1) 分类列示

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	364,514,812.02	330,526,277.61
合计	364,514,812.02	330,526,277.61

注：上表中的其他应收款是指扣除应收利息、应收股利后的其他应收款。

(2) 其他应收款

① 分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	6,274,350.00	1.71	-	-	6,274,350.00
按组合计提坏账准备的其他应收款	359,709,903.66	98.29	1,469,441.64	0.41	358,240,462.02
其中：以账龄作为信用风险特征的组合	5,154,582.32	1.41	1,469,441.64	28.51	3,685,140.68
应收合并范围内子公司款项	354,555,321.34	96.88	-	-	354,555,321.34
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合计	365,984,253.66	100.00	1,469,441.64	0.40	364,514,812.02

(续上表)

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	9,956,150.00	3.00	-	-	9,956,150.00
按组合计提坏账准备的其他应收款	322,333,129.69	97.00	1,763,002.08	0.55	320,570,127.61
其中：以账龄作为信用风险特征的组合	8,128,029.69	2.45	1,763,002.08	21.69	6,365,027.61
应收合并范围内子公司款项	314,205,100.00	94.55	-	-	314,205,100.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合计	332,289,279.69	100.00	1,763,002.08	0.53	330,526,277.61

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
合肥市兴泰融资担保集团有限公司	6,274,350.00	-	-	预计可收回

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	1,526,442.53	76,322.13	5.00
1至2年	957,418.47	95,741.85	10.00
2至3年	126,610.00	25,322.00	20.00
3年以上	2,544,111.32	1,272,055.66	50.00
合计	5,154,582.32	1,469,441.64	28.51

② 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期转回坏账准备金额293,560.44元。

③ 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
三亚丰乐实业有限公司	往来款	354,555,321.34	1年以内	96.88	-
合肥市兴泰融资担保有限公司	保证金	6,274,350.00	3年以内	1.71	-

安徽省电力公司合肥供电公司	保证金	2,462,133.40	2年以内、3年以上	0.67	813,613.34
安徽电力肥东供电有限责任公司	保证金	739,505.90	3年以上	0.20	369,752.95
肥东县城市管理行政执法局	保证金	200,000.00	3年以上	0.05	100,000.00
合计	—	364,231,310.64	—	99.51	1,283,366.29

3. 长期股权投资

(1) 长期股权投资账面价值

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	710,720,886.80	-	710,720,886.80	587,015,089.64	-	587,015,089.64
对联营、合营企业投资	-	-	-	-	-	-
合计	710,720,886.80	-	710,720,886.80	587,015,089.64	-	587,015,089.64

(2) 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
合肥城建蚌埠置业有限公司	180,000,000.00	-	-	180,000,000.00	-	-
合肥城建巢湖置业有限公司	67,958,300.00	-	-	67,958,300.00	-	-
合肥城建广德置业有限公司	60,000,000.00	-	-	60,000,000.00	-	-
宣城新天地置业有限公司	67,000,000.00	-	-	67,000,000.00	-	-
合肥城建琥珀置业有限公司	60,000,000.00	-	-	60,000,000.00	-	-
安徽琥珀物业服务有限公司	12,000,000.00	-	-	12,000,000.00	-	-
合肥城建东庐置业有限公司	100,000,000.00	-	-	100,000,000.00	-	-
三亚丰乐实业有限公司	38,056,789.64	123,705,797.16	-	161,762,586.80	-	-
合肥琥珀扬子资产管理有限公司	2,000,000.00	-	-	2,000,000.00	-	-
合计	587,015,089.64	123,705,797.16	-	710,720,886.80	-	-

4. 营业收入和营业成本

(1) 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,181,196,202.19	625,471,617.47	113,174,793.04	47,370,538.09
其他业务	889,279.28	248,809.01	7,444,257.93	399,373.28
合计	1,182,085,481.47	625,720,426.48	120,619,050.97	47,769,911.37

(2) 主营业务（分行业）

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产开发	1,181,196,202.19	625,471,617.47	113,174,793.04	47,370,538.09
合计	1,181,196,202.19	625,471,617.47	113,174,793.04	47,370,538.09

5. 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	38,800,000.00	245,440,224.00
合计	38,800,000.00	245,440,224.00

十四、 补充资料

1. 当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-52,470.71	—
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	-	—
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	3,560,000.00	—
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	—
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	—
非货币性资产交换损益	-	—
委托他人投资或管理资产的损益	-	—
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-	—
债务重组损益	-	—
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-	—
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-	—
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-	—
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	—
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有以公允价	-	—

值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	—
对外委托贷款取得的损益	-	—
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	—
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-	—
受托经营取得的托管费收入	-	—
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	83,342.73	—
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	—
所得税影响额	897,718.01	—
少数股东权益影响额	158,811.75	—
合计	2,534,342.26	—

2. 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	13.41	0.7734	/
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	13.28	0.7654	/

公司名称：合肥城建发展股份有限公司

法定代表人：王晓毅

主管会计工作负责人：徐鸿

会计机构负责人：徐鸿

日期：2019年3月26日