

合肥城建发展股份有限公司

2019 年年度报告

2020018

2020 年 04 月

第一节重要提示、目录和释义

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

公司负责人王晓毅、主管会计工作负责人徐鸿及会计机构负责人(会计主管人员)徐鸿声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

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

本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。随着公司经营规模的不断扩大和异地项目的不断增多，管理幅度及难度也不断增加，如不能有效应对和解决，将给公司带来一定的管理风险。国家房产税的改革试点推进，各地限购政策可能给公司的销售情况带来变化，最终影响公司的销售预期和毛利率。在开发环节，由于房地产开发涉及到多个环节，在项目的开发过程中可能面临城市建设、城市规划调整及建筑材料价格波动等诸多不确定性，如不能有效应对和解决，将对公司项目开发周期、经营业绩和财务状况产生一定的影响。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 512160000 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.5 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	5
第二节 公司简介和主要财务指标.....	9
第三节 公司业务概要.....	11
第四节 经营情况讨论与分析.....	26
第五节 重要事项.....	40
第六节 股份变动及股东情况.....	45
第七节 优先股相关情况.....	45
第八节 可转换公司债券相关情况.....	45
第九节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	46
第十节 公司治理.....	47
第十一节 公司债券相关情况.....	54
第十二节 财务报告.....	60
第十三节 备查文件目录.....	61

释义

释义项	指	释义内容
公司、本公司、合肥城建	指	合肥城建发展股份有限公司
蚌埠置业	指	合肥城建蚌埠置业有限公司
巢湖置业	指	合肥城建巢湖置业有限公司
广德置业	指	合肥城建广德置业有限公司
宣城新天地	指	宣城新天地置业有限公司
琥珀置业	指	合肥城建琥珀置业有限公司
东庐置业	指	合肥城建东庐置业有限公司
琥珀物业	指	安徽琥珀物业服务有限公司
三亚丰乐	指	三亚丰乐实业有限公司
琥珀扬子	指	合肥琥珀扬子资产管理有限公司
琥珀租赁	指	安徽琥珀房屋租赁有限公司
华兴投资	指	合肥华兴空港投资有限公司
华侨城实业	指	合肥华侨城实业发展有限公司
庐江和祿	指	庐江和祿房地产开发有限公司
报告期	指	2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日
会计师	指	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

第二节公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称	合肥城建	股票代码	002208
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	合肥城建发展股份有限公司		
公司的中文简称	合肥城建		
公司的外文名称（如有）	Hefei Urban Construction Development Co., Ltd		
公司的外文名称缩写（如有）	HUCD		
公司的法定代表人	王晓毅		
注册地址	安徽省合肥市蜀山区潜山路 100 号琥珀五环国际 A 座（琥珀五环城和颂阁 1 幢 201）		
注册地址的邮政编码	230031		
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 10-14 层		
办公地址的邮政编码	230031		
公司网址	http://www.hucd.cn		
电子信箱	hucd002208@126.com		

二、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
联系地址	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
传真	0551-62661906	0551-62661906
电子信箱	hucd002208@126.com	hucd002208@126.com

三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体的名称	《证券时报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	公司证券部

四、注册变更情况

组织机构代码	913401007139651607
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	无变更
历次控股股东的变更情况（如有）	公司于 2015 年 3 月 6 日披露了《关于国有股份无偿划转的提示性公告》，根据合肥市国资国企改革的整体部署，对合肥市国有资本营运机构进行调整，拟将合肥市国有资产控股有限公司持有的本公司 185,316,118 股（占总股本的 57.89%）国有股份无偿划转给合肥兴泰控股集团有限公司。公司已于 2015 年 12 月 24 日和 2016 年 3 月 1 日分别披露了《关于国有股份无偿划转事项获得国务院国资委批复的提示性公告》（公告编号：2015047）、《关于国有股权无偿划转获得中国证监会豁免要约收购义务的公告》（公告编号：2016008），有关具体情况请参见巨潮资讯网等公司指定披露媒体。公司于 2016 年 3 月 21 日收到《中国证券登记结算有限责任公司持股 5%以上股东每日持股变化名单》，获悉该国有股权无偿划转事项的股权过户登记手续已办理完成，过户日期为 2016 年 3 月 8 日。

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	北京市西城区阜城门外大街 22 号外经贸大厦 901-22 至 901-26
签字会计师姓名	卢珍、王旭、杨和龙

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

六、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

	2019 年	2018 年	本年比上年增减	2017 年
营业收入（元）	2,804,849,844.83	1,971,469,133.18	42.27%	2,751,919,267.27
归属于上市公司股东的净利润（元）	323,591,533.53	247,549,649.28	30.72%	132,765,595.48
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	337,418,635.19	245,015,307.02	37.71%	131,979,836.62
经营活动产生的现金流量净额（元）	521,138,023.93	1,231,048,708.95	-57.67%	-42,157,044.57
基本每股收益（元/股）	0.6318	0.4833	30.73%	0.2592

稀释每股收益（元/股）	0.6318	0.4833	30.73%	0.2592
加权平均净资产收益率	15.98%	13.41%	2.57%	7.87%
	2019 年末	2018 年末	本年末比上年末增减	2017 年末
总资产（元）	15,831,139,565.08	12,813,386,229.75	23.55%	11,568,001,713.33
归属于上市公司股东的净资产（元）	2,154,295,301.54	1,862,713,768.01	15.65%	1,743,219,862.96

七、境内外会计准则下会计数据差异

1、同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

2、同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	805,034,428.72	108,598,837.68	66,629,982.70	1,824,586,595.73
归属于上市公司股东的净利润	110,440,168.84	166,700.51	-19,562,098.81	232,546,762.99
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	110,664,542.31	778,888.48	-19,642,616.28	245,617,820.68
经营活动产生的现金流量净额	631,901,072.14	754,604,397.14	-1,162,779,217.99	297,411,772.64

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

九、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	2019 年金额	2018 年金额	2017 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-73,495.48	-52,470.71	38,388.14	

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）	272,364.49	3,560,000.00	305,000.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	5,349,040.89			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-23,728,998.21	83,342.73	720,631.85	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	34,228.33			
减：所得税影响额	-4,973,407.79	897,718.01	266,005.00	
少数股东权益影响额（税后）	653,649.47	158,811.75	12,256.13	
合计	-13,827,101.66	2,534,342.26	785,758.86	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

适用 不适用

公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

第三节公司业务概要

一、报告期内公司从事的主要业务

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、商业地产及写字楼的开发建设，项目辐射安徽合肥、巢湖、肥东、肥西、蚌埠、宣城、广德、海南三亚等地。

报告期内，公司合肥在建项目三个（合肥琥珀蜀熙府、合肥琥珀东华府、肥西琥珀御宾府），竣工项目一个（肥东琥珀名郡）；蚌埠竣工项目一个（蚌埠琥珀新天地）；宣城在建项目一个（宣城琥珀新天地）；巢湖在建项目一个（琥珀云台），竣工项目一个（巢湖琥珀新天地）；庐江在建项目一个（庐江保利和府），海南三亚在建项目一个（三亚琥珀假日天地）。

报告期内，公司主要营业收入来自于肥东琥珀名郡、蚌埠琥珀新天地、巢湖琥珀新天地。

二、主要资产重大变化情况

1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
股权资产	系 2019 年度公司对庐江和禄增资所致

2、主要境外资产情况

适用 不适用

三、核心竞争力分析

1、区域内品牌优势明显。

合肥城建发展股份有限公司是安徽省第一家房地产上市公司，是安徽省最早具有国家壹级开发资质和AAA级信用评价等级的房地产企业。公司成立三十多年来，专注于住宅地产、商业地产及写字楼的开发建设，项目辐射安徽合肥、巢湖、肥东、肥西、蚌埠、宣城、广德、海南三亚等地。公司开发的产品曾荣获住建部颁发的鲁班奖、广厦奖、国家康居住宅示范工程等多项国家级殊荣，是中国房地产上市公司综合实力百强、中国房地产开发企业200强、中国房地产开发企业运营效率10强和首届中国责任地产百强企业。目前，合肥城建旗下的

“琥珀”品牌，开发建设了琥珀名城、琥珀新天地、琥珀五环城、琥珀花园、琥珀名郡、琥珀庄园等一系列楼盘，特别是近年通过提升建筑品质打造的琥珀府系产品更加增强了“琥珀”品牌美誉度。

2、管理团队经验丰富结构合理。

公司高管团队专业背景涉及建筑相关专业、财会、金融和法律及管理三类，绝大部分自参加工作开始就一直从事房地产行业相关工作，绝大部分是从公司基层做起，与公司共同成长起来。可以说是一支知识结构合理、行业经验丰富、务实高效、深度认同合肥城建企业文化的、能够高瞻远瞩的高管团队。

第四节经营情况讨论与分析

一、概述

报告期内，房地产调控政策呈“稳-紧-稳”发展，从中央层面看：3月两会基于市场呈现出明显的阶段性底部震荡定调，政策面基本维稳，“房住不炒”仍是主基调，防止房市大起大落；4月政治局会议进一步重申“房住不炒”的政策主基调，落实好一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效机制，政策释放收紧信号；7月政治局会议首提不将房地产作为短期刺激经济的手段，同时加强对房地产金融的管控；12月政治局、经济会议定调经济主线，楼市方面全面落实因城施策，“稳地价、稳房价、稳预期”的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展。2019年全国房地产政策调控松紧反复，楼市“稳预期、稳房价、稳底价”下，稳字当头。安徽省地市整体政策变动幅度较小，全面落实因城施策和“稳地价、稳房价、稳预期”的长效机制，多以限贷政策为主，人才新政持续发力。

报告期内，全国房地产开发投资增速继续回升。据Wind统计，2019年，全国房地产开发投资132,194亿元，比上年增长9.92%，增速比上年同期提高0.42个百分点，其中住宅投资增长13.9%。房屋新开工面积227,154万平方米，增长8.51%，其中，住宅新开工面积增长9.2%。全国商品房销售面积171,558万平方米，比上年减少0.04%。其中，住宅销售面积增长1.5%。全国商品房销售额159,725亿元，增长6.5%。其中，住宅销售额增长10.32%。房地产开发企业土地购置面积25,822万平方米，比上年减少11.39%。2019年末，商品房待售面积49,821万平方米，比上年末减少2,593万平方米。全年，房地产开发企业到位资金178,609亿元，比上年增长7.62%。

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，合肥市土地放量较为显著，全市库存量存在一定攀升。据易居克而瑞统计，2019年，合肥市土地供求同比攀升，其中土地供应1879万平方米，同比上涨17%，土地成交1408万平方米，同比上涨19%。合肥市土地供求基本集中在一、二季度，8月合肥土拍新政出台后，土地市场降温明显，多宗地块撤牌、流拍。土地成交价格平稳上升，楼面价6028元/m²，同比上涨10.7%。上半年较高的土地热度对全年楼面价起到支撑作用，8月合肥土地新政出台后成交溢价率被限制在30%以下，全年溢价率51%。合肥市分区来看，肥西、滨湖、包河占据土地成交量前三且较18年同比增幅高达5成以上，后期市场存在一定的库存压力，滨湖区是全市唯一楼面价破万区域，各区县成交楼面价差有所收缩，梯度差异较小。预计2020年合肥市整体土地供求将企稳或小幅回落，价格限制无明显放松可能，溢价率维持30%以下。

报告期内，合肥市商品住宅供应面积和成交面积有所下降，成交价格有所上升。据易居克而瑞统计，2019年，合肥市区商品住宅供应面积687万平方米，同比下降13%，商品住宅成交面积690万平方米，同比下降7%。商品住宅成交均价成交均价17960元/m²，同比增长7%。全年来看下半年商品住宅成交转向低迷，12月网签集中放量，且均价达全年峰值18841元/m²。报告期内，全年住宅成交主力面积为90-110m²，主力单价为14,000-16,000元/m²。滨湖、新站、瑶海成为合肥市商品住宅市场成交主力，三区的商品住宅成交量总和占全市五成，最高滨湖区占市区成交总量的23%，价格上受精装修占比提升影响，合肥市各区域成交均价均有不同程度攀升，最高为高新区同比涨幅16%。

报告期内，除合肥市以外，公司主要销售项目所在地为蚌埠市和三亚市。

据蚌埠房产网统计，蚌埠市2019年土地市场总共成交31宗地块（不含固镇县、怀远县、五河县），总面积3381亩，约225万平方米，土地成交金额达107.19亿元，平均成交地价为317万元/亩。2019年,蚌埠市新建商品房住宅备案20985套，全年成交246万平方米,备案均价9257元/m²，与2018年相比备案减少10713套,备案均价上涨了7.25%。据Wind数据，2019年，三亚市土地成交地块39宗，成交面积105万平方米，同比增长45.83%，成交金额124亿元，同比增长688.89%。2019年，三亚市商品房销售面积为121万平方米，同比下降50.61%。

报告期内，据新安大数据研究院统计，2019年，安徽省商品房销售规模达到8030万平方米，与2018年度8684万平方米相比，同比跌7.53%;2019年全省商品房销售金额累计达6884亿，与去年6813亿相比，同比上涨1.04%。报告期内，安徽省房地产行业稳定发展，在“房住不炒”的定位下，预计2020年房地产调控不会松懈，楼市有望继续保持平稳，全面落实因城施策和“稳地价、稳房价、稳预期”的长效机制也将稳步推进。

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(m ²)	计容建筑面积(m ²)	土地取得方式	权益比例	土地总价款(万元)	权益对价(万元)
合肥市包河区S1903号地块	合肥市包河区上海路以东、大圩路以北	居住	62605.07	/	现场竞价方式	100.00%	175,142.15	175,142.15
肥东县FD19-14号地块	合肥东部新城核心区得心路与闻水路交口东南角	居住	50488	/	挂牌方式	65.00%	47,322.5	30,759.63
肥东县FD19-15号地块	合肥东部新城核心区日出路与闻水路交口东北角	居住	51153	/	挂牌方式	65.00%	48,339.9	31,420.94

庐江保利和府	庐江县庐城镇合铜路以东、移湖路以南	居住	79532.3	151088.31	现场竞价方式	49.00%	45,333.24	22,213.29
--------	-------------------	----	---------	-----------	--------	--------	-----------	-----------

累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积 (万m ²)	总建筑面积 (万m ²)	剩余可开发建筑面积 (万m ²)
合肥市包河区 S1903 号地块	6.26	/	/
肥东县 FD19-14 号地块	5.05	/	/
肥东县 FD19-15 号地块	5.12	/	/
庐江保利和府	7.95	15.11	15.11
总计	24.38	15.11	15.11

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 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
肥东县/安徽省	肥东琥珀名郡	肥东县东城新市镇	住宅	65.00%	2015年09月16日	竣工		159,885	399,712	162,105	455,595		
蚌埠市/安徽省	蚌埠琥珀新天地	蚌埠经济开发区	住宅	100.00%	2012年08月06日	竣工		227,227	499,900	187,187	513,925		
宣城市/安徽省	宣城琥珀新天地	宣城经济技术开发区	住宅	100.00%	2015年08月07日	在建		79,160	234,015	0	127,367		
巢湖市/安徽省	巢湖琥珀新天地	巢湖居巢区金湖大道与华阳路交汇处	住宅	80.00%	2014年07月16日	竣工		103,104	258,409	153,252	308,225		
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	109,589	/	/		
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	268,225	/	/		

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	202,144	/	/		
合肥市/ 安徽省	琥珀蜀 熙府	合肥市 创业大 道以北、 蜀鑫路 以东	住宅	100.00 %	2017年 11月16 日	在建		53,630	128,500	/	/		
巢湖市/ 安徽省	巢湖琥 珀云台	巢湖经 开区紫 薇路以 南、华 阳路以 东	住宅	80.00%	2019年 08月02 日	在建		16,387	41,780	/	/		
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	151,088	/	/		

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 (m ²)	累计预 售 (销 售) 面积 (m ²)	本期预 售 (销 售) 面积 (m ²)	本期预 售 (销 售) 金额 (万元)	累计结 算面积 (m ²)	本期结 算面积 (m ²)	本期结 算金额 (万元)
肥东县/ 安徽省	肥东琥 珀名郡	肥东县 东城新 市镇	住宅	65.00%	399,712	390,792	376,622	14,634	15,572			
蚌埠市/ 安徽省	蚌埠琥 珀新天地	蚌埠经 济开发 区	住宅	100.00%	499,900	479,541	469,290	22,367	21,419			
广德县/ 安徽省	广德琥 珀新天地	广德县 新城区	住宅	100.00%	148,396	153,454	149,756	1,392	1,577			
宣城市/ 安徽省	宣城琥 珀新天地	宣城经 济技术 开发区	住宅	100.00%	234,015	227,747	219,892	5,862	4,875			

巢湖市/ 安徽省	巢湖琥珀新天地	巢湖居巢区金湖大道与华阳路交汇处	住宅	80.00%	258,409	248,179	242,684	3,777	3,192			
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%	109,589	99,066	77,767	77,767	167,750			
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%	268,225	271,566	73,248	34,686	57,668			
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%	202,144	203,890	35,673	23,312	36,832			
合肥市/ 安徽省	琥珀蜀熙府	合肥市创业大道以北、蜀鑫路以东	住宅	100.00%	128,500	128,042	127,799	63,687	108,821			

主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m ²)	累计已出租面积 (m ²)	平均出租率
------	------	------	------	-------------------------	---------------------------	-------

土地一级开发情况

□ 适用 √ 不适用

融资途径

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/平均融资成本	期限结构			
			1年之内	1-2年	2-3年	3年以上
银行贷款	2,111,100,000.00	4.75%-6.18%	700,200,000.00	1,410,900,000.00		
债券	500,000,000.00	5%			500,000,000.00	
其他	740,000,000.00	4.75%-5.6%	740,000,000.00			
合计	3,351,100,000.00		1,440,200,000.00	1,410,900,000.00	500,000,000.00	

发展战略和未来一年经营计划

2020年，是十三五规划的收官之年，也是十四五规划的谋划之年，当前经济下行压力加大，但经济基本面依然良好。根据中央经济工作会议精神，明年宏观政策方向强调“坚持稳字当头”，具体到房地产业上，政策将继续“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期（“三稳”）的长效管理调控机制”，无论从宏观政策还是对房地产业的具体措施，“稳定”都是用的最多的表述，这也为房地产行业平稳、健康、有序发展奠定了基调。

面对宏观经济运行的总体态势，参照经济政策的基本走向，公司必须抓住和用好当前房地产业“三稳”长效管理调控机制提供的重要战略机遇期，进一步巩固和加强开发主业的优势地位，积极拓展和探索多元化转型发展的路径选择，推动合肥城建在日益激烈的市场竞争中赢得发展先机，实现高质量发展。2020年，合肥城建将坚决贯彻落实党的十九届四中全会精神，按照中央、省市委及国资委对国有企业的部署要求，不断加强党的建设，按照既定战略规划，以巩固地产主营业务为引领，以推进重大项目建设为契机，以狠抓工程管理为依托，以强化营销推广为动力，以提升企业管理绩效为核心，以人才队伍和企业文化建设为保障，确保各项发展目标落到实处。

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用 不适用

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2019年12月31日止，此项担保的金额为317,515.77万元。

董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

适用 不适用

二、主营业务分析

1、概述

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

2、收入与成本

（1）营业收入构成

单位：元

	2019年		2018年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	2,804,849,844.83	100%	1,971,469,133.18	100%	42.27%
分行业					
房地产业	2,784,427,216.57	99.27%	1,970,183,177.91	99.93%	41.33%
其他	20,422,628.26	0.73%	1,285,955.27	0.07%	1,488.13%
分产品					
房地产销售	2,784,427,216.57	99.27%	1,970,183,177.91	99.93%	41.33%

其他	20,422,628.26	0.73%	1,285,955.27	0.07%	1,488.13%
分地区					
安徽省内	2,804,849,844.83	100.00%	1,971,469,133.18	100.00%	42.27%

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

适用 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产业	2,784,427,216.57	1,269,188,142.84	54.42%	41.33%	20.04%	8.08%
分产品						
房地产销售	2,784,427,216.57	1,269,188,142.84	54.42%	41.33%	20.04%	8.08%
分地区						
安徽省内	2,784,427,216.57	1,269,188,142.84	54.42%	41.33%	20.04%	8.08%

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

适用 不适用

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

行业分类	项目	单位	2019 年	2018 年	同比增减
房地产业	销售量	万平方米	24.7	45.17	-45.32%
	生产量	万平方米	24.82	45.59	-45.56%
	库存量	万平方米	15.21	15.09	0.80%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用 不适用

相关数据变化系 2019 年新增可售面积减少较多和可售项目去化率有所下降所致

(4) 公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

(5) 营业成本构成

行业分类

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2019 年		2018 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产业	房地产销售	1,269,188,142.84	99.95%	1,057,316,042.94	99.97%	20.04%
其他	其他	694,518.00	0.05%	295,794.01	0.03%	134.80%

说明

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

√ 是 □ 否

本报告期内新增子公司：

序号	子公司全称	子公司简称	报告期间	纳入合并范围原因
1	安徽琥珀房屋租赁有限公司	琥珀租赁	2019年度	新设成立

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

□ 适用 √ 不适用

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	16,096,420.53
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	0.57%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	客户 1	4,523,811.43	0.16%
2	客户 2	4,325,358.10	0.15%
3	客户 3	2,756,291.00	0.10%
4	客户 4	2,340,536.19	0.08%
5	客户 5	2,150,423.81	0.08%
合计	--	16,096,420.53	0.57%

主要客户其他情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	2,864,865,489.59
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	70.05%

前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%
---------------------------	-------

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	合肥市财政局	1,751,376,834.00	42.82%
2	肥东县非税收入管理局	478,360,425.00	11.70%
3	合肥建工集团有限公司	260,525,182.91	6.37%
4	安徽水安建设集团股份有限公司	210,219,957.68	5.14%
5	中安华力建设集团有限公司	164,383,090.00	4.02%
合计	--	2,864,865,489.59	70.05%

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

3、费用

单位：元

	2019 年	2018 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	119,947,740.22	66,674,336.68	79.90%	主要系本期代理服务费用增加所致。
管理费用	74,954,151.36	65,163,048.78	15.03%	
财务费用	101,255,582.42	169,105,397.26	-40.12%	主要系本期归还借款，利息支出相应减少所致。

4、研发投入

适用 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2019 年	2018 年	同比增减
经营活动现金流入小计	4,788,816,498.83	4,504,406,191.16	6.31%
经营活动现金流出小计	4,267,678,474.90	3,273,357,482.21	30.38%
经营活动产生的现金流量净额	521,138,023.93	1,231,048,708.95	-57.67%
投资活动现金流入小计	19,736,219.98	15,533,861.68	27.05%
投资活动现金流出小计	329,219,050.15	388,249,483.05	-15.20%
投资活动产生的现金流量净额	-309,482,830.17	-372,715,621.37	-16.97%

筹资活动现金流入小计	2,680,900,000.00	2,096,898,990.61	27.85%
筹资活动现金流出小计	2,632,523,748.18	3,380,761,594.07	-22.13%
筹资活动产生的现金流量净额	48,376,251.82	-1,283,862,603.46	103.77%
现金及现金等价物净增加额	260,031,445.58	-425,529,515.88	161.11%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

√ 适用 □ 不适用

现金流量表项目	2019年1-12月	2018年1-12月	变动比例	变动原因
经营活动产生的现金流量净额	521,138,023.93	1,231,048,708.95	-57.67%	主要系本期支付包河地块土地款所致
筹资活动产生的现金流量净额	48,376,251.82	-1,283,862,603.46	103.77%	主要系本期发行债券、向兴泰集团借款及上期偿还银行借款所致
现金及现金等价物净增加额	260,031,445.58	-425,529,515.88	161.11%	主要系本期发行债券、向兴泰集团借款及上期偿还银行借款所致

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

□ 适用 √ 不适用

三、非主营业务分析

□ 适用 √ 不适用

四、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

公司 2019 年起首次执行新金融工具准则、新收入准则或新租赁准则且调整执行当年年初财务报表相关项目

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	2019 年末		2019 年初		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	2,421,017,171.54	15.29%	2,148,536,287.71	16.77%	-1.48%	
存货	11,861,946,511.91	74.93%	9,948,583,870.75	77.64%	-2.71%	
投资性房地产	6,449,057.73	0.04%			0.04%	
长期股权投资	112,437,421.44	0.71%			0.71%	
固定资产	61,125,107.61	0.39%	64,160,683.95	0.50%	-0.11%	
短期借款	100,172,791.67	0.63%	630,000,000.00	4.92%	-4.29%	

长期借款	1,413,305,028.53	8.93%	939,000,000.00	7.33%	1.60%	
------	------------------	-------	----------------	-------	-------	--

2、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

3、截至报告期末的资产权利受限情况

项目	2019年12月31日账面价值	受限原因
货币资金	105,986,374.77	保证金存款
存货	2,602,214,341.54	贷款抵押
合计	2,708,200,716.31	—

五、投资状况分析

1、总体情况

适用 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
1,112,700,000.00	296,935,200.00	274.73%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

单位：元

被投资公司名称	主要业务	投资方式	投资金额	持股比例	资金来源	合作方	投资期限	产品类型	截至资产负债表日的进展情况	预计收益	本期投资盈亏	是否涉诉	披露日期（如有）	披露索引（如有）
---------	------	------	------	------	------	-----	------	------	---------------	------	--------	------	----------	----------

合肥华兴空港投资有限公司	管理	新设	1,000,000,000.00	20.41%	自有资金	合肥兴泰金融控股(集团)有限公司、合肥中建国际投资发展有限公司、合肥海恒投资控股集团有限公司	长期	投资管理	已完成设立	200,000,000.00	0.00	否	2019年03月08日	http://www.cninfo.com.cn/
庐江和禄房地产开发有限公司	房地产开发	增资	112,700,000.00	49.00%	自有资金	安徽保利房地产开发有限公司	长期	房地产	已办理工商变更	40,000,000.00	-262,578.56	否	2019年08月06日	http://www.cninfo.com.cn/
合计	--	--	1,112,700,000.00	--	--	--	--	--	--	240,000,000.00	-262,578.56	--	--	--

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

4、以公允价值计量的金融资产

适用 不适用

5、募集资金使用情况

适用 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

六、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

适用 不适用

七、主要控股参股公司分析

适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
合肥城建蚌埠置业有限公司	子公司	房地产开发；商品房销售、售后服务等	100000000	1,504,614,975.94	359,006,819.93	473,989,770.99	166,656,376.04	107,927,700.32
合肥城建巢湖置业有限公司	子公司	房地产开发；商品房销售、售后服务等	80000000	915,828,124.30	365,427,913.70	797,967,691.51	349,834,553.05	262,491,516.44
合肥城建东庐置业有限公司	子公司	房地产开发；商品房销售、售后服务等	153850000	2,222,922,914.12	731,080,299.61	1,301,930,423.28	542,113,760.47	406,668,209.75
三亚丰乐实业有限公司	子公司	房地产开发；商品房销售、售后服务等	20408163	1,531,754,256.34	-76,441,501.93	0.00	-85,870,771.37	-86,429,275.23

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
安徽琥珀房屋租赁有限公司	设立	无
庐江和禄房地产开发有限公司	增资	无
合肥华兴空港投资有限公司	设立	无

主要控股参股公司情况说明

1、合肥城建蚌埠置业有限公司，主要从事蚌埠市琥珀新天地项目的开发运营，注册资本10,000万元，公司持有其100%的股份，法定代表人：王晓毅，经营范围：房地产开发；一般经营项目：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。截止2019年12月31日，资产总额为150,461.50万元，净资产为35,900.68万元；2019年1月至12月营业收入为47,398.98万元，净利润为10,792.77万元。

2、合肥城建巢湖置业有限公司，主要从事巢湖市琥珀新天地项目的开发运营，注册资本8,000万元，公司持有其80%的股份，法定代表人：王晓毅，经营范围：房地产开发；一般经营项

目：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；工业民用建筑技术咨询；室内装饰。截止2019年12月31日，资产总额为91,582.81万元，净资产为36,542.79万元；2019年1月至12月营业收入为79,796.77万元，净利润为26,249.15万元。

3、合肥城建东庐置业有限公司，主要从事合肥市肥东县琥珀名郡项目的开发运营，注册资本15,385万元，公司持有其65%的股份，法定代表人：王晓毅，经营范围：房地产开发及商品房销售、租赁及售后服务；城市基础设施及公用设施项目开发和经营；工业、民用建筑技术咨询；室内装饰施工。截止2019年12月31日，资产总额为222,292.29万元，净资产为73,108.03万元；2019年1月至12月营业收入为130,193.04万元，净利润为40,666.82万元。

4、三亚丰乐实业有限公司，主要从事三亚市琥珀假日天地项目的开发运营，注册资本2,040.82万元，公司持有其100%的股份，法定代表人：吴前求，经营范围：房地产开发及商品房销售、租赁及售后服务；城市基础设施及公用设施项目开发和经营；工业、民用建筑技术咨询；室内装饰施工。截止2019年12月31日，资产总额为153,175.43万元，净资产为-7,644.15万元；2019年1月至12月营业收入为0万元，净利润为-8,642.93万元。

八、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

九、公司未来发展的展望

全面落实好“抓重点、强业务、争多元、展人文”的工作要求，具体说就是，抓好地产开发主营业务这个重点，以工程管理和项目营销促进现金流管理，争取多元化发展，加强公司治理，展示企业文化，实现在经营业绩、管理效能、组织和队伍建设方面既有量的扩张，更有质的提升，推动公司高质量稳健发展。

十、接待调研、沟通、采访等活动

1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用 不适用

公司报告期内未发生接待调研、沟通、采访等活动。

第五节重要事项

一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

公司近 3 年（包括本报告期）的普通股股利分配方案（预案）、资本公积金转增股本方案（预案）情况

2017年5月26日，公司召开2016年年度股东大会，审议通过了《2016年年度利润分配方案》，具体为：以2016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1.00元（含税），除上述现金分红外，本次分配不送红股，不以资本公积金转增股本。

2018年5月26日，公司召开2017年年度股东大会，审议通过了《2017年年度利润分配方案》，具体为：以2017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1.00元（含税），除上述现金分红外，本次分配不送红股，不以资本公积金转增股本。

2019年4月18日，公司召开2018年年度股东大会，审议通过了《2018年年度利润分配方案》，具体为：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1.00元（含税），送红股3股（含税），以资本公积金向全体股东每10股转增3股。

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率	以其他方式（如回购股份）现金分红的金额	以其他方式现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比例	现金分红总额（含其他方式）	现金分红总额（含其他方式）占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率
2019年	32,010,000.00	323,591,533.53	9.89%			32,010,000.00	9.97%
2018年	32,010,000.00	247,549,649.28	12.93%			32,010,000.00	12.93%
2017年	32,010,000.00	132,765,595.48	24.11%			32,010,000.00	24.11%

公司报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股现金红利分配预案

适用 不适用

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	0.5
每 10 股转增数（股）	0

分配预案的股本基数（股）	512160000
现金分红金额（元）（含税）	25,608,000.00
以其他方式（如回购股份）现金分红金额（元）	0.00
现金分红总额（含其他方式）（元）	25,608,000.00
可分配利润（元）	319,476,412.78
现金分红总额（含其他方式）占利润分配总额的比例	100
本次现金分红情况	
公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司 2019 年度实现净利润-210,491,040.79 元（母公司数，合并报表归属于母公司所有者的净利润 323,591,533.53 元），加年初未分配利润 658,007,453.57 元，减去 2019 年度提取法定盈余公积金 0 元，提取任意盈余公积金 0 元，减去 2019 年支付 2018 年度的现金股利 32,010,000.00 元及股票股利 96,030,000.00 元，2019 年末可供分配的利润 319,476,412.78 元。公司拟以 2019 年 12 月 31 日的总股本 512,160,000 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 0.50 元（含税）。除上述现金分红外，本次分配公司不送红股，不以资本公积金转增股本。2019 年度利润分配预案与公司业绩成长性相匹配，符合《公司法》、《证券法》、《公司章程》和《首次公开发行股票招股说明书》中对于利润分配政策的相关规定，利润分配预案具备合法性、合规性、合理性。	

三、承诺事项履行情况

1、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

√ 适用 □ 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺						
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺						

资产重组时所作承诺	合肥兴泰金融控股(集团)有限公司	避免同业竞争	<p>1、本公司及本公司控制的其他企业目前没有、且将来也不直接或间接从事或参与与上市公司及其子公司相同或类似的业务或构成、可能构成同业竞争的任何活动；2、对本公司控制的其他企业、直接或间接控股的企业，本公司将通过派出机构和人员(包括但不限于董事、经理)以及控股地位使该企业履行本承诺函中与本公司相同的义务，保证不与上市公司发生同业竞争；3、如果本公司及其控制的其他企业未来从事的业务与上市公司及其子公司经营业务发生同业竞争或可能发生同业竞争的，本公司将立即通知上市公司，并尽最大努力，向上市公司优先提供上述业务机会，或转让</p>	2020年03月18日	长期有效	正在履行
-----------	------------------	--------	---	-------------	------	------

	合肥兴泰金融控股(集团)有限公司	股份锁定	<p>1、本公司在本次重组实施完毕前持有的合肥城建股份，自本次重组实施完毕之日起 12 个月内不向合肥兴泰金融控股（集团）有限公司控制的其他企业之外的主体转让；2、在上述股份锁定期内，由于上市公司送股、转增股本等原因而增加的股份，该等股份的锁定期与上述股份相同；3、如前述股份的锁定期安排与现行有效的法律法规及证券监管机构的最新监管意见不相符，本公司同意根据现行有效的法律法规及证券监管机构的监管意见进行相应调整；上述股份锁定期届满之后，将按照中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所的有关规定执行。</p>	2020 年 03 月 18 日	自本次重大资产重组实施完毕之日起 12 个月内。	正在履行
--	------------------	------	---	------------------	--------------------------	------

	合肥兴泰金融控股(集团)有限公司	减少和规范关联交易	1、本公司及本公司控制的其他企业将尽力避免与上市公司发生关联交易；2、对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易以及其他持续经营所发生的必要的关联交易，本公司保证按公平、公允、等价有偿等原则依法签订协议，并依照相关法律、法规、规范性文件及上市公司章程的规定履行关联交易程序及信息披露义务；3、本公司保证不会利用关联交易非法转移上市公司的资金、利润，不利用关联交易损害上市公司及其他股东的合法权益。	2020年03月18日	长期有效	正在履行
--	------------------	-----------	--	-------------	------	------

	合肥市工业投资控股有限公司	避免同业竞争	<p>1、本公司及本公司控制的其他企业目前没有、且将来也不直接或间接从事或参与与标的公司及其子公司标准化工业厂房的建设、销售和租赁业务相同或相似的业务；2、对本公司控制的其他企业、直接或间接控股的企业，本公司将通过派出机构和人员(包括但不限于董事、经理)以及控股地位使该企业履行本承诺函中与本公司相同的义务，保证不与标的公司发生同业竞争；3、如果本公司及其控制的其他企业未来从事的业务与标的公司及其子公司经营业务发生同业竞争或可能发生同业竞争的，本公司将立即通知标的公司，并尽最大努力，向标的公司优先提供上述业务机会，或转让</p>	2020年03月18日	长期有效	正在履行
--	---------------	--------	--	-------------	------	------

	合肥市工业投资控股有限公司	股份锁定	<p>1、本公司通过本次交易所获得的上市公司股份，自该等股份上市之日起三十六个月内不以任何方式进行转让，包括但不限于通过证券市场公开转让或通过协议方式转让，也不委托他人管理上述股份；2、在上述股份锁定期内，由于上市公司送股、转增股本等原因而增加的股份，该等股份的锁定期与上述股份相同；3、本次交易完成后 6 个月内如上市公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者交易完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，本公司持有公司股票的锁定期自动延长至少 6 个月；4、如前述关于本次交易中取得的上市公司股份的锁定期安排与现行有效的法律法规及证</p>	2020 年 03 月 18 日	自通过本次交易获得股份上市之日起 36 个月内。	正在履行
--	---------------	------	--	------------------	--------------------------	------

			1、本公司及本公司控制的其他企业将尽力避免与上市公司发生关联交易；2、对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易以及其他持续经营所发生的必要的关联交易，本公司保证按公平、公允、等价有偿等原则依法签订协议，并依按照相关法律、法规、规范性文件及上市公司章程的规定履行关联交易程序及信息披露义务；3、本公司保证不会利用关联交易非法转移上市公司的资金、利润，不利用关联交易损害上市公司及其他股东的合法权益。	2020年03月18日	长期有效	正在履行
	合肥市工业投资控股有限公司	减少和规范关联交易				
首次公开发行或再融资时所作承诺						
股权激励承诺						
其他对公司中小股东所作承诺						
承诺是否按时履行	是					

2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

适用 不适用

四、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

五、董事会、监事会、独立董事（如有）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用 不适用

财政部2017年修订并颁布了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》（财会[2017]7号）、《企业会计准则第23号——金融资产转移》（财会[2017]8号）、《企业会计准则第24号——套期会计》（财会[2017]9号）、《企业会计准则第37号——金融工具列报》（财会[2017]14号）。根据《企业会计准则第28号——会计政策、会计估计变更和差错更正》相关规定，公司需对相关会计政策做出变更。

公司于2019年7月17日召开第六届董事会第四十三次会议，审议通过了《关于会计政策变更的议案》。

七、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

八、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

序号	子公司全称	子公司简称	报告期间	纳入合并范围原因
1	安徽琥珀房屋租赁有限公司	琥珀租赁	2019年度	新设成立

九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	81
境内会计师事务所审计服务的连续年限	13
境内会计师事务所注册会计师姓名	卢珍、王旭、杨和龙

境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	2、4、1
------------------------	-------

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

十、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

适用 不适用

十一、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

十二、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

十三、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

十五、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十六、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生与日常经营相关的关联交易。

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期末未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期末未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

适用 不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

5、其他重大关联交易

适用 不适用

1、2019年3月26日，公司第六届董事会第三十六次会议和第六届监事会第二十四次会议审议通过了《关于2019年度向控股股东借款暨关联交易的议案》。公司拟向控股股东合肥兴泰金融控股（集团）有限公司（以下简称“兴泰控股”）申请不超过人民币200,000万元的借款额度，该借款主要用于补充公司流动资金。2019年4月18日公司召开2018年年度股东大会审议通过了上述议案。截止本报告日，公司从兴泰控股借款余额为人民币104,000万元。

2、2019年3月7日，公司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了《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有限公司（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%）。2019年3月25日公司召开2018年第二次临时股东大会审议通过了上述议案。

3、2019年1月16日，公司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，审议通过了《关于拟发行定向债务融资工具的议案》和《关于拟发行中期票据的公告》，公司拟发行不超过人民币20亿元的定向债务融资工具和不超过人民币7亿元的中期票据。2019年2月11日公司召开2019年第一次临时股东大会审议通过了上述议案。2019年11月14日公司披露了《关于发行定向债务融资工具获准注册的公告》（公告编号：2019093），银行间协会接受公司定向债务融资工具注册，注册金额为10亿元。兴泰集团为公司上述10亿元定向债务融资工具和7亿元中期票据提供担保。2019年12月28日，公司披露了《2019年度第一期定向债务融资工具发行情况的公告》（公告编号：2019098），公司2019年度第一期5亿元定向债务融资工具已于2019年12月26日完成发行。

4、重大资产重组事项

（1）2019年3月22日，公司第六届董事会第三十五次会议和第六届监事会第二十三次会议审议通过了公司重大资产重组的预案及相关议案。

（2）2019年6月24日，公司第六届董事会第四十二次会议和第六届监事会第二十六次会议审议通过了公司重大资产重组报告书及相关议案。

（3）2019年7月17日，公司2019年第三次临时股东大会审议通过了公司重大资产重组的相关议案。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
《关于 2019 年度向控股股东借款暨关联交易的公告》	2019 年 03 月 27 日	http://www.cninfo.com.cn/
《关于对外投资暨关联交易的公告》	2019 年 03 月 08 日	http://www.cninfo.com.cn/
《发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》	2019 年 03 月 23 日	http://www.cninfo.com.cn/
《发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）》	2019 年 06 月 26 日	http://www.cninfo.com.cn/
《2019 年第三次临时股东大会会议决议公告》	2019 年 07 月 18 日	http://www.cninfo.com.cn/
《关于发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易事项获得中国证监会上市公司并购重组审核委员会审核通过暨公司股票复牌的公告》	2019 年 09 月 25 日	http://www.cninfo.com.cn/
《关于发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易事项获得中国证监会核准批复的公告》	2019 年 11 月 07 日	http://www.cninfo.com.cn/
《关于发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易之标的资产过户完成情况的公告》	2020 年 01 月 22 日	http://www.cninfo.com.cn/
《发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易实施情况暨新增股份上市公告书》	2020 年 03 月 18 日	http://www.cninfo.com.cn/

十七、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

适用 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

2、重大担保

√ 适用 □ 不适用

(1) 担保情况

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
合肥城建巢湖置业有 限公司	2019 年 04 月 19 日	10,000	2019 年 12 月 19 日	6,000	连带责任保 证	24 个月	否	是
报告期内审批对子公司担保额度 合计（B1）		100,000		报告期内对子公司担保实 际发生额合计（B2）		6,000		
报告期末已审批的对子公司担保 额度合计（B3）		100,000		报告期末对子公司实际担 保余额合计（B4）		6,000		
子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
公司担保总额（即前三大项的合计）								
报告期内审批担保额度合计 （A1+B1+C1）		100,000		报告期内担保实际发生额 合计（A2+B2+C2）		6,000		
报告期末已审批的担保额度合计 （A3+B3+C3）		100,000		报告期末实际担保余额合 计（A4+B4+C4）		6,000		
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例				2.79%				
其中：								

采用复合方式担保的具体情况说明

(2) 违规对外担保情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

3、委托他人进行现金资产管理情况

(1) 委托理财情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

(2) 委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

4、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十八、社会责任情况

1、履行社会责任情况

不适用

2、履行精准扶贫社会责任情况

公司报告年度暂未开展精准扶贫工作，也暂无后续精准扶贫计划。

3、环境保护相关的情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

否

公司及子公司不属于环境保护部门公布的重点排污单位。

十九、其他重大事项的说明

适用 不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

二十、公司子公司重大事项

适用 不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	819,680	0.26%		245,904	245,904	26,580	518,388	1,338,068	0.26%
3、其他内资持股	819,680	0.26%		245,904	245,904	26,580	518,388	1,338,068	0.26%
二、无限售条件股份	319,280,320	99.74%		95,784,096	95,784,096	-26,580	191,541,612	510,821,932	99.74%
1、人民币普通股	319,280,320	99.74%		95,784,096	95,784,096	-26,580	191,541,612	510,821,932	99.74%
三、股份总数	320,100,000	100.00%		96,030,000	96,030,000		192,060,000	512,160,000	100.00%

股份变动的原因

√ 适用 □ 不适用

股份变动系公司实施2018年度利润分配方案所致，公司2018年度利润分配方案为：公司以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1.00元（含税），送红股3股（含税），以资本公积金向全体股东每10股转增3股。公司于2019年5月8日披露了《2018年年度权益分派实施公告》。

股份变动的批准情况

√ 适用 □ 不适用

2019年3月26日公司第六届董事会第三十六次会议、第六届监事会第二十四次会议审议通过了《公司2018年度利润分配预案》；2019年4月18日公司2018年年度股东大会审议通过了《公司2018年度利润分配方案》。

股份变动的过户情况

□ 适用 √ 不适用

股份回购的实施进展情况

□ 适用 √ 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

□ 适用 √ 不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

√ 适用 □ 不适用

最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标按照2019年权益分派后的股本做了追溯调整。

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

2、限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用 不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

公司2018年度利润分配方案为：公司以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1.00元（含税），送红股3股（含税），以资本公积金向全体股东每10股转增3股。公司于2019年5月8日披露了《2018年年度权益分派实施公告》，分红前本公司总股本为320,100,000股，分红后总股本增至512,160,000股。

3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	35,253	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	35,322	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注8）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注8）	0	
持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无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	57.90%	296,557,056			296,557,056		

李晓明	境内自然人	1.13%	5,777,522			5,777,522		
合肥城改投资建设集团有限公司	国有法人	0.59%	3,015,200			3,015,200		
杨全玉	境内自然人	0.29%	1,500,000			1,500,000		
任秋平	境内自然人	0.22%	1,147,200			1,147,200		
陈丽珺	境内自然人	0.20%	1,040,694			1,040,694		
陈兰娣	境内自然人	0.19%	994,400			994,400		
上海狄普投资管理合伙企业(有限合伙)－利斌价值成长1号	其他	0.18%	929,121			929,121		
李勇伟	境内自然人	0.16%	831,500			831,500		
陈妙发	境内自然人	0.15%	767,180			767,180		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前10名股东的情况(如有)(参见注3)	无							
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述股东中, 已知第一大股东合肥兴泰金融控股(集团)有限公司与其他股东不存在关联关系, 也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人; 未知其他股东之间是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人, 也未知是否存在关联关系。							
前10名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
合肥兴泰金融控股(集团)有限公司	296,557,056	人民币普通股	296,557,056					
李晓明	5,777,522	人民币普通股	5,777,522					
合肥城改投资建设集团有限公司	3,015,200	人民币普通股	3,015,200					
杨全玉	1,500,000	人民币普通股	1,500,000					
任秋平	1,147,200	人民币普通股	1,147,200					
陈丽珺	1,040,694	人民币普通股	1,040,694					
陈兰娣	994,400	人民币普通股	994,400					
上海狄普投资管理合伙企业(有限合伙)－利斌价值成长1号	929,121	人民币普通股	929,121					
李勇伟	831,500	人民币普通股	831,500					
陈妙发	767,180	人民币普通股	767,180					

前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	上述股东中，已知第一大股东合肥兴泰金融控股（集团）有限公司与其他股东不存在关联关系，也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人；未知其他股东之间是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人，也未知是否存在关联关系。
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注 4）	股东陈丽珺通过普通证券账户持有 0 股，通过国泰君安证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 1,040,694 股，实际合计持有 1,040,694 股；股东任秋平通过普通证券账户持有 557,200 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 590,000 股，实际合计持有 1,147,200 股。

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

2、公司控股股东情况

控股股东性质：地方国有控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
合肥兴泰金融控股（集团）有限公司	程儒林	1999 年 01 月 18 日	913401007199675462	对授权范围内的国有资产进行经营以及从事企业策划、管理咨询、财务顾问、公司理财、产业投资以及经批准的其他经营活动。

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：地方国资管理机构

实际控制人类型：法人

实际控制人名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
合肥市国有资产监督管理委员会	不适用		不适用	不适用
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	除本公司外，合肥市国有资产监督管理委员会也是丰乐种业、合肥百货、国风塑业等上市公司实际控制人，具体持股情况请查阅上述公司披露的相关信息。			

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

4、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

第七节优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第八节可转换公司债券相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

第九节董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	其他增减变动（股）	期末持股数（股）
王晓毅	董事长	现任	男	56	2015年09月22日	2018年09月22日	418,700			251,220	669,920
陈奇梅	董事、总经理	现任	男	56	2015年09月22日	2018年09月22日	147,000			88,200	235,200
徐鸿	董事、总会计师	现任	男	48	2015年09月22日	2018年09月22日	16,500			9,900	26,400
秦震	董事	现任	男	53	2015年09月22日	2018年09月22日	0				0
周亚娜	独立董事	现任	女	65	2015年09月22日	2018年09月22日	0				0
徐淑萍	独立董事	现任	女	57	2015年09月22日	2018年09月22日	0				0
孔令刚	独立董事	现任	男	55	2015年09月22日	2018年09月22日	0				0
於恒强	独立董事	现任	男	55	2015年09月22日	2018年09月22日	0				0
田峰	董事、董事会秘书	现任	男	43	2015年09月22日	2018年09月22日	62,692			37,615	100,307
郑培飞	监事会主席	离任	男	59	2015年09月22日	2019年02月11日	233,667			140,200	373,867

朱宜忠	监事会主席	现任	男	55	2019年 02月11 日	2018年 09月22 日	0				0
陆波	监事	现任	男	50	2019年 02月11 日	2018年 09月22 日	0				0
吴前求	副总经理	现任	男	54	2015年 09月22 日	2018年 09月22 日	19,400			11,640	31,040
丁焰	副总经理	现任	女	45	2015年 09月22 日	2018年 09月22 日	24,000			14,400	38,400
王庆生	副总经理	现任	男	49	2015年 09月22 日	2018年 09月22 日	28,446			17,068	45,514
越小军	总工程师	现任	男	52	2015年 09月22 日	2018年 09月22 日	0				0
蔡子平	监事	离任	男	61	2015年 05月22 日	2019年 02月11 日	45,768			27,461	73,229
田冉	职工监事	现任	男	47	2015年 09月22 日	2018年 09月22 日	30,289			18,173	48,462
合计	--	--	--	--	--	--	1,026,462	0	0	615,877	1,642,339

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√ 适用 □ 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
郑培飞	监事会主席	离任	2019年02月11日	工作调动
蔡子平	监事	离任	2019年02月11日	退休

三、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

（一）董事会成员

王晓毅先生：1963年出生，中国国籍，无境外居留权，中共党员，硕士研究生，高级工程师，房地产估价师，职业经理人。历任合肥市城市改造工程指挥部办公室科长、副主任。现任本公司董事长，中国房地产

业协会常务理事，安徽省房地产业协会会长，安徽省建设科学技术委员会委员，合肥市政协常委，合肥城建巢湖置业有限公司董事长，合肥城建蚌埠置业有限公司执行董事，宣城新天地置业有限公司执行董事，合肥城建广德置业有限公司执行董事，合肥城建琥珀置业有限责任公司执行董事。

陈奇梅先生：1963年出生，中国国籍，无境外居留权，中共党员，大学本科，高级工程师，一级注册建筑师，注册城市规划师。历任合肥市城市改造工程指挥部办公室设计室副主任、主任，合肥城建发展股份有限公司第三届董事会董事、副总经理兼总工程师，合肥城改投资建设集团有限公司董事长、总经理。现任本公司董事、总经理，合肥华兴空港投资有限公司董事，合肥华侨城实业发展有限公司董事。

徐鸿先生：1971年出生，中国国籍，无境外居留权，中共党员，大学本科，高级会计师，注册会计师，注册税务师。历任安徽精诚会计师事务所项目经理。现任本公司董事、总会计师。

秦震先生：1966年出生，中国国籍，无境外居留权，中共党员，硕士研究生。历任合肥兴泰金融控股（集团）有限公司投资发展部副总经理、总经理。现任合肥兴泰金融控股（集团）有限公司总经济师，合肥兴泰股权投资管理有限公司董事长，合肥城建发展股份有限公司董事。

田峰先生：1976年出生，中国国籍，无境外居留权，中共党员，大学本科，经济师，会计师，注册房地产估价师。现任本公司董事、董事会秘书、证券部经理，庐江和禄房地产开发有限公司董事，合肥琥珀扬子资产管理有限责任公司总经理。

周亚娜女士：1954年出生，中国国籍，经济学硕士，中国注册会计师，中共党员。曾获“全国三八红旗手”、“安徽省五一劳动奖章”等荣誉称号。现任本公司独立董事。2002年3月获独立董事资格证。兼任徽商银行股份有限公司独立董事，安徽省交通建设股份有限公司独立董事。

徐淑萍女士：1962年出生，中国国籍，法学博士，安徽大学法学院教授，博士生导师。省人大常委会内司委司法监督咨询员、省人大法工委地方立法咨询专家库成员、六安市人民政府法律顾问、合肥、淮北仲裁委仲裁员，撰写学术专著多部，公开发表学术论文30余篇，多次获得国家级及省部级教学及科研奖项。现任本公司独立董事。2013年12月获独立董事资格证。兼任安徽四创电子股份有限公司独立董事。

孔令刚先生：1964年出生，中国国籍，无境外居留权，中国科技大学理学硕士、上海财经大学MBA，经济学研究员。安徽省学科带头人，拔尖人才。合肥市人大代表，合肥市人大财政经济委员会委员。兼任中国商业经济学会常务理事，安徽省商业经济学会副会长，秘书长。合肥市房地产管理局专家组副组长。现任本公司独立董事。2009年4月获独立董事资格证。近年来，主持安徽省和合肥市“十二五”，“十三五”多个区域和产业发展规划，公开出版著作多部、发表学术论文80多篇。

於恒强先生：1964年出生，中国国籍，无境外居留权，研究生毕业。安徽大学法学院法学副教授，合肥、黄山、淮北和淮南市仲裁委员会仲裁员，安徽皖大律师事务所律师，获2004年度“中国优秀仲裁员”称号。现任本公司独立董事。先后在国家级和省、部级学术刊物上发表过学术论文多篇，参编过《律师学》、《实用司法精神病学》和《中国人身权法律保护判例研究》等著作。目前担任安徽省重点社科项目《中国仲裁制度的改革与完善》和《现代调解制度构建基础理论研究》的研究任务。多年来，先后担任过安徽省安全生产监督管理局、安徽物资储备局、安徽省文化厅、中国电子科技集团公司第43、40研究所、安徽大学等多家事业单位和中外大中型企业的法律顾问。2011年11月获独立董事资格证。兼任安徽迎驾贡酒股份有限公司独立董事。

（二）监事会成员

朱宜忠先生：1965年出生，中国国籍，无境外居留权，中共党员，大学本科，工程师。历任合肥市政府办公厅秘书五室副主任、总值班室副主任，合肥市委办公厅离退休工作处副处长，合肥市委督查室主任。现任本公司监事会主席，庐江和禄房地产开发有限公司监事。

陆波先生：1970年出生，中国国籍，无境外居留权，大专学历。历任合肥城建琥珀置业有限公司副总经理。现任本公司监事、工会主席，安徽琥珀物业服务有限公司执行董事兼总经理。

田冉先生：1972年出生，中国国籍，无境外居留权，大学本科。1998年至今在合肥城建发展股份有限公司工作，现任招标采购部副经理。

（三）高级管理人员

陈奇梅先生：见本节“董事”部分。

吴前求先生：1965 年出生，中国国籍，无境外居留权，中共党员，研究生学历。曾在合肥市信托投资公司从事金融、证券工作，历任合肥市兴泰置业发展有限公司董事总经理、合肥兴泰地产集团有限公司董事长、合肥兴泰股权投资管理有限公司董事长。现任本公司副总经理、三亚丰乐实业有限公司执行董事、合肥琥珀扬子资产管理有限公司执行董事。

王庆生先生：1970年出生，中国国籍，无境外居留权，中共党员，大学本科，高级工程师、注册公用设备工程师、注册房地产估价师、注册造价工程师及注册监理工程师资格，历任本公司技术研发部经理、工程部经理、总工程师。现任本公司副总经理，合肥城建东庐置业有限公司董事长兼总经理。

徐鸿先生：见本节“董事”部分。

丁焰女士：1974年出生，中国国籍，无境外居留权，中共党员，研究生，高级经济师，注册人力资源管理师。历任本公司营销部经理。现任本公司副总经理。

田峰先生：见本节“董事”部分。

越小军先生：1968年出生，中国国籍，无境外居留权，中共党员，大学本科，高级工程师、注册监理工程师、注册咨询工程师，历任中国房地产开发合肥置业有限公司副总经理、合肥城建发展股份有限公司工程部经理、宣城新天地置业有限公司常务副总经理、合肥城建蚌埠置业有限公司常务副总经理、合肥城建琥珀置业有限公司常务副总经理。现任本公司总工程师、合肥城建琥珀置业有限公司总经理。

在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
秦震	合肥兴泰金融控股（集团）有限公司	总经济师	2017年09月29日	2020年09月28日	是

在其他单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
徐淑萍	安徽四创电子股份有限公司	独立董事	2017年08月04日	2020年08月03日	是
周亚娜	徽商银行股份有限公司	独立董事	2019年01月30日	2022年01月29日	是
周亚娜	安徽省交通建设股份有限公司	独立董事	2019年12月16日	2022年12月16日	是
於恒强	安徽迎驾贡酒股份有限公司	独立董事	2017年09月06日	2020年09月06日	是

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用 不适用

四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

公司司董事会薪酬考核委员会对董事和高级管理人员进行考核及建议、确定年度薪酬分配。

董事、监事、高级管理人员报酬依据年度经营效益、岗位职级等因素综合行业薪酬水平确定，年末对董事、监事、高级管理人员的履职情况和年度实际业绩进行绩效考核，根据考核结果核发年度绩效薪酬。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
王晓毅	董事长	男	56	现任	52.33	否
陈奇梅	董事、总经理	男	56	现任	45.69	否
徐鸿	董事、总会计师	男	48	现任	35.44	否
田峰	董事、董事会秘书	男	43	现任	27.78	否
秦震	董事	男	53	现任	0	是
徐淑萍	独立董事	女	57	现任	5	否
周亚娜	独立董事	女	65	现任	5	否
孔令刚	独立董事	男	55	现任	0	否
於恒强	独立董事	男	55	现任	5	否
郑培飞	监事会主席	男	59	离任	24.84	否
朱宜忠	监事会主席	男	55	现任	18.26	否
吴前求	副总经理	男	54	现任	34.9	否
丁焰	副总经理	女	45	现任	36.98	否
王庆生	副总经理	男	49	现任	35.23	否
越小军	总工程师	男	52	现任	35.61	否
蔡子平	监事	男	61	离任	16.23	否
陆波	监事	男	50	现任	26.51	否
田冉	职工监事	男	47	现任	24.53	否
合计	--	--	--	--	429.33	--

公司董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

五、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量（人）	124
主要子公司在职员工的数量（人）	105
在职员工的数量合计（人）	229
当期领取薪酬员工总人数（人）	229
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	47
销售人员	31
技术人员	68
财务人员	17
行政人员	66
合计	229
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
本科及以上学历	160
大专及以下学历	69
合计	229

2、薪酬政策

公司的薪酬政策遵循按劳分配、效率优先、兼顾公平及可持续发展的原则，充分发挥薪酬的激励和引导作用，紧密结合企业的战略和文化，为企业的生存和发展起到重要的制度保障作用。薪酬政策的实施主要考虑：1、内部公平性，按照承担的责任大小，需要的知识能力的高低，以及工作性质要求的不同，在薪资上合理体现不同层级、不同职系、不同岗位在企业中的价值差异。2、外部竞争性，保持企业在行业中薪资福利的竞争性，能够吸引优秀的人才加盟。3、与绩效的相关性，薪酬必须与企业、团队和个人的绩效完成状况密切相关，不同的绩效考评结果应当在薪酬中准确地体现，实现员工的自我公平，从而最终保证企业整体绩效目标的实现。

3、培训计划

1、加强公司高管人员的培训，提升经营者的经营理念，开阔思路，增强决策能力、战略开拓能力和现代经营管理能力。2、加强公司中层管理人员的培训，提高管理者的综合素质，完善知识结构，增强综合管理能力、创新能力和执行能力。3、加强公司专业技术人员的培训，提高技术理论水平和专业技能，增强科技研发、技术创新、技术改造能力。4、加强公司员工的学历培训，提升各层次人员的科学文化水平，增强员工队伍的整体文化素质。5、加强各级管理人员和行业人员执业资格的培训，加快持证上岗工作步伐，进一步规范管理。

4、劳务外包情况

适用 不适用

第十节公司治理

一、公司治理的基本状况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》和中国证监会有关法律、法规的要求，不断完善法人治理结构，健全内部控制体系，逐步提高公司规范运作水平。截至报告期末，公司治理实际情况基本符合中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件的要求。

1、关于股东与股东大会

公司严格按照《公司法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《上市公司股东大会规范意见》以及公司制定的《公司章程》和《股东大会议事规则》的规定和要求，规范股东大会的召集、召开、表决、提案程序；平等对待所有股东，公司充分运用现代信息技术手段，扩大股东参与股东大会的比例，确保全体股东特别是中小股东能充分行使其权利。

2、关于公司与控股股东

公司拥有独立的业务和自主经营能力，在业务、人员、资产、机构、财务上独立于控股股东，公司董事会、监事会和内部机构独立运作。公司控股股东严格规范自己的行为，通过股东大会行使出资人的权利，没有超越股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动。公司上市以来得到了控股股东在资金等方面的大力支持和帮助，从未发生过控股股东占用上市公司资金和资产的情况。

3、关于董事与董事会

公司严格按照《公司法》、《公司章程》和《董事会议事规则》规定的选聘程序选举董事，公司董事会组成科学，职责清晰，制度健全。2015年9月1日，公司召开第五届董事会第四十次会议，因第五届董事会任期已届满；第五届董事会提名王晓毅先生、陈奇梅先生、秦震先生、徐鸿先生、田峰先生为第六届董事会非独立董事候选人，提名周亚娜女士、徐淑萍女士、孔令刚先生、於恒强先生为第六届董事会独立董事候选人。2015年9月22日，公司召开2015年第一次临时股东大会选举产生第六届董事会，成员九名，其中独立董事四名（其中会计专业一名）、公司内部董事四名。公司董事会的人数及人员构成符合法律法规和《公司章程》的要求。公司董事全体成员严格按照《董事会议事规则》、《独立董事工作制度》、《中小企业板块上市公司董事行为指引》的有关规定，规范董事会的召集、召开和表决，亲自出席董事会和股东大会，积极参加相关知识的培训，熟悉有关法律法规，勤勉尽责。

4、关于监事和监事会

公司严格按照《公司法》、《公司章程》和《监事会议事规则》规定的选聘程序选举监事。2015年9月1日，公司召开第五届监事会第十九次会议，因第五届监事会任期已届满，第五届监事会提名郑培飞先生、蔡子平先生为第六届监事会非职工代表监事候选人；2015年9月22日，公司召开2015年第一次临时股东大会选举产生第六届监事会，其中田冉先生经公司职工代表大会选举，担任第六届监事会职工代表监事。2019年1月16日，公司召开第六届监事会第二十次会议，因工作变动，郑培飞先生辞去公司第六届监事会主席职务，因年龄原因，蔡子平先生辞去公司第六届监事会监事职务，第六届监事会提名朱宜忠先生、陆波先生为第六届监事会非职工代表监事候选人；2019年2月11日，公司召开2019年第一次临时股东大会选举朱宜忠先生、陆波先生担任公司第六届监事会监事；2019年2月11日，公司召开第六届监事会第二十一次会议，选举朱宜忠先生担任公司第六届监事会主席。公司监事会全体成员严格按照《公司章程》、《监事会议事规则》的规定，规范监事会的召集、召开和表决；认真履行职责，诚信、勤勉、尽责地对公司财务以及董事、高级管理人员履行职责的合法、合规性进行监督，维护公司及股东的合法权益。

5、关于绩效评价和激励约束机制

公司逐步建立和完善公正、透明的企业绩效评价标准和激励约束机制，公司高级管理人员的聘任公开、透明，符合法律法规的规定。

6、关于信息披露与透明度

公司严格按照《信息披露管理制度》和《投资者关系管理制度》的要求，明确董事长是公司信息披露的第一责任人，董事会秘书是公司信息披露的主要责任人，董事会秘书负责信息披露工作、接待投资者来访和咨询，严格按照有关规定真实、

准确、完整、及时地披露有关信息。公司指定《证券时报》、巨潮咨询网站（www.cninfo.com.cn）为信息披露媒体，确保所有投资者能够以平等的机会获取公司信息。

7、关于相关利益者

公司能够充分尊重和维护相关利益者的合法权益，实现社会、股东、公司、员工等各方面利益的协调平衡，共同推动公司持续、健康的发展。

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件是否存在重大差异

是 否

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。

二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

公司拥有独立的业务和自主经营能力，在业务、人员、资产、机构、财务上独立于控股股东，公司董事会、监事会和内部机构独立运行。公司控股股东严格规范自己的行为，通过股东大会行使出资人的权利，没有超越股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动。公司上市以来得到了控股股东在资金等方面的大力支持和帮助，从未发生过控股股东占用上市公司资金和资产的情况。

三、同业竞争情况

适用 不适用

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2019 年第一次临时股东大会	临时股东大会	58.81%	2019 年 02 月 11 日	2019 年 02 月 12 日	http://www.cninfo.com.cn/
2019 年第二次临时股东大会	临时股东大会	58.83%	2019 年 03 月 25 日	2019 年 03 月 26 日	http://www.cninfo.com.cn/
2018 年年度股东大会	年度股东大会	58.92%	2019 年 04 月 18 日	2019 年 04 月 19 日	http://www.cninfo.com.cn/
2019 年第三次临时股东大会	临时股东大会	58.80%	2019 年 07 月 17 日	2019 年 07 月 18 日	http://www.cninfo.com.cn/
2019 年第四次临时股东大会	临时股东大会	58.17%	2019 年 09 月 12 日	2019 年 09 月 16 日	http://www.cninfo.com.cn/

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

五、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会及股东大会的情况							
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
徐淑萍	18	18				否	5
周亚娜	18	18				否	5
孔令刚	18	18				否	5
於恒强	18	18				否	5

连续两次未亲自出席董事会的说明

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期内独立董事对公司的相关合理建议均被采纳。

六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

1、薪酬考核委员会

2019年3月26日，薪酬考核委员会召开2019年第一次会议，会议根据薪酬考核制度对公司董事及高级管理人员进行考核，确认其薪酬情况，认为：2018年度公司总经理及其他高级管理人员经考评，认真履行了工作职责，工作业绩良好，较好地完成了年初所确定的各项任务。

2、审计委员会

2019年3月26日、4月26日、8月21日、10月23日，审计委员会分别召开2019年第一次至第四次会议，对公司每季度财务报表，内控审计部提交的审计工作总结等事项进行了审议，并就公司内部制度的建立健全及执行情况给予指导和意见。在2018年年报审计工作中，审议委员会与审计机构协商确定年度财务报告审计工作时间安排，对公司财务报表进行审阅；督促审计工作进展，保持与审计会计师的联系和沟通，就审计过程中发现的问题及时交换意见，确保审计的独立性和审计工作的如期完成。同时，对审计机构的年报审计工作进行总结和评价。

3、战略委员会

2019年2月21日、3月18日、4月19日、5月23日、5月24日、6月20日、10月28日，战略委员会分别召开2019年第一次和第七次会议，会议根据持续的房地产调研形势，结合自身实际，研讨公司发展战略，及时分析市场状况，对发展规划进行论证，对新项目的市场定位等问题进行讨论，其中第一次会议提出了参与肥东县FD18-18号地块竞买的议案并经第六届董事会第三十二次会议审议通过；第二次会议提出了参与蚌埠2019-10、2019-11号地块竞买的议案并经第六届董事会第三十四次会议审议通过；第三次会议提出了参与肥西县2019-5、2019-6号，高新区TG1-1-1、-2、-3、TG1-2号地块竞买的议案并经第六届董事会第三十七次会议审议通过；第四次会议提出了参与包河区S1903，滨湖区BH2019-10、蜀山区W1903、新站高新区XZQTD236、251号地块竞买的议案并经第六届董事会第三十九次会议审议通过；第五次会议提出了参与庐江2019-9号地块竞买的议案并经第六届董事会第四十次会议审议通过；第六次会议提出了参与巢湖市2019-21、庐江县2019-10号地块竞买的议案并经第六届董事会第四十一次会议审议通过；第七次会议提出了参与肥东县FD19-14、-15号地块竞买的议案并经第六届董事

会第四十八次会议审议通过。

七、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

八、高级管理人员的考评及激励情况

公司逐步建立和完善公正、透明的企业绩效评价标准和激励约束机制，公司高级管理人员的聘任公开、透明，符合法律法规的规定。

九、内部控制评价报告

1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2020 年 04 月 13 日	
内部控制评价报告全文披露索引	www.cninfo.com.cn	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例		99.84%
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例		99.02%
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	重大缺陷：公司会计报表、财务报告及信息披露等方面发生重大违规事件；公司审计委员会和内部审计机构未能有效发挥监督职能；注册会计师对公司财务报表出具无保留意见之外的其他三种意见审计报告；重要缺陷：公司会计报表、财务报告编制不完全符合企业会计准则和披露要求，导致财务报表出现重要错报；公司以前年度公告的财务报告出现重要错报需要进行追溯调整；一般缺陷：未构成重大缺陷、重要缺陷标准的其他内部控制缺陷。	重大缺陷：公司重要业务缺乏制度控制或制度体系失效；信息系统的安全存在重大隐患；内控评价重大缺陷未完成整改；重要缺陷：公司一般业务缺乏制度控制或制度体系失效；信息系统的安全存在隐患；内控评价重要缺陷未完成整改；一般缺陷：未构成重大缺陷、重要缺陷标准的其他内部控制缺陷。

定量标准	1、经营收入潜在错报金额。一般缺陷：潜在错报金额<合并会计报表经营收入的 1%；重要缺陷：合并会计报表经营收入的 1%<潜在错报金额≤合并会计报表经营收入的 5%；重大缺陷：潜在错报金额>合并会计报表经营收入的 5%。2、利润总额潜在错报金额。一般缺陷：潜在错报金额<合并会计报表利润总额的 3%；重要缺陷：合并会计报表利润总额的 3%<潜在错报金额≤合并会计报表利润总额的 5%；重大缺陷：潜在错报金额>合并会计报表利润总额的 5%。3、资产总额潜在错报金额。一般缺陷：潜在错报金额<合并会计报表资产总额的 1%；重要缺陷：合并会计报表资产总额的 1%<潜在错报金额≤合并会计报表资产总额的 3%；重大缺陷：潜在错报金额>合并会计报表资产总额的 5%。	重大缺陷：直接财产损失金额>合并会计报表资产总额的 3%。重要缺陷：合并会计报表资产总额的 1%<直接财产损失金额≤合并会计报表资产总额的 3%。一般缺陷：直接财产损失金额<合并会计报表资产总额的 1%。
财务报告重大缺陷数量（个）		0
非财务报告重大缺陷数量（个）		0
财务报告重要缺陷数量（个）		0
非财务报告重要缺陷数量（个）		0

十、内部控制审计报告或鉴证报告

内部控制鉴证报告

内部控制鉴证报告中的审议意见段	
我们认为，合肥城建公司于 2019 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控鉴证报告披露情况	披露
内部控制鉴证报告全文披露日期	2020 年 04 月 13 日
内部控制鉴证报告全文披露索引	全文于 2020 年 4 月 13 日登载于巨潮资讯网 www.cninfo.com.cn
内控鉴证报告意见类型	标准意见的内部控制鉴证报告
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制鉴证报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制鉴证报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

第十一节公司债券相关情况

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未到期或到期未能全额兑付的公司债券
否

第十二节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2020 年 04 月 13 日
审计机构名称	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	容诚审字[2020]230Z1102 号
注册会计师姓名	卢珍、王旭、杨和龙

审计报告正文

审计报告

容诚审字[2020]230Z1102号

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（以下简称合肥城建公司）财务报表，包括2019年12月31日的合并及母公司资产负债表，2019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公司2019年12月31日的合并及母公司财务状况以及2019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公司，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。

1. 房地产开发收入确认

1、事项描述

如财务报表附注五、27所述，2019年度，合肥城建公司房地产开发收入为277,207.17万元，

占营业收入总额的98.83%。合肥城建公司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公司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，评价合肥城建公司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公司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

合肥城建公司主营业务为房地产开发，如财务报表附注四、1.（1）和附注五、28所述，土地增值税为应缴纳的主要税项之一，2019年度合肥城建公司在合并财务报表中列报的土地增值税为34,408.56万元。合肥城建公司在结转收入时根据《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。由于日常核算中合肥城建公司管理层（以下简称管理层）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. 获取主要开发项目计算土地增值税的资料，复核本年计提的土地增值税金额计算是否正确，关注计算结果与计提数是否存在重大差异；
3. 结合房地产销售收入审计，分析管理层计算土地增值税时估计的房地产销售收入金额是否合理；
4. 结合存货审计，检查管理层计算土地增值税时扣除且已实际发生的土地成本、房地产开发成本、开发费用是否正确；
5. 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，以评估合肥城建公司计提土地增值税的计算方法的合理性；
6. 与税务专家沟通，以确认合肥城建公司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公司土地增值税的计提存在异常。

四、其他信息

管理层对其他信息负责。其他信息包括合肥城建公司2019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公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算合肥城建公司、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公司的财务报告过程。

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：

(1) 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。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(3) 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。

(4) 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，就可能对合肥城建公司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公司不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和

事项。

(6) 就合肥城建公司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（如适用）。

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。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：合肥城建发展股份有限公司

2019 年 12 月 31 日

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	2,421,017,171.54	2,148,536,287.71
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
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		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项	478,360,425.00	
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		

其他应收款	258,674,724.44	178,783,961.35
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	11,861,946,511.91	9,948,583,870.75
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	564,625,624.19	426,917,156.79
流动资产合计	15,584,624,457.08	12,702,821,276.60
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	112,437,421.44	
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	6,449,057.73	
固定资产	61,125,107.61	64,160,683.95
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	1,607,457.16	225,858.86
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	9,118,778.62	44,833,822.60
其他非流动资产	54,432,697.70	
非流动资产合计	246,515,108.00	110,564,953.15
资产总计	15,831,139,565.08	12,813,386,229.75

流动负债：		
短期借款	100,172,791.67	630,000,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
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		
应付账款	737,867,980.22	566,366,026.15
预收款项	8,404,130,756.28	6,741,656,130.34
合同负债		
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	18,649,809.11	13,972,428.79
应交税费	698,796,534.61	301,071,132.59
其他应付款	841,047,316.34	397,026,259.40
其中：应付利息		4,679,093.74
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	601,158,235.97	1,213,400,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	11,401,823,424.20	9,863,491,977.27
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	1,413,305,028.53	939,000,000.00
应付债券	498,853,823.57	
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		

长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	19,849,326.07	
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	1,946,054,651.73	953,046,473.56
负债合计	13,347,878,075.93	10,816,538,450.83
所有者权益：		
股本	512,160,000.00	320,100,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	97,935,680.72	193,965,680.72
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	313,943,076.41	313,943,076.41
一般风险准备		
未分配利润	1,230,256,544.41	1,034,705,010.88
归属于母公司所有者权益合计	2,154,295,301.54	1,862,713,768.01
少数股东权益	328,966,187.61	134,134,010.91
所有者权益合计	2,483,261,489.15	1,996,847,778.92
负债和所有者权益总计	15,831,139,565.08	12,813,386,229.75

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

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	1,188,736,042.17	772,297,533.50
交易性金融资产		
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		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	158,517,562.03	364,514,812.02
其中：应收利息		
应收股利		
存货	9,427,276,844.09	7,123,459,538.84
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	293,923,723.15	142,642,732.70
流动资产合计	11,068,454,171.44	8,402,914,617.06
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	825,158,308.24	710,720,886.80
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	6,449,057.73	
固定资产	58,699,367.96	61,636,162.52
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	1,607,457.16	225,858.86
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		41,349,323.64

其他非流动资产	51,739,140.00	
非流动资产合计	943,653,331.09	813,932,231.82
资产总计	12,012,107,502.53	9,216,846,848.88
流动负债：		
短期借款	100,172,791.67	630,000,000.00
交易性金融负债		
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		
应付账款	256,604,358.34	229,861,833.65
预收款项	3,777,532,922.84	1,718,289,398.86
合同负债		
应付职工薪酬	17,263,730.22	13,020,455.86
应交税费	246,791,308.86	270,902,746.96
其他应付款	3,817,009,408.71	2,864,388,978.94
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	601,158,235.97	1,213,400,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	8,816,532,756.61	6,939,863,414.27
非流动负债：		
长期借款	1,353,238,528.53	691,000,000.00
应付债券	498,853,823.57	
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
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	1,852,092,352.10	691,000,000.00
负债合计	10,668,625,108.71	7,630,863,414.27
所有者权益：		
股本	512,160,000.00	320,100,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	197,902,904.63	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	313,943,076.41
未分配利润	319,476,412.78	658,007,453.57
所有者权益合计	1,343,482,393.82	1,585,983,434.61
负债和所有者权益总计	12,012,107,502.53	9,216,846,848.88

3、合并利润表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	2,804,849,844.83	1,971,469,133.18
其中：营业收入	2,804,849,844.83	1,971,469,133.18
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,938,139,817.38	1,553,781,444.31
其中：营业成本	1,269,882,660.84	1,057,611,836.95
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金		
净额		
保单红利支出		
分保费用		

税金及附加	372,099,682.54	195,226,824.64
销售费用	119,947,740.22	66,674,336.68
管理费用	74,954,151.36	65,163,048.78
研发费用		
财务费用	101,255,582.42	169,105,397.26
其中：利息费用	123,091,267.88	178,700,864.74
利息收入	25,085,260.87	16,531,743.99
加：其他收益	61,028.82	3,560,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	-262,578.56	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-262,578.56	
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-12,320,654.91	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-2,609,742.76	-25,914,319.18
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-52,470.71
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	851,578,080.04	395,280,898.98
加：营业外收入	1,598,922.61	711,471.43
减：营业外支出	25,155,852.30	628,128.70
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	828,021,150.35	395,364,241.71
减：所得税费用	309,597,440.12	101,217,525.94
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	518,423,710.23	294,146,715.77
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	518,423,710.23	294,146,715.77
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		

(二) 按所有权归属分类		
1. 归属于母公司所有者的净利润	323,591,533.53	247,549,649.28
2. 少数股东损益	194,832,176.70	46,597,066.49
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		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
(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. 其他债权投资公允价值变动		
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益		
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6. 其他债权投资信用减值准备		
7. 现金流量套期储备		
8. 外币财务报表折算差额		
9. 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	518,423,710.23	294,146,715.77

归属于母公司所有者的综合收益总额	323,591,533.53	247,549,649.28
归属于少数股东的综合收益总额	194,832,176.70	46,597,066.49
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.6318	0.4833
（二）稀释每股收益	0.6318	0.4833

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：元，上期被合并方实现的净利润为：元。

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

4、母公司利润表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	116,700,305.70	1,182,085,481.47
减：营业成本	45,180,077.14	625,720,426.48
税金及附加	7,064,607.16	124,775,271.09
销售费用	40,579,428.57	30,453,172.21
管理费用	60,836,291.74	49,171,465.96
研发费用		
财务费用	125,401,121.61	203,352,644.80
其中：利息费用	139,869,783.68	210,029,352.67
利息收入	14,866,770.97	7,014,527.47
加：其他收益	33,770.60	3,005,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	-262,578.56	38,800,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-262,578.56	
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-7,060,418.00	

资产减值损失（损失以“-”号填列）	-2,609,742.76	-21,679,926.33
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-40,525.70
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-172,260,189.24	168,697,048.90
加：营业外收入	751,566.61	100,990.29
减：营业外支出	123,395.52	520,463.28
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-171,632,018.15	168,277,575.91
减：所得税费用	38,859,022.64	32,469,600.04
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-210,491,040.79	135,807,975.87
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-210,491,040.79	135,807,975.87
（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		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（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.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		

5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	-210,491,040.79	135,807,975.87
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
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	4,624,400,146.99	4,431,485,995.75
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		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
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		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	11,609,188.85	
收到其他与经营活动有关的现金	152,807,162.99	72,920,195.41
经营活动现金流入小计	4,788,816,498.83	4,504,406,191.16
购买商品、接受劳务支付的现金	3,563,332,161.17	2,702,732,909.74
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		
拆出资金净增加额		
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	55,602,669.82	45,431,398.64
支付的各项税费	462,755,061.86	354,595,493.16
支付其他与经营活动有关的现金	185,988,582.05	170,597,680.67
经营活动现金流出小计	4,267,678,474.90	3,273,357,482.21
经营活动产生的现金流量净额	521,138,023.93	1,231,048,708.95
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
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	19,736,219.98	15,533,261.68
投资活动现金流入小计	19,736,219.98	15,533,861.68
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,519,050.15	509,210.82
投资支付的现金	112,700,000.00	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	211,000,000.00	264,034,475.07
投资活动现金流出小计	329,219,050.15	388,249,483.05
投资活动产生的现金流量净额	-309,482,830.17	-372,715,621.37
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	1,582,400,000.00	2,080,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,098,500,000.00	16,898,990.61

筹资活动现金流入小计	2,680,900,000.00	2,096,898,990.61
偿还债务支付的现金	2,253,700,000.00	2,912,600,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	197,399,748.18	262,761,594.07
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	181,424,000.00	205,400,000.00
筹资活动现金流出小计	2,632,523,748.18	3,380,761,594.07
筹资活动产生的现金流量净额	48,376,251.82	-1,283,862,603.46
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	260,031,445.58	-425,529,515.88
加：期初现金及现金等价物余额	2,054,999,351.19	2,480,528,867.07
六、期末现金及现金等价物余额	2,315,030,796.77	2,054,999,351.19

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
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	2,181,095,711.15	1,746,459,855.92
收到的税费返还	3,610,105.92	
收到其他与经营活动有关的现金	30,123,653.07	31,770,883.54
经营活动现金流入小计	2,214,829,470.14	1,778,230,739.46
购买商品、接受劳务支付的现金	2,333,595,934.66	1,954,089,809.83
支付给职工以及为职工支付的现金	37,614,032.04	30,266,631.59
支付的各项税费	140,432,448.85	76,641,176.41
支付其他与经营活动有关的现金	83,119,499.94	49,274,997.32
经营活动现金流出小计	2,594,761,915.49	2,110,272,615.15
经营活动产生的现金流量净额	-379,932,445.35	-332,041,875.69
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

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	13,223,437.64	6,413,600.10
投资活动现金流入小计	13,223,437.64	45,214,000.10
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,710,598.59	277,604.66
投资支付的现金	114,700,000.00	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	211,000,000.00	173,734,475.07
投资活动现金流出小计	328,410,598.59	297,717,876.89
投资活动产生的现金流量净额	-315,187,160.95	-252,503,876.79
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	1,522,400,000.00	1,830,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	2,488,500,000.00	2,461,100,000.00
筹资活动现金流入小计	4,010,900,000.00	4,291,100,000.00
偿还债务支付的现金	2,005,700,000.00	2,890,600,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	189,158,119.84	243,274,655.16
支付其他与筹资活动有关的现金	692,679,243.72	247,088,163.26
筹资活动现金流出小计	2,887,537,363.56	3,380,962,818.42
筹资活动产生的现金流量净额	1,123,362,636.44	910,137,181.58
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	428,243,030.14	325,591,429.10
加：期初现金及现金等价物余额	750,079,615.91	424,488,186.81
六、期末现金及现金等价物余额	1,178,322,646.05	750,079,615.91

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2019 年度												少数 股东	所有 者权
	归属于母公司所有者权益													
	股本	其他权益工具	资本	减：库	其他	专项	盈余	一般	未分	其他	小计			

		优先股	永续债	其他	公积	存股	综合收益	储备	公积	风险准备	配利润			权益	益合计	
一、上年期末余额	320,100,000.00				193,965,680.72				313,943,076.41		1,034,705,010.88			1,862,713,768.01	134,134,010.91	1,996,847,778.92
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				193,965,680.72				313,943,076.41		1,034,705,010.88			1,862,713,768.01	134,134,010.91	1,996,847,778.92
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	192,060,000.00				-96,030,000.00						195,551,533.53			291,581,533.53	194,832,176.70	486,413,710.23
（一）综合收益总额											323,591,533.53			323,591,533.53	194,832,176.70	518,423,710.23
（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											-32,010,000.00			-32,010,000.00		-32,010,000.00
1．提取盈余公积																

一、上年期末余额	320,100,000.00				290,011,424.95				286,781,481.23		846,326,956.78		1,743,219,862.96	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		1,743,219,862.96	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		119,493,905.05	9,237,013.56	128,730,918.61
（一）综合收益总额											247,549,649.28		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								-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								-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		-32,010,000.00	-9,700,000.00	-41,710,000.00

1. 提取盈余公积								27,161,595.18		-27,161,595.18				
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的分配										-32,010,000.00		-32,010,000.00	-9,700,000.00	-41,710,000.00
4. 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. 其他综合收益结转留存收益														
6. 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			193,965,680.72				313,943,076.41		1,034,705,010.88		1,862,713,768.01	134,134,010.91	1,996,847,778.92

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2019 年度											
	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	其他	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				313,943,076.41	658,007,453.57		1,585,983,434.61
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				313,943,076.41	658,007,453.57		1,585,983,434.61
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	192,060,000.00				-96,030,000.00					-338,531,040.79		-242,501,040.79
（一）综合收益总额										-210,491,040.79		-210,491,040.79
（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										-32,010,000.00		-32,010,000.00
1. 提取盈余公积												
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	192,060,000.00				-96,030,000.00					-96,030,000.00		
1. 资本公积转增资本(或股本)	192,060,000.00				-96,030,000.00					-96,030,000.00		
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. 其他综合收益结转留存收益												
6. 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	512,160,000.00				197,902,904.63				313,943,076.41	319,476,412.78		1,343,482,393.82

上期金额

单位：元

项目	2018 年年度											
	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	其他	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. 其他综合收益结转留存收益												
6. 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

三、公司基本情况

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。

2019年5月，本公司增加注册资本19,206.00万元，由资本公积和未分配利润转增股本，变更后的注册资本为51,216.00万元。

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2020年4月13日决议批准报出。

(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	-
10	安徽琥珀房屋租赁有限公司	琥珀租赁	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) 本报告期内合并财务报表范围变化

本报告期内新增子公司：

序号	子公司全称	子公司简称	报告期间	纳入合并范围原因
1	安徽琥珀房屋租赁有限公司	琥珀租赁	2019年4-12月	新设成立

本报告期内新增子公司的具体情况详见本附注六“合并范围的变更”。

四、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。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

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。

通过分步交易实现同一控制下企业合并的会计处理方法见“附注三、6（6）”。

（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。

通过分步交易实现非同一控制下企业合并的会计处理方法见“附注三、6（6）”。

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）关于母公司是投资性主体的特殊规定

如果母公司是投资性主体，则只将那些为投资性主体的投资活动提供相关服务的子公司纳入合并范围，其他子公司不予以合并，对不纳入合并范围的子公司的股权投资方确认为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

当母公司同时满足下列条件时，该母公司属于投资性主体：

- ①该公司是以向投资方提供投资管理服务为目的，从一个或多个投资者处获取资金。
- ②该公司的唯一经营目的，是通过资本增值、投资收益或两者兼有而让投资者获得回报。
- ③该公司按照公允价值对几乎所有投资的业绩进行考量和评价。

当母公司由非投资性主体转变为投资性主体时，除仅将为其投资活动提供相关服务的子公司纳入合并财务报表范围编制合并财务报表外，企业自转变日起对其他子公司不再予以合并，并参照部分处置子公司股权但未丧失控制权的原则处理。

当母公司由投资性主体转变为非投资性主体时，应将原未纳入合并财务报表范围的子公司于转变日纳入合并财务报表范围，原未纳入合并财务报表范围的子公司在转变日的公允价值视同为购买的交易对价，按照非同一控制下企业合并的会计处理方法进行处理。

（3）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和会计期间，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。

（4）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。

(5) 合并抵销中的特殊考虑

①子公司持有本公司的长期股权投资，应当视为本公司的库存股，作为所有者权益的减项，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“减：库存股”项目列示。

子公司相互之间持有的长期股权投资，比照本公司对子公司的股权投资的抵销方法，将长期股权投资与其对应的子公司所有者权益中所享有的份额相互抵销。

②“专项储备”和“一般风险准备”项目由于既不属于实收资本（或股本）、资本公积，也与留存收益、未分配利润不同，在长期股权投资与子公司所有者权益相互抵销后，按归属于母公司所有者的份额予以恢复。

③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。

④本公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，应当全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，应当按照本公司对该子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，应当按照本公司对出售方子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

⑤子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍应当冲减少数股东权益。

(6) 特殊交易的会计处理

①购买少数股东股权

本公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在个别财务报表中，购买少数股权新取得的长期股权投资的投资成本按照所支付对价的公允价值计量。在合并财务报表中，因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司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，应当调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

②通过多次交易分步取得子公司控制权的

A.通过多次交易分步实现同一控制下企业合并

在合并日，本公司在个别财务报表中，根据合并后应享有的子公司净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日取得进一步股份新支付对价的账面价值之和的差额，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）不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

在合并财务报表中，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积（股本溢价/资本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

合并方在取得被合并方控制权之前持有的股权投资且按权益法核算的，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益。

B.通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并

在合并日，在个别财务报表中，按照原持有的长期股权投资的账面价值加上合并日新增投资成本之和，作为合并日长期股权投资的初始投资成本。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益，但由于被合并方重新计量设定受益计划净资产或净负债变动而产生的其他综合收益除外。本公司在附注中披露其在购买日之前持有的被购买方的股权在购买日的公允价值、按照公允价值重新计量产生的相关利得或损失的金额。

③本公司处置对子公司长期股权投资但未丧失控制权

母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司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，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④本公司处置对子公司长期股权投资且丧失控制权

A.一次交易处置

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。

与原子公司的股权投资相关的其他综合收益、其他所有者权益变动，在丧失控制权时转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

B.多次交易分步处置

在合并财务报表中，应首先判断分步交易是否属于“一揽子交易”。

如果分步交易不属于“一揽子交易”的，在个别财务报表中，对丧失子公司控制权之前的各项交易，结转每一次处置股权相对应的长期股权投资的账面价值，所得价款与处置长期股权投资账面价值之间的差额计入当期投资收益；在合并财务报表中，应按照“母公司处置对子公司长期股权投资但未丧失控制权”的有关规定处理。

如果分步交易属于“一揽子交易”的，应当将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；在个别财务报表中，在丧失控制权之前的每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账

面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益；在合并财务报表中，对于丧失控制权之前的每一次交易，处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额应当确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

各项交易的条款、条件以及经济影响符合下列一种或多种情况的，通常将多次交易作为“一揽子交易”进行会计处理：

- (a) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的。
- (b) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果。
- (c) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生。
- (d) 一项交易单独考虑时是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

⑤因子公司的少数股东增资而稀释母公司拥有的股权比例

子公司的其他股东（少数股东）对子公司进行增资，由此稀释了母公司对子公司的股权比例。在合并财务报表中，按照增资前的母公司股权比例计算其在增资前子公司账面净资产中的份额，该份额与增资后按照母公司持股比例计算的在增资后子公司账面净资产份额之间的差额调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

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采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率（以下简称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。对以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算；对以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，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。

④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”。

处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

10、金融工具

自2019年1月1日起适用

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

(1) 金融工具的确认和终止确认

当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- ①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- ②该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本公司（借入方）与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，并同时确认新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，应当终止原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新的金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款规定，在法规或市场惯例所确定的时间安排来交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

（2）金融资产的分类与计量

本公司在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。除非本公司改变管理金融资产的业务模式，在此情形下，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。因销售商品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收票据及应收账款，本公司则按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。

金融资产的后续计量取决于其分类：

①以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、按实际利率法摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。除减值损失或利得及汇兑损益确认为当期损益外，此类金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入当期损益。但是采用实际利率法计算的该金融资产的相关利息收入计入当期损益。

本公司不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入留存收益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

（3）金融负债的分类与计量

本公司将金融负债分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、低于市场利率贷款的贷款承诺及财务担保合同负债及以摊余成本计量的金融负债。

金融负债的后续计量取决于其分类：

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

该类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）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。初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，产生的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益。但本公司对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，由其自身信用风险变动引起的该金融负债公允价值的变动金额计入其他综合收益，当该金融负债终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得和损失应当从其他综合收益中转出，计入留存收益。

②贷款承诺及财务担保合同负债

贷款承诺是本公司向客户提供的一项在承诺期间内以既定的合同条款向客户发放贷款的承诺。贷款承诺按照预期信用损失模型计提减值损失。

财务担保合同指，当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求本公司向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。财务担保合同负债以按照依据金融工具的减值原则所确定的损失准备金额以及初始确认金额扣除按收入确认原则确定的累计摊销额后的余额孰高进行后续计量。③以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对其他金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

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。

（4）衍生金融工具及嵌入衍生工具

衍生金融工具初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。

除现金流量套期中属于套期有效的部分计入其他综合收益并于被套期项目影响损益时转出计入当期损益之外，衍生工具公允价值变动而产生的利得或损失，直接计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如主合同为金融资产的，混合工具作为一个整体适用金融资产分类的相关规定。如主合同并非金融资产，且该混合工具不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同、单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果该嵌入衍生工具在取得日或后续资产负债表日的公允价值无法单独计量，则将混合工具整体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或金融负债。

（5）金融工具减值

本公司对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资、合同资产、租赁应收款、贷款承诺及财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

①预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。

未来12个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后12个月内（若金融工具的预计存续期少于12个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

于每个资产负债表日，本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备。

本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收票据、应收账款及应收融资款，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

A 应收款项

对于存在客观证据表明存在减值，以及其他适用于单项评估的应收票据、应收账款，其他应收款、应收款项融资及长期应收款等单独进行减值测试，确认预期信用损失，计提单项减值准备。对于不存在减值客观证据的应收票据、应收账款、其他应收款、应收款项融资及长期应收款或当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将应收票据、应收账款、其他应收款、应收款项融资及长期应收款等划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

应收票据确定组合的依据如下：

应收票据组合1 商业承兑汇票

应收票据组合2 银行承兑汇票

对于划分为组合的应收票据，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

应收账款确定组合的依据如下：

应收账款组合1 应收合并范围内关联方的款项

应收账款组合2 应收其他客户

对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

其他应收款确定组合的依据如下：

其他应收款组合1 应收利息

其他应收款组合2 应收股利

其他应收款组合3 应收合并范围内关联方的款项

其他应收款组合4 应收其他款项

对于划分为组合的其他应收款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

B 债权投资、其他债权投资

对于债权投资和其他债权投资，本公司按照投资的性质，根据交易对手和风险敞口的各种类型，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

②具有较低的信用风险

如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

③信用风险显著增加

本公司通过比较金融工具在资产负债表日所确定的预计存续期内的违约概率与在初始确认时所确定的预计存续期内的违约概率，以确定金融工具预计存续期内发生违约概率的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括：

A. 信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化；

B. 预期将导致债务人履行其偿债义务的能力是否发生显著变化的业务、财务或经济状况的不利变化；

C. 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；

D. 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化。这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；

E. 预期将降低债务人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化；

F. 借款合同的预期变更，包括预计违反合同的行为是否可能导致的合同义务的免除或修订、给予免息期、利率跳升、要求追加抵押品或担保或者对金融工具的合同框架做出其他变更；

G. 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；

H. 合同付款是否发生逾期超过（含）30日。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

通常情况下，如果逾期超过30日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。除非本公司无需付出过多成本或努力即可获得合理且有依据的信息，证明虽然超过合同约定的付款期限30天，但信用风险自

初始确认以来并未显著增加。

④已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

发行方或债务人发生重大财务困难；债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；债务人很可能破产或进行其他财务重组；发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

⑤预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

⑥核销

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

（6）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，根据转入方出售该金融资产的实际能力。转入方能够单方面将转移的金融资产整体出售给不相关的第三方，且没有额外条件对此项出售加以限制的，则公司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，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对于终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为根据《企业会计准则第22号-金融工具确认和计量》第十八条分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的情形）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继续确认金融资产的一部分）之间，按照转移日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. 终止确认部分在终止确认日的账面价值；

B. 终止确认部分的对价，与原计入其他综合收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根据《企业会计准则第22号-金融工具确认和计量》第十八条分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的情形）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，是指企业承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

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（或利得）和该金融负债产生的费用（或损失）。

（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）金融工具公允价值的确定方法

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注三、11。

11、应收票据

12、应收账款

以下应收款项会计政策适用2018年度及以前

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。

13、应收款项融资

14、其他应收款

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

15、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，每年至少盘点一次，盘盈及盘亏金额计入当年度损益。

(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。

16、合同资产

17、合同成本

18、持有待售资产

19、债权投资

20、其他债权投资

21、长期应收款

22、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，以所放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本确定其入账价值，并将所放弃债权的公允价值与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。

23、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

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

24、固定资产

(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) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋建筑物	年限平均法	35-50	3%	2.77%-1.94%
运输设备	年限平均法	8	3%	12.13%
其他设备	年限平均法	5	3%	19.40%

(3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

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。

25、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。

26、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。

27、生物资产

28、油气资产

29、使用权资产

30、无形资产

(1) 计价方法、使用寿命、减值测试

无形资产的计价方法：

按取得时的实际成本入账。

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，本公司在取得时确定其使用寿命，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。使用寿命有限的无形资产，其残值视为零，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。

(2) 内部研究开发支出会计政策

31、长期资产减值

对子公司、联营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产、商誉等（存货、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

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，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，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

32、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

33、合同负债

34、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。

35、租赁负债

36、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。

37、股份支付

38、优先股、永续债等其他金融工具

39、收入

是否已执行新收入准则

是 否

(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。

40、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1元计量。

（3）政府补助的会计处理

①与资产相关的政府补助

公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助确认为递延收益，在相关资产使用期限内按照合理、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。

②与收益相关的政府补助

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。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：

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；

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，计入营业外收支。

③政策性优惠贷款贴息

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本公司，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

41、递延所得税资产/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为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、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，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。

42、租赁

(1) 经营租赁的会计处理方法

①本公司作为经营租赁承租人时，将经营租赁的租金支出，在租赁期内各个期间按照直线法或根据租赁资产的使用量计入当期损益。出租人提供免租期的，本公司将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法或其他合理的方法进行分摊，免租期内确认租金费用及相应的负债。出租人承担了承租人某些费用的，本公司按该费用从租金费用总额中扣除后的租金费用余额在租赁期内进行分摊。

初始直接费用，计入当期损益。如协议约定或有租金的在实际发生时计入当期损益。

②本公司作为经营租赁出租人时，采用直线法将收到的租金在租赁期内确认为收益。出租人提供免租期的，出租人将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法或其他合理的方法进行分配，免租期内出租人也确认租金收入。承担了承租人某些费用的，本公司按该费用自租金收入总额中扣除后的租金收入余额在租赁期内进行分配。

初始直接费用，计入当期损益。金额较大的予以资本化，在整个经营租赁期内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益。如协议约定或有租金的在实际发生时计入当期收益。

(2) 融资租赁的会计处理方法

①本公司作为融资租赁承租人时，在租赁期开始日，将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作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊，确认为当期融资费用，计入财务费用。

发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

在计提融资租赁资产折旧时，本公司采用与自有应折旧资产相一致的折旧政策，折旧期间以租赁合同而定。如果能够合理确定租赁期届满时本公司将会取得租赁资产所有权，以租赁期开始日租赁资产的寿命作为折旧期间；如果无法合理确定租赁期届满后本公司是否能够取得租赁资产的所有权，以租赁期与租赁

资产寿命两者中较短者作为折旧期间。

②本公司作为融资租赁出租人时，于租赁期开始日将租赁开始日最低租赁应收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，计入资产负债表的长期应收款，同时记录未担保余值；将最低租赁应收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额作为未实现融资收益，在租赁期内各个期间采用实际利率法确认为租赁收入。

43、其他重要的会计政策和会计估计

44、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

√ 适用 □ 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
--------------	------	----

2019年4月30日，财政部发布的《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6号），要求对已执行新金融工具准则但未执行新收入准则和新租赁准则的企业应按如下规定编制财务报表：

资产负债表中将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”及“应收账款”；增加“应收款项融资”项目，反映资产负债表日以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款等；将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”及“应付账款”。

利润表中在投资收益项目下增加“以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）”的明细项目。

2019年9月19日，财政部发布了《关于修订印发《合并财务报表格式（2019版）》的通知》（财会[2019]16号），与财会[2019]6号配套执行。

本公司根据财会[2019]6号、财会[2019]16号规定的财务报表格式编制比较报表，并采用追溯调整法变更了相关财务报表列报。

财政部于2017年3月31日分别发布了《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量（2017年修订）》（财会[2017]7号）、《企业会计准则第23号—金融资产转移》（财会[2017]8号）、《企业会计准则第24号—套期会计》（财会[2017]9号），于2017年5月2日发布了《企业会计准则第37号—金融工具列报》（财会[2017]14号）（上述准则以下统称“新金融工具准则”）。要求境内上市企业自2019年1月1日起执行新金融工具准则。本公司于2019年1月1日执行上述新金融工具准则，对会计政策的相关内容进行调整，详见附注三、10。

于2019年1月1日之前的金融工具确认和计量与新金融工具准则要求不一致的，本公司按照新金融工具准则的规定，对金融工具的分类和计量（含减值）进行追溯调整，将金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日（即2019年1月1日）的新账面价值之间的差额计入2019年1月1日的留存收益或其他综合收益。同时，本公司未对比较财务报表数据进行调整。

2019年5月9日，财政部发布《企业会计准则第7号—非货币性资产交换》（财会[2019]8号），根据要求，本公司对2019年1月1日至执行日之间发生的非货币性资产交换，根据本准则进行调整，对2019年1月1日之前发生的非货币性资产交换，不进行追溯调整，本公司于2019年6月10日起执行本准则。

2019年5月16日，财政部发布《企业会计准则第12号—债务重组》（财会[2019]9号），根据要求，本公司对2019年1月1日至执行日之间发生的债务重组，根据本准则进行调整，对2019年1月1日之前发生的债

务重组，不进行追溯调整，本公司于2019年6月17日起执行本准则。

(2) 重要会计估计变更

适用 不适用

(3) 2019年起执行新金融工具准则、新收入准则或新租赁准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况

适用 不适用

合并资产负债表

单位：元

项目	2018年12月31日	2019年01月01日	调整数
流动资产：			
货币资金	2,148,536,287.71	2,148,536,287.71	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
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			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项			
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	178,783,961.35	
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	9,948,583,870.75	
合同资产			
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	426,917,156.79	
流动资产合计	12,702,821,276.60	12,702,821,276.60	
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	64,160,683.95	64,160,683.95	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	225,858.86	225,858.86	
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	44,833,822.60	
其他非流动资产			
非流动资产合计	110,564,953.15	110,564,953.15	
资产总计	12,813,386,229.75	12,813,386,229.75	
流动负债：			
短期借款	630,000,000.00	630,000,000.00	1,088,633.33
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
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			
应付账款	566,366,026.15	566,366,026.15	
预收款项	6,741,656,130.34	6,741,656,130.34	
合同负债			
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	13,972,428.79	13,972,428.79	
应交税费	301,071,132.59	301,071,132.59	
其他应付款	397,026,259.40	392,347,165.66	-4,679,093.74
其中：应付利息	4,679,093.74		-4,679,093.74
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动 负债	1,213,400,000.00	1,215,436,120.84	2,036,120.84
其他流动负债			
流动负债合计	9,863,491,977.27	9,861,937,637.70	-1,554,339.57
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	939,000,000.00	939,000,000.00	1,554,339.57
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
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	954,600,813.13	1,554,339.57

负债合计	10,816,538,450.83	10,816,538,450.83	
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	193,965,680.72	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	313,943,076.41	313,943,076.41	
一般风险准备			
未分配利润	1,034,705,010.88	1,034,705,010.88	
归属于母公司所有者权益合计	1,862,713,768.01	1,862,713,768.01	
少数股东权益	134,134,010.91	134,134,010.91	
所有者权益合计	1,996,847,778.92	1,996,847,778.92	
负债和所有者权益总计	12,813,386,229.75	12,813,386,229.75	

调整情况说明

母公司资产负债表

单位：元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	772,297,533.50	772,297,533.50	
交易性金融资产			
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			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	364,514,812.02	364,514,812.02	
其中：应收利息			

应收股利			
存货	7,123,459,538.84	7,123,459,538.84	
合同资产			
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	142,642,732.70	
流动资产合计	8,402,914,617.06	8,402,914,617.06	
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	710,720,886.80	710,720,886.80	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	61,636,162.52	61,636,162.52	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	225,858.86	225,858.86	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	41,349,323.64	41,349,323.64	
其他非流动资产			
非流动资产合计	813,932,231.82	813,932,231.82	
资产总计	9,216,846,848.88	9,216,846,848.88	
流动负债：			
短期借款	630,000,000.00	631,088,633.33	1,088,633.33
交易性金融负债			

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			
应付账款	229,861,833.65	229,861,833.65	
预收款项	1,718,289,398.86	1,718,289,398.86	
合同负债			
应付职工薪酬	13,020,455.86	13,020,455.86	
应交税费	270,902,746.96	270,902,746.96	
其他应付款	2,864,388,978.94	2,860,115,635.19	-4,273,343.75
其中：应付利息			
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	1,215,483,620.84	2,083,620.84
其他流动负债			
流动负债合计	6,939,863,414.27	6,938,762,324.69	-1,101,089.58
非流动负债：			
长期借款	691,000,000.00	692,101,089.58	1,101,089.58
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
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	692,101,089.58	1,101,089.58
负债合计	7,630,863,414.27	7,630,863,414.27	
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	313,943,076.41	
未分配利润	658,007,453.57	658,007,453.57	
所有者权益合计	1,585,983,434.61	1,585,983,434.61	
负债和所有者权益总计	9,216,846,848.88	9,216,846,848.88	

调整情况说明

(4) 2019 年起执行新金融工具准则或新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

√ 适用 □ 不适用

①于2019年1月1日，执行新金融工具准则前后金融资产的分类和计量对比表

A. 合并财务报表

2018年12月31日（原金融工具准则）			2019年1月1日（新金融工具准则）		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	2,148,536,287.71	货币资金	摊余成本	2,148,536,287.71
其他应收款	摊余成本	178,783,961.35	其他应收款	摊余成本	178,783,961.35

B. 母公司财务报表

2018年12月31日（原金融工具准则）			2019年1月1日（新金融工具准则）		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	772,297,533.50	货币资金	摊余成本	772,297,533.50
其他应收款	摊余成本	364,514,812.02	其他应收款	摊余成本	364,514,812.02

②于2019年1月1日，执行新金融工具准则将原金融资产减值准备调整到新金融工具准则金融资产减值准备的调节表

A. 合并财务报表

计量类别	2018年12月31日计提的减值准备（按原金融工具准则）	重分类	重新计量	2019年1月1日计提的减值准备（按新金融工具准则）
以摊余成本计量的金融资产				
其他应收款减值准备	6,952,376.89	-	-	6,952,376.89

B. 母公司财务报表

计量类别	2018年12月31日计提的减值准备（按原金融工具准则）	重分类	重新计量	2019年1月1日计提的减值准备（按新金融工具准则）

	融工具准则)		金融工具准则)
以摊余成本计量的金融资产			
其他应收款减值准备	1,469,441.64	-	1,469,441.64

45、其他

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物、应税销售服务收入、无形资产或者不动产收入	3%、5%、6%、9%、10%、13%、16%
城市维护建设税	实际缴纳流转税额	7% (5%)
企业所得税	企业所得	25%
土地增值税	房地产销售收入扣除规定扣除项目金额后的余额	普通标准住宅项目，增值额未超过扣除项目金额 20% 的部分，税率为 0%；增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分，税率为 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，税率为 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，税率为 50%；增值额超过扣除项目金额 200% 的部分，税率为 60%。
教育费附加	实际缴纳流转税额	3%
地方教育费附加	实际缴纳流转税额	2%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
--------	-------

2、税收优惠

根据《财政部 税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税[2019]13号），自2019年1月1日至2021年12月31日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税，本公司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。

3、其他

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	33,352.54	86,927.55
银行存款	2,314,997,444.23	2,054,912,423.64
其他货币资金	105,986,374.77	93,536,936.52
合计	2,421,017,171.54	2,148,536,287.71

其他说明

其他货币资金期末余额中银行按揭保证金105,986,374.77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、交易性金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其中：		
其中：		

其他说明：

3、衍生金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额

其他说明：

4、应收票据

(1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额

单位：元

类别	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值

	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
其中：										

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例

确定该组合依据的说明：

如是按照预期信用损失一般模型计提应收票据坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

 适用 不适用**(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况**

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

 适用 不适用**(3) 期末公司已质押的应收票据**

单位：元

项目	期末已质押金额
----	---------

(4) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

单位：元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
----	----------	-----------

(5) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

单位：元

项目	期末转应收账款金额
----	-----------

其他说明

(6) 本期实际核销的应收票据情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收票据核销情况：

单位：元

单位名称	应收票据性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	--------	------	------	---------	-------------

应收票据核销说明：

5、应收账款**(1) 应收账款分类披露**

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
其中：										
合计	0.00									

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例

确定该组合依据的说明：

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

□ 适用 √ 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
----	------

合计	0.00
----	------

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	收回方式
------	---------	------

(3) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	--------	------	------	---------	-------------

应收账款核销说明：

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
------	----------	-----------------	----------

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款**(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额**

其他说明：

6、应收款项融资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况

 适用 不适用

如是按照预期信用损失一般模型计提应收款项融资减值准备，请参照其他应收款的披露方式披露减值准备的相关信息：

适用 不适用

其他说明：

7、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	478,360,425.00	100.00%		
合计	478,360,425.00	--		--

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	2019年12月31日余额	占预付款项期末余额合计数的比例（%）
肥东县非税收入管理局	478,360,425.00	100.00
合计	478,360,425.00	100.00

其他说明：

预付款项2019年末余额较2018年末增加478,360,425.00元，主要系本期支付土地出让金所致。

8、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	258,674,724.44	178,783,961.35
合计	258,674,724.44	178,783,961.35

(1) 应收利息

1) 应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

2) 重要逾期利息

单位：元

借款单位	期末余额	逾期时间	逾期原因	是否发生减值及其判断依据

其他说明：

3) 坏账准备计提情况

□ 适用 √ 不适用

(2) 应收股利

1) 应收股利分类

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据

3) 坏账准备计提情况

□ 适用 √ 不适用

其他说明：

(3) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
借款	256,929,774.58	91,358,391.25
保证金	16,307,191.35	89,939,771.37
备用金及其他	4,710,790.31	4,438,175.62
合计	277,947,756.24	185,736,338.24

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2019 年 1 月 1 日余额	6,952,376.89			6,952,376.89
2019 年 1 月 1 日余额在 本期	—	—	—	—
本期计提	12,320,654.91			12,320,654.91
2019 年 12 月 31 日余额	19,273,031.80			19,273,031.80

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

□ 适用 √ 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	180,395,992.87
1 至 2 年	96,026,659.45
2 至 3 年	374,952.50
3 年以上	1,150,151.42
3 至 4 年	1,150,151.42
合计	277,947,756.24

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
其他应收款坏账准备	6,952,376.89	12,320,654.91				19,273,031.80
合计	6,952,376.89	12,320,654.91				19,273,031.80

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式

4) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	---------	------	------	---------	-------------

其他应收款核销说明：

5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	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
庐江和禄房地产开发有限公司	借款	161,643,333.33	1 年以内	58.16%	8,082,166.67
安徽省招标集团有限公司	借款	95,286,441.25	1 年以内、1-2 年	34.28%	9,332,241.62
肥东县会计核算中心(肥东县公共资源交易中心)	保证金	8,200,000.00	1 年以内	2.95%	410,000.00
中国农业银行安徽省分行营业部	保证金	5,400,000.00	1 年以内、1-2 年	1.94%	431,167.40
宣城市住房公积金管理中心	其他	1,808,950.00	1 年以内、1-2 年	0.65%	105,062.50
合计	--	272,338,724.58	--	97.98%	18,360,638.19

6) 涉及政府补助的应收款项

单位：元

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据
------	----------	------	------	---------------

7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

其他应收款2019年末余额较2018年末增长49.65%，主要系本期增加对庐江和禄房地产开发有限公司借款所致。

9、存货

是否已执行新收入准则

是 否

(1) 存货分类

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

按性质分类：

单位：元

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	10,378,862,220.20	61,573,342.76	10,317,288,877.44	9,101,158,907.99	58,963,600.00	9,042,195,307.99
开发产品	1,558,404,937.81	13,747,303.34	1,544,657,634.47	921,687,701.24	15,299,138.48	906,388,562.76
合计	11,937,267,158.01	75,320,646.10	11,861,946,511.91	10,022,846,609.23	74,262,738.48	9,948,583,870.75

按下列格式披露“开发成本”主要项目及其利息资本化情况：

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
琥珀东华府				2,294,185,216.05			268,519,977.84	2,562,705,193.89	21,823,402.81	16,917,708.36	
琥珀御宾府				2,994,163,769.91			216,229,460.51	3,210,393,230.42	9,040,958.33	9,040,958.33	
琥珀蜀熙府				1,633,210,392.44			120,351,460.33	1,753,561,852.77	36,002,448.34	11,263,786.58	
巢湖琥珀新天地				267,866,028.12	411,251,507.20		143,385,479.08	0.00			
巢湖琥珀云台				20,637,767.74			35,510,887.10	56,148,654.84	66,500.00	66,500.00	
蚌埠琥珀新天地				599,049,966.12	810,299,780.91		211,249,814.79	0.00	0.00	4,213,711.68	
宣城琥珀新天地				279,120,536.70			115,382,679.97	394,503,216.67			
三亚琥珀假日天地				485,547,235.32			156,632,523.48	642,179,758.80			

琥珀名郡				527,377,995.59	682,020,565.88		154,642,570.29	0.00			
包河项目							1,759,370,312.81	1,759,370,312.81			
合计	--	--		9,101,158,907.99	1,903,571,853.99		3,181,275,166.20	10,378,862,220.20	66,933,309.48	41,502,664.95	--

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
琥珀名城		22,200,448.09		8,006,991.28	14,193,456.81		
蚌埠琥珀花园		10,516,215.06		199,112.31	10,317,102.75		
世纪阳光花园		8,324,793.92			8,324,793.92		
琥珀新天地		38,905,755.49			38,905,755.49		
琥珀五环城		154,349,425.39		28,855,281.89	125,494,143.50		
蚌埠琥珀新天地		50,288,896.31	810,299,780.91	279,242,736.60	581,345,940.62		
广德琥珀新天地		23,220,634.69		5,872,582.30	17,348,052.39		
琥珀瑞安家园		78,018,487.14		38,605,645.23	39,412,841.91		
宣城琥珀新天地		12,166,201.30		1,212,195.36	10,954,005.94		
巢湖琥珀新天地		22,045,163.24	411,251,507.20	334,193,494.78	99,103,175.66		
琥珀名郡		456,120,045.02	682,020,565.88	553,219,480.28	584,921,130.62		
琥珀庄园		45,531,635.59		17,447,097.39	28,084,538.20		
合计	--	921,687,701.24	1,903,571,853.99	1,266,854,617.42	1,558,404,937.81		

按下列格式分项目披露“分期收款开发产品”、“出租开发产品”、“周转房”：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
------	------	------	------	------

(2) 存货跌价准备

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：

按性质分类：

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
开发成本	58,963,600.00	2,609,742.76				61,573,342.76	
开发产品	15,299,138.48			1,551,835.14		13,747,303.34	
合计	74,262,738.48	2,609,742.76		1,551,835.14		75,320,646.10	--

按主要项目分类：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
琥珀东华府	58,963,600.00	2,609,742.76				61,573,342.76	
世纪阳光花园	8,113,184.78					8,113,184.78	
琥珀名城	5,575,686.16			1,505,779.98		4,069,906.18	
琥珀花园	1,610,267.54			46,055.16		1,564,212.38	
合计	74,262,738.48	2,609,742.76		1,551,835.14		75,320,646.10	--

(3) 存货期末余额中利息资本化率的情况

项目名称	2018年12月31日	本期增加	本期减少	2019年12月31日	本期确认资本化金额的资本化率(%)
琥珀名郡	5,421,885.71	-	5,421,885.71	-	—
琥珀云台	-	66,500.00	-	66,500.00	6.74
蚌埠琥珀新天地	7,830,111.10	4,213,711.68	12,043,822.78	-	4.86
琥珀御宾府	-	9,040,958.33	-	9,040,958.33	6.16
琥珀蜀熙府	24,738,661.76	11,263,786.58	-	36,002,448.34	4.36
琥珀东华府	4,905,694.45	16,917,708.36	-	21,823,402.81	5.19

合计	42,896,353.02	41,502,664.95	17,465,708.49	66,933,309.48	—
----	---------------	---------------	---------------	---------------	---

(4) 存货受限情况

按项目披露受限存货情况：

单位：元

项目名称	期初余额	期末余额	受限原因
琥珀东华府		1,038,527,183.25	贷款抵押
琥珀御宾府	2,994,163,769.91	1,543,784,678.88	贷款抵押
琥珀云台		19,902,479.41	贷款抵押
蚌埠琥珀新天地	599,049,966.12		贷款抵押
合计	3,593,213,736.03	2,602,214,341.54	--

(5) 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

单位：

项目	金额

其他说明：

10、合同资产

单位：元

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

合同资产的账面价值在本期内发生的重大变动金额和原因：

单位：元

项目	变动金额	变动原因

如是按照预期信用损失一般模型计提合同资产坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

适用 不适用

本期合同资产计提减值准备情况

单位：元

项目	本期计提	本期转回	本期转销/核销	原因

其他说明：

11、持有待售资产

单位：元

项目	期末账面余额	减值准备	期末账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间
----	--------	------	--------	------	--------	--------

其他说明：

12、一年内到期的非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

重要的债权投资/其他债权投资

单位：元

债权项目	期末余额				期初余额			
	面值	票面利率	实际利率	到期日	面值	票面利率	实际利率	到期日

其他说明：

13、其他流动资产

是否已执行新收入准则

是 否

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预交企业所得税	175,540,285.73	170,093,464.65
预交增值税	219,448,373.98	199,120,409.85
预交营业税	564,213.86	1,597,021.57
预交土地增值税	57,770,462.32	31,514,339.00
预交城市维护建设税	10,218,270.39	8,718,943.85
预交教育费附加及地方教育费附加	5,503,238.00	6,596,546.54
待抵扣进项税	93,887,674.35	9,276,431.33
预交其他税费	1,693,105.56	
合计	564,625,624.19	426,917,156.79

其他说明：

其他流动资产2019年末余额较2018年末增长32.26%，主要系本期待抵扣进项税及预交土地增值税、预交增值税增加所致。

14、债权投资

单位：元

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

重要的债权投资

单位：元

债权项目	期末余额				期初余额			
	面值	票面利率	实际利率	到期日	面值	票面利率	实际利率	到期日

减值准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2019 年 1 月 1 日余额在 本期	—	—	—	—

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

 适用 不适用

其他说明：

15、其他债权投资

单位：元

项目	期初余额	应计利息	本期公允价值变动	期末余额	成本	累计公允价值变动	累计在其他综合收益中确认的损失准备	备注
----	------	------	----------	------	----	----------	-------------------	----

重要的其他债权投资

单位：元

其他债权项目	期末余额				期初余额			
	面值	票面利率	实际利率	到期日	面值	票面利率	实际利率	到期日

减值准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2019 年 1 月 1 日余额在 本期	—	—	—	—

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

 适用 不适用

其他说明：

16、长期应收款

(1) 长期应收款情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	

坏账准备减值情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2019 年 1 月 1 日余额在 本期	—	—	—	—

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

□ 适用 √ 不适用

(2) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

(3) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明

17、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额 (账面价值)	本期增减变动							期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的投 资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减值 准备			其他
一、合营企业											
庐江和禄 房地产开发有 限公司	0.00	112,700,0 00.00		-262,578. 56						112,437,4 21.44	
小计		112,700,0 00.00		-262,578. 56						112,437,4 21.44	
二、联营企业											
合计		112,700,0 00.00		-262,578. 56						112,437,4 21.44	

其他说明

18、其他权益工具投资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

分项披露本期非交易性权益工具投资

单位：元

项目名称	确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
------	---------	------	------	-----------------	---------------------------	-----------------

其他说明：

19、其他非流动金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

20、投资性房地产**(1) 采用成本计量模式的投资性房地产**

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额				
2.本期增加金额	10,239,847.85			10,239,847.85
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	10,239,847.85			10,239,847.85
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				

4.期末余额	10,239,847.85			10,239,847.85
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额				
2.本期增加金额	3,790,790.12			3,790,790.12
（1）计提或摊销	236,491.70			236,491.70
（2）固定资产转入	3,554,298.42			3,554,298.42
3.本期减少金额				
（1）处置				
（2）其他转出				
4.期末余额	3,790,790.12			3,790,790.12
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				
（2）其他转出				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	6,449,057.73			6,449,057.73
2.期初账面价值				

（2）采用公允价值计量模式的投资性房地产

适用 不适用

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

采用公允价值计量的投资性房地产按项目披露：

单位：元

项目名称	地理位置	竣工时间	建筑面积	报告期租金收入	期初公允价值	期末公允价值	公允价值变动幅度	公允价值变动原因及报告索引
------	------	------	------	---------	--------	--------	----------	---------------

公司是否存在当期处于建设期的投资性房地产

是 否

公司是否存在当期新增以公允价值计量的投资性房地产

是 否

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
----	------	-----------

其他说明

21、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	61,125,107.61	64,160,683.95
合计	61,125,107.61	64,160,683.95

(1) 固定资产情况

单位：元

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	9,925,559.99	4,122,710.78	84,846,451.54
2.本期增加金额	6,485,108.25		406,086.26	6,891,194.51
(1) 购置	390,000.00		406,086.26	796,086.26
(2) 在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
(4) 存货自用转入	6,095,108.25			6,095,108.25
3.本期减少金额	10,239,847.85	741,470.00	1,708,379.12	12,689,696.97
(1) 处置或报废		741,470.00	1,708,379.12	2,449,849.12
(2) 转入投资性房地产	10,239,847.85			10,239,847.85
4.期末余额	67,043,441.17	9,184,089.99	2,820,417.92	79,047,949.08
二、累计折旧				
1.期初余额	10,702,261.39	6,713,705.63	3,269,800.57	20,685,767.59
2.本期增加金额	2,099,989.38	700,431.08	367,305.48	3,167,725.94
(1) 计提	2,099,989.38	700,431.08	367,305.48	3,167,725.94
3.本期减少金额	3,554,298.42	719,225.90	1,657,127.74	5,930,652.06

(1) 处置或报废		719,225.90	1,657,127.74	2,376,353.64
(2) 转入投资性房地产	3,554,298.42			3,554,298.42
4. 期末余额	9,247,952.35	6,694,727.51	1,979,978.31	17,922,841.47
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) 处置或报废				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	57,795,488.82	2,489,179.18	840,439.61	61,125,107.61
2. 期初账面价值	60,095,919.38	3,211,854.36	852,910.21	64,160,683.95

(2) 暂时闲置的固定资产情况

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注
----	------	------	------	------	----

(3) 通过融资租赁租入的固定资产情况

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
----	------	------	------	------

(4) 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

项目	期末账面价值
----	--------

(5) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋	53,262,061.58	正在办理

其他说明

(6) 固定资产清理

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明

22、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

(1) 在建工程情况

单位：元

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

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率	资金来源
------	-----	------	--------	------------	----------	------	-------------	------	-----------	--------------	----------	------

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

单位：元

项目	本期计提金额	计提原因
----	--------	------

其他说明

(4) 工程物资

单位：元

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

其他说明：

23、生产性生物资产**(1) 采用成本计量模式的生产性生物资产**

□ 适用 √ 不适用

(2) 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

□ 适用 √ 不适用

24、油气资产

□ 适用 √ 不适用

25、使用权资产

单位：元

项目		合计
----	--	----

其他说明：

26、无形资产**(1) 无形资产情况**

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	计算机软件	合计
一、账面原值					
1.期初余额				1,264,779.26	1,264,779.26
2.本期增加金额				1,680,266.19	1,680,266.19
(1) 购置				1,680,266.19	1,680,266.19
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额				2,945,045.45	2,945,045.45

二、累计摊销					
1.期初余额				1,038,920.40	1,038,920.40
2.本期增加金额				298,667.89	298,667.89
(1) 计提				298,667.89	298,667.89
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额				1,337,588.29	1,337,588.29
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				1,607,457.16	1,607,457.16
2.期初账面价值				225,858.86	225,858.86

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例。

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
----	------	------------

其他说明：

无形资产2019年末余额较2018年末增加1,381,598.30元，主要系本期购置软件增加所致。

27、开发支出

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额			本期减少金额			期末余额
		内部开发支出	其他		确认为无形资产	转入当期损益		
合计								

其他说明

28、商誉

(1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		
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

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提		处置		
合计						

商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

资产组范围包含直接归属于资产组的流动资产、固定资产、无形资产等各类可辨认资产以及与资产组不可分割的负债、商誉。

本次商誉减值测试资产组的划分口径与商誉形成时保持一致，且三亚丰乐能独立产生现金流，故将三亚丰乐全部资产、负债作为一个资产组，期末商誉所在资产组与收购日形成商誉时所确定的资产组一致。说明商誉减值测试过程、关键参数（如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等）及商誉减值损失的确认方法：

根据安徽中联信资产评估有限责任公司出具的皖中联信评报字（2020）第145号《合肥城建发展股份有限公司拟对合并三亚丰乐实业有限公司报表形成的商誉进行减值测试项目资产评估报告》，并经测试，三亚丰乐资产组组合可收回金额高于包含商誉的资产组价值，无需计提商誉减值准备。

商誉减值测试的影响

其他说明

29、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
----	------	--------	--------	--------	------

其他说明

30、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**

单位：元

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	1,564,212.38	391,053.10	81,114,629.44	20,278,657.37
可抵扣亏损	4,391,871.13	1,097,967.78	88,642,349.29	22,160,587.32
信用减值准备	10,669,704.90	2,667,426.22		
预计负债	19,849,326.07	4,962,331.52		
固定资产折旧			1,049,676.78	262,419.20
计提工资余额			3,288,061.94	822,015.48
其他			5,240,572.90	1,310,143.23
合计	36,475,114.48	9,118,778.62	179,335,290.35	44,833,822.60

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

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
非同一控制企业合并资产评估增值	56,185,894.24	14,046,473.56	56,185,894.24	14,046,473.56
合计	56,185,894.24	14,046,473.56	56,185,894.24	14,046,473.56

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债 期末互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期末余额	递延所得税资产和负债 期初互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期初余额
----	----------------------	-----------------------	----------------------	-----------------------

递延所得税资产		9,118,778.62		44,833,822.60
递延所得税负债		14,046,473.56		14,046,473.56

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	82,359,760.62	100,485.93
可抵扣亏损	336,439,143.72	22,489,180.16
合计	418,798,904.34	22,589,666.09

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2020	3,307,488.35	4,624,471.18	
2021	1,600,820.48	2,640,653.30	
2022	2,235.77	7,495,551.45	
2023	7,551,929.62	7,728,504.23	
2024	323,976,669.50		
合计	336,439,143.72	22,489,180.16	--

其他说明：

递延所得税资产2019年末余额较2018年末下降79.66%，主要系本期确认递延所得税资产的可抵扣亏损减少所致。

31、其他非流动资产

是否已执行新收入准则

 是 否

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预付工程款	3,432,697.70	
暂付合肥华兴空港投资有限公司投资款	51,000,000.00	
合计	54,432,697.70	

其他说明：

暂付投资款系本公司按照《投资合作框架协议》的约定，支付给合肥华兴空港投资有限公司的投资款，详见附注十、1。

32、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
信用借款	100,000,000.00	630,000,000.00
借款利息	172,791.67	
合计	100,172,791.67	630,000,000.00

短期借款分类的说明：

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为元，其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

单位：元

借款单位	期末余额	借款利率	逾期时间	逾期利率

其他说明：

短期借款2019年末余额较2018年末下降84.10%，主要系本期归还借款所致。

33、交易性金融负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其中：		
其中：		

其他说明：

34、衍生金融负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额

其他说明：

35、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额

本期末已到期未支付的应付票据总额为元。

36、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

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	737,867,980.22	566,366,026.15
合计	737,867,980.22	566,366,026.15

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

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	93,797,752.07	系未支付的工程尾款及工程质量保证金
合计	93,797,752.07	--

其他说明：

应付账款2019年末余额较2018年末增长30.28%，主要系本期应付工程款等增加所致。

37、预收款项

是否已执行新收入准则

 是 否

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收售房款	8,397,197,909.31	6,737,445,211.69
预收物业费	6,932,846.97	4,210,918.65
合计	8,404,130,756.28	6,741,656,130.34

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
预收售房款	4,101,679,043.17	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	4,101,679,043.17	--

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

预售金额前五的项目收款信息:

单位: 元

序号	项目名称	期初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
1	琥珀蜀熙府	879,081,824.33	1,979,905,244.41		99.00%
2	三亚琥珀假日天地		1,509,518,951.00		79.00%
3	琥珀御宾府	604,740,979.00	1,227,164,196.00		35.00%
4	琥珀名郡香颂里	1,216,197,824.00	1,067,701,194.00		97.00%
5	蚌埠琥珀新天地南苑	1,173,741,923.30	952,289,042.30		95.00%

(3) 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

单位: 元

项目	金额

其他说明:

38、合同负债

单位: 元

项目	期末余额	期初余额

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

单位: 元

项目	变动金额	变动原因

39、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位: 元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	13,972,428.79	59,052,543.30	54,375,162.98	18,649,809.11
二、离职后福利-设定提存计划		1,247,686.74	1,247,686.74	
合计	13,972,428.79	60,300,230.04	55,622,849.72	18,649,809.11

(2) 短期薪酬列示

单位: 元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额

1、工资、奖金、津贴和补贴	9,016,978.34	45,453,203.79	42,341,501.33	12,128,680.80
2、职工福利费		3,316,304.06	3,316,304.06	
3、社会保险费		5,159,857.51	5,159,857.51	
其中：医疗保险费		2,035,635.87	2,035,635.87	
工伤保险费		3,016,474.17	3,016,474.17	
生育保险费		107,747.47	107,747.47	
4、住房公积金		3,234,967.80	3,234,967.80	
5、工会经费和职工教育经费	4,955,450.45	1,888,210.14	322,532.28	6,521,128.31
合计	13,972,428.79	59,052,543.30	54,375,162.98	18,649,809.11

(3) 设定提存计划列示

单位：元

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		1,212,211.20	1,212,211.20	
2、失业保险费		35,475.54	35,475.54	
合计		1,247,686.74	1,247,686.74	

其他说明：

应付职工薪酬2019年末余额较2018年末增长33.48%，主要系本期末支付的高管薪酬增加所致。

40、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	52,334,103.46	21,326,209.12
企业所得税	82,088,847.44	2,720,133.50
城市维护建设税	2,942,974.73	1,069,434.26
土地增值税	549,381,700.96	267,829,619.97
土地使用税	4,610,766.45	5,021,070.13
教育费附加及地方教育费附加	2,577,870.48	1,059,393.32
印花税	54,692.95	95,992.90
代扣代缴税款	3,197,452.48	592,227.75
其他	1,608,125.66	1,357,051.64
合计	698,796,534.61	301,071,132.59

其他说明：

应交税费2019年末余额较2018年末增长132.10%，主要系本期计提的土地增值税增加所致。

41、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	841,047,316.34	392,347,165.66
合计	841,047,316.34	392,347,165.66

(1) 应付利息

单位：元

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
短期借款应付利息		1,088,633.33

重要的已逾期未支付的利息情况：

单位：元

借款单位	逾期金额	逾期原因

其他说明：

(2) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额

其他说明，包括重要的超过1年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

(3) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
向母公司借款	740,000,000.00	320,000,000.00
办证费	49,375,656.77	35,947,049.19
保证金	13,899,669.36	13,322,634.57
其他	37,771,990.21	23,077,481.90
合计	841,047,316.34	392,347,165.66

2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
向母公司借款	140,000,000.00	尚不需归还母公司
合计	140,000,000.00	--

其他说明

其他应付款2019年末余额较2018年末增长114.36%，主要系本期向母公司借款所致。

42、持有待售负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额

其他说明：

43、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	200,000.00	1,215,436,120.84
信用借款	600,000,000.00	
借款利息	958,235.97	
合计	601,158,235.97	1,215,436,120.84

其他说明：

一年内到期的非流动负债2019年末余额较2018年末下降50.46%，主要系本期归还借款所致。

44、其他流动负债

是否已执行新收入准则

 是 否

单位：元

项目	期末余额	期初余额

短期应付债券的增减变动：

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额

其他说明：

45、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	727,500,000.00	239,000,000.00
保证借款	83,400,000.00	
信用借款	600,000,000.00	700,000,000.00
借款利息	2,405,028.53	
合计	1,413,305,028.53	939,000,000.00

长期借款分类的说明：

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	年利率(%)	2019年12月31日
工商银行银河支行	2019/12/17	2021/12/16	人民币	4.7500	80,116,111.11
工商银行银河支行	2019/12/26	2021/12/26	人民币	4.7500	3,404,934.72
徽商银行蜀山支行	2019/08/30	2022/04/30	人民币	6.1750	138,761,322.57
徽商银行蜀山支行	2019/07/01	2022/04/30	人民币	6.1750	179,838,681.60
徽商银行蜀山支行	2019/05/28	2022/05/28	人民币	6.1750	49,593,396.88
民生银行合肥分行	2019/01/16	2021/01/15	人民币	6.1800	100,188,833.33
民生银行合肥分行	2019/08/02	2021/08/01	人民币	6.1800	100,188,833.33
民生银行屯溪路支行	2019/12/18	2021/12/17	人民币	4.7500	400,580,555.56
九江银行望江西路支行	2019/09/06	2021/07/19	人民币	6.1750	300,565,859.43
兴业银行巢湖支行	2019/12/19	2021/12/18	人民币	5.7000	60,066,500.00
合计	—	—	—	—	1,413,305,028.53

其他说明，包括利率区间：

长期借款2019年末余额较2018年末增长50.51%，主要系本期增加借款所致。

46、应付债券

(1) 应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额
2019年第一期定向债务融资工具	498,853,823.57	
合计	498,853,823.57	

(2) 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还		期末余额
2019 年第一期定向债务融资工具	500,000,000.00	2019 年 12 月	2+1 年	500,000,000.00		500,000,000.00	347,222.22	6,601.35			498,853,823.57
合计	--	--	--	500,000,000.00		500,000,000.00	347,222.22	6,601.35			498,853,823.57

(3) 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

(4) 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位：元

发行在外的金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

其他说明

本公司于2019年12月26日发行总额为500,000,000.00元的公司债券，债券名称为合肥城建发展股份有限公司2019年度第一期定向债务融资工具（简称“19合肥城建PPN001”），本期债券为2+1年，发行利率为5.00%。

47、租赁负债

单位：

项目	期末余额	期初余额

其他说明

48、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额

(1) 按款项性质列示长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额

其他说明：

(2) 专项应付款

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
----	------	------	------	------	------

其他说明：

49、长期应付职工薪酬**(1) 长期应付职工薪酬表**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

(2) 设定受益计划变动情况

设定受益计划义务现值：

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

计划资产：

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

设定受益计划净负债（净资产）

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

设定受益计划的内容及与之相关风险、对公司未来现金流量、时间和不确定性的影响说明：

设定受益计划重大精算假设及敏感性分析结果说明：

其他说明：

50、预计负债

是否已执行新收入准则

 是 否

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
其他	19,849,326.07		交房违约赔款
合计	19,849,326.07		--

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

51、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
----	------	------	------	------	------

涉及政府补助的项目：

单位：元

负债项目	期初余额	本期新增补 助金额	本期计入营 业外收入金 额	本期计入其 他收益金额	本期冲减成 本费用金额	其他变动	期末余额	与资产相关/ 与收益相关
------	------	--------------	---------------------	----------------	----------------	------	------	-----------------

其他说明：

52、其他非流动负债

是否已执行新收入准则

 是 否

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

53、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减（+、-）					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		96,030,000.00	96,030,000.00		192,060,000.00	512,160,000.00

其他说明：

2019年度，公司股本变动主要系本公司2018年年度股东大会审议通过了2018年年度权益分派方案，以公司现有总股本320,100,000股为基数，向全体股东每10股送红股3股，同时以资本公积金向全体股东每10股转增3股。

54、其他权益工具

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位：元

发行在外的 金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

其他说明：

55、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	193,965,498.40		96,030,000.00	97,935,498.40
其他资本公积	182.32			182.32
合计	193,965,680.72		96,030,000.00	97,935,680.72

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

56、库存股

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

57、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

58、专项储备

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

59、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	181,477,843.86			181,477,843.86
任意盈余公积	132,465,232.55			132,465,232.55

合计	313,943,076.41		313,943,076.41
----	----------------	--	----------------

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

60、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	1,034,705,010.88	846,326,956.78
调整后期初未分配利润	1,034,705,010.88	846,326,956.78
加：本期归属于母公司所有者的净利润	323,591,533.53	247,549,649.28
减：提取法定盈余公积		13,580,797.59
提取任意盈余公积		13,580,797.59
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	96,030,000.00	
期末未分配利润	1,230,256,544.41	1,034,705,010.88

调整期初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润元。
- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润元。

61、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,784,427,216.57	1,269,188,142.84	1,970,183,177.91	1,057,316,042.94
其他业务	20,422,628.26	694,518.00	1,285,955.27	295,794.01
合计	2,804,849,844.83	1,269,882,660.84	1,971,469,133.18	1,057,611,836.95

是否已执行新收入准则

是 否

其他说明

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

报告期内确认收入金额前五的项目信息：

单位：元

序号	项目名称	收入金额
----	------	------

1	琥珀名郡	1,301,930,423.28
2	巢湖琥珀新天地	797,967,691.51
3	蚌埠琥珀新天地	473,833,638.14
4	琥珀瑞安家园	81,302,180.02
5	琥珀五环城	53,853,386.79

62、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	9,329,998.24	5,348,803.24
教育费附加	4,588,996.63	2,995,576.58
房产税	2,254,117.74	1,785,228.61
土地使用税	5,028,676.46	5,982,843.23
印花税	1,405,457.40	1,494,190.20
土地增值税	344,085,630.82	168,079,541.80
地方教育费附加	3,059,524.74	1,987,392.46
营业税	1,047,399.01	5,343,894.62
水利基金	956,956.02	1,956,464.18
其他	342,925.48	252,889.72
合计	372,099,682.54	195,226,824.64

其他说明：

税金及附加2019年度较2018年度增长90.60%，主要系本期土地增值税计提所致。

63、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
代理服务费	87,379,529.02	19,888,007.03
广告费	11,243,849.58	18,394,555.22
售后维护费	10,334,096.20	12,801,397.46
水电气费	1,809,781.38	5,638,217.98
空置房管理费	3,561,461.44	2,957,756.37
办证费	74,174.00	1,453,248.00
其他	5,544,848.60	5,541,154.62
合计	119,947,740.22	66,674,336.68

其他说明：

销售费用2019年度较2018年度增长79.90%，主要系本期代理服务费增加所致。

64、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	51,155,297.60	46,600,302.55
固定资产及车辆使用费	3,489,501.49	4,149,414.54
中介机构及信息披露费	10,919,771.33	2,545,178.11
办公及租赁费	1,529,598.35	3,222,461.55
低值易耗品	558,387.51	1,051,416.13
差旅费	1,178,736.75	798,783.22
业务招待费	106,039.21	46,840.90
其他	6,016,819.12	6,748,651.78
合计	74,954,151.36	65,163,048.78

其他说明：

65、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

其他说明：

66、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	123,091,267.88	178,700,864.74
减：利息收入	25,085,260.87	16,531,743.99
利息净支出	98,006,007.01	162,169,120.75
银行手续费及其他	3,249,575.41	6,936,276.51
合计	101,255,582.42	169,105,397.26

其他说明：

财务费用2019年度较2018年度下降40.12%，主要系本期归还借款，利息支出相应减少所致。

67、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
一、计入其他收益的政府补助		
直接计入当期损益的政府补助（与收益相关）	26,800.49	3,560,000.00
二、其他与日常活动相关且计入其他收益的项目	34,228.33	
其中：个税扣缴税款手续费	34,228.33	
合计	61,028.82	3,560,000.00

68、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-262,578.56	
合计	-262,578.56	

其他说明：

69、净敞口套期收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额

其他说明：

70、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额

其他说明：

71、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	-12,320,654.91	
合计	-12,320,654.91	

其他说明：

72、资产减值损失

是否已执行新收入准则

□ 是 √ 否

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失		-3,875,832.41
二、存货跌价损失	-2,609,742.76	-22,038,486.77
合计	-2,609,742.76	-25,914,319.18

其他说明：

资产减值损失2019年度较2018年度增加23,304,576.42元，主要系本期计提存货跌价准备减少所致。

73、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	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
其中：固定资产处置利得		-52,470.71

74、营业外收入

单位：元

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
政府补助	245,564.00		245,564.00
其他	1,353,358.61	711,471.43	1,353,358.61
合计	1,598,922.61	711,471.43	1,598,922.61

计入当期损益的政府补助：

单位：元

补助项目	发放主体	发放原因	性质类型	补贴是否影 响当年盈亏	是否特殊补 贴	本期发生金 额	上期发生金 额	与资产相关/ 与收益相关
------	------	------	------	----------------	------------	------------	------------	-----------------

其他说明：

营业外收入2019年度较2018年度增长124.73%，主要系收取的违约金款项增加所致。

75、营业外支出

单位：元

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	69,900.00	180,000.00	69,900.00
违约金支出	24,451,968.83		24,451,968.83
非流动资产毁损报废损失	73,495.48		73,495.48
其他	560,487.99	448,128.70	560,487.99
合计	25,155,852.30	628,128.70	25,155,852.30

其他说明：

营业外支出2019年度较2018年度增加24,527,723.60元，主要系支付业主住宅交付违约金款项所致。

76、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	273,882,396.14	71,458,557.88
递延所得税费用	35,715,043.98	29,758,968.06
合计	309,597,440.12	101,217,525.94

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	828,021,150.35
按法定/适用税率计算的所得税费用	207,005,287.59
子公司适用不同税率的影响	-14.47
调整以前期间所得税的影响	-2,585,267.88
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,469,178.44
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-991,469.65
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异的影响	20,589,940.16
本期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	84,109,785.93
所得税费用	309,597,440.12

其他说明

所得税费用2019年度较2018年度增加208,379,914.18元，主要系本期销售收入增长，所得税费用相应增加所致。

77、其他综合收益

详见附注。

78、现金流量表项目**(1) 收到的其他与经营活动有关的现金**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收保证金	50,143,275.66	36,224,385.58
代收代付款项	35,631,955.07	29,696,910.06
政府补助	245,564.00	3,560,000.00
其他	66,786,368.26	3,438,899.77
合计	152,807,162.99	72,920,195.41

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
保证金	47,979,862.47	48,800,093.98
代收代付款	22,582,640.12	44,085,735.98
期间费用现金支出	105,258,970.06	72,792,552.42
其他	10,167,109.40	4,919,298.29
合计	185,988,582.05	170,597,680.67

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
存款利息收入	19,736,219.98	15,533,261.68
合计	19,736,219.98	15,533,261.68

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

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
支付庐江和禄房地产开发有限公司	160,000,000.00	
暂付合肥华兴空港投资有限公司投资款	51,000,000.00	
合计	211,000,000.00	264,034,475.07

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

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	600,000,000.00	
发行 2019 年第一期定向债务融资工具	498,500,000.00	
子公司向少数股东借款		16,898,990.61
合计	1,098,500,000.00	16,898,990.61

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

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	180,000,000.00	200,000,000.00
贷款服务费及其他	1,424,000.00	5,400,000.00
合计	181,424,000.00	205,400,000.00

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

79、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

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	518,423,710.23	294,146,715.77
加：资产减值准备	14,930,397.67	25,914,319.18

固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,404,217.64	3,076,491.90
无形资产摊销	298,667.89	83,663.95
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
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	73,495.48	
财务费用（收益以“-”号填列）	98,006,007.01	162,169,120.75
投资损失（收益以“-”号填列）	262,578.56	
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	35,715,043.98	29,758,968.06
存货的减少（增加以“-”号填列）	-1,880,564,827.22	-2,861,399,302.89
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-535,885,333.52	1,436,492,982.14
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	2,266,474,066.21	2,140,753,279.38
经营活动产生的现金流量净额	521,138,023.93	1,231,048,708.95
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	2,315,030,796.77	2,054,999,351.19
减：现金的期初余额	2,054,999,351.19	2,480,528,867.07
现金及现金等价物净增加额	260,031,445.58	-425,529,515.88

（2）本期支付的取得子公司的现金净额

单位：元

	金额
其中：	--
其中：	--
其中：	--

其他说明：

（3）本期收到的处置子公司的现金净额

单位：元

	金额
其中：	--

其中：	--
其中：	--

其他说明：

(4) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	2,315,030,796.77	2,054,999,351.19
其中：库存现金	33,352.54	86,927.55
可随时用于支付的银行存款	2,314,997,444.23	2,054,912,423.64
三、期末现金及现金等价物余额	2,315,030,796.77	2,054,999,351.19

其他说明：

80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

81、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	105,986,374.77	保证金存款
存货	2,602,214,341.54	贷款抵押
合计	2,708,200,716.31	--

其他说明：

82、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币			

应收账款	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币			
长期借款	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币			

其他说明：

(2) 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因。

适用 不适用

83、套期

按照套期类别披露套期项目及相关套期工具、被套期风险的定性和定量信息：

84、政府补助

(1) 政府补助基本情况

单位：元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
2018 年度肥东县优秀示范小区奖励	5,000.00	营业外收入	5,000.00
增值税减免返还	26,800.49	其他收益	26,800.49
2018 年合肥巢湖经开区扶持产业发展若干年政策奖励资金	100,000.00	营业外收入	100,000.00
肥东县财政局先进单位表彰奖励	100,000.00	营业外收入	100,000.00
合肥市财政局稳岗补贴款	40,564.00	营业外收入	40,564.00
合计	272,364.49		272,364.49

(2) 政府补助退回情况

□ 适用 √ 不适用

其他说明：

85、其他**八、合并范围的变更****1、非同一控制下企业合并****(1) 本期发生的非同一控制下企业合并**

单位：元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润

其他说明：

(2) 合并成本及商誉

单位：元

合并成本	

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

大额商誉形成的主要原因：

其他说明：

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元

	购买日公允价值	购买日账面价值

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

其他说明：

(4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

□ 是 √ 否

(5) 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明

(6) 其他说明

2、同一控制下企业合并

(1) 本期发生的同一控制下企业合并

单位：元

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润

其他说明：

(2) 合并成本

单位：元

合并成本

或有对价及其变动的说明：

其他说明：

(3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

单位：元

	合并日	上期期末

企业合并中承担的被合并方的或有负债：

其他说明：

3、反向购买

交易基本信息、交易构成反向购买的依据、上市公司保留的资产、负债是否构成业务及其依据、合并成本的确定、按照权益性交易处理时调整权益的金额及其计算：

4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

是 否

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是 否

5、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

2019年2月，公司出资设立安徽琥珀房屋租赁有限公司，注册资本为10,000.00万元，本公司持股比例100%。截至2019年12月31日，本公司实际出资200.00万元。

6、其他

九、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	安徽省广德市	安徽省广德市	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
安徽琥珀房屋租赁有限公司	安徽省合肥市	安徽省合肥市	房屋租赁	100.00%		设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

确定公司是代理人还是委托人的依据：

其他说明：

(2) 重要的非全资子公司

单位：元

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%	52,498,303.29		73,085,582.75
合肥城建东庐置业有限公司	35.00%	142,333,873.41		255,880,604.86

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

其他说明：

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						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	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	913,279,409.69	2,548,714.61	915,828,124.30	490,333,710.60	60,066,500.00	550,400,210.60	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	2,222,269,944.25	652,969,877	2,222,922,914.12	1,491,842,614.51		1,491,842,614.51	2,549,551,934.53	735,828.64	2,550,287,763.17	2,225,875,673.31		2,225,875,673.31

单位：元

子公司名称	本期发生额				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	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	797,967,691.51	262,491,516.44		-73,308,822.76	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	1,301,930,423.28	406,668,209.75		-318,668,098.09	446,823,042.15	127,606,637.09	127,606,637.09	607,141,473.68

其他说明：

(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

其他说明:

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

2019年度，本公司在子公司的所有者权益份额未发生变化。

(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

单位：元

--	--

其他说明

3、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
庐江和禄房地产开发有限公司	安徽省庐江县	安徽省庐江县	房地产开发	49.00%		权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明:

持有 20% 以下表决权但具有重大影响，或者持有 20% 或以上表决权但不具有重大影响的依据:

(2) 重要合营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额

其他说明

(3) 重要联营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额

流动资产	560,930,563.70	
非流动资产	181,149.14	
资产合计	561,111,712.84	
流动负债	331,647,587.46	
负债合计	331,647,587.46	
归属于母公司股东权益	229,464,125.38	
按持股比例计算的净资产份额	112,437,421.44	
对联营企业权益投资的账面价值	112,437,421.44	
净利润	-535,874.62	
本年度收到的来自联营企业的股利	-535,874.62	

其他说明

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：	--	--
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
联营企业：	--	--
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--

其他说明

(5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

(6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：元

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计认的损失	本期未确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失

其他说明

(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺

(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

4、重要的共同经营

共同经营名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例/享有的份额	
				直接	间接

在共同经营中的持股比例或享有的份额不同于表决权比例的说明：

共同经营为单独主体的，分类为共同经营的依据：

其他说明

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

6、其他

十、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2019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本金人民币211,110.00万元，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527.78万元。

(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。

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

9、其他

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

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
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%

本企业的母公司情况的说明

本企业最终控制方是合肥市人民政府国有资产监督管理委员会。

其他说明：

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九、在其他主体中的权益。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注九、在其他主体中的权益。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本企业关系
-----------	--------

其他说明

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
合肥市兴泰融资担保集团有限公司	控股股东控股子公司
合肥国控建设融资担保有限公司	控股股东控股孙公司

其他说明

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
-----	--------	-------	---------	----------	-------

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
-----	--------	-------	-------

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

单位：元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
-----------	-----------	-----------	----------	----------	---------------	----------------

关联托管/承包情况说明

本公司委托管理/出包情况表：

单位：元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	委托/出包资产类型	委托/出包起始日	委托/出包终止日	托管费/出包费定价依据	本期确认的托管费/出包费
-----------	-----------	-----------	----------	----------	-------------	--------------

关联管理/出包情况说明

(3) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
-------	--------	-----------	-----------

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
-------	--------	----------	----------

关联租赁情况说明

(4) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
------	------	-------	-------	------------

本公司作为被担保方

单位：元

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
合肥市兴泰融资担保集团有限公司	120,000,000.00	2019年12月02日	2021年12月02日	否
合肥国控建设融资担保有限公司	58,000,000.00	2019年12月02日	2021年12月02日	否
合肥兴泰金融控股（集团）有限公司	500,000,000.00	2019年12月26日	2022年12月26日	否

关联担保情况说明

2019年度，公司向合肥市兴泰融资担保集团有限公司支付含税担保费96.00万元，向合肥国控建设融资担保有限公司支付含税担保费46.40万元。

(5) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
合肥兴泰金融控股（集团）有限公司	180,000,000.00	2019年01月06日	2019年07月15日	

合肥兴泰金融控股（集团）有限公司	140,000,000.00	2019年01月06日	2020年01月06日	
合肥兴泰金融控股（集团）有限公司	270,000,000.00	2019年09月05日	2020年09月05日	
合肥兴泰金融控股（集团）有限公司	330,000,000.00	2019年09月11日	2020年09月11日	
拆出				
庐江和禄房地产开发有限公司	160,000,000.00	2019年10月09日	2020年10月09日	

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
-----	--------	-------	-------

(7) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	2,572,300.00	2,590,200.00

(8) 其他关联交易

关联方	关联交易内容	2019年度	2018年度
合肥市兴泰融资担保集团有限公司	支付按揭担保金	20,440,200.00	15,095,450.00
合肥市兴泰融资担保集团有限公司	退回按揭担保金	98,879,000.00	31,835,150.00

6、关联方应收应付款项**(1) 应收项目**

单位：元

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	
其他应收款	庐江和禄房地产开发有限公司	161,643,333.33	8,082,166.67		

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	合肥兴泰金融控股（集团）有限公司	740,000,000.00	320,000,000.00

7、关联方承诺**8、其他****十三、股份支付****1、股份支付总体情况**

□ 适用 √ 不适用

2、以权益结算的股份支付情况

□ 适用 √ 不适用

3、以现金结算的股份支付情况

□ 适用 √ 不适用

4、股份支付的修改、终止情况**5、其他****十四、承诺及或有事项****1、重要承诺事项**

资产负债表日存在的重要承诺

经第六届董事会第三十三次会议审议通过，本公司于2019年3月7日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”）签订《关于共同参与合肥空港国际小镇建设的投资合作框架协议》，各方约定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”），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%）。以上各方出资的资金均来源于各方自有资金。华兴投资已于2019年3月27日成立，本公司已按照《投资合作框架协议》的约定，暂付投资款5,100.00万元。

除上述事项外，截至2019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

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

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2019年12月31日止，此项担保的金额为375,515.77万元。

除上述事项外，截至2019年12月31日止，本公司无其他需要披露的重大或有事项。

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

3、其他

十五、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

单位：元

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因

2、利润分配情况

单位：元

拟分配的利润或股利	25,608,000.00
经审议批准宣告发放的利润或股利	25,608,000.00

3、销售退回

4、其他资产负债表日后事项说明

1、发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易之标的资产完成过户

2020年1月20日，根据合肥市市场监督管理局于2020年1月20日核发的《营业执照》，本公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易涉及购买资产的过户事宜已办理完毕，本次变更完成后，公司持有合肥工投工业科技发展有限公司100%股权，该公司成为本公司的全资子公司。

2、发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易之股份发行登记情况

2020年3月6日，本公司就本次发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易所涉及的股份增发事宜向中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司提交相关登记材料。经确认，本次增发的180,144,103股A股股份将于该批股份上市日的前一交易日日终登记到账，并正式列入上市公司的股东名册。本次新增股份的上市日为2020年3月20日，本次发行完成后，公司总股本将增加至692,304,103股。

3、利润分配

公司2020年4月13日召开的第六届董事会第五十次会议审议通过2019年度利润分配预案，拟以2019年12月31日的总股本512,160,000股为基数，向全体股东每10股派发现金股利0.50元（含税）。本预案尚需提

交公司2019年度股东大会审议。

4、对新型冠状病毒肺炎疫情的影响评估

新型冠状病毒感染的肺炎疫情于2020年1月在全国爆发以来，对肺炎疫情的防控工作已在全国范围内持续进行，企业的经营活动被限制或暂停，并实施了旅行限制和隔离等防控措施。

肺炎疫情将对包括湖北省在内的部分省市和部分行业的企业经营、以及整体经济运行造成影响，从而在一定程度上影响本公司存货及投资性房地产的资产质量或资产收益水平。此次疫情对本公司生产和经营造成的影响程度取决于疫情防控的进展情况、持续时间以及各地防控政策的实施情况。本公司将继续密切关注肺炎疫情发展情况，就对本公司财务状况、经营成果等方面的影响进行及时评估和积极应对。

除上述事项外，截至2020年4月13日止，本公司无其他需要披露的资产负债表日后事项。

十六、其他重要事项

1、前期会计差错更正

(1) 追溯重述法

单位：元

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数

(2) 未来适用法

会计差错更正的内容	批准程序	采用未来适用法的原因

2、债务重组

3、资产置换

(1) 非货币性资产交换

(2) 其他资产置换

4、年金计划

5、终止经营

单位：元

项目	收入	费用	利润总额	所得税费用	净利润	归属于母公司所有者的终止经营利润

其他说明

6、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

(2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目	分部间抵销	合计
----	-------	----

(3) 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

公司主营房地产行业，房地产开发收入占营业收入比重为98.83%，基于公司现有情况，公司无需进行分部信息披露。

(4) 其他说明

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

8、其他

十七、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
其中：										
合计	0.00									

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额
----	------

	账面余额	坏账准备	计提比例
--	------	------	------

确定该组合依据的说明：

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
合计	0.00

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	收回方式

(3) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生

应收账款核销说明：

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	158,517,562.03	364,514,812.02
合计	158,517,562.03	364,514,812.02

(1) 应收利息**1) 应收利息分类**

单位：元

项目	期末余额	期初余额

2) 重要逾期利息

借款单位	期末余额	逾期时间	逾期原因	是否发生减值及其判断依据

其他说明：

3) 坏账准备计提情况 适用 不适用**(2) 应收股利****1) 应收股利分类**

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据

3) 坏账准备计提情况 适用 不适用

其他说明：

(3) 其他应收款**1) 其他应收款按款项性质分类情况**

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
内部往来	3,455,243.72	354,555,321.34
借款	161,643,333.33	
保证金	669,382.42	9,826,551.72
备用金及其他	1,279,462.20	1,602,380.60
合计	167,047,421.67	365,984,253.66

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2019 年 1 月 1 日余额	1,469,441.64			1,469,441.64
2019 年 1 月 1 日余额在 本期	—	—	—	—
本期计提	7,060,418.00			7,060,418.00
2019 年 12 月 31 日余额	8,529,859.64			8,529,859.64

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

 适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	165,988,876.19
1 至 2 年	110,287.99
2 至 3 年	273,265.07
3 年以上	674,992.42
3 至 4 年	674,992.42
合计	167,047,421.67

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
其他应收款坏账准备	1,469,441.64	7,060,418.00				8,529,859.64
合计	1,469,441.64	7,060,418.00				8,529,859.64

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式

4) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生

其他应收款核销说明：

5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	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
庐江和禄房地产开发有限公司	借款	161,643,333.33	1 年以内	96.76%	8,082,166.67
安徽琥珀房屋租赁有限公司	内部往来	2,000,000.00	1 年以内	1.20%	
安徽琥珀物业服务有限公司	内部往来	1,455,243.72	1 年以内	0.87%	
安徽电力肥东供电有限责任公司	保证金	252,000.00	3 年以上	0.15%	126,000.00
肥东县城市管理行政执法局	保证金	200,000.00	3 年以上	0.12%	100,000.00
合计	--	165,550,577.05	--	99.10%	8,308,166.67

6) 涉及政府补助的应收款项

单位：元

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据

7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

其他应收款2019年末余额较2018年末下降54.36%，主要系内部往来减少所致

3、长期股权投资

单位：元

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	712,720,886.80		712,720,886.80	710,720,886.80		710,720,886.80
对联营、合营企业投资	112,437,421.44		112,437,421.44			
合计	825,158,308.24		825,158,308.24	710,720,886.80		710,720,886.80

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动				期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
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	161,762,586.80							161,762,586.80	
合肥琥珀扬子资产管理有限责任公司	2,000,000.00							2,000,000.00	
安徽琥珀房屋租赁有限公司		2,000,000.00						2,000,000.00	
合计	710,720,886.80	2,000,000.00						712,720,886.80	

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额 (账面价值)	本期增减变动							期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的投资 损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减值 准备			其他
一、合营企业											
庐江和禄房地产开发有限公司		112,700,000.00		-262,578.56						112,437,421.44	
小计		112,700,000.00		-262,578.56						112,437,421.44	
二、联营企业											
合计										112,437,421.44	

(3) 其他说明

4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	97,823,809.75	44,485,559.14	1,181,196,202.19	625,471,617.47
其他业务	18,876,495.95	694,518.00	889,279.28	248,809.01

合计	116,700,305.70	45,180,077.14	1,182,085,481.47	625,720,426.48
----	----------------	---------------	------------------	----------------

是否已执行新收入准则

是 否

其他说明：

5、投资收益

单位：元

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
权益法核算的长期股权投资收益	-262,578.56	
合计	-262,578.56	38,800,000.00

6、其他

十八、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-73,495.48	
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）	272,364.49	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	5,349,040.89	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-23,728,998.21	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	34,228.33	
减：所得税影响额	-4,973,407.79	
少数股东权益影响额	653,649.47	
合计	-13,827,101.66	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

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（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	15.98%	0.6318	0.6318
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	16.67%	0.6588	0.6588

3、境内外会计准则下会计数据差异

(1) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

(2) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

(3) 境内外会计准则下会计数据差异原因说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称

4、其他

第十三节 备查文件目录

- 一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表。
- 二、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露的所有公司文件的正本及公告的原稿。
- 三、以上备查文件的备查地点：公司证券部。