

# 合肥城建发展股份有限公司

## 2023 年年度报告

2024029

2024 年 4 月

# 2023 年年度报告

## 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。

公司负责人宋德润、主管会计工作负责人周骅及会计机构负责人（会计主管人员）费孝保声明：保证本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。

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。

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产业的披露要求

随着公司经营规模的不断扩大，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，居民住房需求的变化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 803,291,894 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.85 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	2
第二节	公司简介和主要财务指标	7
第三节	管理层讨论与分析	11
第四节	公司治理	33
第五节	环境和社会责任	50
第六节	重要事项	51
第七节	股份变动及股东情况	61
第八节	优先股相关情况	67
第九节	债券相关情况	68
第十节	财务报告	69

## 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。

## 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
工业科技	指	合肥工投工业科技发展有限公司
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
滨湖琥珀	指	合肥滨湖琥珀工程项目管理有限公司
北城置业	指	合肥城建北城置业有限公司
新站置业	指	合肥城建新站置业有限公司
肥西康居	指	肥西康居城市运营管理有限公司
北庐置业	指	合肥北庐置业有限公司
润琥地产	指	合肥润琥房地产开发有限公司
润珀商管	指	合肥润珀商业管理有限公司
徽琥地产	指	南京徽琥房地产开发有限公司
徽珀地产	指	南京徽珀房地产开发有限公司
滨润置业	指	合肥滨润置业有限公司
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	2023 年 1 月 1 日至 2023 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	宋德润		
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		
公司注册地址历史变更情况	2016 年 10 月将注册地址由“安徽省合肥市长江路 319 号仁和大厦”变更至“安徽省合肥市蜀山区潜山路 100 号琥珀五环国际 A 座”		
办公地址	合肥市蜀山区潜山路 100 号琥珀五环国际 A 座 9-14 层		
办公地址的邮政编码	230031		
公司网址	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

公司披露年度报告的证券交易所网站	www.szse.cn
公司披露年度报告的媒体名称及网址	《证券时报》、巨潮资讯网（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

统一社会信用代码	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	李生敏、杨和龙、胡成

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

	2023 年	2022 年	本年比上年增减	2021 年
营业收入（元）	7,897,418,988.41	4,025,884,819.24	96.17%	7,557,295,686.94
归属于上市公司股东的净利润（元）	219,414,836.46	334,324,543.79	-34.37%	876,920,607.18
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	200,298,671.74	305,496,928.43	-34.44%	865,339,222.73
经营活动产生的现金流量净额（元）	1,081,270,903.91	-1,885,413,430.04	157.35%	-2,605,343,515.45
基本每股收益（元/股）	0.27	0.42	-35.71%	1.09
稀释每股收益（元/股）	0.27	0.42	-35.71%	1.09
加权平均净资产收益率	3.37%	5.32%	-1.95%	15.21%
	2023 年末	2022 年末	本年末比上年末增减	2021 年末
总资产（元）	37,388,666,808.38	33,448,916,775.65	11.78%	22,557,331,291.60
归属于上市公司股东的净资产（元）	6,592,961,098.73	6,413,710,856.97	2.79%	6,159,715,502.58

公司最近三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者均为负值，且最近一年审计报告显示公司持续经营能力存在



不确定性

是 否

扣除非经常损益前后的净利润孰低者为负值

是 否

## 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	1,007,787,529.88	1,969,838,819.88	1,199,036,902.61	3,720,755,736.04
归属于上市公司股东的净利润	29,174,195.01	142,385,519.83	96,338,641.31	-48,483,519.69
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	32,112,858.59	124,569,964.41	92,584,841.15	-48,968,992.41
经营活动产生的现金流量净额	821,524,587.27	995,282,901.67	-1,034,626,552.70	299,089,967.67

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	2023 年金额	2022 年金额	2021 年金额	说明
非流动性资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-61,655.86	5,389,652.97	545,830.67	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续	671,530.36	38,499,160.16	4,924,611.00	

影响的政府补助除外)				
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	34,191.80			
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	52,504,897.19	9,589,622.64	6,783,020.13	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	517,028.38	6,735,310.33		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	16,076,366.44	-8,206,792.40	2,674,246.26	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	402,311.74	620,721.58	1,056,733.89	
减：所得税影响额	17,456,483.97	12,767,104.83	3,579,359.24	
少数股东权益影响额（税后）	33,572,021.36	11,032,955.09	823,698.26	
合计	19,116,164.72	28,827,615.36	11,581,384.45	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《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项目的情况说明

适用 不适用

公司不存在将《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的情形。

### 第三节 管理层讨论与分析

#### 一、报告期内公司所处行业情况

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产业的披露要求

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

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

报告期内，公司主要项目所在地为合肥市。2023 年合肥市常住人口 985.3 万人，较 2022 年增加 21.9 万人，增长 2.3%。土地拍卖方面，2023 年合肥市共进行了 9 次土拍，成功出让 35 宗涉宅用地；在成交数量上，包河区以 12 宗地块成交占据榜首，其次是瑶海区 7 宗、滨湖区 5 宗，庐阳区 4 宗，蜀山与经开区各 3 宗，高新区 1 宗，政务和新站区均无成交。2023 年合肥市土地新增供应面积同比下降 41%，成交面积同比下降 37%。房地产政策方面，合肥市下半年全市范围内不再限制购房，外地户口的购房者无需满足之前在合肥市区限购区买房的社保、个税或户籍要求，可以直接购买房产。合肥市购房贷款方面执行认房不认贷政策，即外地有多套贷款在还的购房者依然可以享受首套房政策。2023 年合肥

市新房市场供需方面，合肥市区新房供应面积 458.2 万平方米，同比上涨 4%，成交面积 439.2 万平方米，同比下降 6%；合肥市区新房供应套数为 36,301 套，同比下降 8%，备案成交 34,266 套，同比下降 12%。截至 2023 年底，合肥市区现行库存 18,321 套，同比上升 14%，去化周期约 8 个月，整体供需处于平衡阶段。

## 二、报告期内公司从事的主要业务

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产业的披露要求

报告期内，公司主营业务为房地产开发。公司成立三十多年来，专注于住宅地产、商业地产及写字楼和工业地产的开发建设，项目辐射安徽合肥、巢湖、肥东、肥西、庐江、舒城、淮南、滁州、蚌埠、宣城、广德、海南三亚、江苏南京等地。公司全资子公司合肥工投工业科技发展有限公司是安徽省规模最大的从事工业标准化厂房开发运营的工业地产开发企业，在安徽省内具有较高的知名度，在园区开发运营细分领域具有较为领先行业地位和市场竞争优势。

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

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 <sup>2</sup> )	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地取得方式	权益比例	土地总价款 (万元)	权益对价 (万元)
---------	------	--------	------------------------	--------------------------	--------	------	------------	-----------

累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积 (万 m <sup>2</sup> )	总建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )	剩余可开发建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )
工投舒城中小企业园/六安市舒城县	9.89	13.32	4.84
工投临港新兴产业园/淮南市寿县	7.86	12.21	2.17
合肥智慧产业园/合肥市	21.93	43.52	5.40
定远创智产业园/滁州市定远县	6.98	4.61	1.60
总计	46.66	19.71	1.88

主要项目开发情况

城市/	项目	所在	项目	权益	开工	开发	完工	土地	规划	本期	累计	预计	累计
-----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

区域	名称	位置	业态	比例	时间	进度	进度	面积 (m <sup>2</sup> )	计容 建筑 面积 (m <sup>2</sup> )	竣工 面积 (m <sup>2</sup> )	竣工 面积 (m <sup>2</sup> )	总投资 金额 (万元)	投资 总金 额 (万元)
合肥市/安徽省	琥珀御宾府	合肥市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	完工		121469	268225	57061.48	271516.03		
合肥市/安徽省	琥珀晴川里	合肥市包河区上海路以东、大圩路以北	住宅	100.00%	2020年05月08日	完工		62605.07	112688.15	63621.37	171580.44		
合肥市/安徽省	琥珀东澜赋	合肥东部新城核心区日出路与闻水路交口东北角	住宅	65.00%	2020年08月11日	在建		101641	182953.8	95940	223476.9		
合肥市/安徽省	庐江保利和府	合肥市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	完工		79532	151088	98415.26	198695.98		
合肥市/安徽省	琥珀东樾里	合肥市瑶海区临泉路以南，通达路以东	住宅	51.00%	2021年12月07日	在建		66273.45	131529.49	36329.18	36329.18		

合肥市/安徽省	龙川宸园	合肥市包河区祁门路以南、包河大道以东	住宅	50.00%	2022年04月06日	在建		141885.24	335278.86	144476.93	144476.93		
合肥市/安徽省	琥珀庆丰里	合肥市长丰县水湖镇下塘路北侧和南侧	住宅	100.00%	2022年04月08日	在建		60001.21	120001.55	0	0		
蚌埠市/安徽省	琥珀观山悦	安徽省蚌埠市蚌山区货场八路北侧、虎山东路西侧	住宅	100.00%	2022年05月13日	在建		84678.23	94396	0	0		
合肥市/安徽省	琥珀春树里	合肥市长丰县双墩镇淮城路东、界洪路南	住宅	100.00%	2023年01月11日	在建		51775.13	95307.76	0	0		
合肥市/安徽省	琥珀栖云里	合肥市长丰县双凤经济开发区魏武路南、凤庆路东	住宅	100.00%	2023年05月31日	在建		38376.05	76751.48	0	0		
合肥市/安徽省	琥珀菁华里	合肥市新站区规划护城路以西、规划会棚	住宅	100.00%	2022年08月19日	在建		56551.92	101721.45	0	0		

		路以南											
南京市/江苏省	南京琥珀云台	南京市秦淮区南部新城校场大道以南、汇景路以西	住宅	50.00 %	2022年08月17日	在建		16515.26	45416.97	0	0		
南京市/江苏省	南京凤起云台	南京市雨花台区横一路以北、迎江路以西	住宅	50.00 %	2022年08月10日	在建		34941.34	97835.75	0	0		
合肥市/安徽省	望云	合肥市滨湖科学城徽州大道以东、遵义路以北	住宅	50.00 %	2023年07月06日	在建		113493.75	240458.49	0	0		
合肥市/安徽省	北城智谷项目	合肥市长丰县龙湖北路与凤麟路交口西北角	工业地产	60.00 %	2023年09月26日	在建		63597.13	125584.53	0	0		
合肥市/安徽省	工投高新智谷一期	合肥市高新区创新大道与柏堰湾路交口	工业地产	80.00 %	2021年08月02日	在建		73084	176232.89	86295.99	131353.24		
合肥市/安徽省	工投高新智谷二期	合肥市高新区创新	工业地产	80.00 %	2023年03月23日	在建		68106.7	189576.2	0	0		

		大道与长安路东南角											
合肥市/安徽省	合肥金融广场	庐阳区固镇路与秋葵路交叉口东北	商业办公	51.00%	2020年04月21日	在建		81158.55	365645.38	96591.34	179478.13		
合肥市/安徽省	琥珀尚阳里	双墩镇蒙城北路与济河路交叉口	住宅	100.00%	2022年12月13日	在建		39301.98	108040.6	0	0		
合肥市/安徽省	合肥智慧产业园	新站区相山路与学府路家口西北角	工业地产	100.00%	2016年10月18日	在建		219326.04	387426.18	149298.36	349446.48		
合肥市/安徽省	合肥创新科技园	合肥市肥西经开区玉兰大道与苏岗路交叉口	工业地产	51.00%	2021年12月31日	在建		181725	309544	63720	63720		
合肥市/安徽省	工投·创智天地	合肥市庐阳区庐阳经开区阜阳北路与北城大道交口以西	工业地产	76.36%	2014年04月16日	完工		206442.05	381141.01	135655.72	430317.59		

## 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 <sup>2</sup> )	累计预售(销售)面积(m <sup>2</sup> )	本期预售(销售)面积(m <sup>2</sup> )	本期预售(销售)金额(万元)	累计结算面积(m <sup>2</sup> )	本期结算面积(m <sup>2</sup> )	本期结算金额(万元)



合肥市/安徽省	龙川宸园	合肥市包河区祁门路以南、包河大道以东	住宅	50.00 %	33527 8.86	28720 7	34463 0.72	12322 4.58	172,4 80.01			
合肥市/安徽省	琥珀晴川里	合肥市包河区上海路以东、大圩路以北	住宅	100.0 0%	11268 8.15	13927 6.54	12565 8.11	8579. 38	11,14 7.48			
合肥市/安徽省	琥珀东澜赋	合肥东部新城核心区日出路与闻水路交口东北角	住宅	65.00 %	18295 3.8	18295 3.8	13515 9.92	14323 .72	17,23 1.19			
合肥市/安徽省	庐江保利和府	合肥市庐江县庐城镇合铜路以东、移湖路以南	住宅	49.00 %	15108 8	15004 2	14907 0.32	38853 .44	25,27 7			
合肥市/安徽省	琥珀东樾里	合肥市瑶海区临泉路以南,通达路以东	住宅	51.00 %	13152 9.49	93424 .96	10901 .92	5695. 06	10,57 3.78			
合肥市/安徽省	琥珀春树里	合肥市长丰县双墩镇淮城路东、界洪	住宅	100.0 0%	95307 .76	90899 .74	29657 .43	29657 .43	36,28 9.52			

		路南										
合肥市/安徽省	琥珀菁华里	合肥市新站区规划护城路以西、规划会棚路以南	住宅	100.00%	101721.45	98512.15	20282.85	20282.85	7,423.41			
蚌埠市/安徽省	琥珀观山悦	安徽省蚌埠市蚌山区货场八路北侧、虎山东路西侧	住宅	100.00%	94396	88637	15976.69	15847.99	16,665.71			
南京市/江苏省	南京琥珀云台	南京市秦淮区南部新城校场大道以南、汇景路以西	住宅	50.00%	45416.97	44616.98	43709.28	26168.28	126,528.58			
南京市/江苏省	南京凤起云台	南京市雨花台区横一路以北、迎江路以西	住宅	50.00%	97835.75	96335.43	68563	56943	243,220			
合肥市/安徽省	望云	合肥市滨湖科学城徽州大道以东、遵义路以北	住宅	50.00%	240458.49	235675.65	70818	70818	234,315			
合肥市/安徽省	合肥高新	合肥市高	工业园区	80.00%	230330.63	159073.54	43808.77	8115.54	7,876.82			

安徽省	智谷	新区创新大道与长安路交叉口东北侧										
合肥市/安徽省	合肥智慧产业园 (A 区和 B 区一期)	合肥市新站区文忠路与相山路以西	工业园区	100.00%	349593.3	301242.97	161537.98	15308.87	7,854.73			
合肥市/安徽省	合肥金融广场 (不含 B 地块)	合肥市庐阳区林湖路与黄桂路交叉口	商业办公	51.00%	126373.46	118926.29	69390.4	17308.54	17,512.92			
合肥市/安徽省	合肥创新科技园	合肥市肥西县经开区派河大道与苏岗路交叉口	工业园区	51.00%	366749	74885.04	47021.85	27729.64	13,370.32			
合肥市/安徽省	合肥蜀山慧谷环境产业园	合肥市蜀山区新民路与金水湾路交叉口	工业园区	80.00%	109881.05	91094.32	42120.47	9481.45	5,154.36			
合肥市/安徽省	创智天地 (含三期)	合肥市庐阳区阜阳北路与北城大道交叉口	工业园区	76.36%	381140.76	332722.56	113608.9	18672.38	9,455.22			
合肥市/安徽省	琥珀尚阳里	合肥市长丰县双墩镇蒙城北	住宅	100.00%	108,040.60	81,201.22	5,994.69	5,994.69	7,087			

		路与 济河 路交 口										
--	--	---------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

## 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 <sup>2</sup> )	累计已出租面 积 (m <sup>2</sup> )	平均出租率
琥珀五环城	合肥市政务区 金寨路与习友 路交口西南角	商业	100.00%	22252.79	22252.79	100.00%
合肥琥珀新天地	合肥市包河区 东流路 868 号	商业	100.00%	7054.48	5720.22	81.09%
合肥仁和大厦	合肥市庐阳区 长江中路 319 号	商业	100.00%	3072.42	2872.95	93.51%
广德琥珀新天地	广德市健民路 3 号琥珀新天 地	商业	100.00%	3287.85	3287.85	100.00%
庐江科技产业园	合肥市庐江县 高新区移湖西 路 15 号	工业园区	100.00%	23717.92	11656.03	49.14%
巢湖科技创新园	巢湖经济开发 区向阳南路与 白鹤路交口	工业园区	100.00%	56339.67	39307.26	69.77%
巢湖花山工业园	巢湖经济开发 区兴业大道与 秀湖路交口	工业园区	100.00%	44182.89	12841.02	29.06%
合肥智慧产业园 (A 区可租)	合肥市新站区 文忠路与相山 路以西	工业园区	100.00%	40614.05	15349.56	37.79%
工投舒城中小企业园	舒城县杭埠经 济开发区	工业园区	100.00%	27567.67	22811.14	82.75%
工投立恒工业广场二期	合肥市肥西县 经开区繁华大 道与创新大道 交口	工业园区	51.00%	27779.51	21045.2	75.76%
工投阜阳中小企业园	阜阳市颍州区 阜合产业园合 肥大道 16 号	工业园区	100.00%	63439.79	43737.87	68.94%
工投定远创智产业园	定远县经开区 藕塘路与泉坞 山大道交口	工业园区	100.00%	16313.46	16295.46	99.89%
合肥蜀山慧谷环境产业园	合肥市蜀山区 新民路与金水 湾路交口	工业园区	80.00%	48973.85	25632.71	52.34%
工投创智天地	阜阳北路与北 城大道交口以 西	工业园区	76.36%	128338.91	47378.393	36.92%
工投皖北科技产业园	颍上县高速延 伸路与管鲍路 交口东 200 米	工业园区	93.00%	52757.24	34688.72	65.75%
长临河科创小镇	合肥市肥东县 店忠路与长黄 路交口向东 1 公里	科研产业园区	100.00%	45434.33	21890.63	48.18%

## 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	5,196,091,946.37	2.6%-5.0%	1,156,934,117.65	1,791,164,988.24	1,707,353,129.41	540,639,711.07
票据	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00
债券	846,000,000.00	3.9%-4.49%	400,000,000.00	446,000,000.00	0.00	0.00
非银行类贷款	2,420,000,000.00	4.53%-5.0%	0.00	0.00	940,000,000.00	1,480,000,000.00
信托融资	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00
基金融资	120,000,000.00	3.1%	0.00	0.00	7,500,000.00	112,500,000.00
其他	200,000,000.00	4.75%	200,000,000.00	0.00	0.00	0.00
合计	8,782,091,946.37	2.6%-5.0%	1,756,934,117.65	2,237,164,988.24	2,654,853,129.41	2,133,139,711.07

发展战略和未来一年经营计划

公司紧密结合国家、省、市发展战略，贯彻国家关于房地产市场平稳健康发展的政策措施，聚焦合肥、立足安徽、放眼长三角，顺应产城融合发展趋势，积极参与城市更新行动，发扬旧城改造传统优势，推动物业服务品牌建设，把握租购并举的制度导向，力争在十四五时期，走出一条高质量转型发展道路。

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用 不适用

本公司部分商品房和工业厂房销售采用“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 2023 年 12 月 31 日止，此项担保的金额为 207,019.80 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

### 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（以下简称“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。

公司全资子公司合肥工投工业科技发展有限公司（以下简称“工业科技”）是安徽省规模最大的从事工业标准化厂房开发运营的工业地产开发企业。工业科技至今已成功运营 26 个科技园区，总开发用地约 4000 亩，建设规划面积约 500 万平方米，总投资近 100 亿元，入驻企业近千家，已成为安徽省领军的科技产业园开发建设和企业孵化服务综合创新平台，在园区开发运营细分领域具有较为领先行业地位和市场竞争优势。

## 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、深度认同公司企业文化的、能够高瞻远瞩的高管团队。

## 四、主营业务分析

### 1、概述

报告期内，公司主营业务为房地产开发。公司成立三十多年来，专注于住宅地产、商业地产及写字楼和工业地产的开发建设，项目辐射安徽合肥、巢湖、肥东、肥西、庐江、舒城、淮南、滁州、蚌埠、宣城、广德、海南三亚等地。公司全资子公司合肥工投工业科技发展有限公司是安徽省规模最大的从事工业标准化厂房开发运营的工业地产开发企业，在安徽省内具有较高的知名度，在园区开发运营细分领域具有较为领先行业地位和市场竞争优势。报告期内，公司合肥在建住宅类项目九个（合肥琥珀东樾里、合肥龙川宸园、合肥琥珀菁华里、合肥琥珀庆丰里、合肥琥珀春树里、合肥琥珀栖云里、合肥琥珀尚阳里、合肥琥珀东澜赋、合肥望云）和在建工业地产类项目五个（合肥金融广场，合肥智慧产业园，合肥高新智谷，合肥创新科技园，合肥北城智谷），竣工工业地产类项目一个（合肥创智天地）；庐江竣工住宅类项目一个（庐江保利和府）；南京在建住宅类项目两个（南京琥珀云台、南京风起云台）；蚌埠在建住宅类项目一个（琥珀观山悦）。

## 2、收入与成本

### (1) 营业收入构成

单位：元

	2023 年		2022 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	7,897,418,988.41	100%	4,025,884,819.24	100%	96.17%
分行业					
房地产业	7,865,884,263.76	99.60%	3,968,884,931.26	98.58%	98.19%
其他	31,534,724.65	0.40%	56,999,887.98	1.42%	-44.68%
分产品					
房地产销售及租赁	7,865,884,263.76	99.60%	3,968,884,931.26	98.58%	98.19%
其他	31,534,724.65	0.40%	56,999,887.98	1.42%	-44.68%
分地区					
安徽省内	7,884,488,472.59	99.84%	3,976,353,581.21	98.77%	98.28%
安徽省外	12,930,515.82	0.16%	49,531,238.03	1.23%	-73.89%
分销售模式					
直销模式	7,897,418,988.41	100.00%	4,025,884,819.24	100.00%	96.17%

### (2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品、地区、销售模式的情况

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	7,865,884,263.76	6,368,626,929.94	19.03%	98.19%	116.93%	-6.99%
分产品						
房地产销售及租赁	7,865,884,263.76	6,368,626,929.94	19.03%	98.19%	116.93%	-6.99%
分地区						
安徽省内	7,884,488,472.59	6,374,285,862.97	19.15%	98.28%	115.91%	-6.60%
分销售模式						
直销模式	7,897,418,988.41	6,380,227,569.41	19.21%	96.17%	117.32%	-7.87%

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	2023 年	2022 年	同比增减
房地产业	销售量	万平方米	55.78	70.32	-20.68%
	生产量	万平方米	92.17	42.96	114.55%
	库存量	万平方米	123.06	86.67	41.99%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用 不适用

生产量和库存量增加系推盘面积增加和部分工业厂房退租退售所致。

#### (4) 公司已签订的重大销售合同、重大采购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	2023 年		2022 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	房地产销售及租赁	6,368,626.92	99.82%	2,935,800.71	99.44%	116.93%
其他	其他	11,600,639.47	0.18%	16,510,904.12	0.56%	-29.74%

说明

本公司对上述项目无补充说明。

#### (6) 报告期内合并范围是否发生变动

是 否

单位名称	合并范围变动原因	报告期合并期间
合肥滨润置业有限公司	新设子公司	2023 年 4-12 月
合肥琥珀扬子资产管理有限公司	注销子公司	2023 年 1-9 月

#### (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）	299,686,945.05
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	3.80%
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	合肥庐阳科技创新集团有限公司	137,032,444.95	1.74%
2	安徽凯俊电子科技有限公司	47,288,182.94	0.60%
3	安徽黑马电子商务集团有限公司	41,091,666.24	0.52%
4	安徽鼎富新希望智能科技有限公司	37,468,678.90	0.47%
5	安徽中医药大学	36,805,972.02	0.47%
合计	--	299,686,945.05	3.80%

## 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）	5,125,834,049.04
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	58.08%
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	国家税务总局合肥市包河区税务局	3,615,127,772.83	40.97%
2	国家税务总局肥西县税务局第一税务分局	621,548,144.00	7.04%
3	中安华力建设集团有限公司	349,623,675.00	3.96%
4	合肥海嘉建筑有限公司	275,549,267.76	3.12%
5	中铁上海工程局集团有限公司	263,985,189.45	2.99%
合计	--	5,125,834,049.04	58.08%

## 主要供应商其他情况说明

适用 不适用

## 3、费用

单位：元

	2023 年	2022 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	184,586,725.41	93,825,284.88	96.73%	主要系本期代理服务费、广告费等增加所致。
管理费用	281,404,806.66	159,378,569.97	76.56%	主要系本期管理服务费用增加所致。
财务费用	56,150,067.85	134,400,076.81	-58.22%	主要系本期利息净支出减少所致。

#### 4、研发投入

适用 不适用

#### 5、现金流

单位：元

项目	2023 年	2022 年	同比增减
经营活动现金流入小计	12,699,832,841.99	9,501,091,532.73	33.67%
经营活动现金流出小计	11,618,561,938.08	11,386,504,962.77	2.04%
经营活动产生的现金流量净额	1,081,270,903.91	-1,885,413,430.04	157.35%
投资活动现金流入小计	116,490,457.41	155,652,113.07	-25.16%
投资活动现金流出小计	356,723,772.17	128,573,680.63	177.45%
投资活动产生的现金流量净额	-240,233,314.76	27,078,432.44	-987.18%
筹资活动现金流入小计	4,898,639,807.33	9,835,438,213.76	-50.19%
筹资活动现金流出小计	6,575,769,396.03	6,259,985,652.90	5.04%
筹资活动产生的现金流量净额	-1,677,129,588.70	3,575,452,560.86	-146.91%
现金及现金等价物净增加额	-836,091,999.55	1,717,117,563.26	-148.69%

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

经营活动产生的现金流量净额较上年同期增长 157.35%，主要系本期销售商品房收到的现金增加所致。投资活动产生的现金流量净额较上年同期下降 987.18%，主要系本期支付的投资活动现金增加所致；筹资活动产生的现金流量净额较上年同期下降 146.91%，主要系本期融资规模减少所致；现金及现金等价物净增加额较上年同期下降 148.69%，主要系本期融资规模减少所致。

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

#### 五、非主营业务分析

适用 不适用

#### 六、资产及负债状况分析

##### 1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2023 年末		2023 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	4,326,351,070.12	11.57%	4,701,277,928.07	14.06%	-2.49%	
应收账款	280,331,404.35	0.75%	276,374,350.56	0.83%	-0.08%	
合同资产	48,154,895.50	0.13%	45,289,352.40	0.14%	-0.01%	
存货	24,973,759,892.97	66.79%	23,068,664,909.56	68.97%	-2.18%	
投资性房地产	1,002,385,268.22	2.68%	888,121,622.05	2.66%	0.02%	
长期股权投资	443,551,280.40	1.19%	453,439,853.61	1.36%	-0.17%	
固定资产	147,290,354.50	0.39%	123,055,810.96	0.37%	0.02%	
在建工程	18,173,762.58	0.05%	5,444,848.48	0.02%	0.03%	
短期借款	500,580,555.56	1.34%	651,003,749.98	1.95%	-0.61%	
合同负债	12,539,093,415.97	33.54%	9,508,616,625.94	28.43%	5.11%	
长期借款	6,480,684,079.16	17.33%	6,868,191,388.49	20.53%	-3.20%	

境外资产占比较高

适用 不适用

## 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	2023 年 12 月 31 日			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限原因
货币资金	580,610,042.21	580,610,042.21	冻结	预售资金监管、银行按揭保证金等
存货	11,796,466,662.43	11,796,466,662.43	抵押	贷款抵押
其他流动资产	302,632,010.42	302,632,010.42	质押	贷款质押
合计	12,679,708,715.06	12,679,708,715.06	—	—

## 七、投资状况分析

### 1、总体情况

适用 不适用

### 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

## 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、金融资产投资

## (1) 证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

## (2) 衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

## 5、募集资金使用情况

适用 不适用

## (1) 募集资金总体使用情况

适用 不适用

单位：万元

募集年份	募集方式	募集资金总额	募集资金净额	本期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	报告期内变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额比例	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金去向	闲置两年以上募集资金金额
2020年	非公开发行	10,000	98,500	25,581.08	88,034.08	0	0	0.00%	10,465.92	不适用	0
合计	--	10,000	98,500	25,581.08	88,034.08	0	0	0.00%	10,465.92	--	0

募集资金总体使用情况说明

2023年度，公司募集资金使用情况为：直接投入募集资金项目25,581.08万元。截至2023年12月31日，公司累计使用募集资金88,034.08万元，前期募集资金暂时补充流动资金30,000.00万元，本期已归还30,000.00万元。扣除累计已使用的募集资金后，募集资金余额为10,465.92万元，募集资金专用账户累计利息收入扣除银行手续费等的净额为1,742.12万元，募集资金专户2023年12月31日余额合计为12,208.04万元。

## (2) 募集资金承诺项目情况

适用 不适用

单位：万元

承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(3)= (2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目										

1. 立恒工业广场（D区）项目	否	12,000	12,000	465.18	11,198.05	93.32%		901.6	不适用	否
2. 创智天地标准化厂房项目三期	否	30,000	30,000	14,692.53	22,011.59	73.37%		651.69	不适用	否
3. 合肥智慧产业园B区项目	否	36,000	34,500	10,423.37	32,752.08	94.93%		1,039.01	不适用	否
4. 环巢湖科技创新走廊—长临河科创小镇	否	22,000	22,000		22,072.36	100.33%		- 2,186.72	不适用	否
承诺投资项目小计	--	100,000	98,500	25,581.08	88,034.08	--	--	405.58	--	--
超募资金投向										
不适用										
合计	--	100,000	98,500	25,581.08	88,034.08	--	--	405.58	--	--
分项目说明未达到计划进度、预计收益的情况和原因（含“是否达到预计效益”选择“不适用”的原因）	立恒工业广场（D区）项目整体建设并竣工、分批对外销售；环巢湖科技创新走廊—长临河科创小镇已分批竣工并分批对外销售；创智天地标准化厂房项目三期项目整体建设并竣工、分批对外销售；合肥智慧产业园B区项目整体建设并竣工、分批对外销售。									
项目可行性发生重大变化的情况说明	无									
超募资金的金额、用途及使用进展情况	不适用									

募集资金投资项目实施地点变更情况	不适用
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用
募集资金投资项目先期投入及置换情况	适用 募集资金投资项目在募集资金实际到位之前已由公司以自筹资金先行投入，截至 2020 年 9 月 8 日止，公司以自筹资金预先投入募集资金投资项目的实际投资金额为 20,567.22 万元。2020 年 9 月 24 日，第六届董事会第五十七次会议、第六届监事会第三十七次会议，审议通过了《关于使用募集资金置换预先投入募投项目自筹资金的议案》。
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	适用 2022 年 12 月 12 日，第七届董事会第三十五次会议和第七届监事会第二十五次会议审议通过了《关于使用闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》，同意公司使用不超过 30,000 万元的闲置募集资金暂时补充流动资金，使用期限自董事会审议通过之日起不超过十二个月。本期归还 30,000 万元。截至 2023 年 12 月 31 日，公司无累计募集资金暂时补充流动资金情况。
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	不适用
尚未使用的募集资金用途及去向	不适用
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	无

### (3) 募集资金变更项目情况

适用 不适用

公司报告期不存在募集资金变更项目情况。

## 八、重大资产和股权出售

### 1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期末未出售重大资产。

## 2、出售重大股权情况

适用 不适用

## 九、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
合肥工投工业科技发展有限公司	子公司	地产开发与运营	1500000000	6,054,599,938.32	2,867,371,310.21	1,021,999,237.69	221,299,700.97	165,303,395.19
合肥润琥房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	2000000000	6,721,627,187.07	2,290,747,465.37	2,595,149,871.83	412,111,922.00	309,110,977.30
合肥城建东庐置业有限公司	子公司	房地产开发	1538500000	1,216,905,550.89	657,811,697.17	699,962,342.12	154,310,020.25	115,790,274.98

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
合肥滨润置业有限公司	新设	
合肥琥珀扬子资产管理有限公司	注销	

主要控股参股公司情况说明

1、合肥工投工业科技发展有限公司，主要从事工业地产的开发运营，注册资本 150,000 万元，公司持有其 100%的股份，法定代表人：房逸靖，经营范围：高新技术产品、新材料、新能源的研制、开发、技术服务及咨询，科技工业园开发、建设、经营、管理，开发产品的销售；房地产开发、销售、租赁；工程建设项目的建设管理、服务咨询，物业管理。截至 2023 年 12 月 31 日，总资产 6,054,599,938.32 元，净资产 2,867,371,310.21 元。2023 年度实现营业收入 1,021,999,237.69 元，净利润 165,303,395.19 元。

2、合肥润琥房地产开发有限公司，主要从事龙川宸园项目的开发运营，注册资本 200000 万元，公司持有其 50%的股份，法定代表人：李萌，经营范围：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；住宅室内装饰装修（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：承接总公司工程建设业务；物业管理；房地产咨询；住房租赁；非居住房地产租赁；建筑材料销售；工程造价咨询业务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；工程管理服务（除许可业务外，可自主依法经

营法律法规非禁止或限制的项目)。截至 2023 年 12 月 31 日,总资产 6,721,627,187.07 元,净资产 2,290,747,465.37 元。2023 年度实现营业收入 2,595,149,871.83 元,净利润 309,110,977.30 元。

3、合肥城建东庐置业有限公司,主要从事琥珀名郡和琥珀东澜赋项目的开发运营,注册资本 15,385 万元,公司持有其 65%的股份,法定代表人:周铖,经营范围: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;工业、民用建筑技术咨询;室内装饰施工。截至 2023 年 12 月 31 日,总资产 1,216,905,550.89 元,净资产 657,811,697.17 元。2023 年度实现营业收入 699,962,342.12 元,净利润 115,790,274.98 元。

## 十、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

## 十一、公司未来发展的展望

通过精益管理、高效运营、降本增效、精研产品,探索全新的“稳健精进”发展模式,不断提升产品品质和服务水平,充分发挥企业的核心动能,坚守合肥城建独特竞争力,适应市场的新变化、新需求。

## 十二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动

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。

## 十三、“质量回报双提升”行动方案贯彻落实情况

公司是否披露了“质量回报双提升”行动方案。

是 否



## 第四节 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。2023年8月18日，公司披露《关于董事长辞职暨推举董事代行董事长职责的公告》，王晓毅先生因年龄原因，辞去公司董事、董事长、董事会战略委员会主席及提名委员会委员职务，经公司董事会全体董事推举，由公司董事王庆生先生代行董事长职责开展工作。2023年9月6日，公司召开第七届董事会第四十四次会议，审议通过了《关于提名非独立董事候选人的议案》，决定提名宋德润先生为公司第七届董事会非独立董事候选人。2023年9月22日，公司召开2023年第一次临时股东大会，选举宋德润先生为公司第七届董事会非独立董事。同日，公司召开第七届董事会第四十五次会议，审议通过了《关于选举第七届董事会董事长的议案》，选举宋德润

先生担任第七届董事会董事长。2023 年 10 月 23 日，公司披露《关于部分董事、高级管理人员辞职的公告》，因工作变动原因，孙超先生辞去公司董事职务，徐鸿先生辞去公司总会计师职务。2023 年 10 月 25 日，公司召开第七届董事会第四十七次会议，审议通过了《关于聘任总会计师的议案》，同意聘任周骅先生为公司总会计师。2024 年 1 月 9 日，公司披露《关于部分董事、高级管理人员辞职的公告》，秦震先生辞去公司董事职务，吴前求先生辞去公司副总经理职务。2024 年 1 月 10 日，公司召开第七届董事会第五十次会议，审议通过了《关于提名非独立董事候选人的议案》，提名葛立新先生为公司第七届董事会非独立董事候选人。2024 年 1 月 26 日，公司召开 2024 第一次临时股东大会，选举葛立新先生为公司第七届董事会非独立董事。目前公司董事会成员为十名，其中独立董事四名（其中会计专业两名）、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

2024 年 1 月 9 日，公司披露《关于监事会主席辞职的公告》，朱宜忠先生辞去公司监事会主席、监事职务。2024 年 1 月 10 日，公司召开第七届监事会第三十六次会议，审议通过了《关于补选第七届监事会监事候选人的议案》，提名倪瑶女士为公司第七届监事会监事候选人。2024 年 1 月 26 日，公司召开 2024 第一次临时股东大会，选举倪瑶女士为公司第七届监事会监事；同日公司召开第七届监事会第三十七次会议，选举倪瑶女士为公司第七届监事会主席。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法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定是否存在重大差异

是 否

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定不存在重大差异。

## 二、公司相对于控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业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	会议决议
2022 年年度股东大会	年度股东大会	59.64%	2023 年 05 月 26 日	2023 年 05 月 27 日	www.cninfo.com.cn
2023 年第一次临时股东大会	临时股东大会	60.13%	2023 年 09 月 22 日	2023 年 09 月 23 日	www.cninfo.com.cn
2023 年第二次临时股东大会	临时股东大会	60.12%	2023 年 10 月 18 日	2023 年 10 月 19 日	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、董事、监事和高级管理人员情况

### 1、基本情况

姓名	性别	年龄	职务	任职状态	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）	股份增减变动的原因
宋德润	男	52	董事长	现任	2023年09月22日	2024年04月22日	0				0	
王庆生	男	53	董事、总经理	现任	2022年01月21日	2024年04月22日	45,514				45,514	
田峰	男	47	董事、董事会秘书	现任	2021年04月22日	2024年04月22日	100,307				100,307	
陆波	男	53	董事	现任	2021年04月22日	2024年04月22日	0				0	
葛立新	男	53	董事	现任	2024年01月26日	2024年04月22日	0				0	
钱元美	女	59	董事	现任	2021年04月22日	2024年04月22日	0				0	
周亚娜	女	69	独立董事	现任	2021年04月22日	2024年04月22日	0				0	
徐淑萍	女	61	独立董事	现任	2021年04月22日	2024年04月22日	0				0	
陈青	男	69	独立董事	现任	2021年04月22日	2024年04月22日	0				0	
尹宗成	男	53	独立董事	现任	2021年04月22日	2024年04月22日	0				0	
倪瑶	女	45	监事会主席	现任	2024年01月26日	2024年04月22日	0				0	
田冉	男	51	监事	现任	2021	2024	48,46				48,46	

					年 04 月 22 日	年 04 月 22 日	2				2	
胡远航	男	33	监事	现任	2021 年 04 月 22 日	2024 年 04 月 22 日	0				0	
丁焰	女	49	副总经理	现任	2021 年 04 月 22 日	2024 年 04 月 22 日	38,40 0				38,40 0	
越小军	男	56	副 总 经 理、 总 工 程 师	现任	2021 年 04 月 22 日	2024 年 04 月 22 日	0				0	
常亮	男	41	副 总 经 理	现任	2022 年 01 月 04 日	2024 年 04 月 22 日	0				0	
周骅	男	45	总 会 计 师	现任	2023 年 10 月 25 日	2024 年 04 月 22 日	0				0	
王晓毅	男	60	董 事 长	离任	2021 年 04 月 22 日	2023 年 08 月 17 日	669,9 20				669,9 20	
孙超	男	46	董 事	离任	2022 年 09 月 15 日	2023 年 10 月 20 日	0				0	
秦震	男	57	董 事	离任	2021 年 04 月 22 日	2024 年 01 月 08 日	0				0	
朱宜忠	男	58	监 事 会 主 席	离任	2021 年 04 月 22 日	2024 年 01 月 26 日	0				0	
徐鸿	男	52	总 会 计 师	离任	2021 年 04 月 22 日	2023 年 10 月 20 日	26,40 0				26,40 0	
吴前求	男	58	副 总 经 理	离任	2021 年 04 月 22 日	2024 年 01 月 08 日	17,46 0		4,365		13,09 5	
合计	--	--	--	--	--	--	946,4 63	0	4,365	0	942,0 98	--

报告期是否存在任期内董事、监事离任和高级管理人员解聘的情况

是 否

2023 年 8 月 18 日，公司披露《关于董事长辞职暨推举董事代行董事长职责的公告》，王晓毅先生因年龄原因，辞去公司董事、董事长、董事会战略委员会主席及提名委员会

委员职务，经公司董事会全体董事推举，由公司董事王庆生先生代行董事长职责开展工作。2023年9月6日，公司召开第七届董事会第四十四次会议，审议通过了《关于提名非独立董事候选人的议案》，决定提名宋德润先生为公司第七届董事会非独立董事候选人。2023年9月22日，公司召开2023年第一次临时股东大会，选举宋德润先生为公司第七届董事会非独立董事。同日，公司召开第七届董事会第四十五次会议，审议通过了《关于选举第七届董事会董事长的议案》，选举宋德润先生担任第七届董事会董事长。2023年10月23日，公司披露《关于部分董事、高级管理人员辞职的公告》，因工作变动原因，孙超先生辞去公司董事职务，徐鸿先生辞去公司总会计师职务。2023年10月25日，公司召开第七届董事会第四十七次会议，审议通过了《关于聘任总会计师的议案》，同意聘任周骅先生为公司总会计师。2024年1月9日，公司披露《关于监事会主席辞职的公告》和《关于部分董事、高级管理人员辞职的公告》朱宜忠先生辞去公司监事会主席、监事职务，秦震先生辞去公司董事职务，吴前求先生辞去公司副总经理职务。2024年1月10日，公司召开第七届董事会第五十次会议，审议通过了《关于提名非独立董事候选人的议案》，提名葛立新先生为公司第七届董事会非独立董事候选人；同日公司召开第七届监事会第三十六次会议，审议通过了《关于补选第七届监事会监事候选人的议案》，提名倪瑶女士为公司第七届监事会监事候选人。2024年1月26日，公司召开2024年第一次临时股东大会，选举葛立新先生为公司第七届董事会非独立董事、选举倪瑶女士为公司第七届监事会监事；同日公司召开第七届监事会第三十七次会议，选举倪瑶女士为公司第七届监事会主席。

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
宋德润	董事长	被选举	2023年09月22日	
葛立新	董事	被选举	2024年01月26日	
倪瑶	监事会主席	被选举	2024年01月26日	
周骅	总会计师	聘任	2023年10月25日	
王晓毅	董事长	离任	2023年08月17日	
孙超	董事	离任	2023年10月20日	
秦震	董事	离任	2024年01月08日	
朱宜忠	监事会主席	离任	2024年01月26日	
吴前求	副总经理	离任	2024年01月08日	
徐鸿	总会计师	离任	2023年10月20日	

## 2、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

宋德润先生：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，历任合肥市滨湖新区建设投资有限公司总经理、党委副书记，合肥市滨湖新区建设投资有限公司董事长、党委书记，合肥新站高新技术产业开发区党工委委员、管委会副主任。现任公司党委书记、董事长。

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，历任公司技术研发部经理、工程部经理、总工程师、副总经理。现任公司党委副书记、董事、总经理，合肥润琥房地产开发有限公司董事。

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。现任公司党委委员、董事、董事会秘书，中国上市公司协会第一届房地产行业委员会委员，庐江和禄房地产开发有限公司董事，合肥润珀商业管理有限公司董事。

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。现任公司董事、工会主席。

葛立新先生：1970 年出生，中国国籍，无境外居留权，中共党员，本科学历，高级经济师。现任合肥兴泰金融控股（集团）有限公司副总经理，合肥兴泰资产管理有限公司董事长，合肥兴泰商业保理有限公司董事长，合肥城建发展股份有限公司董事。

钱元美女士：1964 年出生，中国国籍，无境外居留权，中共党员，研究生学历。历任合肥四方化工集团公司财务科副科长、科长、副总会计师、总会计师，合肥市工业投资控股有限公司党委委员、董事、总会计师。现任合肥市产业投资控股（集团）有限公司调研员，合肥城建发展股份有限公司董事。

周亚娜女士：1954 年出生，中国国籍，经济学硕士，安徽大学会计学教授，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。现任合肥城建发展股份有限公司独立董事。2002 年 3 月获独立董事资格证。兼任安徽蓝盾光电子股份有限公司独立董事，安徽省交通规划设计总院股份有限公司独立董事，徽商银行股份有限公司独立非执行董事。

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，安徽省人民政府参事，合肥仲裁委员会仲裁员；现任合肥城建发展股份有限公司独立董事。2013 年 12 月获独立董事资格；兼任四创电子股份有限公司独立董事，安徽省通源环境节能股份有限公司独立董事。

陈青先生：1954 年 9 月出生，中国国籍，MBA 学历，中共党员。曾任健特生物股份有限公司董事长、北京天恒可持续发展研究所所长，联合国 UNDP 中国项目国家委员会委员。现任无锡健特生物工程有限公司董事长、巨人慈善基金会副理事长，合肥城建发展股份有限公司独立董事。2012 年获独立董事资格，兼任博济医药科技股份有限公司独立董事，电连技术股份有限公司独立董事，格方乐融（珠海）科技有限公司独立董事。

尹宗成先生：1970 年出生，中国国籍，管理学博士，中国注册会计师，安徽农业大学经济管理学院教授，硕士生导师，中共党员。独立撰写学术专著一部，公开发表学术论文 70 余篇。现任合肥城建发展股份有限公司独立董事。2015 年 10 月获独立董事资格证，兼任安徽万邦医药科技股份有限公司独立董事，安徽国风新材料股份有限公司独立董事。

## （二）监事会成员

倪瑶女士：1979 年出生，中国国籍，无境外居留权，中共党员，法律硕士，具有法律职业资格证书，合肥市仲裁委员会仲裁员。现任公司党委委员、纪委书记、监察专员、监事会主席。

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，现任公司监事，安徽琥珀物业服务有限公司执行董事兼总经理。

胡远航先生：1990 年出生，中国国籍，无境外居留权，硕士研究生，经济师。现任公司证券部副总经理、证券事务代表、监事，合肥城建巢湖置业有限公司监事会主席、庐江和禄房地产开发有限公司监事会主席，合肥滨湖琥珀工程项目管理有限公司监事，合肥城建北城置业有限公司监事，合肥城建新站置业有限公司监事。

## （三）高级管理人员

王庆生先生：见本节“董事”部分。

周骅先生：1978 年出生，中国国籍，无境外居留权，中共党员，硕士研究生，高级会计师、经济师。历任合肥市兴泰担保资产管理有限公司副总经理、总经理、董事长；合肥兴泰金融控股（集团）有限公司办公室主任。现任公司总会计师。

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。现任公司党委委员、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。现任公司副总经理、总工程师、合肥城建琥珀置业有限公司执行董事兼总经理。

常亮先生：1982 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。历任合肥城建滨湖代建项目部副经理、项目部经理。现任公司副总经理，肥西康居城市运营管理有限公司董事长兼总经理，南京徽琥房地产开发有限公司董事长，南京徽珀房地产开发有限公司董事长。

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	调研员			是
钱元美	合肥市工业投资控股有限公司	董事	2022 年 06 月 25 日	2025 年 06 月 25 日	是
在股东单位任职情况的说明	无				

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	四创电子股份有限公司	独立董事	2021 年 06 月 17 日	2024 年 06 月 17 日	是
徐淑萍	安徽省通源环境节能股份有限公司	独立董事	2021 年 09 月 28 日	2024 年 09 月 28 日	是
周亚娜	安徽蓝盾光电子股份有限公司	独立董事	2022 年 01 月 28 日	2025 年 01 月 28 日	是
周亚娜	安徽省交通规划设计总院股份有限公司	独立董事	2023 年 05 月 25 日	2026 年 05 月 25 日	是
周亚娜	徽商银行股份有限公司	独立非执行董事	2018 年 11 月 28 日	2024 年 11 月 28 日	是
陈青	博济医药科技股份有限公司	独立董事	2023 年 08 月 02 日	2026 年 08 月 02 日	是
陈青	电连技术股份有限公司	独立董事	2021 年 12 月 01 日	2024 年 12 月 01 日	是
陈青	格方乐融（珠海）科技有限公司	董事			是



尹宗成	安徽万邦医药科技股份有限公司	独立董事	2022年08月22日	2025年08月22日	是
尹宗成	安徽国风新材料股份有限公司	独立董事	2023年03月17日	2024年04月18日	是
在其他单位任职情况的说明	无				

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

### 3、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	性别	年龄	职务	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
宋德润	男	52	董事长	现任	11.93	否
王庆生	男	53	董事、总经理	现任	56.97	否
田峰	男	47	董事、董事会秘书	现任	53.05	否
陆波	男	53	董事	现任	54.81	否
葛立新	男	53	董事	现任	0	是
钱元美	女	59	董事	现任	0	是
周亚娜	女	69	独立董事	现任	5	否
徐淑萍	女	61	独立董事	现任	5	否
陈青	男	69	独立董事	现任	5	否
尹宗成	男	53	独立董事	现任	5	否
倪瑶	女	45	监事会主席	现任	0	否
田冉	男	51	监事	现任	28.96	否
胡远航	男	33	监事	现任	16.93	否
丁焰	女	49	副总经理	现任	53.05	否
越小军	男	56	副总经理、总工程师	现任	53.05	否
常亮	男	41	副总经理	现任	46.66	否
周骅	男	45	总会计师	现任	5.64	否
王晓毅	男	60	董事长	离任	70.77	否
孙超	男	46	董事	离任	40.75	否
秦震	男	57	董事	离任	0	是
朱宜忠	男	58	监事会主席	离任	53.05	否
徐鸿	男	52	总会计师	离任	46.2	否
吴前求	男	58	副总经理	离任	53.05	否
合计	--	--	--	--	664.87	--

其他情况说明

□适用 ☑不适用

## 六、报告期内董事履行职责的情况

### 1、本报告期董事会情况

会议届次	召开日期	披露日期	会议决议
第七届董事会第三十六次会议	2023 年 02 月 24 日	2023 年 02 月 25 日	第七届董事会第三十六次会议公告 (2023004), 详见巨潮资讯网 (www.cninfo.com)
第七届董事会第三十七次会议	2023 年 03 月 27 日	2023 年 03 月 28 日	第七届董事会第三十七次会议公告 (2023009), 详见巨潮资讯网 (www.cninfo.com)
第七届董事会第三十八次会议	2023 年 04 月 18 日	2023 年 04 月 19 日	第七届董事会第三十八次会议公告 (2023015), 详见巨潮资讯网 (www.cninfo.com)
第七届董事会第三十九次会议	2023 年 04 月 23 日	2023 年 04 月 24 日	第七届董事会第三十九次会议公告 (2023020), 详见巨潮资讯网 (www.cninfo.com)
第七届董事会第四十次会议	2023 年 04 月 27 日		第七届董事会第四十次会议决议已向交易所报备
第七届董事会第四十一次会议	2023 年 06 月 02 日	2023 年 06 月 03 日	第七届董事会第四十一次会议公告 (2023036), 详见巨潮资讯网 (www.cninfo.com)
第七届董事会第四十二次会议	2023 年 08 月 18 日	2023 年 08 月 19 日	第七届董事会第四十二次会议公告 (2023042), 详见巨潮资讯网 (www.cninfo.com)
第七届董事会第四十三次会议	2023 年 08 月 21 日	2023 年 08 月 23 日	第七届董事会第四十三次会议公告 (2023044), 详见巨潮资讯网 (www.cninfo.com)
第七届董事会第四十四次会议	2023 年 09 月 06 日	2023 年 09 月 07 日	第七届董事会第四十四次会议公告 (2023049), 详见巨潮资讯网 (www.cninfo.com)
第七届董事会第四十五次会议	2023 年 09 月 22 日	2023 年 09 月 23 日	第七届董事会第四十五次会议公告 (2023055), 详见巨潮资讯网 (www.cninfo.com)
第七届董事会第四十六次会议	2023 年 09 月 28 日	2023 年 09 月 29 日	第七届董事会第四十六次会议公告 (2023058), 详见巨潮资讯网 (www.cninfo.com)
第七届董事会第四十七次会议	2023 年 10 月 25 日	2023 年 10 月 26 日	第七届董事会第四十七次会议公告 (2023069), 详见巨潮资讯网 (www.cninfo.com)
第七届董事会第四十八次会议	2023 年 12 月 06 日	2023 年 12 月 07 日	第七届董事会第四十八次会议公告 (2023074), 详见巨潮资讯网

			(www.cninfo.com)
第七届董事会第四十九次会议	2023 年 12 月 25 日	2023 年 12 月 26 日	第七届董事会第四十九次会议公告 (2023077), 详见巨潮资讯网 (www.cninfo.com)

## 2、董事出席董事会及股东大会的情况

董事出席董事会及股东大会的情况							
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
宋德润	5	5				否	1
王庆生	14	14				否	3
田峰	14	14				否	3
陆波	14	14				否	3
秦震	14	14				否	3
钱元美	14	14				否	3
周亚娜	14	14				否	3
徐淑萍	14	14				否	3
陈青	14	14				否	3
尹宗成	14	14				否	3
王晓毅	6	6				否	1
孙超	11	8	3			否	3

连续两次未亲自出席董事会的说明

不适用

## 3、董事对公司有关事项提出异议的情况

董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内董事对公司有关事项未提出异议。

## 4、董事履行职责的其他说明

董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期内, 各位董事严格按照《公司法》及相关规定, 忠实、勤勉、谨慎、认真地行使各项权利, 积极参与董事会、专门委员会各项议案的讨论, 就土地竞拍、定期报告、对外担保、利润分配、关联交易等重要事项提出宝贵、合理的建议, 公司高度重视, 均对相关建议予以采纳。

## 七、董事会下设专门委员会在报告期内的情况

委员会名称	成员情况	召开会议次	召开日期	会议内容	提出的重要	其他履行职	异议事项具
-------	------	-------	------	------	-------	-------	-------

		数			意见和建议	责的情况	体情况（如有）
薪酬考核委员会	徐淑萍、王庆生、陈青	1	2023年04月23日	审核董事、监事、高级管理人员薪酬情况	无	无	无
提名委员会	尹宗成、周亚娜、宋德润	2	2023年09月06日	审核提名非独立董事候选人事项	无	无	无
			2023年10月25日	审核聘任总会计师事项	无	无	无
战略委员会	宋德润、王庆生、秦震、周亚娜、尹宗成	3	2023年03月27日	审核公司土地竞拍事项	无	无	无
			2023年10月25日	审核公司土地竞拍事项	无	无	无
			2023年12月25日	审核公司土地竞拍事项	无	无	无
审计委员会	周亚娜、尹宗成、田峰	4	2023年04月23日	审核公司2022年年度报告	无	无	无
			2023年04月27日	审核公司2023年第一季度报告	无	无	无
			2023年08月21日	审核公司2023年半年度报告	无	无	无
			2023年10月25日	审核公司2023年第三季度报告	无	无	无

## 八、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。

## 九、公司员工情况

### 1、员工数量、专业构成及教育程度

报告期末母公司在职员工的数量（人）	100
报告期末主要子公司在职员工的数量（人）	463
报告期末在职员工的数量合计（人）	563
当期领取薪酬员工总人数（人）	563
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	91
销售人员	54
技术人员	182

财务人员	59
行政人员	177
合计	563
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
本科及以上	382
专科及以下	181
合计	563

## 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

## 十、公司利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

报告期内，公司现金分红政策的执行情况良好，符合公司章程的规定或者股东大会决议的要求，与业绩的成长性及公司未来发展规划相匹配，维护了全体股东的利益。

2023年5月26日，公司2022年年度股东大会审议通过了《公司2022年度利润分配方案》。公司以2022年12月31日的总股本803,291,894股为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.50元（含税），送红股0股（含税），不以公积金转增股本，合计派发现金股利40,164,594.70元。该利润分配方案已于2023年7月24日实施完毕。具体内容详见2023年7月19日刊登在《证券时报》和巨潮资讯网上的《2022年年度权益分派实施公告》（公告编号：2023041）。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
公司未进行现金分红的，应当披露具体原因，以及下一步为增强投资者回报水平拟采取的举措：	不适用
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	不适用

公司报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

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）	0.85
分配预案的股本基数（股）	803291894
现金分红金额（元）（含税）	68,279,810.99
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）	68,279,810.99
可分配利润（元）	1,935,560,874.15
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2023年度实现净利润92,247,028.30元（母公司数，合并报表归属于母公司所有者的净利润219,414,836.46元），加年初未分配利润1,883,478,440.55元，减去2023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2023年支付2022年度的现金股利40,164,594.70元，2023年末可供分配	

的利润 1,935,560,874.15 元。公司拟以 2023 年 12 月 31 日的总股本 803,291,894 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 0.85 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。

## 十一、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。

## 十二、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

### 1、内部控制建设及实施情况

公司内部控制体系健全，设计合理，运行有效。公司通过信息系统控制、督察、审计、绩效考核和专项检查等手段，促进了内部控制的落实，培育了依法经营、按章办事和规范运作的企业文化，已达到公司内部控制的目标，不存在重大缺陷。报告期内，公司编制了内部控制体系报告，就公司前期内控体系建设与监督工作情况进行了总结，并制定了下一阶段内控体系建设与监督工作计划，并结合监管要求及公司自身实际情况，识别、评估、预判公司未来可能面临的重大风险，制定风险应对措施，推动公司内部控制体系科学、规范、高质量发展。

### 2、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

## 十三、公司报告期内对子公司的管理控制情况

公司名称	整合计划	整合进展	整合中遇到的问题	已采取的解决措施	解决进展	后续解决计划
不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用

## 十四、内部控制评价报告或内部控制审计报告

### 1、内控评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2024 年 04 月 25 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	99.80%	
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	98.88%	
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	重大缺陷：公司重要业务缺乏制度控

	及信息披露等方面发生重大违规事件；公司董事会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。	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	<p>1、经营收入潜在错报金额 重大缺陷：潜在错报金额&gt;合并会计报表经营收入的 5%；重要缺陷：合并会计报表经营收入的 1%&lt;潜在错报金额≤合并会计报表经营收入的 5%；一般缺陷：潜在错报金额&lt;合并会计报表经营收入的 1%。</p> <p>2、利润总额潜在错报金额 重大缺陷：潜在错报金额&gt;合并会计报表利润总额的 5%；重要缺陷：合并会计报表利润总额的 3%&lt;潜在错报金额≤合并会计报表利润总额的 5%；一般缺陷：潜在错报金额&lt;合并会计报表利润总额的 3%。</p> <p>3、资产总额潜在错报金额 重大缺陷：潜在错报金额&gt;合并会计报表资产总额的 5%；重要缺陷：合并会计报表资产总额的 1%&lt;潜在错报金额≤合并会计报表资产总额的 5%；一般缺陷：潜在错报金额&lt;合并会计报表资产总额的 1%。</p>	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

## 2、内部控制审计报告

适用 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
按照《企业内部控制审计指引》及中国注册会计师执业准则的相关要求，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”）2023 年 12 月 31 日的财务报告内部控制的有效性。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2024 年 04 月 25 日
内部控制审计报告全文披露索引	www.cninfo.com.cn
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
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审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致



是 否

## 十五、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

经核查，公司 2023 年度无需要整改问题。

## 第五节 环境和社会责任

### 一、重大环保问题

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

是 否

报告期内因环境问题受到行政处罚的情况

公司或子公司名称	处罚原因	违规情形	处罚结果	对上市公司生产经营的影响	公司的整改措施
不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用

参照重点排污单位披露的其他环境信息

不适用

在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

适用 不适用

未披露其他环境信息的原因

公司不存在需参照重点排污单位披露的其他环境信息。

报告期内，公司积极响应国家环保号召，严格遵守国家及地方的环保法律、法规及相关行业规范，认真贯彻清洁能源、绿色发展理念，未出现因环境问题受到行政处罚的情况。

### 二、社会责任情况

报告期内，合肥城建组织慰问低保困难家庭、组织无偿献血活动等，积极履行国有企业社会责任。

### 三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

为巩固脱贫攻坚成果，支持乡村振兴，合肥城建对合肥市肥西县花岗镇杨湾村进行帮扶。杨湾村曾是肥西县 13 个重点贫困村之一，面积 9.62 平方公里，耕地面积 5065 亩，是以种植业为主的传统农业大村。2021 年 6 月，合肥城建选派 1 名党员骨干到杨湾村挂职担任村第一书记，深入做好结对帮扶，协同推进基层治理。2023 年，合肥城建继续落实对杨湾村的帮扶工作，为促进乡村振兴，积极履行国有企业社会责任。

## 第六节 重要事项

### 一、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
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	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)以及控股地位使该等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，或转让给	2019年03月18日	长期有效	正在履行

			其他无关联关系的第三方； 4、本公司承诺不利用上市公司控股股东地位损害上市公司及其他股东的权益； 5、若出现违反上述承诺而损害上市公司利益的情形，本公司将对前述行为给上市公司造成的损失承担赔偿责任。			
	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。	2019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	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	2019年03月18日	长期有效	正在履行

			<p>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)以及控股地位使该等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，或转让给其他无关联关系的第三方；4、本公司承诺不利用标的公司控股股东地位损害标的公司的权益；5、若出现违反上述承诺而损害标的公司利益的情形，本公司将对前述行为给标的公司造成的损失承担赔偿责任。</p>			
	合肥市工业投资控股有限公司	股份锁定	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	2019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	履行完毕

			<p>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；</p> <p>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；</p> <p>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；</p> <p>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>			
	合肥市工业投资控股有限公司	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	2019年03月18日	长期有效	正在履行

			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。			
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

## 二、控股股东及其他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他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

## 三、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。

## 四、董事会对最近一期“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

## 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、会计估计变更或重大会计差错更正的情况说明

适用 不适用

2022 年 11 月 30 日财政部公布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号，以下简称“解释第 16 号”），其中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”的规定自 2023 年 1 月 1 日起施行。根据要求，公司需要变更相应会计政策，自 2023 年 1 月 1 日起执行。执行《解释第 16 号》的该项规定对本公司报告期内财务报表未产生重大影响。

## 七、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

单位名称	合并范围变动原因	报告期合并期间
合肥滨润置业有限公司	新设子公司	2023 年 4-12 月
合肥琥珀扬子资产管理有限公司	注销子公司	2023 年 1-9 月

## 八、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）	98
境内会计师事务所审计服务的连续年限	17
境内会计师事务所注册会计师姓名	李生敏、杨和龙、胡成
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	1、5、3

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

## 九、年度报告披露后面临退市情况

适用 不适用

## 十、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。



## 十一、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。

## 十二、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。

## 十三、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

## 十四、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、与存在关联关系的财务公司的往来情况

适用 不适用

公司与存在关联关系的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

### 6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

适用 不适用

公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

## 7、其他重大关联交易

适用 不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

## 十五、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

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	担保物（如有）	反担保情况（如有）	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	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
合肥工投环湖科创投资发展有限公司	2020年04月14日	150,000	2020年06月29日	20,000	连带责任保证			5年	否	是
公司安徽琥珀物业服务服务有限公司	2021年04月21日	10,000	2021年06月30日	10,000	连带责任保证			3年	否	是

合肥庐阳金融城投资发展有限公司	2021年04月21日	170,000	2021年08月17日	19,500	连带责任保证			5年	否	是
合肥庐阳工投工业科技有限公司	2021年04月21日	170,000	2021年12月24日	15,000	连带责任保证			15年	否	是
合肥工投蜀西科创投资发展有限公司	2021年04月21日	170,000	2021年12月20日	9,800	连带责任保证			12年	否	是
合肥工投高新科创投资发展有限公司	2021年04月21日	170,000	2021年05月31日	7,760	连带责任保证			15年	否	是
合肥润琥房地产开发有限公司	2022年06月10日	28,500	2022年06月30日	28,500	连带责任保证			3年	否	是
合肥庐阳工投工业科技有限公司	2022年04月19日	100,000	2022年06月24日	4,900	连带责任保证			15年	否	是
合肥工投工业科技发展有限公司	2022年04月19日	100,000	2022年12月02日	19,000	连带责任保证			3年	否	是
合肥城建北城置业有限公司	2022年04月19日	40,000	2023年06月15日	40,000	连带责任保证			3年	否	是
合肥滨湖琥珀工程项目管理有限公司	2023年04月25日	20,000	2023年06月29日	20,000	连带责任保证			3年	否	是
合肥工投高新科创投资发展有限公司	2023年04月25日	140,000	2023年09月27日	8,000	连带责任保证			10年	否	是
报告期内审批对子公司担保额度合计(B1)			360,000		报告期内对子公司担保实际发生额合计(B2)					202,460
报告期末已审批的			360,000		报告期末对子公司					114,428

对子公司担保额度合计 (B3)				实际担保余额合计 (B4)						
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	担保物 (如有)	反担保情况 (如有)	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)		360,000		报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)		202,460				
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)		360,000		报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)		114,428				
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例				17.36%						
其中:										

采用复合方式担保的具体情况说明

### 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。

## 十六、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。

## 十七、公司子公司重大事项

适用 不适用

## 第七节 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	181,034,714	22.54%				- 179,980,988	- 179,980,988	1,053,726	0.13%
1、国家持股	0	0.00%						0	0.00%
2、国有法人持股	180,144,103	22.43%				- 180,144,103	- 180,144,103	0	0.00%
3、其他内资持股	890,611	0.11%				163,115	163,115	1,053,726	0.13%
其中：境内法人持股	0	0.00%						0	0.00%
境内自然人持股	890,611	0.11%				163,115	163,115	1,053,726	0.13%
4、外资持股	0	0.00%						0	0.00%
其中：境外法人持股	0	0.00%						0	0.00%
境外自然人持股	0	0.00%						0	0.00%
二、无限售条件股份	622,257,180	77.46%				179,980,988	179,980,988	802,238,168	99.87%
1、人民币普通股	622,257,180	77.46%				179,980,988	179,980,988	802,238,168	99.87%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其									

他									
三、股份总数	803,291,894	100.00%				0	0	803,291,894	100.00%

股份变动的原因

适用 不适用

股份变动的批准情况

适用 不适用

股份变动的过户情况

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

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

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期增加限售股数	本期解除限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
合肥市工业投资控股有限公司	180,144,103		180,144,103	0	首发限售股	2023-09-28
吴前求	17,460		4,365	13,095	高管锁定股	2023-01-01
王晓毅	502,440	167,480		669,920	高管锁定股	2024-2-17
合计	180,664,003	167,480	180,148,468	683,015	--	--

## 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

### 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	37,311	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	37,609	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（不含通过转融通出借股份）								
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、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
合肥兴泰金融控股（集团）有限公司	国有法人	36.92%	296,557,056	无变动	0	296,557,056	不适用	0
合肥市工业投资控股有限公司	国有法人	22.43%	180,144,103	无变动	0	180,144,103	不适用	0
何海潮	境内自然人	2.03%	16,320,830	无变动	0	16,320,830	不适用	0
杨钧	境内自然人	0.91%	7,315,980	578,180	0	7,315,980	不适用	0
香港中央结算有限公司	境外法人	0.76%	6,130,180	1,478,424	0	6,130,180	不适用	0
任秋平	境内自然人	0.51%	4,129,800	-136,500	0	4,129,800	不适用	0
中信证券股份有限公司	国有法人	0.41%	3,321,603	1,819,464	0	3,321,603	不适用	0
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.39%	3,108,580	994,800	0	3,108,580	不适用	0
合肥城改投资建设集团有限公司	国有法人	0.38%	3,015,200	无变动	0	3,015,200	不适用	0
申万宏源证券有限公司	国有法人	0.23%	1,861,800	1,293,621	0	1,861,800	不适用	0
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。							
上述股东涉及委托/受托	无							

表决权、放弃表决权情况的说明			
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明（如有）（参见注 10）	无		
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
合肥市工业投资控股有限公司	180,144,103	人民币普通股	180,144,103
何海潮	16,320,830	人民币普通股	16,320,830
杨钧	7,315,980	人民币普通股	7,315,980
香港中央结算有限公司	6,130,180	人民币普通股	6,130,180
任秋平	4,129,800	人民币普通股	4,129,800
中信证券股份有限公司	3,321,603	人民币普通股	3,321,603
中国工商银行股份有限公司－南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	3,108,580	人民币普通股	3,108,580
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
申万宏源证券有限公司	1,861,800	人民币普通股	1,861,800
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）	无		

前十名股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前十名股东较上期发生变化

适用 不适用

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	郑晓静	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。
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	不适用			

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

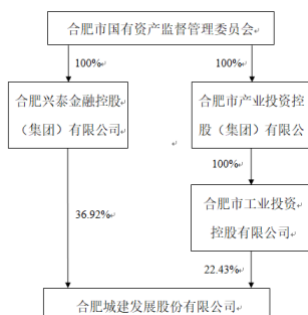
实际控制人名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
合肥市国有资产监督管理委员会	不适用		不适用	不适用
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	除本公司外，合肥市国有资产监督管理委员会也是合肥百货、国风新材、晶合集成、顾中科技等上市公司实际控制人，具体持股情况请查阅上述公司披露的相关信息。			

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、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%

适用 不适用

## 5、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

法人股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	注册资本	主要经营业务或管理活动
合肥市工业投资控股有限公司	江鑫	2002 年 03 月 28 日	303,000 万元人民币	政府授权经营范围内的国有资产经营；产（股）权转让和受让；实业投资；资产的重组、出让、兼并、租赁与收购；企业和资产的托管；投资咨询与管理策划。

## 6、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

## 四、股份回购在报告期的具体实施情况

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价交易方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

## 第八节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

## 第九节 债券相关情况

适用 不适用

## 第十节 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	2024 年 04 月 24 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[2024]230Z1724 号
注册会计师姓名	李生敏、杨和龙、胡成

审计报告正文

### 审计报告

容诚审字[2024]230Z1724 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 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2023 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 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2023 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。

- 房地产开发收入确认

### 1、事项描述

相关信息披露详见财务报表附注之“三、26.收入确认原则和计量方法”、“五、39.营业收入及营业成本”。

合肥城建公司的营业收入主要来自于房地产开发业务。2023 年度，合肥城建公司房地产开发收入为 772,786.54 万元，占营业收入总额的 97.85%。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识别为关键审计事项。

### 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) 检查房屋买卖合同条款，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、房屋买卖合同、销售收款凭据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实现交付的支持性文件，以评价相关房地产开发收入是否在恰当的期间确认。

- 存货减值准备的计提

### 1、事项描述

相关信息披露详见财务报表附注之“三、13.存货”和“五、7.存货”。

2023 年 12 月 31 日，合肥城建公司存货账面余额为 2,522,412.03 万元，存货跌价准备余额为 25,036.04 万元，本期计提的存货跌价准备金额为 22,644.19 万元，存货账面价值为 2,497,375.99 万元，占资产总额的 66.79%。存货按照成本与可变现净值孰低计量，合肥城建公司管理层（以下简称管理层）确定资产负债表日每个存货项目的可变现净值，该过程涉及重大的管理层判断和估计。由于存货对合肥城建公司资产的重要性，我们将对合肥城建公司存货减值准备计提识别为关键审计事项。

## 2、审计应对

我们实施的审计程序主要包括：

（1）评价管理层与编制和监督管理预算及预测各存货项目的建造和其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

（2）对在建项目进行实地勘查，并询问、了解及查阅这些存货项目的进度和各项目最新预测所反映的总开发成本预算；

（3）对于已经达到销售条件的在建项目或完工项目，结合项目已售情况及最新的备案价或预计售价，分析判断管理层对项目可变现净值估计的合理性；

（4）对于尚未达到销售条件的在建项目，参考附近地段房地产项目资产负债表日前后相近的交易价格、备案价或预计售价分析判断管理层对项目可变现净值估计的合理性；

（5）选取部分项目，利用评估专家的工作，对存货的可变现净值进行评估，分析管理层对存货可变现净值估计的合理性。

## 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 2023 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，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。

(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，就可能导致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。

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

2023 年 12 月 31 日

单位：元

项目	2023 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日
流动资产：		
货币资金	4,326,351,070.12	4,701,277,928.07
结算备付金		
拆出资金		

交易性金融资产	40,034,191.80	
衍生金融资产		
应收票据	5,567,580.00	2,599,440.00
应收账款	280,331,404.35	276,374,350.56
应收款项融资		
预付款项	1,084,247.61	1,447,170.17
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	2,694,694,217.09	2,069,725,089.64
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	24,973,759,892.97	23,068,664,909.56
合同资产	48,154,895.50	45,289,352.40
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	3,189,659,502.46	1,720,710,211.61
流动资产合计	35,559,637,001.90	31,886,088,452.01
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款	58,732,859.41	9,101,089.80
长期股权投资	443,551,280.40	453,439,853.61
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	1,002,385,268.22	888,121,622.05
固定资产	147,290,354.50	123,055,810.96
在建工程	18,173,762.58	5,444,848.48
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	11,879,814.95	2,146,608.08
开发支出		
商誉	128,482.14	132,841.35
长期待摊费用	9,264,446.77	10,325,743.02
递延所得税资产	137,623,537.51	68,777,547.80
其他非流动资产		2,282,358.49
非流动资产合计	1,829,029,806.48	1,562,828,323.64
资产总计	37,388,666,808.38	33,448,916,775.65
流动负债：		

短期借款	500,580,555.56	651,003,749.98
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	1,978,884,551.03	1,666,013,146.19
预收款项	15,879,580.72	16,619,796.53
合同负债	12,539,093,415.97	9,508,616,625.94
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	38,650,176.11	34,391,711.76
应交税费	466,055,778.54	624,472,856.36
其他应付款	1,891,174,353.68	1,840,744,464.39
其中：应付利息		
应付股利	49,000,000.00	
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	1,165,270,312.30	1,439,451,844.49
其他流动负债	1,125,957,873.15	850,374,766.60
流动负债合计	19,721,546,597.06	16,631,688,962.24
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	6,480,684,079.16	6,868,191,388.49
应付债券	458,808,734.37	514,655,424.13
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	712,521.17	717,455.24
递延收益	24,443,399.82	25,286,798.03
递延所得税负债	1,319,515.03	2,144,232.58
其他非流动负债		
非流动负债合计	6,965,968,249.55	7,410,995,298.47
负债合计	26,687,514,846.61	24,042,684,260.71
所有者权益：		
股本	803,291,894.00	803,291,894.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		

资本公积	1,792,491,531.00	1,792,491,531.00
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	534,111,179.55	534,111,179.55
一般风险准备		
未分配利润	3,463,066,494.18	3,283,816,252.42
归属于母公司所有者权益合计	6,592,961,098.73	6,413,710,856.97
少数股东权益	4,108,190,863.04	2,992,521,657.97
所有者权益合计	10,701,151,961.77	9,406,232,514.94
负债和所有者权益总计	37,388,666,808.38	33,448,916,775.65

法定代表人：宋德润 主管会计工作负责人：周骅 会计机构负责人：费孝保

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2023年12月31日	2023年1月1日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	555,660,618.35	1,023,996,502.30
交易性金融资产	40,034,191.80	
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	209,231.35	1,023,150.00
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	3,479,024,189.52	3,689,846,801.64
其中：应收利息		
应收股利		
存货	672,016,256.85	3,358,665,083.70
合同资产	15,071,866.06	15,994,836.17
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	269,841,533.87	478,683,077.53
流动资产合计	5,031,857,887.80	8,568,209,451.34
<b>非流动资产：</b>		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	6,702,555,791.23	5,744,444,364.44
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	96,700,161.13	112,543,128.42
固定资产	57,327,083.28	59,733,049.40
在建工程	12,501,956.61	
生产性生物资产		
油气资产		

使用权资产		
无形资产	390,893.17	808,272.16
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	566,370.90	912,816.66
递延所得税资产	34,172,949.26	4,973,383.45
其他非流动资产		
非流动资产合计	6,904,215,205.58	5,923,415,014.53
资产总计	11,936,073,093.38	14,491,624,465.87
流动负债：		
短期借款	200,305,555.56	651,003,749.98
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	163,575,511.61	157,787,386.49
预收款项		
合同负债	428,039,032.32	3,478,762,645.27
应付职工薪酬	19,995,048.95	21,520,058.12
应交税费	14,979,188.96	98,712,476.80
其他应付款	3,584,852,041.01	2,862,970,812.90
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	400,525,555.56	
其他流动负债	38,517,916.56	312,906,503.96
流动负债合计	4,850,789,850.53	7,583,663,633.52
非流动负债：		
长期借款	1,121,705,000.00	1,341,961,666.67
应付债券	458,808,734.37	113,312,090.80
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	1,580,513,734.37	1,455,273,757.47
负债合计	6,431,303,584.90	9,038,937,390.99
所有者权益：		
股本	803,291,894.00	803,291,894.00
其他权益工具		

其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,271,742,378.94	2,271,742,378.94
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	494,174,361.39	494,174,361.39
未分配利润	1,935,560,874.15	1,883,478,440.55
所有者权益合计	5,504,769,508.48	5,452,687,074.88
负债和所有者权益总计	11,936,073,093.38	14,491,624,465.87

### 3、合并利润表

单位：元

项目	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	7,897,418,988.41	4,025,884,819.24
其中：营业收入	7,897,418,988.41	4,025,884,819.24
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	6,939,669,619.92	3,513,779,211.80
其中：营业成本	6,380,227,569.41	2,952,311,621.02
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	37,300,450.59	173,863,659.12
销售费用	184,586,725.41	93,825,284.88
管理费用	281,404,806.66	159,378,569.97
研发费用		
财务费用	56,150,067.85	134,400,076.81
其中：利息费用	176,743,758.66	195,630,734.74
利息收入	124,177,002.60	63,357,446.79
加：其他收益	6,845,179.95	36,279,941.87
投资收益（损失以“-”号填列）	-9,858,740.62	44,546,003.30
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-9,888,573.21	44,574,174.63
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)	-105,557,131.57	-47,633,086.79
资产减值损失(损失以“—”号填列)	-246,842,325.47	-8,823,504.75
资产处置收益(损失以“—”号填列)	10,251.26	5,441,483.86
三、营业利润(亏损以“—”号填列)	602,346,602.04	541,916,444.93
加:营业外收入	17,148,073.05	4,391,200.39
减:营业外支出	467,724.16	9,809,883.81
四、利润总额(亏损总额以“—”号填列)	619,026,950.93	536,497,761.51
减:所得税费用	220,942,909.40	133,162,169.47
五、净利润(净亏损以“—”号填列)	398,084,041.53	403,335,592.04
(一)按经营持续性分类		
1.持续经营净利润(净亏损以“—”号填列)	398,084,041.53	403,335,592.04
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.归属于母公司股东的净利润	219,414,836.46	334,324,543.79
2.少数股东损益	178,669,205.07	69,011,048.25
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.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.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	398,084,041.53	403,335,592.04

归属于母公司所有者的综合收益总额	219,414,836.46	334,324,543.79
归属于少数股东的综合收益总额	178,669,205.07	69,011,048.25
八、每股收益		
（一）基本每股收益	0.27	0.42
（二）稀释每股收益	0.27	0.42

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：宋德润 主管会计工作负责人：周骅 会计机构负责人：费孝保

#### 4、母公司利润表

单位：元

项目	2023 年度	2022 年度
一、营业收入	3,226,696,673.59	1,850,722,616.50
减：营业成本	2,736,268,768.68	1,553,617,844.53
税金及附加	5,807,831.95	13,731,182.52
销售费用	50,608,885.55	40,469,130.93
管理费用	60,772,672.26	56,208,177.63
研发费用		
财务费用	151,103,876.22	73,991,656.49
其中：利息费用	223,551,191.96	168,464,322.41
利息收入	73,358,598.79	95,143,089.62
加：其他收益	93,486.97	22,595.21
投资收益（损失以“-”号填列）	-9,811,369.91	1,073,574,174.63
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-9,888,573.21	44,574,174.63
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）	-94,662,224.75	-19,225,606.77
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-905,590.74	-522,872.30
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	116,848,940.50	1,166,552,915.17
加：营业外收入	9,708,247.72	997,802.28
减：营业外支出	196,057.83	427,701.51
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	126,361,130.39	1,167,123,015.94
减：所得税费用	34,114,102.09	23,387,837.44
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	92,247,028.30	1,143,735,178.50



列)		
(一) 持续经营净利润(净亏损以“—”号填列)	92,247,028.30	1,143,735,178.50
(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. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
六、综合收益总额	92,247,028.30	1,143,735,178.50
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	2023 年度	2022 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	11,897,180,182.99	8,353,548,598.25
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	16,914,782.43	
收到其他与经营活动有关的现金	785,737,876.57	1,147,542,934.48
经营活动现金流入小计	12,699,832,841.99	9,501,091,532.73
购买商品、接受劳务支付的现金	8,824,193,054.58	9,258,405,394.48

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	186,422,610.62	158,344,390.96
支付的各项税费	1,017,002,155.39	1,299,452,363.30
支付其他与经营活动有关的现金	1,590,944,117.49	670,302,814.03
经营活动现金流出小计	11,618,561,938.08	11,386,504,962.77
经营活动产生的现金流量净额	1,081,270,903.91	-1,885,413,430.04
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		90,000,000.00
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		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	17,400.00	7,929,063.09
收到其他与投资活动有关的现金	116,473,057.41	57,723,049.98
投资活动现金流入小计	116,490,457.41	155,652,113.07
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	14,473,772.17	18,573,680.63
投资支付的现金	342,250,000.00	50,000,000.00
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		60,000,000.00
投资活动现金流出小计	356,723,772.17	128,573,680.63
投资活动产生的现金流量净额	-240,233,314.76	27,078,432.44
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	986,000,000.00	935,217,960.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	986,000,000.00	935,217,960.00
取得借款收到的现金	3,361,757,585.11	7,707,684,161.26
收到其他与筹资活动有关的现金	550,882,222.22	1,192,536,092.50
筹资活动现金流入小计	4,898,639,807.33	9,835,438,213.76
偿还债务支付的现金	4,196,029,800.00	1,376,875,449.92
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	438,229,349.00	474,733,142.98
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	49,000,000.00	93,330,800.00
支付其他与筹资活动有关的现金	1,941,510,247.03	4,408,377,060.00
筹资活动现金流出小计	6,575,769,396.03	6,259,985,652.90
筹资活动产生的现金流量净额	-1,677,129,588.70	3,575,452,560.86
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	-836,091,999.55	1,717,117,563.26
加：期初现金及现金等价物余额	4,581,833,027.46	2,864,715,464.20
六、期末现金及现金等价物余额	3,745,741,027.91	4,581,833,027.46

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2023 年度	2022 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	169,122,275.06	1,081,979,107.42
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	62,287,831.33	411,204,702.22
经营活动现金流入小计	231,410,106.39	1,493,183,809.64
购买商品、接受劳务支付的现金	220,072,912.16	507,905,798.85
支付给职工以及为职工支付的现金	50,794,685.67	44,337,281.00
支付的各项税费	73,759,527.18	182,080,863.95
支付其他与经营活动有关的现金	67,728,794.15	66,645,535.74
经营活动现金流出小计	412,355,919.16	800,969,479.54
经营活动产生的现金流量净额	-180,945,812.77	692,214,330.10
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		90,000,000.00
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	2,400.00	3,400.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	2,043,011.50	
收到其他与投资活动有关的现金	60,612,068.22	23,394,342.50
投资活动现金流入小计	62,657,479.72	113,397,742.50
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	439,389.50	1,053,960.44
投资支付的现金	1,010,000,000.00	1,053,500,000.00
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		60,000,000.00
投资活动现金流出小计	1,010,439,389.50	1,114,553,960.44
投资活动产生的现金流量净额	-947,781,909.78	-1,001,156,217.94
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	380,000,000.00	1,550,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	2,045,116,676.82	3,697,587,100.00
筹资活动现金流入小计	2,425,116,676.82	5,247,587,100.00
偿还债务支付的现金	650,000,000.00	1,196,049,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	148,416,572.50	241,944,275.20
支付其他与筹资活动有关的现金	905,568,785.26	3,768,193,691.48
筹资活动现金流出小计	1,703,985,357.76	5,206,186,966.68
筹资活动产生的现金流量净额	721,131,319.06	41,400,133.32
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	-407,596,403.49	-267,541,754.52
加：期初现金及现金等价物余额	958,486,786.86	1,226,028,541.38
六、期末现金及现金等价物余额	550,890,383.37	958,486,786.86

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2023 年度												少数 股东 权益	所有 者权 益合 计			
	归属于母公司所有者权益																
	股本	其他权益工具			资本 公积	减： 库存 股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余 公积	一般 风险 准备	未分 配利 润	其他			小计		
	优先 股	永续 债	其他														

一、上年期末余额	803,291,894.00				1,792,491,531.00				534,111,179.55		3,283,816,252.42		6,413,710,856.97	2,992,521,657.97	9,406,232,514.94
加：会计政策变更															
期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	803,291,894.00				1,792,491,531.00				534,111,179.55		3,283,816,252.42		6,413,710,856.97	2,992,521,657.97	9,406,232,514.94
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）															
（一）综合收益总额											219,414,836.46		219,414,836.46	178,669,205.07	398,084,041.53
（二）所有者投入和减少资本														986,000,000.00	986,000,000.00
1. 所有者投入的普通股														986,000,000.00	986,000,000.00
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											-	-	-	-		
											40,164,594.70	40,164,594.70	49,000,000.00	89,164,594.70		
1. 提取盈余公积																
2. 提取一般风险准备																
3. 对所有者(或股东)的分配												-	-	-	-	
											40,164,594.70	40,164,594.70	49,000,000.00	89,164,594.70		
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	803, 291, 894. 00				1,79 2,49 1,53 1.00			534, 111, 179. 55		3,46 3,06 6,49 4.18		6,59 2,96 1,09 8.73	4,10 8,19 0,86 3.04	10,7 01,1 51,9 61.7 7		

上期金额

单位：元

项目	2022 年度													少数 股东 权益	所有 者权 益合 计	
	归属于母公司所有者权益											小计				
	股本	其他权益工具			资本 公积	减： 库存 股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余 公积	一般 风险 准备	未分 配利 润		其他			
优先 股		永续 债	其他													

一、上年期末余额	803,291,894.00				1,792,491,531.00				431,372,216.40		3,132,559,861.18		6,159,715,502.58	950,341,409.72	7,110,056,912.30
加：会计政策变更															
期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	803,291,894.00				1,792,491,531.00				431,372,216.40		3,132,559,861.18		6,159,715,502.58	950,341,409.72	7,110,056,912.30
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									102,738,963.15		151,256,391.24		253,995,354.39	2,042,180,248.25	2,296,175,602.64
（一）综合收益总额											334,324,543.79		334,324,543.79	69,011,048.25	403,335,592.04
（二）所有者投入和减少资本														2,066,500,000.00	2,066,500,000.00
1. 所有者投入的普通股														2,066,500,000.00	2,066,500,000.00
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									102,738,963.15	-	183,068,152.55	80,329,189.40	-	93,330,800.00	173,659,989.40
1. 提取盈余公积									102,738,963.15	-	102,738,963.15				
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者(或股东)的分配															
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	803, 291, 894. 00				1,79 2,49 1,53 1.00				534, 111, 179. 55			3,28 3,81 6,25 2.42		6,41 3,71 0,85 6.97	2,99 2,52 1,65 7.97	9,40 6,23 2,51 4.94

## 8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2023 年度											
	股本	其他权益工具			资本 公积	减： 库存	其他 综合	专项 储备	盈余 公积	未分 配利	其他	所有 者权
		优先	永续	其他								

		股	债			股	收益			润		益合 计
一、上年期末余额	803,291,894.00				2,271,742,378.94				494,174,361.39	1,883,478,440.55		5,452,687,074.88
加：会计政策变更												
期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	803,291,894.00				2,271,742,378.94				494,174,361.39	1,883,478,440.55		5,452,687,074.88
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										52,082,433.60		52,082,433.60
（一）综合收益总额										92,247,028.30		92,247,028.30
（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									- 40,164,594.70		- 40,164,594.70	
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者(或股东)的分配									- 40,164,594.70		- 40,164,594.70	
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	803,291,894.00				2,271,742,378.94				494,174,361.39	1,935,560,874.15		5,504,769,508.48

上期金额

单位：元

项目	2022 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	803,291,894.00				2,271,742,378.94				391,435,398.24	922,811,414.60		4,389,281,085.78
加：会计政策变												

更												
期差 错更 正												
他												
二、 本 年 期 初 余 额	803,2 91,89 4.00				2,271 ,742, 378.9 4				391,4 35,39 8.24	922,8 11,41 4.60		4,389 ,281, 085.7 8
三、 本 期 增 减 变 动 金 额 (减 少以 “一 ”号 填 列)									102,7 38,96 3.15	960,6 67,02 5.95		1,063 ,405, 989.1 0
(一) 综 合 收 益 总 额										1,143 ,735, 178.5 0		1,143 ,735, 178.5 0
(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									102,738,963.15	-183,068,152.55		-80,329,189.40
1. 提取盈余公积									102,738,963.15	-102,738,963.15		
2. 对所有者(或股东)的分配										-80,329,189.40		-80,329,189.40
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、本期末余额	803,291,894.00				2,271,742,378.94				494,174,361.39	1,883,478,440.55		5,452,687,074.88

### 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。

2020 年 1 月，本公司向合肥市工业投资控股有限公司发行人民币普通股 180,144,103 股购买其持有合肥工投工业科技发展有限公司 100%的股权，增加注册资本 180,144,103 元，变更后的注册资本为 692,304,103 元。

2020 年 7 月，本公司向北京瑞丰投资管理有限公司、财通基金管理有限公司等 16 家特定投资者非公开发行股票 110,987,791 股，增加注册资本 110,987,791 元，变更后的注册资本为 803,291,894 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：宋德润。

本公司属于房地产行业，经营范围包括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 2024 年 4 月 24 日决议批准报出。

#### 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。此外，本公司还按照



中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2023 年修订）披露有关财务信息。

## 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、重要性标准确定方法和选择依据

适用 不适用

项目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的其他应收款	2,400.00 万元
重要的投资活动现金流量	单项投资活动现金流量金额达到或超过合并收入总额的 5%
重要的非全资子公司	子公司资产总额、收入总额、利润总额的其中一项在集团占比超过 15%
重要的合营企业或联营或合营企业	对单个被投资单位的长期股权投资账面价值占比超过本集

	团长期股权投资年末账面价值的 5%
重要的或有事项	或有事项金额超过资产总额的 0.1%
重要的资产负债表日后事项	资产负债表日后事项金额超过资产总额的 0.1%
重要的其他事项	其他事项金额超过资产总额的 0.1%

## 6、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。

### (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。

### (3) 企业合并中有关交易费用的处理

为进行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。作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

## 7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

### (1) 控制的判断标准和合并范围的确定

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。控制的定义包含三项基本要素：一是投资方拥有对被投资方的权力，二是因参与被投资方的相关活动而享有可变回报，三是有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。当本公司对被投资方的投资具备上述三要素时，表明本公司能够控制被投资方。

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。

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。

## 8、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。

## **9、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。

## **10、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。

## 11、金融工具

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

衍生金融工具以衍生交易合同签订当日的公允价值进行初始计量，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、应收款项融资及合同资产，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/合同资产

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、合同资产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、合同资产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、合同资产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 应收合并范围内关联方的款项

其他应收款组合 2 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。

应收款项融资确定组合的依据如下：

应收款项融资组合 1 商业承兑汇票

应收款项融资组合 2 银行承兑汇票

应收款项融资组合 3 应收账款

对于划分为组合的应收款项融资，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。

合同资产确定组合的依据如下：

合同资产组合 1 工程施工项目

合同资产组合 2 未到期质保金

对于划分为组合的合同资产，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，通过违约风险敞口与整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

长期应收款确定组合的依据如下：

长期应收款组合 1 应收销售款、应收租赁款

长期应收款组合 2 应收其他款项

对于划分为组合 1 的长期应收款，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整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

对于划分为组合 2 的长期应收款，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。

本公司基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法：

账龄	应收款项计提比例（%）
----	-------------



1 年以内	5.00
1 至 2 年	10.00
2 至 3 年	30.00
3 至 4 年	50.00
4 至 5 年	80.00
5 年以上	100.00

## 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的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。

## **12、应收票据**

## **13、应收账款**

## **14、应收款项融资**

## **15、其他应收款**

## **16、合同资产**

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取的对价（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）列示为合同资产。

合同资产在资产负债表中单独列示。同一合同下的合同资产以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列示，不同合同下的合同资产不能相互抵销。

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见附注。

## **17、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。

## 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

- 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。

- 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其他权益工具投资的，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利得或损失应当在改按权益法核算的当期从其他综合收益中转出，计入留存收益。

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。

#### （4）减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，计提资产减值的方法见附注。

### 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（%）
房屋及建筑物	35-50	1.90-2.77	3-5

### 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
房屋及建筑物	年限平均法	35-50 年	3%-5%	1.90%-2.77%
运输设备	年限平均法	5-8 年	3%-5%	11.88%-19.40%
其他设备	年限平均法	3-5 年	3%-5%	19.00%-32.33%

## 25、在建工程

(1) 在建工程以立项项目分类核算。

(2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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。

本公司各类别在建工程具体转固标准和时点：

类别	转固标准和时点
房屋及建筑物	相关工程已竣工验收并达到预定可使用状态

## 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、无形资产

### (1) 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

#### 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	3-5 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) 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

#### 划分内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

①本公司将为进一步开发活动进行的资料及相关方面的准备活动作为研究阶段，无形资产研究阶段的支出在发生时计入当期损益。

②在本公司已完成研究阶段的工作后再进行的开发活动作为开发阶段。

#### 开发阶段支出资本化的具体条件

开发阶段的支出同时满足下列条件时，才能确认为无形资产：

A.完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

B.具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

C.无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

D.有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

E.归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

### 30、长期资产减值

对子公司、联营企业和合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、使用权资产、无形资产、商誉等（存货、按公允价值模式计量的投资性房地产、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。

### 31、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
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

### 32、合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同负债。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。

合同负债在资产负债表中单独列示。同一合同下的合同负债以净额列示，根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中列示。不同合同下的合同负债不能相互抵销。

### 33、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。

## 34、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，并综合考虑与或有事项有关的风险、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。

## 35、股份支付

## 36、优先股、永续债等其他金融工具

## 37、收入

按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

### （1）一般原则

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。在确定合同交易价格时，如果存在可变对价，本公司按照期望值或最可

能发生金额确定可变对价的最佳估计数，并以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额计入交易价格。合同中如果存在重大融资成分，本公司将根据客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销，对于控制权转移与客户支付价款间隔未超过一年的，本公司不考虑其中的融资成分。

满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；

②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；

③本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照投入法（或产出法）确定提供服务的履约进度。当履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

①本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；

②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有了该商品的法定所有权；

③本公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；

④本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；

⑤客户已接受该商品。

#### 销售退回条款

对于附有销售退回条款的销售，公司在客户取得相关商品控制权时，按照因向客户转让商品而与其有权取得的对价金额确认收入，按照预期因销售退回将退还的金额确认为预

计负债；同时，按照预期将退回商品转让时的账面价值，扣除收回该商品预计发生的成本（包括退回商品的价值减损）后的余额，确认为一项资产，即应收退货成本，按照所转让商品转让时的账面价值，扣除上述资产成本的净额结转成本。每一资产负债表日，公司重新估计未来销售退回情况，并对上述资产和负债进行重新计量。

### 质保义务

根据合同约定、法律规定等，本公司为所销售的商品、所建造的工程等提供质量保证。对于为向客户保证所销售的商品符合既定标准的保证类质量保证，本公司按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》进行会计处理。对于为向客户保证所销售的商品符合既定标准之外提供了一项单独服务的服务类质量保证，本公司将其作为一项单项履约义务，按照提供商品和服务类质量保证的单独售价的相对比例，将部分交易价格分摊至服务类质量保证，并在客户取得服务控制权时确认收入。在评估质量保证是否在向客户保证所销售商品符合既定标准之外提供了一项单独服务时，本公司考虑该质量保证是否为法定要求、质量保证期限以及本公司承诺履行任务的性质等因素。

### 应付客户对价

合同中存在应付客户对价的，除非该对价是为了向客户取得其他可明确区分商品或服务的，本公司将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付（或承诺支付）客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入。

### 客户未行使的合同权利

本公司向客户预收销售商品或服务款项的，首先将该款项确认为负债，待履行了相关履约义务时再转为收入。当本公司预收款项无需退回，且客户可能会放弃其全部或部分合同权利时，本公司预期将有权获得与客户所放弃的合同权利相关的金额的，按照客户行使合同权利的模式按比例将上述金额确认为收入；否则，本公司只有在客户要求履行剩余履约义务的可能性极低时，才将上述负债的相关余额转为收入。

### 合同变更

本公司与客户之间的建造合同发生合同变更时：

①如果合同变更增加了可明确区分的建造服务及合同价款，且新增合同价款反映了新增建造服务单独售价的，本公司将该合同变更作为一份单独的合同进行会计处理；

②如果合同变更不属于上述第①种情形，且在合同变更日已转让的建造服务与未转让的建造服务之间可明确区分的，本公司将其视为原合同终止，同时，将原合同未履约部分与合同变更部分合并为新合同进行会计处理；

③如果合同变更不属于上述第①种情形，且在合同变更日已转让的建造服务与未转让的建造服务之间不可明确区分，本公司将该合同变更部分作为原合同的组成部分进行会计处理，由此产生的对已确认收入的影响，在合同变更日调整当期收入。

## （2）具体方法

本公司收入确认的具体方法如下：

### ①商品销售合同

本公司与客户之间的销售商品合同通常仅包含转让商品的履约义务，属于在某一时点履行履约义务。本公司通常在综合考虑了下列因素的基础上，以控制权转移时点确认收入：取得商品的现时收款权利、商品所有权上的主要风险和报酬的转移、客户接受该商品。

本公司在房屋完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，并办理房屋移交手续时，确认销售收入的实现。

### ②提供服务合同

本公司与客户之间的提供服务合同通常包含物业服务等履约义务，由于本公司履约的同时客户即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，在服务提供期间平均分摊确认。

同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法的情况

## 38、合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同而发生的成本，在同时满足下列条件时作为合同履约成本确认为一项资产：

①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本。

②该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源。

③该成本预期能够收回。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销；但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的，本公司将其在发生时计入当期损益。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司将对于超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失，并进一步考虑是否应计提亏损合同有关的预计负债：

①因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

②为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

上述资产减值准备后续发生转回的，转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

确认为资产的合同履约成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“存货”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

确认为资产的合同取得成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“其他流动资产”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

### 39、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。

#### ④政府补助退回



已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

#### 40、递延所得税资产/递延所得税负债

#### 41、租赁

##### (1) 作为承租方租赁的会计处理方法

在租赁期开始日，本公司将租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁认定为低价值资产租赁。本公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。

对于所有短期租赁和低价值资产租赁，本公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

除上述采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，在租赁期开始日，公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

##### ①使用权资产

使用权资产，是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

- 租赁负债的初始计量金额；
- 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- 承租人发生的初始直接费用；
- 承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本公司按照预计负债的确认标准和计量方法对该成本进行确认和计量，详见附注三、25。前述成本属于为生产存货而发生的将计入存货成本。

使用权资产折旧采用年限平均法分类计提。对于能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产预计剩余使用寿命内，根据使用权资产类别和预计净残值率确定折旧率；对于无法合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内，根据使用权资产类别确定折旧率。

类别	预计折旧年限（年）	年折旧率（%）	净残值率（%）
房屋及建筑物	35-50	1.90-2.77	3-5
运输设备	5-8	11.88-19.40	3-5
其他设备	3-5	19.00-32.33	3-5

## ②租赁负债

租赁负债应当按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括以下五项内容：

- 固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；
- 行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；
- 根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。

计算租赁付款额现值时采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额与其现值之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期各个期间内按照确认租赁付款额现值的折现率确认利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。

## (2) 作为出租方租赁的会计处理方法

在租赁开始日，本公司将实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁划分为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

### ①经营租赁

本公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁收款额确认为租金收入，发生的初始直接费用予以资本化并按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。本公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

### ②融资租赁

在租赁开始日，本公司按照租赁投资净额(未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和)确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。在租赁期的各个期间，本公司按照租赁内含利率计算并确认利息收入。

本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

## 42、其他重要的会计政策和会计估计

### (1) 重要会计政策变更

①执行《企业会计准则解释第 16 号》中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”

2022 年 11 月 30 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会[2022]31 号，以下简称解释 16 号），其中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”内容自 2023 年 1 月 1 日起施行。执行解释 16 号的该项规定对本公司报告期内财务报表未产生重大影响。

②本公司按照《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（2023 年修订）》（证监会公告[2023]65 号）的规定重新界定 2022 年度非经常性损益，将使得 2022 年度扣除所得税后的非经常性损益净额减少 3,925,440.23 元，其中归属于公司普通股股东的非经常性损益净额减少 2,849,009.88 元，归属于少数股东的非经常性损益净额减少 1,076,430.35 元。2022 年度受影响的非经常性损益项目主要有：计入当期损益的政

府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外项目减少 3,925,440.23 元。

## (2) 重要会计估计变更

本报告期内，本公司无重大会计估计变更。

## 43、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

单位：元

会计政策变更的内容和原因	受重要影响的报表项目名称	影响金额
2022 年 11 月 30 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会[2022]31 号，以下简称解释 16 号），其中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”内容自 2023 年 1 月 1 日起施行。执行解释 16 号的该项规定对本公司报告期内财务报表未产生重大影响。	无	0.00
本公司按照《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（2023 年修订）》（证监会公告[2023]65 号）的规定重新界定 2022 年度非经常性损益，将使得 2022 年度扣除所得税后的非经常性损益净额减少 3,925,440.23 元，其中归属于公司普通股股东的非经常性损益净额减少 2,849,009.88 元，归属于少数股东的非经常性损益净额减少 1,076,430.35 元。2022 年度受影响的非经常性损益项目主要有：计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外项目减少 3,925,440.23 元。	计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	3,925,440.23

### (2) 重要会计估计变更

适用 不适用

### (3) 2023 年起首次执行新会计准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

适用 不适用

## 44、其他

## 六、税项

## 1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	3%、5%、6%、9%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税额	5%、7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	按超率累进税率 30%—60%
教育费附加	实际缴纳的流转税额	3%
地方教育费附加	实际缴纳的流转税额	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、税务总局联合下发《关于实施小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2021 年第 12 号），自 2021 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，对小型微利企业应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 12.5% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 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。

根据财政部、税务总局联合下发《关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 6 号）自 2023 年 1 月 1 日至 2024 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。

本公司子公司安徽琥珀房屋租赁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	21,278.70	66,468.57
银行存款	3,745,719,749.21	4,581,766,558.89
其他货币资金	580,610,042.21	119,444,900.61
合计	4,326,351,070.12	4,701,277,928.07

其他说明：

其他货币资金期末余额中 26,655,995.66 元系银行按揭保证金；2,958,096.00 元系保函保证金；547,444,435.64 元系预售资金监管户；3,551,514.91 元系其他被冻结款项。除此之外，期末货币资金中无其他因抵押、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
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	40,034,191.80	
其中：		
其中：		
合计	40,034,191.80	

其他说明：

期末交易性金融资产较期初增加 40,034,191.80 元，主要系大额存单凭证增加所致。

### 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
银行承兑票据	5,567,580.00	2,599,440.00
合计	5,567,580.00	2,599,440.00

## (2) 按坏账计提方法分类披露

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：										
按组合计提坏账准备的应收票据	5,567,580.00	100.00%			5,567,580.00	2,599,440.00	100.00%			2,599,440.00
其中：										
组合 1										
组合 2	5,567,580.00	100.00%			5,567,580.00	2,599,440.00	100.00%			2,599,440.00
合计	5,567,580.00	100.00%			5,567,580.00	2,599,440.00	100.00%			2,599,440.00

如是按照预期信用损失一般模型计提应收票据坏账准备：

适用 不适用

## (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	

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

## (4) 期末公司已质押的应收票据

单位：元

项目	期末已质押金额

## (5) 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

## (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) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	274,151,317.90	281,477,408.01
1 至 2 年	22,082,139.80	7,600,946.12
2 至 3 年	1,013,005.73	1,070,843.94
3 年以上	9,923,794.85	11,363,181.24
3 至 4 年	722,343.74	4,142,000.52
4 至 5 年	2,840,149.47	546,926.22
5 年以上	6,361,301.64	6,674,254.50
合计	307,170,258.28	301,512,379.31

### (2) 按坏账计提方法分类披露

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	
按单项计提坏账准备的应收账款	8,400,586.37	2.73%	8,400,586.37	100.00%		6,814,507.01	2.26%	6,814,507.01	100.00%	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	298,769,671.91	97.27%	18,438,267.56	6.17%	280,331,404.35	294,697,872.30	97.74%	18,323,521.74	6.22%	276,374,350.56
其中：										
组合 1										
组合 2	298,769,671.91	97.27%	18,438,267.56	6.17%	280,331,404.35	294,697,872.30	97.74%	18,323,521.74	6.22%	276,374,350.56
合计	307,170	100.00%	26,838,	8.74%	280,331	301,512	100.00%	25,138,	8.34%	276,374



	, 258.28		853.93		, 404.35	, 379.31		028.75		, 350.56
--	----------	--	--------	--	----------	----------	--	--------	--	----------

按单项计提坏账准备：8,400,586.37

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
安徽博泉电子科技有限公司	4,139,480.32	4,139,480.32	4,139,480.32	4,139,480.32	100.00%	预计无法收回
安徽泰坤建设工程项目管理 有限公司			1,068,417.41	1,068,417.41	100.00%	预计无法收回
安徽杭城建设投资 有限公司			825,784.00	825,784.00	100.00%	预计无法收回
合肥市瑞桀食品 有限公司	667,260.10	667,260.10	667,260.10	667,260.10	100.00%	预计无法收回
安徽真率科技 有限公司	410,720.00	410,720.00	410,720.00	410,720.00	100.00%	预计无法收回
合肥三川自控 工程有限责任 公司	326,400.00	326,400.00				预计无法收回
安徽亿通标识 有限公司	285,030.00	285,030.00	285,030.00	285,030.00	100.00%	预计无法收回
安徽豪雅服饰 有限公司	194,172.00	194,172.00	194,172.00	194,172.00	100.00%	预计无法收回
巢湖市鲁晨服 饰有限公司	142,800.00	142,800.00	142,800.00	142,800.00	100.00%	预计无法收回
安徽思和碳制 热生物科技有 限公司	105,923.70	105,923.70	105,923.70	105,923.70	100.00%	预计无法收回
合肥镭士客微 电路有限公司	98,358.21	98,358.21	98,358.21	98,358.21	100.00%	预计无法收回
安徽轩鑫电子 有限责任公 司			92,875.44	92,875.44	100.00%	预计无法收回
阜阳市利德丰 时装有限公 司	72,800.00	72,800.00	72,800.00	72,800.00	100.00%	预计无法收回
巢湖金禾印刷 包装有限公 司	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	100.00%	预计无法收回
巢湖市安信鞋 业有限公司	64,896.00	64,896.00				预计无法收回
安徽省楚汉食 品有限公司	55,471.71	55,471.71	58,167.03	58,167.03	100.00%	预计无法收回
阜阳徽隆电动 车销售有限 公司	52,650.00	52,650.00	52,650.00	52,650.00	100.00%	预计无法收回
庐江县产业投 资有限公司	52,500.00	52,500.00	52,500.00	52,500.00	100.00%	预计无法收回
合肥黑镜科技 有限公司	44,660.36	44,660.36	28,533.02	28,533.02	100.00%	预计无法收回
巢湖婴航商贸 有限公司	28,427.79	28,427.79				预计无法收回
上海加泰生物 科技有限公司			24,007.36	24,007.36	100.00%	预计无法收回
巢湖鲁晨服饰 有限公司			8,150.96	8,150.96	100.00%	预计无法收回
庐江县友邦鞋 业有限公司	2,956.82	2,956.82	2,956.82	2,956.82	100.00%	预计无法收回

合计	6,814,507.01	6,814,507.01	8,400,586.37	8,400,586.37		
----	--------------	--------------	--------------	--------------	--	--

按组合计提坏账准备：18,438,267.56

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	273,078,697.26	13,653,934.89	5.00%
1 至 2 年	21,980,018.82	2,198,001.87	10.00%
2 至 3 年	623,112.39	186,933.72	30.00%
3 至 4 年	337,595.42	168,797.70	50.00%
4 至 5 年	2,598,243.22	2,078,594.58	80.00%
5 年以上	152,004.80	152,004.80	100.00%
合计	298,769,671.91	18,438,267.56	

确定该组合依据的说明：

按组合计提坏账准备的确认标准及说明见附注。

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备：

适用 不适用

### (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	
应收账款坏账准备	25,138,028.75	2,136,676.31	435,851.13			26,838,853.93
合计	25,138,028.75	2,136,676.31	435,851.13			26,838,853.93

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	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性

### (4) 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：

## (5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
合肥庐阳科技创新集团有限公司	149,165,365.00		149,165,365.00	41.51%	7,458,268.25
安徽巢湖经济开发区管理委员会	56,730,295.62		56,730,295.62	15.79%	2,836,514.78
安徽金荣能源科技集团有限公司	34,604,153.00		34,604,153.00	9.63%	1,730,207.65
肥西县高店乡人民政府	9,925,150.00	11,811,494.92	21,736,644.92	6.05%	1,176,313.28
蚌埠市高铁工贸园区投资发展有限公司	16,887,419.60		16,887,419.60	4.70%	1,688,741.96
合计	267,312,383.22	11,811,494.92	279,123,878.14	77.68%	14,890,045.92

## 6、合同资产

## (1) 合同资产情况

单位：元

项目	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
代建未结算资产	52,169,806.96	4,014,911.46	48,154,895.50	47,837,396.50	2,548,044.10	45,289,352.40
合计	52,169,806.96	4,014,911.46	48,154,895.50	47,837,396.50	2,548,044.10	45,289,352.40

## (2) 报告期内账面价值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

## (3) 按坏账计提方法分类披露

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：										
按组合计提坏账准备	52,169,806.96	100.00%	4,014,911.46	7.70%	48,154,895.50	47,837,396.50	100.00%	2,548,044.10	5.33%	45,289,352.40
其										

中:										
组合 1	52,169,806.96	100.00%	4,014,911.46	7.70%	48,154,895.50	47,837,396.50	100.00%	2,548,044.10	5.33%	45,289,352.40
组合 2										
合计	52,169,806.96	100.00%	4,014,911.46	7.70%	48,154,895.50	47,837,396.50	100.00%	2,548,044.10	5.33%	45,289,352.40

按组合计提坏账准备: 4,014,911.46

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
代建未结算资产	52,169,806.96	4,014,911.46	7.70%
合计	52,169,806.96	4,014,911.46	

确定该组合依据的说明:

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

#### (4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

单位: 元

项目	本期计提	本期收回或转回	本期转销/核销	原因
合同资产减值准备	1,466,867.36			
合计	1,466,867.36			---

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	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性

其他说明:

#### (5) 本期实际核销的合同资产情况

单位: 元

项目	核销金额

其中重要的合同资产核销情况

单位: 元

单位名称	款项性质	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

合同资产核销说明:

其他说明:

## 7、应收款项融资

## (1) 应收款项融资分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

## (2) 按坏账计提方法分类披露

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：										

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

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）	
2023 年 1 月 1 日余额 在本期				

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

对本期发生损失准备变动的应收款项融资账面余额显著变动的情况说明：

## (3) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

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	转销或核销	其他变动	

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	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
------	---------	------	------	---------------------

其他说明：

## (4) 期末公司已质押的应收款项融资

单位：元

项目	期末已质押金额
----	---------

## (5) 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款项融资

单位：元

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

## (6) 本期实际核销的应收款项融资情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收款项融资核销情况

单位：元

单位名称	款项性质	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
------	------	------	------	---------	-------------

核销说明：

## (7) 应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况

## (8) 其他说明

## 8、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	2,694,694,217.09	2,069,725,089.64
合计	2,694,694,217.09	2,069,725,089.64

## (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) 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

## 4) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

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	转销或核销	其他变动	

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	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
------	---------	------	------	---------------------

其他说明：

## 5) 本期实际核销的应收利息情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收利息核销情况

单位：元

单位名称	款项性质	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
------	------	------	------	---------	-------------

核销说明：

其他说明：

## (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) 按坏账计提方法分类披露

□适用 □不适用

## 4) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

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	转销或核销	其他变动	

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	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性

其他说明：

## 5) 本期实际核销的应收股利情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的应收股利核销情况

单位：元

单位名称	款项性质	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

核销说明：

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	240,469,977.70	230,304,977.67
代收代付款项	38,441,654.17	22,783,345.25
保证金	3,960,048.78	14,497,279.09
备用金及往来款	2,556,920,101.87	1,845,885,780.90
代垫款项	8,138,983.00	8,138,983.00



其他	10,195,461.21	9,716,809.28
合计	2,858,126,226.73	2,131,327,175.19

## 2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内(含1年)	2,603,296,580.68	1,894,062,124.61
1至2年	26,603,366.90	217,490,168.89
2至3年	215,465,735.55	3,942,328.69
3年以上	12,760,543.60	15,832,553.00
3至4年	3,623,336.13	10,879,712.08
4至5年	4,961,305.43	2,339,620.25
5年以上	4,175,902.04	2,613,220.67
合计	2,858,126,226.73	2,131,327,175.19

## 3) 按坏账计提方法分类披露

☑适用 ☐不适用

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	
按单项计提坏账准备	242,513,042.93	8.49%	126,076,679.91	51.99%	116,436,363.02	9,721,494.14	0.46%	9,721,494.14	100.00%	0.00
其中：										
按组合计提坏账准备	2,615,613,183.80	91.51%	37,355,329.73	1.43%	2,578,257,854.07	2,121,605,681.05	99.54%	51,880,591.41	2.45%	2,069,725,089.64
其中：										
组合1										
组合2	2,615,613,183.80	91.51%	37,355,329.73	1.43%	2,578,257,854.07	2,121,605,681.05	99.54%	51,880,591.41	2.45%	2,069,725,089.64
合计	2,858,126,226.73	100.00%	163,432,009.64	5.72%	2,694,694,217.09	2,131,327,175.19	100.00%	61,602,085.55	2.89%	2,069,725,089.64

按单项计提坏账准备：126,076,679.91

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
合肥华侨城实业发展有限公司			232,872,726.04	116,436,363.02	50.00%	预计较难收回

安徽凯源建设集团有限责任公司	8,138,983.00	8,138,983.00	8,138,983.00	8,138,983.00	100.00%	预计无法收回
合肥国能动力技术有限公司	922,440.83	922,440.83	922,440.83	922,440.83	100.00%	预计无法收回
安徽典创电子科技有限公司	394,468.62	394,468.62	394,468.62	394,468.62	100.00%	预计无法收回
庐江县友邦鞋业有限公司	61,456.91	61,456.91	61,456.91	61,456.91	100.00%	预计无法收回
阜阳市利德丰时装有限公司	41,223.65	41,223.65	41,223.65	41,223.65	100.00%	预计无法收回
安徽豪雅服饰有限公司	36,160.35	36,160.35	36,160.35	36,160.35	100.00%	预计无法收回
合肥黑镜科技有限公司	20,965.38	20,965.38	20,965.38	20,965.38	100.00%	预计无法收回
巢湖金禾印刷包装有限公司	13,095.93	13,095.93	13,095.93	13,095.93	100.00%	预计无法收回
安徽思和碳热生物科技有限公司	5,665.91	5,665.91	5,665.91	5,665.91	100.00%	预计无法收回
安徽亿通标识有限公司	4,089.41	4,089.41	4,089.41	4,089.41	100.00%	预计无法收回
武怀军	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	100.00%	预计无法收回
阜阳徽隆电动车销售有限公司	398.25	398.25	398.25	398.25	100.00%	预计无法收回
安徽思唛特电子科技有限公司	368.65	368.65	368.65	368.65	100.00%	预计无法收回
安徽智柜科技发展有限公司	42,997.92	42,997.92				
合肥中晟基业农业科技发展有限责任公司	38,179.33	38,179.33				
合计	9,721,494.14	9,721,494.14	242,513,042.93	126,076,679.91		

按组合计提坏账准备：37,355,329.73

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1年以内	2,593,131,580.65	27,527,852.76	1.06%
1至2年	10,039,835.98	1,003,983.61	10.00%
2至3年	1,182,557.46	354,767.25	30.00%
3至4年	3,602,370.75	1,801,185.40	50.00%
4至5年	4,946,491.27	3,957,193.02	80.00%
5年以上	2,710,347.69	2,710,347.69	100.00%
合计	2,615,613,183.80	37,355,329.73	

确定该组合依据的说明：

## 应收其他款项

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

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）	
2023 年 1 月 1 日余额	51,880,591.41		9,721,494.14	61,602,085.55
2023 年 1 月 1 日余额在本期				
本期计提	-14,525,261.68		116,436,363.02	101,911,101.34
本期转回			81,177.25	81,177.25
2023 年 12 月 31 日余额	37,355,329.73		126,076,679.91	163,432,009.64

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

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

#### 4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

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	转销或核销	其他	
其他应收款坏账准备	61,602,085.55	101,911,101.34	81,177.25			163,432,009.64
合计	61,602,085.55	101,911,101.34	81,177.25			163,432,009.64

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	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性

#### 5) 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：

## 6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：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
华润置地控股有限公司	往来款	1,955,624,248.96	1年以内	68.42%	19,556,242.49
南京市棠悦房地产开发有限公司	往来款	597,593,907.50	1年以内	20.91%	5,975,939.08
合肥华侨城实业发展有限公司	借款	232,872,726.04	3年以内	8.15%	116,436,363.02
安徽凯源建设集团有限责任公司	代垫款项	8,138,983.00	1至2年	0.28%	8,138,983.00
安徽省国招投资有限公司	借款	7,597,251.66	3至5年	0.27%	5,506,236.46
合计		2,801,827,117.16		98.03%	155,613,764.05

## 7) 因资金集中管理而列报于其他应收款

单位：元

其他说明：

## 9、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	1,051,035.54	96.94%	1,421,691.56	98.24%
1至2年	33,212.07	3.06%	5,478.61	0.38%
3年以上			20,000.00	1.38%
合计	1,084,247.61		1,447,170.17	

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	2023年12月31日余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
国网安徽省电力有限公司合肥供电公司	324,809.54	29.96
合肥交投资源开发有限公司	129,716.98	11.96
中国石化销售股份有限公司安徽合肥石油分公司	110,025.78	10.15

单位名称	2023 年 12 月 31 日余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
国网安徽省电力有限公司舒城县供电公司	100,105.28	9.23
滴滴出行科技有限公司	81,153.25	7.48
合计	745,810.83	68.78

其他说明：

## 10、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求

是

### (1) 存货分类

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产的披露要求

按性质分类：

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值
开发成本	20,870,935,9 93.56	218,214,209. 43	20,652,721,7 84.13	18,982,142,9 64.04	163,698.72	18,981,979,2 65.32
开发产品	4,353,184,27 9.93	32,146,171.0 9	4,321,038,10 8.84	4,117,104,28 6.32	30,418,642.0 8	4,086,685,64 4.24
合计	25,224,120,2 73.49	250,360,380. 52	24,973,759,8 92.97	23,099,247,2 50.36	30,582,340.8 0	23,068,664,9 09.56

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
琥珀御宾府				670,747,781.97	891,317,701.56		220,569,919.59		41,005,223.22		
琥珀东澜赋				787,477,252.85	866,372,545.25		78,895,292.40		13,047,180.56	5,288,930.56	
琥珀晴川里				1,054,751,632.02	1,109,426,085.94		54,674,453.92		10,031,233.51		
琥珀观山悦				970,820,314.12			216,913,392.10	1,187,733,706.22	3,984,146.67	3,645,946.67	
琥珀东樾里				1,632,614,18	259,984,769.		282,850,326.	1,655,479,73	90,013,419.6	37,828,729.2	

			2.87	41		34	9.80	6	4	
琥珀菁华里			1,107,946.54 2.06			175,902,262.27	1,283,848.80 4.33	5,654,942.25	5,654,942.25	
琥珀庆丰里			354,067,408.67			213,920,684.59	567,988,093.26	14,795,093.07	10,084,268.07	
龙川宸园			4,603,865.76 9.60	2,446,174.37 7.83		846,311,848.17	3,004,003.23 9.94	134,987,804.26	37,288,278.23	
包河万象汇			556,169,368.58			459,140,647.46	1,015,310.01 6.04	47,372,955.36	35,809,359.60	
南郢一期安置点			60,284,233.29			246,805,116.42	307,089,349.71			
灯塔三期安置点			43,292,997.52			163,623,172.04	206,916,169.56			
古埂安置点			27,668,777.12			100,668,071.50	128,336,848.62			
芮祠四期安置点			13,485,879.28			260,483,583.30	273,969,462.58			
新四十埠家园三期安置点			1,602,693.43			215,137,103.57	216,739,797.00			
琥珀云台雅居			1,584,722.09 4.54			113,017,884.74	1,697,739.97 9.28	21,029,430.50	16,991,930.50	
凤起云台花园			2,792,043.73 7.98			217,345,647.51	3,009,389.38 5.49	42,219,722.65	34,486,389.33	
琥珀春树里			599,724,621.54			243,962,585.40	843,687,206.94	1,612,970.84	1,612,970.84	
琥珀栖云里			407,476,261.97			111,067,726.19	518,543,988.16	149,115.42	149,115.42	
望云瑞园						3,879,001.50 6.84	3,879,001.50 6.84	42,621,972.29	42,621,972.29	
合肥智慧产业园			153,258,331.08	108,775,215.35	30,511,253.33	12,705,344.66	26,677,207.06			
合肥科技创新园			55,600,582.35	267,534,457.74		222,960,881.71	11,027,006.32			
定远创智产业园			1,886,432.95				1,886,432.95			
庐阳创智天地产业园			185,576,330.81	308,727,080.23		233,120,246.58	109,969,497.16	18,147,408.34	1,315,961.11	
寿县临			1,594,				1,594,			

港新兴产业园				028.14				028.14			
舒城中小企业园				5,600,221.48				5,600,221.48			
农科院代建项目				42,959,917.59	46,235,336.54		3,275,418.95				
中国（合肥）国际智能语音产业园一期孵化园				811,092.93			967,012.08	1,778,105.01			
肥西县经济开发区繁华大道标准化厂房项目							234,182.90	234,182.90			
长临河科创小镇（启动区）				2,711,155.00	16,826,734.19		15,436,333.91	1,320,754.72			
金融城项目				571,520,367.78	446,433,282.10		105,674,898.96	230,761,984.64	10,330,819.43	4,214,437.50	
高新智谷项目				251,334,451.52	375,340,244.08		222,997,979.36	98,992,186.80	7,107,817.38	6,622,150.72	
琥珀尚阳里				440,528,503.00			107,464,607.55	547,993,110.55	2,259,227.09	2,134,613.87	
北城智谷							37,323,982.06	37,323,982.06			
合计	--	--		18,982,142,964.04	7,143,147,830.22	30,511,253.33	9,062,452,113.07	20,870,935,993.56	506,370,482.50	245,749,996.20	--

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		5,819,428.51		480,793.74	5,338,634.77		
蚌埠琥珀花园		10,184,361.21		8,982,289.88	1,202,071.33		
世纪阳光花园		8,218,989.34			8,218,989.34		
琥珀五环城		12,969,156.50		250,000.09	12,719,156.41		
琥珀蜀熙府		24,918,560		3,073,289.	21,845,271		

		.86		56	.30		
琥珀御宾府		522,718,74 8.07	891,317,70 1.56	1,300,824, 792.83	113,211,65 6.80		
琥珀东华府		80,710,222 .70		7,248,611. 75	73,461,610 .95		
琥珀晴川里		982,285,08 0.42	1,109,426, 085.94	1,649,657, 732.67	442,053,43 3.69		
蚌埠琥珀新 天地		36,660,066 .26		6,921,737. 60	29,738,328 .66		
广德琥珀新 天地		2,727,605. 04		71,779.08	2,655,825. 96		
琥珀瑞安家 园		3,011,523. 12	3,840,000. 00	2,091,523. 12	4,760,000. 00		
宣城琥珀新 天地		28,926,342 .97		6,147,182. 98	22,779,159 .99		
巢湖琥珀新 天地		30,827,655 .07		1,059,536. 08	29,768,118 .99		
琥珀云台		59,594,332 .42		16,777,011 .30	42,817,321 .12		
琥珀名郡		95,661,120 .42		8,796,099. 30	86,865,021 .12		
琥珀东澜赋		361,742,96 8.81	866,372,54 5.25	530,106,87 4.24	698,008,63 9.82		
琥珀庄园		9,202,287. 85		1,178,200. 62	8,024,087. 23		
三亚琥珀假 日天地		95,585,173 .84		47,167,591 .54	48,417,582 .30		
琥珀东樾里			259,984,76 9.41	111,595,32 2.41	148,389,44 7.00		
龙川宸园			2,446,174, 377.83	2,352,418, 756.72	93,755,621 .11		
巢湖科技创 新园		39,364,684 .82		7,020,061. 27	32,344,623 .55		
巢湖花山工 业园		9,180,187. 15		1,868,502. 70	7,311,684. 45		
阜阳中小企 业园		11,535,124 .09		6,103,240. 10	5,431,883. 99		
寿县临港新 兴产业园		32,909,222 .67		2,746,105. 30	30,163,117 .37		
立恒工业广 场二期		7,345,945. 40			7,345,945. 40		
合肥创新科 技园一期		118,266,73 5.65		74,354,506 .74	43,912,228 .91		
合肥创新科 技园二期			267,534,45 7.74	37,665,838 .83	229,868,61 8.91		
庐阳创智天 地产业园		289,400,89 6.79	308,727,08 0.23	166,789,48 8.68	431,338,48 8.34		
颍上皖北科 技园		15,189,808 .86		6,075,277. 53	9,114,531. 33		
定远创智产 业园		16,534,169 .86		16,534,169 .86			
庐江科技产 业园		16,014,659 .71		2,607,318. 12	13,407,341 .59		
庐江创新产 业园		3,220,336. 35			3,220,336. 35		
舒城中小企 业园		2,369,393. 81			2,369,393. 81		



农科院代建项目			46,235,336.54	46,235,336.54		
合肥智慧产业园		324,964,192.00	108,775,215.35	38,277,574.97	395,461,832.38	
蚌埠龙子湖中小企业产业园		4,417,945.93		4,417,945.93		
临庐新兴产业园		1,555,185.79			1,555,185.79	
立恒工业广场D区		29,676,851.54		16,347,509.25	13,329,342.29	
长临河科创小镇(启动区)		338,554,602.91	16,826,734.19	52,598,546.72	302,782,790.38	
金融城项目		115,695,573.46	446,433,282.10	148,177,406.55	413,951,449.01	
淮南现代制造业及双创平台项目		77,444,274.54		13,219,206.71	64,225,067.83	
蜀山慧谷环境产业园		164,840,567.52		61,966,461.69	102,874,105.83	
高新智谷一期		126,860,304.06	375,340,244.08	153,054,213.61	349,146,334.53	
合计	--	4,117,104,286.32	7,146,987,830.22	6,910,907,836.61	4,353,184,279.93	

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) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

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	163,698.72	218,050,510.71				218,214,209.43	
开发产品	30,418,642.08	8,391,370.67		6,663,841.66		32,146,171.09	
合计	30,582,340.80	226,441,881.38		6,663,841.66		250,360,380.52	

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		
世纪阳光花园	8,147,869.34					8,147,869.34	
琥珀名城	3,279,428.51			561,529.74		2,717,898.77	
琥珀御宾府	2,249,506.69			258,691.16		1,990,815.53	

蚌埠琥珀花园	3,915,778.15			3,915,778.15		0.00	
蚌埠琥珀新天地	2,995,589.93			671,665.03		2,323,924.90	
宣城琥珀新天地		1,593,597.51				1,593,597.51	
琥珀名郡	6,082,777.06			69,820.33		6,012,956.73	
巢湖琥珀云台	495,743.85			188,895.26		306,848.59	
巢湖琥珀新天地	1,287,894.86			3,428.57		1,284,466.29	
琥珀观山悦		36,686,205.21				36,686,205.21	
琥珀菁华里		82,369,035.52				82,369,035.52	
琥珀庆丰里		51,749,560.95				51,749,560.95	
琥珀东樾里		47,245,709.03				47,245,709.03	
颍上皖北科技园	630,908.99	-	630,908.99			0.00	
舒城中小企 业园	293,675.01					293,675.01	
定远创智产 业园	759,050.29			759,050.29		0.00	
阜阳中小企 业园	444,118.12			234,983.13		209,134.99	
金融城项目		7,428,682.15				7,428,682.15	
合计	30,582,340.80	226,441,881.38		6,663,841.66		250,360,380.52	

### (3) 存货期末余额中利息资本化率的情况

项目名称	2022年12月31日	本期增加	本期减少	2023年12月31日	本期确认资本化金额的资本化率(%)
琥珀御宾府	14,034,292.63	-	14,034,292.63	-	—
琥珀晴川里	4,010,956.48	-	4,010,956.48	-	—
琥珀观山悦	338,200.00	3,645,946.67	-	3,984,146.67	3.56
琥珀东澜赋	5,906,145.83	5,288,930.56	11,195,076.39	-	4.65
琥珀东樾里	52,184,690.42	37,828,729.24	13,658,938.69	76,354,480.97	4.37
琥珀菁华里	-	5,654,942.25	-	5,654,942.25	3.10
琥珀庆丰里	4,710,825.00	10,084,268.07	-	14,795,093.07	3.97
龙川宸园	97,699,526.03	37,288,278.23	50,630,788.92	84,357,015.34	3.14
包河万象汇	11,563,595.76	35,809,359.60	-	47,372,955.36	4.53
琥珀云台雅居	4,037,500.00	16,991,930.50	-	21,029,430.50	3.40

凤起云台花园	7,733,333.32	34,486,389.33	-	42,219,722.65	3.20
琥珀春树里	-	1,612,970.84	-	1,612,970.84	3.00
琥珀栖云里	-	149,115.42	-	149,115.42	3.00
望云瑞园	-	42,621,972.29	-	42,621,972.29	6.98
庐阳创智天地产业园	16,831,447.23	1,315,961.11	-	18,147,408.34	4.65
金融城项目	6,116,381.93	4,214,437.50	10,330,819.43	-	3.48
高新智谷项目	485,666.66	6,622,150.72	1,513,606.85	5,594,210.53	6.38
琥珀尚阳里	124,613.22	2,134,613.87	-	2,259,227.09	3.76
合计	225,777,174.51	245,749,996.20	105,374,479.39	366,152,691.32	

#### (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
琥珀观山悦	776,000,000.00	776,000,000.00	贷款抵押
琥珀东樾里	1,229,438,887.00	1,229,438,887.00	贷款抵押
琥珀菁华里	896,844,172.00	896,844,171.00	贷款抵押
琥珀庆丰里	188,679,712.00	187,203,744.00	贷款抵押
龙川宸园	2,577,160,857.00		贷款抵押
琥珀云台雅居	1,470,000,000.00	1,470,000,000.00	贷款抵押
凤起云台花园	2,620,000,000.00	2,620,000,000.00	贷款抵押
琥珀春树里		518,010,209.00	贷款抵押
琥珀栖云里		395,465,367.00	贷款抵押
望云瑞园		3,150,153,031.11	贷款抵押
合肥金融城	119,047,954.94	115,563,647.32	贷款抵押
合肥高新智谷	28,064,256.00	28,064,256.00	贷款抵押
琥珀尚阳里		409,723,350.00	贷款抵押
合计	9,905,235,838.94	11,796,466,662.43	

#### 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

## (1) 一年内到期的债权投资

□适用 □不适用

## (2) 一年内到期的其他债权投资

□适用 □不适用

## 13、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本	98,259,854.20	55,902,742.70
预交企业所得税	423,281,806.96	417,963,775.77
预交增值税	633,009,390.00	486,432,872.84
预交土地增值税	218,719,746.99	49,129,727.53
预交城建税及教育费附加	42,240,971.69	25,336,505.94
待抵扣进项税	341,711,891.09	178,473,052.39
预交其他税费	1,571,878.85	1,342,726.18
大额定期存单	317,250,000.00	15,000,000.00
定期存单利息	1,040,407.68	103,397.26
安置房土地款	1,112,573,555.00	491,025,411.00
合计	3,189,659,502.46	1,720,710,211.61

其他说明：

期末其他流动资产较期初增长 85.37%，主要系本期预交税费及安置房土地款增加所致。

## 14、债权投资

## (1) 债权投资的情况

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

债权投资减值准备本期变动情况

单位：元

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

## (2) 期末重要的债权投资

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	逾期本金	面值	票面利率	实际利率	到期日	逾期本金

## (3) 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）	
2023 年 1 月 1 日余额 在本期				

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

#### （4）本期实际核销的债权投资情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的债权投资核销情况

债权投资核销说明：

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

#### （1）其他债权投资的情况

单位：元

项目	期初余额	应计利息	利息调整	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减值准备	备注
----	------	------	------	----------	------	----	----------	-------------------	----

其他债权投资减值准备本期变动情况

单位：元

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

#### （2）期末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	逾期本金	面值	票面利率	实际利率	到期日	逾期本金

## (3) 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）	
2023 年 1 月 1 日余额 在本期				

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

## (4) 本期实际核销的其他债权投资情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的其他债权投资核销情况

其他债权投资核销说明：

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、其他权益工具投资

单位：元

项目名称	期末余额	期初余额	本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失	本期末累计计入其他综合收益的利得	本期末累计计入其他综合收益的损失	本期确认的股利收入	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
------	------	------	---------------	---------------	------------------	------------------	-----------	---------------------------

本期存在终止确认

单位：元

项目名称	转入留存收益的累计利得	转入留存收益的累计损失	终止确认的原因
------	-------------	-------------	---------

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：

## 17、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	
分期收款销售商品	64,910,269.94	4,572,654.83	60,337,615.11	12,370,805.27	2,546,272.53	9,824,532.74	3.00%-8.00%
未确认融资收益	1,604,755.70		1,604,755.70	723,442.94		723,442.94	
合计	63,305,514.24	4,572,654.83	58,732,859.41	11,647,362.33	2,546,272.53	9,101,089.80	

## (2) 按坏账计提方法分类披露

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：										
按组合计提坏账准备	64,910,269.94	100.00%	4,572,654.83	7.04%	60,337,615.11	12,370,805.27	100.00%	2,546,272.53	20.58%	9,824,532.74
其中：										
组合 1	64,910,269.94	100.00%	4,572,654.83	7.04%	60,337,615.11	12,370,805.27	100.00%	2,546,272.53	20.58%	9,824,532.74
合计	64,910,269.94	100.00%	4,572,654.83	7.04%	60,337,615.11	12,370,805.27	100.00%	2,546,272.53	20.58%	9,824,532.74

按组合计提坏账准备：4,572,654.83

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
组合 1	64,910,269.94	4,572,654.83	7.04%
合计	64,910,269.94	4,572,654.83	

确定该组合依据的说明：

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

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	整个存续期预期信用	整个存续期预期信用	

	损失	损失（未发生信用减值）	损失（已发生信用减值）	
2023年1月1日余额 在本期				

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

### (3) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

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	转销或核销	其他	
长期应收款坏账准备	2,546,272.53	2,026,382.30				4,572,654.83
合计	2,546,272.53	2,026,382.30				4,572,654.83

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	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性

其他说明：

期末长期应收款较期初增长 545.34%，主要系期末应收装修款增加所致。

### (4) 本期实际核销的长期应收款情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的长期应收款核销情况：

单位：元

单位名称	款项性质	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

长期应收款核销说明：

## 18、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	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												
二、联营企业												
庐江和禄房地产开发有限公司	113,255,435.09				-21,311,076.94						91,944,358.15	
合肥华兴空港投资有限公司	340,184,418.52				11,422,503.73						351,606,922.25	
小计	453,439,853.61				-9,888,573.21						443,551,280.40	
合计	453,439,853.61				-9,888,573.21						443,551,280.40	

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

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	1,020,066,260.22			1,020,066,260.22
2. 本期增加金额	222,205,447.63			222,205,447.63
(1) 外购	351,744.67			351,744.67
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	221,853,702.96			221,853,702.96
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额	61,966,098.64			61,966,098.64
(1) 处置	42,189,651.51			42,189,651.51
(2) 其他转出				
(3) 转入在建工程	13,127,875.09			13,127,875.09
(4) 转入固定资产	6,648,572.04			6,648,572.04
4. 期末余额	1,180,305,609.21			1,180,305,609.21
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	104,065,915.48			104,065,915.48
2. 本期增加金额	31,292,887.33			31,292,887.33
(1) 计提或摊销	31,292,887.33			31,292,887.33
3. 本期减少金额	4,250,761.24			4,250,761.24
(1) 处置	3,397,810.76			3,397,810.76
(2) 其他转出				
(2) 转入在建工程	672,489.23			672,489.23
(3) 转入固定资产	180,461.25			180,461.25
4. 期末余额	131,108,041.57			131,108,041.57
三、减值准备				
1. 期初余额	27,878,722.69			27,878,722.69
2. 本期增加金额	18,933,576.73			18,933,576.73
(1) 计提	18,933,576.73			18,933,576.73
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	46,812,299.42			46,812,299.42
四、账面价值				
1. 期末账面价值	1,002,385,268.22			1,002,385,268.22
2. 期初账面价值	888,121,622.05			888,121,622.05

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

单位：元

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	公允价值和处置费用的确定方式	关键参数	关键参数的确定依据
房屋及建筑物	10,430,651.52	9,338,419.92	1,092,231.60	市场法	预计市场价	管理层根据历史经验及对市场发展的预测确定
合计	10,430,651.52	9,338,419.92	1,092,231.60			

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

单位：元

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	预测期的年限	预测期的关键参数	稳定期的关键参数	稳定期的关键参数的确定依据
房屋及建筑物	53,391,983.48	35,550,638.35	17,841,345.13	剩余预计可使用寿命	未来租金		管理层根据历史经验及对市场发展的预测确定
合计	53,391,983.48	35,550,638.35	17,841,345.13				

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

其他说明：

## (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《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第3号——行业信息披露》中房地产的披露要求

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) 转换为投资性房地产并采用公允价值计量

单位：元

项目	转换前核算科目	金额	转换理由	审批程序	对损益的影响	对其他综合收益的影响

## (4) 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	147,290,354.50	123,055,810.96
固定资产清理		
合计	147,290,354.50	123,055,810.96

## (1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	运输设备	其他设备	合计
一、账面原值：				
1. 期初余额	130,126,561.84	14,523,468.16	23,201,148.64	167,851,178.64
2. 本期增加金额	30,812,952.74	212,504.42	2,679,065.07	33,704,522.23
(1) 购置		212,504.42	2,679,065.07	2,891,569.49
(2) 在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
(4) 存货转入	24,164,380.70			24,164,380.70
(5) 投资性房地产转入	6,648,572.04			6,648,572.04
3. 本期减少金额		971,619.00	2,584,702.07	3,556,321.07
(1) 处置或报废		971,619.00	2,584,702.07	3,556,321.07
4. 期末余额	160,939,514.58	13,764,353.58	23,295,511.64	197,999,379.80
二、累计折旧				
1. 期初余额	21,780,620.69	10,042,586.31	12,972,160.68	44,795,367.68
2. 本期增加金额	4,188,670.54	644,474.41	4,288,666.15	9,121,811.10
(1) 计提	4,008,209.29	644,474.41	4,288,666.15	8,941,349.85
(2) 投资性房地产转	180,461.25			180,461.25

入				
3. 本期减少金额		942,470.43	2,265,683.05	3,208,153.48
(1) 处置或 报废		942,470.43	2,265,683.05	3,208,153.48
4. 期末余额	25,969,291.23	9,744,590.29	14,995,143.78	50,709,025.30
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	134,970,223.35	4,019,763.29	8,300,367.86	147,290,354.50
2. 期初账面价值	108,345,941.15	4,480,881.85	10,228,987.96	123,055,810.96

## (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) 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

项目	期末账面价值
----	--------

## (4) 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
合肥智慧产业园 A9 厂房 1 层食堂	3,618,702.54	正在办理
合肥智慧产业园 A9 厂房 4 层	1,718,002.27	正在办理
合肥智慧产业园 A15 厂房 1-2 层	1,584,867.89	正在办理
金融城 D1#自用办公楼	6,341,556.15	正在办理
智谷一期 B1#第 1 层	7,262,054.23	正在办理
智谷一期 B1#第 3 层	8,591,042.60	正在办理
智谷二期 B1#第 2 层	5,876,436.53	正在办理
慧谷环境产业园 1#1-2 层	4,431,224.31	正在办理
创新科技园 A1#1-3 层	18,725,346.14	正在办理

其他说明：

## (5) 固定资产的减值测试情况

□适用 □不适用

## (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
在建工程	18,173,762.58	5,444,848.48
合计	18,173,762.58	5,444,848.48

## (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
装饰工程	18,173,762.58		18,173,762.58	5,444,848.48		5,444,848.48
合计	18,173,762.58		18,173,762.58	5,444,848.48		5,444,848.48

## (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
装饰工程		5,444,848.48	12,728,914.10			18,173,762.58						
合计		5,444,848.48	12,728,914.10			18,173,762.58						

## (3) 本期计提在建工程减值准备情况

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	计提原因
----	------	------	------	------	------

其他说明：

(4) 在建工程的减值测试情况

适用 不适用

(5) 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) 采用成本计量模式的生产性生物资产的减值测试情况

适用 不适用

(3) 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

(1) 使用权资产情况

单位：元

项目		合计
一、账面原值		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 期末余额		
二、累计折旧		

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		
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		
2. 期初账面价值		

**(2) 使用权资产的减值测试情况**□适用 不适用

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				6,549,479.37	6,549,479.37
2. 本期增加金额				11,477,279.18	11,477,279.18
(1) 购置				11,477,279.18	11,477,279.18
(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				18,026,758.55	18,026,758.55
二、累计摊销					
1. 期初余额				4,402,871.29	4,402,871.29
2. 本期增加 金额				1,744,072.31	1,744,072.31
(1) 计 提				1,744,072.31	1,744,072.31
3. 本期减少 金额					
(1) 处 置					
4. 期末余额				6,146,943.60	6,146,943.60
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				11,879,814.95	11,879,814.95
2. 期初账面 价值				2,146,608.08	2,146,608.08

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 0.00%。

## (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：

## (3) 无形资产的减值测试情况

适用 不适用

## 27、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	132,841.35			4,359.21		128,482.14
合计	132,841.35			4,359.21		128,482.14

## (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		
三亚丰乐实业有限公司						
合计						

## (3) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

名称	所属资产组或组合的构成及依据	所属经营分部及依据	是否与以前年度保持一致
----	----------------	-----------	-------------

资产组或资产组组合发生变化

名称	变化前的构成	变化后的构成	导致变化的客观事实及依据
----	--------	--------	--------------

其他说明

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。

## (4) 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

**(5) 业绩承诺完成及对应商誉减值情况**

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内

适用 不适用

其他说明：

**28、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
房屋装修	10,325,743.02	2,731,693.23	3,792,989.48		9,264,446.77
合计	10,325,743.02	2,731,693.23	3,792,989.48		9,264,446.77

其他说明：

**29、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	32,407,258.86	8,101,814.72	31,740,425.62	7,935,106.41
内部交易未实现利润	75,293,134.29	18,823,283.56	89,197,559.11	22,299,389.77
可抵扣亏损	272,183,896.26	68,045,974.06	77,682,884.88	19,420,721.23
信用减值准备	192,401,789.18	48,100,447.31	88,825,524.08	22,206,381.04
递延收益	24,443,399.82	6,110,849.97	25,286,798.03	6,321,699.52
预计负债			717,455.24	179,363.81
广告宣传费	47,098,787.19	11,774,696.80	14,445,899.09	3,611,474.77
合计	643,828,265.60	160,957,066.42	327,896,546.05	81,974,136.55

**(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	5,278,060.12	1,319,515.03	5,460,542.56	1,365,135.64
合同取得成本	93,334,115.60	23,333,528.91	55,902,742.70	13,975,685.69
合计	98,612,175.72	24,653,043.94	61,363,285.26	15,340,821.33

**(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	抵销后递延所得税资	递延所得税资产和负	抵销后递延所得税资
----	-----------	-----------	-----------	-----------

	债期末互抵金额	产或负债期末余额	债期初互抵金额	产或负债期初余额
递延所得税资产	23,333,528.91	137,623,537.51	13,196,588.75	68,777,547.80
递延所得税负债	23,333,528.91	1,319,515.03	13,196,588.75	2,144,232.58

#### (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	230,546,127.37	1,850,822.03
可抵扣亏损	72,839,654.09	24,393,502.97
合计	303,385,781.46	26,244,325.00

#### (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

其他说明：

### 30、其他非流动资产

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
预付长期资产款项				2,282,358.49		2,282,358.49
合计				2,282,358.49		2,282,358.49

其他说明：

### 31、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	580,610,042.21	580,610,042.21	冻结	预售资金监管、银行按揭保证金等				
存货	11,796,466,662.43	11,796,466,662.43	抵押	贷款抵押				
其他流动资产	302,632,010.42	302,632,010.42	质押	贷款质押				
合计	12,679,708,715.06	12,679,708,715.06						

其他说明：

### 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
质押借款	300,000,000.00	
信用借款	200,000,000.00	650,000,000.00
借款利息	580,555.56	1,003,749.98
合计	500,580,555.56	651,003,749.98

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：

### 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，到期未付的原因为。

### 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
工程款、质保金及货款	1,978,884,551.03	1,666,013,146.19
合计	1,978,884,551.03	1,666,013,146.19

#### (2) 账龄超过1年或逾期的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
----	------	-----------

其他说明：

### 37、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付股利	49,000,000.00	
其他应付款	1,842,174,353.68	1,840,744,464.39
合计	1,891,174,353.68	1,840,744,464.39

#### (1) 应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

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
普通股股利	49,000,000.00	
合计	49,000,000.00	

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
关联方款项	249,191,673.55	204,359,829.69
子公司少数股东款项	347,415,092.68	956,203,384.79
办证费	2,048,482.18	24,311,556.06
保证金	51,171,872.22	55,424,398.03
往来款及其他	1,192,347,233.05	600,445,295.82
合计	1,842,174,353.68	1,840,744,464.39

## 2) 账龄超过 1 年或逾期的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因

## 3) 按交易对手方归集的期末余额前五名的其他应付款情况

其他说明：

## 38、预收款项

## (1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收租房款	15,879,580.72	16,619,796.53
合计	15,879,580.72	16,619,796.53

## (2) 账龄超过 1 年或逾期的重要预收款项

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因

## 39、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收售房款	12,525,337,467.94	9,496,086,203.11
预收物业费	13,755,948.03	12,530,422.83
合计	12,539,093,415.97	9,508,616,625.94

账龄超过 1 年的重要合同负债

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
----	------	-----------

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
----	------	------

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产业的披露要求

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	龙川宸园	4,478,834,235.00	2,515,840,483.00	2024年08月31日	98.00%
2	南京琥珀云台	536,612,510.32	2,124,487,065.82	2025年03月31日	97.00%
3	南京风起云台	200,837,178.00	2,739,329,455.00	2025年09月30日	75.00%
4	望云端园		2,017,378,931.75	2026年04月30日	33.00%
5	琥珀春树里		334,368,910.91	2024年12月31日	31.00%

#### 40、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	34,391,711.76	179,388,263.63	175,129,799.28	38,650,176.11
二、离职后福利-设定提存计划		17,213,441.09	17,213,441.09	
合计	34,391,711.76	196,601,704.72	192,343,240.37	38,650,176.11

##### (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	25,589,795.65	141,933,080.28	137,806,015.21	29,716,860.72
2、职工福利费		12,733,734.01	12,733,734.01	
3、社会保险费		10,245,596.07	10,245,596.07	
其中：医疗保险费		9,934,730.11	9,934,730.11	
工伤保险费		310,865.96	310,865.96	
4、住房公积金		10,468,954.52	10,468,954.52	
5、工会经费和职工教育经费	8,801,916.11	4,006,898.75	3,875,499.47	8,933,315.39
合计	34,391,711.76	179,388,263.63	175,129,799.28	38,650,176.11



## (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		16,715,722.88	16,715,722.88	
2、失业保险费		497,718.21	497,718.21	
合计		17,213,441.09	17,213,441.09	

其他说明：

## 41、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	5,215,937.04	23,196,322.02
企业所得税	54,602,014.61	86,153,627.20
城市维护建设税	9,793,690.75	6,646,339.19
土地增值税	380,254,328.05	488,273,165.28
土地使用税	6,172,999.71	9,140,588.76
其他税种	10,016,808.38	11,062,813.91
合计	466,055,778.54	624,472,856.36

其他说明：

## 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
一年内到期的长期借款	762,934,117.65	1,060,940,000.00
一年内到期的应付债券	401,343,333.33	301,162,500.00
1年内到期的其他非流动负债		76,000,000.00
长期借款利息	992,861.32	1,243,683.38
其他非流动负债借款利息		105,661.11
合计	1,165,270,312.30	1,439,451,844.49

其他说明：

## 44、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	1,125,957,873.15	850,374,766.60
合计	1,125,957,873.15	850,374,766.60

短期应付债券的增减变动：

单位：元

债券名称	面值	票面利率	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	是否违约
合计													

其他说明：

期末其他流动负债较期初增长 32.41%，主要系本期预收售房款待转销项税额增加所致。

## 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	3,599,908,891.62	4,327,500,000.00
保证借款	3,056,183,054.75	3,192,864,161.26
信用借款	580,000,000.00	400,000,000.00
借款利息	8,519,111.76	10,010,910.61
一年内到期的长期借款	-763,926,978.97	-1,062,183,683.38
合计	6,480,684,079.16	6,868,191,388.49

长期借款分类的说明：

其他说明，包括利率区间：

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	年利率 (%)	金额
中国民生银行合肥分行营业部	2021/12/14	2026/12/14	人民币	5.00	220,000,000.00
中国民生银行合肥分行营业部	2021/12/24	2026/12/24	人民币	5.00	220,000,000.00
中国民生银行合肥分行营业部	2022/1/18	2027/1/18	人民币	5.00	500,000,000.00
中国民生银行合肥包河支行	2022/12/19	2024/12/19	人民币	4.30	400,000,000.00
中国民生银行合肥包河支行	2023/3/27	2025/3/26	人民币	5.00	100,000,000.00
中国民生银行合肥包河支行	2023/12/11	2025/12/10	人民币	4.75	80,000,000.00
交通银行蚌埠分行	2022/9/9	2025/9/9	人民币	3.56	18,000,000.00

交通银行蚌埠分行	2023/1/12	2026/5/5	人民币	3.56	24,000,000.00
交通银行蚌埠分行	2023/6/26	2026/5/5	人民币	3.56	48,000,000.00
华夏银行合肥包河支行	2022/5/11	2024/5/11	人民币	4.65	115,000,000.00
中国建设银行蜀山支行	2022/1/14	2047/1/13	人民币	3.85	190,000,000.00
中国民生银行肥东支行	2023/6/29	2026/6/28	人民币	3.82	414,000,000.00
中国建设银行合肥习友路支行	2023/1/11	2025/12/31	人民币	3.10	45,000,000.00
中国工商银行银河支行	2023/1/12	2025/12/31	人民币	3.10	50,000,000.00
中国工商银行银河支行	2023/5/12	2025/12/31	人民币	3.10	11,300,000.00
中国工商银行银河支行	2023/5/26	2025/12/31	人民币	3.10	43,700,000.00
中国民生银行合肥分行	2023/1/10	2025/12/31	人民币	3.10	25,000,000.00
中国邮政储蓄银行合肥市分行	2023/1/12	2025/12/31	人民币	3.10	25,000,000.00
徽商银行合肥蜀山支行	2022/6/23	2025/6/23	人民币	4.15	198,500,000.00
徽商银行合肥蜀山支行	2022/9/27	2025/6/23	人民币	3.50	29,500,000.00
徽商银行合肥蜀山支行	2023/6/15	2025/6/23	人民币	3.50	34,500,000.00
工银安盛资产管理有限公司	2022/9/19	2030/9/19	人民币	4.53	300,000,000.00
工银安盛资产管理有限公司	2022/9/29	2030/9/29	人民币	4.53	740,000,000.00
工银安盛资产管理有限公司	2022/9/29	2030/9/29	人民币	4.53	440,000,000.00
交通银行江苏省分行	2022/10/26	2025/12/10	人民币	3.40	98,000,000.00
上海浦发银行南京新街口支行	2023/10/31	2025/10/24	人民币	3.40	152,000,000.00
中国建设银行南京鼓楼支行	2022/9/7	2025/9/4	人民币	3.20	207,530,000.00
中国建设银行南京鼓楼支行	2023/3/21	2025/9/4	人民币	2.80	238,000,000.00
中国农业银行南京分行	2022/9/7	2025/4/21	人民币	3.20	42,892,758.62
中国农业银行南京分行	2022/9/7	2025/10/21	人民币	3.20	165,517,241.38
中国农业银行南京分行	2023/1/1	2025/9/4	人民币	2.80	27,590,000.00
中国银行南京珠江路支行	2022/9/7	2025/9/4	人民币	2.90	82,758,620.69
中国银行南京珠江路支行	2023/4/3	2025/9/4	人民币	2.90	114,471,379.31
中国建设银行合肥习友路支行	2023/12/25	2026/12/24	人民币	3.00	5,330,000.00
兴业银行合肥分行营业部	2023/11/17	2026/11/16	人民币	3.00	38,935,000.00
中国民生银行合肥分行营业部	2023/6/20	2026/1/12	人民币	3.00	45,890,000.00
中国民生银行合肥分行营业部	2023/6/25	2026/1/12	人民币	3.00	24,890,000.00
中国农业银行合肥包河区支行	2023/10/31	2026/8/8	人民币	2.60	300,000,000.00
中国银行合肥包河支行	2023/10/31	2026/8/9	人民币	2.60	250,000,000.00
上海浦发银行合肥四牌楼支行	2023/10/31	2026/8/8	人民币	2.60	250,000,000.00

合肥科技农村商业银行经开区支行	2022/12/2	2025/12/1	人民币	3.45	101,150,000.00
农发基础设施基金有限公司	2022/10/12	2024/10/12	人民币	3.10	120,000,000.00
中国工商银行合肥市庐东支行	2021/12/24	2036/12/24	人民币	4.00	130,000,000.00
中国工商银行合肥市庐东支行	2022/6/13	2037/6/13	人民币	3.85	43,840,000.00
中国建设银行合肥庐阳支行	2023/1/11	2026/1/10	人民币	3.19	92,606,698.09
合肥科技农村商业银行经开区支行	2021/6/29	2026/6/29	人民币	4.75	162,500,200.00
中国工商银行合肥和平路支行	2020/7/1	2025/5/20	人民币	3.98	42,900,000.00
中国农业银行合肥蜀山区支行	2021/12/20	2033/12/19	人民币	3.35	83,293,054.75
中国银行合肥分行	2022/5/31	2033/5/31	人民币	3.75	144,496,993.53
合计	—	—	—	—	7,236,091,946.37

#### 46、应付债券

##### (1) 应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额
22 合肥城建 MTN001	113,620,489.63	113,312,090.80
23 合肥城建 MTN001	345,188,244.74	
20 合肥工科 MTN001		301,162,500.00
21 合肥工科 MTN001	401,343,333.33	401,343,333.33
一年内到期的应付债券	-401,343,333.33	-301,162,500.00
合计	458,808,734.37	514,655,424.13

##### (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	票面利率	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	本期增加溢折价	期末余额	是否违约
22 合肥城建 MTN001	110,000,000.00	4.49%	2022/3/11	3 年	110,000,000.00	113,312,090.80		4,939,000.00	308,398.83	4,939,000.00		113,620,489.63	否
23 合肥城建 MTN001	336,000,000.00	3.95%	2023/3/22	2 年	336,000,000.00		336,000.00	10,363,068.49	727,063.02		1,901,886.77	345,188,244.74	否
20 合肥工科 MTN001	300,000,000.00	4.50%	2020/12/9	3 年	300,000,000.00	301,162,500.00		12,337,500.00		313,500.00			否

21 合肥工 科 MTN00 1	400,0 00,00 0.00	3.90%	2021/ 11/30	3 年	400,0 00,00 0.00	401,3 43,33 3.33		15,60 0,000 .00		15,60 0,000 .00		401,3 43,33 3.33	否
合计	——				1,146 ,000, 000.0 0	815,8 17,92 4.13	336,0 00,00 0.00	43,23 9,568 .49	1,035 ,461. 85	334,0 39,00 0.00	- 1,901 ,886. 77	860,1 52,06 7.70	——

### (3) 可转换公司债券的说明

### (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：

## 47、租赁负债

单位：元

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

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
其他	712,521.17	717,455.24	交房违约赔款
合计	712,521.17	717,455.24	

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
政府补助	25,286,798.03	5,599,470.00	6,442,868.21	24,443,399.82	项目建设补助
合计	25,286,798.03	5,599,470.00	6,442,868.21	24,443,399.82	--

其他说明：

## 52、其他非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
合肥市工业投资控股有限公司		76,000,000.00
借款利息		105,661.11
一年内到期的其他非流动负债		-76,105,661.11

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	803,291,894.00						803,291,894.00

其他说明：

## 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）	1,792,491,348.68			1,792,491,348.68
其他资本公积	182.32			182.32
合计	1,792,491,531.00			1,792,491,531.00

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	401,645,947.00			401,645,947.00
任意盈余公积	132,465,232.55			132,465,232.55
合计	534,111,179.55			534,111,179.55



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	3,283,816,252.42	3,132,559,861.18
调整后期初未分配利润	3,283,816,252.42	3,132,559,861.18
加：本期归属于母公司所有者的净利润	219,414,836.46	334,324,543.79
减：提取法定盈余公积		102,738,963.15
应付普通股股利	40,164,594.70	80,329,189.40
期末未分配利润	3,463,066,494.18	3,283,816,252.42

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	7,865,884,263.76	6,368,626,929.94	3,968,884,931.26	2,935,800,716.90
其他业务	31,534,724.65	11,600,639.47	56,999,887.98	16,510,904.12
合计	7,897,418,988.41	6,380,227,569.41	4,025,884,819.24	2,952,311,621.02

经审计扣除非经常损益前后净利润孰低是否为负值

是 否

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

合同分类	分部 1		分部 2				合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型								
其中：								
按经营地区分类								
其中：								
市场或客户类型								

其中：								
合同类型								
其中：								
按商品转 让的时间 分类								
其中：								
按合同期 限分类								
其中：								
按销售渠 道分类								
其中：								
合计								

与履约义务相关的信息：

项目	履行履约义务的时间	重要的支付条款	公司承诺转让商品的性质	是否为主要责任人	公司承担的预期将退还给客户的款项	公司提供的质量保证类型及相关义务
----	-----------	---------	-------------	----------	------------------	------------------

其他说明

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 12,539,093,415.97 元，其中，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入。

合同中可变对价相关信息：

重大合同变更或重大交易价格调整

单位：元

项目	会计处理方法	对收入的影响金额
----	--------	----------

其他说明：

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产业的披露要求

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	龙川宸园	2,673,276,390.71
2	琥珀晴川里	1,857,988,734.66
3	琥珀御宾府	1,324,279,565.85
4	琥珀东澜赋	683,774,236.78

5	金融城项目	231,558,842.65
---	-------	----------------

## 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	14,018,265.83	6,438,977.24
教育费附加	7,033,287.45	2,859,589.59
房产税	14,666,701.32	12,753,005.28
土地使用税	7,900,172.68	10,978,718.19
印花税	9,456,499.65	9,275,215.30
土地增值税	-22,955,144.20	126,269,474.39
地方教育费附加	4,357,286.71	1,631,230.08
其他	2,823,381.15	3,657,449.05
合计	37,300,450.59	173,863,659.12

其他说明：

本期税金及附加较上期下降 78.55%，主要系土地增值税减少所致。

## 63、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	120,074,060.93	101,833,326.29
折旧摊销及车辆使用费	11,339,671.77	10,447,076.09
办公及租赁费	8,369,718.16	10,824,239.22
中介机构及信息披露费	9,178,229.71	8,716,286.50
水电费	6,257,890.26	6,388,260.45
差旅费	1,414,128.52	703,438.44
管理服务费	114,896,226.31	11,028,301.88
其他	9,874,881.00	9,437,641.10
合计	281,404,806.66	159,378,569.97

其他说明：

本期管理费用较上期增长 76.56%，主要系本期管理服务费增加所致。

## 64、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	16,074,867.78	12,919,758.79
代理服务费	52,273,325.64	32,051,178.29
广告费	55,164,825.74	22,405,120.28
售后维护费	12,363,668.22	7,601,550.95
水电气费	896,071.87	1,447,159.69
空置房管理费	6,361,645.04	842,984.96
办证费	833,737.55	210,511.93
劳务外包费	9,197,563.67	2,621,593.97
其他	31,421,019.90	13,725,426.02

合计	184,586,725.41	93,825,284.88
----	----------------	---------------

其他说明：

本期销售费用较上期增长 96.73%，主要系本期代理服务费、广告费等增加所致。

## 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
利息净支出	52,566,756.06	132,273,287.95
银行手续费及其他	3,583,311.79	2,126,788.86
合计	56,150,067.85	134,400,076.81

其他说明：

本期财务费用较上期下降 58.22%，主要系本期利息净支出减少所致。

## 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	6,442,868.21	35,659,220.29
与资产相关的政府补助	6,442,868.21	5,233,920.29
与收益相关的政府补助		30,425,300.00
二、其他与日常活动相关且计入其他收益的项目	402,311.74	620,721.58
其中：个税扣缴税款手续费	129,025.08	96,133.89
进项税加计扣除	273,286.66	237,288.09
增值税返还		287,299.60
合计	6,845,179.95	36,279,941.87

## 68、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：

## 69、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：

## 70、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	-9,888,573.21	44,574,174.63
交易性金融资产在持有期间的投资收益	34,191.80	
商誉处置收益	-4,359.21	-28,171.33
合计	-9,858,740.62	44,546,003.30

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
坏账损失	-105,557,131.57	-47,633,086.79
合计	-105,557,131.57	-47,633,086.79

其他说明：

## 72、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-226,441,881.38	-3,280,482.13
三、投资性房地产减值损失	-18,933,576.73	-3,568,557.90
十一、合同资产减值损失	-1,466,867.36	-1,974,464.72
合计	-246,842,325.47	-8,823,504.75

其他说明：

## 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	10,251.26	5,441,483.86
其中：固定资产	10,251.26	5,441,483.86

合计	10,251.26	5,441,483.86
----	-----------	--------------

#### 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
违约金收入	3,736,511.84	1,197,493.93	3,736,511.84
罚款收入	31,418.00	39,000.00	31,418.00
索赔收入	1,270,100.00		1,270,100.00
与企业日常经营活动无关的 政府补助	671,530.36	2,839,939.87	671,530.36
其他	11,438,512.85	314,766.59	11,438,512.85
合计	17,148,073.05	4,391,200.39	17,148,073.05

其他说明：

#### 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	121,188.12	505,463.17	121,188.12
罚款支出	101,204.85	7,509,857.62	101,204.85
非流动资产毁损报废损失	67,547.91	51,830.89	67,547.91
其他	177,783.28	1,742,732.13	177,783.28
合计	467,724.16	9,809,883.81	467,724.16

其他说明：

#### 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	290,613,616.66	175,190,271.73
递延所得税费用	-69,670,707.26	-42,028,102.26
合计	220,942,909.40	133,162,169.47

##### (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	619,026,950.93
按法定/适用税率计算的所得税费用	154,756,737.73
子公司适用不同税率的影响	-388,185.93

调整以前期间所得税的影响	-10,113,293.39
非应税收入的影响	2,472,143.30
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	4,541,122.39
使用前期末确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-6,107,467.11
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	75,780,788.14
其他	1,064.27
所得税费用	220,942,909.40

其他说明：

## 77、其他综合收益

详见附注。

## 78、现金流量表项目

### (1) 与经营活动有关的现金

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、押金及其他款项	779,466,876.21	1,122,648,548.94
政府补助	6,271,000.36	24,894,385.54
合计	785,737,876.57	1,147,542,934.48

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

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、押金及其他	1,276,947,345.98	579,591,037.70
期间费用	313,996,771.51	90,711,776.33
合计	1,590,944,117.49	670,302,814.03

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

### (2) 与投资活动有关的现金

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
利息收入	67,473,057.41	57,723,049.98
收到庐江和禄房地产开发有限公司款项	49,000,000.00	
合计	116,473,057.41	57,723,049.98

收到的重要的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
----	-------	-------

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

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
支付庐江和禄房地产开发有限公司款项		60,000,000.00
合计		60,000,000.00

支付的重要的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
----	-------	-------

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

**(3) 与筹资活动有关的现金**

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
收到合肥兴泰金融控股（集团）有限公司借款		440,000,000.00
发行 2022 年度第一期中期票据		110,000,000.00
发行 2023 年度第一期中期票据	336,000,000.00	
收到上海奔汇投资咨询有限公司款项	2,982,222.22	
收到南京市棠悦房地产开发有限公司往来款		642,536,092.50
收到华润置地控股有限公司往来款	196,900,000.00	
收到子公司少数股东合肥市滨湖新区建设投资有限公司借款	15,000,000.00	
合计	550,882,222.22	1,192,536,092.50

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

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		840,000,000.00
归还合肥市工业投资控股有限公司借款	76,000,000.00	132,000,000.00
归还子公司少数股东合肥市滨湖新区建设投资有限公司借款		135,000,000.00
归还子公司少数股东合肥市住房租赁发展股份有限公司借款		85,500,000.00
支付华润置地控股有限公司往来款	237,584,454.60	2,823,805,060.00



支付南京市棠悦房地产开发有限公司往来款	1,325,000,000.00	
偿还债务融资工具	300,000,000.00	390,000,000.00
支付债券承销费	1,957,992.43	990,000.00
支付保函担保费	967,800.00	1,082,000.00
合计	1,941,510,247.03	4,408,377,060.00

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

筹资活动产生的各项负债变动情况

适用 不适用

单位：元

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款	651,003,749.98	500,000,000.00	9,924,166.68	660,347,361.10		500,580,555.56
长期借款	6,868,191,388.49	2,861,757,585.11	318,976,058.32	2,805,306,835.11	762,934,117.65	6,480,684,079.16
应付债券	514,655,424.13	336,000,000.00	42,931,697.01	34,778,386.77	400,000,000.00	458,808,734.37
其他应付款	1,158,186,550.77	15,000,000.00	58,213,354.44	684,426,219.33		546,973,685.88
一年内到期的非流动负债	1,439,451,844.49		1,165,270,312.30	1,439,451,844.49		1,165,270,312.30
合计	10,631,488,957.86	3,712,757,585.11	1,595,315,588.75	5,624,310,646.80	1,162,934,117.65	9,152,317,367.27

#### (4) 以净额列报现金流量的说明

项目	相关事实情况	采用净额列报的依据	财务影响
----	--------	-----------	------

(5) 不涉及当期现金收支、但影响企业财务状况或在未来可能影响企业现金流量的重大活动及财务影响

## 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	398,084,041.53	403,335,592.04
加：资产减值准备	352,399,457.04	56,456,591.54
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	40,234,237.18	37,733,481.86
使用权资产折旧		

无形资产摊销	1,744,072.31	1,009,164.18
长期待摊费用摊销	3,792,989.48	2,010,773.70
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）	-10,251.26	-5,441,483.86
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	67,547.91	51,830.89
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	53,534,556.06	133,355,287.95
投资损失（收益以“-”号填列）	9,858,740.62	-44,546,003.30
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-68,845,989.71	-30,297,719.45
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-824,717.55	-11,730,382.81
存货的减少（增加以“-”号填列）	-2,093,013,111.50	-6,630,010,651.36
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,701,455,321.32	-1,144,881,483.79
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	4,085,704,653.12	5,347,541,572.37
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,081,270,903.91	-1,885,413,430.04
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	3,745,741,027.91	4,581,833,027.46
减：现金的期初余额	4,581,833,027.46	2,864,715,464.20
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-836,091,999.55	1,717,117,563.26

## （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	3,745,741,027.91	4,581,833,027.46
其中：库存现金	21,278.70	66,468.57
可随时用于支付的银行存款	3,745,719,749.21	4,581,766,558.89
三、期末现金及现金等价物余额	3,745,741,027.91	4,581,833,027.46

## (5) 使用范围受限但仍属于现金及现金等价物列示的情况

单位：元

项目	本期金额	上期金额	仍属于现金及现金等价物的理由

## (6) 不属于现金及现金等价物的货币资金

单位：元

项目	本期金额	上期金额	不属于现金及现金等价物的理由

其他说明：

## (7) 其他重大活动说明

## 80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年年末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

## 81、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

## 82、租赁

## (1) 本公司作为承租方

适用 不适用

## (2) 本公司作为出租方

作为出租人的经营租赁

适用 不适用

单位：元

项目	租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
房屋及建筑物	71,283,742.43	0.00
合计	71,283,742.43	0.00

作为出租人的融资租赁

适用 不适用

未来五年每年未折现租赁收款额

适用 不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

### (3) 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

适用 不适用

## 83、其他

## 八、研发支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

### 1、符合资本化条件的研发项目

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								

重要的资本化研发项目

项目	研发进度	预计完成时间	预计经济利益产生方式	开始资本化的时点	开始资本化的具体依据
----	------	--------	------------	----------	------------

开发支出减值准备

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	减值测试情况
----	------	------	------	------	--------

### 2、重要外购在研项目

项目名称	预期产生经济利益的方式	资本化或费用化的判断标准和具体依据
------	-------------	-------------------

其他说明：

## 九、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	购买日至期末被购买方的现金流

其他说明：

#### (2) 合并成本及商誉

单位：元

合并成本	
--现金	
--非现金资产的公允价值	
--发行或承担的债务的公允价值	
--发行的权益性证券的公允价值	
--或有对价的公允价值	
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
--其他	
合并成本合计	
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	

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
资产：		

货币资金		
应收款项		
存货		
固定资产		
无形资产		
负债：		
借款		
应付款项		
递延所得税负债		
净资产		
减：少数股东权益		
取得的净资产		

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	
--现金	
--非现金资产的账面价值	
--发行或承担的债务的账面价值	
--发行的权益性证券的面值	
--或有对价	

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	
	合并日	上期期末
资产：		
货币资金		
应收款项		
存货		
固定资产		
无形资产		
负债：		
借款		
应付款项		
净资产		
减：少数股东权益		
取得的净资产		

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

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

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：

单位名称	合并范围变动原因	报告期合并期间
合肥滨润置业有限公司	新设子公司	2023年4-12月
合肥琥珀扬子资产管理有限公司	注销子公司	2023年1-9月

#### 6、其他

### 十、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

单位：元

子公司名称	注册资本	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	100,000,000.00	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	80,000,000.00	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	60,000,000.00	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	60,000,000.00	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	60,000,000.00	安徽省宣城市	安徽省宣城市	房地产开发	100.00%		企业合并
安徽琥珀物业服务有限责任公司	12,000,000.00	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	153,850,000.00	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	20,408,163.00	海南省三亚市	海南省三亚市	房地产开发	100.00%		企业合并
安徽琥珀房屋租赁有限公司	100,000,000.00	安徽省合肥市	安徽省合肥市	房屋租赁	100.00%		设立
合肥滨湖琥珀工程项目管理有限公司	400,000,000.00	安徽省合肥市	安徽省合肥市	房地产开发	51.00%		设立
合肥城建新站置业有限公司	100,000,000.00	安徽省合肥市	安徽省合肥市	房地产开发	100.00%		设立
合肥城建北城置业有限公司	100,000,000.00	安徽省合肥市	安徽省合肥市	房地产开发	100.00%		设立
合肥润琥房地产开发有限公司	2,000,000,000.00	安徽省合肥市	安徽省合肥市	房地产开发	50.00%		设立
合肥润珀商业管理有限公司	600,000,000.00	安徽省合肥市	安徽省合肥市	房地产开发	50.00%		设立
肥西康居城市运营管理有限公司	200,000,000.00	安徽省合肥市	安徽省合肥市	房地产开发	70.00%		设立
南京徽琥房地产开发有限公司	500,000,000.00	江苏省南京市	江苏省南京市	房地产开发	50.00%		设立
南京徽珀房地产开发有限公司	1,000,000,000.00	江苏省南京市	江苏省南京市	房地产开发	50.00%		设立
合肥北庐置业有限公司	200,000,000.00	安徽省合肥市	安徽省合肥市	房地产开发	100.00%		设立
合肥滨润置业有限公司	1,800,000,000.00	安徽省合肥市	安徽省合肥市	房地产开发	50.00%		设立
合肥工投工业科技发展有限公司	1,500,000,000.00	安徽省合肥市	安徽省合肥市	地产开发与运营	100.00%		企业合并
合肥工投工业科技肥西有限公司	134,950,431.37	安徽省合肥市	安徽省合肥市	地产开发与运营		51.00%	企业合并
合肥庐阳工投工业科技有限公司	150,000,000.00	安徽省合肥市	安徽省合肥市	地产开发与运营		76.36%	企业合并
合肥工投工业科技颍上有限公司	50,000,000.00	安徽省阜阳市	安徽省阜阳市	地产开发与运营		93.00%	企业合并
合肥工投工业科技定远有限公司	50,000,000.00	安徽省滁州市	安徽省滁州市	地产开发与运营		100.00%	企业合并
合肥工科同道产业园管理有限公司	3,000,000.00	安徽省合肥市	安徽省合肥市	物业服务		100.00%	企业合并
合肥新站工投工业科技	150,000,000.00	安徽省合肥市	安徽省合肥市	地产开发与运营		100.00%	企业合并

有限公司							
合肥庐阳金融城投资发展有限公司	500,000,000.00	安徽省合肥市	安徽省合肥市	地产开发与运营		51.00%	企业合并
合肥工投环湖科创投资发展有限公司	100,000,000.00	安徽省合肥市	安徽省合肥市	地产开发与运营		100.00%	企业合并
合淮工业科技有限公司	100,000,000.00	安徽省淮南市	安徽省淮南市	地产开发与运营		70.00%	企业合并
合肥工投高新科创投资发展有限公司	400,000,000.00	安徽省合肥市	安徽省合肥市	地产开发与运营		80.00%	企业合并
合肥工投蜀西科创投资发展有限公司	200,000,000.00	安徽省合肥市	安徽省合肥市	地产开发与运营		80.00%	设立
合肥工科置业有限公司	300,000,000.00	安徽省合肥市	安徽省合肥市	地产开发与运营		100.00%	设立
合肥工投北城投资发展有限公司	200,000,000.00	安徽省合肥市	安徽省合肥市	地产开发与运营		60.00%	设立

单位：元

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
合肥城建东庐置业有限公司	35.00%	40,526,596.24		229,792,678.22
合肥润琥房地产开发有限公司	50.00%	154,555,488.65		1,145,402,554.93

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
合肥城建东庐置业有限公司	1,215,375,593.88	1,529,957,010	1,216,905,550.89	559,093,853.72		559,093,853.72	1,822,241,660.80	712,084.42	1,822,953,745.22	1,164,973,370.24	115,958,952.79	1,280,932,323.03
合肥润琥房地产开发有限公司	6,720,432,517.38	1,194,669,690	6,721,627,187.07	4,430,879,721.70		4,430,879,721.70	8,243,644,065.68	6,117,744,480	8,249,761,810.16	5,437,232,183.20	830,893,138.89	6,268,125,322.09

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
合肥城建东庐置业有限公司	699,962,342.12	115,790,274.98	115,790,274.98	-26,369,404.39	601,098,593.68	88,976,882.24	88,976,882.24	17,259,693.77
合肥润琥房地产开发有限公司	2,595,149,871.83	309,110,977.30	309,110,977.30	1,471,240,586.00		18,305,867.45	-18,305,867.45	3,644,922,706.82

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

## (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

购买成本/处置对价	
—现金	
—非现金资产的公允价值	
购买成本/处置对价合计	
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	
差额	
其中：调整资本公积	
调整盈余公积	
调整未分配利润	

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
合肥华兴空港投资有限公司	安徽省合肥市	安徽省合肥市	投资管理	28.57%		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
流动资产		
其中：现金和现金等价物		
非流动资产		
资产合计		
流动负债		
非流动负债		

负债合计		
少数股东权益		
归属于母公司股东权益		
按持股比例计算的净资产份额		
调整事项		
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他		
对合营企业权益投资的账面价值		
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值		
营业收入		
财务费用		
所得税费用		
净利润		
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额		
本年度收到的来自合营企业的股利		

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	
	庐江和禄房地产开发有限公司	合肥华兴空港投资有限公司	庐江和禄房地产开发有限公司	合肥华兴空港投资有限公司
流动资产	381,722,492.39	912,898,092.19	704,309,976.29	876,221,789.81
非流动资产	14,509,934.42	1,738,469,716.47	17,928.40	1,674,880,016.32
资产合计	396,232,426.81	2,651,367,808.66	704,327,904.69	2,551,101,806.13
流动负债	208,590,879.59	1,417,986,900.22	473,194,363.71	1,357,699,700.74
非流动负债				
负债合计	208,590,879.59	1,417,986,900.22	473,194,363.71	1,357,699,700.74
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	187,641,547.22	1,233,380,908.44	231,133,540.98	1,193,402,105.39
按持股比例计算的净资产份额	91,944,358.15	352,394,192.87	113,255,435.09	340,971,689.14
调整事项				
--商誉				
--内部交易未实现利润				

—其他		-787,270.62		-787,270.62
对联营企业权益投资的账面价值	91,944,358.15	351,606,922.25	113,255,435.09	340,184,418.52
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	535,535,220.31		506,705,296.16	
净利润	-43,491,993.76	39,978,803.05	10,119,370.91	138,655,028.74
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-43,491,993.76	39,978,803.05	10,119,370.91	138,655,028.74
本年度收到的来自联营企业的股利				

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

## 十一、政府补助

## 1、报告期末按应收金额确认的政府补助

适用 不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

适用 不适用

## 2、涉及政府补助的负债项目

适用 不适用

单位：元

会计科目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益金额	本期其他变动	期末余额	与资产/收益相关
递延收益	25,286,798.03	5,599,470.00		6,442,868.21		24,443,399.82	与资产相关

## 3、计入当期损益的政府补助

适用 不适用



单位：元

会计科目	本期发生额	上期发生额
其他收益		30,425,300.00
营业外收入	671,530.36	2,839,939.87

其他说明：

## 十二、与金融工具相关的风险

### 1、金融工具产生的各类风险

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

信用风险，是指金融工具的一方未能履行义务从而导致另一方发生财务损失的风险。本公司的信用风险主要产生于货币资金、应收票据、应收账款、应收款项融资、合同资产、其他应收款以及长期应收款等，这些金融资产的信用风险源自交易对手违约，最大的风险敞口等于这些工具的账面金额。

本公司货币资金主要存放于商业银行等金融机构，本公司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。

对于应收票据、应收账款、应收款项融资、合同资产、其他应收款及长期应收款，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

#### (1) 信用风险显著增加判断标准

本公司在每个资产负债表日评估相关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，本公司考虑在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，包括基于本公司历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。本公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

当触发以下一个或多个定量、定性标准时，本公司认为金融工具的信用风险已发生显著增加：定量标准主要为报告日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例；定性标准为主要债务人经营或财务情况出现重大不利变化、预警客户清单等。

### （2）已发生信用减值资产的定义

为确定是否发生信用减值，本公司所采用的界定标准，与内部针对相关金融工具的信用风险管理目标保持一致，同时考虑定量、定性指标。

本公司评估债务人是否发生信用减值时，主要考虑以下因素：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。

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

### （3）预期信用损失计量的参数

根据信用风险是否发生显著增加以及是否已发生信用减值，本公司对不同的资产分别以 12 个月或整个存续期的预期信用损失计量减值准备。预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。本公司考虑历史统计数据(如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等)的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

相关定义如下：

违约概率是指债务人在未来 12 个月或在整个剩余存续期，无法履行其偿付义务的可能性。

违约损失率是指本公司对违约风险暴露发生损失程度作出的预期。根据交易对手的类型、追索的方式和优先级，以及担保品的不同，违约损失率也有所不同。违约损失率为违约发生时风险敞口损失的百分比，以未来 12 个月内或整个存续期为基准进行计算；

违约风险敞口是指，在未来 12 个月或在整个剩余存续期中，在违约发生时，本公司应被偿付的金额。前瞻性信息信用风险显著增加的评估及预期信用损失的计算均涉及前瞻性信息。本公司通过进行历史数据分析，识别出影响各业务类型信用风险及预期信用损失的关键经济指标。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。

本公司应收账款和合同资产中，前五大客户的应收账款和合同资产占本公司应收账款和合同资产总额的 77.68%（比较期：89.46%）；本公司其他应收款中，欠款金额前五大公司的其他应收款占本公司其他应收款总额的 98.03%（比较：98.01%）。

## 2、流动性风险

流动性风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司统筹负责公司内各子公司的现金管理工作，包括现金盈余的短期投资和筹措贷款以应付预计现金需求。本公司的政策是定期监控短期和长期的流动资金需求，以及是否符合借款协议的规定，以确保维持充裕的现金储备和可供随时变现的有价证券。

## 3、市场风险

### （1）利率风险

本公司的利率风险主要产生于长期银行借款、应付债券等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。

本公司总部财务部门持续监控集团利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本公司尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本公司的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整。

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司以同期同档次国家基准利率或基准利率上下浮动一定百分比的利率计息的借款人民币 773,609.19 万元，在其他变量不变的假设下，假定利率上升或下降 0.25 个百分点，将分别导致公司 2023 年度利息支出增加或减少 1,934.02 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。

## 2、套期

### (1) 公司开展套期业务进行风险管理

适用 不适用

### (2) 公司开展符合条件套期业务并应用套期会计

单位：元

项目	与被套期项目以及套期工具相关账面价值	已确认的被套期项目账面价值中所包含的被套期项目累计公允价值套期调整	套期有效性和套期无效部分来源	套期会计对公司的财务报表相关影响
套期风险类型				
套期类别				

其他说明

### (3) 公司开展套期业务进行风险管理、预期能实现风险管理目标但未应用套期会计

适用 不适用

## 3、金融资产

### (1) 转移方式分类

适用 不适用

### (2) 因转移而终止确认的金融资产

适用 不适用

## (3) 继续涉入的资产转移金融资产

□适用 不适用

其他说明

## 十三、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

### 十四、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	700,000.00 万元	36.92%	36.92%

本企业的母公司情况的说明

本企业最终控制方是合肥市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十、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十、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
合肥市产业投资控股（集团）有限公司	持股 5%以上股东之母公司
合肥市工业投资控股有限公司	持股 5%以上股东
合肥韩江春酒店管理有限公司	持股 5%以上股东关联方
合肥市梅山饭店有限公司	持股 5%以上股东关联方
合肥国际内陆港发展有限公司	持股 5%以上股东关联方
合肥市市直机关印务有限公司	持股 5%以上股东关联方
合肥市地方铁路投资建设有限公司	持股 5%以上股东关联方
合肥创信资产管理有限公司	持股 5%以上股东关联方
安徽省信息产业投资控股有限公司	持股 5%以上股东关联方

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
合肥市梅山饭店有限公司	采购商品、接受劳务	687,320.00		否	727,050.00
合肥韩江春酒店管理有限公司	采购商品、接受劳务	330,487.29		否	915,081.76
合肥市工业投资控股有限公司	采购商品、接受劳务			否	82,706.40

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
合肥国际内陆港发展有限公司	提供租赁服务	459,108.87	591,299.23
合肥国际内陆港发展有限公司	提供物业服务	123,844.61	164,990.59
合肥创信资产管理有限公司	提供物业服务		1,245.28
合肥韩江春酒店管理有限公司	提供物业服务	688.08	1,608.60
合肥市工业投资控股有限公司	提供物业服务	279,011.71	
合肥市市直机关印务有限公司	出售工业厂房	-6,176,190.48	6,076,190.48
安徽省信息产业投资控股有限公司	代建收入	3,396,226.40	339,622.64

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	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额

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
合肥兴泰金融控股（集团）有限公司	390,000,000.00	2019年12月26日	2024年12月26日	否
合肥兴泰金融控股（集团）有限公司	940,000,000.00	2021年12月14日	2026年12月13日	否
合肥兴泰金融控股（集团）有限公司	110,000,000.00	2022年03月11日	2027年03月11日	否
合肥兴泰金融控股（集团）有限公司	740,000,000.00	2022年09月19日	2030年09月19日	否
合肥兴泰金融控股（集团）有限公司	336,000,000.00	2023年03月22日	2027年03月21日	否
合肥市产业投资控股（集团）有限公司	340,000,000.00	2018年06月29日	2025年06月28日	否
合肥兴泰金融控股（集团）有限公司	700,000,000.00	2020年12月09日	2025年12月09日	否

关联担保情况说明



## (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	200,000,000.00	2023年05月13日	2024年05月13日	
合肥市工业投资控股有限公司	76,000,000.00	2013年05月17日	2023年05月17日	本期已归还
拆出				

## (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	6,448,679.65	5,982,012.84

## (8) 其他关联交易

## 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
应收账款	合肥市工业投资控股有限公司			2,965,955.38	296,595.54
其他应收款	合肥国际内陆港发展有限公司			12,020.31	601.02
其他应收款	合肥市梅山饭店有限公司			9,034.63	451.73
其他应收款	合肥韩江春酒店管理有限公司	24,721.38	1,236.07	30,842.68	1,542.13

## (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
应付账款	合肥市地方铁路投资建设有限公司		74,105.80
应付账款	合肥韩江春酒店管理有限公司	38,160.00	

	司		
预收款项	合肥国际内陆港发展有限公司		89,363.18
合同负债	合肥国际内陆港发展有限公司		9,307.59
其他应付款	庐江和禄房地产开发有限公司	49,000,000.00	44,537.02
其他应付款	合肥兴泰金融控股（集团）有限公司	200,000,000.00	202,427,777.78
其他应付款	合肥市工业投资控股有限公司		1,676,866.80
其他应付款	合肥韩江春酒店管理有限公司	10,030.73	192.09
其他应付款	合肥市梅山饭店有限公司	55,411.43	50,100.00
其他应付款	合肥国际内陆港发展有限公司	124,705.14	160,356.00
其他应付款	合肥市地方铁路投资建设有限公司	1,526.25	
一年内到期的非流动负债	合肥市工业投资控股有限公司		76,105,661.11

## 7、关联方承诺

## 8、其他

## 十五、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、本期股份支付费用

适用 不适用

### 5、股份支付的修改、终止情况

## 6、其他

### 十六、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

截止 2023 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重要承诺事项。

#### 2、或有事项

##### (1) 资产负债表日存在的重要或有事项

###### ①按揭担保

本公司部分商品房和工业厂房销售采用“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 2023 年 12 月 31 日止，此项担保的金额为 207,019.80 万元。

###### ②未决诉讼

1) 安徽四建控股集团有限公司诉合肥城建蚌埠置业有限公司建设工程施工合同纠纷案和合肥城建蚌埠置业有限公司反诉安徽四建控股集团有限公司案件。

2020 年 11 月 9 日，安徽四建控股集团有限公司以合肥城建蚌埠置业有限公司为被告向蚌埠市蚌山区人民法院提起诉讼，请求合肥城建蚌埠置业有限公司追加蚌埠琥珀新天地项目工程款 2,686.24 万元及利息。合肥城建蚌埠置业有限公司提起反诉，反诉请求逾期竣工违约金 609.43 万元及利息，逾期交房违约金损失 1,826.22 万元，金额总计 2,435.65 万元。2022 年 2 月 24 日，一审作出判决后，双方就原一审判决上诉至蚌埠市中级人民法院审理后，蚌埠市中级人民法院发回蚌山区人民法院重审。

经蚌山区人民法院重审，于 2023 年 12 月 20 日作出判决。判决合肥城建蚌埠置业有限公司支付安徽四建控股集团有限公司材差工程款 2,273.87 万元及利息，并支付鉴定费 64.47 万元；判决安徽四建控股集团有限公司支付合肥城建蚌埠置业有限公司逾期竣工违约金 599.41 万元及利息，支付逾期竣工损失 635.75 万元及利息，并支付鉴定费 5.60 万元。双方对重审判决均不服，现双方均上诉至蚌埠市中级人民法院。该案件现处于蚌埠市中级人民法院二审过程中，尚未作出生效判决。

2) 福建省五建建设集团有限公司诉合肥城建发展股份有限公司、合肥城建发展股份有限公司反诉福建省五建建设集团有限公司建设工程施工合同纠纷案。

2022 年 11 月 28 日，福建省五建建设集团有限公司向合肥市蜀山区人民法院提起诉讼，请求判令合肥城建发展股份有限公司支付施工工期延误 645 天导致材料价格上涨而增加的费用 6,025.58 万元及利息，支付《竣工结算（上册）》中扣除的税金和维修费用 156.62 万元。合肥城建发展股份有限公司反诉福建省五建建设集团有限公司支付逾期竣工违约金 806.77 万元及利息。该案件正在合肥市蜀山区人民法院审理之中。

## (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

## 十七、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

拟分配每 10 股派息数（元）		0.85
经审议批准宣告发放的每 10 股派息数（元）		0.85
利润分配方案	公司 2024 年 4 月 24 日召开的第七届董事会第五十二次会议和第七届监事会第三十九次会议审议通过了 2023 年度利润分配预案，拟以 2023 年 12 月 31 日的总股本 803,291,894 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 0.85 元（含税）。本预案尚需提交公司 2023 年度股东大会审议。	

### 3、销售退回

### 4、其他资产负债表日后事项说明

## 十八、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

## (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

截至 2023 年 12 月 31 日止，本公司无需要披露的其他重要事项。

## 十九、母公司财务报表主要项目注释

## 1、应收账款

## (1) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	220,243.53	1,077,000.00
合计	220,243.53	1,077,000.00

## (2) 按坏账计提方法分类披露

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：										
按组合计提坏账准备的应收账款	220,243.53	100.00%	11,012.18	5.00%	209,231.35	1,077,000.00	100.00%	53,850.00	5.00%	1,023,150.00

其中：										
组合 1										
组合 2	220,243.53	100.00%	11,012.18	5.00%	209,231.35	1,077,000.00	100.00%	53,850.00	5.00%	1,023,150.00
合计	220,243.53	100.00%	11,012.18	5.00%	209,231.35	1,077,000.00	100.00%	53,850.00	5.00%	1,023,150.00

按组合计提坏账准备：11,012.18

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	220,243.53	11,012.18	5.00%
合计	220,243.53	11,012.18	

确定该组合依据的说明：

按组合计提坏账准备的确认标准及说明见附注。

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备：

适用 不适用**(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	
应收账款坏账准备	53,850.00	-42,837.82				11,012.18
合计	53,850.00	-42,837.82				11,012.18

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	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性

**(4) 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：

## (5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
合肥市滨湖新区建设投资有限公司		12,393,207.55	12,393,207.55	72.43%	1,239,320.76
合肥东部新城建设投资有限公司		2,455,960.94	2,455,960.94	14.35%	399,771.15
安徽省通航控股集团有限公司		1,583,679.24	1,583,679.24	9.25%	158,367.92
合肥望玺轨道置业有限公司	220,243.53	459,450.69	679,694.22	3.97%	33,984.71
合计	220,243.53	16,892,298.42	17,112,541.95	100.00%	1,831,444.54

## 2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	3,479,024,189.52	3,689,846,801.64
合计	3,479,024,189.52	3,689,846,801.64

## (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) 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

## 4) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

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	转销或核销	其他变动	
--	--	----	-------	-------	------	--

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	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
------	---------	------	------	---------------------

其他说明：

#### 5) 本期实际核销的应收利息情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收利息核销情况

单位：元

单位名称	款项性质	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
------	------	------	------	---------	-------------

核销说明：

其他说明：

#### (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) 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

##### 4) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

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	转销或核销	其他变动	

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	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性

其他说明：

### 5) 本期实际核销的应收股利情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的应收股利核销情况

单位：元

单位名称	款项性质	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

核销说明：

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	3,356,694,175.41	3,487,297,121.63
借款	232,872,726.04	222,707,726.01
保证金	760,340.00	960,340.00
备用金及其他	5,818,193.44	1,297,796.80
代垫款项	8,138,983.00	8,138,983.00
合计	3,604,284,417.89	3,720,401,967.44

#### 2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	3,372,613,845.37	3,505,245,654.35
1 至 2 年	16,714,259.43	214,697,178.09
2 至 3 年	214,697,178.09	
3 年以上	259,135.00	459,135.00
3 至 4 年		6,295.00
4 至 5 年	6,295.00	
5 年以上	252,840.00	452,840.00

合计	3,604,284,417.89	3,720,401,967.44
----	------------------	------------------

## 3) 按坏账计提方法分类披露

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	
按单项计提坏账准备	241,011,709.04	6.69%	124,575,346.02	51.69%	116,436,363.02	8,138,983.00	0.22%	8,138,983.00	100.00%	0.00
其中：										
按组合计提坏账准备	3,363,272,708.85	93.31%	684,882.35	0.02%	3,362,587,826.50	3,712,262,984.44	99.78%	22,416,182.80	0.60%	3,689,846,801.64
其中：										
组合 1	3,356,694,175.41	93.13%	0.00	0.00%	3,356,694,175.41	3,487,297,121.63	93.73%	0.00	0.00%	3,487,297,121.63
组合 2	6,578,533.44	0.18%	684,882.35	10.41%	5,893,651.09	224,965,862.81	6.05%	22,416,182.80	9.96%	202,549,680.01
合计	3,604,284,417.89	100.00%	125,260,228.37	3.48%	3,479,024,189.52	3,720,401,967.44	100.00%	30,555,165.80	0.82%	3,689,846,801.64

按单项计提坏账准备：124,575,346.02

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
合肥华侨城实业发展有限公司			232,872,726.04	116,436,363.02	50.00%	预计较难收回
安徽凯源建设集团有限责任公司	8,138,983.00	8,138,983.00	8,138,983.00	8,138,983.00	100.00%	预计无法收回
合计	8,138,983.00	8,138,983.00	241,011,709.04	124,575,346.02		

按组合计提坏账准备：0

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	3,356,694,175.41	0.00	0.00%
合计	3,356,694,175.41	0.00	

确定该组合依据的说明：

## 应收合并范围内关联方的款项

按组合计提坏账准备：684,882.35

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	5,754,669.93	287,733.50	5.00%
1 至 2 年	150,728.51	15,072.85	10.00%
2 至 3 年	414,000.00	124,200.00	30.00%
3 至 4 年	0.00	0.00	0.00%
4 至 5 年	6,295.00	5,036.00	80.00%
5 年以上	252,840.00	252,840.00	100.00%
合计	6,578,533.44	684,882.35	

确定该组合依据的说明：

## 应收其他款项

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

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）	
2023 年 1 月 1 日余额	22,416,182.80		8,138,983.00	30,555,165.80
2023 年 1 月 1 日余额在本期				
本期计提	-21,731,300.45		116,436,363.02	94,705,062.57
2023 年 12 月 31 日余额	684,882.35		124,575,346.02	125,260,228.37

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

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

### 4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

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	转销或核销	其他	
其他应收款坏账准备	30,555,165.80	94,705,062.57				125,260,228.37
合计	30,555,165.80	94,705,062.57				125,260,228.37

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	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提

				比例的依据及其合理性
--	--	--	--	------------

## 5) 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：

## 6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：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
合肥城建新站置业有限公司	内部往来	858,522,086.00	1年以内	23.82%	
合肥北庐置业有限公司	内部往来	823,913,796.00	1年以内	22.86%	
合肥工投工业科技发展有限公司	内部往来	674,888,613.05	1年以内	18.72%	
合肥滨湖琥珀工程项目管理有限公司	内部往来	396,739,052.77	1年以内	11.01%	
合肥城建蚌埠置业有限公司	内部往来	357,850,000.00	1年以内	9.93%	
合计		3,111,913,547.82		86.34%	

## 7) 因资金集中管理而列报于其他应收款

单位：元

其他说明：

## 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	6,259,004,51 0.83		6,259,004,51 0.83	5,291,004,51 0.83		5,291,004,51 0.83
对联营、合营企业投资	443,551,280. 40		443,551,280. 40	453,439,853. 61		453,439,853. 61
合计	6,702,555,79 1.23		6,702,555,79 1.23	5,744,444,36 4.44		5,744,444,36 4.44

## (1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额 (账面价值)	减值准备 期初余额	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	180,000,0 00.00						180,000,0 00.00	
合肥城建巢湖置业有限公司	67,958,30 0.00						67,958,30 0.00	
合肥城建广德置业有限公司	60,000,00 0.00						60,000,00 0.00	
宣城新天地置业有限公司	67,000,00 0.00						67,000,00 0.00	
合肥城建琥珀置业有限公司	60,000,00 0.00						60,000,00 0.00	
安徽琥珀物业服务 有限公司	12,000,00 0.00						12,000,00 0.00	
合肥城建东庐置业有限公司	100,000,0 00.00						100,000,0 00.00	
三亚丰乐 实业有限公司	161,762,5 86.80						161,762,5 86.80	
合肥琥珀 扬子资产管理 有限公司	2,000,000 .00			2,000,000 .00				
安徽琥珀 房屋租赁 有限公司	5,000,000 .00						5,000,000 .00	
合肥滨湖 琥珀工程 项目管理 有限公司	204,000,0 00.00						204,000,0 00.00	
合肥城建 新站置业 有限公司	100,000,0 00.00						100,000,0 00.00	
合肥城建 北城置业 有限公司	100,000,0 00.00						100,000,0 00.00	

合肥润琥 房地产开发 有限公司	1,000,000, 000.00							1,000,000, 000.00	
合肥润珀 商业管理 有限公司	300,000,0 00.00							300,000,0 00.00	
肥西康居 城市运营 管理有限 公司	42,000,00 0.00		70,000,00 0.00					112,000,0 00.00	
南京徽琥 房地产开发 有限公司	250,000,0 00.00							250,000,0 00.00	
南京徽珀 房地产开发 有限公司	500,000,0 00.00							500,000,0 00.00	
合肥北庐 置业有限 公司	200,000,0 00.00							200,000,0 00.00	
合肥滨润 置业有限 公司			900,000,0 00.00					900,000,0 00.00	
合肥工投 工业科技 发展有限 公司	1,879,283, 624.03							1,879,283, 624.03	
合计	5,291,004, 510.83		970,000,0 00.00	2,000,000 .00				6,259,004, 510.83	

## (2) 对联营、合营企业投资

单位：元

被投资单位	期初余额 (账面价值)	减值准备 期初余额	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												
二、联营企业												
庐江和禄 房地产开发 有限公司	113,255,435.09				-21,311,076.94						91,944,358.15	
合肥华兴 空港投资	340,184,418.52				11,422,503.73						351,606,922.25	

有限公司												
小计	453,439,853.61				-9,888,573.21						443,551,280.40	
合计	453,439,853.61				-9,888,573.21						443,551,280.40	

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

### (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	3,214,624,385.21	2,732,083,246.07	1,821,354,524.96	1,546,074,591.25
其他业务	12,072,288.38	4,185,522.61	29,368,091.54	7,543,253.28
合计	3,226,696,673.59	2,736,268,768.68	1,850,722,616.50	1,553,617,844.53

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

合同分类	分部 1		分部 2				合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型								
其中：								
按经营地区分类								
其中：								
市场或客户类型								
其中：								



合同类型								
其中:								
按商品转让的时间分类								
其中:								
按合同期限分类								
其中:								
按销售渠道分类								
其中:								
合计								

与履约义务相关的信息:

项目	履行履约义务的时间	重要的支付条款	公司承诺转让商品的性质	是否为主要责任人	公司承担的预期将退还给客户的款项	公司提供的质量保证类型及相关义务
----	-----------	---------	-------------	----------	------------------	------------------

其他说明

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息:

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 428,039,032.32 元,其中,元预计将于年度确认收入,元预计将于年度确认收入,元预计将于年度确认收入。

重大合同变更或重大交易价格调整

单位:元

项目	会计处理方法	对收入的影响金额
----	--------	----------

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		1,029,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-9,888,573.21	44,574,174.63
处置长期股权投资产生的投资收益	43,011.50	
交易性金融资产在持有期间的投资收益	34,191.80	
合计	-9,811,369.91	1,073,574,174.63

## 6、其他

## 二十、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
非流动性资产处置损益	-61,655.86	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	671,530.36	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	34,191.80	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	52,504,897.19	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	517,028.38	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	16,076,366.44	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	402,311.74	
减：所得税影响额	17,456,483.97	
少数股东权益影响额（税后）	33,572,021.36	
合计	19,116,164.72	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《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项目的情况说明

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	3.37%	0.27	0.27
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.08%	0.25	0.25

### 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