

# 合肥城建发展股份有限公司

## 2025 年年度报告

2026022

2026 年 4 月

# 2025 年年度报告

## 第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会及董事、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。

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。

公司计划不派发现金红利，不送红股，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、环境和社会 .....	32
第五节 重要事项 .....	46
第六节 股份变动及股东情况 .....	59
第七节 债券相关情况 .....	65
第八节 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
铂居智造	指	安徽铂居智造科技有限公司
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
徽琥置业	指	合肥徽琥置业有限公司
新琥置业	指	合肥新琥置业有限公司
新珀置业	指	合肥新珀置业有限公司
工投智造	指	合肥工投智造产业园有限公司
启城置业	指	合肥启城置业有限公司
慧城管理	指	合肥慧城运营管理有限公司
方启璟兴	指	合肥方启璟兴置业有限责任公司
金太阳	指	合肥金太阳能源科技股份有限公司
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	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日
会计师	指	天健会计师事务所（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 号琥珀五环城国际 A 座（琥珀五环城和颂阁 1 幢 9-14 层）		
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 号琥珀五环城国际 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	陈小蓓	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@hucd.cn	hucd002208@hucd.cn

### 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》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》及巨潮资讯网（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	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	浙江省杭州市西湖区西溪路 128 号 6 楼
签字会计师姓名	张扬、张鑫亚

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

	2025 年	2024 年	本年比上年增减	2023 年
营业收入（元）	10,101,918,245.84	7,695,903,898.48	31.26%	7,897,418,988.41
归属于上市公司股东的净利润（元）	-520,546,300.79	-56,572,549.96	-820.14%	219,414,836.46
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-552,246,812.07	-98,824,240.38	-458.82%	200,298,671.74
经营活动产生的现金流量净额（元）	-3,644,859,271.25	-137,724,594.00	-2,546.48%	1,081,270,903.91
基本每股收益（元/股）	-0.65	-0.07	-828.57%	0.27
稀释每股收益（元/股）	-0.65	-0.07	-828.57%	0.27
加权平均净资产收益率	-8.39%	-0.87%	-7.52%	3.37%
	2025 年末	2024 年末	本年末比上年末增减	2023 年末
总资产（元）	33,250,990,367.45	38,725,567,969.05	-14.14%	37,388,666,808.38
归属于上市公司股东的净资产（元）	5,947,562,436.99	6,468,108,737.78	-8.05%	6,592,961,098.73

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

公司报告期内经审计利润总额、净利润、扣除非经常性损益后的净利润三者孰低为负值

是 否

项目	2025 年	2024 年	备注
营业收入（元）	10,101,918,245.84	7,695,903,898.48	扣除与主营业务无关的业务收入
正常经营之外的其他业务收入，如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入	15,498,947.19	11,680,670.45	与主营业务无关的业务收入
营业收入扣除金额（元）	15,498,947.19	11,680,670.45	与主营业务无关的业务收入
营业收入扣除后金额（元）	10,086,419,298.65	7,684,223,228.03	已扣除正常经营之外的其他业务收入

## 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	1,974,745,918.80	2,705,137,068.73	1,676,736,922.07	3,745,298,336.24
归属于上市公司股东的净利润	9,240,978.69	2,818,429.79	-51,313,526.82	-481,292,182.45
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	4,565,955.92	-1,302,556.01	-65,043,309.72	-490,466,902.26
经营活动产生的现金流量净额	-1,005,855,747.31	96,749,777.59	-2,447,497,321.15	-288,255,980.38

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	2025 年金额	2024 年金额	2023 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）	71,592.72	26,949,814.45	-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）	15,933,306.49	6,362,249.20	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	5,291,968.72	7,653,733.33	34,191.80	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	31,252,027.71	22,745,557.81	52,504,897.19	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	1,462,904.77	530,383.84	517,028.38	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	9,939,508.75	868,357.76	16,076,366.44	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		-193,370.51	402,311.74	
减：所得税影响额	16,037,231.31	15,430,320.44	17,456,483.97	
少数股东权益影响额（税后）	16,213,566.57	7,234,715.02	33,572,021.36	
合计	31,700,511.28	42,251,690.42	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

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，公司主要业务包括地产开发、物业管理、全屋定制、存量资产管理、工业地产、商业地产、城市更新。公司成立以来，专注于住宅地产、商业地产、工业地产和城市更新业务，产品形态多元，项目辐射安徽多个城市及海南三亚、江苏南京等地。2025 年，公司深入实施“好房子”战略，深度践行“好房子”理念，立足城市发展新阶段，依托多年本土客群研究积淀与各地实地调研成果，创新构建“6 好（好社区）、6 家（好房子）、6 心（好服务）”的“好房子 6m<sup>3</sup>”品质体系，全面覆盖社区规划、房屋建造、后期服务三大核心模块，为居者提供全维度优质居住解决方案。通过为政府、企事业单位提供项目全过程建设管理咨询服务，代建项目业态涵盖超高层综合办公楼、装配式住宅、高端人才公寓、A1 类通用机场、现代化工业厂房、政府保障用房等。2014 年成立安徽琥珀物业服务有限公司，服务范围涵盖住宅、商办、开发商、楼宇智能化等多种业态，2025 年创新推出“1+N”管家式服务及“琥珀银龄生活馆”，推动服务理念向“销运一体化”转型，为广大业主和社会提供专业、贴心的“好服务”，品牌美誉度和知晓度全面提升。2019 年成立安徽琥珀房屋租赁有限公司，专注住房租赁运营、管理和服务，以盘活存量资产为基础，以租赁住宅和商业地产运营为发展方向，存量运营与商业开发并举。

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

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)
合肥市新站区 XZ202501 号地块	合肥市新站区北二环路以北、芦岭路以西	住宅	87,145.89	113289.66	竞拍	51.00%	98,040	50,000.4
合肥市包河区 BH202522 号地块	合肥市包河区乌鲁木齐路以南、纬一路以西	住宅	26,530.16	53060	竞拍	100.00%	70,826.2	70,826.2
合肥市包河区 BH202523 号地块	合肥市包河区乌鲁木齐路以	住宅	20,860.35	37548	竞拍	100.00%	51,628.5	51,628.5

号地块	南、纬一路以东								
-----	---------	--	--	--	--	--	--	--	--

## 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	11.8	3.3
工投临港新兴产业园（淮南市寿县）	7.86	12.21	2.18
定远创智产业园（滁州市定远县）	6.98	4.94	1.93
总计	24.73	28.95	7.41

## 主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积（m <sup>2</sup> ）	规划计容建筑面积（m <sup>2</sup> ）	本期竣工面积（m <sup>2</sup> ）	累计竣工面积（m <sup>2</sup> ）	预计总投资金额（万元）	累计投资总金额（万元）
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	完工		66,273.45	131,529.49	44,931.68	175,035.97		
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	完工		60,001.21	120,001.55	90294.25	166660.32		
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	完工		84,678.23	94,396	0	149231.66		
合肥市/安徽省	琥珀春树里	合肥市长丰县双墩镇淮城路	住宅	100.00%	2023年01月11日	完工		51,775.13	95,307.76	128,251.86	128,251.86		

		东、界洪路南											
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	完工		38,376.05	76,751.48	107,579.58	107,579.58		
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%	2022年08月19日	完工		56,551.92	101,721.45	93107.1	142,220.78		
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	完工		34,941.34	97,835.75	135835.54	135,835.54		
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	完工		113,493.75	240,458.49	344,377.61	344,377.61		
合肥市/安徽省	梓桐院	合肥市新站区荃湖北路以南、规划支路以东	住宅	100.00%	2024年11月08日	在建		90,874.6	94,279.37	0	0		
合肥市/安徽省	星启锦宸	蜀山区长	住宅	100.00%	2025年03	在建		97,699	202,644	0	0		

安徽省		江西路与西二环交口西南			月 14 日								
合肥市/安徽省	星启时代	合肥市高新区蜀山大道（习友路）与小蜀山东路交口西北角	住宅	100.00%	2025年03月26日	在建		58,397.79	116,795.58	0	0		
合肥市/安徽省	城西桥和苑	合肥市高新区习友路与鸡鸣山路交口西北角	住宅	100.00%	2025年05月30日	在建		26,792.59	48,266.66	0	0		
合肥市/安徽省	星樾湾	安徽省合肥市包河区骆岗街道(包河经开区)包河大道以东、渤海湾路以北BH202427号	住宅	100.00%	2025年05月23日	在建		60942.47	100190.51	0	0		
合肥市/安徽省	工投-北城智谷	双墩镇龙湖北路与风麟路交口西北角	工业厂房	60.00%	2023年09月26日	完工		63597.13	128982.4	128982.4	128982.4		
合肥	合肥	肥西	工业	51.00	2021	在建		18158	35334	0	17235		

市/安徽省	创新科技园	经开区派河大道与苏岗路交叉口	厂房	%	年12月31日			3.54	6.2		1		
合肥市/安徽省	工投高新智谷二期	合肥市高新区创新大道与长安路东南角	工业厂房	80.00%	2023年03月23日	在建		72138.44	188333.1	0	0		
合肥市/安徽省	合肥智慧产业园B区	新站区相山路与学府路交叉口西北角	工业厂房	100.00%	2020年10月16日	在建		125702.3	232354.32	0	149298.36		
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	完工		39301.98	108036.39	21109.35	108036.39		
合肥市/安徽省	合肥金融广场B地块	合肥市庐阳区固镇路与绿杨路交叉口	商业办公	51.00%	2023年05月31日	在建		32999.25	183550.05	0	0		
合肥市/安徽省	包河-工投智造产业园	包河经济开发区繁华大道与吉林路西南角	工业厂房	70.00%	2025年08月29日	在建		78561.78	168769.04	0	0		

## 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	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	15482 7.58	15274 .38	14,85 6.43			
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	100.0 0%	94396	88637	35597 .19	6737. 53	7,158 .17			
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 %	24045 8.49	23567 5.65	21983 9	65408	145,0 15			
合肥市/安徽省	梓桐院	合肥市新站区荃湖北路以南、规划支路以东	住宅	100.0 0%	94279 .37	90851	4048. 23	4048. 23	9,296			
合肥市/安徽省	星启锦宸	蜀山区长江西路与西二环交口西南	住宅	100.0 0%	20264 4	20616 6	34440 .78	34440 .78	84,31 3.8			
合肥市/安徽省	星启时代	合肥市高新区蜀山大道（习友	住宅	100.0 0%	116,7 95.58	11608 9.40	4141. 91	4141. 91	7,208			

		路)与小蜀山东路交口西北角										
合肥市/安徽省	合肥金融广场	合肥市庐阳区冬青街与黄桂路交口	商业办公	51.00 %	363028.18	293016.88	76613.78	4857.65	5,756.41			
合肥市/安徽省	工投高新智谷	高新区创新大道与长安路交叉口东北侧	工业园区	80.00 %	363613.75	259201.54	46886.81	3062.32	2,863.99			
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口	工业园区	51.00 %	353346.2	301336.95	62780.6	6409.64	2,876.95			
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口	工业园区	76.36 %	381140.76	332722.56	138532.24	7261.61	3,680.62			
合肥市/安徽省	工投蜀山慧谷环境产业园	合肥市蜀山经济开发区马场路与金水湾路交口	工业园区	80.00 %	109881.05	91094.32	52399.09	5092.05	2,376.68			

## 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
------	------	------	------	------------------------	--------------------------	-------

合肥包河万象汇	安徽省合肥市包河区祁门路与包河大道交口 BH202105 号地块 D 地块	商业	50.00%	81930	81632.16	99.64%
合肥琥珀五环城	合肥市蜀山区琥珀五环城	商业	100.00%	20862.64	12260.97	58.77%
合肥琥珀新天地	合肥市包河区东流路 868 号	商业	100.00%	5618.83	5618.83	100.00%
合肥仁和大厦	合肥市庐阳区长江中路 319 号	商业	100.00%	3072.42	2673.48	87.02%
工投高新智谷	高新区创新大道与长安路交叉口东北侧	工业园区	80.00%	169179.42	5391.98	3.19%
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%	211093.27	7117.11	3.37%
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%	194046.61	39895.35	20.56%
兴庐科技产业园	合肥市庐阳区耀远路与太和路交口	工业园区	100.00%	11253.22	11253.22	100.00%
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%	45328.67	8772.77	19.35%
工投蜀山慧谷环境产业园	合肥市蜀山经济开发区马场路与金水湾路交口	工业园区	80.00%	38695.23	13387.83	34.60%
工投·定远创智产业园	定远县经济开发区藕塘路 129 号	工业园区	100.00%	16313.46	16313.46	100.00%
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%	55405.62	32290.45	58.28%
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%	62304.74	17964.4	28.83%
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%	33019.95	14732.75	44.62%
长临河科创小镇	店忠路与长黄路交口向东 1 公里	科研办公	100.00%	74330.2	19450.1	26.17%
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%	19900.95	9115.22	45.80%
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%	77476.46	15510.99	20.02%
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%	69838.85	38893.82	55.69%

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 (万元)	融资成本区间 /平均融资成 本(万元)	期限结构			
			1年之内	1-2年	2-3年	3年以上
银行贷款	961,339.76	2.15%-4.9%	215,362.76	251,933.97	107,802.71	386,240.31
债券	116,000.00	2.4%-3.15%	0.00	70,000.00	46,000.00	0.00
非银行类贷款	160,200.00	4.4%-4.8%	35,300.00	39,900.00	0.00	85,000.00
基金融资	12,000.00	3.1%-3.1%	750.00	750.00	750.00	9,750.00
合计	1,249,539.76	2.15%-4.9%	251,412.76	362,583.97	154,552.71	480,990.31

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，贯彻国家关于加快构建房地产发展新模式的政策措施，继续聚焦主责主业，坚定“开发—运营—服务”+“创新”的一体化发展路径，围绕“好房子”，建设“好小区”，提供“好服务”，构建“好社区”，助力“好城区”建设，构建以地产开发为核心，以物业、全屋定制、存量资产管理、商业地产、工业地产、城市更新6大领域为增长极，以新产品、新服务、新运营、新科技为动能的“1核6域4新”发展图景，持续推动企业发展与城市建设、市民需求深度融合，将公司打造为全链结合、创新驱动、具有强大核心竞争力的高质量发展的现代化国企，成为“城市建设运营商，美好生活服务商”。

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2025年12月31日止，此项担保的金额为71,542.66万元。

董事、高级管理人员与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董事、高级管理人员）

适用 不适用

## 二、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，全国房地产政策体系以“稳市场、惠民生、防风险、促转型”为核心，以“止跌回稳”为短期目标，以“高质量发展”为长期导向，打出一套兼具针对性与系统性的政策组合拳，构建了“需求端激活、供给端优化、风险端防控、长效机制完善”的四维发力框架。需求端政策以“降低购房门槛、减轻购房成本、精准匹配需求”为导向；供给端政策以“适配需求结构、提升供给质量、优化资源配置”为核心。地方层面则依托“因

城施策”的更大自主权，精准发力刚需与改善性需求释放，同步推进风险化解与供给端优化。

报告期内，根据国家统计局数据，2025 年全国房地产开发投资 82,788 亿元，比上年下降 17.2%；其中，住宅投资 63,514 亿元，下降 16.3%。房地产开发企业房屋施工面积 659,890 万平方米，比上年下降 10.0%；其中，住宅施工面积 460,123 万平方米，下降 10.3%。房屋新开工面积 58,770 万平方米，下降 20.4%；其中，住宅新开工面积 42,984 万平方米，下降 19.8%。房屋竣工面积 60,348 万平方米，下降 18.1%；其中，住宅竣工面积 42,830 万平方米，下降 20.2%。新建商品房销售面积 88,101 万平方米，比上年下降 8.7%；新建商品房销售额 83,937 亿元，下降 12.6%。2025 年末，商品房待售面积 76,632 万平方米，比上年末增长 1.6%。2025 年，房地产开发企业到位资金 93,117 亿元，比上年下降 13.4%。其中，国内贷款 14,094 亿元，下降 7.3%；利用外资 25 亿元，下降 20.8%；自筹资金 33,149 亿元，下降 12.2%；定金及预收款 28,089 亿元，下降 16.2%；个人按揭贷款 12,852 亿元，下降 17.8%。

报告期内，公司主要项目所在地为合肥市。2025 年合肥市全年生产总值（GDP）14,210 亿元，同比增长 6.1%。2025 年合肥市全域范围涉宅地块合计成交 49 宗，成交面积约 2731 亩，成交土地款总额约 241.4 亿元。按成交面积排名前三的区域为包河、经开、高新，分别为 529 亩、499 亩、380 亩，滨湖、政务全年零成交。2025 年合肥市涉宅用地按成交宗数比 2024 年减少 29%，按成交面积比 2024 年减少 38.8%，按成交土地款总额比 2024 年减少 57.3%。2025 年合肥市房地产政策整体以止跌回稳为基调。供给端注重精准与品质，大力推进“好房子”建设与城市更新；需求端支持进一步加强，实施多档购房补贴，同时大幅提高公积金贷款额度，降低贷款利率并放宽商转公等条件。同时在土地供应、保交楼、落户政策等方面同步发力，着力支持合理住房需求、稳定市场预期。

### 三、核心竞争力分析

#### 1、品牌优势显著

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。公司成立以来，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。公司荣登 2024 年房地产上市公司综

合实力 50 强榜单、2024 安徽百强企业榜单、2024 合肥企业 50 强榜单。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。目前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、创新能力凸显

一是产品创新，以做“极致产品主义者”为追求，推动产品从“住有所居”向“住有宜居”升级。二是供应链创新，纵深推进招标模式创新，实现了“招好产品”“廉洁招标”的创新目标，为运营效率全面提升奠定了基础。三是管理机制创新，推动三项制度改革走深走实，让组织架构、薪酬体系、人员岗位更能适应市场化竞争需求，充分激发企业内生动力。四是监督体系创新，从体制机制上创新、从构建体系上入手、从增强合力上发力，建立了由党委统一领导、纪委组织协调、有重要监管职责的职能部门共同参与的联合监督检查体系。

## 3、人员优势明显

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，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，且大多是从公司基层做起，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。公司建立多层次人才激励机制，完善薪酬福利制度，加大对人才吸引力度。同时拓宽人才招引渠道，进一步加强人才储备。

# 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。公司成立以来，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五个（梓桐院、星启锦宸、星启时代、城西桥和苑、星樾湾）和在建工业地产类项目五个（合肥创新科技园、工投高新智谷二期、合肥智慧产业园 B 区、合肥金融广场 B 地块、工投智造产业园），竣工住宅类项目七个（琥珀东樾里、琥珀菁华里、琥珀庆丰里、琥珀春树里、琥珀栖云里、琥珀尚阳里、望云）和竣工工业地产类项目一个（工投-北城智谷）；南京竣工住宅类项目一个（南京凤起云台）；蚌埠竣工住宅类项目一个（琥珀观山悦）。

## 2、收入与成本

### (1) 营业收入构成

单位：元

	2025 年		2024 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	10,101,918,245.84	100%	7,695,903,898.48	100%	31.26%
分行业					
房地产业	10,077,117,923.93	99.75%	7,674,716,471.01	99.72%	31.30%
其他	24,800,321.91	0.25%	21,187,427.47	0.28%	17.05%
分产品					
房地产、租赁及物业服务	10,077,117,923.93	99.75%	7,674,716,471.01	99.72%	31.30%
其他	24,800,321.91	0.25%	21,187,427.47	0.28%	17.05%
分地区					
安徽省内	4,955,878,778.20	49.06%	7,688,509,676.67	99.90%	-35.54%
安徽省外	5,146,039,467.64	50.94%	7,394,221.81	0.10%	69,495.42%
分销售模式					
直销模式	10,101,918,245.84	100.00%	7,695,903,898.48	100.00%	31.26%

### (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	10,077,117,923.93	8,882,439,329.78	11.86%	31.30%	37.07%	-3.71%
分产品						
房地产业	10,077,117,923.93	8,882,439,329.78	11.86%	31.30%	37.07%	-3.71%
分地区						

安徽省内	4,955,878,77 8.20	4,187,200,14 5.36	15.51%	-35.54%	-35.46%	-0.10%
安徽省外	5,146,039,46 7.64	4,700,251,63 6.01	8.66%	69,495.42%	197,193.25%	-59.12%
分销售模式						
直销模式	10,101,918,2 45.84	8,887,451,78 1.37	12.02%	31.26%	36.93%	-3.64%

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	2025 年	2024 年	同比增减
房地产业	销售量	万平方米	18.82	71.80	-73.79%
	生产量	万平方米	18.25	57.25	-68.12%
	库存量	万平方米	107.94	108.51	-0.53%

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

适用 不适用

销售量和生产量下降系推盘面积减少所致。

### (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	2025 年		2024 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、 租赁及物业服务	8,882,439,32 9.78	99.94%	6,480,219,56 3.23	99.84%	37.07%
其他	其他	5,012,451.59	0.06%	10,408,311.8 7	0.16%	-51.84%

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

新设子公司：合肥新琥置业有限公司、合肥新珀置业有限公司、合肥启城置业有限公司

新设孙公司：合肥工投智造产业园有限公司、合肥慧城运营管理有限公司

吸收合并子公司：安徽琥珀物业服务有限公司吸收合并宣城新天地置业有限公司

(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）	635,035,268.69
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	6.29%
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	合肥承悦房屋租赁有限公司	507,862,618.68	5.03%
2	合肥市建设投资控股（集团）有限公司	42,285,091.68	0.42%
3	合肥庐阳科技创新集团有限公司	32,299,230.27	0.32%
4	杨超	28,899,083.47	0.29%
5	安徽绿能技术研究院有限公司	23,689,244.59	0.23%
合计	--	635,035,268.69	6.29%

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）	3,431,185,885.52
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	32.65%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	合肥市自然资源和规划局	1,947,309,195.25	18.53%
2	中国建筑股份有限公司	686,754,413.87	6.53%
3	中国一冶集团有限公司	334,544,864.22	3.18%
4	中能建建筑集团有限公司	269,905,426.01	2.57%
5	冶金工业部华东勘察基础工程总公司	192,671,986.17	1.83%
合计	--	3,431,185,885.52	32.65%

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

报告期内公司贸易业务收入占营业收入比例超过 10%

适用 不适用

### 3、费用

单位：元

	2025 年	2024 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	250,916,806.52	191,614,046.10	30.95%	
管理费用	206,820,024.02	245,443,861.34	-15.74%	
财务费用	325,303,076.50	184,188,650.58	76.61%	

### 4、研发投入

□适用 不适用

### 5、现金流

单位：元

项目	2025 年	2024 年	同比增减
经营活动现金流入小计	4,200,044,225.94	12,083,603,350.96	-65.24%
经营活动现金流出小计	7,844,903,497.19	12,221,327,944.96	-35.81%
经营活动产生的现金流量净额	-3,644,859,271.25	-137,724,594.00	-2,546.48%
投资活动现金流入小计	962,872,314.39	616,300,584.23	56.23%
投资活动现金流出小计	936,148,252.54	1,137,497,356.55	-17.70%
投资活动产生的现金流量净额	26,724,061.85	-521,196,772.32	105.13%
筹资活动现金流入小计	10,534,349,234.58	8,413,476,668.60	25.21%
筹资活动现金流出小计	8,901,066,804.47	6,259,816,612.45	42.19%
筹资活动产生的现金流量净额	1,633,282,430.11	2,153,660,056.15	-24.16%
现金及现金等价物净增加额	-1,984,852,779.29	1,494,738,689.83	-232.79%

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下降 2546.48%，主要系本期销售商品、提供劳务收到的现金较上期减少所致。投资活动产生的现金流量净额较上年同期增加 105.13%，主要系本期收到的其他与投资活动有关的现金增加所致。现金及现金等价物净增加额较上年同期下降 232.79%，主要系经营活动产生的现金流量净额减少所致。

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

	2025 年末		2025 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	3,312,250,318.62	9.96%	5,364,941,749.15	13.85%	-3.89%	
应收账款	528,588,574.61	1.59%	339,025,843.34	0.88%	0.71%	
合同资产	608,469.99		31,221,463.26	0.08%	-0.08%	
存货	21,117,527,002.75	63.51%	22,892,791,011.44	59.12%	4.39%	
投资性房地产	2,495,588,746.68	7.51%	2,474,230,028.22	6.39%	1.12%	
长期股权投资	348,263,273.96	1.05%	608,471,924.66	1.57%	-0.52%	
固定资产	143,251,931.64	0.43%	146,901,372.01	0.38%	0.05%	
在建工程	3,287,809.52	0.01%	106,100.02		0.01%	
短期借款	732,328,247.37	2.20%	1,382,762,320.79	3.57%	-1.37%	
合同负债	5,663,043,982.01	17.03%	12,194,040,290.77	31.49%	-14.46%	
长期借款	8,821,270,018.57	26.53%	6,598,196,686.09	17.04%	9.49%	

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	期末账面余额	期末账面价值	受限类型	受限原因
货币资金	56,623,380.17	56,623,380.17	冻结	司法冻结资金等
存货	5,215,875,507.34	5,215,875,507.34	抵押	抵押借款
投资性房地产	1,424,244,608.85	1,325,632,550.99	抵押	抵押借款
合 计	6,696,743,496.36	6,598,131,438.50		

## 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。

## 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	地产开发与经营	225000000	7,310,791,205.76	3,619,426,554.21	800,796,774.03	- 93,981,392.36	- 94,746,695.99
合肥城建	子公司	房地产开	100000000	934,271,4	432,774,9	86,066,74	-	-

蚌埠置业有限公司		发		50.58	82.25	2.56	45,108,952.00	44,304,040.25
合肥城建新站置业有限公司	子公司	房地产开发	1000000000	2,738,743,596.07	788,775,883.69	65,930,413.68	93,907,179.68	93,907,190.91
合肥城建北城置业有限公司	子公司	房地产开发	1000000000	741,980,770.46	22,856,155.12	11,192,913.71	28,807,963.74	28,807,962.72
南京徽琥房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	5000000000	748,051,480.77	590,006,054.95	1,962,035,995.73	212,913,822.12	159,702,643.46
南京徽珀房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	10000000000	1,186,078,495.28	916,666,240.80	3,176,492,085.18	119,808,637.72	119,836,965.51
合肥滨润置业有限公司	子公司	房地产开发	18000000000	5,134,446,741.62	1,967,828,438.31	3,044,055,781.49	265,715,137.31	199,792,272.35

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
合肥新琥置业有限公司	取得	
合肥新珀置业有限公司	取得	
合肥启城置业有限公司	取得	
宣城新天地置业有限公司	吸收合并	

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 2,250,000,000 元，公司持有其 100%股权，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。（涉及许可项目凭有效许可证经营）。截至 2025 年 12 月 31 日，总资产 7,310,791,205.76 元，净资产 3,619,426,554.21 元。2025 年度实现营业收入 800,796,774.03 元，净利润-94,746,695.99 元。

2、合肥城建蚌埠置业有限公司，主要从事房地产开发运营，注册资本 100,000,000 元，公司持有其 100%股权，法定代表人：鲁冰洋，经营范围：房地产开发；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。（依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。截至 2025 年 12 月 31 日，总资产 934,271,450.58 元，净资产 432,774,982.25 元。2025 年度实现营业收入 86,066,742.56 元，净利润-44,304,040.25 元。

3、合肥城建新站置业有限公司，主要从事房地产开发运营，注册资本 1,000,000,000 元，公司持有其 100%股权，法定代表人：周铨，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 2025 年 12 月 31 日，总资产 2,738,743,596.07 元，净资产 788,775,883.69 元。2025 年度实现营业收入 65,930,413.68 元，净利润-93,907,190.91 元。

4、合肥城建北城置业有限公司，主要从事房地产开发运营，注册资本 100,000,000 元，公司持有其 100%股权，法定代表人：牛晓康，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 2025 年 12 月 31 日，总资产 741,980,770.46 元，净资产-22,856,155.12 元。2025 年度实现营业收入 11,192,913.71 元，净利润-28,807,962.72 元。

5、南京徽琥房地产开发有限公司，主要从事房地产开发运营，注册资本 500,000,000 元，公司持有其 50%股权，法定代表人：常亮，经营范围：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；建设工程设计；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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：房地产经纪；工程管理服务；物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。截至 2025 年 12 月 31 日，总资产 748,051,480.77 元，净资产 590,006,054.95 元。2025 年度实现营业收入 1,962,035,995.73 元，净利润 159,702,643.46 元。

6、南京徽珀房地产开发有限公司，主要从事房地产开发运营，注册资本 1,000,000,000 元，公司持有其 50%股权，法定代表人：常亮，经营范围：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；建设工程设计；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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：房地产

经纪；工程管理服务；物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。截至 2025 年 12 月 31 日，总资产 1,186,078,495.28 元，净资产 916,666,240.8 元。2025 年度实现营业收入 3,176,492,085.18 元，净利润 119,836,965.51 元。

7、合肥滨润置业有限公司，主要从事房地产开发运营，注册资本 1,800,000,000 元，公司持有其 50%股权，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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：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 2025 年 12 月 31 日，总资产 5,134,446,741.62 元，净资产 1,967,828,438.31 元。2025 年度实现营业收入 3,044,055,781.49 元，净利润 199,792,272.35 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、市值管理制度和估值提升计划的制定落实情况

公司是否制定了市值管理制度。

是 否

公司是否披露了估值提升计划。

是 否

#### 十四、“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”行动方案公告。

是 否

## 第四节 公司治理、环境和社会

### 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》《上市公司股东会规则》以及公司制定的《公司章程》和《股东会议事规则》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，通过股东会行使出资人的权利，没有超越股东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》《主板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

根据《公司法》《上市公司章程指引》等相关规定，公司 2025 年全面完成深化监事会改革工作。公司于 2025 年 10 月 22 日召开的第八届董事会第二十五次会议和 2025 年 11 月 19 日召开的 2025 年第三次临时股东大会审议通过了《关于修订〈公司章程〉的议案》。公司不再设置监事会和监事，由董事会审计委员会履行《公司法》规定的监事会职权，《监事会议事规则》等监事会相关制度相应废止。

#### 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》《中国证券报》《上海证券报》《证券日报》及巨潮咨询网站（[www.cninfo.com.cn](http://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，通过股东会行使出资人的权利，没有超越股东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、董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	本期减持股份数量	其他增减变动（股）	期末持股数（股）	股份增减变动的原
----	----	----	----	------	--------	--------	----------	----------	----------	-----------	----------	----------

							)	(股)	(股)	)	)	因
宋德润	男	54	董事长	现任	2023年09月22日	2027年07月16日						
王庆生	男	55	董事、总经理	现任	2022年01月21日	2027年07月16日	45,514				45,514	
田峰	男	49	董事、董事会秘书	现任	2021年04月22日	2027年07月16日	144,307				144,307	
陆波	男	55	董事	现任	2021年04月22日	2027年07月16日						
葛立新	男	55	董事	现任	2024年01月26日	2027年07月16日						
马越峰	男	52	董事	现任	2024年07月16日	2027年07月16日						
尹宗成	男	55	独立董事	现任	2021年04月22日	2027年07月16日						
朱良全	男	50	独立董事	现任	2024年07月16日	2027年07月16日						
何伟	男	50	独立董事	现任	2024年07月16日	2027年07月16日						
杨昌辉	女	51	独立董事	现任	2024年07月16日	2027年07月16日						
丁焰	女	51	副总经理	现任	2021年04月22日	2027年07月16日	38,400				38,400	
越小军	男	58	副总经理、总工程师	现任	2021年04月22日	2027年07月16日						
常亮	男	43	副总经理	现任	2022年01月04日	2027年07月16日						
周骅	男	47	总会	现任	2023	2027						

			计师		年 10 月 25 日	年 07 月 16 日						
凤峰	男	43	总经 济师	现任	2025 年 12 月 07 日	2027 年 07 月 16 日						
合计	--	--	--	--	--	--	228,2 21	0	0		228,2 21	--

报告期是否存在任期内董事和高级管理人员离任的情况

是 否

公司董事、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
凤峰	总经济师	聘任	2025 年 12 月 07 日	工作调动

## 2、任职情况

公司现任董事、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，本科学历，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，本科学历，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。

田峰先生：1976 年出生，中国国籍，无境外居留权，中共党员，本科学历，经济师，会计师，注册房地产估价师。历任公司党委委员、董事、董事会秘书。

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，合肥城建发展股份有限公司董事。

马越峰先生：1973 年出生，中国国籍，无境外居留权，中共党员，本科学历，工商管理硕士，高级经济师。现任合肥市产业投资控股(集团)有限公司党委委员、副总经理，合

肥市工业投资控股有限公司董事，合肥产投康养集团有限公司董事长，合肥城建发展股份有限公司董事。

尹宗成先生：1970 年出生，中国国籍，无境外居留权，中共党员，管理学博士，中国注册会计师。现任安徽农业大学经济管理学院教授，硕士生导师。2015 年 10 月获独立董事资格证，现任合肥城建发展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。

杨昌辉女士：1974 年出生，中国国籍，无境外居留权，中共党员，管理学博士、博士生导师。现任合肥工业大学管理学院会计系教授，兼任中国会计学会高等工科院校分会会员。2015 年 1 月获独立董事资格。现任合肥城建发展股份有限公司独立董事。

朱良全先生：1975 年出生，中国国籍，无境外居留权，中共党员，经济学硕士，法律经济学博士在读，经济师，证券从业资格二级证书，期货从业资格证书。现任中共安徽省委党校（安徽行政学院）副教授，安徽徽都律师事务所兼职律师，安徽省仲裁协会专家库专家，衡水仲裁委员会仲裁员。2024 年 2 月获得独立董事资格证。现任合肥城建发展股份有限公司独立董事。

何伟先生：1975 年出生，中国国籍，无境外居留权，工学博士，博士生导师，教育部新世纪优秀人才，安徽省学术和技术带头人，合肥工业大学黄山学者。现任合肥工业大学土木与水利工程学院教授，土木与水利工程学院建筑环境与技术工程系主任。2024 年 5 月获独立董事资格证。现任合肥城建发展股份有限公司独立董事。

## （二）高级管理人员

王庆生先生：见本节“董事”部分。

丁焰女士：1974 年出生，中国国籍，无境外居留权，中共党员，研究生，高级经济师，注册人力资源管理师。历任公司党委委员、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。

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，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。

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。

凤峰先生：1983 年出生，中国国籍，无境外居留权，中共党员，硕士研究生，高级工程师，一级注册结构工程师。历任合肥城建发展股份有限公司瑶海分公司工程部主管；合肥城建发展股份有限公司包河分公司工程部经理；合肥北庐置业有限公司执行董事、总经理。现任公司总经济师；合肥徽琥置业有限公司董事、总经理；南京徽琥房地产开发有限公司董事；南京徽珀房地产开发有限公司董事。

控股股东、实际控制人同时担任上市公司董事长和总经理的情况

适用 不适用

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
葛立新	合肥兴泰金融控股（集团）有限公司	副总经理			是
马越峰	合肥市工业投资控股有限公司	董事			是

在其他单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
尹宗成	安徽万邦医药科技股份有限公司	独立董事	2019 年 08 月 22 日	2025 年 08 月 21 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	2027 年 06 月 25 日	是

公司现任及报告期内离任董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、高级管理人员薪酬情况

董事、高级管理人员薪酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

公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、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、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。

公司报告期内董事和高级管理人员薪酬情况

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	54	董事长	现任	68.21	否
王庆生	男	55	董事、总经理	现任	69.38	否
田峰	男	49	董事、董事会秘书	现任	61.71	否
陆波	男	55	董事	现任	61.41	否
葛立新	男	55	董事	现任	0	是
马越峰	男	52	董事	现任	0	是
尹宗成	男	55	独立董事	现任	3.33	否
朱良全	男	50	独立董事	现任	3.33	否
何伟	男	50	独立董事	现任	3.33	否
杨昌辉	女	51	独立董事	现任	3.33	否
丁焰	女	51	副总经理	现任	61.71	否
越小军	男	58	副总经理、总工程师	现任	58.5	否
常亮	男	43	副总经理	现任	64.93	否
周骅	男	47	总会计师	现任	53.98	否
凤峰	男	43	总经济师	现任	31.48	否
合计	--	--	--	--	544.63	--

报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核依据	非独立董事（不含外部董事）和高级管理人员考核依据是《合肥市市属企业负责人经营业绩考核办法》。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核完成情况	2025 年度非独立董事（不含外部董事）和高级管理人员考核尚未完成，上表中的非独立董事及高级管理人员薪酬仅为实发金额，薪酬总额将根据最终考核结果按程序确定。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的递延支付安排	非独立董事（不含外部董事）和高级管理人员每一任期激励薪酬待任期结束后分三年递延发放，第一年发放任期激励总额的 50%，第二和第三年每年发放 25%
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的止付追索情况	无

其他情况说明

适用 不适用

公司董事和高级管理人员当年发放的薪酬主要由三部分构成：第一部分是发放的属于当年的基本年薪和绩效年薪；第二部分是补发的当年核定的上年薪酬标准（基本年薪和绩效年薪）扣除上年已发放的基本年薪和绩效年薪的差额部分；第三部分是发放的前一任期任期激励的一部分。

薪酬增加主要受任期激励发放比例差异、年薪标准核定增长、任职期限差异等因素影响。

## 五、报告期内董事履行职责的情况

### 1、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	19	19				否	5
王庆生	19	19				否	5
田峰	19	19				否	5
陆波	19	19				否	5
葛立新	19	19				否	5
马越峰	19	19				否	5
尹宗成	19	19				否	5
朱良全	19	19				否	5
何伟	19	19				否	5
杨昌辉	19	19				否	5

连续两次未亲自出席董事会的说明

### 2、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。

### 3、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。

## 六、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	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况（如有）
薪酬与考核委员会	杨昌辉、尹宗成、王庆生	1	2025年04月09日	审核董事、高级管理人员薪酬事项	无	无	无

提名委员会	朱良全、何伟、宋德润	1	2025 年 12 月 07 日	审核聘任总经济师事项	无	无	无
战略委员会	宋德润、王庆生、何伟	5	2025 年 05 月 26 日	审核孙公司土地竞买事项	无	无	无
战略委员会	宋德润、王庆生、何伟	5	2025 年 07 月 25 日	审核公司土地竞买事项	无	无	无
战略委员会	宋德润、王庆生、何伟	5	2025 年 08 月 26 日	审核子公司土地竞买事项	无	无	无
战略委员会	宋德润、王庆生、何伟	5	2025 年 09 月 25 日	审核公司土地竞买事项	无	无	无
战略委员会	宋德润、王庆生、何伟	5	2025 年 12 月 07 日	审核孙公司土地竞买事项	无	无	无
审计委员会	尹宗成、杨昌辉、朱良全	4	2025 年 04 月 09 日	审核公司 2024 年度报告	无	无	无
审计委员会	尹宗成、杨昌辉、朱良全	4	2025 年 04 月 29 日	审核公司 2025 年第一季度报告	无	无	无
审计委员会	尹宗成、杨昌辉、朱良全	4	2025 年 08 月 25 日	审核 2025 年半年度报告	无	无	无
审计委员会	尹宗成、杨昌辉、朱良全	4	2025 年 10 月 22 日	审核公司 2025 年第三季度报告	无	无	无

## 七、审计委员会工作情况

审计委员会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

审计委员会对报告期内的监督事项无异议。

## 八、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工的数量（人）	190
报告期末主要子公司在职工的数量（人）	646
报告期末在职工的数量合计（人）	836
当期领取薪酬员工总人数（人）	836
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	258
销售人员	71
技术人员	219
财务人员	68
行政人员	220

合计	836
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
本科及以上	577
专科及以下	259
合计	836

## 2、薪酬政策

公司遵循按劳分配、效率优先、兼顾公平及可持续发展的原则，构建科学合理且具竞争力的薪酬体系，激发员工积极性与创造力，助力公司战略目标实现。一方面积极推进以“效益和效率决定分配”为原则的市场化薪酬体系，薪酬确定综合市场薪酬调研等多维度因素，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，使薪酬绩效发挥吸引人才的作用。另一方面员工薪酬与个人、组织的绩效完成情况密切相关，不同的绩效考评结果在薪酬中准确地体现，同时确保薪酬具备外部竞争力。

## 3、培训计划

（1）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；

（2）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；

（3）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；

（4）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

## 九、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

2025年5月7日，公司2024年度股东大会审议通过了《公司2024年度利润分配方案》。基于公司2024年度未实现盈利，考虑到行业发展的现状和生产经营的资金需求，

公司拟定 2024 年度利润分配方案为：不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。  
公司 2025 年未实施权益分派。

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：	根据《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》及《公司章程》等相关规定，公司 2025 年度未实现盈利，基于公司经营发展的资金需求，2025 年度拟不进行利润分配。公司 2025 年留存未分配利润将累计至下一年度，并根据公司发展规划用于项目开发建设以及日常生产经营，为公司中长期发展战略的实施提供保障，不存在损害公司股东特别是中小股东利益的情形。公司将严格按照相关法律法规及《公司章程》的规定，综合考虑与利润分配相关的各种因素，在确保公司持续、健康、稳定发展的前提下积极履行公司的利润分配政策，从有利于公司发展和股东回报的角度出发，致力于为股东创造长期的投资价值，为投资者提供更加稳定、长效的回报。
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

公司计划年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

## 十、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。

## 十一、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

## 十二、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

对子公司的管理控制存在异常

是 否

## 十三、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	2026 年 04 月 21 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	99.47%	
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	99.82%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	<p>重大缺陷：公司会计报表、财务报告及信息披露等方面发生重大违规事件；公司审计委员会和内部审计机构未能有效发挥监督职能；注册会计师对公司财务报表出具无保留意见之外的其他三种意见审计报告；</p> <p>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；</p> <p>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。</p>	<p>重大缺陷：公司重要业务缺乏制度控制或制度体系失效；信息系统的安全存在重大隐患；内控评价重大缺陷未完成整改；</p> <p>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；</p> <p>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。</p>
定量标准	<p>1、经营收入潜在错报金额。一般缺陷：潜在错报金额<math>&lt;</math>合并会计报表经营收入的 1%；重要缺陷：合并会计报表经营收入的 1%<math>&lt;</math>潜在错报金额<math>\leq</math>合并会计报表经营收入的 5%；重大缺陷：潜在错报金额<math>&gt;</math>合并会计报表经营收入的 5%。</p> <p>2、利润总额潜在错报金额。一般缺陷：潜在错报金额<math>&lt;</math>合并会计报表利润总额的 3%；重要缺陷：合并会计报</p>	<p>重大缺陷：直接财产损失金额<math>&gt;</math>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%<math>&lt;</math>直接财产损失金额<math>\leq</math>合并会计报表资产总额的 3%。一般缺陷：直接财产损失金额<math>&lt;</math>合并会计报表资产总额的 1%。</p>

	表利润总额的 3% < 潜在错报金额 ≤ 合并会计报表利润总额的 5%；重大缺陷：潜在错报金额 > 合并会计报表利润总额的 5%。 3、资产总额潜在错报金额。一般缺陷：潜在错报金额 < 合并会计报表资产总额的 1%；重要缺陷：合并会计报表资产总额的 1% < 潜在错报金额 ≤ 合并会计报表资产总额的 3%；重大缺陷：潜在错报金额 > 合并会计报表资产总额的 5%。	
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	
我们认为，合肥城建公司于 2025 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2026 年 04 月 21 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

报告期或上年度是否被出具内部控制非标准审计意见

是 否

## 十四、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

经核查，公司 2025 年无需要整改问题。

## 十五、环境信息披露情况

上市公司及其主要子公司是否纳入环境信息依法披露企业名单

是 否

## 十六、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。

## 十七、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，助力乡村振兴，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 5173.35 亩，是以种植业为主的传统农业大村。2021 年 6 月以来，合肥城建先后选派 2 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。2025 年，合肥城建通过消费帮扶、公益帮扶、产业赋能等形式，持续助力乡村振兴，履行国有企业社会责任。

## 第五节 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	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	2019年03月18日	长期有效	正在履行

			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

## 3、公司涉及业绩承诺

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、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

公司报告期无会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况。

#### 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

2025 年新设三家子公司（合肥新琥置业有限公司、合肥新珀置业有限公司、合肥启城置业有限公司）和两家孙公司（合肥工投智造产业园有限公司、合肥慧城运营管理有限公司），均纳入合并报表范围。

2025 年安徽琥珀物业服务有限公司吸收合并宣城新天地置业有限公司。

#### 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	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	104
境内会计师事务所审计服务的连续年限	1
境内会计师事务所注册会计师姓名	张扬、张鑫亚
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	1、1

当期是否改聘会计师事务所

是 否

是否在审计期间改聘会计师事务所

是 否

更换会计师事务所是否履行审批程序

是 否

对改聘、变更会计师事务所情况的详细说明

在执行完公司 2024 年度审计工作后，公司原聘任的会计师事务所容诚会计师事务所（特殊普通合伙）为公司提供审计服务已达到中华人民共和国财政部、国务院国有资产监督管理委员会及中国证券监督管理委员会发布的《国有企业、上市公司选聘会计师事务所管理办法》规定的连续聘用会计师事务所最长年限，故公司不再续聘容诚会计师事务所

（特殊普通合伙）为公司年审机构。公司已就变更会计师事务所事宜与原聘任的会计师事务所进行了充分沟通，原聘任的会计师事务所对变更事宜无异议。经公司董事会审计委员会、第八届董事会第十四次会议及 2024 年度股东大会审议通过，聘任天健会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2025 年度审计机构。

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

本年度，公司因 2025 年度报告事项，聘请天健会计师事务所（特殊普通合伙）为内部控制审计机构，审计费用 24 万元。

## 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

公司报告期末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

公司报告期末未发生与日常经营相关的关联交易。

### 2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期末未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

### 3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期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
合肥方启璟兴置业有限责任公司	2025年01月20日	42,500	2025年02月21日	42,500				3年	否	否
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）			42,500	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）						42,500
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）			42,500	报告期末实际对外担保余额合计（A4）						29,207.43
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				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				15年	否	是
合肥工投蜀西科创投资发展有限公司	2020年04月21日	170,000	2021年12月20日	9,800				12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				15年	否	是
合肥工投工业科技肥西有限公司	2023年04月25日	140,000	2024年01月24日	20,000				5年	否	是
合肥庐阳金融城投资发展有限公司	2024年04月25日	150,000	2024年04月29日	20,000				5年	否	是
合肥工投北城	2024年04月25日	150,000	2024年07月16日	5,220				5年	否	是

投资发展有限公司	日		日							
合肥新站工投工业科技有限公司	2024年04月25日	150,000	2024年12月23日	20,000				5年	否	是
合肥工投北城投资发展有限公司	2024年04月25日	150,000	2025年01月23日	10,380				5年	否	是
合肥工投高新科创投资发展有限公司	2024年04月25日	150,000	2025年04月30日	48,000				7年	否	是
合肥工投高新科创投资发展有限公司	2025年04月09日	250,000	2025年06月18日	32,000				10年	否	是
合肥新站工投工业科技有限公司	2025年04月09日	250,000	2025年06月27日	25,000				7年	否	是
合肥庐阳金融城投资发展有限公司	2025年10月13日	20,000	2025年11月03日	20,000				5年	否	是
合肥新珀置业有限公司	2025年11月25日	25,200	2025年11月25日	25,200				5年	否	是
合肥工投智造产业园有限公司	2025年04月09日	250,000	2025年12月30日	38,500				8年	否	是
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)			550,000	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)						313,500
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)			550,000	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)						142,561.02
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)	592,500	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)	356,000
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)	592,500	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)	171,768.45
全部担保余额(即 A4+B4+C4)占公司净资产的比例	28.88%		
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、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	证券上市日期	募集资金总额	募集资金净额(1)	本期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额(2)	报告期末募集资金使用比例(3) = (2) / (1)	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	尚未使用募集资金用途及去向	闲置两年以上募集资金金额
2020	向不	2020	100,0	98,50	811.2	93,59	95.02	0	0	0.00%	4,905	尚未	0

年	特定对象发行股票	年 08 月 28 日	00	0		4.77	%				.23	使用的募集资金存放于公司募集资金专户	
合计	--	--	100,000	98,500	811.2	93,594.77	95.02%	0	0	0.00%	4,905.23	--	0

募集资金总体使用情况说明：

2025 年度，公司募集资金使用情况为：直接投入募集资金项目 811.20 万元。截至 2025 年 12 月 31 日，公司累计使用募集资金 93,594.77 万元。扣除累计已使用的募集资金后，募集资金余额为 4,905.23 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 1,875.82 万元，募集资金专户 2025 年 12 月 31 日余额合计为 6,781.05 万元。

## 2、募集资金承诺项目情况

适用 不适用

单位：万元

融资项目名称	证券上市日期	承诺投资项目和超募资金投向	项目性质	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	截止报告期末累计实现的效益	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														
立恒工业广场(D区)项目	2020年08月28日	1. 立恒工业广场(D区)项目	生产建设	否	12,000	12,000	0	11,198.05	93.32%	2020年11月19日	-1.54	4,886	不适用	否
创智天地标准化厂房项目三期	2020年08月28日	2. 创智天地标准化厂房项目三期	生产建设	否	30,000	30,000	811.2	25,824.39	86.08%	2023年09月25日	486.16	2,214.34	不适用	否
合肥智慧产业园B区项目	2020年08月28日	3. 合肥智慧产业园B区项目	生产建设	否	36,000	34,500	0	34,499.97	100.00%	2022年11月10日	41.88	2,118.22	不适用	否
环巢湖科	2020年08	4. 环巢	生产建设	否	22,000	22,000	0	22,072.3	100.33%	2020年12	99.1	-7,25	不适用	否

技 创 新 走 廊 — 长 临 河 科 创 小 镇	月 28 日	湖 科 技 创 新 走 廊 — 长 临 河 科 创 小 镇					6		月 17 日		3.33			
承诺投资项目小计				--	100,000	98,500	811.2	93,594.77	--	--	625.6	1,965.23	--	--
超募资金投向														
无	2020 年 08 月 28 日	无	不 适 用	否	0	0	0	0	0.00 %		0	0	不 适 用	否
合计				--	100,000	98,500	811.2	93,594.77	--	--	625.6	1,965.23	--	--
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）	[注]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													
存在擅自变更募集资金用途、违规占用募集资金的情形	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	不适用
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	截至 2025 年 12 月 31 日，募集资金余额为 6,781.05 万元，全部存放于公司募集资金专户
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。

### 4、中介机构关于募集资金存储与使用情况的核查意见

适用 不适用

华泰联合证券有限责任公司和国元证券股份有限公司作为公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易的独立财务顾问，根据《上市公司募集资金监管规则》、《深圳证券交易所股票上市规则》等法律法规和规范性文件的规定，就公司 2025 年度募集资金存放与使用情况进行了认真、审慎的核查。经核查，认为：公司 2025 年度募集资金存放与使用情况符合《上市公司募集资金监管规则》和《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作（2025 年修订）》的规定，对募集资金进行了专户存储和专项使用，及时履行了相关信息披露义务，募集资金具体使用情况与公司已披露情况一致，不存在募集资金违规使用的情况。

### 十七、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。

### 十八、公司子公司重大事项

适用 不适用

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

#### 1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	207,511	0.03%				12,116	12,116	219,627	0.03%
1、国家持股	0	0.00%							
2、国有法人持股	0	0.00%							
3、其他内资持股	207,511	0.03%				12,116	12,116	219,627	0.03%
其中：境内法人持股	0	0.00%							
境内自然人持股	207,511	0.03%				12,116	12,116	219,627	0.03%
4、外资持股	0	0.00%							
其中：境外法人持股	0	0.00%							
境外自然人持股	0	0.00%							
二、无限售条件股份	803,084,383	99.97%				-12,116	-12,116	803,072,267	99.97%
1、人民币普通股	803,084,383	99.97%				-12,116	-12,116	803,072,267	99.97%
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
田冉	36,346	12,116	0	48,462	高管锁定股	2028年1月17日
合计	36,346	12,116	0	48,462	--	--

## 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	48,064	年度报告披露日前上一月末	62,671	报告期末表决权恢复的优先	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	0
-------------	--------	--------------	--------	--------------	---	---------------------------------	---

		普通股股 东总数			股股东总 数（如有） （参见注 8）			见注 8）		
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	0	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	0	0	180,144,103	不适用	0		
香港中央结算有限公司	境外法人	1.06%	8,492,400	2,510,897	0	8,492,400	不适用	0		
中国工商银行股份有限公司一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	0.42%	3,374,780	207,400	0	3,374,780	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	0	0	3,015,200	不适用	0		
UBS AG	境外法人	0.36%	2,916,093	1,962,968	0	2,916,093	不适用	0		
高盛公司有限责任公司	境外法人	0.29%	2,350,554	2,234,587	0	2,350,554	不适用	0		
谭亚恒	境内自然人	0.28%	2,287,900	2,287,900	0	2,287,900	不适用	0		
王艳红	境内自然人	0.27%	2,157,520	402,000	0	2,157,520	不适用	0		
章明演	境内自然人	0.23%	1,878,300	1,878,300	0	1,878,300	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/受托表决权、放弃表决权情况的说明	无									
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明（如有）	无									

(参见注 10)			
前 10 名无限售条件股东持股情况 (不含通过转融通出借股份、高管锁定股)			
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
香港中央结算有限公司	8,492,400	人民币普通股	8,492,400
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	3,374,780	人民币普通股	3,374,780
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
UBS AG	2,916,093	人民币普通股	2,916,093
高盛公司有限责任公司	2,350,554	人民币普通股	2,350,554
谭亚恒	2,287,900	人民币普通股	2,287,900
王艳红	2,157,520	人民币普通股	2,157,520
章明演	1,878,300	人民币普通股	1,878,300
前 10 名无限售流通股股东之间,以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	上述股东中,已知第一大股东合肥兴泰金融控股 (集团) 有限公司与其他股东不存在关联关系,也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人;未知其他股东之间是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人,也未知是否存在关联关系。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明 (如有) (参见注 4)	股东谭亚恒通过普通证券账户持有 256,200 股,通过国信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 2,031,700 股,合计持有 2,287,900 股。		

持股 5%以上股东、前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

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	陈锐	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

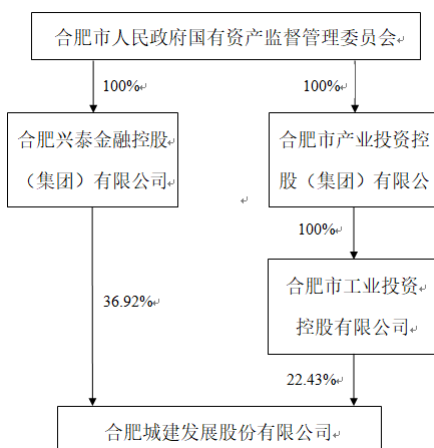
实际控制人名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
合肥市人民政府国有资产监督管理委员会	不适用		不适用	不适用
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	除本公司外，合肥市人民政府国有资产监督管理委员会也是合百集团、国风新材、晶合集成等上市公司实际控制人，具体持股情况请查阅上述公司披露的相关信息。			

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	303000 万元	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

## 五、优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

## 第七节 债券相关情况

适用 不适用

### 一、企业债券

适用 不适用

报告期公司不存在企业债券。

### 二、公司债券

适用 不适用

报告期公司不存在公司债券。

### 三、非金融企业债务融资工具

适用 不适用

#### 1、非金融企业债务融资工具基本信息

单位：万元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
合肥城建发展股份有限公司2022年度第一期中期票据	22 合肥城建 MTN001	102280479	2022年03月11日	2022年03月11日	2025年03月11日	0	4.49%	按年付息，到期还本。	银行间债券市场
合肥城建发展股份有限公司2023年度第一期中期票据	23 合肥城建 MTN001	102380639	2023年03月22日	2023年03月22日	2025年03月22日	0	3.95%	按年付息，到期还本。	银行间债券市场
合肥城建发展股份有限公司2025年度第一期中期票据	25 合肥城建 MTN001	102580989	2025年03月06日	2025年03月07日	2028年03月07日	46,000	2.40%	按年付息，到期还本。	银行间债券市场
合肥工投工业科技发展有限公司2024年度第一期中期票据	24 合肥工投 MTN001	102480336	2024年01月29日	2024年01月29日	2027年01月29日	30,000	3.15%	按年付息，到期还本。	银行间债券市场
合肥工投工业科技发展有限公司	24 合肥工投 MTN002	102484834	2024年11月05日	2024年11月07日	2027年11月07日	40,000	2.88%	按年付息，到期还本。	银行间债券市场

公司 2024 年 度第二期 中期票据									
投资者适当性安排（如有）	以上债务融资工具均仅面向全国银行间债券市场的机构投资者公开发行。								
适用的交易机制	按照《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》的有关规定在银行间债券市场进行交易。								
是否存在终止上市交易的风险（如有）和应对措施	无								

逾期未偿还债券

适用 不适用

## 2、发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

## 3、中介机构的情况

债券项目名称	中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	中介机构联系人	联系电话
合肥城建发展股份有限公司 2022 年度第一期中期票据	兴业银行股份有限公司	北京市朝阳区朝阳门北大街 20 号 兴业银行 15 楼	无	刘媛	010-89926507
合肥城建发展股份有限公司 2023 年度第一期中期票据	兴业银行股份有限公司	北京市朝阳区朝阳门北大街 20 号 兴业银行 15 楼	无	刘媛	010-89926507
合肥城建发展股份有限公司 2025 年度第一期中期票据	兴业银行股份有限公司	北京市朝阳区朝阳门北大街 20 号 兴业银行 15 楼	无	刘媛	010-89926507
合肥工投工业科技发展有限公司 2024 年度第一期中期票据	杭州银行股份有限公司	浙江省杭州市上城区解放东路 168 号	无	刘秉文	0571-85101738
合肥工投工业科技发展有限公司 2024 年度第二期中期票据	杭州银行股份有限公司	浙江省杭州市上城区解放东路 168 号	无	刘秉文	0571-85101738

报告期内上述机构是否发生变化

是 否

## 4、募集资金使用情况

单位：万元

债券项目名称	募集资金总金额	募集资金约定用途	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况（如有）	募集资金违规使用的整改情况（如有）	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
合肥城建发展股份有限	11,000	用于偿还到期的银行间	11,000	0	无	无	是

公司 2022 年度第一期中期票据		债务融资工具					
合肥城建发展股份有限公司 2023 年度第一期中期票据	33,600	用于偿还到期的银行间债务融资工具	33,600	0	无	无	是
合肥城建发展股份有限公司 2025 年度第一期中期票据	46,000	用于偿还到期的银行间债务融资工具	46,000	0	无	无	是
合肥工投工业科技发展有限公司 2024 年度第一期中期票据	30,000	偿还有息债务本金	30,000	0	无	无	是
合肥工投工业科技发展有限公司 2024 年度第二期中期票据	40,000	偿还有息债务本金	40,000	0	无	无	是

募集资金用于建设项目

适用 不适用

公司报告期内变更上述债券募集资金用途

适用 不适用

#### 5、报告期内信用评级结果调整情况

适用 不适用

#### 6、担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行情况和变化情况及对债券投资者权益的影响

适用 不适用

### 四、可转换公司债券

适用 不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

### 五、报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用 不适用

## 六、报告期末除债券外的有息债务逾期情况

适用 不适用

## 七、报告期内是否有违反规章制度的情况

是 否

## 八、截至报告期末公司近两年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
流动比率	2.14	1.61	32.92%
资产负债率	71.62%	74.82%	-3.20%
速动比率	0.48	0.40	20.00%
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
扣除非经常性损益后净利润	-33,400.45	4,618.76	-823.15%
EBITDA 全部债务比	1.44%	3.96%	-2.52%
利息保障倍数	0.32	1.45	-77.93%
现金利息保障倍数	-7.92	0.09	-8,900.00%
EBITDA 利息保障倍数	0.56	1.67	-66.47%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	
利息偿付率	100.00%	100.00%	

## 第八节 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	2026 年 04 月 20 日
审计机构名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	天健审[2026]5-28 号
注册会计师姓名	张扬、张鑫亚

审计报告正文

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 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2025 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 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况，以及 2025 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《中国注册会计师独立性准则第 1 号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和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。我们在审计中遵循了对公众利益实体审计的独立性要求。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。

##### （一）收入确认

##### 1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三（二十五）及五（二）1。

合肥城建公司的营业收入主要来自于房地产开发业务。2025 年度，合肥城建公司的营业收入为人民币 1,010,191.82 万元，其中房地产开发收入为 975,200.71 万元，占营业收入的 96.54%。

由于营业收入是合肥城建公司关键业绩指标之一，可能存在合肥城建公司管理层（以下简称管理层）通过不恰当的收入确认以达到特定目标或预期的固有风险，因此，我们将收入确认识别为关键审计事项。

## 2. 审计应对

针对收入确认，我们实施的审计程序主要包括：

(1) 了解与收入确认相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；

(2) 检查房屋买卖合同条款，了解主要合同条款或条件，评价收入确认方法是否恰当；

(3) 对于房地产开发收入，选取项目检查相关支持性文件，包括房屋买卖合同、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房屋交接确认单，并选取项目进行现场查看、观察；

(4) 结合应收账款和合同资产函证，选取项目函证销售金额；

(5) 实施截止测试，检查收入是否在恰当期间确认；

(6) 检查与营业收入相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

## (二) 存货可变现净值

### 1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三（十二）及五（一）6。

截至 2025 年 12 月 31 日，合肥城建公司存货账面余额为人民币 2,170,108.56 万元，跌价准备为人民币 58,355.86 万元，账面价值为人民币 2,111,752.70 万元，占资产总额的 63.51%。存货采用成本与可变现净值孰低计量，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。由于存货在合肥城建公司的资产中具有重要性，我们将存货可变现净值确定为关键审计事项。

## 2. 审计应对

针对存货可变现净值，我们实施的审计程序主要包括：

(1) 了解与存货可变现净值相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；

(2) 针对管理层以前年度就存货可变现净值所作估计，复核其结果或者管理层对其作出的后续重新估计；

(3) 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；

(4) 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；

(5) 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；

(6) 对于合肥城建公司聘请评估专家进行评估的项目，复核评估基础、评估依据、评估价格、参数选取等信息；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；

(7) 检查与存货可变现净值相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

#### **四、其他信息**

管理层对其他信息负责。其他信息包括年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

#### **五、管理层和治理层对财务报表的责任**

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

在编制财务报表时，管理层负责评估合肥城建公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

合肥城建公司治理层（以下简称治理层）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：

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能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。

（五）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。

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

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

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

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

## 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

### 1、合并资产负债表

编制单位：合肥城建发展股份有限公司

2025 年 12 月 31 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	3,312,250,318.62	5,364,941,749.15
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	49,273.29	4,398,228.04
应收账款	528,588,574.61	339,025,843.34
应收款项融资		
预付款项	212,972,883.48	1,642,296,835.28
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	2,722,015,354.81	2,855,116,162.49
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	21,117,527,002.75	22,892,791,011.44
其中：数据资源		
合同资产	608,469.99	31,221,463.26
持有待售资产		

一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,677,678,787.53	1,801,873,052.03
流动资产合计	29,571,690,665.08	34,931,664,345.03
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	79,663,278.51	99,762,639.70
长期股权投资	348,263,273.96	608,471,924.66
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	349,691,957.14	290,399,988.42
投资性房地产	2,495,588,746.68	2,474,230,028.22
固定资产	143,251,931.64	146,901,372.01
在建工程	3,287,809.52	106,100.02
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	11,092,881.25	11,015,443.46
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉	127,425.69	127,425.69
长期待摊费用	7,347,403.03	12,016,342.90
递延所得税资产	218,832,657.05	150,872,358.94
其他非流动资产	22,152,337.90	
非流动资产合计	3,679,299,702.37	3,793,903,624.02
资产总计	33,250,990,367.45	38,725,567,969.05
流动负债：		
短期借款	732,328,247.37	1,382,762,320.79
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	2,462,131,164.06	2,442,105,773.96
预收款项	21,312,399.02	24,920,355.67
合同负债	5,663,043,982.01	12,194,040,290.77
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	49,311,820.41	52,056,808.86

应交税费	144,956,219.38	224,564,008.18
其他应付款	2,410,273,870.58	2,671,142,283.38
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,813,091,211.04	1,559,771,128.01
其他流动负债	507,099,992.47	1,093,287,377.11
流动负债合计	13,803,548,906.34	21,644,650,346.73
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	8,821,270,018.57	6,598,196,686.09
应付债券	1,160,000,000.00	700,000,000.00
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		702,513.47
递延收益	29,424,302.00	27,822,642.07
递延所得税负债	1,308,459.00	1,308,459.00
其他非流动负债		
非流动负债合计	10,012,002,779.57	7,328,030,300.63
负债合计	23,815,551,685.91	28,972,680,647.36
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	2,817,667,832.44	3,338,214,133.23
归属于母公司所有者权益合计	5,947,562,436.99	6,468,108,737.78
少数股东权益	3,487,876,244.55	3,284,778,583.91
所有者权益合计	9,435,438,681.54	9,752,887,321.69
负债和所有者权益总计	33,250,990,367.45	38,725,567,969.05

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	期末余额	期初余额
----	------	------

流动资产：		
货币资金	1,432,394,489.91	1,369,353,893.29
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	961,916.52	638,041.98
应收款项融资		
预付款项	211,864,629.00	1,158,829,798.50
其他应收款	3,467,521,117.60	3,283,441,550.75
其中：应收利息		
应收股利		
存货	2,697,308,935.82	2,344,154,184.14
其中：数据资源		
合同资产	608,469.99	11,410,799.40
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	277,151,789.22	240,215,911.36
流动资产合计	8,087,811,348.06	8,408,044,179.42
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	7,852,367,784.79	7,018,696,435.49
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	236,916,702.10	179,299,991.82
投资性房地产	92,076,178.51	95,678,363.71
固定资产	64,907,470.71	66,188,879.18
在建工程	3,287,809.52	
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	1,083,459.97	788,846.87
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用	115,586.08	347,259.94
递延所得税资产	139,314,493.57	67,588,982.84
其他非流动资产	7,046,199.36	
非流动资产合计	8,397,115,684.61	7,428,588,759.85
资产总计	16,484,927,032.67	15,836,632,939.27
流动负债：		

短期借款	500,611,111.11	600,645,000.00
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	188,492,521.64	93,091,622.28
预收款项		
合同负债	832,552,523.56	123,251,373.90
应付职工薪酬	22,459,499.66	24,737,634.55
应交税费	25,691,898.35	36,486,849.79
其他应付款	3,835,153,681.98	6,084,983,731.90
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	1,312,852,711.88	644,265,759.65
其他流动负债	80,388,154.51	11,086,410.65
流动负债合计	6,798,202,102.69	7,618,548,382.72
非流动负债：		
长期借款	4,050,041,111.10	2,690,000,000.00
应付债券	460,000,000.00	
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	4,510,041,111.10	2,690,000,000.00
负债合计	11,308,243,213.79	10,308,548,382.72
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	1,607,475,184.55	1,958,875,922.22
所有者权益合计	5,176,683,818.88	5,528,084,556.55
负债和所有者权益总计	16,484,927,032.67	15,836,632,939.27

## 3、合并利润表

单位：元

项目	2025 年度	2024 年度
一、营业总收入	10,101,918,245.84	7,695,903,898.48
其中：营业收入	10,101,918,245.84	7,695,903,898.48
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	9,771,026,298.05	7,122,709,474.04
其中：营业成本	8,887,451,781.37	6,490,627,875.10
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	100,534,609.64	10,835,040.92
销售费用	250,916,806.52	191,614,046.10
管理费用	206,820,024.02	245,443,861.34
研发费用		
财务费用	325,303,076.50	184,188,650.58
其中：利息费用	369,207,509.34	239,792,042.30
利息收入	54,871,710.10	64,167,677.70
加：其他收益	16,197,676.60	7,524,882.54
投资收益（损失以“-”号填列）	-255,264,268.33	-9,917,497.41
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-260,208,650.70	-35,079,355.74
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）	5,291,968.72	7,653,733.33
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-49,070,830.03	-30,244,958.22
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-280,448,843.38	-254,726,733.03
资产处置收益（损失以“-”号填列）	97,490.07	1,639,818.65
三、营业利润（亏损以“-”号填	-232,304,858.56	295,123,670.30

列)		
加：营业外收入	10,714,973.19	3,703,904.15
减：营业外支出	492,206.40	2,065,655.02
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-222,082,091.77	296,761,919.43
减：所得税费用	64,008,337.77	201,087,869.01
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	-286,090,429.54	95,674,050.42
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-286,090,429.54	95,674,050.42
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	-520,546,300.79	-56,572,549.96
2.少数股东损益	234,455,871.25	152,246,600.38
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	-286,090,429.54	95,674,050.42
归属于母公司所有者的综合收益总额	-520,546,300.79	-56,572,549.96
归属于少数股东的综合收益总额	234,455,871.25	152,246,600.38
八、每股收益		
（一）基本每股收益	-0.65	-0.07
（二）稀释每股收益	-0.65	-0.07

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	2025 年度	2024 年度
一、营业收入	145,122,896.66	436,614,768.67
减：营业成本	98,031,974.47	327,966,972.79
税金及附加	6,254,469.58	-1,906,349.92
销售费用	18,895,606.40	18,929,215.77
管理费用	70,258,535.63	71,913,197.24
研发费用		
财务费用	236,650,990.64	151,304,847.67
其中：利息费用	307,811,742.42	186,756,625.06
利息收入	74,078,190.04	35,879,580.17
加：其他收益	40,704.49	65,141.74
投资收益（损失以“-”号填列）	-26,098,808.04	214,337,328.91
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-260,208,650.70	-35,079,355.74
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）	3,616,710.28	5,740,300.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-13,538,868.18	-13,486,899.58
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-103,902,839.24	-16,856,349.89
资产处置收益（损失以“-”号填列）	193,230.19	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-424,658,550.56	58,206,406.30
加：营业外收入	1,542,342.52	298,237.88
减：营业外支出	10,040.36	247,066.87
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-423,126,248.40	58,257,577.31
减：所得税费用	-71,725,510.73	-33,337,281.75
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-351,400,737.67	91,594,859.06
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-351,400,737.67	91,594,859.06
（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	-351,400,737.67	91,594,859.06
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	2025 年度	2024 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	3,628,750,428.30	11,059,295,041.33
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	75,185,557.35	13,404,844.65
收到其他与经营活动有关的现金	496,108,240.29	1,010,903,464.98
经营活动现金流入小计	4,200,044,225.94	12,083,603,350.96
购买商品、接受劳务支付的现金	6,558,389,416.82	10,315,381,734.87
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	212,334,711.07	220,120,241.96
支付的各项税费	482,764,597.14	850,642,690.74

支付其他与经营活动有关的现金	591,414,772.16	835,183,277.39
经营活动现金流出小计	7,844,903,497.19	12,221,327,944.96
经营活动产生的现金流量净额	-3,644,859,271.25	-137,724,594.00
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,000,000.00	357,942,589.06
取得投资收益收到的现金	4,944,382.37	1,183,482.78
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	809,932.02	2,600,892.56
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	956,118,000.00	254,573,619.83
投资活动现金流入小计	962,872,314.39	616,300,584.23
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	8,148,252.54	4,408,840.55
投资支付的现金	55,000,000.00	482,746,255.09
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	873,000,000.00	650,342,260.91
投资活动现金流出小计	936,148,252.54	1,137,497,356.55
投资活动产生的现金流量净额	26,724,061.85	-521,196,772.32
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	186,712,696.07	44,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	186,712,696.07	44,000,000.00
取得借款收到的现金	8,029,496,779.51	5,335,007,912.60
收到其他与筹资活动有关的现金	2,318,139,759.00	3,034,468,756.00
筹资活动现金流入小计	10,534,349,234.58	8,413,476,668.60
偿还债务支付的现金	5,753,625,901.21	4,042,921,513.07
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	459,005,856.41	482,120,174.85
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	9,800,000.00	84,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	2,688,435,046.85	1,734,774,924.53
筹资活动现金流出小计	8,901,066,804.47	6,259,816,612.45
筹资活动产生的现金流量净额	1,633,282,430.11	2,153,660,056.15
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	-1,984,852,779.29	1,494,738,689.83
加：期初现金及现金等价物余额	5,240,479,717.74	3,745,741,027.91
六、期末现金及现金等价物余额	3,255,626,938.45	5,240,479,717.74

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2025 年度	2024 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	934,770,641.51	121,066,025.28
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	334,564,383.32	28,637,624.36
经营活动现金流入小计	1,269,335,024.83	149,703,649.64
购买商品、接受劳务支付的现金	542,319,883.62	3,240,317,234.05
支付给职工以及为职工支付的现金	62,155,174.42	52,526,636.95
支付的各项税费	41,061,144.34	8,559,982.38
支付其他与经营活动有关的现金	371,342,272.61	33,547,956.72

经营活动现金流出小计	1,016,878,474.99	3,334,951,810.10
经营活动产生的现金流量净额	252,456,549.84	-3,185,248,160.46
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,000,000.00	55,692,589.06
取得投资收益收到的现金	3,720,836.02	31,209,493.04
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	295,974.00	5,500.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		138,800,000.00
收到其他与投资活动有关的现金	176,368,000.00	219,742,178.21
投资活动现金流入小计	181,384,810.02	445,449,760.31
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,260,759.57	2,636,978.42
投资支付的现金	1,148,880,000.00	1,436,779,691.82
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		390,368,000.00
投资活动现金流出小计	1,152,140,759.57	1,829,784,670.24
投资活动产生的现金流量净额	-970,755,949.55	-1,384,334,909.93
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	3,348,000,000.00	2,350,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	4,211,563,583.42	6,604,012,125.00
筹资活动现金流入小计	7,559,563,583.42	8,954,012,125.00
偿还债务支付的现金	970,510,000.00	600,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	311,455,028.64	202,012,472.94
支付其他与筹资活动有关的现金	5,496,680,148.74	2,765,053,071.75
筹资活动现金流出小计	6,778,645,177.38	3,567,065,544.69
筹资活动产生的现金流量净额	780,918,406.04	5,386,946,580.31
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	62,619,006.33	817,363,509.92
加：期初现金及现金等价物余额	1,368,253,893.29	550,890,383.37
六、期末现金及现金等价物余额	1,430,872,899.62	1,368,253,893.29

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2025 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				1,79 2,49 1,53 1.00				534, 111, 179. 55		3,33 8,21 4,13 3.23		6,46 8,10 8,73 7.78	3,28 4,77 8,58 3.91	9,75 2,88 7,32 1.69
加： 会 计政 策变															

更															
期差 错更 正															
他															
二、 本年 期初 余额	803, 291, 894. 00				1,79 2,49 1,53 1.00				534, 111, 179. 55		3,33 8,21 4,13 3.23		6,46 8,10 8,73 7.78	3,28 4,77 8,58 3.91	9,75 2,88 7,32 1.69
三、 本期 增减 变动 金额 (减 少以 “一 ”号 填 列)											- 520, 546, 300. 79		- 520, 546, 300. 79	203, 097, 660. 64	- 317, 448, 640. 15
(一) 综 合收 益总 额											- 520, 546, 300. 79		- 520, 546, 300. 79	234, 455, 871. 25	- 286, 090, 429. 54
(二) 所 有者 投入 和减 少资 本														190, 317, 101. 81	190, 317, 101. 81
1. 所 有者 投入 的普 通股														190, 317, 101. 81	190, 317, 101. 81
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																-	-
1. 提取盈余公积																221,675,312.42	221,675,312.42
2. 提取一般风险准备																	
3. 对所有者(或股东)的分配																-	-
4. 其他																221,675,312.42	221,675,312.42
(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				1,792,491.531.00				534,111,179.55		2,817,667,832.44		5,947,562,436.99	3,487,876,244.55	9,435,438,681.54

上期金额

单位：元

项目	2024 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				534,111,179.55		3,463,066,494.18		6,592,961,098.73	4,108,190,863.04	10,701,151,961.77	
加：会计政策变																





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		3,33 8,21 4,13 3.23		6,46 8,10 8,73 7.78	3,28 4,77 8,58 3.91	9,75 2,88 7,32 1.69		

## 8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2025 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	803,2 91,89 4.00				2,271 ,742, 378.9 4				494,1 74,36 1.39	1,958 ,875, 922.2 2		5,528 ,084, 556.5 5

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				494,1 74,36 1.39	1,958 ,875, 922.2 2		5,528 ,084, 556.5 5
三、 本期 增减 变动 金额 (减 少以 “一 ”号 填 列)										- 351,4 00,73 7.67		- 351,4 00,73 7.67
(一) 综 合收 益总 额										- 351,4 00,73 7.67		- 351,4 00,73 7.67
(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												

所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者(或股东)的分配												
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	803,2 91,89 4.00				2,271 ,742, 378.9 4				494,1 74,36 1.39	1,607 ,475, 184.5 5		5,176 ,683, 818.8 8

上期金额

单位：元

项目	2024 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	803,2 91,89 4.00				2,271 ,742, 378.9 4				494,1 74,36 1.39	1,935 ,560, 874.1 5		5,504 ,769, 508.4 8
加												
：会 计 政 策 变 更												
期 差 错 更 正												

他												
二、 本 期 初 余 额	803,2 91,89 4.00				2,271 ,742, 378.9 4				494,1 74,36 1.39	1,935 ,560, 874.1 5		5,504 ,769, 508.4 8
三、 本 期 增 减 变 动 金 额 ( 减 少 以 “ - ” 号 填 列)												
(一) 综 合 收 益 总 额										91,59 4,859 .06		91,59 4,859 .06
(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										- 68,27 9,810 .99		- 68,27 9,810 .99

1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的分配										- 68,279,810.99		- 68,279,810.99
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	1,958,875,922.22		5,528,084,556.55

### 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，以下简称公司或本公司）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发起设立，于 1999 年 9 月 7 日在安徽省工商行政管理局登记注册，总部位于安徽省合肥市。公司现持有统一社会信用代码为 913401007139651607 的营业执照，注册资本 803,291,894 元，股份总数 803,291,894 股（每股面值 1 元）。其中，有限售条件的流通股份 A 股 207,511 股；无限售条件的流通股份 A 股 803,084,383 股。公司股票已于 2008 年 1 月 28 日在深圳证券交易所挂牌交易。

本公司属房地产行业。主要经营活动为地产开发、代建事业、物业管理和租赁业务。

本财务报表业经 2026 年 4 月 20 日公司第八届董事会第三十三次会议决议批准对外报出。

### 四、财务报表的编制基础

#### 1、编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

## 2、持续经营

本公司不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

## 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：

重要提示：本公司根据实际生产经营特点针对金融工具减值、存货、固定资产折旧、在建工程、无形资产、收入确认等交易或事项制定了具体会计政策和会计估计。

### 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、经营成果和现金流量等有关信息。

### 2、会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 3、营业周期

房地产行业的营业周期从房产开发至销售变现，一般在 12 个月以上，具体周期根据开发项目情况确定，并以其营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

### 4、记账本位币

采用人民币为记账本位币。

### 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
重要的投资活动现金流量	单项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%
重要的单项计提坏账准备的应收账款	单项计提金额超过资产总额的 0.1%
重要的单项计提坏账准备的其他应收款	单项计提金额超过资产总额的 0.1%
重要的或有事项	单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. 同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司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份额与支付的合并对价账面价值或发行股份面值总额的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

### 2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

## 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

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可变回报金额的，认定为控制。

### 2. 合并财务报表的编制方法

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由母公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

## 8、合营安排分类及共同经营会计处理方法

### 1. 合营安排分为共同经营和合营企业。

### 2. 当公司为共同经营的合营方时，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

- (1) 确认单独所持有的资产，以及按持有份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认单独所承担的负债，以及按持有份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按公司持有份额确认共同经营因出售资产所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按公司持有份额确认共同经营发生的费用。

## 9、现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、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

## 11、金融工具

### 1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下三类：(1) 以摊余成本计量的金融资产；(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；(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下四类：(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；(2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债；(3) 不属于上述(1)或(2)的财务担保合同，以及不属于上述(1)并以低于市场利率贷款的贷款承诺；(4) 以摊余成本计量的金融负债。

### 2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

#### (1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。但是，公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照《企业会计准则第 14 号——收入》所定义的交易价格进行初始计量。

#### (2) 金融资产的后续计量方法

##### 1) 以摊余成本计量的金融资产

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，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债务工具投资

采用公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

采用公允价值进行后续计量。获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

采用公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

(3) 金融负债的后续计量方法

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此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。对于此类金融负债以公允价值进行后续计量。因公司自身信用风险变动引起的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的公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。此类金融负债产生的其他利得或损失（包括利息费用、除因公司自身信用风险变动引起的公允价值变动）计入当期损益，除非该金融负债属于套期关系的一部分。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债

按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

3) 不属于上述 1) 或 2) 的财务担保合同，以及不属于上述 1) 并以低于市场利率贷款的贷款承诺

在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：① 按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额；② 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》相关规定所确定的累计摊销额后的余额。

4) 以摊余成本计量的金融负债

采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融负债所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销时计入当期损益。

(4) 金融资产和金融负债的终止确认

1) 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

② 金融资产已转移，且该转移满足《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。

2) 当金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除时，相应终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

### 3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产。公司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，分别下列情况处理：（1）未保留对该金融资产控制的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；（2）保留了对该金融资产控制的，按照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。

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：（1）所转移金融资产在终止确认日的账面价值；（2）因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。转移了金融资产的一部分，且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分之间，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：（1）终止确认部分的账面价值；（2）终止确认部分的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。

### 4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

（1）第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

（2）第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

（3）第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

### 5. 金融工具减值

公司以预期信用损失为基础，对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务工具投资、合同资产、租赁应收款、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以外的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或不属于金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

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，对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

对于租赁应收款、由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的应收款项及合同资产，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融资产，公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加，公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，公司按照该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

公司利用可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，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，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

于资产负债表日，若公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金融工具组合为基础时，公司以共同风险特征为依据，将金融工具划分为不同组合。

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，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，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. 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，公司以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：（1）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；（2）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，公司不对已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

## 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

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或合同负债。公司将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

公司将拥有的、无条件（即，仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示，将已向客户转让商品而有权收取对价的权利（该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产列示。

## 17、存货

### 1. 存货的分类

存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品、周转房、库存材料、库存设备和低值易耗品等，以及在开发过程中的开发成本。

### 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

存货的盘存制度为永续盘存制。

### 4. 存货跌价准备

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

### 1. 共同控制、重大影响的判断

按照相关约定对某项安排存在共有的控制，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，认定为共同控制。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，认定为重大影响。

### 2. 投资成本的确定

(1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得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其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的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。

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日，根据合并后应享有被合并方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初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

公司通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

1) 在个别财务报表中，按照原持有的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

2) 在合并财务报表中,判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的,把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的,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。

(3) 除企业合并形成以外的:以支付现金取得的,按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本;以发行权益性证券取得的,按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本;以债务重组方式取得的,按《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定其初始投资成本;以非货币性资产交换取得的,按《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

### 3. 后续计量及损益确认方法

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。

### 4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

#### (1) 是否属于“一揽子交易”的判断原则

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的,公司结合分步交易的各个步骤的交易协议条款、分别取得的处置对价、出售股权的对象、处置方式、处置时点等信息来判断分步交易是否属于“一揽子交易”。各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况,通常表明多次交易事项属于“一揽子交易”:

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

#### (2) 不属于“一揽子交易”的会计处理

##### 1) 个别财务报表

对处置的股权,其账面价值与实际取得价款之间的差额,计入当期损益。对于剩余股权,对被投资单位仍具有重大影响或者与其他方一起实施共同控制的,转为权益法核算;不能再对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的,按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的相关规定进行核算。

##### 2) 合并财务报表

在丧失控制权之前，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），资本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

丧失对原子公司控制权时，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，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

### （3）属于“一揽子交易”的会计处理

#### 1) 个别财务报表

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。但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的长期股权投资账面价值之间的差额，在个别财务报表中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。

#### 2) 合并财务报表

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。但是，在丧失控制权之前每一次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，在合并财务报表中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。

## 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

1. 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

## 24、固定资产

### （1）确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

## (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%
运输工具	年限平均法	5-10 年	3%-5%	11.88%-19.40%
其他设备	年限平均法	3-10 年	3%-5%	19.00%-32.33%

## 25、在建工程

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

## 26、借款费用

### 1. 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

### 2. 借款费用资本化期间

(1) 当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：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或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 若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，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

(3) 当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

### 3. 借款费用资本化率以及资本化金额

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（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本

化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以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。

## 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

1) 无形资产为计算机软件，按成本进行初始计量。

2) 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体如下：

项 目	使用寿命及其确定依据	摊销方法
计算机软件	按合同约定确定使用寿命为 3-5 年	直线法

### (2) 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

## 30、长期资产减值

对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，估计其可收回金额。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。

若上述长期资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额确认资产减值准备并计入当期损益。

### 31、长期待摊费用

长期待摊费用核算已经支出，摊销期限在 1 年以上（不含 1 年）的各项费用。长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

### 32、合同负债

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或合同负债。公司将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

### 33、职工薪酬

#### (1) 短期薪酬的会计处理方法

在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

#### (2) 离职后福利的会计处理方法

(1) 在职工为公司提供服务的会计期间，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。

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

1) 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作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间。同时，对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；

2) 设定受益计划存在资产的，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，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；

3) 期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分，其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本，重新计量设定受益计划净负债或净资产

所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

### **(3) 辞退福利的会计处理方法**

向职工提供的辞退福利，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) 公司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) 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

### **(4) 其他长期职工福利的会计处理方法**

向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划的有关规定进行会计处理，为简化相关会计处理，将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及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等组成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. 因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，公司将该项义务确认为预计负债。

2. 公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

## **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. 收入确认原则**

于合同开始日，公司对合同进行评估，识别合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。

满足下列条件之一时，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) 客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；(2) 客户能够控制公司履约过程中在建商品；(3) 公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且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，公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，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，在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：(1) 公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；(2) 公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；(3) 公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；(4) 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；(6) 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

## 2. 收入计量原则

(1) 公司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以及预期将退还给客户的款项。

(2) 合同中存在可变对价的，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，但包含可变对价的交易价格，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。

(3) 合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品或服务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。

(4) 合同中包含两项或多项履约义务的，公司于合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品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。

## 3. 收入确认的具体方法

### (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。

### （二十六）合同取得成本、合同履约成本

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。如果合同取得成本的摊销期限不超过一年，在发生时直接计入当期损益。

公司为履行合同发生的成本，不适用存货、固定资产或无形资产等相关准则的规范范围且同时满足下列条件的，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。

公司对于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，计入当期损益。

如果与合同成本有关的资产的账面价值高于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减去估计将要发生的成本，公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失。以前期间减值的因素之后发生变化，使得转让该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但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。

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

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。如果合同取得成本的摊销期限不超过一年，在发生时直接计入当期损益。

公司为履行合同发生的成本，不适用存货、固定资产或无形资产等相关准则的规范范围且同时满足下列条件的，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。

公司对于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，计入当期损益。

如果与合同成本有关的资产的账面价值高于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减去估计将要发生的成本，公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失。以前期间减值的因素之后发生变化，使得转让该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但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。

### 39、政府补助

1. 政府补助在同时满足下列条件时予以确认：(1) 公司能够满足政府补助所附的条件；(2) 公司能够收到政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

#### 2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

政府文件规定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。政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

#### 3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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。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，难以区分与资产相关或与收益相关的，整体归类为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

4. 与公司日常经营活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

#### 5. 政策性优惠贷款贴息的会计处理方法

(1) 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。

(2) 财政将贴息资金直接拨付给公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

#### 40、递延所得税资产/递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

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

4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：(1) 企业合并；(2) 直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

5. 同时满足下列条件时，公司将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示：(1) 拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；(2) 递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

#### 41、租赁

##### (1) 作为承租方租赁的会计处理方法

##### (2) 作为出租方租赁的会计处理方法

在租赁开始日，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

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。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

在租赁期开始日，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，公司按照租赁内含利率计算并确认利息收入。

## 42、其他重要的会计政策和会计估计

## 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

### （2）重要会计估计变更

适用 不适用

### （3）2025 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	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	3%、5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	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%

房产税	从价计征的，按房产原值一次减除30%后余值的1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的12%计缴	1.2%、12%
土地使用税	实际占用的土地面积乘以规定税额	3-18 元每平方米
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	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

## 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	10,451.09	14,274.69
银行存款	3,255,616,487.36	5,240,465,443.05
其他货币资金	56,623,380.17	124,462,031.41
合计	3,312,250,318.62	5,364,941,749.15

其他说明：

其他货币资金 56,623,380.17 元，其中按揭保证金 8,647,467.49 元、司法冻结金额 47,229,863.47 元、电力保证金 744,877.37 元、其他受限资金 1,171.84 元，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
其中：		
其中：		

其他说明：

### 3、衍生金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

#### 4、应收票据

##### (1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	49,273.29	4,398,228.04
合计	49,273.29	4,398,228.04

##### (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	49,273.29	100.00%			49,273.29	4,398,228.04	100.00%			4,398,228.04
其中：										
其中：银行承兑汇票	49,273.29	100.00%			49,273.29	4,398,228.04	100.00%			4,398,228.04
合计	49,273.29	100.00%			49,273.29	4,398,228.04	100.00%			4,398,228.04

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
银行承兑汇票组合	49,273.29		
合计	49,273.29		

确定该组合依据的说明：

如是按照预期信用损失一般模型计提应收票据坏账准备：

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）	309,961,170.07	324,361,677.47
1 至 2 年	244,826,173.72	24,697,084.80
2 至 3 年	20,795,141.93	16,589,137.44
3 年以上	13,840,916.46	7,710,228.98
3 至 4 年	6,729,412.56	837,145.33
4 至 5 年	801,218.40	681,294.68
5 年以上	6,310,285.50	6,191,788.97

合计	589,423,402.18	373,358,128.69
----	----------------	----------------

## (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	12,234,389.38	2.08%	12,234,389.38	100.00%		10,345,730.86	2.77%	10,345,730.86	100.00%	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	577,189,012.80	97.92%	48,600,438.19	8.42%	528,588,574.61	363,012,397.83	97.23%	23,986,554.49	6.61%	339,025,843.34
其中：										
合计	589,423,402.18	100.00%	60,834,827.57	10.32%	528,588,574.61	373,358,128.69	100.00%	34,332,285.35	9.20%	339,025,843.34

按单项计提坏账准备：12,234,389.38

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
合肥新站建设发展有限公司			3,122,182.98	3,122,182.98	100.00%	预计无法收回
安徽星达时空卫星遥感应用系统集成有限公司	2,438,969.73	2,438,969.73	1,572,532.05	1,572,532.05	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	825,784.00	825,784.00	100.00%	预计无法收回
合肥市瑞筑食品有限公司	547,560.10	547,560.10	547,560.10	547,560.10	100.00%	预计无法收回
安徽聚颖精密制造有限公司			472,894.72	472,894.72	100.00%	预计无法收回
安徽真率科技有限公司	288,320.00	288,320.00	288,320.00	288,320.00	100.00%	预计无法收回
安徽亿通标识有限公司	285,030.00	285,030.00	228,870.00	228,870.00	100.00%	预计无法收回
安徽豪雅服饰有限公司	194,172.00	194,172.00	125,052.00	125,052.00	100.00%	预计无法收回
巢湖市鲁晨服饰有限公司	117,600.00	117,600.00	117,600.00	117,600.00	100.00%	预计无法收回
安徽思和碳制	105,923.70	105,923.70	105,923.70	105,923.70	100.00%	预计无法收回

热生物科技有 限公司						
安徽轩鑫电子 有限责任公司	92,875.44	92,875.44	92,875.44	92,875.44	100.00%	预计无法收回
安徽拓梦者科 技有限公司			82,554.74	82,554.74	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
安徽智柜科技 发展有限公司			72,077.74	72,077.74	100.00%	预计无法收回
安徽省康威药 业有限公司			63,411.71	63,411.71	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
安徽省如兰食 品有限公司			39,954.68	39,954.68	100.00%	预计无法收回
合肥黑镜科技 有限公司	28,533.02	28,533.02	28,533.02	28,533.02	100.00%	预计无法收回
安徽樽约钢材 贸易有限公司			26,334.96	26,334.96	100.00%	预计无法收回
颍上县祥瑞轮 胎销售有限公司			26,305.87	26,305.87	100.00%	预计无法收回
临泉县立鼎门 窗加工有限公司			24,102.47	24,102.47	100.00%	预计无法收回
安徽路畅交通 工程有限公司			22,241.28	22,241.28	100.00%	预计无法收回
安徽省展鹏建 筑工程有限公司			18,591.36	18,591.36	100.00%	预计无法收回
庐江县卓越门 窗有限公司			16,428.26	16,428.26	100.00%	预计无法收回
安徽水安建设 集团股份有限 公司			14,057.40	14,057.40	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	9,450.00	9,450.00	100.00%	预计无法收回
合肥风清扬餐 饮管理有限公司			8,236.56	8,236.56	100.00%	预计无法收回
巢湖市鲁晨服 饰有限公司	8,150.96	8,150.96	8,150.96	8,150.96	100.00%	预计无法收回
安徽世新荣水 电安装工程有 限公司			6,626.24	6,626.24	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
安徽泰坤建设 工程项目管理 有限公司	1,068,417.41	1,068,417.41				预计无法收回
上海加泰生物 科技有限公司	24,007.36	24,007.36				预计无法收回
合计	10,345,730.86	10,345,730.86	12,234,389.38	12,234,389.38		

按组合计提坏账准备：48,600,438.19

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	309,828,787.70	15,491,439.38	5.00%
1-2 年	242,235,129.07	24,223,512.90	10.00%
2-3 年	19,121,269.47	5,736,380.86	30.00%
3-4 年	5,527,685.40	2,763,842.70	50.00%
4-5 年	454,394.01	363,515.20	80.00%
5 年以上	21,747.15	21,747.15	100.00%
合计	577,189,012.80	48,600,438.19	

确定该组合依据的说明：

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备：

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	
单项计提坏账准备	10,345,730.86	3,220,563.29	1,261,904.77	70,000.00		12,234,389.38
按组合计提坏账准备	23,986,554.49	24,613,883.70				48,600,438.19
合计	34,332,285.35	27,834,446.99	1,261,904.77	70,000.00		60,834,827.57

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
实际核销的应收账款	70,000.00

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
合肥市宾享房屋租赁有限责任公司	135,767,328.00		135,767,328.00	21.68%	13,576,732.80
合肥循环经济示范园管理中心	118,936,483.50		118,936,483.50	18.99%	7,975,329.80
合肥承悦房屋租赁有限公司	70,472,017.31		70,472,017.31	11.25%	3,523,600.87
合肥庐阳科技创新集团有限公司	45,958,944.00		45,958,944.00	7.34%	3,313,744.95
合肥市合美房屋租赁有限公司	40,838,799.49		40,838,799.49	6.52%	2,041,939.97
合计	411,973,572.30		411,973,572.30	65.78%	30,431,348.39

## 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	640,494.73	32,024.74	608,469.99	38,444,764.56	7,223,301.30	31,221,463.26
合计	640,494.73	32,024.74	608,469.99	38,444,764.56	7,223,301.30	31,221,463.26

## (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	640,494.73	100.00%	32,024.74	5.00%	608,469.99	38,444,764.56	100.00%	7,223,301.30	18.79%	31,221,463.26

其中：										
合计	640,494.73	100.00%	32,024.74	5.00%	608,469.99	38,444,764.56	100.00%	7,223,301.30	18.79%	31,221,463.26

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
工程施工项目组合	640,494.73	32,024.74	5.00%
合计	640,494.73	32,024.74	

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
按组合计提减值准备	6,828,119.17			
合计	6,828,119.17			---

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）	
2025 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	2,722,015,354.81	2,855,116,162.49
合计	2,722,015,354.81	2,855,116,162.49

## (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	248,385,889.76	426,492,894.62
代收代付款项	32,002,427.93	29,446,101.51
保证金	884,937.00	1,165,740.00
备用金及往来款	2,603,442,541.75	2,543,236,638.75
代垫款项	8,171,404.00	8,138,983.00

其他	18,127,609.49	27,091,354.32
合计	2,911,014,809.93	3,035,571,712.20

## 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)	981,007,078.25	1,518,878,974.98
1至2年	1,085,605,525.25	1,479,498,614.34
2至3年	817,159,485.87	24,202,996.30
3年以上	27,242,720.56	12,991,126.58
3至4年	24,048,506.91	826,540.85
4至5年	824,095.36	3,373,087.11
5年以上	2,370,118.29	8,791,498.62
合计	2,911,014,809.93	3,035,571,712.20

## 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	257,275,151.64	8.84%	153,368,771.21	59.61%	103,906,380.43	252,044,928.53	8.30%	130,888,106.61	51.93%	121,156,821.92
其中：										
按组合计提坏账准备	2,653,739,658.29	91.16%	35,630,683.91	1.34%	2,618,108,974.38	2,783,526,783.67	91.70%	49,567,443.10	1.78%	2,733,959,340.57
其中：										
合计	2,911,014,809.93	100.00%	188,999,455.12	6.49%	2,722,015,354.81	3,035,571,712.20	100.00%	180,455,549.71	5.94%	2,855,116,162.49

按单项计提坏账准备：153,368,771.21

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	242,313,643.85	121,156,821.93	247,396,143.87	143,489,763.44	58.00%	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
安徽国能动力	922,440.83	922,440.83	722,440.83	722,440.83	100.00%	预计无法收回

技术有限公司						
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
张笑牛			245,025.00	245,025.00	100.00%	预计无法收回
安徽星达时空卫星遥感应用系统集成有限公司	57,526.39	57,526.39	64,786.37	64,786.37	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
安徽聚颖精密制造有限公司			37,776.53	37,776.53	100.00%	预计无法收回
安徽豪雅服饰有限公司			36,160.35	36,160.35	100.00%	预计无法收回
临泉县立鼎门窗加工有限公司			33,056.45	33,056.45	100.00%	预计无法收回
安徽拓梦者科技有限公司			32,912.80	32,912.80	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
阜阳冠成电子商务有限公司			9,707.84	9,707.84	100.00%	预计无法收回
安徽思和碳制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
巢湖市鲁晨服饰有限公司			5,665.39	5,665.39	100.00%	预计无法收回
安徽省如兰食品有限公司			4,730.00	4,730.00	100.00%	预计无法收回
南京韵律餐饮有限公司			4,129.60	4,129.60	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
阜阳万恒新型包装材料有限公司			3,451.14	3,451.14	100.00%	预计无法收回
巢湖市和谐商贸有限公司			2,719.22	2,719.22	100.00%	预计无法收回
安徽省康威药业有限公司			2,175.94	2,175.94	100.00%	预计无法收回
庐江县卓越门窗有限公司			1,955.97	1,955.97	100.00%	预计无法收回
安徽琼末服饰有限公司			1,943.27	1,943.27	100.00%	预计无法收回
阜阳天罡企业管理咨询服务有限责任公司			829.94	829.94	100.00%	预计无法收回
安徽徽绿种业科技有限公司			744.69	744.69	100.00%	预计无法收回
合肥市绮普商贸有限公司			634.76	634.76	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	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
合肥市忠友建筑安装有限公司			280.00	280.00	100.00%	预计无法收回
阜南县众扬纺织有限公司			261.90	261.90	100.00%	预计无法收回
巢湖金禾印刷包装有限公司	83,095.93	83,095.93				
武怀军	1,000.00	1,000.00				
合计	252,044,928.53	130,888,106.61	257,275,151.64	153,368,771.21		

按组合计提坏账准备：35,630,683.91

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	974,908,047.39	11,216,119.57	1.15%
1-2 年	862,071,136.38	9,732,580.01	1.13%
2-3 年	806,867,204.62	8,639,138.39	1.07%
3-4 年	7,484,975.99	3,742,488.01	50.00%
4-5 年	539,679.93	431,743.96	80.00%
5 年以上	1,868,613.98	1,868,613.98	100.00%
合计	2,653,739,658.29	35,630,683.91	

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）	
2025 年 1 月 1 日余额	49,567,443.10		130,888,106.61	180,455,549.71
2025 年 1 月 1 日余额在本期				
本期计提	-13,483,319.19		22,896,360.53	9,413,041.34
本期转回			201,000.00	201,000.00
本期核销	453,440.00		214,695.93	668,135.93
2025 年 12 月 31 日余额	35,630,683.91		153,368,771.21	188,999,455.12

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	180,455,549.71	9,413,041.34	201,000.00	668,135.93		188,999,455.12
合计	180,455,549.71	9,413,041.34	201,000.00	668,135.93		188,999,455.12

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
实际核销的其他应收款	668,135.93

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	备用金及往来款	1,954,585,281.66	3年内	67.14%	19,545,852.82
南京市棠悦房地产开发有限公司	备用金及往来款	638,263,907.50	3年内	21.93%	6,382,639.08
合肥华侨城实业发展有限公司	借款	247,396,143.87	5年内	8.50%	143,489,763.44
安徽凯源建设集团有限责任公司	代垫款项	8,138,983.00	3-4年	0.28%	8,138,983.00
南京市雨花台区住房和城乡建设局	其他	4,347,817.78	3-4年	0.15%	2,173,908.89
合计		2,852,732,133.81		98.00%	179,731,147.23

#### 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	212,961,869.05	99.99%	1,642,256,209.65	100.00%
1 至 2 年	10,261.24	0.01%	40,625.63	
2 至 3 年	753.19			
合计	212,972,883.48		1,642,296,835.28	

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	账面余额	占预付款项 余额的比例 (%)
合肥市自然资源和规划局	211,864,629.00	99.48
肥西县土地收购储备交易中心	350,000.00	0.16
中国广电安徽网络股份有限公司长丰县分公司	229,682.00	0.11
国网安徽省电力有限公司	166,378.17	0.08
中国移动通信集团安徽有限公司合肥分公司	36,000.00	0.02
小 计	212,646,689.17	99.85

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》中房地产业的披露要求  
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	10,720,833,058.11	76,634,908.71	10,644,198,149.40	13,378,138,300.90	163,420,659.31	13,214,717,641.59
开发产品	10,980,015,334.01	506,923,685.41	10,473,091,648.60	9,898,707,081.98	220,914,833.68	9,677,792,248.30
其他	237,204.75		237,204.75	281,121.55		281,121.55
合计	21,701,085,596.87	583,558,594.12	21,117,527,002.75	23,277,126,504.43	384,335,492.99	22,892,791,011.44

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
星启锦宸				2,033,256.75 0.00			459,191,379.90	2,492,448.12 9.90	35,373,067.66	35,373,067.66	
星樾湾				335,338.55			1,132,429.73 8.79	1,132,765.07 7.34	3,822,348.92	3,822,348.92	
BH202522 地块项目							729,605,930.16	729,605,930.16			
BH202523 地块项目							531,782,472.89	531,782,472.89			
梓桐院				1,283,196.42 5.45			320,720,658.60	1,603,917.08 4.05	12,269,527.78	11,856,937.50	
XZ202501 号地块							1,010,349.97 6.78	1,010,349.97 6.78			
星时园							996,675,193.98	996,675,193.98	5,640,527.75	5,640,527.75	
合肥金融城				410,974,207.90			193,780,893.23	604,755,101.13	5,290,835.94	4,444,243.74	
工投高新智谷				322,574,417.01	38,819,069.85		302,332,811.69	586,088,158.85	9,261,643.71	5,656,545.41	
城西桥和苑							435,589,873.45	435,589,873.45	10,570,906.63	10,570,906.63	
望云瑞园				4,620,105.41 7.76	5,615,221.94 8.11		995,116,530.35	0.00			
凤起云台花园				1,332,321.06 0.48	1,417,612.72 7.45		85,291,666.97	0.00		2,497,166.41	
琥珀菁华里				882,745,228.	952,411,887.		69,666,658.7	0.00			

				39	10		1				
琥珀春 树里				804,06 2,479. 60	721,52 6,957. 00		- 30,182 ,456.0 0	52,353 ,066.6 0			
琥珀栖 云里				675,64 2,633. 80	721,90 3,834. 36		46,261 ,200.5 6	0.00		35,607 .78	
琥珀东 樾里				362,72 6,019. 45	334,68 6,751. 35		- 28,039 ,268.1 0	0.00			
琥珀庆 丰里				315,68 9,784. 07	321,56 7,446. 50		5,877, 662.43	0.00		29,333 .34	
琥珀云 台雅居				47,495 ,584.3 7	49,337 ,325.3 9		1,841, 741.02	0.00			
定远创 智产业 园				1,886, 432.95		1,183, 580.34		702,85 2.61			
舒城中 小企业 园				5,600, 221.48			166,62 4.95	5,766, 846.43			
寿县临 港新兴 产业园				1,594, 028.14				1,594, 028.14			
合肥科 技创新 园				31,138 ,079.9 2			185,72 3,842. 00	216,86 1,921. 92	3,487, 010.74	2,369, 223.24	
合肥智 慧产业 园				28,541 ,991.3 5			98,090 ,565.5 7	126,63 2,556. 92	257,44 9.00	257,44 9.00	
长临河 科创小 镇（启 动区）				1,320, 754.72				1,320, 754.72			
包河智 造产业 园							155,50 1,455. 83	155,50 1,455. 83	678.59	678.59	
北城智 谷				216,93 1,445. 51	305,15 9,395. 30		124,35 0,526. 20	36,122 ,576.4 1		3,639, 737.43	
合计	--	--		13,378 ,138,3 00.90	10,478 ,247,3 42.41	1,183, 580.34	7,822, 125,67 9.96	10,720 ,833,0 58.11	85,973 ,996.7 2	86,193 ,773.4 0	--

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
望云瑞园			5,615,221, 948.11	2,795,427, 832.09	2,819,794, 116.02		
琥珀菁华里		68,167,248 .55	952,411,88 7.10	69,596,225 .39	950,982,91 0.26		
琥珀观山悦		1,025,574,		89,183,910	936,390,86		

		775.35		.64	4.71		
琥珀庆丰里		412,707,01 5.84	321,567,44 6.50	21,309,874 .48	712,964,58 7.86		
琥珀栖云里			721,903,83 4.36	23,328,998 .62	698,574,83 5.74		
高新智谷项目		594,713,07 7.72	38,819,069 .85	24,505,410 .47	609,026,73 7.10		
琥珀春树里		100,783,92 8.47	721,526,95 7.00	247,966,53 7.11	574,344,34 8.36		
庐阳创智天地产业园		434,868,14 8.28	5,071,462. 28	17,048,951 .94	422,890,65 8.62		
琥珀东澜赋		539,839,20 2.34		135,978,93 6.42	403,860,26 5.92		
琥珀东樾里		47,952,498 .52	352,915,84 5.97	47,502,486 .46	353,365,85 8.03		
金融城项目		385,584,49 9.98		23,445,865 .02	362,138,63 4.96		
风起云台花园		2,046,569, 447.78	1,417,612, 727.45	3,245,231, 333.53	218,950,84 1.70		
龙川宸园		197,066,38 0.73		16,933,864 .18	180,132,51 6.55		
琥珀云台雅居		1,878,005, 957.23	49,337,325 .39	1,836,657, 660.86	90,685,621 .76		
琥珀晴川里		176,912,39 6.05		94,191,315 .80	82,721,080 .25		
琥珀尚阳里		564,365,50 8.90		547,175,50 9.77	17,189,999 .13		
其他		1,425,596, 996.24	314,960,18 2.35	194,555,72 1.55	546,001,45 7.04		
合计	--	9,898,707, 081.98	10,511,348 ,686.36	9,430,040, 434.33	9,980,015, 334.01		

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) 确认为存货的数据资源

单位：元

项目	外购的数据资源存货	自行加工的数据资源存货	其他方式取得的数据资源存货	合计
----	-----------	-------------	---------------	----

## (3) 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	163,420,65 9.31	76,471,209 .99	- 163,256,96 0.59			76,634,908 .71	

开发产品	220,914,833.68	185,664,600.88	163,256,960.59	43,196,686.40	19,716,023.34	506,923,685.41	
合计	384,335,492.99	262,135,810.87		43,196,686.40	19,716,023.34	583,558,594.12	

按主要项目分类：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
琥珀观山悦	90,980,519.66	32,809,477.08				123,789,996.74	
蚌埠琥珀新天地	8,722,742.51			1,064,373.36		7,658,369.15	
琥珀庆丰里	76,352,999.91	27,060,698.57		1,545,820.38		101,867,878.10	
凤起云台花园	80,003,307.88	5,122,049.55		29,628,333.75	18,171,759.11	27,081,165.47	
巢湖琥珀新天地	1,480,737.84			9,476.72		1,471,261.12	
琥珀云台	809,755.20					809,755.20	
广德琥珀新天地	291,690.68			3,995.76		287,694.92	
琥珀东澜赋	6,707,407.41	2,648,987.47		2,721,402.96		6,634,991.92	
琥珀名郡	8,012,398.49	2,566,006.38		114,676.62		10,463,728.25	
琥珀东樾里	4,512,188.61	-24,886.61		4,348,091.25		139,210.75	
琥珀春树里		29,103,932.21				29,103,932.21	
琥珀东华府	2,090,642.75	1,689,999.75		101,562.82		3,679,079.68	
琥珀御宾府	13,033,409.15	173,514.99		446,535.87		12,413,358.29	
琥珀名城	2,155,049.21	-1,800.48		1,450,484.22		702,764.51	
世纪阳光花园	8,218,989.34					8,218,989.34	
望云瑞园		71,551,997.82				71,551,997.82	
琥珀菁华里	54,775,257.60	17,564,899.35		1,400,158.57		70,939,998.38	
梓桐院		65,289,001.59				65,289,001.59	
宣城琥珀新天地	1,567,438.70			23,174.47	1,544,264.23	0.00	
阜阳中小企业园	209,134.99					209,134.99	
巢湖科技创新园		295,044.23				295,044.23	
庐江创新产业园	338,599.65	406,820.11		338,599.65		406,820.11	
舒城中小企业园	293,675.01					293,675.01	
合肥智慧产		8,493,146.				8,493,146.	

业园		50				50	
金融城项目	7,428,682.15	726,537.34				8,155,219.49	
长临河科创小镇（启动区）	16,058,128.62					16,058,128.62	
琥珀尚阳里	292,737.63	7,248,670.13				7,541,407.76	
颍上皖北科技园		2,843.97				2,843.97	
合计	384,335,492.99	262,135,810.87	0.00	43,196,686.40	19,716,023.34	583,558,594.12	

#### （4） 存货期末余额中利息资本化率的情况

#### （5） 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
星樾湾		988,703,689.60	抵押借款
星启锦宸		2,094,254,452.50	抵押借款
梓桐院	683,627,486.70	1,126,241,213.95	抵押借款
星时园		821,043,728.51	抵押借款
合肥金融城	301,196,070.10	185,632,422.78	抵押借款
合计	984,823,556.80	5,215,875,507.34	

#### 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	58,233,411.07	152,069,110.89
预交增值税	596,155,256.81	615,619,944.71
预交企业所得税	320,038,679.46	374,447,843.14
待抵扣进项税	271,811,836.80	309,443,992.66
预交土地增值税	407,032,171.14	307,314,078.60
预交城建税及教育费附加	23,609,222.86	40,203,258.98
预交其他税费	798,209.39	2,774,823.05
合计	1,677,678,787.53	1,801,873,052.03

其他说明：

## 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）	
2025 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）	
2025 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	105,098,564.22	23,586,888.03	81,511,676.19	112,069,749.72	10,300,641.56	101,769,108.16	3.00%-8.00%

售商品							
未实现融资收益	1,848,397.68		1,848,397.68	2,006,468.46		2,006,468.46	
合计	103,250,166.54	23,586,888.03	79,663,278.51	110,063,281.26	10,300,641.56	99,762,639.70	

## (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	4,423,652.34	4.28%	4,423,652.34	100.00%		4,423,652.34	4.02%	4,423,652.34	100.00%	
其中：										
按组合计提坏账准备	98,826,514.20	95.72%	19,163,235.69	19.39%	79,663,278.51	105,639,628.92	95.98%	5,876,989.22	5.56%	99,762,639.70
其中：										
合计	103,250,166.54	100.00%	23,586,888.03	22.84%	79,663,278.51	110,063,281.26	100.00%	10,300,641.56	9.36%	99,762,639.70

按单项计提坏账准备：4,423,652.34

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
按单项计提坏账准备	4,423,652.34	4,423,652.34	4,423,652.34	4,423,652.34	100.00%	预计无法收回
合计	4,423,652.34	4,423,652.34	4,423,652.34	4,423,652.34		

按组合计提坏账准备：19,163,235.69

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
应收销售款、应收租赁款组合	98,826,514.20	19,163,235.69	19.39%
合计	98,826,514.20	19,163,235.69	

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）	
2025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	
单项计提坏账准备	4,423,652.34					4,423,652.34
按组合计提坏账准备	5,876,989.22	13,286,246.47				19,163,235.69
合计	10,300,641.56	13,286,246.47				23,586,888.03

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：

### (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	88,450,060.95				6,173,189.27						94,623,250.22
合肥华兴空港投资有限公司	320,084,999.99				-263,921,965.08						56,163,034.91
合肥方启璟兴置业有限公司	199,936,863.72				-2,459,874.89						197,476,988.83
小计	608,471,924.66				-260,208,650.70						348,263,273.96
合计	608,471,924.66				-260,208,650.70						348,263,273.96

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
合肥金太阳能科技股份有限公司	205,200,000.00	204,399,988.42
合肥市国联资本股权投资基金合伙企业（有限合伙）	79,867,738.18	60,000,000.00
合肥市共创接力创业投资基金合伙企业（有限合伙）	64,624,218.96	25,000,000.00
合肥建投城更一号股权投资基金合伙企业（有限合伙）		1,000,000.00

合计	349,691,957.14	290,399,988.42
----	----------------	----------------

其他说明：

## 20、投资性房地产

### (1) 采用成本计量模式的投资性房地产

适用 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	2,713,878,955.51			2,713,878,955.51
2. 本期增加金额	194,702,228.67			194,702,228.67
(1) 外购	3,396,387.09			3,396,387.09
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	191,305,841.58			191,305,841.58
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额	62,521,133.30			62,521,133.30
(1) 处置	62,521,133.30			62,521,133.30
(2) 其他转出				
4. 期末余额	2,846,060,050.88			2,846,060,050.88
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	189,000,322.48			189,000,322.48
2. 本期增加金额	92,879,062.20			92,879,062.20
(1) 计提或摊销	92,879,062.20			92,879,062.20
3. 本期减少金额	8,460,993.11			8,460,993.11
(1) 处置	8,460,993.11			8,460,993.11
(2) 其他转出				
4. 期末余额	273,418,391.57			273,418,391.57
三、减值准备				
1. 期初余额	50,648,604.81			50,648,604.81
2. 本期增加金额	31,200,936.68			31,200,936.68
(1) 计提	11,484,913.34			11,484,913.34
2) 存货转入	19,716,023.34			19,716,023.34

3. 本期减少金额	4,796,628.86			4,796,628.86
(1) 处置	4,796,628.86			4,796,628.86
(2) 其他转出				
4. 期末余额	77,052,912.63			77,052,912.63
四、账面价值				
1. 期末账面价值	2,495,588,746.68			2,495,588,746.68
2. 期初账面价值	2,474,230,028.22			2,474,230,028.22

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
新站智慧产业园	19,996,492.46	18,039,682.84	1,956,809.62	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	19,996,492.46	18,039,682.84	1,956,809.62			

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
风起云台花园	24,859,668.57	15,789,447.00	9,070,221.57	剩余预计可使用寿命	未来租金	未来租金	管理层根据历史经验及对市场发展的预测确定
庐江科技产业园	1,287,189.77	1,279,686.39	7,503.38	剩余预计可使用寿命	未来租金	未来租金	管理层根据历史经验及对市场发展的预测确定
庐江创新产业园	4,466,737.77	4,016,359.00	450,378.77	剩余预计可使用寿命	未来租金	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	30,613,596.11	21,085,492.39	9,528,103.72				

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》中房地产业的披露要求

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	143,251,931.64	146,901,372.01
固定资产清理		
合计	143,251,931.64	146,901,372.01

## (1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	运输工具	其他设备	合计
一、账面原值：				
1. 期初余额	167,833,210.13	12,031,100.98	22,520,853.98	202,385,165.09
2. 本期增加金额	1,574,928.79	28,141.59	5,224,318.46	6,827,388.84
(1) 购置	217,736.41	28,141.59	5,224,318.46	5,470,196.46
(2) 在建工	1,357,192.38			1,357,192.38

程转入				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额	2,001,244.01	4,969,588.63	590,141.58	7,560,974.22
(1) 处置或报废	2,001,244.01	4,969,588.63	590,141.58	7,560,974.22
4. 期末余额	167,406,894.91	7,089,653.94	27,155,030.86	201,651,579.71
二、累计折旧				
1. 期初余额	29,105,140.62	9,191,759.30	17,186,893.16	55,483,793.08
2. 本期增加金额	4,860,461.86	575,067.48	2,583,861.44	8,019,390.78
(1) 计提	4,860,461.86	575,067.48	2,583,861.44	8,019,390.78
3. 本期减少金额	226,340.50	4,305,066.72	572,128.57	5,103,535.79
(1) 处置或报废	226,340.50	4,305,066.72	572,128.57	5,103,535.79
4. 期末余额	33,739,261.98	5,461,760.06	19,198,626.03	58,399,648.07
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	133,667,632.93	1,627,893.88	7,956,404.83	143,251,931.64
2. 期初账面价值	138,728,069.51	2,839,341.68	5,333,960.82	146,901,372.01

## (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
慧谷环境产业园 1#1-2 层	2,851,859.99	正在办理
物管楼	825,107.91	正在办理
创新科技园 A1#1-3 层	17,176,128.28	正在办理
金融城 D1#自用办公面积	5,978,799.99	正在办理
合肥智慧产业园 B32#102	2,327,953.40	正在办理
合肥智慧产业园 B32#202	2,781,765.31	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	3,287,809.52	106,100.02
合计	3,287,809.52	106,100.02

#### (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	3,287,809.52		3,287,809.52	106,100.02		106,100.02
合计	3,287,809.52		3,287,809.52	106,100.02		106,100.02

#### (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	利息资本化金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率	资金来源
------	-----	------	--------	------------	----------	------	-------------	------	---------	--------------	----------	------

## (3) 本期计提在建工程减值准备情况

单位：元

项目	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				18,776,338.55	18,776,338.55
2. 本期增加金额				1,947,034.84	1,947,034.84
(1) 购置				1,947,034.84	1,947,034.84
(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				20,723,373.39	20,723,373.39
二、累计摊销					
1. 期初余额				7,760,895.09	7,760,895.09
2. 本期增加金额				1,869,597.05	1,869,597.05
(1) 计提				1,869,597.05	1,869,597.05
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额				9,630,492.14	9,630,492.14
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				11,092,881.25	11,092,881.25
2. 期初账面价值				11,015,443.46	11,015,443.46

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) 确认为无形资产的数据资源

适用 不适用

## (3) 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：

#### (4) 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	127,425.69					127,425.69
合计	127,425.69					127,425.69

### (2) 商誉减值准备

单位：元

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

### (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
三亚丰乐实业有限公司	独立产生现金流的资产组合	公司将此业务视为作为一个整体实施管理、评估经营成果	是

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

### (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	12,016,342.90	106,100.02	4,330,949.15	444,090.74	7,347,403.03
合计	12,016,342.90	106,100.02	4,330,949.15	444,090.74	7,347,403.03

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	410,930,722.03	102,732,680.56	255,754,476.97	63,938,619.27
内部交易未实现利润	6,217,234.00	1,554,308.50	33,959,395.16	8,489,848.78
可抵扣亏损	493,003,128.00	123,250,782.01	345,166,825.98	86,291,706.51
递延收益	29,424,302.00	7,356,075.51	27,822,642.07	6,955,660.53
广告宣传费	4,620,906.91	1,155,226.73	28,941,082.40	7,235,270.61
合计	944,196,292.94	236,049,073.31	691,644,422.58	172,911,105.70

#### (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	5,233,836.00	1,308,459.00	5,233,836.00	1,308,459.00
公允价值变动	12,945,702.05	3,236,425.51	7,653,733.33	1,913,433.33
合同取得成本	55,938,197.35	13,979,990.75	80,501,253.76	20,125,313.43
合计	74,117,735.40	18,524,875.26	93,388,823.09	23,347,205.76

## (3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	17,216,416.26	218,832,657.05	22,038,746.76	150,872,358.94
递延所得税负债	17,216,416.26	1,308,459.00	22,038,746.76	1,308,459.00

## (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	501,921,151.00	385,829,622.84
可抵扣亏损	544,007,146.47	465,562,962.21
合计	1,045,928,297.47	851,392,585.05

## (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
代建未结算资产	36,171,733.63	14,019,395.73	22,152,337.90			
合计	36,171,733.63	14,019,395.73	22,152,337.90			

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	56,623,380.17	56,623,380.17	冻结	司法冻结资金等	124,462,031.41	124,462,031.41	冻结	银行按揭保证金等
存货	5,215,875,507.34	5,215,875,507.34	抵押	抵押借款	9,784,185,968.96	9,784,185,968.96	抵押	贷款抵押
投资性房地产	1,424,244,608.85	1,325,632,550.99	抵押	抵押借款				
合计	6,696,743	6,598,131			9,908,648	9,908,648		

	,496.36	,438.50			,000.37	,000.37		
--	---------	---------	--	--	---------	---------	--	--

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		673,400,000.00
保证借款	226,480,000.00	103,139,461.35
信用借款	505,000,000.00	605,000,000.00
借款利息	848,247.37	1,222,859.44
合计	732,328,247.37	1,382,762,320.79

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	2,462,131,164.06	2,442,105,773.96
合计	2,462,131,164.06	2,442,105,773.96

## (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：

## (3) 是否存在逾期尚未支付中小企业款项的情况

是否属于大型企业

是 否

## 37、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	2,410,273,870.58	2,671,142,283.38
合计	2,410,273,870.58	2,671,142,283.38

## (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
----	------	------

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	444,216,254.82	1,651,787,654.43
子公司少数股东款项	770,159,953.73	196,211,728.38
办证费	1,513,305.08	1,916,113.95
保证金	87,771,083.78	84,998,108.42
往来款及其他	1,106,613,273.17	736,228,678.20
合计	2,410,273,870.58	2,671,142,283.38

## 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
----	------	-----------

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
预收租房款等	21,312,399.02	24,920,355.67
合计	21,312,399.02	24,920,355.67

## (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	5,645,490,765.27	12,177,971,153.57
预收物业费及其他	17,553,216.74	16,069,137.20
合计	5,663,043,982.01	12,194,040,290.77

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

#### 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	48,483,570.39	178,853,767.26	178,457,177.05	48,880,160.60
二、离职后福利-设定提存计划	3,573,238.47	28,426,640.04	31,568,218.70	431,659.81
三、辞退福利		603,009.52	603,009.52	
合计	52,056,808.86	207,883,416.82	210,628,405.27	49,311,820.41

##### (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	37,257,582.78	139,895,050.31	138,799,314.22	38,353,318.87
2、职工福利费		12,538,501.16	12,538,501.16	
3、社会保险费	1,110,002.26	8,781,864.37	9,862,009.04	29,857.59
其中：医疗保险费	1,107,403.04	8,292,243.25	9,370,359.75	29,286.54
工伤保险费	2,599.22	486,107.70	488,331.04	375.88
生育保险费		3,513.42	3,318.25	195.17
4、住房公积金	123,992.00	12,556,468.43	12,677,246.43	3,214.00
5、工会经费和职工教育经费	9,991,993.35	5,081,882.99	4,580,106.20	10,493,770.14
合计	48,483,570.39	178,853,767.26	178,457,177.05	48,880,160.60

## (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	102,887.06	18,203,516.17	18,295,613.13	10,790.10
2、失业保险费	3,224.42	564,671.57	567,558.79	337.20
3、企业年金缴费	3,467,126.99	9,658,452.30	12,705,046.78	420,532.51
合计	3,573,238.47	28,426,640.04	31,568,218.70	431,659.81

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	8,381,378.49	10,170,475.68
企业所得税	36,066,807.60	48,797,826.67
个人所得税	1,799,045.03	3,750,851.13
城市维护建设税	3,446,204.05	5,301,491.69
土地增值税	76,032,896.30	133,315,820.85
教育费附加	650,564.42	691,292.10
地方教育附加	2,347,871.29	2,811,227.59
土地使用税	5,777,081.23	5,858,680.65
房产税	9,244,037.83	9,476,795.99
其他税种	1,210,333.14	4,389,545.83
合计	144,956,219.38	224,564,008.18

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	1,782,647,559.64	1,079,862,254.21
一年内到期的应付债券	19,308,204.97	470,827,648.54
长期借款利息	11,135,446.43	9,081,225.26
合计	1,813,091,211.04	1,559,771,128.01

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	507,099,992.47	1,093,287,377.11
合计	507,099,992.47	1,093,287,377.11

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：

## 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
质押借款	2,100,000,000.00	
抵押借款	2,758,748,521.26	2,584,189,028.18
保证借款	2,296,058,226.47	4,013,869,912.12
信用借款	3,449,110,830.48	1,080,000,000.00
长期借款利息	11,135,446.43	9,081,225.26
1年内到期的长期借款	-1,793,783,006.07	-1,088,943,479.47
合计	8,821,270,018.57	6,598,196,686.09

长期借款分类的说明：

其他说明，包括利率区间：

## 46、应付债券

## (1) 应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额
25 合肥城建 MTN001	468,675,704.97	
24 合肥工投 MTN001	308,872,500.00	308,872,500.00
24 合肥工投 MTN002	401,760,000.00	401,760,000.00

23 合肥城建 MTN001		346,189,301.89
22 合肥城建 MTN001		114,005,846.65
减：一年内到期的应付债券	-19,308,204.97	-470,827,648.54
合计	1,160,000,000.00	700,000,000.00

## (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	期末余额	是否违约
25 合肥城建 MTN001	460,000.00	2.40%	2025/3/7	3 年	460,000.00		460,000.00	9,073,972.60	-398,267.63		468,675.704.97	否
24 合肥工投 MTN001	300,000.00	3.15%	2024/1/29	3 年	300,000.00	308,872.50		9,450,000.00		9,450,000.00	308,872.50	否
24 合肥工投 MTN002	400,000.00	2.88%	2024/11/5	3 年	400,000.00	401,760.00		11,520,000.00		11,520,000.00	401,760.00	否
23 合肥城建 MTN001	336,000.00	3.95%	2023/3/22	2 年	336,000.00	346,189.301.89		2,908,931.51	173,766.60	349,272.00		否
22 合肥城建 MTN001	110,000.00	4.49%	2022/3/11	3 年	110,000.00	114,005.846.65		933,673.97	-520.62	114,939.00		否
合计					1,606,000.00	1,170,827,648.54	460,000.00	33,886,578.08	-225,021.65	485,181.00	1,179,308,204.97	

## (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		702,513.47	交房违约金
合计		702,513.47	

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	27,822,642.07	2,000,000.00	398,340.07	29,424,302.00	项目建设补助
合计	27,822,642.07	2,000,000.00	398,340.07	29,424,302.00	--

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

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
调整后期初未分配利润	3,338,214,133.23	3,463,066,494.18
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-520,546,300.79	-56,572,549.96
应付普通股股利		68,279,810.99
期末未分配利润	2,817,667,832.44	3,338,214,133.23

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。

使用资本公积弥补亏损详细说明：

## 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	10,077,117,923.93	8,882,439,329.78	7,674,716,471.01	6,480,219,563.23
其他业务	24,800,321.91	5,012,451.59	21,187,427.47	10,408,311.87
合计	10,101,918,245.84	8,887,451,781.37	7,695,903,898.48	6,490,627,875.10

公司报告期内经审计利润总额、净利润、扣除非经常性损益后的净利润三者孰低为负值

是 否

单位：元

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	10,101,918,245.84	扣除与主营业务无关的业务收入	7,695,903,898.48	扣除与主营业务无关的业务收入
营业收入扣除项目合计金额	15,498,947.19	与主营业务无关的业务收入	11,680,670.45	与主营业务无关的业务收入
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重	0.15%		0.15%	
一、与主营业务无关的业务收入				
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	15,498,947.19		11,680,670.45	
与主营业务无关的业务收入小计	15,498,947.19	正常经营之外的其他业务收入	11,680,670.45	正常经营之外的其他业务收入
二、不具备商业实质的收入				
不具备商业实质的收入小计	0.00	无	0.00	无
营业收入扣除后金额	10,086,419,298.65	已扣除正常经营之外的其他业务收入	7,684,223,228.03	已扣除正常经营之外的其他业务收入

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

对于销售商品类交易，本公司在客户取得相关商品的控制权时完成履约义务；对于提供服务类交易，本公司在提供整个服务的期间根据履约进度确认已完成的履约义务。

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 5,667,297,678.01 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	凤起云台花园	3,176,357,830.14
2	望云瑞园	3,044,055,781.49
3	琥珀云台雅居	1,962,030,711.00
4	琥珀尚阳里	533,163,593.70
5	琥珀春树里	298,571,625.46

## 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	12,522,432.73	13,550,620.17
教育费附加	5,601,397.91	5,247,401.55
房产税	32,328,625.71	26,159,213.53
土地使用税	11,961,173.46	15,619,293.94
印花税	6,791,564.15	6,716,188.03
土地增值税	25,476,100.15	-66,108,589.89
地方教育附加	3,785,581.88	4,357,003.68
其他	2,067,733.65	5,293,909.91
合计	100,534,609.64	10,835,040.92

其他说明：

## 63、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	138,317,997.30	147,525,853.73
管理服务费	18,147,300.65	46,362,128.51
折旧摊销及车辆使用费	10,173,509.61	11,283,828.57
中介机构及信息披露费	2,414,951.92	9,067,291.57
水电费	6,557,215.52	8,282,513.98
办公及租赁费	7,690,937.70	6,646,960.99
差旅费	1,163,734.61	1,859,433.80
其他	22,354,376.71	14,415,850.19
合计	206,820,024.02	245,443,861.34

其他说明：

## 64、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
招商代理费及广告费	33,145,825.07	67,217,390.99
代理服务费用	162,508,457.41	51,407,401.23
职工薪酬	16,716,525.60	23,722,109.09
售后维护费	4,156,985.59	5,798,498.55
水电气费	2,906,713.34	4,082,435.34
空置房管理费	1,781,638.02	3,870,280.92
办证费	3,630,546.02	403,844.28
其他	26,070,115.47	35,112,085.70
合计	250,916,806.52	191,614,046.10

其他说明：

## 65、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

其他说明：

## 66、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	369,207,509.34	239,792,042.30
利息收入	-54,871,710.10	-64,167,677.70
银行手续费等	10,967,277.26	8,564,285.98
合计	325,303,076.50	184,188,650.58

其他说明：

## 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
与收益相关的政府补助	16,048,482.27	7,287,257.30
代扣个人所得税手续费返还	113,102.76	120,582.29
其他	36,091.57	117,042.95
合计	16,197,676.60	7,524,882.54

## 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
其他非流动金融资产	5,291,968.72	7,653,733.33
合计	5,291,968.72	7,653,733.33

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	-260,208,650.70	-35,079,355.74
处置长期股权投资产生的投资收益		25,356,285.29
商誉处置收益		-1,056.45
其他投资收益		-193,370.51
其他非流动金融资产股利分红	4,944,382.37	
合计	-255,264,268.33	-9,917,497.41

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	-49,070,830.03	-30,244,958.22
合计	-49,070,830.03	-30,244,958.22

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	-262,135,810.87	-247,251,959.06
三、投资性房地产减值损失	-11,484,913.34	-4,266,384.13
十一、合同资产减值损失	-6,828,119.17	-3,208,389.84
合计	-280,448,843.38	-254,726,733.03

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
固定资产处置收益	97,490.07	1,639,818.65
合计	97,490.07	1,639,818.65

## 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	186,456.64	1,779,023.17	186,456.64
罚款收入	3,993,900.88	384,941.43	3,993,900.88
索赔收入		133,439.50	
非流动资产处置利得	2,083.69	1,624.00	2,083.69
与企业日常经营活动无关的政府补助	309,155.39	815,124.41	309,155.39
无需支付款项	4,946,416.27		4,946,416.27
其他	1,276,960.32	589,751.64	1,276,960.32
合计	10,714,973.19	3,703,904.15	10,714,973.19

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	25,000.00	138,500.00	25,000.00
罚款支出	198,589.50	766,412.67	198,589.50
索赔支出	200,840.62	182,670.72	200,840.62
非流动资产毁损报废损失	27,981.04	46,857.04	27,981.04
其他	39,795.24	931,214.59	39,795.24
合计	492,206.40	2,065,655.02	492,206.40

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	131,968,635.88	215,673,183.57
递延所得税费用	-67,960,298.11	-14,585,314.56
合计	64,008,337.77	201,087,869.01

**(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	-222,082,091.77
按法定/适用税率计算的所得税费用	-55,520,522.94
调整以前期间所得税的影响	10,080,609.20
非应税收入的影响	64,121,953.67
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	853,870.41
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-25,805,683.79
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	70,278,111.22
所得税费用	64,008,337.77

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
收到保证金、押金及其他款项	478,148,942.70	999,801,258.73
政府补助	17,959,297.59	11,102,206.25
合计	496,108,240.29	1,010,903,464.98

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
支付保证金、押金及其他款项	442,396,700.97	574,809,056.65
期间费用	149,018,071.19	260,374,220.74
合计	591,414,772.16	835,183,277.39

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		40,573,619.83
收回借款	956,118,000.00	214,000,000.00
合计	956,118,000.00	254,573,619.83

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
处置子公司支付的现金净额		259,974,260.91
支付借款	873,000,000.00	390,368,000.00
合计	873,000,000.00	650,342,260.91

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
收到关联方款项	150,000,000.00	1,435,000,000.00
收到往来款	200,000,000.00	899,468,756.00
发行中期票据	460,000,000.00	700,000,000.00
收到借款	994,900,900.00	
收到子公司少数股东款项	513,238,859.00	
合计	2,318,139,759.00	3,034,468,756.00

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
支付关联方款项及往来款	1,565,000,000.00	1,242,000,000.00
支付中期票据及承销费	446,214,350.00	400,107,000.00
归还子公司少数股东款项	49,000,000.00	89,867,924.53
支付担保费	6,171,696.85	2,800,000.00
归还借款	622,049,000.00	
合计	2,688,435,046.85	1,734,774,924.53

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	1,382,762,320.79	1,004,100,673.22	36,223,920.06	1,690,758,666.70		732,328,247.37
长期借款（含一年内到期的长期借款）	7,687,140,165.56	7,025,396,106.29	328,792,252.07	4,426,275,499.28		10,615,053,024.64
应付债券（含一年内到期的应付债券）	1,170,827,648.54	460,000,000.00	33,661,556.43	485,181,000.00		1,179,308,204.97
其他应付款	2,432,535,427.24	1,858,139,759.00	77,098,105.12	2,283,637,288.49		2,084,136,002.87
合计	12,673,265,562.13	10,347,636,538.51	475,775,833.68	8,885,852,454.47		14,610,825,479.85

## (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	-286,090,429.54	95,674,050.42
加：资产减值准备	329,519,673.41	284,971,691.25
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	100,625,237.23	76,298,735.31
使用权资产折旧		
无形资产摊销	1,869,597.05	1,618,585.09
长期待摊费用摊销	4,330,949.15	3,988,946.47
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）	-97,490.07	-1,639,818.65
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	25,897.35	45,233.04
公允价值变动损失（收益以	-5,291,968.72	-7,653,733.33

“－”号填列)		
财务费用（收益以“－”号填列)	344,639,843.38	175,624,364.60
投资损失（收益以“－”号填列)	255,264,268.33	9,917,497.41
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列)	-67,960,298.11	-14,574,258.53
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列)		-11,056.03
存货的减少（增加以“－”号填列)	1,517,145,476.91	-863,237,695.35
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列)	1,362,856,971.15	-2,324,261,734.45
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列)	-7,201,696,998.77	2,425,514,598.75
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-3,644,859,271.25	-137,724,594.00
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	3,255,626,938.45	5,240,479,717.74
减：现金的期初余额	5,240,479,717.74	3,745,741,027.91
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	-1,984,852,779.29	1,494,738,689.83

## (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	3,255,626,938.45	5,240,479,717.74
其中：库存现金	10,451.09	14,274.69
可随时用于支付的银行存款	3,255,616,487.36	5,240,465,443.05
三、期末现金及现金等价物余额	3,255,626,938.45	5,240,479,717.74

#### (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
银行存款	814,946,068.34	75,523,719.85	使用范围受限的募集资金、预售监管资金
合计	814,946,068.34	75,523,719.85	

#### (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
其他货币资金	56,623,380.17	124,462,031.41	按揭保证金、司法冻结资金等
合计	56,623,380.17	124,462,031.41	

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
投资性房地产	195,786,150.65	
合计	195,786,150.65	

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、数据资源

## 84、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：

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额（万元）	出资比例（%）
合肥新琥置业有限公司	新设子公司	2025-01-22	20,000.00	100.00
合肥新珀置业有限公司	新设子公司	2025-01-22	14,285.71	70.00
合肥工投智造产业园有限公司	新设孙公司	2025-03-06	14,000.00	70.00
合肥启城置业有限公司	新设子公司	2025-09-08	10,710.00	51.00
合肥慧城运营管理有限公司	新设孙公司	2025-09-19	140.00	70.00

#### 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
安徽铂居智	60,000,000	安徽省合肥	安徽省合肥	房地产开发	100.00%		设立

造科技有限公司	.00	市	市				
安徽琥珀物业服务有限公司	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
合肥城建新站置业有限公司	1,000,000,000.00	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	商业管理	50.00%		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
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
合肥新琥置业有限公司	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
合肥新珀置业有限公司	142,857,143.00	安徽省合肥市	安徽省合肥市	房地产开发	70.00%		设立
合肥启城置业有限公司	210,000,000.00	安徽省合肥市	安徽省合肥市	房地产开发	51.00%		设立
合肥徽琥置业有限公司	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
合肥工投工业科技发展有限公司	2,250,000,000.00	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

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
合肥滨润置业有限公司	50.00%	99,896,136.18		983,914,219.16
南京徽琥房地产开发有限公司	50.00%	79,851,321.73		295,003,027.48
南京徽珀房地产开发有限公司	50.00%	59,918,482.76		458,333,120.40

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
合肥滨润置业有限公司	5,124,114,929.73	10,331,811.89	5,134,446,741.62	3,166,618,303.31		3,166,618,303.31	7,428,931,174.93	10,623,711.67	7,439,554,886.60	4,661,518,720.64	1,010,000.00	5,671,518,720.64
南京徽琥房地产开发有限公司	747,394,964.24	656,516.53	748,051,480.77	158,045,425.82		158,045,425.82	2,830,820,778.38	23,065,492.66	2,853,886,271.04	2,423,582,859.55		2,423,582,859.55
南京徽珀房地产开发有限公司	1,170,261,408.40	15,817,086.88	1,186,078,495.28	269,412,254.48		269,412,254.48	4,833,639,077.24	48,551.80	4,833,687,629.04	4,036,858,353.75		4,036,858,353.75

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
合肥滨润置业有限公司	3,044,055,781.49	199,792,272.35	199,792,272.35	284,809,464.50		-21,680,970.53	-21,680,970.53	1,840,263,005.82
南京徽琥房地产开发有限公司	1,962,035,995.73	159,702,643.46	159,702,643.46	-23,428,793.75	357,798.17	-5,159,362.78	-5,159,362.78	-120,157,612.31
南京徽珀房地产开发有限公司	3,176,492,085.18	119,836,965.51	119,836,965.51	-6,842,291.71		-128,266,666.97	-128,266,666.97	383,238,494.46

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、在合营企业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	安徽庐江	安徽庐江	房地产开发	49.00%		权益法核算
合肥华兴空港投资有限公司	安徽合肥	安徽合肥	投资管理	28.57%		权益法核算
合肥方启璟兴置业有限责任公司	安徽合肥	安徽合肥	房地产开发	50.00%		权益法核算

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	合肥方启璟兴置业有限责任公司	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	合肥方启璟兴置业有限责任公司
流动资产	264,017,489.53	792,899,266.71	2,471,022,762.99	263,755,792.05	854,718,076.93	752,654,621.91
非流动资产	12,687,074.28	950,237,516.53	50,864,280.83	16,886,522.77	1,746,588,226.10	42,090.85
资产合计	276,704,563.81	1,743,136,783.24	2,521,887,043.82	280,642,314.82	2,601,306,303.03	752,696,712.76
流动负债	83,595,889.92	1,543,810,514.53	1,536,011,699.65	100,131,986.38	1,478,252,232.82	352,822,985.32
非流动负债			590,921,366.50			
负债合计	83,595,889.92	1,543,810,514.53	2,126,933,066.15	100,131,986.38	1,478,252,232.82	352,822,985.32
少数股东权益						
归属于母公司股东权益	193,108,673.89	199,326,268.71	394,953,977.67	180,510,328.44	1,123,054,070.21	399,873,727.44
按持股比例计算的净资产份额	94,623,250.22	56,950,305.54	197,476,988.83	88,450,060.95	320,872,270.62	199,936,863.72
调整事项						
--商誉						
--内部交易未实现利润						
--其他		-787,270.63			-787,270.63	
对联营企业权益投资的账面价值	94,623,250.22	56,163,034.91	197,476,988.83	88,450,060.95	320,084,999.99	199,936,863.72
存在公开报价的联营企业权益投资的公允						

价值						
营业收入	730,658.01			12,383,537.67		
净利润	12,598,345.45	923,727,801.50	4,919,749.77	7,131,218.78	110,326,838.23	-126,272.56
终止经营的净利润						
其他综合收益						
综合收益总额	12,598,345.45	923,727,801.50	4,919,749.77	7,131,218.78	110,326,838.23	-126,272.56
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	27,822,642.07	2,000,000.00		398,340.07		29,424,302.00	与收益相关

## 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
计入其他收益的政府补助金额	16,048,482.27	7,287,257.30
计入营业外收入的政府补助金额	309,155.39	815,124.41
合 计	16,357,637.66	8,102,381.71

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。

本公司在日常活动中面临各种与金融工具相关的风险，主要包括信用风险、流动性风险及市场风险。管理层已审议并批准管理这些风险的政策，概括如下。

#### （一）信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

##### 1. 信用风险管理实务

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、其他应收款、合同资产、债权投资以及长期应收款等，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。

对于应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、合同资产、债权投资及长期应收款，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）信用风险的评价方法

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，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。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：

1. 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；
2. 定性标准为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。

## 2. 预期信用损失的计量

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可能令本公司承受信用风险的担保。

3. 金融工具损失准备期初余额与期末余额调节表详见本财务报表附注五(一)3、五(一)5、五(一)7、五(一)9之说明。

#### 4. 信用风险敞口及信用风险集中度

本公司的信用风险主要来自货币资金和应收款项。为控制上述相关风险，本公司分别采取了以下措施。

##### (1) 货币资金

本公司将银行存款和其他货币资金存放于信用评级较高的金融机构，故其信用风险较低。

##### (2) 应收款项和合同资产

本公司定期对采用信用方式交易的客户进行信用评估。根据信用评估结果，本公司选择与经认可的且信用良好的客户进行交易，并对其应收款项余额进行监控，以确保本公司不会面临重大坏账风险。

由于本公司仅与经认可的且信用良好的第三方进行交易，所以无需担保物。信用风险集中按照客户进行管理。截至 2025 年 12 月 31 日，本公司存在一定的信用集中风险，本公司应收账款和合同资产的 65.78%（2024 年 12 月 31 日：56.55%）源于余额前五名客户。本公司对应收账款和合同资产余额未持有任何担保物或其他信用增级。

##### (二) 流动性风险

流动性风险，是指本公司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。

为控制该项风险，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。

#### 金融负债按剩余到期日分类

项 目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
银行借款	11,347,381,272.01	12,749,527,854.44	2,935,877,309.35	4,357,198,623.06	5,456,451,922.03
应付债券	1,179,308,204.97	1,224,803,250.00	32,010,000.00	1,192,793,250.00	
其他应付款	2,410,273,870.58	2,526,068,560.71	1,715,838,399.76	395,018,382.57	415,211,770.00
应付账款	2,462,131,164.06	2,462,131,164.06	2,462,131,164.06		
小 计	17,399,094,511.62	18,962,530,829.21	7,145,856,873.17	5,945,010,255.63	5,871,663,702.03

##### (三) 市场风险

市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。市场风险主要包括利率风险和外汇风险。

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。固定利率的带息金融工具使本公司面临公允价值利率风险，浮动利率的带息金融工具使本公司面临现金流量利率风险。本公司根据市场环境来决定固定利率与浮动利率金融工具的比例，并通过定期审阅与监控维持适当的金融工具组合。本公司面临的现金流量利率风险主要与本公司以浮动利率计息的银行借款有关。

截至 2025 年 12 月 31 日，本公司以浮动利率计息的银行借款人民币 6,311,917,578.21 元，在其他变量不变的假设下，假定利率上升/下降 50 个基准点，将会导致本公司净利润减少/增加人民币 12,748,190.13 元。

## 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	--	--	--	--
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			349,691,957.14	349,691,957.14
(2) 权益工具投资			349,691,957.14	349,691,957.14
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

本公司持有的第三层次公允价值计量的其他非流动金融资产为非上市公司股权。对于非上市的股权投资，本公司综合考虑采用市场法和未来现金流折现等方法估计公允价值。对于被投资企业经营环境和经营情况、财务状况未发生重大变化的，本公司以投资成本作为公允价值的合理估计进行计量。对于财务状况发生变化的，本公司按持股比例计算享有的被投资公司账面净资产作为财务预测基础，对持有股权的公允价值合理估计进行计量。

## 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
合肥市数字交通运营有限公司	母公司控股的子公司
合肥市数智城市投资运营有限公司	母公司控股的子公司
合肥市产权交易中心	母公司控股的子公司
安徽省兴泰融资担保集团股份有限公司	母公司控股的子公司
安徽公共资源交易集团有限公司	母公司控股的子公司
合肥兴泰股权投资管理有限公司	母公司控股的子公司
合肥市大数据资产运营有限公司	母公司控股的子公司
安徽新安银行股份有限公司	母公司持股 30%的关联方
合肥市工业投资控股有限公司	持股 5%以上股东
合肥韩江春餐饮管理有限公司	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
合肥市人才发展集团有限公司	持股 5%以上股东关联方
合肥市产业投资控股（集团）有限公司	持股 5%以上股东关联方
合肥科微芯测科技有限公司	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
安徽省人工智能产业投资发展有限公司	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

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
安徽公共资源交易集团有限公司	担保费、中标服务费	3,164,893.14		否	
安徽省兴泰融资担保集团股份有限公司	担保费	2,641,509.43		否	2,583,613.33
合肥市数智城市投资运营有限公司	服务费	290,726.41		否	144,339.63
合肥韩江春餐饮管理有限公司	采购商品、接受劳务	276,623.29		否	114,480.00
合肥市产权交易中心	交易服务费	248,353.77		否	235,698.11
合肥市梅山饭店有限公司	服务费	31,680.00		否	842,243.40
合肥市人才发展集团有限公司	服务费	19,192.68		否	
合肥市数字交通运营有限公司	服务费	8,150.94		否	

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
合肥科微芯测科技有限公司	物业及租赁服务	1,483,253.54	
合肥国际内陆港发展有限公司	物业服务	61,738.80	84,013.46
安徽省人工智能产业投资发展有限公司	代建服务		1,447,169.51
合肥市产业投资控股（集团）有限公司	物业服务		3,962.26
合肥韩江春餐饮管理有限公司	物业服务		229.36

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
合肥方启璟兴置业有限责任公司	292,074,265.00	2025年02月21日	2028年02月21日	否

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	352,000,000.00	2024年12月06日	2029年12月04日	否
合肥兴泰金融控股(集团)有限公司	400,000,000.00	2025年01月20日	2030年01月20日	否
合肥兴泰金融控股(集团)有限公司	460,000,000.00	2025年03月07日	2030年03月07日	否
安徽省兴泰融资担保集团股份有限公司	400,000,000.00	2024年11月07日	2029年11月07日	否
安徽公共资源交易集团有限公司	230,000,000.00	2025年06月03日	2026年04月03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				
合肥方启璟兴置业有限责任公司	148,632,000.00	2025年02月28日	2027年02月28日	
合肥方启璟兴置业有限责任公司	51,358,000.00	2025年04月29日	2027年04月29日	
合肥兴泰金融控股(集团)有限公司	150,000,000.00	2025年12月31日	2027年12月31日	
安徽公共资源交易集团有限公司	450,000,000.00	2025年05月20日	2027年05月20日	
安徽公共资源交易集团有限公司	20,000,000.00	2025年05月20日	2027年05月20日	
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	5,446,463.33	5,605,731.38

## (8) 其他关联交易

①2024年3月，本公司与合肥市产业投资控股（集团）有限公司、合肥产投资本创业投资管理有限公司成立私募基金合肥市国联资本股权投资基金合伙企业（有限合伙）。其中，合肥产投资本创业投资管理有限公司是该私募基金的管理人和执行事务合伙人，本公司以货币出资，认缴出资30,000.00万元，截至2025年12月31日，本公司已累计实缴出资8,000.00万元。

②2024年4月，本公司与合肥兴泰金融控股（集团）有限公司、合肥兴泰资本管理有限公司等公司成立私募基金合肥市共创接力创业投资基金合伙企业（有限合伙）。其中，合肥兴泰资本管理有限公司是该私募基金的管理人和执行事务合伙人，本公司以货币出资，认缴出资30,000.00万元，截至2025年12月31日，本公司已累计实缴出资6,000.00万元。

③截至2025年12月31日，本公司及子公司工业科技在安徽新安银行股份有限公司存款本息余额为24,938,723.57元。

## 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	安徽省人工智能产业投资发展有限公司	1,533,999.68	153,399.97	1,533,999.68	76,699.98
应收账款	合肥国际内陆港发展有限公司	103,745.52	7,287.61	42,006.72	2,100.34
应收账款	合肥市工业投资控股有限公司	2,004.80	2,004.80	2,004.80	2,004.80
预付款项	合肥市梅山饭店有限公司			16,320.00	
其他应收款	合肥方启璟兴置业有限责任公司	989,745.89	49,487.29	176,581,999.11	8,829,099.96
其他应收款	合肥市梅山饭店	49,468.51	3,343.67	68,118.04	3,405.90

	有限公司				
其他应收款	合肥韩江春餐饮管理有限公司			7,860.21	393.01

## (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	合肥市产权交易中心		249,840.00
预收款项	合肥科微芯测科技有限公司	179,383.70	
合同负债	合肥科微芯测科技有限公司	38,742.72	
其他应付款	合肥方启璟兴置业有限责任公司	207,668,336.67	
其他应付款	合肥兴泰金融控股（集团）有限公司	151,975,500.00	1,567,348,611.11
其他应付款	庐江和禄房地产开发有限公司	49,000,000.00	49,000,000.00
其他应付款	合肥兴泰股权投资管理有限公司	35,000,000.00	35,032,326.39
其他应付款	合肥科微芯测科技有限公司	359,133.39	
其他应付款	合肥市梅山饭店有限公司	177,765.00	396,148.59
其他应付款	合肥市大数据资产运营有限公司	23,220.00	
其他应付款	合肥韩江春餐饮管理有限公司	8,973.51	9,042.09
其他应付款	合肥市数智城市投资运营有限公司	1,800.00	
其他应付款	合肥市地方铁路投资建设有限公司	1,526.25	1,526.25
长期借款	安徽公共资源交易集团有限公司	650,893,750.00	200,275,000.00
长期借款	安徽公共资源交易集团有限公司	20,027,500.00	

## 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 2025 年 12 月 31 日，本公司不存在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 2025 年 12 月 31 日止，此项担保的金额为 71,542.66 万元。

##### 2) 未决诉讼

①合肥城建发展股份有限公司诉北京城建集团有限责任公司、北京城建集团有限责任公司反诉合肥城建发展股份有限公司建设工程施工合同纠纷

2024 年 1 月 10 日，合肥城建发展股份有限公司向合肥市肥西县人民法院提起诉讼，请求判令北京城建集团有限责任公司返还超付工程款、质保金 3,633.49 万元及利息，支付逾期竣工违约金 1,701.48 万元及利息，支付“未达到合肥市建筑工程安全质量标准化示范工地标准”违约金 50.00 万元及利息，支付“清洗保洁”违约金 63.80 万元及利息，支付超报审核咨询费 888.41 万元及利息，支付超领甲供材管理费 1.50 万元及利息。北京城建集团有限责任公司反诉合肥城建发展股份有限公司支付工程款

18,409.12 万元及利息，在 18,409.12 万元范围内对合肥城建琥珀御宾府二期建安工程拍卖或折价的价款享有优先受偿权。目前，案件处于一审审理过程中。

②中铁五局集团建筑工程有限责任公司诉合肥庐阳工投工业科技有限公司、机械工业第六设计研究院有限公司（第三人）建设工程施工合同纠纷

2024 年 4 月 18 日，合肥庐阳工投工业科技有限公司收到合肥市庐阳区人民法院送达的中铁五局集团建筑工程有限责任公司诉合肥庐阳工投工业科技有限公司，机械工业第六设计研究院有限公司（第三人）建设工程施工合同纠纷案件诉讼材料，中铁五局集团建筑工程有限责任公司请求判令合肥庐阳工投工业科技有限公司支付工程款 56,887,837.26 元及逾期付款利息，确认其就“创智天地二期 A5 号厂房项目 EPC 项目”工程折价或拍卖的价款具有优先受偿权，合肥庐阳工投工业科技有限公司配合其办理“创智天地二期 A5 号厂房项目 EPC 项目”移交手续。目前，案件处于一审审理过程中。

## （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

### 3、销售退回

### 4、其他资产负债表日后事项说明

截至 2026 年 4 月 20 日止，本公司不存在应披露的资产负债表日后事项。

## 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 2025 年 12 月 31 日止，本公司不存在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）	764,215.12	671,623.14
1 至 2 年	262,124.62	
合计	1,026,339.74	671,623.14

## (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	1,026,339.74	100.00%	64,423.22	6.28%	961,916.52	671,623.14	100.00%	33,581.16	5.00%	638,041.98

的应收账款										
其中：										
合计	1,026,339.74	100.00%	64,423.22	6.28%	961,916.52	671,623.14	100.00%	33,581.16	5.00%	638,041.98

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1年以内	764,215.12	38,210.76	5.00%
1-2年	262,124.62	26,212.46	10.00%
合计	1,026,339.74	64,423.22	

确定该组合依据的说明：

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备：

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	
按组合计提坏账准备	33,581.16	30,842.06				64,423.22
合计	33,581.16	30,842.06				64,423.22

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	79.58%	6,196,603.78
合肥东部新城建设投资有限公司		1,512,564.71	1,512,564.71	9.71%	662,969.12
合肥望玺轨道置业有限公司	764,215.12	640,494.73	1,404,709.85	9.02%	70,235.50
安徽省通航控股集团股份有限公司	256,124.62		256,124.62	1.64%	25,612.46
张飞	6,000.00		6,000.00	0.05%	600.00
合计	1,026,339.74	14,546,266.99	15,572,606.73	100.00%	6,956,020.86

## 2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	3,467,521,117.60	3,283,441,550.75
合计	3,467,521,117.60	3,283,441,550.75

## (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
子公司往来款	3,359,659,084.66	2,990,578,183.30
借款	248,385,889.76	418,895,642.96
保证金	196,840.00	448,840.00
备用金及其他	3,340,484.27	4,104,460.46
代垫款项	8,171,404.00	8,138,983.00
合计	3,619,753,702.69	3,422,166,109.72

#### 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）	2,106,726,870.81	3,393,809,963.21
1 至 2 年	1,485,598,945.83	10,997,074.09
2 至 3 年	10,320,814.04	16,712,259.33
3 年以上	17,107,072.01	646,813.09
3 至 4 年	16,653,530.92	387,678.09
4 至 5 年	387,678.09	
5 年以上	65,863.00	259,135.00

合计	3,619,753,702.69	3,422,166,109.72
----	------------------	------------------

## 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	255,535,126.87	7.06%	151,628,746.44	59.34%	103,906,380.43	250,452,626.85	7.32%	129,295,804.93	51.62%	121,156,821.92
其中：										
按组合计提坏账准备	3,364,218,575.82	92.94%	603,838.65	0.02%	3,363,614,737.17	3,171,713,482.87	92.68%	9,428,754.04	0.30%	3,162,284,728.83
其中：										
合计	3,619,753,702.69	100.00%	152,232,585.09	4.21%	3,467,521,117.60	3,422,166,109.72	100.00%	138,724,558.97	4.05%	3,283,441,550.75

按单项计提坏账准备：151,628,746.44

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	242,313,643.85	121,156,821.93	247,396,143.87	143,489,763.44	58.00%	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	250,452,626.85	129,295,804.93	255,535,126.87	151,628,746.44		

按组合计提坏账准备：603,838.65

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	1,033,999.27	51,699.96	5.00%
1-2年	3,109,314.88	310,931.49	10.00%
2-3年	155,814.01	46,744.20	30.00%
3-4年	90,000.00	45,000.00	50.00%
4-5年	104,500.00	83,600.00	80.00%
5年以上	65,863.00	65,863.00	100.00%
合计	3,364,218,575.82	603,838.65	

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）	
2025 年 1 月 1 日余额	9,428,754.04		129,295,804.93	138,724,558.97
2025 年 1 月 1 日余额在本期				
本期计提	-8,824,915.39		22,332,941.51	13,508,026.12
2025 年 12 月 31 日余额	603,838.65		151,628,746.44	152,232,585.09

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	138,724,558.97	13,508,026.12				152,232,585.09
合计	138,724,558.97	13,508,026.12				152,232,585.09

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
合肥徽琥置业有限公司	子公司往来款	807,424,904.81	1 年内	22.31%	
合肥启城置业有限公司	子公司往来款	418,187,126.95	1 年内	11.55%	
合肥北庐置业有限公司	子公司往来款	406,713,796.00	1-2 年	11.24%	
合肥城建蚌埠置业有限公司	子公司往来款	383,350,000.00	2 年内	10.59%	
合肥城建新站置业有限公司	子公司往来款	359,582,786.00	2 年内	9.93%	
合计		2,375,258,613.76		65.62%	

## 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	7,604,104,510.83	100,000,000.00	7,504,104,510.83	6,410,224,510.83		6,410,224,510.83
对联营、合营企业投资	348,263,273.96		348,263,273.96	608,471,924.66		608,471,924.66
合计	7,952,367,784.79	100,000,000.00	7,852,367,784.79	7,018,696,435.49		7,018,696,435.49

## (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	180,000,000.00						180,000,000.00	
合肥城建	67,958,30						67,958,30	

巢湖置业有限公司	0.00						0.00	
合肥城建广德置业有限公司	60,000,000.00						60,000,000.00	
宣城新天地置业有限公司	67,000,000.00			67,000,000.00				
安徽铂居智造科技有限公司	60,000,000.00						60,000,000.00	
安徽琥珀物业服务集团有限公司	12,000,000.00		67,000,000.00				79,000,000.00	
合肥城建东庐置业有限公司	100,000,000.00						100,000,000.00	
三亚丰乐实业有限公司	161,762,586.80						161,762,586.80	
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	204,000,000.00						204,000,000.00	
合肥城建新站置业有限公司	1,000,000,000.00						1,000,000,000.00	
合肥城建北城置业有限公司	100,000,000.00				100,000,000.00			100,000,000.00
合肥润琥房地产开发有限公司	200,000,000.00						200,000,000.00	
合肥润珀商业管理有限公司	300,000,000.00						300,000,000.00	
南京徽琥房地产开发有限公司	250,000,000.00						250,000,000.00	
南京徽珀房地产开发有限公司	500,000,000.00						500,000,000.00	
合肥北庐置业有限公司	200,000,000.00						200,000,000.00	
合肥滨润置业有限公司	900,000,000.00						900,000,000.00	
合肥徽琥置业有限公司	163,220,000.00		36,780,000.00				200,000,000.00	

合肥工投工业科技发展有限公司	1,879,283,624.03		750,000,000.00				2,629,283,624.03	
合肥新珀置业有限公司			100,000,000.00				100,000,000.00	
合肥新瓊置业有限公司			200,000,000.00				200,000,000.00	
合肥启城置业有限公司			107,100,000.00				107,100,000.00	
合计	6,410,224,510.83		1,260,880,000.00	67,000,000.00	100,000,000.00		7,504,104,510.83	100,000,000.00

## (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												
庐江和祿房地产开发有限公司	88,450,060.95				6,173,189.27						94,623,250.22	
合肥华兴空港投资有限公司	320,084,999.99				-263,921,965.08						56,163,034.91	
合肥方启璟兴置业有限公司	199,936,863.72				-2,459,874.89						197,476,988.83	
小计	608,471,924.66				-260,208,650.70						348,263,273.96	
合计	608,471,924.66				-260,208,650.70						348,263,273.96	

					0.70							
--	--	--	--	--	------	--	--	--	--	--	--	--

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	134,497,868.91	98,031,974.47	429,801,818.05	327,952,544.50
其他业务	10,625,027.75		6,812,950.62	14,428.29
合计	145,122,896.66	98,031,974.47	436,614,768.67	327,966,972.79

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 832,552,523.56 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	230,389,006.64	227,184,713.43
权益法核算的长期股权投资收益	-260,208,650.70	-35,079,355.74
处置长期股权投资产生的投资收益		22,370,832.19
其他非流动金融资产股利分红	3,720,836.02	
其他投资收益		-138,860.97
合计	-26,098,808.04	214,337,328.91

## 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	71,592.72	
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）	15,933,306.49	
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	5,291,968.72	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	31,252,027.71	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	1,462,904.77	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	9,939,508.75	
减：所得税影响额	16,037,231.31	
少数股东权益影响额（税后）	16,213,566.57	
合计	31,700,511.28	--

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	-8.39%	-0.65	-0.65
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-8.90%	-0.69	-0.69

## 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