

审计报告

合肥城建发展股份有限公司

容诚审字[2021]230Z0708 号

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·北京

审计报告

容诚审字[2021]230Z0708 号

合肥城建发展股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了合肥城建发展股份有限公司（以下简称合肥城建公司）财务报表，包括 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2020 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 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2020 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

（一）房地产开发收入确认

1、事项描述

如财务报表附注五、37 所述，2020 年度，合肥城建公司房地产开发收入为 525,892.48 万元，占营业收入总额的 98.13%。合肥城建公司在房产建造完工并验收合格，达到了销售合同约定的交房条件，并取得了按销售合同约定交付房产的交付证明时确认收入。由于房地

产开发收入对合肥城建公司的重要性以及对当期利润的重大影响，我们将房地产开发收入确认确定为关键审计事项。

2、审计应对

我们实施的审计程序主要包括：

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

（2）检查房屋买卖合同条款，评价合肥城建公司有关房地产开发收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；

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

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

（二）土地增值税的计提

1、事项描述

合肥城建公司主营业务为房地产开发，如财务报表附注四、1.（1）和附注五、38 所述，土地增值税为应缴纳的主要税项之一，2020 年度合肥城建公司在合并财务报表中列报的土地增值税为 34,668.03 万元。合肥城建公司在结转收入时根据《土地增值税暂行条例》等相关法律法规的规定计提土地增值税。由于日常核算中合肥城建公司管理层（以下简称管理层）需要对房地产开发项目土地增值税的计提金额进行估算，且在估算土地增值税时需要对预计收入、可扣除成本和费用等事项作出重大判断，因此我们将土地增值税的计提确定为关键审计事项。

2、审计应对

我们实施的审计程序主要包括：

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

（2）获取主要开发项目计算土地增值税的资料，复核本年计提的土地增值税金额计算

是否正确，关注计算结果与计提数是否存在重大差异；

（3）结合房地产销售收入审计，分析管理层计算土地增值税时估计的房地产销售收入金额是否合理；

（4）结合存货审计，检查管理层计算土地增值税时扣除且已实际发生的土地成本、房地产开发成本、开发费用是否正确；

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

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

通过实施以上程序，我们没有发现合肥城建公司土地增值税的计提存在异常。

四、其他信息

合肥城建公司管理层对其他信息负责。其他信息包括合肥城建公司 2020 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

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

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

治理层负责监督合肥城建公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对合肥城建公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致合肥城建公司不能持续经营。

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

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

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通

我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

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

容诚会计师事务所

中国注册会计师： 卢珍

（特殊普通合伙）

中国注册会计师： 王旭

中国·北京

中国注册会计师： 杨和龙

2021 年 4 月 20 日

1、合并资产负债表

编制单位：合肥城建发展股份有限公司

2020 年 12 月 31 日

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	3,307,903,203.03	3,172,332,477.52
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		85,000,000.00
衍生金融资产		
应收票据		16,349,823.00
应收账款	49,384,516.91	102,669,437.85
应收款项融资		
预付款项	2,590,417.93	481,578,730.16

应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	41,468,970.37	285,786,538.06
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	12,911,255,315.42	13,592,924,207.44
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	874,287,408.24	647,377,613.81
流动资产合计	17,186,889,831.90	18,384,018,827.84
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	10,813,551.26	6,818,347.91
长期股权投资	406,416,979.38	112,437,421.44
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	878,290,840.98	860,138,057.23
固定资产	126,232,883.87	90,804,432.70
在建工程	144,000.00	29,062,889.07
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	3,412,432.71	2,384,415.49
开发支出		
商誉	1,344,587.74	1,344,587.74
长期待摊费用	4,739,050.71	
递延所得税资产	43,018,558.42	21,982,619.97
其他非流动资产		54,432,697.70
非流动资产合计	1,474,412,885.07	1,179,405,469.25
资产总计	18,661,302,716.97	19,563,424,297.09
流动负债：		
短期借款		300,465,208.33
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	1,011,612,023.58	876,704,643.88
预收款项	13,740,664.07	8,590,871,627.16
合同负债	5,622,423,990.06	
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	31,724,040.48	22,533,843.53
应交税费	1,043,847,563.76	788,657,321.73
其他应付款	991,286,629.18	960,006,504.09
其中：应付利息		
应付股利	37,416,000.00	
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,530,314,755.64	723,695,969.24
其他流动负债	491,973,137.98	
流动负债合计	10,736,922,804.75	12,262,935,117.96
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	857,819,603.30	1,598,774,603.49
应付债券	800,180,945.21	1,003,145,458.12
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	1,570,884.82	19,849,326.07
递延收益	19,652,489.13	14,124,964.52
递延所得税负债	35,896,813.00	14,046,473.56
其他非流动负债	208,311,422.23	401,591,385.76
非流动负债合计	1,923,432,157.69	3,051,532,211.52
负债合计	12,660,354,962.44	15,314,467,329.48
所有者权益：		
股本	803,291,894.00	512,160,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,792,491,531.00	1,097,935,680.72
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	406,919,567.30	355,988,184.48
一般风险准备		
未分配利润	2,362,529,382.41	1,573,359,102.97
归属于母公司所有者权益合计	5,365,232,374.71	3,539,442,968.17
少数股东权益	635,715,379.82	709,513,999.44
所有者权益合计	6,000,947,754.53	4,248,956,967.61
负债和所有者权益总计	18,661,302,716.97	19,563,424,297.09

法定代表人：王晓毅

主管会计工作负责人：徐鸿

会计机构负责人：徐鸿

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
----	------------------	------------------

流动资产：		
货币资金	1,856,166,374.02	1,188,736,042.17
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	221,450,304.84	158,517,562.03
其中：应收利息		
应收股利		
存货	8,457,516,629.70	9,427,276,844.09
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	371,228,213.88	293,923,723.15
流动资产合计	10,906,361,522.44	11,068,454,171.44
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	2,501,421,490.21	825,158,308.24
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	6,165,209.13	6,449,057.73
固定资产	56,858,062.02	58,699,367.96
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	1,728,715.22	1,607,457.16
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	1,541,059.74	
递延所得税资产		
其他非流动资产		51,739,140.00
非流动资产合计	2,567,714,536.32	943,653,331.09
资产总计	13,474,076,058.76	12,012,107,502.53
流动负债：		
短期借款		100,172,791.67
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	364,546,873.64	256,604,358.34
预收款项		3,777,532,922.84
合同负债	3,279,685,175.85	
应付职工薪酬	22,540,597.58	17,263,730.22
应交税费	233,190,939.48	246,791,308.86
其他应付款	2,904,111,377.97	3,817,009,408.71

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	1,087,813,796.35	601,158,235.97
其他流动负债	294,774,584.09	
流动负债合计	8,186,663,344.96	8,816,532,756.61
非流动负债：		
长期借款	584,089,787.52	1,353,238,528.53
应付债券	499,322,041.21	498,853,823.57
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,083,411,828.73	1,852,092,352.10
负债合计	9,270,075,173.69	10,668,625,108.71
所有者权益：		
股本	803,291,894.00	512,160,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,271,742,378.94	197,902,904.63
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	364,874,459.23	313,943,076.41
未分配利润	764,092,152.90	319,476,412.78
所有者权益合计	4,204,000,885.07	1,343,482,393.82
负债和所有者权益总计	13,474,076,058.76	12,012,107,502.53

3、合并利润表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	5,359,282,219.05	3,495,650,602.89
其中：营业收入	5,359,282,219.05	3,495,650,602.89
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	4,264,305,901.04	2,361,316,200.82
其中：营业成本	3,495,095,742.11	1,563,767,073.70
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	405,546,402.13	408,955,631.96
销售费用	75,966,388.94	131,364,899.98
管理费用	126,683,684.22	113,259,563.36
研发费用		
财务费用	161,013,683.64	143,969,031.82
其中：利息费用	193,881,617.68	173,470,127.54
利息收入	34,973,079.67	32,838,482.96
加：其他收益	12,315,461.78	6,155,580.35
投资收益（损失以“－”号填列）	-5,192,769.35	1,020,563.90
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-6,020,442.06	-262,578.56
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	29,328,794.07	-1,670,677.60
资产减值损失（损失以“-”号填列）	44,071,470.22	-2,609,742.76
资产处置收益（损失以“-”号填列）	148,544.34	63,541.75
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	1,175,647,819.07	1,137,293,667.71
加：营业外收入	5,830,336.55	1,868,948.08
减：营业外支出	5,215,262.88	29,686,926.99
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	1,176,262,892.74	1,109,475,688.80
减：所得税费用	276,151,132.42	383,531,198.91
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	900,111,760.32	725,944,489.89
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	900,111,760.32	725,944,489.89
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	767,603,235.02	522,193,758.12
2.少数股东损益	132,508,525.30	203,750,731.77
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	900,111,760.32	725,944,489.89
归属于母公司所有者的综合收益总额	767,603,235.02	522,193,758.12
归属于少数股东的综合收益总额	132,508,525.30	203,750,731.77
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	1.0393	0.7543
（二）稀释每股收益	1.0393	0.7543

法定代表人：王晓毅

主管会计工作负责人：徐鸿

会计机构负责人：徐鸿

4、母公司利润表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	1,905,890,114.71	116,700,305.70
减：营业成本	1,640,347,445.23	45,180,077.14
税金及附加	26,884,629.11	7,064,607.16
销售费用	38,533,986.46	40,579,428.57

管理费用	69,039,032.14	60,836,291.74
研发费用		
财务费用	130,571,991.72	125,401,121.61
其中：利息费用	150,720,058.03	139,869,783.68
利息收入	21,774,356.77	14,866,770.97
加：其他收益		33,770.60
投资收益（损失以“－”号填列）	455,579,557.94	-262,578.56
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-6,020,442.06	-262,578.56
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	7,785,324.62	-7,060,418.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）	44,071,470.22	-2,609,742.76
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	507,949,382.83	-172,260,189.24
加：营业外收入	2,083,184.28	751,566.61
减：营业外支出	1,345,800.00	123,395.52
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	508,686,767.11	-171,632,018.15
减：所得税费用	-627,061.09	38,859,022.64
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	509,313,828.20	-210,491,040.79
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	509,313,828.20	-210,491,040.79
（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	509,313,828.20	-210,491,040.79
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	2020 年度	2019 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	3,366,881,515.16	5,901,358,416.08
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	3,544,465.39	11,609,188.85
收到其他与经营活动有关的现金	82,072,629.36	182,223,166.11
经营活动现金流入小计	3,452,498,609.91	6,095,190,771.04
购买商品、接受劳务支付的现金	2,335,981,093.79	4,240,990,537.49
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	116,923,747.11	107,953,204.00
支付的各项税费	702,339,885.06	583,376,559.03
支付其他与经营活动有关的现金	221,138,280.57	207,639,932.25
经营活动现金流出小计	3,376,383,006.53	5,139,960,232.77
经营活动产生的现金流量净额	76,115,603.38	955,230,538.27
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	105,000,000.00	96,000,000.00
取得投资收益收到的现金	827,672.71	1,283,142.46
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,706,375.18	63,541.75
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		27,835,122.22
收到其他与投资活动有关的现金	194,444,759.30	27,198,067.07
投资活动现金流入小计	301,978,807.19	152,379,873.50
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	22,988,150.18	17,778,587.39
投资支付的现金	269,000,000.00	247,700,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		211,000,000.00
投资活动现金流出小计	291,988,150.18	476,478,587.39
投资活动产生的现金流量净额	9,990,657.01	-324,098,713.89
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,004,999,996.91	147,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	20,000,000.00	
取得借款收到的现金	820,064,271.71	1,937,916,338.64
收到其他与筹资活动有关的现金	723,774,621.63	1,248,500,000.00
筹资活动现金流入小计	2,548,838,890.25	3,333,416,338.64
偿还债务支付的现金	1,186,500,000.00	2,577,200,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	459,452,541.74	283,489,323.82
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	190,400,000.00	
支付其他与筹资活动有关	884,802,958.95	604,424,000.00

的现金		
筹资活动现金流出小计	2,530,755,500.69	3,465,113,323.82
筹资活动产生的现金流量净额	18,083,389.56	-131,696,985.18
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	104,189,649.95	499,434,839.20
加：期初现金及现金等价物余额	3,066,054,727.75	2,566,619,888.55
六、期末现金及现金等价物余额	3,170,244,377.70	3,066,054,727.75

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2020 年度	2019 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	1,872,812,751.74	2,181,095,711.15
收到的税费返还		3,610,105.92
收到其他与经营活动有关的现金	11,166,380.64	30,123,653.07
经营活动现金流入小计	1,883,979,132.38	2,214,829,470.14
购买商品、接受劳务支付的现金	658,620,955.69	2,333,595,934.66
支付给职工以及为职工支付的现金	47,040,989.11	37,614,032.04
支付的各项税费	110,382,795.74	140,432,448.85
支付其他与经营活动有关的现金	49,960,508.74	83,119,499.94
经营活动现金流出小计	866,005,249.28	2,594,761,915.49
经营活动产生的现金流量净额	1,017,973,883.10	-379,932,445.35
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
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	183,151,856.77	13,223,437.64
投资活动现金流入小计	183,151,856.77	13,223,437.64
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,448,899.83	2,710,598.59
投资支付的现金	252,000,000.00	114,700,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关		211,000,000.00

的现金		
投资活动现金流出小计	254,448,899.83	328,410,598.59
投资活动产生的现金流量净额	-71,297,043.06	-315,187,160.95
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	984,999,996.91	
取得借款收到的现金	487,600,000.00	1,522,400,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	696,335,154.61	2,488,500,000.00
筹资活动现金流入小计	2,168,935,151.52	4,010,900,000.00
偿还债务支付的现金	869,700,000.00	2,005,700,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	186,459,931.98	189,158,119.84
支付其他与筹资活动有关的现金	1,394,092,448.11	692,679,243.72
筹资活动现金流出小计	2,450,252,380.09	2,887,537,363.56
筹资活动产生的现金流量净额	-281,317,228.57	1,123,362,636.44
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	665,359,611.47	428,243,030.14
加：期初现金及现金等价物余额	1,178,322,646.05	750,079,615.91
六、期末现金及现金等价物余额	1,843,682,257.52	1,178,322,646.05

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

[illegible]

更正															
同一控制 下企业合 并															
其他															
二、本年期 初余额	51 2,1 60, 00 0.0 0				1,0 97, 935 ,68 0.7 2				355 ,98 8,1 84. 48		1,67 1,45 7,21 0.55		3,63 7,54 1,07 5.75	711, 017, 214. 52	4,3 48, 558 ,29 0.2 7
三、本期增 减变动金 额（减少以 “－”号填 列）	29 1,1 31, 89 4.0 0				694 ,55 5,8 50. 28				50, 931 ,38 2.8 2		691, 072, 171. 86		1,72 7,69 1,29 8.96	-75, 301, 834. 70	1,6 52, 389 ,46 4.2 6
（一）综合 收益总额											767, 603, 235. 02		767, 603, 235. 02	132, 508, 525. 30	900 ,111 ,76 0.3 2
（二）所有 者投入和 减少资本	29 1,1 31, 89 4.0 0				2,0 73, 839 ,47 4.3 1								2,36 4,97 1,36 8.31	20,0 00,0 00.0 0	2,3 84, 971 ,36 8.3 1
1. 所有者 投入的普 通股	29 1,1 31, 89 4.0 0				2,0 73, 839 ,47 4.3 1								2,36 4,97 1,36 8.31	20,0 00,0 00.0 0	2,3 84, 971 ,36 8.3 1
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									50, 931 ,38 2.8 2		-76, 531, 063. 16		-25, 599, 680. 34	-22 7,81 0,36 0.00	-25 3,4 10, 040 .34
1. 提取盈 余公积									50, 931 ,38 2.8 2		-50, 931, 382. 82				

2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配											-25,599,680.34		-25,599,680.34	-227,810,360.00	-253,410,040.34
4. 其他															
（四）所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本（或股本）															
2. 盈余公积转增资本（或股本）															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
（五）专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
（六）其他					-1,379,283,624.03								-1,379,283,624.03		-1,379,283,624.03
四、本期期末余额	803,291,894.00				1,792,491,531.00				406,919,567.30		2,362,529,382.41		5,365,232,374.71	635,715,379.82	6,000,947,754.53

上期金额

单位：元

[illegible]

[illegible]

	00				1							
1. 所有者投入的普通股	291,131,894.00				2,073,839,474.31							2,364,971,368.31
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									50,931,382.82	-76,531,063.16		-25,599,680.34
1. 提取盈余公积									50,931,382.82	-50,931,382.82		
2. 对所有者（或股东）的分配										-25,599,680.34		-25,599,680.34
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.				2,271,742,378.9				364,874,459.23	764,092,152.		4,204,000,885.07

	00				4					90		
--	----	--	--	--	---	--	--	--	--	----	--	--

上期金额

单位：元

[illegible]

余公积												
2. 对所有 者（或股 东）的分配										-32,01 0,000. 00		-32,010, 000.00
3. 其他												
（四）所有 者权益内 部结转	192, 060, 000. 00				-96,0 30,0 00.0 0					-96,03 0,000. 00		
1. 资本公 积转增资 本（或股 本）	192, 060, 000. 00				-96,0 30,0 00.0 0					-96,03 0,000. 00		
2. 盈余公 积转增资 本（或股 本）												
3. 盈余公 积弥补亏 损												
4. 设定受 益计划变 动额结转 留存收益												
5. 其他综 合收益结 转留存收 益												
6. 其他												
（五）专项 储备												
1. 本期提 取												
2. 本期使 用												
（六）其他												
四、本期期 末余额	512, 160, 000. 00				197, 902, 904. 63				313, 943, 076. 41	319,47 6,412. 78		1,343,4 82,393. 82

法定代表人：王晓毅

主管会计工作负责人：徐鸿

会计机构负责人：徐鸿

合肥城建发展股份有限公司

财务报表附注

2020 年度

（除特别说明外，金额单位为人民币元）

一、公司的基本情况

1. 公司概况

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

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

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

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

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

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

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

2020 年 3 月，本公司向合肥市工业投资控股有限公司发行人民币普通股 180,144,103 股购买其持有合肥工业投资发展有限公司 100%的股权，增加注册资本 180,144,103 元，变更后的注册资本为 692,304,103 元。

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

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

法定代表人：王晓毅。

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

财务报告批准报出日：本财务报表业经本公司董事会于2021年4月20日决议批准报出。

2. 合并财务报表范围

（1） 本公司本期纳入合并范围的子公司

序号	子公司全称	子公司简称	持股比例(%)	
			直接	间接
1	合肥城建蚌埠置业有限公司	蚌埠置业	100.00	-
2	合肥城建巢湖置业有限公司	巢湖置业	80.00	-
3	合肥城建广德置业有限公司	广德置业	100.00	-
4	合肥城建琥珀置业有限公司	琥珀置业	100.00	-
5	宣城新天地置业有限公司	宣城置业	100.00	-
6	安徽琥珀物业服务有限公司	琥珀物业	100.00	-
7	合肥城建东庐置业有限公司	东庐置业	65.00	-
8	三亚丰乐实业有限公司	三亚丰乐	100.00	-
9	合肥琥珀扬子资产管理有限公司	琥珀扬子	100.00	-
10	安徽琥珀房屋租赁有限公司	琥珀租赁	100.00	-
11	合肥工投工业科技发展有限公司	工业科技	100.00	-
12	合肥工投工业科技肥西有限公司	肥西公司	-	68.82
13	合肥庐阳工投工业科技有限公司	庐阳工投	-	76.36
14	合肥工投工业科技颍上有限公司	颍上公司	-	93.00
15	合肥工投工业科技定远有限公司	定远公司	-	100.00
16	合肥企翔物业服务有限公司	企翔物业	-	100.00
17	合肥新站工投工业科技有限公司	新站工投	-	100.00
18	合肥庐阳金融城投资发展有限公司	金融城	-	51.00
19	合肥工投环湖科创投资发展有限公司	环湖科创	-	100.00

20	合淮工业科技有限公司	合淮公司	-	70.67
21	合肥工投高新科创投资发展有限公司	工投高新	-	80.00
22	合肥工投蜀西科创投资发展有限公司	蜀西科创	-	80.00

上述子公司具体情况详见本附注七“在其他主体中的权益”。

（2）本报告期内合并财务报表范围变化

本报告期内新增子公司：

序 号	子公司全称	子公司简称	报告期间	纳入合并范围原因
1	合肥工投工业科技发展有限公司	工业科技	2020 年度	同一控制下合并
2	合肥工投工业科技肥西有限公司	肥西公司	2020 年度	同一控制下合并
3	合肥庐阳工投工业科技有限公司	庐阳工投	2020 年度	同一控制下合并
4	合肥工投工业科技颍上有限公司	颍上公司	2020 年度	同一控制下合并
5	合肥工投工业科技定远有限公司	定远公司	2020 年度	同一控制下合并
6	合肥企翔物业服务有限公司	企翔物业	2020 年度	同一控制下合并
7	合肥新站工投工业科技有限公司	新站工投	2020 年度	同一控制下合并
8	合肥庐阳金融城投资发展有限公司	金融城	2020 年度	同一控制下合并
9	合肥工投环湖科创投资发展有限公司	环湖科创	2020 年度	同一控制下合并
10	合淮工业科技有限公司	合淮公司	2020 年度	同一控制下合并
11	合肥工投高新科创投资发展有限公司	工投高新	2020 年度	同一控制下合并
12	合肥工投蜀西科创投资发展有限公司	蜀西科创	2020 年 8-12 月	新设

本报告期内新增子公司的具体情况详见本附注六“合并范围的变更”。

二、 财务报表的编制基础

1. 编制基础

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

2. 持续经营

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

三、 重要会计政策及会计估计

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

1. 遵循企业会计准则的声明

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

2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

本公司正常营业周期为一年。

4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1） 同一控制下的企业合并

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

通过分步交易实现同一控制下企业合并的会计处理方法见附注三、6（6）。

（2） 非同一控制下的企业合并

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

通过分步交易实现非同一控制下企业合并的会计处理方法见附注三、6（6）。

（3）企业合并中有关交易费用的处理

为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

6. 合并财务报表的编制方法

（1）合并范围的确定

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

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

（2）关于母公司是投资性主体的特殊规定

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

当母公司同时满足下列条件时，该母公司属于投资性主体：

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

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

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

(3) 合并财务报表的编制方法

本公司以自身和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。

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

①合并母公司与子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流等项目。

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

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

④站在企业集团角度对特殊交易事项予以调整。

(4) 报告期内增减子公司的处理

①增加子公司或业务

A.同一控制下企业合并增加的子公司或业务

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

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

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

B.非同一控制下企业合并增加的子公司或业务

(a)编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。

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

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

②处置子公司或业务

A.编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。

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

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

（5）合并抵销中的特殊考虑

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

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

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

③因抵销未实现内部销售损益导致合并资产负债表中资产、负债的账面价值与其在所属纳税主体的计税基础之间产生暂时性差异的，在合并资产负债表中确认递延所得税资产或递延所得税负债，同时调整合并利润表中的所得税费用，但与直接计入所有者权益的交易或事项及企业合并相关的递延所得税除外。

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

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

（6）特殊交易的会计处理

①购买少数股东股权

本公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在个别财务报表中，购买少数股权新取得的长期股

权投资的投资成本按照所支付对价的公允价值计量。在合并财务报表中，因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，应当调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

②通过多次交易分步取得子公司控制权的

A.通过多次交易分步实现同一控制下企业合并

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

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

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

B.通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并

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

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

③本公司处置对子公司长期股权投资但未丧失控制权

母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④本公司处置对子公司长期股权投资且丧失控制权

A.一次交易处置

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

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

B.多次交易分步处置

在合并财务报表中，应首先判断分步交易是否属于“一揽子交易”。

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

如果分步交易属于“一揽子交易”的，应当将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；在个别财务报表中，在丧失控制权之前的每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益；在合并财务报表中，对于丧失控制权之前的每一次交易，处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额应当确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

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

（a）这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的。

（b）这些交易整体才能达成一项完整的商业结果。

(c) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生。

(d) 一项交易单独考虑时是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

⑤因子公司的少数股东增资而稀释母公司拥有的股权比例

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

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

（1）共同经营

共同经营是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

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

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

（2）合营企业

合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

8. 现金及现金等价物的确定标准

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

9. 外币业务和外币报表折算

(1) 外币交易时折算汇率的确定方法

本公司外币交易初始确认时采用交易发生日的即期汇率或采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率（以下简称即期汇率的近似汇率）折算为记账本位币。

(2) 资产负债表日外币货币性项目的折算方法

在资产负债表日，对于外币货币性项目，采用资产负债表日的即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益。对以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算；对以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，计入当期损益。

(3) 外币报表折算方法

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

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

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

③外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率或即期汇率的近似汇率折算。汇率变动对现金的影响额应当作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

④产生的外币财务报表折算差额，在编制合并财务报表时，在合并资产负债表中所有者权益项目下单独列示“其他综合收益”。

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

10. 金融工具

(1) 金融工具的确认和终止确认

当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

②该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

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

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

（2）金融资产的分类与计量

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

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

金融资产的后续计量取决于其分类：

①以摊余成本计量的金融资产

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

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

（3）金融负债的分类与计量

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

金融负债的后续计量取决于其分类：

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

②贷款承诺及财务担保合同负债

贷款承诺是本公司向客户提供的一项在承诺期间内以既定的合同条款向客户发放贷款的承诺。贷款

承诺按照预期信用损失模型计提减值损失。

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

③以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对其他金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

除特殊情况外，金融负债与权益工具按照下列原则进行区分：

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

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

（4）衍生金融工具及嵌入衍生工具

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

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

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如主合同为金融资产的，混合工具作为一个整体适用金融资产分类的相关规定。如主合同并非金融资产，且该混合工具不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相

同、单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果该嵌入衍生工具在取得日或后续资产负债表日的公允价值无法单独计量，则将混合工具整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

（5）金融工具减值

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

①预期信用损失的计量

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

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

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

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

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

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

对于应收票据、应收账款、应收融资款及合同资产，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整

个存续期的预期信用损失计量损失准备。

A 应收款项/合同资产

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

应收票据确定组合的依据如下：

应收票据组合 1 商业承兑汇票

应收票据组合 2 银行承兑汇票

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

应收账款确定组合的依据如下：

应收账款组合 1 应收合并范围内关联方的款项

应收账款组合 2 应收其他客户

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

其他应收款确定组合的依据如下：

其他应收款组合 1 应收合并范围内关联方的款项

其他应收款组合 2 应收其他款项

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

长期应收款确定组合的依据如下：

长期应收款组合 1 应收销售款、应收租赁款

长期应收款组合 2 应收其他款项

对于划分为组合 1 的长期应收款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

对于划分为组合 2 的长期应收款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

B 债权投资、其他债权投资

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

②具有较低的信用风险

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

③信用风险显著增加

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

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

- A.信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化；
- B.预期将导致债务人履行其偿债义务的能力是否发生显著变化的业务、财务或经济状况的不利变化；
- C.债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；
- D.作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化。这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；
- E.预期将降低债务人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化；
- F.借款合同的预期变更，包括预计违反合同的行为是否可能导致的合同义务的免除或修订、给予免

息期、利率跳升、要求追加抵押品或担保或者对金融工具的合同框架做出其他变更；

G.债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；

H.合同付款是否发生逾期超过（含）30 日。

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

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

④已发生信用减值的金融资产

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

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

⑤预期信用损失准备的列报

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

⑥核销

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收

入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

(6) 金融资产转移

金融资产转移是指下列两种情形：

A.将收取金融资产现金流量的合同权利转移给另一方；

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

① 终止确认所转移的金融资产

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

在判断是否已放弃对所转移金融资产的控制时，根据转入方出售该金融资产的实际能力。转入方能够单方面将转移的金融资产整体出售给不相关的第三方，且没有额外条件对此项出售加以限制的，则公司已放弃对该金融资产的控制。

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

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

A.所转移金融资产的账面价值；

B.因转移而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对于终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为根据《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和计量》第十八条分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的情形）之和。

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

A.终止确认部分在终止确认日的账面价值；

B.终止确认部分的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为根据《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和计量》第十八条分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的情形）之和。

②继续涉入所转移的金融资产

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

继续涉入所转移金融资产的程度，是指企业承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

③继续确认所转移的金融资产

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

该金融资产与确认的相关金融负债不得相互抵销。在随后的会计期间，企业应当继续确认该金融资产产生的收入（或利得）和该金融负债产生的费用（或损失）。

（7）金融资产和金融负债的抵销

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

本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；

本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

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

（8）金融工具公允价值的确定方法

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注三、11。

11. 公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本公司以主要市场的价格计量相关资产或负债的公允价值，不存在主要市场的，本公司以最有利市场的价格计量相关资产或负债的公允价值。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

主要市场，是指相关资产或负债交易量最大和交易活跃程度最高的市场；最有利市场，是指在考虑交易费用和运输费用后，能够以最高金额出售相关资产或者以最低金额转移相关负债的市场。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

①估值技术

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

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

②公允价值层次

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

12. 存货

（1）存货的分类

本公司的存货分为开发产品、开发成本、出租开发产品和周转材料四大类。

（2）发出存货的计价方法

各类存货的取得及发出以实际成本计价。

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

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

公共配套设施费的核算方法：①不能有偿转让的公共配套设施：分期开发的项目，公司将尚未发生的公共配套设施费采用预提的方法在开发成本中计提，待各期开发产品办理竣工验收后，按各期开发产品占地面积占开发用土地总面积的比例分摊计入各期开发产品成本。整体开发的项目，实际发生的支出计入开发成本—公共配套设施费，待开发房产竣工后，全部转入开发产品成本。②能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目独立作为成本核算对象，归集成本。

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

周转材料于领用时一次性摊销。

（3）存货的盘存制度

本公司存货采用永续盘存制，每年至少盘点一次，盘盈及盘亏金额计入当年度损益。

（4）存货跌价准备的计提方法

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

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

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

13. 合同资产及合同负债

自 2020 年 1 月 1 日起适用

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

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见附注三、10。

合同资产和合同负债在资产负债表中单独列示。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列示；净额为贷方余额的，根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中列示。不同合同下的合同资产和合同负债不能相互抵销。

14. 合同成本

自 2020 年 1 月 1 日起适用

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

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

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

②该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源。

③该成本预期能够收回。

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

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

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

①因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

②为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

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

确认为资产的合同履约成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“存货”项目

中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

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

15. 长期股权投资

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

（1）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排。其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

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

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

（2）初始投资成本确定

① 企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

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

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

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

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

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

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

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

D. 通过债务重组取得的长期股权投资，以所放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本确定其入账价值，并将所放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

（3）后续计量及损益确认方法

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

①成本法

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

②权益法

按照权益法核算的长期股权投资，一般会计处理为：

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

本公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；本公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，应按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认。

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为其他权益工具投资的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计利得或损失应当在改按权益法核算的当期从其他综合收益中转出，计入留存收益。

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

（4）减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，计提资产减值的方法见附注三、21。

16. 投资性房地产

（1）投资性房地产的分类

投资性房产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。主要包括：

①已出租的土地使用权。

②持有并准备增值后转让的土地使用权。

③已出租的建筑物。

（2）投资性房地产的计量模式

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，计提资产减值方法见附注三、21。

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

类别	折旧年限（年）	年折旧率（%）	净残值率（%）
房屋、建筑物	35-50	1.90-2.77	3-5

17. 固定资产

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

（1）确认条件

固定资产在同时满足下列条件时，按取得时的实际成本予以确认：

①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业。

②该固定资产的成本能够可靠地计量。

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

（2）各类固定资产的折旧方法

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

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

对于已经计提减值准备的固定资产，在计提折旧时扣除已计提的固定资产减值准备。

每年年度终了，公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与

原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命。

(3) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法和折旧方法

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

18. 在建工程

(1) 在建工程以立项项目分类核算。

(2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。包括建筑费用、机器设备原价、其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出以及在资产达到预定可使用状态之前为该项目专门借款所发生的借款费用及占用的一般借款发生的借款费用。本公司在工程安装或建设完成达到预定可使用状态时将在建工程转入固定资产。所建造的已达到预定可使用状态、但尚未办理竣工决算的固定资产，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

19. 借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则和资本化期间

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

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

其他的借款利息、折价或溢价和汇兑差额，计入发生当期的损益。

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

停借款费用的资本化。

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

（2）借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

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

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

20. 无形资产

（1）无形资产的计价方法

按取得时的实际成本入账。

（2）无形资产使用寿命及摊销

①使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项目	预计使用寿命	依据
计算机软件	3-5 年	参考能为公司带来经济利益的期限确定使用寿命

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

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

③无形资产的摊销

对于使用寿命有限的无形资产，本公司在取得时确定其使用寿命，在使用寿命内采用直线法系统合理摊销，摊销金额按受益项目计入当期损益。具体应摊销金额为其成本扣除预计残值后的金额。已计提减值准备的无形资产，还应扣除已计提的无形资产减值准备累计金额。使用寿命有限的无形资产，其残

值视为零，但下列情况除外：有第三方承诺在无形资产使用寿命结束时购买该无形资产或可以根据活跃市场得到预计残值信息，并且该市场在无形资产使用寿命结束时很可能存在。

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

21. 长期资产减值

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

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

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

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

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

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

22. 长期待摊费用

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

本公司长期待摊费用在受益期内平均摊销，各项费用摊销的年限如下：

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

23. 职工薪酬

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

根据流动性，职工薪酬分别列示于资产负债表的“应付职工薪酬”项目和“长期应付职工薪酬”项目。

（1）短期薪酬的会计处理方法

①职工基本薪酬（工资、奖金、津贴、补贴）

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

②职工福利费

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

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

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

④短期带薪缺勤

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

⑤短期利润分享计划

利润分享计划同时满足下列条件的，本公司确认相关的应付职工薪酬：

A.企业因过去事项导致现在具有支付职工薪酬的法定义务或推定义务；

B.因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务金额能够可靠估计。

（2）离职后福利的会计处理方法

①设定提存计划

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

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

②设定受益计划

A. 确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本

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

B.确认设定受益计划净负债或净资产

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

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

C.确定应计入资产成本或当期损益的金额

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

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

D.确定应计入其他综合收益的金额

重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动，包括：

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

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

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

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

（3）辞退福利的会计处理方法

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

①企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；

②企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

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

（4）其他长期职工福利的会计处理方法

①符合设定提存计划条件的

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

②符合设定受益计划条件的

在报告期末，本公司将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

A.服务成本；

B.其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额；

C.重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动。

为简化相关会计处理，上述项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

24. 预计负债

（1）预计负债的确认标准

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

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

（2）预计负债的计量方法

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

25. 收入确认原则和计量方法

自 2020 年 1 月 1 日起适用

（1）一般原则

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

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

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

交易价格是本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。在确定合同交易价格时，如果存在可变对价，本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，并以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额计入交易价格。合同中如果存在重大融资成分，本公司将根据客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销，对于控制权

转移与客户支付价款间隔未超过一年的，本公司不考虑其中的融资成分。

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

①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；

②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；

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

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

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

①本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；

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

③本公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；

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

⑤客户已接受该商品。

销售退回条款

对于附有销售退回条款的销售，公司在客户取得相关商品控制权时，按照因向客户转让商品而与其有权取得的对价金额确认收入，按照预期因销售退回将退还的金额确认为预计负债；同时，按照预期将退回商品转让时的账面价值，扣除收回该商品预计发生的成本（包括退回商品的价值减损）后的余额，确认为一项资产，即应收退货成本，按照所转让商品转让时的账面价值，扣除上述资产成本的净额结转成本。每一资产负债表日，公司重新估计未来销售退回情况，并对上述资产和负债进行重新计量。

质保义务

根据合同约定、法律规定等，本公司为所销售的商品、所建造的工程等提供质量保证。对于为向客

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

应付客户对价

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

客户未行使的合同权利

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

合同变更

本公司与客户之间的建造合同发生合同变更时：

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

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

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

(2) 具体方法

本公司收入确认的具体方法如下：

①商品销售合同

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

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

②提供服务合同

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

以下收入会计政策适用于 2019 年度及以前

（1）房地产销售收入

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

（2） 物业出租收入

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

（3） 提供劳务收入

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

26. 政府补助

（1）政府补助的确认

政府补助同时满足下列条件的，才能予以确认：

①本公司能够满足政府补助所附条件；

②本公司能够收到政府补助。

(2) 政府补助的计量

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额 1 元计量。

(3) 政府补助的会计处理

①与资产相关的政府补助

公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助确认为递延收益，在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

②与收益相关的政府补助

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，分情况按照以下规定进行会计处理：

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

用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

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

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

③政策性优惠贷款贴息

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

财政将贴息资金直接拨付给本公司，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

27. 递延所得税资产和递延所得税负债

本公司通常根据资产与负债在资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法将应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异对所得税的影响额确认和计量为递延所得税负债或递延所得税资产。本公司不对递延所得税资产和递延所得税负债进行折现。

(1) 递延所得税资产的确认

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

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

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

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

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

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

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

(2) 递延所得税负债的确认

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

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

- A.商誉的初始确认；
- B.具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既

不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

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

A.本公司能够控制暂时性差异转回的时间；

B.该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

（3）特定交易或事项所涉及的递延所得税负债或资产的确认

①与企业合并相关的递延所得税负债或资产

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

②直接计入所有者权益的项目

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

③可弥补亏损和税款抵减

A.本公司自身经营产生的可弥补亏损以及税款抵减

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

B.因企业合并而形成的可弥补的被合并企业的未弥补亏损

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

④合并抵销形成的暂时性差异

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

⑤以权益结算的股份支付

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

28. 经营租赁和融资租赁

本公司将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

（1）经营租赁的会计处理方法

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

初始直接费用，计入当期损益。如协议约定或有租金的在实际发生时计入当期损益。

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

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

（2）融资租赁的会计处理方法

①本公司作为融资租赁承租人时，在租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊，确认为当期融资费用，计入财务费用。

发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

在计提融资租赁资产折旧时，本公司采用与自有应折旧资产相一致的折旧政策，折旧期间以租赁合同而定。如果能够合理确定租赁期届满时本公司将会取得租赁资产所有权，以租赁期开始日租赁资产的寿命作为折旧期间；如果无法合理确定租赁期届满后本公司是否能够取得租赁资产的所有权，以租赁期与租赁资产寿命两者中较短者作为折旧期间。

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

29. 维修基金的核算办法

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

30. 质量保证金的核算方法

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

31. 重要会计政策和会计估计的变更

（1）重要会计政策变更

2017 年 7 月 5 日，财政部发布了《企业会计准则第 14 号—收入》（财会[2017]22 号）（以下简称“新收入准则”）。要求境内上市企业自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则。本公司于 2020 年 1 月 1 日执行新收入准则，对会计政策的相关内容进行调整，详见附注三、25。

新收入准则要求首次执行该准则的累积影响数调整首次执行当年年初（即 2020 年 1 月 1 日）留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。在执行新收入准则时，本公司仅对首次执行日尚未完成的合同的累积影响数进行调整。

上述会计政策的累积影响数如下：

因执行新收入准则，本公司合并财务报表相应调整 2020 年 1 月 1 日其他流动资产 105,043,737.33 元、预收款项-8,583,341,817.03 元、合同负债 7,954,649,954.85 元、其他流动负债 628,691,862.18 元、递延所得税负债 5,442,414.67 元。相关调整对本公司合并财务报表中归属于母公司股东权益的影响金额为 98,098,107.58 元，其中未分配利润为 98,098,107.58 元；对少数股东权益的影响金额为 1,503,215.08 元。本公司母公司财务报表相应调整 2020 年 1 月 1 日其他流动资产 11,832,975.08 元、预收款项 -3,777,532,922.84 元、合同负债 3,466,374,726.04 元、其他流动负债 311,158,196.80 元。相关调整对本公司母公司财务报表中股东权益的影响金额为 11,832,975.08 元，其中未分配利润为 11,832,975.08 元。

（2）重要会计估计变更

本报告期内，本公司无重大会计估计变更。

（3）首次执行新收入准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

合并资产负债表

单位:元币种:人民币

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
流动资产：			
其他流动资产	647,377,613.81	752,421,351.14	105,043,737.33
流动资产合计	18,384,018,827.84	18,489,062,565.17	105,043,737.33
非流动资产：			
非流动资产合计	1,179,405,469.25	1,179,405,469.25	-
资产总计	19,563,424,297.09	19,668,468,034.42	105,043,737.33
流动负债：			
预收款项	8,590,871,627.16	7,529,810.13	-8,583,341,817.03
合同负债	不适用	7,954,649,954.85	7,954,649,954.85
其他流动负债	-	628,691,862.18	628,691,862.18
流动负债合计	12,262,935,117.96	12,262,935,117.96	-
非流动负债：			
递延所得税负债	14,046,473.56	19,488,888.23	5,442,414.67
非流动负债合计	3,051,532,211.52	3,056,974,626.19	5,442,414.67
负债合计	15,314,467,329.48	15,319,909,744.15	5,442,414.67
所有者权益：			
未分配利润	1,573,359,102.97	1,671,457,210.55	98,098,107.58

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
归属于母公司所有者权益合计	3,539,442,968.17	3,637,541,075.75	98,098,107.58
少数股东权益	709,513,999.44	711,017,214.52	1,503,215.08
所有者权益合计	4,248,956,967.61	4,348,558,290.27	99,601,322.66
负债和所有者权益总计	19,563,424,297.09	19,668,468,034.42	105,043,737.33

母公司资产负债表

单位:元币种:人民币

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
流动资产:			
其他流动资产	293,923,723.15	305,756,698.23	11,832,975.08
流动资产合计	11,068,454,171.44	11,080,287,146.52	11,832,975.08
非流动资产:			
非流动资产合计	943,653,331.09	943,653,331.09	-
资产总计	12,012,107,502.53	12,023,940,477.61	11,832,975.08
流动负债:			
预收款项	3,777,532,922.84	-	-3,777,532,922.84
合同负债	不适用	3,466,374,726.04	3,466,374,726.04
其他流动负债	-	311,158,196.80	311,158,196.80
流动负债合计	8,816,532,756.61	8,816,532,756.61	-
非流动负债:			
非流动负债合计	1,852,092,352.10	1,852,092,352.10	-
负债合计	10,668,625,108.71	10,668,625,108.71	-
所有者权益:			
未分配利润	319,476,412.78	331,309,387.86	11,832,975.08
所有者权益合计	1,343,482,393.82	1,355,315,368.90	11,832,975.08
负债和所有者权益总计	12,012,107,502.53	12,023,940,477.61	11,832,975.08

各项目调整情况说明:

于 2020 年 1 月 1 日,本公司将与商品销售和提供劳务相关的预收款项重分类至合同负债,并将相关的增值税销项税额重分类至其他流动负债。

于 2020 年 1 月 1 日,本公司分析为取得开发产品销售合同发生的增量成本(销售佣金)预期可收回,因此,作为合同取得成本确认为一项资产。

四、税项

1. 主要税种及税率

(1) 土地增值税

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

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

(2) 增值税

本公司按销售货物、应税销售服务收入、无形资产或者不动产收入的 3%、5%、6%、9%计算缴纳。

(3) 企业所得税

本公司执行 25%的企业所得税率。

(4) 城市维护建设税、教育费附加和地方教育费附加

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

(5) 其他税项

按国家和地方有关规定计算缴纳。

2. 税收优惠

所得税

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

五、合并财务报表项目注释

1. 货币资金

(1) 明细项目

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
库存现金	56,297.05	34,584.36
银行存款	3,170,188,080.65	3,066,020,143.39
其他货币资金	137,658,825.33	105,986,374.77
存款利息	-	291,375.00
合计	3,307,903,203.03	3,172,332,477.52
其中：存放在境外的款项总额	-	-

(2) 其他货币资金期末余额中银行按揭保证金137,658,825.33元，除此之外，期末货币资金中无因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项。

2. 交易性金融资产

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	85,000,000.00
合计	-	85,000,000.00

交易性金融资产期末余额较期初减少 85,000,000.00 元，主要系理财赎回所致。

3. 应收票据

(1) 分类列示

种 类	2020 年 12 月 31 日			2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票	-	-	-	-	-	-
商业承兑汇票	-	-	-	17,210,340.00	860,517.00	16,349,823.00
合计	-	-	-	17,210,340.00	860,517.00	16,349,823.00

(2) 期末公司无质押的应收票据；

(3) 公司无已背书或贴现且在期末尚未到期的应收票据；

(4) 期末公司无因出票人未履约而将其转应收账款的票据；

(5) 按坏账计提方法分类披露

类别	2020 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	-	-	-	-	-
其中：组合 1	-	-	-	-	-
组合 2	-	-	-	-	-
合计	-	-	-	-	-

(续上表)

类别	2019 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	17,210,340.00	100.00	860,517.00	5.00	16,349,823.00
其中：组合 1	17,210,340.00	100.00	860,517.00	5.00	16,349,823.00
组合 2	-	-	-	-	-
合计	17,210,340.00	100.00	860,517.00	5.00	16,349,823.00

(6) 坏账准备的情况

类别	2019 年 12 月 31 日	本期变动金额		2020 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	
银行承兑票据	-	-	-	-
商业承兑票据	860,517.00	-	860,517.00	-
合计	860,517.00	-	860,517.00	-

(7) 本期无实际核销的应收票据情况。

4. 应收账款

(1) 按账龄披露

账龄	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
1 年以内	13,020,083.20	67,559,691.21
1 至 2 年	29,671,081.31	23,630,605.52
2 至 3 年	8,922,022.26	25,827,892.27
3 至 4 年	13,788,373.67	5,964,254.32
4 至 5 年	2,499,592.40	7,298,633.90

5 年以上	1,065,965.50	5,236,928.00
小计	68,967,118.34	135,518,005.22
减：坏账准备	19,582,601.43	32,848,567.37
合计	49,384,516.91	102,669,437.85

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	2020 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	8,105,453.24	11.75	8,105,453.24	100.00	-
按组合计提坏账准备	60,861,665.10	88.25	11,477,148.19	18.86	49,384,516.91
其中：组合 1	-	-	-	-	-
组合 2	60,861,665.10	88.25	11,477,148.19	18.86	49,384,516.91
合计	68,967,118.34	100.00	19,582,601.43	28.39	49,384,516.91

(续上表)

类别	2019 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	8,105,453.24	5.98	8,105,453.24	100.00	-
按组合计提坏账准备	127,412,551.98	94.02	24,743,114.13	19.42	102,669,437.85
其中：组合 1	-	-	-	-	-
组合 2	127,412,551.98	94.02	24,743,114.13	19.42	102,669,437.85
合计	135,518,005.22	100.00	32,848,567.37	24.24	102,669,437.85

坏账准备计提的具体说明：

①于 2020 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日，按单项计提坏账准备的应收账款

名 称	2020 年 12 月 31 日			
	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	100.00	预计无法收回
安徽止戈体育产业发展有限公司	2,382,920.40	2,382,920.40	100.00	预计无法收回
安徽真率科技有限公司	410,720.00	410,720.00	100.00	预计无法收回
合肥三川自控工程有限责任公司	326,400.00	326,400.00	100.00	预计无法收回
安徽亿通标识有限公司	286,840.00	286,840.00	100.00	预计无法收回
安徽豪雅服饰有限公司	197,312.00	197,312.00	100.00	预计无法收回

名 称	2020 年 12 月 31 日			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
安徽思和碳制热生物科技有限公司	105,923.70	105,923.70	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	100.00	预计无法收回
巢湖金禾印刷包装有限公司	70,000.00	70,000.00	100.00	预计无法收回
阜阳徽隆电动车销售有限公司	57,600.00	57,600.00	100.00	预计无法收回
庐江县产业投资有限公司	52,500.00	52,500.00	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	100.00	预计无法收回
合计	8,105,453.24	8,105,453.24	100.00	

(续上表)

名 称	2019 年 12 月 31 日			
	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	100.00	预计无法收回
安徽止戈体育产业发展有限公司	2,382,920.40	2,382,920.40	100.00	预计无法收回
安徽真率科技有限公司	410,720.00	410,720.00	100.00	预计无法收回
合肥三川自控工程有限责任公司	326,400.00	326,400.00	100.00	预计无法收回
安徽亿通标识有限公司	286,840.00	286,840.00	100.00	预计无法收回
安徽豪雅服饰有限公司	197,312.00	197,312.00	100.00	预计无法收回
安徽思和碳制热生物科技有限公司	105,923.70	105,923.70	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	100.00	预计无法收回
巢湖金禾印刷包装有限公司	70,000.00	70,000.00	100.00	预计无法收回
阜阳徽隆电动车销售有限公司	57,600.00	57,600.00	100.00	预计无法收回
庐江县产业投资有限公司	52,500.00	52,500.00	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	100.00	预计无法收回
合计	8,105,453.24	8,105,453.24	100.00	

②于 2020 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日，按组合 2 计提坏账准备的应收账款

账 龄	2020 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	13,020,083.20	651,004.16	5.00
1-2 年	29,577,481.31	2,957,748.13	10.00
2-3 年	8,669,935.76	2,600,980.73	30.00
3-4 年	8,653,499.33	4,326,749.67	50.00
4-5 年	-	-	-
5 年以上	940,665.50	940,665.50	100.00
合计	60,861,665.10	11,477,148.19	18.86

(续上表)

账 龄	2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	67,390,575.21	3,369,528.77	5.00
1-2 年	22,967,799.02	2,296,779.90	10.00
2-3 年	21,103,737.93	6,331,121.38	30.00
3-4 年	3,540,177.92	1,770,088.96	50.00
4-5 年	7,173,333.90	5,738,667.12	80.00
5 年以上	5,236,928.00	5,236,928.00	100.00
合计	127,412,551.98	24,743,114.13	19.42

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

(3) 坏账准备的情况

类 别	2019 年 12 月 31 日	本期变动金额		2020 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	
坏账准备	32,848,567.37	-13,265,965.94	-	19,582,601.43
合计	32,848,567.37	-13,265,965.94	-	19,582,601.43

(4) 本期无实际核销的应收账款情况

(5) 按欠款方归集的余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款余额的比例 (%)	坏账准备余额
巢湖婴航商贸有限公司	6,600,962.62	9.57	657,944.03
安徽博泉电子科技有限公司	4,139,480.32	6.00	4,139,480.32
安徽省汉博科技有限公司	3,935,281.48	5.71	393,528.15
柳丽	3,856,320.00	5.59	385,632.00
临泉县三星商贸有限公司	3,455,275.00	5.01	345,476.25
合计	21,987,319.42	31.88	5,922,060.75

(6) 本期无因金融资产转移而终止确认的应收账款；

(7) 本期无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额；

(8) 应收账款期末余额较期初下降51.90%，主要系本期销售回款增加所致。

5. 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	2,547,876.03	98.36	481,574,230.16	100.00
1-2 年	38,041.90	1.47	-	-
3 年以上	4,500.00	0.17	4,500.00	-
合计	2,590,417.93	100.00	481,578,730.16	100.00

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款项情况

单位名称	2020 年 12 月 31 日余额	占预付款项期末余额合计数的比例 (%)
国网安徽省电力有限公司合肥供电公司	648,125.50	25.02
国网安徽舒城县供电有限责任公司	575,640.94	22.22
安阳建设（集团）有限责任公司	243,017.00	9.38
中国电信股份有限公司合肥分公司	178,011.88	6.87
安徽高速传媒有限公司	154,401.89	5.96
合计	1,799,197.21	69.45

(3) 预付款项期末余额较期初下降99.46%，主要系预付土地款结转至存货所致。

6. 其他应收款

(1) 分类列示

款项性质	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	41,468,970.37	285,786,538.06
合计	41,468,970.37	285,786,538.06

注：上表中的其他应收款是指扣除应收利息、应收股利后的其他应收款。

(2) 其他应收款

①按账龄披露

账龄	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
1 年以内	26,774,511.29	206,057,575.56
1 至 2 年	15,411,886.36	97,498,309.53
2 至 3 年	2,762,837.93	1,659,378.98
3 至 4 年	1,099,397.66	1,090,518.28
4 至 5 年	1,061,758.64	1,437,678.19
5 年以上	1,687,329.00	860,894.32

账龄	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
小计	48,797,720.88	308,604,354.86
减：坏账准备	7,328,750.51	22,817,816.80
合计	41,468,970.37	285,786,538.06

②按款项性质分类情况

款项性质	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
借款	7,597,251.66	256,929,774.58
代收代付款项	19,541,464.58	15,605,656.94
保证金	8,942,514.35	9,412,367.66
备用金及往来款	8,520,115.65	22,378,523.04
其他	4,196,374.64	4,278,032.64
小计	48,797,720.88	308,604,354.86
减：坏账准备	7,328,750.51	22,817,816.80
合计	41,468,970.37	285,786,538.06

③按坏账计提方法分类披露

A. 截至 2020 年 12 月 31 日的坏账准备按三阶段模型计提如下：

阶段	账面余额	坏账准备	账面价值
第一阶段	47,037,295.16	5,568,324.79	41,468,970.37
第二阶段	-	-	-
第三阶段	1,760,425.72	1,760,425.72	-
合计	48,797,720.88	7,328,750.51	41,468,970.37

截至 2020 年 12 月 31 日，处于第一阶段的坏账准备：

类别	账面余额	未来 12 个月内的预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	
按组合计提坏账准备	47,037,295.16	11.84	5,568,324.79	41,468,970.37	
其中：组合 1	-	-	-	-	
组合 2	47,037,295.16	11.84	5,568,324.79	41,468,970.37	
合计	47,037,295.16	11.84	5,568,324.79	41,468,970.37	

2020 年 12 月 31 日，按组合 2 计提坏账准备的其他应收款

账龄	2020 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）

账龄	2020 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	26,719,203.15	1,335,959.18	5.00
1-2 年	15,371,041.62	1,537,104.16	10.00
2-3 年	2,603,599.22	781,079.79	30.00
3-4 年	660,881.15	330,440.59	50.00
4-5 年	494,144.82	395,315.87	80.00
5 年以上	1,188,425.20	1,188,425.20	100.00
合计	47,037,295.16	5,568,324.79	11.84

截至 2020 年 12 月 31 日，处于第三阶段的坏账准备：

类 别	账面余额	整个存续期预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备	1,760,425.72	100.00	1,760,425.72	-	预计无法收回
按组合计提坏账准备	-	-	-	-	
组合 3	-	-	-	-	
组合 4	-	-	-	-	
合计	1,760,425.72	100.00	1,760,425.72	-	

2020 年 12 月 31 日，按单项计提坏账准备的其他应收款

名 称	2020 年 12 月 31 日			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
合肥国能动力技术有限公司	922,440.83	922,440.83	100.00	预计无法收回
安徽典创电子科技有限公司	394,468.62	394,468.62	100.00	预计无法收回
巢湖金禾印刷包装有限公司	214,695.93	214,695.93	100.00	预计无法收回
安徽止戈体育产业发展有限公司	79,825.86	79,825.86	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	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	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
安徽思和碳制热生物科技有限公司	5,665.91	5,665.91	100.00	预计无法收回
安徽亿通标识有限公司	4,089.41	4,089.41	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
合计	1,760,425.72	1,760,425.72	100.00	

B. 截至 2019 年 12 月 31 日的坏账准备按三阶段模型计提如下：

阶段	账面余额	坏账准备	账面价值
第一阶段	308,322,536.11	22,535,998.05	285,786,538.06

阶段	账面余额	坏账准备	账面价值
第二阶段	-	-	-
第三阶段	281,818.75	281,818.75	-
合计	308,604,354.86	22,817,816.80	285,786,538.06

截至 2019 年 12 月 31 日，处于第一阶段的坏账准备：

类别	账面余额	未来 12 个月 内的预期信 用损失率(%)	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	
按组合计提坏账准备	308,322,536.11	7.31	22,535,998.05	285,786,538.06	
其中：组合 1	-	-	-	-	
组合 2	308,322,536.11	7.31	22,535,998.05	285,786,538.06	
合计	308,322,536.11	7.31	22,535,998.05	285,786,538.06	

截至 2019 年 12 月 31 日，按组合 2 计提坏账准备的其他应收款

账龄	2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	206,053,505.83	10,303,175.33	5.00
1-2 年	97,496,337.27	9,749,633.72	10.00
2-3 年	1,600,324.54	442,602.11	27.66
3-4 年	1,088,491.89	544,245.95	50.00
4-5 年	1,437,678.19	850,142.55	59.13
5 年以上	646,198.39	646,198.39	100.00
合计	308,322,536.11	22,535,998.05	7.31

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

按组合计提坏账准备的确认标准及说明见附注三、10。

④坏账准备的变动情况

类别	2019 年 12 月 31 日	本期变动金额			2020 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	转销或核销	
其他应收款坏账准备	22,817,816.80	-15,489,066.29	-	-	7,328,750.51
合计	22,817,816.80	-15,489,066.29	-	-	7,328,750.51

⑤本期无实际核销的其他应收款情况

⑥按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	2020 年 12 月 31 日 余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%)	坏账准备
安徽省国招投资有限公司	借款	7,597,251.66	1-3 年	15.57	840,862.90
合肥新站高新技术产业开发区财税结算中心	保证金	5,769,700.00	1-2 年	11.82	576,970.00
合肥市工业投资控股有限公司	往来款	2,825,061.22	1-2 年	5.79	282,506.12
淮南市新城建设投资有限公司	往来款	2,168,390.50	1 年以内	4.44	108,419.53
宣城琥珀新天地东苑维修基金-	代收代付款项	2,024,224.00	1 年以内	4.15	101,211.20
合计	——	20,384,627.38	——	41.77	1,909,969.75

⑦其他应收款期末余额较期初下降 85.49%，主要系本期收回借款所致。

7. 存货

(1) 存货分类

项目	2020 年 12 月 31 日			2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	9,106,978,745.43	-	9,106,978,745.43	11,397,433,984.62	61,573,342.76	11,335,860,641.86
开发产品	3,817,227,060.04	12,950,490.05	3,804,276,569.99	2,270,810,868.92	13,747,303.34	2,257,063,565.58
合计	12,924,205,805.47	12,950,490.05	12,911,255,315.42	13,668,244,853.54	75,320,646.10	13,592,924,207.44

(2) 开发成本按项目分类

项目名称	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
琥珀东华府	1,446,049,490.17	2,562,705,193.89
琥珀御宾府	2,767,358,967.85	3,210,393,230.42
琥珀蜀熙府	-	1,753,561,852.77
巢湖琥珀云台	108,058,939.61	56,148,654.84
宣城琥珀新天地	-	394,503,216.67
三亚琥珀假日天地	858,515,361.10	642,179,758.80
琥珀东澜赋	1,052,091,315.88	-
琥珀晴川里	1,872,213,638.24	1,759,370,312.81
蚌埠龙子湖中小企业产业园	86,775,531.21	64,788,824.90
合肥智慧产业园	113,057,637.45	59,637,997.03

定远创智产业园	1,834,400.22	2,383,034.53
庐阳创智天地产业园	26,334,787.80	173,488,150.13
庐江创新产业园	19,731,766.39	33,033,284.75
寿县临港新兴产业园	1,393,343.17	27,701,029.40
舒城中小企业园	8,364,878.12	5,600,221.48
农科院项目	37,320,279.81	37,569,333.26
立恒工业广场 D 区	2,785,513.00	33,612,190.39
中国（合肥）国际智能语音产业园一期孵化园	567,479.75	-
巢湖花山工业园	16,489,790.79	2,234,979.37
长临河科创小镇（启动区）	50,269,312.08	74,721,848.76
合肥金融城	548,703,234.23	483,708,841.34
淮南现代制造业及双创平台项目	32,846,033.97	19,977,143.42
高新智谷项目	29,603,543.11	114,885.66
立恒工业广场一期	2,446,537.40	-
蜀山慧谷环境产业园	24,161,023.49	-
立恒工业广场三期	5,940.59	-
合计	9,106,978,745.43	11,397,433,984.62

(3) 开发成本借款利息资本化金额情况如下

项目名称	2019 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2020 年 12 月 31 日	本期确认资本化金额的资本化率(%)
琥珀云台	66,500.00	5,674,666.67	-	5,741,166.67	5.78
琥珀御宾府	9,040,958.33	24,511,502.06	-	33,552,460.39	6.17
琥珀蜀熙府	36,002,448.34	1,567.50	36,004,015.84	-	5.30
琥珀东华府	21,823,402.81	23,031,976.24	-	44,855,379.05	6.26
琥珀晴川里	-	68,359.73	-	68,359.73	4.66
庐阳创智天地产业园	43,373,785.67	-	43,373,785.67	-	—
蚌埠龙子湖中小企业产业园	2,985,857.26	5,226,689.79	3,717,253.96	4,495,293.09	4.75-6.31
合肥智慧产业园	1,137,530.50	6,431,640.94	986,727.81	6,582,443.63	4.75-6.06
庐江创新产业园	1,594,680.56	1,493,479.17	1,386,285.23	1,701,874.50	4.75
寿县临港新兴产业园项目	-	2,287,782.30	2,287,782.30	-	6.24
长临河科创小镇（启动区）	-	434,625.00	369,236.10	65,388.9	4.275
合肥金融城	-	319,673.04	-	319,673.04	4.75
合计	116,025,163.47	69,481,962.44	88,125,086.91	97,382,039.00	—

(4) 开发产品按项目分类

项目名称	2019年12月31日	本期增加	本期减少	2020年12月31日
琥珀名城	14,193,456.81	-	2,018,329.84	12,175,126.97
蚌埠琥珀花园	10,317,102.75	-	132,741.54	10,184,361.21
世纪阳光花园	8,324,793.92	-	52,902.29	8,271,891.63
琥珀新天地	38,905,755.49	-	-	38,905,755.49
琥珀五环城	125,494,143.50	-	7,552,889.25	117,941,254.25
琥珀蜀熙府	-	1,950,497,757.64	875,001,534.46	1,075,496,223.18
琥珀御宾府	-	684,353,147.89	91,495,256.21	592,857,891.68
琥珀东华府	-	1,313,833,672.82	787,134,819.69	526,698,853.13
蚌埠琥珀新天地	581,345,940.62	-	460,667,361.21	120,678,579.41
广德琥珀新天地	17,348,052.39	-	1,313,186.51	16,034,865.88
琥珀瑞安家园	39,412,841.91	-	7,671,300.30	31,741,541.61
宣城琥珀新天地	10,954,005.94	505,902,542.19	445,597,709.71	71,258,838.42
巢湖琥珀新天地	99,103,175.66	-	63,475,741.67	35,627,433.99
琥珀名郡	584,921,130.62	-	445,123,449.90	139,797,680.72
琥珀庄园	28,084,538.20	-	17,120,019.97	10,964,518.23
立恒工业广场一期	382,131.00	-	382,131.00	-
兴庐科技产业园	4,033,853.21	-	2,249,516.23	1,784,336.98
巢湖科技创新园	69,229,224.08	-	6,935,616.46	62,293,607.62
巢湖花山工业园	9,179,874.64	2,490,125.17	10,229,865.17	1,440,134.64
阜阳中小企业园	25,725,653.40	-	3,490,280.39	22,235,373.01
寿县临港新兴产业园	31,076,152.24	56,621,443.48	20,870,022.26	66,827,573.46
立恒工业广场二期	45,668,107.94	-	20,195,433.41	25,472,674.53
庐阳创智天地产业园	322,138,581.14	163,256,727.21	149,175,139.15	336,220,169.20
颍上皖北科技园	22,047,943.69	224,903.49	-	22,272,847.18
定远创智产业园	16,534,169.86	-	-	16,534,169.86
庐江科技产业园	26,859,470.22	-	5,745,781.00	21,113,689.22
庐江创新产业园	-	27,389,562.76	27,389,562.76	-
舒城中小企业园	21,522,025.72	-	6,286,704.39	15,235,321.33
合肥智慧产业园	72,484,212.46	15,283,216.97	67,404,867.02	20,362,562.41
蚌埠龙子湖中小企业产业园	43,969,345.72	17,151,205.54	23,384,600.29	37,735,950.97
临庐新兴产业园	1,555,185.79	5,501,821.89	-	7,057,007.68

立恒工业广场 D 区	-	109,662,592.76	31,771,490.15	77,891,102.61
长临河科创小镇（启动区）	-	291,713,245.16	17,597,521.62	274,115,723.54
合计	2,270,810,868.92	5,143,881,964.97	3,597,465,773.85	3,817,227,060.04

(5) 存货跌价准备

项目	2019 年 12 月 31 日	本期增加金额		本期减少金额		2020 年 12 月 31 日
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发产品	13,747,303.34	-	-	796,813.29	-	12,950,490.05
开发成本	61,573,342.76	-	-	61,573,342.76	-	-
合计	75,320,646.10	-	-	62,370,156.05	-	12,950,490.05

(6) 琥珀东华府项目开发用地41,582.67平方米土地使用权已被设定抵押；琥珀御宾府项目开发用地69,074.41平方米土地使用权已被设定抵押；琥珀晴川里项目开发用地62,605.07平方米土地使用权已被设定抵押；本公司子公司巢湖置业琥珀云台项目开发用地16,386.67平方米土地使用权已被设定抵押；本公司子公司东庐置业琥珀东澜赋项目开发用地101,641.00平方米土地使用权已被设定抵押；本公司子公司金融城项目皖（2019）合肥市不动产权第1100157号开发用地27,615.94平方米土地使用权已被设定抵押。

8. 其他流动资产

项目名称	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
预交企业所得税	246,805,456.22	183,540,608.34
预交增值税	157,175,141.10	219,448,373.98
预交营业税	525,482.49	564,213.86
预交土地增值税	105,098,423.50	57,770,462.32
预交城建税及教育费附加	3,207,018.73	15,721,508.39
待抵扣进项税	258,830,728.48	168,639,341.36
合同取得成本	102,406,499.49	-
预交其他税费	238,658.23	1,693,105.56
合计	874,287,408.24	647,377,613.81

其他流动资产期末余额较期初增长 35.05%，主要系 2020 年 1 月 1 日适用新收入准则，合同取得成本增加所致。

9. 长期应收款

(1) 长期应收款情况

项 目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	折现率区间
-----	------------------	------------------	-------

	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
分期收款销售商品	12,912,311.60	645,615.58	12,266,696.02	7,177,208.33	358,860.42	6,818,347.91	6.50%-8.50%
减：未确认融资收益	1,453,144.76	-	1,453,144.76	-	-	-	
合计	11,459,166.84	645,615.58	10,813,551.26	7,177,208.33	358,860.42	6,818,347.91	

(2) 按坏账计提方法分类披露

①截至 2020 年 12 月 31 日的坏账准备按三阶段模型计提如下：

阶 段	账面余额	坏账准备	账面价值
第一阶段	12,912,311.60	645,615.58	12,266,696.02
第二阶段	-	-	-
第三阶段	-	-	-
合计	12,912,311.60	645,615.58	12,266,696.02

2020 年 12 月 31 日，处于第一阶段的长期应收款的坏账准备计提如下：

类 别	账面余额	未来 12 个月内预期信用损失率 (%)	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	
按组合计提坏账准备	12,912,311.60	5.00	645,615.58	12,266,696.02	
其中：组合 1	12,912,311.60	5.00	645,615.58	12,266,696.02	
合计	12,912,311.60	5.00	645,615.58	12,266,696.02	

②截至 2019 年 12 月 31 日的坏账准备按三阶段模型计提如下：

阶 段	账面余额	坏账准备	账面价值
第一阶段	7,177,208.33	358,860.42	6,818,347.91
第二阶段	-	-	-
第三阶段	-	-	-
合计	7,177,208.33	358,860.42	6,818,347.91

2019 年 12 月 31 日，处于第一阶段的长期应收款的坏账准备计提如下：

类 别	账面余额	未来 12 个月内预期信用损失率 (%)	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	
按组合计提坏账准备	7,177,208.33	5.00	358,860.42	6,818,347.91	
其中：组合 1	7,177,208.33	5.00	358,860.42	6,818,347.91	
合计	7,177,208.33	5.00	358,860.42	6,818,347.91	

(3) 坏账准备的变动情况

类 别	2019 年 12 月 31 日	本期变动金额			2020 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	转销或核销	
长期应收款坏账准备	358,860.42	286,755.16	-	-	645,615.58
合计	358,860.42	286,755.16	-	-	645,615.58

(4) 长期应收款期末余额较期初增长 58.59%，主要系分期收款销售商品增加所致。

10. 长期股权投资

被投资单位	2019 年 12 月 31 日	本期增减变动				
		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
庐江和禄房地产开发有限公司	112,437,421.44	-	-	-2,465,554.26	-	-
合肥华兴空港投资有限公司	-	300,000,000.00	-	-3,554,887.80	-	-
合计	112,437,421.44	300,000,000.00	-	-6,020,442.06	-	-

(续上表)

被投资单位	本期增减变动			2020 年 12 月 31 日	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
庐江和禄房地产开发有限公司	-	-	-	109,971,867.18	-
合肥华兴空港投资有限公司	-	-	-	296,445,112.20	-
合计	-	-	-	406,416,979.38	-

11. 投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1.2019 年 12 月 31 日	927,807,675.73	927,807,675.73
2.本期增加金额	161,151,845.63	161,151,845.63
(1) 存货转入	161,151,845.63	161,151,845.63
(2) 固定资产转入	-	-
3.本期减少金额	131,804,528.43	131,804,528.43
(1) 处置	131,804,528.43	131,804,528.43
4.2020 年 12 月 31 日	957,154,992.93	957,154,992.93

项目	房屋、建筑物	合计
二、累计折旧和累计摊销		
1.2019 年 12 月 31 日	67,669,618.50	67,669,618.50
2.本期增加金额	25,886,502.17	25,886,502.17
（1）计提或摊销	25,886,502.17	25,886,502.17
（2）固定资产转入	-	-
3.本期减少金额	14,691,968.72	14,691,968.72
（1）处置	14,691,968.72	14,691,968.72
4.2020 年 12 月 31 日	78,864,151.95	78,864,151.95
三、减值准备	-	-
四、账面价值		
1.2020 年 12 月 31 日账面价值	878,290,840.98	878,290,840.98
2. 2019 年 12 月 31 日账面价值	860,138,057.23	860,138,057.23

12. 固定资产

(1) 分类列示

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
固定资产	126,232,883.87	90,804,432.70
固定资产清理	-	-
合计	126,232,883.87	90,804,432.70

(2) 固定资产

①固定资产情况

项目	房屋建筑物	运输设备	其他设备	合计
一、账面原值				
1.2019 年 12 月 31 日	89,127,904.51	13,245,772.99	18,458,511.26	120,832,188.76
2.本期增加金额	44,308,790.32	207,079.64	3,337,486.56	47,853,356.52
(1)购置	-	207,079.64	3,337,486.56	3,544,566.20
(2)在建工程转入	31,090,201.61	-	-	31,090,201.61
(4)存货自用转入	13,218,588.71	-	-	13,218,588.71
3.本期减少金额	6,226,918.77	626,806.00	111,333.00	6,965,057.77
(1)处置	6,226,918.77	626,806.00	111,333.00	6,965,057.77
(2)转入投资性房地产	-	-	-	-
4.2020 年 12 月 31 日	127,209,776.06	12,826,046.63	21,684,664.82	161,720,487.51

二、累计折旧				
1. 2019 年 12 月 31 日	12,587,260.01	9,436,303.14	8,004,192.91	30,027,756.06
2. 本期增加金额	3,179,423.04	960,686.12	2,271,371.98	6,411,481.14
(1) 计提	3,179,423.04	960,686.12	2,271,371.98	6,411,481.14
3. 本期减少金额	262,034.28	581,606.26	107,993.02	951,633.56
(1) 处置	262,034.28	581,606.26	107,993.02	951,633.56
(2) 转入投资性房地产	-	-	-	-
4. 2020 年 12 月 31 日	15,504,648.77	9,815,383.00	10,167,571.87	35,487,603.64
三、减值准备	-	-	-	-
四、账面价值				
1. 2020 年 12 月 31 日账面价值	111,705,127.29	3,010,663.63	11,517,092.95	126,232,883.87
2. 2019 年 12 月 31 日账面价值	76,540,644.50	3,809,469.85	10,454,318.35	90,804,432.70

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

③未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
仁和大厦	2,245,678.02	正在办理
合肥智慧产业园 A9 厂房 2-4 层	3,366,458.93	正在办理
合肥智慧产业园 A15 厂房 1-2 层	4,455,593.37	正在办理
庐江创新产业园 1#职工宿舍	22,527,836.83	正在办理
庐江创新产业园 2#服务用房	4,830,209.87	正在办理
琥珀五环国际	5,785,384.47	正在办理

④本公司期末固定资产无抵押和担保的情形。

13. 在建工程

(1) 分类列示

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
在建工程	144,000.00	29,062,889.07
工程物资	-	-
合计	144,000.00	29,062,889.07

注：上表中的在建工程是指扣除工程物资后的在建工程。

(2) 在建工程

① 在建工程情况

项 目	2020 年 12 月 31 日			2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
职工宿舍	-	-	-	22,081,564.59	-	22,081,564.59
办公楼	-	-	-	6,981,324.48	-	6,981,324.48
装饰工程	144,000.00	-	144,000.00	-	-	-
合计	144,000.00	-	144,000.00	29,062,889.07	-	29,062,889.07

② 重要在建工程项目变动情况

项目名称	预算数	2019 年 12 月 31 日	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	2020 年 12 月 31 日
职工宿舍	——	22,081,564.59	9,880,544.25	27,723,742.68	4,238,366.16	-
办公楼	——	6,981,324.48	1,267,267.25	3,366,458.93	4,882,132.80	-
合计	——	29,062,889.07	11,147,811.50	31,090,201.61	9,120,498.96	-

在建工程期末余额较期初减少 28,918,889.07 元，主要系本期工程项目完工转固所致。

14. 无形资产

项目	计算机软件	合计
一、账面原值		
1.2019 年 12 月 31 日	3,758,114.25	3,758,114.25
2.本期增加金额	1,895,387.07	1,895,387.07
（1）购置	1,895,387.07	1,895,387.07
3.本期减少金额	-	-
（1）处置	-	-
4.2020 年 12 月 31 日	5,653,501.32	5,653,501.32
二、累计摊销		
1.2019 年 12 月 31 日	1,373,698.76	1,373,698.76
2.本期增加金额	867,369.85	867,369.85
（1）计提	867,369.85	867,369.85
3.本期减少金额	-	-
（1）处置	-	-
4.2020 年 12 月 31 日	2,241,068.61	2,241,068.61
三、减值准备	-	-

四、账面价值		
1.2020 年 12 月 31 日账面价值	3,412,432.71	3,412,432.71
2.2019 年 12 月 31 日账面价值	2,384,415.49	2,384,415.49

15. 商誉

(1) 商誉账面原值

被投资单位名称	2019年12月 31日	本期增加		本期减少		2020年12月 31日
		企业合并 形成的	其他	处置	其他	
三亚丰乐实业有限公司	1,344,587.74	-	-	-	-	1,344,587.74
合计	1,344,587.74	-	-	-	-	1,344,587.74

(2) 商誉减值准备

被投资单位名称	2019年12月 31日	本期增加		本期减少		2020年12月 31日
		计提	其他	处置	其他	
三亚丰乐实业有限公司	-	-	-	-	-	-
合计	-	-	-	-	-	-

(3) 商誉所在的资产组或资产组组合的相关信息

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

本次商誉减值测试资产组的划分口径与商誉形成时保持一致，且三亚丰乐能独立产生现金流，故将三亚丰乐全部资产、负债作为一个资产组，期末商誉所在资产组与收购日形成商誉时所确定的资产组一致。

(4) 说明商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法

根据安徽中联合国信资产评估有限责任公司出具的皖中联合国信评报字（2021）第 153 号《合肥城建发展股份有限公司拟对合并三亚丰乐实业有限公司形成的商誉进行减值测试涉及的包含商誉的相关资产组评估项目资产评估报告》，并经测试，三亚丰乐资产组组合可收回金额高于包含商誉的资产组价值，无需计提商誉减值准备。

16. 长期待摊费用

项 目	2019 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少		2020 年 12 月 31 日
			本期摊销	其他减少	

项 目	2019 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少		2020 年 12 月 31 日
			本期摊销	其他减少	
房屋装修	-	5,678,644.78	939,594.07	-	4,739,050.71
合计	-	5,678,644.78	939,594.07	-	4,739,050.71

17. 递延所得税资产、递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	1,533,508.93	383,377.23	1,564,212.38	391,053.10
信用减值准备	24,327,151.39	6,081,787.86	45,866,759.11	11,466,689.78
可抵扣亏损	123,591,407.29	30,897,851.82	6,525,217.76	1,631,304.44
递延收益	19,652,489.13	4,913,122.28	14,124,964.52	3,531,241.13
预计负债	1,570,884.82	392,721.21	19,849,326.07	4,962,331.52
广告宣传费	1,398,792.08	349,698.02	-	-
合计	172,074,233.64	43,018,558.42	87,930,479.84	21,982,619.97

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值*	56,185,894.24	14,046,473.56	56,185,894.24	14,046,473.56
合同取得成本	87,401,357.73	21,850,339.44	-	-
合计	143,587,251.97	35,896,813.00	56,185,894.24	14,046,473.56

*2020 年 12 月 31 日，非同一控制企业合并资产评估增值对应的资产为在开发房地产项目，故应纳税暂时性差异期末余额较期初余额未发生变动。

(3) 未确认递延所得税资产明细

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
可抵扣暂时性差异	14,646,797.25	84,775,436.20
可抵扣亏损	256,561,594.92	345,882,290.30
合计	271,208,392.17	430,657,726.50

(4) 递延所得税资产期末余额较期初增长 95.69%，主要系本期确认递延所得税资产的可抵扣亏损增加所致。递延所得税负债期末余额较期初增长 155.56%，主要系本期确认递延所得税负债的合同取得成

本增加所致。

18. 其他非流动资产

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
预付工程款	-	3,432,697.70
暂付合肥华兴空港投资有限公司投资款	-	51,000,000.00
合计	-	54,432,697.70

19. 短期借款

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
信用借款	-	100,000,000.00
保证借款	-	200,000,000.00
借款利息	-	465,208.33
合计	-	300,465,208.33

20. 应付账款

(1) 按性质列示

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
应付工程款、工程质保金及代理佣金	1,011,612,023.58	876,402,005.62
其他	-	302,638.26
合计	1,011,612,023.58	876,704,643.88

21. 预收款项

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
预收售房款	-	8,574,874,890.07
预收租房款	13,740,664.07	7,529,810.13
预收物业费	-	8,466,926.96
合计	13,740,664.07	8,590,871,627.16

预收款项期末余额较期初减少 8,577,130,963.09 元，主要系本期执行新收入准则所致。

22. 合同负债

(1) 合同负债情况

项 目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
预收售房款	5,615,039,182.83	—
预收物业费	7,384,807.23	—

项 目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
合计	5,622,423,990.06	—

合同负债期末余额较期初增加 5,622,423,990.06 元，主要系本期执行新收入准则所致。

23. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	2019 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2020 年 12 月 31 日
一、短期薪酬	22,533,843.53	125,546,121.54	116,355,924.59	31,724,040.48
二、离职后福利-设定提存计划	-	567,822.52	567,822.52	-
三、辞退福利	-	-	-	-
四、一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合计	22,533,843.53	126,113,944.06	116,923,747.11	31,724,040.48

(2) 短期薪酬列示

项目	2019 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2020 年 12 月 31 日
一、工资、奖金、津贴和补贴	15,969,218.79	102,131,676.45	93,425,987.01	24,674,908.23
二、职工福利费	-	10,353,605.58	10,353,605.58	-
三、社会保险费	-	2,932,940.29	2,932,940.29	-
其中：医疗保险费	-	2,928,862.89	2,928,862.89	-
工伤保险费	-	4,077.40	4,077.40	-
四、住房公积金	-	7,037,648.40	7,037,648.40	-
五、工会经费和职工教育经费	6,564,624.74	3,090,250.82	2,605,743.31	7,049,132.25
六、短期带薪缺勤	-	-	-	-
七、短期利润分享计划	-	-	-	-
合计	22,533,843.53	125,546,121.54	116,355,924.59	31,724,040.48

(3) 设定提存计划列示

项目	2019 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2020 年 12 月 31 日
1. 基本养老保险	-	648,869.36	648,869.36	-
2. 失业保险费	-	-81,046.84	-81,046.84	-
3. 企业年金缴费	-	-	-	-
合计	-	567,822.52	567,822.52	-

24. 应交税费

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
土地增值税	878,174,278.73	578,744,732.05
增值税	73,715,374.26	81,378,699.49
企业所得税	73,712,850.93	105,588,208.67
城建税及附加税	4,871,214.21	6,521,373.81
土地使用税	9,803,481.54	9,922,402.15
其他税种	3,570,364.09	6,501,905.56
合计	1,043,847,563.76	788,657,321.73

应交税费期末余额较期初增长 32.36%，主要系本期计提应交土地增值税增加所致。

25. 其他应付款

(1) 分类列示

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
应付利息	-	-
应付股利	37,416,000.00	-
其他应付款	953,870,629.18	960,006,504.09
合计	991,286,629.18	960,006,504.09

注：上表中的其他应付款是指扣除应付利息、应付股利后的其他应付款。

(2) 应付股利

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
子公司应付少数股东股利	37,416,000.00	-
合计	37,416,000.00	-

(3) 其他应付款

①按款项性质列示其他应付款

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
关联方款项	797,496,681.51	783,960,247.20
子公司少数股东款项	14,700,000.00	-
办证费	17,154,221.53	49,375,656.77
保证金	93,815,756.71	60,998,936.27
其他	30,703,969.43	65,671,663.85
合计	953,870,629.18	960,006,504.09

②账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	2020 年 12 月 31 日	未偿还或结转的原因
向母公司借款	450,000,000.00	尚不需归还母公司
合计	450,000,000.00	——

26. 一年内到期的非流动负债

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
1 年内到期的长期借款	1,527,739,356.75	722,476,506.75
借款利息	2,575,398.89	1,219,462.49
合计	1,530,314,755.64	723,695,969.24

一年内到期的非流动负债期末余额较期初增长 111.46%，主要系长期借款重分类增加所致。

27. 其他流动负债

项 目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
待转销项税额	491,973,137.98	-
合计	491,973,137.98	-

其他流动负债期末余额较期初增加 491,973,137.98 元，主要系公司自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则，将符合条件的待转销项税计入“其他流动负债”核算所致。

28. 长期借款

(1) 长期借款分类

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年利率区间（%）
抵押借款	404,017,092.43	727,500,000.00	4.28-6.175
信用借款	200,000,000.00	600,000,000.00	6.18
保证借款	252,406,449.92	268,622,120.64	4.275-4.90
借款利息	1,396,060.95	2,652,482.85	——
合计	857,819,603.30	1,598,774,603.49	

长期借款期末余额较期初下降 46.35%，主要系长期借款重分类至一年内到期的非流动负债所致。

(2) 期末长期借款情况

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	年利率(%)	2020 年 12 月 31 日
徽商银行蜀山支行	2019-05-28	2022-05-28	人民币	6.175	49,000,000.00
徽商银行蜀山支行	2019-07-01	2022-05-01	人民币	6.175	179,000,000.00
徽商银行蜀山支行	2019-08-30	2022-04-30	人民币	6.175	138,000,000.00
浙商银行合肥支行	2020-11-30	2023-09-30	人民币	4.28	11,456,521.74

浙商银行合肥支行	2020-12-22	2023-09-30	人民币	4.28	5,543,478.26
民生银行屯溪路	2020-01-17	2022-01-17	人民币	6.18	100,000,000.00
民生银行屯溪路	2020-03-09	2022-03-09	人民币	6.18	100,000,000.00
合肥科技农村商业银行经开区支行	2017-03-31	2022-03-31	人民币	4.75	11,000,000.00
合肥科技农村商业银行经开区支行	2019-12-23	2022-11-23	人民币	4.75	20,000,000.00
中国光大银行股份有限公司合肥分行	2020-05-13	2023-05-13	人民币	4.75	185,000,000.00
中国建设银行庐阳支行	2018-06-29	2025-06-28	人民币	4.90	26,406,449.92
中国工商银行股份有限公司合肥和平路支行	2020-07-01	2025-05-20	人民币	4.275	10,000,000.00
交通银行股份有限公司安徽省分行	2020-08-25	2023-12-25	人民币	4.75	21,017,092.43
合计	—	—	—	—	856,423,542.35

(3) 其他项目土地使用权抵押方式见“附注五、7、(6)”。

(4) 关联担保方式见“附注九、5、(3)”。

29. 应付债券

(1) 应付债券

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
19 合肥城建 PPN001	499,322,041.21	498,853,823.57
工业科技公司债券	300,858,904.00	504,291,634.55
小计	800,180,945.21	1,003,145,458.12
减：一年内到期的应付债券	-	-
合计	800,180,945.21	1,003,145,458.12

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

本公司子公司工业科技于 2020 年 12 月 9 日发行总额为 300,000,000.00 元的公司债券，债券名称为合肥工投工业科技发展有限公司 2020 年度第一期中期票据（简称“20 合肥工科 MTN001”）。本期债券为 3 年期，债券票面利率为 4.50%。每年付息一次，到期一次还本并支付最后一期利息。

(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）

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	2019 年 12 月 31 日
------	----	------	------	------	------------------

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	2019年12月31日
19 合肥城建 PPN001	500,000,000.00	2019-12-26	2+1 年	500,000,000.00	498,853,823.57
17 工投 01	100,000,000.00	2017-03-24	5 年	100,000,000.00	101,308,846.88
17 工投 02	400,000,000.00	2017-12-11	5 年	400,000,000.00	402,982,787.67
20 合肥工科 MTN001	300,000,000.00	2020-12-09	3 年	300,000,000.00	-
合计	1,300,000,000.00	——	——	1,300,000,000.00	1,003,145,458.12

(续上表)

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	2020年12月31日
19 合肥城建 PPN001	-	25,341,530.05	126,687.59	25,000,000.00	499,322,041.21
17 工投 01	-	4,125,017.83	66,135.29	105,500,000.00	-
17 工投 02	-	20,002,382.17	1,014,830.16	424,000,000.00	-
20 合肥工科 MTN001	300,000,000.00	858,904.00	-	-	300,858,904.00
合计	300,000,000.00	50,327,834.05	1,207,653.04	554,500,000.00	800,180,945.21

30. 预计负债

项目	2020年12月31日	2019年12月31日	形成原因
其他	1,570,884.82	19,849,326.07	交房违约赔款
合计	1,570,884.82	19,849,326.07	

31. 递延收益

项目	2019年12月31日	本期增加	本期减少	2020年12月31日	形成原因
政府补助	14,124,964.52	17,449,612.00	11,922,087.39	19,652,489.13	项目建设补助
合计	14,124,964.52	17,449,612.00	11,922,087.39	19,652,489.13	

32. 其他非流动负债

项目	2020年12月31日	2019年12月31日
合肥市工业投资控股有限公司	208,000,000.00	382,990,000.00
合肥城建投资控股有限公司	-	18,000,000.00
借款利息	311,422.23	601,385.76
合计	208,311,422.23	401,591,385.76

(1) 其他非流动负债期末余额中 208,000,000.00 元系由合肥市工业投资控股有限公司向国家开发银行安徽省分行申请人民币借款用于建设本公司立恒工业广场一期、兴庐科技产业园、巢湖科技创新园、庐江科技产业园以及庐阳工投创智天地项目，期限十年。

(2) 其他非流动负债期末余额较期初余额减少 193,279,963.53 元，主要系本期将合肥市工业投资控股有限公司款项重分类至一年内到期的非流动负债所致。

33. 股本

项目	2019 年 12 月 31 日	本次增减变动 (+、-)					2020 年 12 月 31 日
		发行新股	送股	资本公积转股	其他	小计	
股份总数	512,160,000.00	291,131,894.00	-	-	-	291,131,894.00	803,291,894.00

2020 年 1 月，本公司向合肥市工业投资控股有限公司发行人民币普通股 180,144,103 股购买其持有工业科技 100%的股权，增加股本 180,144,103 元。

2020 年 7 月，本公司向北京瑞丰投资管理有限公司、财通基金管理有限公司等 16 家特定投资者非公开发行股票 110,987,791 股，增加股本 110,987,791 元。

34. 资本公积

项目	2019 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2020 年 12 月 31 日
股本溢价	1,097,935,498.40	2,073,839,474.31	1,379,283,624.03	1,792,491,348.68
其他资本公积	182.32	-	-	182.32
合计	1,097,935,680.72	2,073,839,474.31	1,379,283,624.03	1,792,491,531.00

2020 年 1 月，本公司向合肥市工业投资控股有限公司发行人民币普通股 180,144,103 股购买其持有工业科技 100%的股权，增加资本公积-股本溢价 1,199,139,521.03 元。

2020 年 7 月，本公司向北京瑞丰投资管理有限公司、财通基金管理有限公司等 16 家特定投资者非公开发行股票 110,987,791 股，增加资本公积-股本溢价 874,699,953.28 元。

资本公积本期减少系同一控制下企业合并形成。

35. 盈余公积

项目	2019 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2020 年 12 月 31 日
法定盈余公积	223,522,951.93	50,931,382.82	-	274,454,334.75
任意盈余公积	132,465,232.55	-	-	132,465,232.55
合计	355,988,184.48	50,931,382.82	-	406,919,567.30

36. 未分配利润

项目	2020 年度	2019 年度
调整前上期末未分配利润	1,573,359,102.97	1,402,998,279.03

调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	98,098,107.58	-
调整后期初未分配利润	1,671,457,210.55	1,402,998,279.03
加：本期归属于母公司所有者的净利润	767,603,235.02	522,193,758.12
减：提取法定盈余公积	50,931,382.82	-
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	25,599,680.34	32,010,000.00
转作股本的普通股股利	-	96,030,000.00
其他	-	223,792,934.18
期末未分配利润	2,362,529,382.41	1,573,359,102.97

调整期初未分配利润明细：

（1）由于会计政策变更，影响期初未分配利润 98,098,107.58 元。

37. 营业收入及营业成本

（1）营业收入、营业成本

项目	2020 年度		2019 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	5,343,315,443.85	3,491,520,507.62	3,472,375,621.65	1,562,867,572.14
其他业务	15,966,775.20	3,575,234.49	23,274,981.24	899,501.56
合计	5,359,282,219.05	3,495,095,742.11	3,495,650,602.89	1,563,767,073.70

主营业务列示如下：

项目	2020 年度		2019 年度	
	收入	成本	收入	成本
与客户间订立的合同	5,298,623,440.15	3,460,740,203.07	3,423,549,879.86	1,539,410,227.94
租赁	44,692,003.70	30,780,304.55	48,825,741.79	23,457,344.20
合计	5,343,315,443.85	3,491,520,507.62	3,472,375,621.65	1,562,867,572.14

（2）主营业务（分行业）

项目	2020 年度		2019 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产开发	5,258,924,835.87	3,402,423,262.81	3,395,935,925.16	1,503,460,156.93
房屋租赁	44,692,003.70	30,780,304.55	48,825,741.79	23,457,344.20

物业服务	39,698,604.28	58,316,940.26	27,613,954.70	35,950,071.01
合计	5,343,315,443.85	3,491,520,507.62	3,472,375,621.65	1,562,867,572.14

形成本期房地产开发收入的前五大项目：

项目	2020 年度	占房地产开发收入比例（%）
琥珀名郡	1,070,354,715.02	20.35
琥珀蜀熙府	925,973,405.17	17.61
琥珀东华府	841,606,590.20	16.00
蚌埠琥珀新天地	827,407,618.44	15.73
宣城琥珀新天地	713,755,314.48	13.57
合计	4,379,097,643.31	83.26

(3) 主营业务（分地区）

项目	2020 年度		2019 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
安徽省内	5,343,315,443.85	3,491,520,507.62	3,472,375,621.65	1,562,867,572.14
合计	5,343,315,443.85	3,491,520,507.62	3,472,375,621.65	1,562,867,572.14

(4) 收入分解信息

于 2020 年度，营业收入按收入确认时间分解后的信息如下：

项 目	2020 年度
收入确认时间	
在某一时刻确认收入	
房地产开发收入	5,258,924,835.87
在某段时间确认收入	
物业管理	39,698,604.28
合计	5,298,623,440.15

(5) 履约义务的说明

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。

(6) 公司前五名客户的营业收入情况收入

客户名称	营业收入	占营业收入的比例(%)
合肥新站建设投资有限公司	76,604,304.59	1.43

安徽庐州医院有限公司	74,366,765.14	1.39
合肥市住房租赁发展股份有限公司	55,122,404.78	1.03
合肥市瀚齐生物科技有限公司	25,744,778.07	0.48
合肥东部新城建设投资有限公司	24,352,763.30	0.45
合计	256,191,015.88	4.78

(7) 营业收入和营业成本 2020 年度较 2019 年度分别增长 53.31%、123.50%，主要系本期交付客户的开发产品增加所致。

38. 税金及附加

项目	2020 年度	2019 年度
土地增值税	346,680,309.27	364,551,174.25
城市维护建设税	19,951,145.63	11,186,679.49
教育费附加	8,828,046.57	5,421,334.00
地方教育费附加	6,275,247.18	3,612,055.09
土地使用税	9,495,278.04	10,343,316.63
房产税	7,985,011.13	8,130,556.14
印花税	4,232,149.35	2,626,392.08
其他	2,099,214.96	3,084,124.28
合计	405,546,402.13	408,955,631.96

39. 销售费用

项目	2020 年度	2019 年度
职工薪酬	6,371,326.79	8,171,258.20
代理服务费	33,375,002.47	87,379,529.02
广告费	16,190,688.09	12,508,658.91
售后维护费	4,673,710.64	10,334,096.20
水电气费	4,892,366.29	1,809,781.38
空置房管理费	1,575,305.34	3,561,461.44
办证费	1,225,731.03	74,174.00
其他	7,662,258.29	7,525,940.83
合计	75,966,388.94	131,364,899.98

销售费用 2020 年度较 2019 年度下降 42.17%，主要系本期代理服务费减少所致。

40. 管理费用

项目	2020 年度	2019 年度
职工薪酬	85,842,860.49	73,065,575.35
折旧摊销及车辆使用费	7,241,054.64	5,785,799.60
中介机构及信息披露费	14,909,738.32	10,919,771.33
办公及租赁费	4,006,019.63	4,840,307.67
水电费	3,275,010.92	5,844,950.89
差旅费	1,523,509.11	1,357,972.21
其他	9,885,491.11	11,445,186.31
合计	126,683,684.22	113,259,563.36

41. 财务费用

项目	2020 年度	2019 年度
利息支出	193,881,617.68	173,470,127.54
减：利息收入	34,973,079.67	32,838,482.96
利息净支出	158,908,538.01	140,631,644.58
银行手续费及其他	2,105,145.63	3,337,387.24
合计	161,013,683.64	143,969,031.82

42. 其他收益

项目	2020 年度	2019 年度	与资产相关/与收益相关
一、计入其他收益的政府补助	11,922,087.39	6,121,352.02	
与收益相关的政府补助	-	3,524,687.75	与收益相关
与资产相关的政府补助	11,922,087.39	2,596,664.27	与资产相关
二、其他与日常活动相关且计入其他收益的项目	393,374.39	34,228.33	
其中：个税扣缴税款手续费	1,276.20	34,228.33	
进项税加计扣除	58.32	-	
增值税返还	392,039.87	-	
合计	12,315,461.78	6,155,580.35	—

注：政府补助披露详见附注五、53.政府补助。

43. 投资收益

项目	2020 年度	2019 年度
权益法核算的长期股权投资收益	-6,020,442.06	-262,578.56
理财收益	827,672.71	1,283,142.46

项目	2020 年度	2019 年度
合计	-5,192,769.35	1,020,563.90

44. 信用减值损失

项目	2020 年度	2019 年度
坏账损失	29,328,794.07	-1,670,677.60
合计	29,328,794.07	-1,670,677.60

45. 资产减值损失

项目	2020 年度	2019 年度
存货跌价损失	44,071,470.22	-2,609,742.76
合计	44,071,470.22	-2,609,742.76

46. 资产处置收益

项目	2020 年度	2019 年度
处置未划分为持有待售的固定资产、在建工程、生产性生物资产及无形资产的处置利得或损失：	148,544.34	63,541.75
其中：固定资产处置利得	148,544.34	63,541.75
合计	148,544.34	63,541.75

47. 营业外收入

项目	2020 年度	2019 年度	计入当期非经常性损益的金额
与企业日常活动无关的政府补助	3,848,511.02	245,564.00	3,848,511.02
其他	1,981,825.53	1,623,384.08	1,981,825.53
合计	5,830,336.55	1,868,948.08	5,830,336.55

48. 营业外支出

项目	2020 年度	2019 年度	计入当期非经常性损益的金额
违约金支出	2,511,228.80	24,451,968.83	2,511,228.80
对外捐赠	2,612,676.00	69,900.00	2,612,676.00
非流动资产毁损报废损失	11,023.63	73,495.48	11,023.63
其他	80,334.45	5,091,562.68	80,334.45
合计	5,215,262.88	29,686,926.99	5,215,262.88

49. 所得税费用

(1) 所得税费用的组成

项目	2020 年度	2019 年度
当期所得税费用	280,779,146.10	343,226,552.36
递延所得税费用	-4,628,013.68	40,304,646.55
合计	276,151,132.42	383,531,198.91

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	2020 年度
利润总额	1,176,262,892.74
按法定/适用税率计算的所得税费用	294,065,723.19
子公司适用不同税率的影响	-329,793.66
调整以前期间所得税的影响	-831,156.04
非应税收入的影响	1,505,110.52
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,452,396.57
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-87,513,246.21
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	67,802,098.05
其他	-
所得税费用	276,151,132.42

50. 现金流量表项目注释

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2020 年度	2019 年度
收保证金、押金及其他款项	51,321,005.75	134,924,735.04
政府补助	21,298,123.02	11,666,476.00
代收代付款项	9,453,500.59	35,631,955.07
合计	82,072,629.36	182,223,166.11

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2020 年度	2019 年度
保证金、押金及其他	78,217,500.80	62,678,046.56
代收代付款项	37,739,128.19	22,582,640.12
期间费用	105,181,651.58	122,379,245.57
合计	221,138,280.57	207,639,932.25

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	2020 年度	2019 年度
----	---------	---------

收到庐江和禄房地产开发有限公司	161,643,333.33	-
利息收入	32,801,425.97	27,198,067.07
合计	194,444,759.30	27,198,067.07

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	2020 年度	2019 年度
暂付合肥华兴空港投资有限公司投资款	-	51,000,000.00
支付庐江和禄房地产开发有限公司	-	160,000,000.00
合计	-	211,000,000.00

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	2020 年度	2019 年度
收合肥兴泰金融控股（集团）有限公司借款	300,000,000.00	600,000,000.00
收到庐江和禄房地产开发有限公司	18,774,621.63	-
收到子公司少数股东合肥庐阳产业发展投资控股有限公司	14,700,000.00	-
收到安徽省国招投资有限公司	90,300,000.00	-
发行 2020 年度第一期中期票据	300,000,000.00	
收到合肥市工业投资控股有限公司往来借款	-	150,000,000.00
发行 2019 年第一期定向债务融资工具	-	498,500,000.00
合计	723,774,621.63	1,248,500,000.00

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	2020 年度	2019 年度
归还合肥兴泰金融控股（集团）有限公司借款	290,000,000.00	180,000,000.00
支付合肥市工业投资控股有限公司往来借款	33,641,971.16	200,000,000.00
支付合肥城建投资控股有限公司	18,000,000.00	-
支付国家开发银行安徽省分行借款	42,990,000.00	73,000,000.00
融资费用	170,987.79	1,424,000.00
偿还公司债券	500,000,000.00	
支付国家开发银行发展基金	-	150,000,000.00
合计	884,802,958.95	604,424,000.00

51. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	2020 年度	2019 年度
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	900,111,760.32	725,944,489.89
加：资产减值准备	-44,071,470.22	2,609,742.76
信用减值损失	-29,328,794.07	1,670,677.60
固定资产折旧、投资性房地产折旧	32,297,983.31	30,869,800.40
无形资产摊销	867,369.85	334,778.36
长期待摊费用摊销	939,594.07	-
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）	-148,544.34	-63,541.75
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	11,023.63	73,495.48
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-	-
财务费用（收益以“－”号填列）	158,908,538.01	140,631,644.58
投资损失（收益以“－”号填列）	5,192,769.35	-1,020,563.90
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-21,035,938.45	40,304,646.55
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	16,407,924.77	-
存货的减少（增加以“－”号填列）	747,084,949.01	-2,399,071,641.32
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	412,192,184.32	258,671,228.93
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-2,103,313,746.18	2,154,275,780.69
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	76,115,603.38	955,230,538.27
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	3,170,244,377.70	3,066,054,727.75
减：现金的期初余额	3,066,054,727.75	2,566,619,888.55
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	104,189,649.95	499,434,839.20

(2) 现金和现金等价物构成情况

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
一、现金	3,170,244,377.70	3,066,054,727.75

其中：库存现金	56,297.05	34,584.36
可随时用于支付的银行存款	3,170,188,080.65	3,066,020,143.39
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
二、现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	3,170,244,377.70	3,066,054,727.75
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	-	-

52. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	2020 年 12 月 31 日账面价值	受限原因
货币资金	137,658,825.33	保证金存款
存货	4,987,301,005.44	贷款抵押
合计	5,124,959,830.77	—

53. 政府补助

(1) 计入当期损益的政府补助明细表

补助项目	种类	本期计入损益的金额	本期计入损益的列报项目
政策奖励发展建设资金	与收益相关	1,280,000.00	营业外收入
合肥市促进服务业发展政策资金	与收益相关	1,000,000.00	营业外收入
合肥地方金融监督管理局上市公司再融资奖励款	与收益相关	1,000,000.00	营业外收入
招商引资奖励	与收益相关	114,798.00	营业外收入
社保返还	与收益相关	111,843.18	营业外收入
合肥市包河区住房和城乡建设局全市企业复工复产财政补助	与收益相关	93,016.32	营业外收入
稳岗补贴	与收益相关	89,822.00	营业外收入
岗位技能补贴	与收益相关	79,810.00	营业外收入
包河区财政支付中心创建节水小区奖励	与收益相关	50,000.00	营业外收入
物管小区长效管理考核三等奖奖金	与收益相关	23,000.00	营业外收入
西瓜进社区奖补	与收益相关	1,198.75	营业外收入
因疫情税务政策税款差额退回	与收益相关	5,022.77	营业外收入
合计	-	3,848,511.02	-

(2) 计入递延收益的政府补助明细

补助项目	种类	2019 年 12 月 31 日	本期新增金额	本期结转计入损益的金额	其他减少	2020 年 12 月 31 日	本期计入损益
------	----	------------------	--------	-------------	------	------------------	--------

							报
新站园区建设补助	与资产相关	9,047,767.51	-	1,530,955.66	-	7,516,811.85	其他
蚌埠园区建设补助	与资产相关	2,527,460.01	-	373,725.88	-	2,153,734.13	其他
临港工业园建设补助	与资产相关	549,737.00	-	148,853.70	-	400,883.30	其他
2019 年省服务业发展引导资金	与资产相关	2,000,000.00	-	-	-	2,000,000.00	其他
安徽肥西经济开发区管理委员会基础设施返还政府补助	与资产相关	-	7,206,912.00	6,765,140.99	-	441,771.01	其他
创智天地二期厂房一标段建设补助	与资产相关	-	2,392,800.00	688,453.76	-	1,704,346.24	其他
创智天地二期厂房二标段建设补助	与资产相关	-	6,849,900.00	2,414,957.40	-	4,434,942.60	其他
淮南现代制造业及双创项目	与资产相关	-	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	其他
合计	-	14,124,964.52	17,449,612.00	11,922,087.39	-	19,652,489.13	

六、合并范围的变更

1. 非同一控制下企业合并

本期未发生非同一控制下企业合并。

2. 同一控制下企业合并

(1) 报告期内发生的同一控制下企业合并

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
合肥工投工业科技发展有限公司	100.00%	合并前后同受合肥市国资委控制	2020-01-20	已控制该公司经营和财务活动，并完成该公司股权交割

(续上表)

被合并方名称	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
合肥工投工业科技发展有限公司	8,903,651.21	-6,287,144.20	690,800,758.06	207,520,779.66

(2) 合并成本

合并成本	合肥工投工业科技发展有限公司
—现金	-
—非现金资产的账面价值	-

合并成本	合肥工投工业科技发展有限公司
—发行或承担的债务的账面价值	-
—发行的权益性证券的面值	1,379,283,624.03
—或有对价	-

(3) 合并日被合并方的资产、负债的账面价值

项 目	合肥工投工业科技发展有限公司	
	合并日	上期期末
资产：		
货币资金	620,761,675.40	751,315,305.98
交易性金融资产	85,000,000.00	85,000,000.00
应收票据	24,960,685.00	16,349,823.00
应收款项	95,305,911.05	102,669,437.85
预付款项	13,114,289.54	3,218,305.16
其他应收款	26,021,859.27	27,111,813.62
存货	1,813,617,366.47	1,730,977,695.53
其他流动资产	111,493,507.44	82,751,989.62
长期应收款	6,818,347.91	6,818,347.91
投资性房地产	854,729,664.66	853,688,999.50
固定资产	29,478,857.44	29,679,325.09
在建工程	29,384,667.67	29,062,889.07
无形资产	776,958.33	776,958.33
递延所得税资产	12,854,649.80	12,863,841.35
负债：		
短期借款	200,292,416.66	200,292,416.66
应付款项	140,226,479.51	138,836,663.66
预收款项	184,813,545.26	186,740,870.88
应付职工薪酬	4,275,715.83	3,884,034.42
应交税费	56,709,592.09	89,860,787.12
其他应付款	146,423,869.83	118,959,187.75
一年内到期的非流动负债	122,331,659.53	122,537,733.27
长期借款	195,801,688.96	185,469,574.96
应付债券	498,919,034.55	504,291,634.55
递延收益	14,124,964.52	14,124,964.52

项 目	合肥工投工业科技发展有限公司	
	合并日	上期期末
其他非流动负债	400,990,000.00	401,591,385.76
净资产	1,759,409,473.24	1,765,695,478.46
减：少数股东权益	380,125,849.21	380,547,811.83
取得的净资产	1,379,283,624.03	1,385,147,666.63

3. 其他原因的合并范围变动

单位名称	合并范围变动原因	报告期合并期间
合肥工投蜀西科创投资发展有限公司	新设子公司	2020 年 8-12 月

七、 在其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
合肥城建蚌埠置业有限公司	安徽省蚌埠市	安徽省蚌埠市	房地产开发	100.00	-	设立
合肥城建巢湖置业有限公司	安徽省巢湖市	安徽省巢湖市	房地产开发	80.00	-	设立
合肥城建广德置业有限公司	安徽省广德市	安徽省广德市	房地产开发	100.00	-	设立
合肥城建琥珀置业有限公司	安徽省合肥市	安徽省合肥市	房地产开发	100.00	-	设立
宣城新天地置业有限公司	安徽省宣城市	安徽省宣城市	房地产开发	100.00	-	企业合并
安徽琥珀物业服务有限公司	安徽省合肥市	安徽省合肥市	物业服务	100.00	-	设立
合肥城建东庐置业有限公司	安徽省合肥市	安徽省合肥市	房地产开发	65.00	-	设立
三亚丰乐实业有限公司	海南省三亚市	海南省三亚市	房地产开发	100.00	-	企业合并
合肥琥珀扬子资产管理有限公司	安徽省合肥市	安徽省合肥市	管理	100.00	-	设立
安徽琥珀房屋租赁有限公司	安徽省合肥市	安徽省合肥市	房屋租赁	100.00	-	设立
合肥工投工业科技发展有限公司	安徽省合肥市	安徽省合肥市	地产开发与运营	100.00	-	企业合并
合肥工投工业科技肥西有限公司	安徽省合肥市	安徽省合肥市	地产开发与运营	-	68.82	企业合并
合肥庐阳工投工业科技有限公司	安徽省合肥市	安徽省合肥市	地产开发与运营	-	76.36	企业合并

合肥工投工业科技颍上有限公司	安徽省 阜阳市	安徽省 阜阳市	地产开发与 运营	-	93.00	企业合并
合肥工投工业科技定远有限公司	安徽省 滁州市	安徽省 滁州市	地产开发与 运营	-	100.00	企业合并
合肥企翔物业服务有限公司	安徽省 合肥市	安徽省 合肥市	物业服务	-	100.00	企业合并
合肥新站工投工业科技有限公司	安徽省 合肥市	安徽省 合肥市	地产开发与 运营	-	100.00	企业合并
合肥庐阳金融城投资发展有限公司	安徽省 合肥市	安徽省 合肥市	地产开发与 运营	-	51.00	企业合并
合肥工投环湖科创投资发展有限公司	安徽省 合肥市	安徽省 合肥市	地产开发与 运营	-	100.00	企业合并
合淮工业科技有限公司	安徽省 淮南市	安徽省 淮南市	地产开发与 运营	-	70.67	企业合并
合肥工投高新科创投资发展有限公司	安徽省 合肥市	安徽省 合肥市	地产开发与 运营	-	80.00	企业合并
合肥工投蜀西科创投资发展有限公司	安徽省 合肥市	安徽省 合肥市	地产开发与 运营	-	80.00	设立

(2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东 持股比例	本期归属于少数 股东的损益	本期向少数股东宣 告分派的股利	期末少数股东 权益余额
合肥城建巢湖置业有限公司	20.00%	12,116,752.51	50,400,000.00	34,802,335.26
合肥城建东庐置业有限公司	35.00%	114,018,662.75	140,000,000.00	229,899,267.61

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	2020 年 12 月 31 日					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负 债	负债合计
合肥城建巢湖置 业有限公司	602,319,836.72	286,374.71	602,606,211.43	428,399,303.98	5,050.01	428,404,353.99
合肥城建东庐置 业有限公司	1,235,776,096.53	431,502.88	1,236,207,599.41	573,776,945.84	128,190.05	573,905,135.89

(续上表)

子公司名称	2019 年 12 月 31 日					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负 债	负债合计
合肥城建巢湖置 业有限公司	913,279,409.69	2,548,714.61	915,828,124.30	490,333,710.60	60,066,500.00	550,400,210.60
合肥城建东庐置 业有限公司	2,222,269,944.25	652,969.87	2,222,922,914.12	1,491,842,614.51	-	1,491,842,614.51

(续上表)

子公司名称	2020 年度			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
合肥城建巢湖置业有限公司	152,231,194.06	60,583,762.53	-	-133,442,381.09

合肥城建东庐置业有限公司	1,070,354,715.02	325,767,607.85	-	-739,654,409.10
--------------	------------------	----------------	---	-----------------

(续上表)

子公司名称	2019 年度			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
合肥城建巢湖置业有限公司	797,967,691.51	262,491,516.44	-	-73,308,822.76
合肥城建东庐置业有限公司	1,301,930,423.28	406,668,209.75	-	-318,668,098.09

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

本期，本公司在子公司的所有者权益份额未发生变化。

3. 在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
庐江和禄房地产开发有限公司	安徽庐江	安徽庐江	房地产开发	49.00	-	权益法
合肥华兴空港投资有限公司	安徽合肥	安徽合肥	投资管理	20.4082	-	权益法

(2) 重要联营企业的主要财务信息

项 目	2020 年 12 月 31 日/ 2020 年度		2019 年 12 月 31 日/ 2019 年度	
	庐江和禄房地产开发有限公司	合肥华兴空港投资有限公司	庐江和禄房地产开发有限公司	合肥华兴空港投资有限公司
流动资产	801,937,317.81	19,822.66	560,930,563.70	-
非流动资产	1,882,875.09	1,470,000,000.00	181,149.14	-
资产合计	803,820,192.90	1,470,019,822.66	561,111,712.84	-
流动负债	313,848,325.72	437,435,106.09	331,647,587.46	-
非流动负债	380,000,000.00	-	-	-
负债合计	693,848,325.72	437,435,106.09	331,647,587.46	-
少数股东权益	-	-	-	-
归属于母公司股东权益	109,971,867.18	1,032,584,716.57	229,464,125.38	-
按持股比例计算的净资产份额	109,971,867.18	210,731,954.13	112,437,421.44	-

调整事项	-	-	-	-
——商誉	-	-	-	-
——内部交易未实现利润	-	-	-	-
——其他	-	85,713,158.07	-	-
对联营企业权益投资的账面价值	109,971,867.18	296,445,112.20	112,437,421.44	-
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		-	-	-
营业收入	-	-	-	-
净利润	-5,031,743.39	-17,417,382.68	-535,874.62	-
终止经营的净利润	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
综合收益总额	-5,031,743.39	-17,417,382.68	-535,874.62	-
本期收到的来自联营企业的股利	-	-	-	-

八、与金融工具相关的风险

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

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

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

1. 信用风险

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

本公司货币资金主要存放于商业银行等金融机构，本公司认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况，存在较低的信用风险。

对于应收账款、其他应收款及长期应收款，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于

对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

（1）信用风险显著增加判断标准

本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于本公司历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。本公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

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

（2）已发生信用减值资产的定义

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

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

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

（3）预期信用损失计量的参数

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

相关定义如下：

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

违约损失率是指本公司对违约风险暴露发生损失程度作出的预期。根据交易对手的类型、追索的方

式和优先级，以及担保品的不同，违约损失率也有所不同。违约损失率为违约发生时风险敞口损失的百分比，以未来 12 个月内或整个存续期为基准进行计算；

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

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

本公司应收账款中，前五大客户的应收账款占本公司应收账款总额的 31.88%（比较期：29.50%）；本公司其他应收款中，欠款金额前五大公司的其他应收款占本公司其他应收款总额的 41.77%（比较：89.53%）。

2. 流动性风险

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

3. 市场风险

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

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

截至 2020 年 12 月 31 日止，本公司以同期同档次国家基准利率或基准利率上浮一定百分比的利率计息的借款本金人民币 334,216.29 万元，在其他变量不变的假设下，公司有息负债利息所依据的利率未来相应的上升或下降 0.25 个百分点，将导致公司利息支出增加或减少 41.78 万元。

九、 关联方及关联交易

1. 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例（%）	母公司对本企业的表决权比例（%）	本企业最终控制方
-------	-----	------	------	-----------------	------------------	----------

合肥兴泰金融控股 (集团)有限公司	安徽省 合肥市	投资 控股	700,000.00 万 元	36.92	36.92	合肥市 国资委
----------------------	------------	----------	-------------------	-------	-------	------------

2. 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见附注七、在其他主体中的权益。

3. 本公司合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见附注七、在其他主体中的权益。

4. 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
合肥市兴泰融资担保集团有限公司	控股股东控股子公司
合肥国控建设融资担保有限公司	控股股东控股孙公司
合肥市工业投资控股有限公司	持股 5%以上股东
合肥市产业投资控股(集团)有限公司	持股 5%以上股东之母公司
合肥韩江春酒店管理有限公司	持股 5%以上股东关联方
合肥市梅山饭店有限公司	持股 5%以上股东关联方
安徽采石医疗器械有限责任公司	持股 5%以上股东关联方
合肥国际内陆港发展有限公司	持股 5%以上股东关联方
合肥市市直机关印务有限公司	持股 5%以上股东关联方
合肥市地方铁路投资建设有限公司	持股 5%以上股东关联方
合肥创信资产管理有限公司	持股 5%以上股东关联方
巢湖市国信投资有限公司	持股 5%以上股东关联方
安徽省信息产业投资控股有限公司	持股 5%以上股东关联方

注：仅列示与本公司存在交易的其他关联方。

5. 关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	2020 年度	2019 年度
合肥国际内陆港发展有限公司	销售商品、提供劳务	-	11,347,385.32
合肥市梅山饭店有限公司	采购商品、接受劳务	1,150,560.00	786,445.99
合肥国际内陆港发展有限公司	提供租赁服务	235,460.31	305,440.01
合肥市工业投资控股有限公司	提供工程劳务	-	26,229.73
合肥韩江春酒店管理有限公司	提供物业服务	609.43	-

合肥创信资产管理有限公司	提供物业服务	2,386.79	103.77
合肥国际内陆港发展有限公司	提供物业服务	134,362.61	42,020.75
巢湖市国信投资有限公司	提供物业服务	-	176,100.94
合肥市工业投资控股有限公司	提供代建服务	1,467,056.15	-
安徽省信息产业投资控股有限公司	提供代建服务	735,849.06	-
合肥市市直机关印务有限公司	采购商品、接受劳务	11,430.62	2,468.96
安徽采石医疗器械有限责任公司	采购商品、接受劳务	22,800.00	-
合肥市工业投资控股有限公司	采购商品、接受劳务	982,052.68	-

(2) 关联托管、承包情况

本公司子公司工业科技受托管理情况表:

委托方名称	受托方名称	受托资产类型	受托起始日	受托终止日	托管收益收益定价依据	本期确认的托管收益
合肥市工业投资控股有限公司	合肥企翔物业服务有限公司	公租房委托运营管理	2019/09/01	2021/08/31	实收租金总额5%收取管理费	415,616.61

(3) 关联担保情况

本公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
合肥市兴泰融资担保集团有限公司	120,000,000.00	主合同下借款起始日	借款期限届满之次日起两年或借款提前到期日之次日起两年	否
合肥国控建设融资担保有限公司	58,000,000.00	主合同下借款起始日	借款期限届满之次日起两年或借款提前到期日之次日起两年	否
合肥兴泰金融控股(集团)有限公司	500,000,000.00	定向债务融资工具存续期起始日	定向债务融资工具到期日之日起两年	否
合肥国控建设融资担保有限公司	10,572,515.00	2020-08-14	2021-08-14	否
合肥市产业投资控股(集团)有限公司	100,000,000.00 元	2017-03-28	2022-03-28	否
合肥市产业投资控股(集团)有限公司	400,000,000.00 元	2017-12-13	2022-12-13	否
合肥市产业投资控股(集团)有限公司	340,000,000.00 元	2018-06-29	债务履行届满之日起 2 年	否
合肥市产业投资控股(集团)有限公司/合肥市工业投资控股有限公司	最高限额 100,000,000.00 元	2016-03-21	债务履行届满之日起 2 年	是
合肥市工业投资控股有限公司	最高限额 110,000,000.00 元	2019-01-29	债务履行届满之日起 2 年	否
合肥市工业投资控股有限公司	最高限额 180,000,000.00 元	2017-03-31	债务履行届满之日起 2 年	否
合肥市工业投资控股有限公司	最高限额 275,000,000.00 元	2015-06-16	债务履行届满之日起 2 年	否

合肥市工业投资控股有限公司	最高限额 100,000,000.00 元	2015-04-28	债务履行届满之日起 2 年	否
合肥市工业投资控股有限公司	最高限额 500,000,000.00 元	2016-05-26	债务履行期限届满之日起 2 年	否
合肥市工业投资控股有限公司	最高限额 100,000,000.00 元	2016-06-30	债务履行届满之日起 2 年	否
合肥市工业投资控股有限公司	最高限额 160,000,000.00 元	2016-07-01	债务履行届满之日起 2 年	否
合肥兴泰金融控股(集团)有限公司	700,000,000.00 元	2020-12-09	中期票据到期之日起 2 年	否

2020 年度，公司向合肥市兴泰融资担保集团有限公司支付含税担保费 40.00 万元，向合肥国控建设融资担保有限公司支付含税担保费 55.86 万元。

(4) 关联方资金拆借

关联方	2019 年 12 月 31 日	本期新增（含利息）	本期归还（含利息）	2020 年 12 月 31 日
拆入				
合肥兴泰金融控股（集团）有限公司	740,000,000.00	342,386,831.61	311,645,164.95	770,741,666.66
合肥市工业投资控股有限公司	383,571,581.59	509,055.56	43,571,581.59	340,509,055.56
合肥市工业投资控股有限公司	43,954,247.20	19,798,674.65	56,363,122.73	7,389,799.12
关联方	2019 年 12 月 31 日	本期新增（含利息）	本期收到（含利息）	2020 年 12 月 31 日
拆出				
庐江和禄房地产开发有限公司	161,643,333.33	2,778,207.88	164,421,541.21	-

(5) 关键管理人员报酬

2020 年度、2019 年度实际支付关键管理人员报酬 500.52 万元、257.23 万元。

6. 关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	关联方	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	合肥市工业投资控股有限公司	322,203.81	16,110.19	92,328.71	4,616.44
其他应收款	庐江和禄房地产开发有限公司	-	-	161,643,333.33	8,082,166.67
其他应收款	合肥市产业投资控股(集团)有限公司	-	-	44,056.74	2,202.84
其他应收款	合肥市梅山饭店有限公司	54,756.66	2,900.33	45,641.84	2,282.09
其他应收款	合肥市工业投资控股有限公司	2,825,061.22	327,203.29	2,825,061.22	130,078.77
其他应收款	合肥国际内陆港发展有限公司	15,723.42	786.17	-	-

(2) 应付项目

项目名称	关联方	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
应付账款	合肥市地方铁路投资建设有限公司	74,105.80	133,513.39
预收款项	合肥国际内陆港发展有限公司	82,743.70	-
其他应付款	庐江和禄房地产开发有限公司	19,241,953.25	-
其他应付款	合肥兴泰金融控股（集团）有限公司	770,741,666.66	740,000,000.00
其他应付款	合肥市工业投资控股有限公司	7,389,799.12	43,954,247.20
其他应付款	合肥市产业投资控股(集团)有限公司	2,124.93	-
其他应付款	合肥韩江春酒店管理有限公司	12,876.00	-
其他应付款	合肥市梅山饭店有限公司	7,777.30	6,000.00
其他应付款	合肥创信资产管理有限公司	3,000.00	-
其他应付款	合肥市地方铁路投资建设有限公司	1,526.25	-
其他应付款	合肥国际内陆港发展有限公司	95,958.00	-
一年内到期的非流动负债	合肥市工业投资控股有限公司	132,197,633.33	-
其他非流动负债	合肥市工业投资控股有限公司	208,311,422.23	383,571,581.59

十、 承诺及或有事项

1. 重要承诺事项

截至2020年12月31日止，本公司无需要披露的重大承诺事项。

2. 或有事项

本公司部分商品房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2020年12月31日止，此项担保的金额为478,872.34万元。

除上述事项外，截至2020年12月31日止，本公司无其他需要披露的重大或有事项。

十一、 资产负债表日后事项

公司2021年4月20日召开的第六届董事会第六十八次会议和第六届监事会第四十二次会议审议通过了2020年度利润分配预案，拟以2020年12月31日的总股本803,291,894股为基数，向全体股东每10股派发现金股利1.00元（含税）。本预案尚需提交公司2020年度股东大会审议。

截至2021年4月20日止，本公司无其他需要披露的资产负债表日后事项。

十二、 其他重要事项

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

2020年11月9日，安徽四建控股集团有限公司以合肥城建蚌埠置业有限公司为被告向蚌埠市蚌山区人民法院提起诉讼，请求合肥城建蚌埠置业有限公司追加蚌埠琥珀新天地项目工程款 2,686.24 万元及利息。合肥城建蚌埠置业有限公司提起反诉，反诉请求逾期竣工违约金 609.43 万元及利息，逾期交房违约金损失 1,826.22 万元，金额总计 2,435.65 万元。截止 2021 年 4 月 20 日，该案正在审理中。

2. 湖南芷兰生态环境建设有限公司诉合肥新站工投工业科技有限公司建设工程施工合同纠纷和合肥新站工投工业科技有限公司反诉湖南芷兰生态环境建设有限公司案

湖南芷兰生态环境建设有限公司请求解除 2018 年 5 月 17 日签订的《合肥智慧产业园 A 地块二标段景观工程施工合同》，并向其支付已完工程量的工程款 1,258.28 万元，湖南芷兰生态环境建设有限公司已上诉。合肥新站工投工业科技有限公司反诉湖南芷兰生态环境建设有限公司承担延误工期的损失 75.84 万元。截止 2021 年 4 月 20 日，该案尚未结案。

除上述事项外，截至 2021 年 4 月 20 日止，本公司无其他需要披露的重要事项。

十三、 母公司财务报表主要项目注释

1. 其他应收款

(1) 分类列示

款项性质	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	221,450,304.84	158,517,562.03
合计	221,450,304.84	158,517,562.03

注：上表中的其他应收款是指扣除应收利息、应收股利后的其他应收款。

(2) 其他应收款

① 按账龄披露

账龄	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
1 年以内	221,486,976.86	165,988,876.19
1 至 2 年	6,295.00	110,287.99
2 至 3 年	-	273,265.07
3 至 4 年	122,118.00	179,450.00
4 至 5 年	126,610.00	200,000.00

账龄	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
5 年以上	452,840.00	295,542.42
小计	222,194,839.86	167,047,421.67
减：坏账准备	744,535.02	8,529,859.64
合计	221,450,304.84	158,517,562.03

②按款项性质分类情况

款项性质	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
内部往来	218,912,606.42	3,455,243.72
借款	-	161,643,333.33
保证金	966,904.78	669,382.42
备用金及其他	2,315,328.66	1,279,462.20
小计	222,194,839.86	167,047,421.67
减：坏账准备	744,535.02	8,529,859.64
合计	221,450,304.84	158,517,562.03

③按坏账计提方法分类披露

A. 截至 2020 年 12 月 31 日的坏账准备按三阶段模型计提如下：

阶段	账面余额	坏账准备	账面价值
第一阶段	222,194,839.86	744,535.02	221,450,304.84
合计	222,194,839.86	744,535.02	221,450,304.84

截至 2020 年 12 月 31 日，处于第一阶段的坏账准备：

类别	账面余额	未来 12 个月内的预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	
按组合计提坏账准备	222,194,839.86	0.34	744,535.02	221,450,304.84	
其中：组合 1	218,912,606.42	-	-	218,912,606.42	
组合 2	3,282,233.44	22.68	744,535.02	2,537,698.42	
合计	222,194,839.86	0.34	744,535.02	221,450,304.84	

A1.1 2020 年 12 月 31 日，按组合 1 计提坏账准备的其他应收款

账龄	2020 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	218,912,606.42	-	-
合计	218,912,606.42	-	-

A1.2 2020 年 12 月 31 日，按组合 2 计提坏账准备的其他应收款

账龄	2020 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	2,574,370.44	128,718.52	5.00
1 至 2 年	6,295.00	629.50	10.00
2 至 3 年	-	-	-
3 至 4 年	122,118.00	61,059.00	50.00
4 至 5 年	126,610.00	101,288.00	80.00
5 年以上	452,840.00	452,840.00	100.00
合计	3,282,233.44	744,535.02	22.68

B. 截至 2019 年 12 月 31 日的坏账准备按三阶段模型计提如下：

阶段	账面余额	坏账准备	账面价值
第一阶段	167,047,421.67	8,529,859.64	158,517,562.03
合计	167,047,421.67	8,529,859.64	158,517,562.03

截至 2019 年 12 月 31 日，处于第一阶段的坏账准备：

类别	账面余额	未来 12 个月内的预期信用损失率(%)	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	
按组合计提坏账准备	167,047,421.67	5.11	8,529,859.64	158,517,562.03	
其中：组合 1	3,455,243.72	-	-	3,455,243.72	
组合 2	163,592,177.95	5.21	8,529,859.64	155,062,318.31	
合计	167,047,421.67	5.11	8,529,859.64	158,517,562.03	

B1.1 2019 年 12 月 31 日，按组合 1 计提坏账准备的其他应收款

账龄	2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	3,455,243.72	-	-
合计	3,455,243.72	-	-

B1.2 2019 年 12 月 31 日，按组合 2 计提坏账准备的其他应收款

账龄	2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	162,533,632.47	8,126,681.62	5.00
1 至 2 年	110,287.99	11,028.80	10.00
2 至 3 年	273,265.07	54,653.01	20.00
3 年以上	674,992.42	337,496.21	50.00
合计	163,592,177.95	8,529,859.64	5.21

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

按组合计提坏账准备的确认标准及说明见附注三、10。

④坏账准备的变动情况

类别	2019 年 12 月 31 日	本期变动金额			2020 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	转销或核销	
其他应收款坏账准备	8,529,859.64	-	7,785,324.62	-	744,535.02
合计	8,529,859.64	-	7,785,324.62	-	744,535.02

⑤本期无实际核销的其他应收款情况

⑥于 2020 年 12 月 31 日，按欠款方归集的余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	2020 年 12 月 31 日余额	账龄	占其他应收款余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
合肥工投工业科技发展有限公司	往来款	196,187,293.65	1 年以内	88.30	-
合肥城建东庐置业有限公司	往来款	19,272,369.05	1 年以内	8.67	-
安徽琥珀房屋租赁有限公司	往来款	1,997,700.00	1 年以内	0.90	-
合肥市同创建设工程有限公司	其他	1,674,382.83	1 年以内	0.75	83,719.14
安徽琥珀物业服务有限公司	往来款	1,455,243.72	1 年以内	0.65	-
合计		220,586,989.25		99.27	83,719.14

2. 长期股权投资

(1) 长期股权投资账面价值

项目	2020 年 12 月 31 日			2019 年 12 月 31 日		
	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	2,095,004,510.83	-	2,095,004,510.83	712,720,886.80	-	712,720,886.80
对联营、合营企业投资	406,416,979.38	-	406,416,979.38	112,437,421.44	-	112,437,421.44
合计	2,501,421,490.21	-	2,501,421,490.21	825,158,308.24	-	825,158,308.24

(2) 对子公司投资

被投资单位	2019 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2020 年 12 月 31 日	本期计提减值准备	减值准备期末余额
-------	------------------	------	------	------------------	----------	----------

合肥城建蚌埠置业有限公司	180,000,000.00	-	-	180,000,000.00	-	-
合肥城建巢湖置业有限公司	67,958,300.00	-	-	67,958,300.00	-	-
合肥城建广德置业有限公司	60,000,000.00	-	-	60,000,000.00	-	-
宣城新天地置业有限公司	67,000,000.00	-	-	67,000,000.00	-	-
合肥城建琥珀置业有限公司	60,000,000.00	-	-	60,000,000.00	-	-
安徽琥珀物业服务有限公司	12,000,000.00	-	-	12,000,000.00	-	-
合肥城建东庐置业有限公司	100,000,000.00	-	-	100,000,000.00	-	-
三亚丰乐实业有限公司	161,762,586.80		-	161,762,586.80	-	-
合肥琥珀扬子资产管理有限公司	2,000,000.00	-	-	2,000,000.00	-	-
安徽琥珀房屋租赁有限公司	2,000,000.00	3,000,000.00	-	5,000,000.00	-	-
合肥工投工业科技发展有限公司	-	1,379,283,624.03	-	1,379,283,624.03	-	-
合计	712,720,886.80	1,382,283,624.03	-	2,095,004,510.83	-	-

(3) 对联营、合营企业投资

投资单位	2019 年 12 月 31 日	本期增减变动				
		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
庐江和禄房地产开发 有限公司	112,437,421.44	-	-	-2,465,554.26	-	-
合肥华兴空港投资 有限公司	-	300,000,000.00	-	-3,554,887.80	-	-
合计	112,437,421.44	300,000,000.00	-	-6,020,442.06	-	-

(继上表)

投资单位	本期增减变动			2020 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日减值准备 余额
	宣告发放现金 股利或利润	计提减值准 备	其他		
庐江和禄房地产开发有 限公司	-	-	-	109,971,867.18	-
合肥华兴空港投资有限 公司	-	-	-	296,445,112.20	-
合计	-	-	-	406,416,979.38	-

3. 营业收入和营业成本

(1) 营业收入、营业成本

项目	2020 年度		2019 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,898,777,620.35	1,640,016,700.86	97,823,809.75	44,485,559.14
其他业务	7,112,494.36	330,744.37	18,876,495.95	694,518.00

合计	1,905,890,114.71	1,640,347,445.23	116,700,305.70	45,180,077.14
----	------------------	------------------	----------------	---------------

(2) 主营业务（分行业）

行业名称	2020 年度		2019 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产开发	1,898,777,620.35	1,640,016,700.86	97,823,809.75	44,485,559.14
合计	1,898,777,620.35	1,640,016,700.86	97,823,809.75	44,485,559.14

4. 投资收益

项目	2020 年度	2019 年度
成本法核算的长期股权投资收益	461,600,000.00	-
权益法核算的长期股权投资收益	-6,020,442.06	-262,578.56
合计	455,579,557.94	-262,578.56

十四、 补充资料

1. 当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	137,520.71	—
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	-	—
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	15,770,598.41	—
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	5,241,236.58	—
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	—
非货币性资产交换损益	-	—
委托他人投资或管理资产的损益	-	—
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-	—
债务重组损益	-	—
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-	—
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-	—
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-6,287,144.20	—
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	—
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	827,672.71	—

单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	-	—
对外委托贷款取得的损益	-	—
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	—
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-	—
受托经营取得的托管费收入	-	—
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,829,039.33	—
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	—
所得税影响额	-3,594,498.27	—
少数股东权益影响额	-2,366,972.84	—
合计	6,899,373.77	—

2. 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	17.39	1.0393	1.0393
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	17.23	1.0300	1.0300

公司名称：合肥城建发展股份有限公司

法定代表人：王晓毅

主管会计工作负责人：徐鸿

会计机构负责人：徐鸿

日期：2021 年 4 月 20 日