

# 合肥城建发展股份有限公司

## 2017 年年度报告

2018010

2018 年 03 月

## 第一节 重要提示、目录和释义

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

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

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号—上市公司从事房地产业务》的披露要求

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

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 320100000 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.00 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

## 目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	5
第二节 公司简介和主要财务指标.....	9
第三节 公司业务概要.....	11
第四节 经营情况讨论与分析.....	25
第五节 重要事项.....	33
第六节 股份变动及股东情况.....	38
第七节 优先股相关情况.....	38
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	39
第九节 公司治理.....	45
第十节 公司债券相关情况.....	51
第十一节 财务报告.....	52
第十二节 备查文件目录.....	158

## 释义

释义项	指	释义内容
公司、本公司、合肥城建	指	合肥城建发展股份有限公司
蚌埠置业	指	合肥城建蚌埠置业有限公司
巢湖置业	指	合肥城建巢湖置业有限公司
广德置业	指	合肥城建广德置业有限公司
宣城新天地	指	宣城新天地置业有限公司
琥珀置业	指	合肥城建琥珀置业有限公司
东庐置业	指	合肥城建东庐置业有限公司
琥珀物业	指	安徽琥珀物业服务有限公司
三亚丰乐	指	三亚丰乐实业有限公司
琥珀扬子	指	合肥琥珀扬子资产管理有限公司
报告期	指	2017 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日
会计师	指	华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司信息

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

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	田峰	
联系地址	安徽省合肥市蜀山区潜山路 100 号琥珀五环国际 A 座 11 层	
电话	0551-62661906	
传真	0551-62661906	
电子信箱	hucdtf@sina.com	

### 三、信息披露及备置地点

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

#### 四、注册变更情况

组织机构代码	913401007139651607
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	无变更
历次控股股东的变更情况（如有）	公司于 2015 年 3 月 6 日披露了《关于国有股份无偿划转的提示性公告》，根据合肥市国资国企改革的整体部署，对合肥市国有资本营运机构进行调整，拟将合肥市国有资产控股有限公司持有的本公司 185,316,118 股（占总股本的 57.89%）国有股份无偿划转给合肥兴泰控股集团有限公司。公司已于 2015 年 12 月 24 日和 2016 年 3 月 1 日分别披露了《关于国有股份无偿划转事项获得国务院国资委批复的提示性公告》（公告编号：2015047）、《关于国有股权无偿划转获得中国证监会豁免要约收购义务的公告》（公告编号：2016008），有关具体情况请参见巨潮资讯网等公司指定披露媒体。公司于 2016 年 3 月 21 日收到《中国证券登记结算有限责任公司持股 5%以上股东每日持股变化名单》，获悉该国有股权无偿划转事项的股权过户登记手续已办理完成，过户日期为 2016 年 3 月 18 日。

#### 五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	安徽省合肥市马鞍山南路世纪阳光大厦 19-21 层
签字会计师姓名	王静、王旭、王玮

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用  不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用  不适用

#### 六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

	2017 年	2016 年	本年比上年增减	2015 年
营业收入（元）	2,751,919,267.27	2,626,748,505.32	4.77%	1,881,123,498.95
归属于上市公司股东的净利润（元）	132,765,595.48	108,759,367.48	22.07%	91,519,553.63
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	131,979,836.62	103,343,057.08	27.71%	91,774,496.83
经营活动产生的现金流量净额（元）	-42,157,044.57	-376,942,313.46	88.82%	484,129,347.13
基本每股收益（元/股）	0.410	0.340	20.59%	0.2900

稀释每股收益（元/股）	0.410	0.340	20.59%	0.2900
加权平均净资产收益率	7.87%	6.83%	1.04%	6.02%
	2017 年末	2016 年末	本年末比上年末增减	2015 年末
总资产（元）	11,568,001,713.33	9,780,585,847.29	18.28%	6,697,361,942.61
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,743,219,862.96	1,642,464,267.48	6.13%	1,549,709,900.00

## 七、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用  不适用

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

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

适用  不适用

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

## 八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	861,200,078.80	235,948,626.35	242,415,761.90	1,412,354,800.22
归属于上市公司股东的净利润	42,858,481.47	-12,034,323.01	-8,829,585.92	110,771,022.94
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	42,542,415.22	-12,092,072.39	-8,873,354.29	110,402,848.08
经营活动产生的现金流量净额	-1,445,061,780.51	571,903,714.72	421,784,267.13	409,216,754.09

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是  否

## 九、非经常性损益项目及金额

适用  不适用

单位：元

项目	2017 年金额	2016 年金额	2015 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	38,388.14		-3,487.86	
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	305,000.00	7,278,475.00		

受的政府补助除外)				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	720,631.85	29,282.14	36,159.41	
其他符合非经常性损益定义的损益项目			-372,599.37	
减：所得税影响额	266,005.00	1,783,033.89	-84,981.96	
少数股东权益影响额（税后）	12,256.13	108,412.85	-2.66	
合计	785,758.86	5,416,310.40	-254,943.20	--

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

适用  不适用

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

## 第三节 公司业务概要

### 一、报告期内公司从事的主要业务

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

报告期内，公司主营业务为房地产开发。公司成立三十多年来，专注于住宅地产、商业地产及写字楼的开发建设，项目辐射安徽合肥、巢湖、肥东、肥西、蚌埠、宣城、广德、海南三亚等地。

报告期内，公司合肥在建项目五个（合肥琥珀蜀熙府、合肥琥珀华府、肥西琥珀御宾府、肥东琥珀名郡、肥东琥珀庄园），蚌埠在建项目一个（蚌埠琥珀新天地），宣城在建项目一个（宣城琥珀新天地），巢湖在建项目一个（巢湖琥珀新天地），海南三亚在建项目一个（三亚琥珀假日天地）。

报告期内，公司主要营业收入来自于合肥琥珀瑞安家园、肥东琥珀名郡、巢湖琥珀新天地、宣城琥珀新天地。

### 二、主要资产重大变化情况

#### 1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
股权资产	无
固定资产	无
无形资产	无
在建工程	无

#### 2、主要境外资产情况

适用  不适用

### 三、核心竞争力分析

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

## 1、区域内品牌优势明显。

合肥城建发展股份有限公司是安徽省第一家房地产上市公司，是安徽省最早具有国家壹级开发资质和AAA级信用评价等级的房地产企业。公司成立三十多年来，专注于住宅地产、商业地产及写字楼的开发建设，项目辐射安徽合肥、巢湖、肥东、肥西、蚌埠、宣城、广德、海南三亚等地。公司开发的产品曾荣获住建部颁发的鲁班奖、广厦奖、国家康居住宅示范工程等多项国家级殊荣，是中国房地产上市公司综合实力百强、中国房地产开发企业200强、中国房地产开发企业运营效率10强和首届中国责任地产百强企业。目前，合肥城建旗下的“琥珀”品牌，开发建设了琥珀名城、琥珀新天地、琥珀五环城、琥珀花园、琥珀名郡、琥珀庄园等一系列楼盘，特别是近年通过提升建筑品质打造的琥珀府系产品更加增强了“琥珀”品牌美誉度。

## 2、管理团队经验丰富结构合理。

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

## 第四节 经营情况讨论与分析

### 一、概述

#### 报告期内市场总体状况和公司经营情况分析

2017年，世界经济迎来逐步向好局面。全球经济增速和增长预期提升，发达经济体经济增长势头良好，新兴市场和发展中经济体增速企稳回升。国民经济稳中向好、好于预期，经济活力、动力和潜力不断释放，稳定性、协调性和可持续性明显增强，实现了平稳健康发展。

报告期是历史上房地产调控政策出台最密集的年份。从3月北京楼市收紧政策密集出台以来，调控路线沿袭一线城市、一线城市周边热点城市、三四线城市传递。为防止楼市进一步升温，一方面，二线城市开始密集调控，并将限售作为本次政策的核心聚焦点；另一方面，部分市场相对较热的三、四线城市也开始新一波的调控。10月，党的十九大报告提出，“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居”，再次为房地产市场确立主基调。从未来趋势来看，长效机制会加速推进，其中住房租赁市场和房地产税是重中之重。

报告期内，全国房地产开发投资增速继续回升。2017年，全国房地产开发完成投资109,799亿元，比上年增长7.0%，增速比上年加快0.1个百分点，其中住宅投资增长9.4%。房屋新开工面积178,654万平方米，增长7.0%，其中住宅新开工面积增长10.5%。全国商品房销售面积169,408万平方米，增长7.7%，其中住宅销售面积增长5.3%。全国商品房销售额133,701亿元，增长13.7%，其中住宅销售额增长11.3%。房地产开发企业土地购置面积25,508万平方米，增长15.8%。12

月末，全国商品房待售面积58,923万平方米，比上年末下降15.3%。全年房地产开发企业到位资金156,053亿元，增长8.2%。

报告期内，安徽省房地产市场总体保持平稳运行态势，房地产开发投资增长较快，投资额达5,612.5亿元，增长21.9%，比上年提高17.9个百分点。其中住宅投资4,007亿元，增长30.5%，比上年提高22.8个百分点。商品房销售回落较大，是安徽省去年房地产市场的新特点。2017年，全省商品房销售面积9,200.7万平方米，增长8.2%，增速比上年回落29.5个百分点。全省商品房销售额5,865.8亿元，增长16.5%，增速比上年回落32.9个百分点。与此同时，商品房新开工面积扩大，商品房库存有所下降。2017年，全省房地产开发施工面积39,169.2万平方米，增长9.9%，增速比上年提高5.8个百分点。12月末，全省商品房待售面积2,021.3万平方米，比上年下降15.8%。此外，房企资金保障较好。2017年，全省房地产开发企业到位资金7,637亿元，增长23%。

报告期内合肥楼市进入冷静期，量缩价稳。据中国指数研究院统计，2017年，合肥市区宅地成交45宗，规划建筑面积629.8万方，同比回落4.21%。从2016年11月实行土地限拍以及“限房价、限地价”，到2017年5月取消土拍限购，再加上地块出让的限制条件增加，拿地企业趋于冷静，合肥市区宅地成交规模平稳下跌。2017年，住宅用地的平均楼面价为7,887元/平方米，是近5年来的首次回落。一方面是“限地价”的影响，楼面价难以突破前期成交最高价；另一方面是因为合肥市为了加强人才聚集力开始推进人才公寓建设，2017年出让7宗人才公寓用地，建设用地面积共计24.3万方，基本以底价成交，拉低了全年楼面价。

2017年，合肥市区商品住宅成交19,933套，成交面积215.89万方，同比下降75.60%，商品住宅市场迅速降温。传统旺季并没有成为2017年增长点，限购、

限贷、利率上浮的调控政策将不少潜在购房者拒之门外，项目客群力量被削弱，同时政府限价导致部分项目入市困难，从而供给房源缩减，再加上网签分级备案制度的实行，使得合肥楼市逐渐回归理性状态。2017年，合肥市区的商品住宅平均成交价格为14,249元/平方米，相比2016年的上涨幅度有所减缓。从月度成交价格趋势来看，基本控制在13000-15000元/平方米左右，即2016年第四季度成交价格范围内。值得注意的是，合肥商品住宅以刚性需求为主，90-110方面积段的户型以40%的占有率引导市场主流，且相比2016年提高6个百分点，110-150方首改和改善型房源的成交比例也提升至31%，而小面积户型占比出现下滑。

报告期内，公司项目所在地合肥市肥东县、肥西县、瑶海区、蜀山区情况如下：据统计，从各区销量来看，蜀山区1,476套、瑶海区1,421套分列合肥市九区中的第五、第六位。2017年，合肥三县（肥西县、肥东县、长丰县）共成交商品住宅20,707套，成交面积207.65万 $m^2$ ，成交面积同比跌63.52%。其中，肥西县的供应和成交量均是最多的，供销量分别为95.63万 $m^2$ 、93.86万 $m^2$ 。2017年，三县住宅成交均价为10,560.6元/ $m^2$ 。2017年，三县商品住宅供应面积209.16万 $m^2$ ，供销比1.01，市场整体供需均衡。

报告期内，除合肥市以外，公司现售项目所在地——蚌埠市、宣城市，销量较好。据数据统计，2017年全年蚌埠市区土地成交总金额71.398亿元，同比上涨64.13%，土地成交均价约314.73万元/亩，同比上涨100.4%；楼面价最高达6,457.67元/ $m^2$ ，溢价率最高达144%。据蚌埠房天下数据显示，2017年蚌埠商品房共计签约32,115套，同比2016年（16860套）上涨90.48%；其中住宅共计签约24,607套，同比2016年（14074套）上涨74.84%；签约面积为3,234,359.43 $m^2$ ，同比2016年（1,727,772.12  $m^2$ ）上涨87.20%。均呈上涨趋势，并且涨幅较大，2017

年蚌埠楼市整体销售非常可观。2017年的蚌埠楼市可谓是一鸣惊人，蚌埠作为三线城市，房价一直以来都是比较稳定，但从16年下半年开始，蚌埠房价开始大幅度上涨，2017年蚌埠市区房价普遍均价超过7000元，部分热门区域房价更是突破万元。从安徽本省来看，同比去年涨幅最高的是蚌埠，达到了17%。

2017年宣城土地市场累计成交（住宅、商业、市场）11宗地块，累计1,204亩，总成交金额约为30.72亿元，成交金额创宣城历年新高；整体单价约为250万/亩。整体单价创宣城历年新高。2017年，市区商品房交易量总体保持高位。1-12月，市区全部新建商品房累计登记销售221万m<sup>2</sup>，纯商品住房15,232套、167万m<sup>2</sup>，同比分别增长45%、33%和39%。2017年宣城楼市受到去库存、棚户区改造、大牌房企的纷纷到来、其他城市的“溢出效应”等因素影响,使得宣城楼市活跃起来。1-12月，市区新建纯商品住房成交均价5951元/m<sup>2</sup>，同比增长20%。

数据显示，目前我省地级以上城市住房市场的共性特点是：房价总体呈上行趋势，购房需求旺盛，房源供应偏紧，卖方市场氛围较浓。2016年以前，除省会合肥外我省其他地市商品住房去库存压力较大。2016年以来，在一系列去库存房地产优惠政策推动下，前几年房地产市场调控阶段受抑制的购房需求，包括改善性购房需求集中释放。加之棚改货币化安置的全面推行，也导致需求增加,房地产市场库存消化较快。目前，热点城市合肥、芜湖等地出现商品住房阶段性供应不足，新商品住房上市量供应紧张（主要是不少楼盘报价高，限价因素影响无法通过备案）。受城市居民购房的刚性需求和改善性需求影响，以及一定的投资炒作等市场行为，多地楼市“一房难求”，开盘就售罄、“日光盘”、甚至“时光盘”现象时有发生。大多数城市新建商品住宅价格同环比均不同程度上涨。在当前限购、限售、限贷调控力度不断加大的大政策环境下，多数房地产

企业对房价的市场预期看涨（小幅）或看平，认为不会再出现以往大幅攀升的暴涨行情。

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号—上市公司从事房地产业务》的披露要求

### 1、公司2017年度房地产项目汇总表

房地产基础情况					房地产开发情况			房地产储备情况	
序号	项目名称	位置	项目状态	项目权益	项目占地面积 (万㎡)	地上计容建筑面积 (万㎡)	累计竣工面积 (万㎡)	2017年新增待开发土地面积 (万㎡)	累计持有待开发土地面积 (万㎡)
1	合肥琥珀名城(和园)	合肥瑶海区	竣工	100%	13.34	23.43	31.42	/	/
2	合肥琥珀玉环城	合肥政务区	竣工	100%	12.88	45.09	56.83	/	/
3	合肥明珠家园	合肥经济技术开发区	竣工	100%	8.63	24.18	28.11	/	/
4	肥东琥珀名都	肥东县东关新市镇	在建	65%	15.99	39.97	13.36	/	/
5	肥东琥珀庄园	肥东县店埠镇	在建	100%	7.00	14.00	/	/	/
6	蚌埠琥珀新天地	蚌埠经济开发区	在建	100%	22.72	49.99	32.51	/	/
7	广德琥珀新天地	广德县新城区	竣工	100%	6.53	14.84	17.83	/	/
8	宣城琥珀新天地	宣城经济技术开发区	在建	100%	7.92	23.40	12.99	/	/
9	巢湖琥珀新天地	巢湖田家圩余墩大道与华阳路交汇处	在建	80%	10.31	25.78	13.89	/	/
10	三望琥珀假日天地	三望市工业园路	在建	51%	6.30	10.71	/	/	6.30
11	琥珀御筑府	肥西县上派镇天露路以南、汲河路以东	在建	100%	12.15	26.72	/	/	7.15
12	琥珀东华府	瑶海区半塔路以西、丽水路以北	在建	100%	8.09	20.20	/	/	10.40
13	琥珀蜀熙府	庐江大道以北、蜀山路以东	在建	100%	5.36	17.72	/	/	/
合计					137.22	336.03	206.94	0.00	23.85

### 2、公司2017年度营销汇总表

序号	项目名称	业态	累计推盘 (万 <sup>㎡</sup> )	累计销售 (万 <sup>㎡</sup> )	库存 (万 <sup>㎡</sup> )
1	合肥琥珀名城 (和园)	住宅	25.50	25.50	0.00
		商业	1.62	1.55	0.07
2	合肥琥珀五环城	住宅	34.41	34.41	0.01
		商业	9.88	7.48	2.40
3	合肥瑞安家园	住宅	22.64	22.61	0.03
		商业	0.73	0.04	0.69
4	肥东琥珀名郡	住宅	10.08	6.52	3.56
		商业	0.98	0.54	0.44
5	肥东琥珀庄园	住宅	13.40	13.11	0.29
		商业	0.28	0.28	0.00
6	蚌埠琥珀新天地	住宅	38.00	35.42	2.58
		商业	2.90	2.05	0.85
7	广德琥珀新天地	住宅	9.55	9.55	0.00
		商业	5.69	5.07	0.62
8	宣城琥珀新天地	住宅	8.07	7.27	0.80
		商业	0.15	0.15	0.00
9	巢湖琥珀新天地	住宅	24.02	24.01	0.01
		商业	/	/	1.46
10	三亚琥珀假日天地	住宅	/	/	/
		商业	/	/	/
11	琥珀御宾府	住宅	/	/	/
		商业	/	/	/
12	琥珀东华府	住宅	/	/	/
		商业	/	/	/
13	琥珀蜀熙府	住宅	1.47	0.61	0.86
		商业	/	/	/
<b>合计</b>			<b>209.37</b>	<b>196.17</b>	<b>14.67</b>

### 3、融资情况

序号	融资类别	授信金额 (万元)	融资余额 (万元)	融资成本区间	期限结构
1	银行贷款	500,000	361,500	4.75%-5.90%	中长期
合计		500,000	361,500		

## 二、主营业务分析

### 1、概述

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

### 2、收入与成本

#### (1) 营业收入构成

单位：元

	2017 年		2016 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	2,751,919,267.27	100%	2,626,748,505.32	100%	4.77%
分行业					
房地产业	2,744,088,185.87	99.72%	2,622,157,925.51	99.83%	4.65%
其他	7,831,081.40	0.28%	4,590,579.81	0.17%	70.59%
分产品					
房地产销售	2,744,088,185.87	99.72%	2,622,157,925.51	99.83%	4.65%
其他	7,831,081.40	0.28%	4,590,579.81	0.17%	70.59%
分地区					
安徽省内	2,751,919,267.27	100.00%	2,626,748,505.32	100.00%	4.77%

#### (2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

√ 适用 □ 不适用

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产业	2,744,088,185.87	2,010,692,068.12	26.73%	4.65%	-7.03%	9.21%
分产品						
房地产销售	2,744,088,185.87	2,010,692,068.12	26.73%	4.65%	-7.03%	9.21%
分地区						
安徽省内	2,744,088,185.87	2,010,692,068.12	26.73%	4.65%	-7.03%	9.21%

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

适用  不适用

### (3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

是  否

行业分类	项目	单位	2017 年	2016 年	同比增减
房地产业	销售量	万平方米	42.88	61.53	-30.31%
	生产量	万平方米	47.68	49.22	-3.13%
	库存量	万平方米	14.67	9.87	48.63%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用  不适用

由于受房地产宏观政策的调控，报告期内销售量有所下降，库存量有所上升。

### (4) 公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

适用  不适用

### (5) 营业成本构成

行业分类

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2017 年		2016 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产业	房地产销售	2,010,692,068.12	99.98%	2,162,676,937.80	100.00%	-7.03%

说明

### (6) 报告期内合并范围是否发生变动

是  否

### (7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用  不适用

### (8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	142,803,401.94
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	5.19%

前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%
--------------------------	-------

## 公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	客户一	57,776,259.04	2.10%
2	客户二	50,476,190.48	1.83%
3	客户三	21,954,013.33	0.80%
4	客户四	8,196,500.95	0.30%
5	客户五	4,400,438.14	0.16%
合计	--	142,803,401.94	5.19%

## 主要客户其他情况说明

适用  不适用

## 公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	515,024,735.02
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	39.12%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

## 公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	供应商一	149,419,397.19	11.35%
2	供应商二	107,791,501.70	8.19%
3	供应商三	89,782,058.23	6.82%
4	供应商四	87,384,350.96	6.64%
5	供应商五	80,647,426.94	6.13%
合计	--	515,024,735.02	39.12%

## 主要供应商其他情况说明

适用  不适用

### 3、费用

单位：元

	2017 年	2016 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	56,861,245.95	63,473,411.11	-10.42%	
管理费用	52,198,227.48	50,101,506.39	4.18%	
财务费用	195,673,479.80	49,763,529.31	293.21%	主要系本期非项目借款增加，利息费用相应增加所致。

#### 4、研发投入

适用  不适用

#### 5、现金流

单位：元

项目	2017 年	2016 年	同比增减
经营活动现金流入小计	3,399,703,417.75	4,403,042,507.60	-22.79%
经营活动现金流出小计	3,441,860,462.32	4,779,984,821.06	-27.99%
经营活动产生的现金流量净额	-42,157,044.57	-376,942,313.46	88.82%
投资活动现金流入小计	13,614,275.14	8,056,913.00	68.98%
投资活动现金流出小计	4,905,756.88	762,173.43	543.65%
投资活动产生的现金流量净额	8,708,518.26	7,294,739.57	19.38%
筹资活动现金流入小计	2,475,000,000.00	3,190,000,000.00	-22.41%
筹资活动现金流出小计	1,631,541,324.19	2,189,476,699.03	-25.48%
筹资活动产生的现金流量净额	843,458,675.81	1,000,523,300.97	-15.70%
现金及现金等价物净增加额	810,010,149.50	630,875,727.08	28.39%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

适用  不适用

经营活动产生的现金流量净额比上年增长88.82%，主要系本期支付土地款较上年同期减少所致；投资活动现金流入小计比上年增长68.98%，主要系本期收到银行利息收入增加所致；投资活动现金流出小计比上年增长543.65%，主要系购置资产增加所致。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用  不适用

主要系报告期支付土地款所致。

### 三、非主营业务分析

适用  不适用

### 四、资产及负债状况分析

#### 1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2017 年末	2016 年末	比重增减	重大变动说明
--	---------	---------	------	--------

	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	2,551,794,730.37	22.06%	1,724,880,696.67	17.64%	4.42%	
应收账款	1,235,000.00	0.01%			0.01%	
存货	7,074,277,442.16	61.15%	4,333,257,328.93	44.30%	16.85%	
固定资产	66,940,387.66	0.58%	65,247,713.71	0.67%	-0.09%	
短期借款			150,000,000.00	1.53%	-1.53%	
长期借款	1,715,000,000.00	14.83%	2,173,000,000.00	22.22%	-7.39%	

## 2、以公允价值计量的资产和负债

适用  不适用

## 3、截至报告期末的资产权利受限情况

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	71,265,863.30	保证金存款
存货	4,173,428,062.89	贷款抵押
合计	4,244,693,926.19	—

## 五、投资状况分析

### 1、总体情况

适用  不适用

### 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用  不适用

### 3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用  不适用

### 4、以公允价值计量的金融资产

适用  不适用

## 5、募集资金使用情况

适用  不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

## 六、重大资产和股权出售

### 1、出售重大资产情况

适用  不适用

公司报告期未出售重大资产。

### 2、出售重大股权情况

适用  不适用

## 七、主要控股参股公司分析

适用  不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10% 以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
合肥城建蚌埠置业有限公司	子公司	房地产开发；商品房销售、售后服务等	100000000	828,714,975.48	251,500,850.93	173,236,244.94	37,216,411.89	27,877,237.52
合肥城建巢湖置业有限公司	子公司	房地产开发；商品房销售、售后服务等	80000000	1,041,114,210.53	129,277,978.07	384,948,381.86	84,848,712.66	65,390,757.26
合肥城建广德置业有限公司	子公司	房地产开发；商品房销售、售后服务等	60000000	104,057,055.76	72,877,996.95	153,249,595.17	38,347,629.06	28,766,321.31
宣城新天地置业有限公司	子公司	房地产开发；商品房销售、售后服务等	60000000	443,825,875.62	104,679,748.35	504,397,982.37	76,768,594.10	57,721,520.76
合肥城建琥珀置业有限公司	子公司	房地产开发；商品房销售、售后服务等	60000000	431,325,355.95	145,893,891.70	925,154,640.80	179,894,022.31	138,977,561.82

合肥城建东庐置业有限公司	子公司	房地产开发；商品房销售、售后服务等	153850000	1,940,000,435.14	196,805,452.77	485,632,679.13	88,782,415.02	66,611,791.46
--------------	-----	-------------------	-----------	------------------	----------------	----------------	---------------	---------------

报告期内取得和处置子公司的情况

适用  不适用

主要控股参股公司情况说明

1、合肥城建蚌埠置业有限公司，主要从事蚌埠市琥珀新天地项目的开发运营，注册资本10,000万元，公司持有其100%的股份，法定代表人：王晓毅，经营范围：房地产开发；一般经营项目：商品房销售、租赁、售后服务；城市基础设施及公用设施项目开发和经营；建材产品开发、生产、销售；工业、民用建筑技术咨询；室内装饰。截止2017年12月31日，资产总额为82,871.50万元，净资产为25,150.09万元；2017年1月至12月营业收入为17,323.62万元，净利润为2,787.72万元。

2、合肥城建巢湖置业有限公司，主要从事巢湖市琥珀新天地项目的开发运营，注册资本8,000万元，公司持有其80%的股份，法定代表人：王晓毅，经营范围：房地产开发；一般经营项目：商品房销售、租赁、售后服务；城市基础设施及公用设施项目开发和经营；工业民用建筑技术咨询；室内装饰。截止2017年12月31日，资产总额为104,111.42万元，净资产为12,927.80万元；2017年1月至12月营业收入为38,494.84万元，净利润为6,539.08万元。

3、合肥城建广德置业有限公司，主要从事广德县琥珀新天地项目的开发运营。注册资本6,000万元，公司持有其100%的股份，法定代表人：王晓毅，经营范围：房地产开发，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；建材产品销售；工业、民用建筑技术咨询；室内装饰。截止2017年12月31日，资产总额为10,405.71万元，净资产为7,287.80万元；2017年1月至12月营业收入为15,324.96万元，净利润为2,876.63万元。

4、宣城新天地置业有限公司，主要从事宣城市琥珀新天地项目的开发运营，注册资本6,000万元，公司持有其100%的股份，法定代表人：王晓毅，经营范围：房地产开发及商品房销售、租赁。截止2017年12月31日，资产总额为44,382.59万元，净资产为10,467.97万元；2017年1月至12月营业收入为50,439.80万元，净利润为5,772.15万元。

5、合肥城建琥珀置业有限公司，主要从事合肥市琥珀瑞安家园项目的开发运营，注册资本6,000万元，公司持有其100%的股份，法定代表人：王晓毅，经营范围：房地产开发；商品房销售、租赁及售后服务；城市基础设施及公用设施项目开发；工业、民用建筑技术咨询；室内装饰；建材批发及零售。截止2017年12月31日，资产总额为43,132.54万元，净资产为14,589.39万元；2017年1月至12月营业收入为92,515.46万元，净利润为13,897.76万元。

6、合肥城建东庐置业有限公司，主要从事合肥市肥东县琥珀名郡项目的开发运营，注册资本15,385万元，公司持有其65%的股份，法定代表人：王晓毅，经营范围：房地产开发及商品房销售、租赁及售后服务；城市基础设施及公用设施项目开发和经营；工业、民用建筑技术咨询；室内装饰施工。截止2017年12月31日，资产总额为194,000.04万元，净资产为19,680.55万元；2017年1月至12月营业收入为48,563.27万元，净利润为6,661.18万元。

## 八、公司控制的结构化主体情况

适用  不适用

## 九、公司未来发展的展望

2018年，公司在做好回笼资金工作的同时，将围绕“三个提升”积极推进相关工作。一是将通过加强内部管理，优化流程，制定标准，通过加大绩效考核力度，发挥薪酬激励作用，通过加快人才培养三管齐下来大力推进企业运营管理水平提升。二是将采取主动加大检查频次等有效措施扎实推进工程建设管理水平提升。三是通过加大投入，充分利用新时代媒体，善于把握热点、节奏与时机，以合适的切入点巧妙包装宣传等方式加快推进企业品牌提升。

## 十、接待调研、沟通、采访等活动

### 1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用  不适用

公司报告期内未发生接待调研、沟通、采访等活动。

## 第五节 重要事项

### 一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用  不适用

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

2015年4月29日，公司召开2014年年度股东大会，审议通过了《2014年年度利润分配方案》，具体为：以2014年12月31日的总股本320,100,000股为基数，向全体股东每10股派发现金股利1.00元（含税），除上述现金分红外，本次分配不送红股，不以资本公积金转增股本。

2016年4月29日，公司召开2015年年度股东大会，审议通过了《2015年年度利润分配方案》，具体为：以2015年12月31日的总股本320,100,000股为基数，向全体股东每10股派发现金股利0.50元（含税），除上述现金分红外，本次分配不送红股，不以资本公积金转增股本。

2017年5月26日，公司召开2016年年度股东大会，审议通过了《2016年年度利润分配方案》，具体为：以2016年12月31日的总股本320,100,000股为基数，向全体股东每10股派发现金股利1.00元（含税），除上述现金分红外，本次分配不送红股，不以资本公积金转增股本。

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率	以其他方式现金分红的金额	以其他方式现金分红的比例
2017年	32,010,000.00	132,765,595.48	24.11%		
2016年	32,010,000.00	108,759,367.48	29.43%		
2015年	16,005,000.00	91,519,553.63	17.49%		

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

适用  不适用

### 二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

适用  不适用

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	1.00
每 10 股转增数（股）	0
分配预案的股本基数（股）	320,100,000
现金分红总额（元）（含税）	

	32,010,000
可分配利润（元）	581,371,072.88
现金分红占利润分配总额的比例	100%
本次现金分红情况	
公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
经华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司 2017 年度实现净利润 41,075,085.70 元（母公司数，合并报表归属于母公司所有者的净利润 132,765,595.48 元），加年初未分配利润 580,521,004.32 元，减去 2017 年度提取法定盈余公积金 4,107,508.57 元，提取任意盈余公积金 4,107,508.57 元，减去 2017 年支付 2016 年度的现金股利 32,010,000.00 元，2017 年末可供分配的利润 581,371,072.88 元。公司拟以 2017 年 12 月 31 日的总股本 320,100,000 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 1.00 元（含税）。除上述现金分红外，本次分配公司不送红股，不以资本公积金转增股本。2017 年度利润分配预案与公司业绩成长性相匹配，符合《公司法》、《证券法》、《公司章程》和《首次公开发行股票招股说明书》中对于利润分配政策的相关规定，利润分配预案具备合法性、合规性、合理性。	

### 三、承诺事项履行情况

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

√ 适用 □ 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺						
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	合肥兴泰金融控股(集团)有限公司		国有股份无偿划转的合肥城建股份，自本次划转完成股权登记之日起十二个月内不向兴泰控股控制的其他企业之外的主体转让。	2016 年 03 月 18 日	12 个月	履行完毕
	合肥兴泰金融控股(集团)有限公司		避免同业竞争。	2016 年 03 月 18 日	长期有效	正在履行
资产重组时所作承诺						
首次公开发行或再融资时所作承诺						
股权激励承诺						
其他对公司中小股东所作承诺						

承诺是否按时履行	是
----------	---

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

适用  不适用

## 四、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用  不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

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

适用  不适用

## 六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用  不适用

2017年4月28日财政部印发了《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，该准则自2017年5月28日起施行。对于该准则施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，采用未来适用法处理。

2017年5月10日，财政部发布了《企业会计准则第16号——政府补助》（修订），该准则自2017年6月12日起施行。本公司对2017年1月1日存在的政府补助采用未来适用法处理，对2017年1月1日至本准则施行日之间新增的政府补助根据本准则进行调整。

财政部根据上述2项会计准则的相关规定，对一般企业财务报表格式进行了修订，并于2017年12月25日发布了《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》；资产负债表新增“持有待售资产”行项目、“持有待售负债”行项目，利润表新增“资产处置收益”行项目、“其他收益”行项目、净利润项新增“（一）持续经营净利润”和“（二）终止经营净利润”行项目。2018年1月12日，财政部发布了《关于一般企业财务报表格式有关问题的解读》，根据解读的相关规定：

对于利润表新增的“资产处置收益”行项目，本公司按照《企业会计准则第30号——财务报表列报》等的相关规定，对可比期间的比较数据按照《通知》进行调整。

对于利润表新增的“其他收益”行项目，本公司按照《企业会计准则第16号——政府补助》的相关规定，对2017年1月1日存在的政府补助采用未来适用法处理，无需对可比期间的比较数据进行调整。

公司于2017年8月21日召开第六届董事会第十九次会议和第六届监事会第十一次会议，审议通过了《关于会计政策变更的议案》。

## 七、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用  不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

## 八、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用  不适用

公司报告期无合并报表范围发生变化的情况。

## 九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	75
境内会计师事务所审计服务的连续年限	11
境内会计师事务所注册会计师姓名	王静、王旭、王玮
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	1、2、2

当期是否改聘会计师事务所

是  否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用  不适用

## 十、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

适用  不适用

## 十一、破产重整相关事项

适用  不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

## 十二、重大诉讼、仲裁事项

适用  不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

## 十三、处罚及整改情况

适用  不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

## 十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用  不适用

## 十五、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用  不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

## 十六、重大关联交易

### 1、与日常经营相关的关联交易

适用  不适用

公司报告期未发生与日常经营相关的关联交易。

### 2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用  不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

### 3、共同对外投资的关联交易

适用  不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

### 4、关联债权债务往来

适用  不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

### 5、其他重大关联交易

适用  不适用

1、2017年3月26日，公司第六届董事会第十五次会议和第六届监事会第九次会议，审议通过了《关于2017年度向控股股东借款暨关联交易的议案》。公司拟向控股股东合肥兴泰金融控股（集团）有限公司（以下简称“兴泰控股”）申请不超过人民币200,000 万元的借款额度，该借款主要用于补充公司流动资金。2017年5月26日公司召开2016年年度股东大会审议通过了上述议案。截止本公告日，公司从兴泰控股借款余额为人民币52,000万元；

2、2017年2月15日，公司召开第六届董事会第十四次会议和第六届监事会第八次会议，审议通过了《关于对外投资暨关联交易的议案》。公司与控股股东兴泰控股全资子公司——合肥兴泰资本管理有限公司（以下简称“兴泰资本”）、深圳市麦盛资产管理有限公司（以下简称“深圳麦盛”）和合肥百货大楼集团股份有限公司（以下简称“合肥百货”）共同出资发起设立合肥兴盛投资管理有限公司（以下简称“合肥兴盛投资”，具体名称以工商登记管理部门核定为准）。合肥兴盛投资注册资本拟为人民币1,000万元，其中本公司拟出资人民币150万元（持股比例15%），兴泰资本拟出资人民币300万元（持股比例30%），深圳麦盛拟出资人民币400万元（持股比例40%），合肥百货拟出资人民币150万元（持股比例15%）。以上各方出资的资金均来源于各方自有资金。2017年3月30日，合肥兴盛投资已经完成工商登记手续并领取企业法人营业执照。截至2017年12月31日，公司对合肥兴盛投资尚没有实际出资。

## 重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
《关于对外投资暨关联交易的公告》	2017 年 02 月 16 日	http://www.cninfo.com.cn/
《关于 2017 年度向控股股东借款暨关联交易的公告》	2017 年 03 月 28 日	http://www.cninfo.com.cn/
	2017 年 05 月 27 日	
《关于对外投资暨关联交易的进展公告》	2017 年 03 月 31 日	http://www.cninfo.com.cn/

## 十七、重大合同及其履行情况

## 1、托管、承包、租赁事项情况

## (1) 托管情况

适用  不适用

公司报告期不存在托管情况。

## (2) 承包情况

适用  不适用

公司报告期不存在承包情况。

## (3) 租赁情况

适用  不适用

公司报告期不存在租赁情况。

## 2、重大担保

适用  不适用

## (1) 担保情况

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 (协议签署日)	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告	担保额度	实际发生日期 (协议签署日)	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保

	披露日期							
合肥城建蚌埠置业有限公司	2017年05月27日	20,000	2017年11月01日	2,000	连带责任保证	36个月	否	是
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)		120,000		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)		2,000		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)		120,000		报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)		2,000		
子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 (协议签署日)	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
公司担保总额 (即前三大项的合计)								
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)		120,000		报告期内担保实际发生额 合计 (A2+B2+C2)		2,000		
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)		120,000		报告期末实际担保余额合 计 (A4+B4+C4)		2,000		
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例				1.15%				
其中:								

采用复合方式担保的具体情况说明

## (2) 违规对外担保情况

适用  不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

## 3、委托他人进行现金资产管理情况

### (1) 委托理财情况

适用  不适用

公司报告期不存在委托理财。

### (2) 委托贷款情况

适用  不适用

公司报告期不存在委托贷款。

## 4、其他重大合同

适用  不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

## 十八、社会责任情况

### 1、履行社会责任情况

不适用

### 2、履行精准扶贫社会责任情况

公司报告年度暂未开展精准扶贫工作，也暂无后续精准扶贫计划。

### 3、环境保护相关的情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

否

公司及子公司不属于环境保护部门公布的重点排污单位。

## 十九、其他重大事项的说明

适用  不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

## 二十、公司子公司重大事项

适用  不适用

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

#### 1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	860,857	0.27%				-33,605	-33,605	827,252	0.26%
3、其他内资持股	860,857	0.27%				-33,605	-33,605	827,252	0.26%
境内自然人持股	860,857	0.27%				-33,605	-33,605	827,252	0.26%
二、无限售条件股份	319,239,143	99.73%				33,605	33,605	319,272,748	99.74%
1、人民币普通股	319,239,143	99.73%				33,605	33,605	319,272,748	99.74%
三、股份总数	320,100,000	100.00%				0	0	320,100,000	100.00%

股份变动的的原因

√ 适用 □ 不适用

境内自然人限售股变化主要系公司董事及高级管理人员持股变动所致。

股份变动的批准情况

□ 适用 √ 不适用

股份变动的过户情况

□ 适用 √ 不适用

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

□ 适用 √ 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□ 适用 √ 不适用

#### 2、限售股份变动情况

√ 适用 □ 不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期

郑培飞	201,743	26,493	0	175,250	董监高锁定规定	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司按规则增加或解除除董事、监事和高管人员持有的有限售条件股份
王庆生	28,446	7,112	0	21,334	董监高锁定规定	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司按规则增加或解除除董事、监事和高管人员持有的有限售条件股份
合计	230,189	33,605	0	196,584	--	--

## 二、证券发行与上市情况

### 1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用  不适用

### 2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用  不适用

### 3、现存的内部职工股情况

适用  不适用

## 三、股东和实际控制人情况

### 1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	31,666	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	31,757	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0
持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末	报告期内	持有有限	持有无限	质押或冻结情况

			持股数量	增减变动 情况	售条件的 股份数量	售条件的 股份数量	股份状态	数量
合肥兴泰金融控股（集团）有限公司	国有法人	57.90%	185,348,160	0		185,348,160		
合肥城改投资建设集团有限公司	国有法人	0.59%	1,884,500	394,500		1,884,500		
宫云云	境内自然人	0.35%	1,115,800	815,800		1,115,800		
周伟雄	境内自然人	0.34%	1,100,000	1,100,000		1,100,000		
罗飞杰	境内自然人	0.34%	1,090,600	1,090,600		1,090,600		
孙红英	境内自然人	0.33%	1,050,000	290,000		1,050,000		
徐永安	境内自然人	0.31%	996,000	297,190		996,000		
胡文一	境内自然人	0.30%	957,300	542,100		957,300		
上海狄普投资管理合伙企业（有限合伙）—利斌价值成长 1 号	其他	0.24%	767,000	-458		767,000		
刘培俊	境内自然人	0.22%	696,500	559,700		696,500		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）（参见注 3）	无							
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述股东中，已知第一大股东合肥兴泰金融控股（集团）有限公司与其他股东不存在关联关系，也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人；未知其他股东之间是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人，也未知是否存在关联关系。							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
合肥兴泰金融控股（集团）有限公司	185,348,160	人民币普通股	185,348,160					
合肥城改投资建设集团有限公司	1,884,500	人民币普通股	1,884,500					
宫云云	1,115,800	人民币普通股	1,115,800					
周伟雄	1,100,000	人民币普通股	1,100,000					
罗飞杰	1,090,600	人民币普通股	1,090,600					
孙红英	1,050,000	人民币普通股	1,050,000					
徐永安	996,000	人民币普通股	996,000					
胡文一	957,300	人民币普通股	957,300					
上海狄普投资管理合伙企业（有限合	767,000	人民币普通股	767,000					

伙)一利斌价值成长 1 号			
刘培俊	696,500	人民币普通股	696,500
前 10 名无限售流通股股东之间,以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	上述股东中,已知第一大股东合肥兴泰金融控股(集团)有限公司与其他股东不存在关联关系,也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人;未知其他股东之间是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人,也未知是否存在关联关系。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明(如有)(参见注 4)	股东宫云云通过普通证券账户持有 0 股,通过东北证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 1,115,800 股,实际合计持有 1,115,800 股;股东徐永安通过普通证券账户持有 146,000 股,通过东北证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 850,000 股,实际合计持有 996,000 股。		

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

是  否

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

## 2、公司控股股东情况

控股股东性质：地方国有控股

控股股东类型：法人

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

控股股东报告期内变更

适用  不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

## 3、公司实际控制人情况

实际控制人性质：地方国资管理机构

实际控制人类型：法人

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

实际控制人报告期内变更

适用  不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用  不适用

#### 4、其他持股在 10%以上的法人股东

适用  不适用

#### 5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用  不适用

合肥城建发展股份有限公司（以下简称“公司”）于2015年3月6日披露了《关于国有股份无偿划转的提示性公告》，根据合肥市国资国企改革的整体部署，对合肥市国有资本营运机构进行调整，拟将合肥市国有资产控股有限公司（以下简称“合肥国控”）持有的本公司 185,316,118 股（占总股本的57.89%）国有股份无偿划转给合肥兴泰控股集团有限公司（以下简称“兴泰控股”）。公司已于2015年12月24日和2016年3月1日分别披露了《关于国有股份无偿划转事项获得国务院国资委批复的提示性公告》（公告编号：2015047）、《关于国有股权无偿划转获得中国证监会豁免要约收购义务的公告》（公告编号：2016008），有关具体情况请参见巨潮资讯网等公司指定披露媒体。公司于2016年3月21日收到《中国证券登记结算有限责任公司持股5%以上股东每日持股变化名单》，获悉该国有股权无偿划转事项的股权过户登记手续已办理完成，过户日期为2016年3月18日。为支持上市公司发展，维护全体股东利益，本次股权无偿划转后，兴泰控股持有合肥城建股份将履行如下股份锁定承诺：“兴泰控股本次受让的合肥城建股份，自本次划转完成股权登记之日起十二个月内不向合肥兴泰金融控股（集团）有限公司控制的其他企业之外的主体转让。”

## 第七节 优先股相关情况

适用  不适用

报告期公司不存在优先股。

## 第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	其他增减变动（股）	期末持股数（股）
王晓毅	董事长	现任	男	54	2015年09月22日	2018年09月22日	418,700				418,700
陈奇梅	董事、总经理	现任	男	54	2015年09月22日	2018年09月22日	147,000				147,000
徐鸿	董事、总会计师	现任	男	46	2015年09月22日	2018年09月22日	16,500				16,500
秦震	董事	现任	男	51	2015年09月22日	2018年09月22日	0				0
周亚娜	独立董事	现任	女	63	2015年09月22日	2018年09月22日	0				0
徐淑萍	独立董事	现任	女	55	2015年09月22日	2018年09月22日	0				0
孔令刚	独立董事	现任	男	53	2015年09月22日	2018年09月22日	0				0
於恒强	独立董事	现任	男	53	2015年09月22日	2018年09月22日	0				0
田峰	董事、董事会秘书	现任	男	41	2015年09月22日	2018年09月22日	62,692				62,692
郑培飞	监事会主席	现任	男	57	2015年09月22日	2018年09月22日	233,667				233,667
吴前求	副总经理	现任	男	52	2015年	2018年	19,400				19,400

					09月22日	09月22日					
何轶鸥	副总经理	现任	女	41	2015年09月22日	2018年09月22日	66,446				66,446
丁焰	总经济师	现任	女	43	2015年09月22日	2018年09月22日	24,000				24,000
王庆生	副总经理	现任	男	47	2015年09月22日	2018年09月22日	28,446				28,446
越小军	总工程师	现任	男	50	2016年05月24日	2018年09月22日	0				0
蔡子平	监事	现任	男	59	2015年09月22日	2018年09月22日	45,768				45,768
田冉	职工监事	现任	男	45	2015年09月22日	2018年09月22日	40,386				40,386
合计	--	--	--	--	--	--	1,103,005	0	0		1,103,005

## 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用  不适用

## 三、任职情况

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

### （一）董事会成员

王晓毅先生：1963年出生，中国国籍，无境外居留权，中共党员，硕士研究生，高级工程师，房地产估价师，职业经理人。历任合肥市城市改造工程指挥部办公室科长、副主任。现任本公司董事长，中国房地产业协会常务理事，安徽省房地产业协会会长，安徽省建设科学技术委员会委员，合肥市政协常委，合肥城建巢湖置业有限公司董事长，合肥城建东庐置业有限公司董事长，合肥城建蚌埠置业有限公司执行董事，宣城新天地置业有限公司执行董事，合肥城建广德置业有限公司执行董事，合肥城建琥珀置业有限责任公司执行董事。

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

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

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

肥城建发展股份有限公司董事。

田峰先生：1976年出生，中国国籍，无境外居留权，中共党员，大学本科，经济师，会计师，注册房地产估价师。现任本公司董事、董事会秘书、证券部经理。

周亚娜女士：1954年出生，中国国籍，经济学硕士，中国注册会计师，中共党员。曾获“全国三八红旗手”、“安徽省五一劳动奖章”等荣誉称号。现任本公司独立董事。2002年3月获独立董事资格证。兼任宁波润禾新材料科技股份有限公司独立董事。

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

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

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

## （二）监事会成员

郑培飞先生：1960年出生，中国国籍，无境外居留权，中共党员，大学专科，高级会计师。历任江淮仪表厂财务科副科长，安徽省一建公司总经济师办公室副主任、总经理办公室主任、第三工程处主任，合肥市城市改造工程指挥部办公室财务科科长，本公司董事、总会计师。现任本公司监事会主席。

蔡子平先生：1958年出生，中国国籍，无境外居留权，中共党员，大学本科，工程师。现任本公司监事，质量安全部副经理，合肥城建蚌埠置业有限公司监事，合肥城建巢湖置业有限公司监事长、合肥城建广德置业有限公司监事。

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

## （三）高级管理人员

陈奇梅先生：见本节“董事”部分。

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

何轶鸥女士：1976年出生，中国国籍，无境外居留权，中共党员，工程硕士，高级工程师。曾在昆明市工程质量监督站工作，历任本公司工程部经理、世纪阳光花园项目部经理。现任本公司副总经理。

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

徐鸿先生：见本节“董事”部分。

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

田峰先生：见本节“董事”部分。

越小军先生：1968年出生，中国国籍，无境外居留权，中共党员，大学本科，高级工程师、注册监理工程师、注册咨询工

程师，历任中国房地产开发合肥置业有限公司副总经理、合肥城建发展股份有限公司工程部经理、宣城新天地置业有限公司常务副总经理、合肥城建蚌埠置业有限公司常务副总经理、合肥城建琥珀置业有限公司常务副总经理。现任本公司总工程师、合肥城建琥珀置业有限公司总经理。

在股东单位任职情况

适用  不适用

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

在其他单位任职情况

适用  不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
周亚娜	宁波润禾新材料科技股份有限公司	独立董事	2015年11月30日	2018年11月30日	是
徐淑萍	安徽荃银高科种业股份公司独立董事	独立董事	2014年04月29日	2017年04月29日	是
徐淑萍	安徽四创电子股份有限公司	独立董事	2017年08月04日	2020年08月03日	是

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用  不适用

#### 四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

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

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

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
王晓毅	董事长	男	54	现任	24.07	否
陈奇梅	董事、总经理	男	54	现任	21.79	否
徐鸿	董事、总会计师	男	46	现任	17.11	否
田峰	董事、董事会秘书	男	41	现任	17.11	否
秦震	董事	男	51	现任	0	是

徐淑萍	独立董事	女	55	现任	5	否
周亚娜	独立董事	女	63	现任	5	否
孔令刚	独立董事	男	53	现任	5	否
於恒强	独立董事	男	53	现任	5	否
郑培飞	监事会主席	男	57	现任	17.11	否
吴前求	副总经理	男	52	现任	17.11	否
何轶鸥	副总经理	女	41	现任	17.11	否
丁焰	总经济师	女	43	现任	17.11	否
王庆生	副总经理	男	47	现任	17.11	否
越小军	总工程师	男	50	现任	17.11	否
蔡子平	监事	男	59	现任	24.37	否
田冉	职工监事	男	45	现任	17.47	否
合计	--	--	--	--	244.58	--

公司董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用  不适用

## 五、公司员工情况

### 1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量（人）	100
主要子公司在职员工的数量（人）	108
在职员工的数量合计（人）	208
当期领取薪酬员工总人数（人）	208
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	42
销售人员	37
技术人员	68
财务人员	18
行政人员	43
合计	208
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
本科及以上学历	143

大专及以上学历	65
合计	208

## 2、薪酬政策

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

## 3、培训计划

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

## 4、劳务外包情况

适用  不适用

## 第九节 公司治理

### 一、公司治理的基本状况

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

#### 1、关于股东与股东大会

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

#### 2、关于公司与控股股东

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

#### 3、关于董事与董事会

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

#### 4、关于监事和监事会

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

#### 5、关于绩效评价和激励约束机制

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

#### 6、关于信息披露与透明度

公司严格按照《信息披露管理制度》和《投资者关系管理制度》的要求，明确董事长是公司信息披露的第一责任人，董事会秘书是公司信息披露的主要责任人，董事会秘书负责信息披露工作、接待投资者来访和咨询，严格按照有关规定真实、准确、完整、及时地披露有关信息。公司指定《证券时报》、巨潮咨询网站（www.cninfo.com.cn）为信息披露媒体，确保所有投资者能够以平等的机会获取公司信息。

#### 7、关于相关利益者

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

司持续、健康的发展。

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

是  否

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

## 二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

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

## 三、同业竞争情况

适用  不适用

## 四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

### 1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2016 年年度股东大会	年度股东大会	59.21%	2017 年 05 月 26 日	2017 年 05 月 27 日	合肥城建发展股份有限公司《2016 年年度股东大会会议决议公告》、巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）

### 2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用  不适用

## 五、报告期内独立董事履行职责的情况

### 1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会及股东大会的情况							
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
徐淑萍	10	10	0	0	0	否	1

周亚娜	10	10	0	0	0	否	1
孔令刚	10	10	0	0	0	否	1
於恒强	10	10	0	0	0	否	1

连续两次未亲自出席董事会的说明

## 2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是  否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

## 3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是  否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期内独立董事对公司的相关合理建议均被采纳。

## 六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

### 1、薪酬考核委员会

2017年3月26日，薪酬考核委员会召开2017年第一次会议，会议根据薪酬考核制度对公司董事及高级管理人员进行考核，确认其薪酬情况，认为：2016年度公司总经理及其他高级管理人员经考评，认真履行了工作职责，工作业绩良好，较好地完成了年初所确定的各项任务。

### 2、审计委员会

2017年3月26日、4月19日、8月21日、10月22日，审计委员会分别召开2017年第一次至第四次会议，对公司每季度财务报表，内控审计部提交的审计工作总结等事项进行了审议，并就公司内部制度的建立健全及执行情况给予指导和意见。在2016年年报审计工作中，审议委员会与审计机构协商确定年度财务报告审计工作时间安排，对公司财务报表进行审阅；督促审计工作进展，保持与审计会

计师的联系和沟通，就审计过程中发现的问题及时交换意见，确保审计的独立性和审计工作的如期完成。同时，对审计机构的年报审计工作进行总结和评价。

### 3、战略委员会

2017年7月17日、8月15日、11月10日、11月21日、12月21日，战略委员会分别召开2017年第一次至第五次会议，会议根据持续的房地产调研形势，结合自身实际，研讨公司发展战略，及时分析市场状况，对发展规划进行论证，对新项目的市场定位等问题进行讨论，其中第一次会议提出了参与寿县201724号地块竞买的议案、参与合巢经开区HCK2017-2号地块竞买的议案并经第六届董事会第十七次会议审议通过；第二次会议提出了参与巢湖市2017-22号地块竞买的议案并经第六届董事会第十八次会议审议通过；第三次会议提出了参与巢湖市2016-20号地块竞买的议案并经第六届董事会第二十一次会议审议通过；第四次会议提出了参与蜀山区W1706号地块竞买的议案、参与蜀山区W1707号地块竞买的议案并经第六届董事会第二十二次会议审议通过；第五次会议提出了参与肥西[2017]18号地块竞买的议案并经第六届董事会第二十三次会议审议通过。

## 七、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是  否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

## 八、高级管理人员的考评及激励情况

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

## 九、内部控制评价报告

### 1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是  否

### 2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2018 年 03 月 30 日	
内部控制评价报告全文披露索引	全文于 2018 年 3 月 30 日登载于巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">www.cninfo.com.cn</a>	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例		97.31%
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例		99.76%
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	重大缺陷：公司会计报表、财务报告及信息披露等方面发生重大违规事件；公司审计委员会和内部审计机构未能有效发挥监督职能；注册会计师对公司财务报表出具无保留意见之外的其他三种意见审计报告；重要缺陷：公司会计报表、财务报告编制不完全符合企业会计准则和披露要求，导致财务报表出现重要错报；公司以前年度公告的财务报告出现重要错报需要进行追溯调整；一般缺陷：未构成重大缺陷、重要缺陷标准的其他内部控制缺陷。	重大缺陷：公司重要业务缺乏制度控制或制度体系失效；信息系统的安全存在重大隐患；内控评价重大缺陷未完成整改；重要缺陷：公司一般业务缺乏制度控制或制度体系失效；信息系统的安全存在隐患；内控评价重要缺陷未完成整改；一般缺陷：未构成重大缺陷、重要缺陷标准的其他内部控制缺陷。
定量标准	1、经营收入潜在错报金额。一般缺陷：潜在错报金额 $<$ 合并会计报表经营收入的 1%；重要缺陷：合并会计报表经营收入的 1% $<$ 潜在错报金额 $\leq$ 合并会计报表经营收入的 5%；重大缺陷：潜在错报金额 $>$ 合并会计报表经营收入的 5%。2、利润总额潜在错报金额。一般缺陷：潜在错报金额 $<$ 合并会计报表利润总额的 3%；重要缺陷：合并会计报表利润总额的 3% $<$ 潜在错报金额 $\leq$ 合并会计报表利润总额的 5%；重大缺陷：潜在错报金额 $>$ 合并会计报表利润总额的 5%。3、资产总额潜在错报金额。一般缺陷：潜在错报金额 $<$ 合并会计报表资产总额的 1%；重要缺陷：合并会计报表资产总额的 1% $<$ 潜在错报	重大缺陷：直接财产损失金额 $>$ 合并会计报表资产总额的 3%；重要缺陷：合并会计报表资产总额的 1% $<$ 直接财产损失金额 $\leq$ 合并会计报表资产总额的 3%；一般缺陷：直接财产损失金额 $<$ 合并会计报表资产总额的 1%。

	金额≤合并会计报表资产总额的 3%；重大缺陷：潜在错报金额>合并会计报表资产总额的 5%。	
财务报告重大缺陷数量（个）		0
非财务报告重大缺陷数量（个）		0
财务报告重要缺陷数量（个）		0
非财务报告重要缺陷数量（个）		0

## 十、内部控制审计报告或鉴证报告

### 内部控制鉴证报告

内部控制鉴证报告中的审议意见段	
我们认为，合肥城建公司根据财政部颁发的《企业内部控制基本规范》及相关规范建立的与财务报告相关的内部控制于 2017 年 12 月 31 日在所有重大方面是有效的。	
内控鉴证报告披露情况	披露
内部控制鉴证报告全文披露日期	2018 年 03 月 30 日
内部控制鉴证报告全文披露索引	全文于 2018 年 3 月 30 日登载于巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a>
内控鉴证报告意见类型	标准的无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制鉴证报告

是  否

会计师事务所出具的内部控制鉴证报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是  否

## 第十节 公司债券相关情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券  
否

## 第十一节 财务报告

### 一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2018 年 03 月 28 日
审计机构名称	华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	会审字[2018]1673 号
注册会计师姓名	王静、王旭、王玮

审计报告正文

会审字[2018] 1673号

### 审计报告

合肥城建发展股份有限公司全体股东：

#### 一、审计意见

我们审计了合肥城建发展股份有限公司（以下简称合肥城建）财务报表，包括2017年12月31日的合并及母公司资产负债表，2017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2017年12月31日的合并及母公司财务状况以及2017年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

#### 二、形成审计意见的基础

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

#### 三、关键审计事项

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

##### （一）房地产项目收入确认

##### 1、关键审计事项

如财务报表附注五、24所述，2017年度，合肥城建房地产开发项目收入为274,408.82万元，占营业收入总额的99.56%，金额及比例重大。合肥城建在满足下述条件时予以确认收入：房地产销售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。由于房地产项目的销售收入对合肥城建的重要性以及对当期利润的重大影响，因此，我们将房地产项目的收入确认识别为关键审计事项。

## 2、审计中的应对

我们实施的审计程序主要包括：

1. 评价与房地产项目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的设计和运行实施控制测试和穿行测试；
2. 检查公司的房产买卖合同条款，评价公司有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；
3. 就本年确认房产销售收入的项目，选取样本，进行现场查看、观察、检查房屋交接确认单、销售合同及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，同时抽查部分客户进行电话访谈，以评价相关房产销售收入是否已按照既定的收入确认政策进行确认；
4. 对于房地产开发项目中本年确认的房产销售收入，选取样本，将其单方平均售价与从公开信息获取的单方售价相比较；
5. 就资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认。

### （二）土地增值税的计提

#### 1、关键审计事项

公司目前主营业务为房地产项目开发，如财务报表附注四、1、（1）、附注五25所述，土地增值税为应缴纳的主要税项之一，2017年度土地增值税金额为人民币9,766.94万元。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并缴纳土地增值税。由于日常核算中管理层需要对房地产开发项目土地增值税的计提金额进行估算，且在估算土地增值税时需要对预计收入、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识别为关键审计事项。

## 2、审计中的应对

我们实施的审计程序主要包括：

1. 评价管理层对预计销售房地产取得的收入及可扣除项目金额的估计，评估管理层的假设和判断；
2. 参考相关规则及法规、了解各地税务机关相关税法执行细则，以评估公司计提土地增值税的计算方法的合理性和准确性；
3. 重新计算公司计提的土地增值税，关注计算结果是否存在重大差异；
4. 与税务专家沟通，以确认公司土地增值税符合土地增值税管理办法的要求。

## 四、其他信息

合肥城建管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括合肥城建2017年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

## 五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督合肥城建的财务报告过程。

## 六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

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

华普天健会计师事务所  
册会计师（项目合伙人）：  
（特殊普通合伙）

中国注

中国注册会计师：

中 国 北 京  
中国注册会计师：

2018年3月28日

## 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

### 1、合并资产负债表

编制单位：合肥城建发展股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	2,551,794,730.37	1,724,880,696.67
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		

应收账款	1,235,000.00	
预付款项	1,378,095,615.81	3,237,570,898.36
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		
应收股利		
其他应收款	111,487,757.20	110,909,729.30
买入返售金融资产		
存货	7,074,277,442.16	4,333,257,328.93
持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	308,083,230.84	300,339,104.87
流动资产合计	11,424,973,776.38	9,706,957,758.13
非流动资产：		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资		
投资性房地产		
固定资产	66,940,387.66	65,247,713.71
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	150,170.89	
开发支出		
商誉	1,344,587.74	1,344,587.74
长期待摊费用		
递延所得税资产	74,592,790.66	7,035,787.71
其他非流动资产		
非流动资产合计	143,027,936.95	73,628,089.16

资产总计	11,568,001,713.33	9,780,585,847.29
流动负债：		
短期借款		150,000,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	681,180,798.82	700,550,418.80
预收款项	4,375,247,944.08	3,877,188,162.96
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	6,965,289.76	6,225,528.24
应交税费	225,435,144.50	171,222,739.01
应付利息	14,776,123.39	5,316,399.83
应付股利		
其他应付款	767,233,078.91	234,308,302.68
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	1,900,000,000.00	715,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	7,970,838,379.46	5,859,811,551.52
非流动负债：		
长期借款	1,715,000,000.00	2,173,000,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		

专项应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	14,046,473.56	14,017,747.89
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,729,046,473.56	2,187,017,747.89
负债合计	9,699,884,853.02	8,046,829,299.41
所有者权益：		
股本	320,100,000.00	320,100,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	290,011,424.95	290,011,424.95
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	286,781,481.23	278,566,464.09
一般风险准备		
未分配利润	846,326,956.78	753,786,378.44
归属于母公司所有者权益合计	1,743,219,862.96	1,642,464,267.48
少数股东权益	124,896,997.35	91,292,280.40
所有者权益合计	1,868,116,860.31	1,733,756,547.88
负债和所有者权益总计	11,568,001,713.33	9,780,585,847.29

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	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	440,480,082.16	389,452,282.32
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		

应收账款	1,235,000.00	
预付款项	1,357,779,182.39	3,217,102,401.88
应收利息		
应收股利		
其他应收款	330,526,277.61	683,018,715.70
存货	4,481,663,155.26	741,209,181.84
持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	125,733,598.79	79,188,710.20
流动资产合计	6,737,417,296.21	5,109,971,291.94
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	587,015,089.64	587,015,089.64
投资性房地产		
固定资产	64,207,703.69	62,274,809.26
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	150,170.89	
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	73,818,923.68	5,981,429.56
其他非流动资产		
非流动资产合计	725,191,887.90	655,271,328.46
资产总计	7,462,609,184.11	5,765,242,620.40
流动负债：		
短期借款		150,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		

衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	253,748,421.82	300,176,045.34
预收款项	1,212,908,614.09	961,852,785.71
应付职工薪酬	6,349,778.20	5,817,512.14
应交税费	175,413,641.28	154,059,741.52
应付利息	13,455,836.81	4,479,858.86
应付股利		
其他应付款	723,547,433.17	75,736,303.79
持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	1,900,000,000.00	700,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	4,285,423,725.37	2,352,122,247.36
非流动负债：		
长期借款	1,695,000,000.00	1,940,000,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
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	1,695,000,000.00	1,940,000,000.00
负债合计	5,980,423,725.37	4,292,122,247.36
所有者权益：		
股本	320,100,000.00	320,100,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	293,932,904.63	293,932,904.63
减：库存股		

其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	286,781,481.23	278,566,464.09
未分配利润	581,371,072.88	580,521,004.32
所有者权益合计	1,482,185,458.74	1,473,120,373.04
负债和所有者权益总计	7,462,609,184.11	5,765,242,620.40

### 3、合并利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	2,751,919,267.27	2,626,748,505.32
其中：营业收入	2,751,919,267.27	2,626,748,505.32
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,533,261,836.19	2,476,009,871.68
其中：营业成本	2,011,098,512.23	2,162,753,026.87
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	180,720,377.89	151,708,318.07
销售费用	56,861,245.95	63,473,411.11
管理费用	52,198,227.48	50,101,506.39
财务费用	195,673,479.80	49,763,529.31
资产减值损失	36,709,992.84	-1,789,920.07
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		

汇兑收益（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	38,388.14	
其他收益	305,000.00	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	219,000,819.22	150,738,633.64
加：营业外收入	900,874.36	7,505,277.33
减：营业外支出	180,242.51	197,520.19
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	219,721,451.07	158,046,390.78
减：所得税费用	53,351,138.64	57,517,014.52
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	166,370,312.43	100,529,376.26
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	166,370,312.43	100,529,376.26
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
归属于母公司所有者的净利润	132,765,595.48	108,759,367.48
少数股东损益	33,604,716.95	-8,229,991.22
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）以后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净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		

5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	166,370,312.43	100,529,376.26
归属于母公司所有者的综合收益总额	132,765,595.48	108,759,367.48
归属于少数股东的综合收益总额	33,604,716.95	-8,229,991.22
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.410	0.340
（二）稀释每股收益	0.410	0.340

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

法定代表人：王晓毅

主管会计工作负责人：徐鸿

会计机构负责人：徐鸿

#### 4、母公司利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	120,619,050.97	928,977,246.26
减：营业成本	47,769,911.37	676,766,019.17
税金及附加	33,794,826.25	58,551,362.08
销售费用	26,645,655.07	24,643,460.78
管理费用	35,867,821.87	34,813,833.34
财务费用	210,399,518.91	49,406,932.30
资产减值损失	38,411,998.01	-972,721.67
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）	245,440,224.00	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-4,242.69	
其他收益	5,000.00	
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	-26,829,699.20	85,768,360.26
加：营业外收入	131,623.07	1,107,298.00

减：营业外支出	57,245.79	103,234.61
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-26,755,321.92	86,772,423.65
减：所得税费用	-67,830,407.62	21,871,775.89
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	41,075,085.70	64,900,647.76
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	41,075,085.70	64,900,647.76
（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）以后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净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额	41,075,085.70	64,900,647.76
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	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	3,330,527,184.24	4,319,919,223.93
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	69,176,233.51	83,123,283.67
经营活动现金流入小计	3,399,703,417.75	4,403,042,507.60
购买商品、接受劳务支付的现金	2,944,033,443.30	4,146,102,263.51
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	34,761,097.48	29,854,071.05
支付的各项税费	321,293,670.15	375,950,658.40
支付其他与经营活动有关的现金	141,772,251.39	228,077,828.10
经营活动现金流出小计	3,441,860,462.32	4,779,984,821.06
经营活动产生的现金流量净额	-42,157,044.57	-376,942,313.46
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	43,775.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	13,570,500.14	8,056,913.00
投资活动现金流入小计	13,614,275.14	8,056,913.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,905,756.88	762,173.43
投资支付的现金		
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		
投资活动现金流出小计	4,905,756.88	762,173.43
投资活动产生的现金流量净额	8,708,518.26	7,294,739.57
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,675,000,000.00	2,690,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	800,000,000.00	500,000,000.00
筹资活动现金流入小计	2,475,000,000.00	3,190,000,000.00
偿还债务支付的现金	1,098,000,000.00	1,308,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	253,541,324.19	132,726,699.03
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	280,000,000.00	748,750,000.00
筹资活动现金流出小计	1,631,541,324.19	2,189,476,699.03
筹资活动产生的现金流量净额	843,458,675.81	1,000,523,300.97
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	810,010,149.50	630,875,727.08
加：期初现金及现金等价物余额	1,670,518,717.57	1,039,642,990.49
六、期末现金及现金等价物余额	2,480,528,867.07	1,670,518,717.57

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	375,510,376.93	1,163,042,324.05
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	15,950,532.34	13,984,671.91
经营活动现金流入小计	391,460,909.27	1,177,026,995.96
购买商品、接受劳务支付的现金	2,012,077,754.57	3,368,770,309.91
支付给职工以及为职工支付的现金	25,273,311.94	23,701,442.65
支付的各项税费	55,055,981.40	118,952,492.32
支付其他与经营活动有关的现金	43,188,138.97	91,273,247.68
经营活动现金流出小计	2,135,595,186.88	3,602,697,492.56
经营活动产生的现金流量净额	-1,744,134,277.61	-2,425,670,496.60
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	300.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	3,841,601.93	4,056,358.06
投资活动现金流入小计	3,841,901.93	4,056,358.06
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,697,227.64	20,433.85
投资支付的现金		
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		
投资活动现金流出小计	4,697,227.64	20,433.85
投资活动产生的现金流量净额	-855,325.71	4,035,924.21
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,655,000,000.00	2,490,000,000.00

发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	1,519,426,479.05	1,371,912,563.00
筹资活动现金流入小计	3,174,426,479.05	3,861,912,563.00
偿还债务支付的现金	850,000,000.00	706,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	248,865,716.11	69,340,393.21
支付其他与筹资活动有关的现金	280,700,000.00	839,227,233.55
筹资活动现金流出小计	1,379,565,716.11	1,614,567,626.76
筹资活动产生的现金流量净额	1,794,860,762.94	2,247,344,936.24
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	49,871,159.62	-174,289,636.15
加：期初现金及现金等价物余额	374,617,027.19	548,906,663.34
六、期末现金及现金等价物余额	424,488,186.81	374,617,027.19

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	320,100,000.00				290,011,424.95				278,566,464.09		753,786,378.44	91,292,280.40	1,733,756,547.88
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	320,100,000.00				290,011,424.95				278,566,464.09		753,786,378.44	91,292,280.40	1,733,756,547.88

三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)								8,215,017.14		92,540,578.34	33,604,716.95	134,360,312.43
(一)综合收益总额										132,765,595.48	33,604,716.95	166,370,312.43
(二)所有者投入和减少资本												
1. 股东投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三)利润分配								8,215,017.14		-40,225,017.14		-32,010,000.00
1. 提取盈余公积								8,215,017.14		-8,215,017.14		
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配										-32,010,000.00		-32,010,000.00
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. 其他												
(五)专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六)其他												
四、本期期末余额	320,10				290,011			286,781		846,326	124,896	1,868,1

	0,000.00				,424.95				,481.23		,956.78	,997.35	16,860.31
--	----------	--	--	--	---------	--	--	--	---------	--	---------	---------	-----------

上期金额

单位：元

项目	上期													
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			
	优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	320,100,000.00				290,011,424.95					265,586,334.53		674,012,140.52	99,522,271.62	1,649,232,171.62
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年期初余额	320,100,000.00				290,011,424.95					265,586,334.53		674,012,140.52	99,522,271.62	1,649,232,171.62
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										12,980,129.56		79,774,237.92	-8,229,991.22	84,524,376.26
（一）综合收益总额												108,759,367.48	-8,229,991.22	100,529,376.26
（二）所有者投入和减少资本														
1. 股东投入的普通股														
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他														
（三）利润分配										12,980,129.56		-28,985,129.56		-16,005,129.56

									129.56		129.56		000.00
1. 提取盈余公积									12,980,129.56		-12,980,129.56		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配											-16,005,000.00		-16,005,000.00
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本期期末余额	320,100,000.00				290,011,424.95				278,566,464.09		753,786,378.44	91,292,280.40	1,733,756,547.88

## 8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	320,100,000.00				293,932,904.63				278,566,464.09	580,521,004.32	1,473,120,373.04
加：会计政策变更											
前期差错更正											

其他											
二、本年期初余额	320,100,000.00				293,932,904.63				278,566,464.09	580,521,004.32	1,473,120,373.04
三、本期增减变动金额(减少以“一”号填列)									8,215,017.14	850,068.56	9,065,085.70
(一)综合收益总额										41,075,085.70	41,075,085.70
(二)所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三)利润分配									8,215,017.14	-40,225,017.14	-32,010,000.00
1. 提取盈余公积									8,215,017.14	-8,215,017.14	
2. 对所有者(或股东)的分配										-32,010,000.00	-32,010,000.00
3. 其他											
(四)所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
(五)专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六)其他											

四、本期期末余额	320,100,000.00				293,932,904.63				286,781,481.23	581,371,072.88	1,482,185,458.74
----------	----------------	--	--	--	----------------	--	--	--	----------------	----------------	------------------

上期金额

单位：元

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	320,100,000.00				293,932,904.63				265,586,334.53	544,605,486.12	1,424,224,725.28
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	320,100,000.00				293,932,904.63				265,586,334.53	544,605,486.12	1,424,224,725.28
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									12,980,129.56	35,915,518.20	48,895,647.76
（一）综合收益总额										64,900,647.76	64,900,647.76
（二）所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配									12,980,129.56	-28,985,129.56	-16,005,000.00
1. 提取盈余公积									12,980,129.56	-12,980,129.56	
2. 对所有者（或股东）的分配										-16,005,000.00	-16,005,000.00
3. 其他											

(四)所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
(五)专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六)其他											
四、本期期末余额	320,100,000.00				293,932,904.63				278,566,464.09	580,521,004.32	1,473,120,373.04

### 三、公司基本情况

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

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

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

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

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

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

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2018年3月28日决议批准报出。

## 1. 本公司本期纳入合并范围的子公司

序号	子公司全称	子公司简称	持股比例(%)	
			直接	间接
1	合肥城建蚌埠置业有限公司	蚌埠置业	100.00	-
2	合肥城建巢湖置业有限公司	巢湖置业	80.00	-
3	合肥城建广德置业有限公司	广德置业	100.00	-
4	合肥城建琥珀置业有限公司	琥珀置业	100.00	-
5	宣城新天地置业有限公司	宣城置业	100.00	-
6	安徽琥珀物业服务有限公司	琥珀物业	100.00	-
7	合肥城建东庐置业有限公司	东庐置业	65.00	-
8	三亚丰乐实业有限公司	三亚丰乐	51.00	-
9	合肥琥珀扬子资产管理有限公司	琥珀扬子	100.00	-

上述子公司具体情况详见本附注七“在其他主体中的权益”。

2. 本公司本期合并财务报表范围未发生变化。

## 四、财务报表的编制基础

### 1、编制基础

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

### 2、持续经营

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

## 五、重要会计政策及会计估计

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

具体会计政策和会计估计提示：

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

### 1、遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、

所有者权益变动和现金流量等有关信息。

## 2、会计期间

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

## 3、营业周期

本公司正常营业周期为一年。

## 4、记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

## 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

### (1) 同一控制下的企业合并

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

### (2) 非同一控制下的企业合并

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

## 6、合并财务报表的编制方法

### (1) 合并范围的确定

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

控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。子公司是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割

的部分，以及企业所控制的结构化主体等），结构化主体是指在确定其控制方时没有将表决权或类似权利作为决定性因素而设计的主体（注：有时也称为特殊目的主体）。

## （2）合并财务报表的编制方法

本公司以自身和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。

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

①合并母公司与子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流等项目。

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

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

④站在企业集团角度对特殊交易事项予以调整。

## （3）报告期内增减子公司的处理

①增加子公司或业务

### A.同一控制下企业合并增加的子公司或业务

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

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

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

### B.非同一控制下企业合并增加的子公司或业务

（a）编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。

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

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

②处置子公司或业务

A.编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。

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

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

## 7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

营企业。

### (1) 共同经营

共同经营是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

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

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

### (2) 合营企业

合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

## 8、现金及现金等价物的确定标准

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

## 9、外币业务和外币报表折算

### (1) 外币交易时折算汇率的确定方法

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

### (2) 资产负债表日外币货币性项目的折算方法

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

### (3) 外币报表折算方法

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

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

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

③产生的外币财务报表折算差额，在编制合并财务报表时，在合并资产负债表中所有者权益项目下单

独列示“其他综合收益”。

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

## 10、金融工具

### (1) 金融资产的分类

#### ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

#### ②持有至到期投资

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

#### ③应收款项

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

#### ④可供出售金融资产

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

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

### (2) 金融负债的分类

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

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

### (3) 金融资产的重分类

因持有意图或能力发生改变，使某项投资不再适合划分为持有至到期投资的，本公司将其重分类为可供出售金融资产，并以公允价值进行后续计量。持有至到期投资部分出售或重分类的金额较大，且不属于《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》第十六条所指的例外情况，使该投资的剩余部分不再适合划分为持有至到期投资的，本公司应当将该投资的剩余部分重分类为可供出售金融资产，并以公允价值进行后续计量，但在本会计年度及以后两个完整的会计年度内不再将该金融资产划分为持有至到期投资。

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

### (4) 金融负债与权益工具的区分

除特殊情况外，金融负债与权益工具按照下列原则进行区分：

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

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

### (5) 金融资产转移

金融资产转移是指下列两种情形：

A.将收取金融资产现金流量的合同权利转移给另一方；

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

#### ①终止确认所转移的金融资产

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

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

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

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

A.所转移金融资产的账面价值；

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

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

A.终止确认部分的账面价值；

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

#### ②继续涉入所转移的金融资产

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

继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

#### ③继续确认所转移的金融资产

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

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

### （6）金融负债终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。

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

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

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

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

### （7）金融资产和金融负债的抵销

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

本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；

本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

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

### （8）金融资产减值测试方法及减值准备计提方法

①金融资产发生减值的客观证据：

A.发行方或债务人发生严重财务困难；

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

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

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

H. 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

I. 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

## ②金融资产的减值测试（不包括应收款项）

### A. 持有至到期投资减值测试

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

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

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

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

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

### B. 可供出售金融资产减值测试

在资产负债表日本公司对可供出售金融资产的减值情况进行分析，判断该项金融资产公允价值是否持续下降。通常情况下，如果可供出售金融资产的期末公允价值相对于成本的下跌幅度已达到或超过50%，或者持续下跌时间已达到或超过12个月，在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，可以认定该可供出售金融资产已发生减值，确认减值损失。可供出售金融资产发生减值的，在确认减值损失时，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入资产减值损失。

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

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。

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

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

### (9) 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

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

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

#### ① 估值技术

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

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

#### ② 公允价值层次

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

## 11、应收款项

### (1) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	本公司将 300 万元以上应收账款, 300 万元以上其他应收款确定为单项金额重大。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	对于单项金额重大的应收款项, 单独进行减值测试。有客观证据表明其发生了减值的, 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额, 确认减值损失, 并据此计提相应的坏账准备。短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小的, 在确定相关减值损失时, 可不对其预计未来现金流量进行折现。

### (2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	坏账准备计提方法
组合 1	账龄分析法

组合 2	其他方法
------	------

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

适用  不适用

账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
1 年以内（含 1 年）	5.00%	5.00%
1—2 年	10.00%	10.00%
2—3 年	20.00%	20.00%
3 年以上	50.00%	50.00%

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的：

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

适用  不适用

### （3）单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

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

## 12、存货

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

### （1）存货的分类

本公司的存货分为开发产品、开发成本、出租开发产品和周转材料四大类。

### （2）发出存货的计价方法

各类存货的取得及发出以实际成本计价。

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

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

公共配套设施费的核算方法：①不能有偿转让的公共配套设施：分期开发的项目，公司将尚未发生的公共配套设施费采用预提的方法在开发成本中计提，待各期开发产品办理竣工验收后，按各期开发产品占

地面积占开发用土地总面积的比例分摊计入各期开发产品成本。整体开发的项目，实际发生的支出计入开发成本—公共配套设施费，待开发房产竣工后，全部转入开发产品成本。②能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目独立作为成本核算对象，归集成本。

出租开发产品的摊销方法：出租开发产品按直线法摊销，出租开发产品摊销年限按房屋使用年限确定。周转材料于领用时一次性摊销。

### （3）存货的盘存制度

本公司存货采用永续盘存制。

### （4）存货跌价准备的计提方法

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

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

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

## 13、持有待售资产

## 14、长期股权投资

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

### （1）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

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

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

## （2）初始投资成本确定

①企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

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

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

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

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

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

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

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

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

## （3）后续计量及损益确认方法

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

### ①成本法

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

### ②权益法

按照权益法核算的长期股权投资，一般会计处理为：

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

本公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；本公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以

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

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

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

## 15、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

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

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

## 16、固定资产

### （1）确认条件

固定资产在同时满足下列条件时，按取得时的实际成本予以确认：①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业。②该固定资产的成本能够可靠地计量。固定资产发生的后续支出，符合固定资产确认条件的计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的在发生时计入当期损益。

### （2）折旧方法

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

### (3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

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

## 17、在建工程

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

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、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。

## 19、生物资产

## 20、油气资产

## 21、无形资产

### (1) 计价方法、使用寿命、减值测试

#### (1) 无形资产的计价方法

按取得时的实际成本入账。

#### (2) 无形资产使用寿命及摊销

①使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

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

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

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

#### ③无形资产的摊销

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

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

### (2) 内部研究开发支出会计政策

## 22、长期资产减值

### (1) 长期股权投资减值测试方法及会计处理方法

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

减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

### **(2) 投资性房地产减值测试方法及会计处理方法**

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

### **(3) 固定资产的减值测试方法及会计处理方法**

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

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

### **(4) 在建工程减值测试方法及会计处理方法**

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

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

### **(5) 无形资产减值测试方法及会计处理方法**

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

- ①该无形资产已被其他新技术等所替代，使其为企业创造经济利益的能力受到重大不利影响；
- ②该无形资产的市价在当期大幅下跌，并在剩余年限内可能不会回升；
- ③其他足以表明该无形资产的账面价值已超过可收回金额的情况。

### **(6) 商誉减值测试**

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

首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关资产账面价值比较，确认相应的减值损失；然后再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，就其差额确认减值损失。减值损失金额首先抵减分摊至

资产组或者资产组组合中商誉的账面价值；再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

## 23、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

## 24、职工薪酬

### (1) 短期薪酬的会计处理方法

#### ①职工基本薪酬（工资、奖金、津贴、补贴）

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

#### ②职工福利费

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

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

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

#### ④短期带薪缺勤

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

#### ⑤短期利润分享计划

利润分享计划同时满足下列条件的，本公司确认相关的应付职工薪酬：

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

### (2) 离职后福利的会计处理方法

#### ①设定提存计划

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

根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，本公司参照相应的折现率（根据资产负债表日与设定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。

## 25、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。

## 26、股份支付

## 27、优先股、永续债等其他金融工具

## 28、收入

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求  
是

房地产业

### （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。

## 29、政府补助

### （1）与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

### （2）与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与收益相关的政府补助，分情况按照以下规定进行会计处理：

- ① 用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益；
- ② 用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

## 30、递延所得税资产/递延所得税负债

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

### （1）递延所得税资产的确认

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

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。

## 31、租赁

### (1) 经营租赁的会计处理方法

### (2) 融资租赁的会计处理方法

## 32、其他重要的会计政策和会计估计

## 33、重要会计政策和会计估计变更

### (1) 重要会计政策变更

√ 适用 □ 不适用

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

2017年4月28日财政部印发了《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，该准则自2017年5月28日起施行。对于该准则施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，采用未来适用法处理。

2017年5月10日，财政部发布了《企业会计准则第16号——政府补助》（修订），该准则自2017年6月12日起施行。本公司对2017年1月1日存在的政府补助采用未来适用法处理，对2017年1月1日至本准则施行日之间新增的政府补助根据本准则进行调整。

财政部根据上述2项会计准则的相关规定，对一般企业财务报表格式进行了修订，并于2017年12月25日发布了《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》；资产负债表新增“持有待售资产”行项目、“持有

待售负债”行项目，利润表新增“资产处置收益”行项目、“其他收益”行项目、净利润项新增“（一）持续经营净利润”和“（二）终止经营净利润”行项目。2018年1月12日，财政部发布了《关于一般企业财务报表格式有关问题的解读》，根据解读的相关规定：

对于利润表新增的“资产处置收益”行项目，本公司按照《企业会计准则第30号——财务报表列报》等的相关规定，对可比期间的比较数据按照《通知》进行调整。

对于利润表新增的“其他收益”行项目，本公司按照《企业会计准则第16号——政府补助》的相关规定，对2017年1月1日存在的政府补助采用未来适用法处理，无需对可比期间的比较数据进行调整。

## （2）重要会计估计变更

适用  不适用

## 34、其他

## 六、税项

### 1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
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计算缴纳	3%、5%、6%、11%、13%、17%
城市维护建设税	实际缴纳流转税额	7%、5%
企业所得税	应纳税所得额	25%
教育费附加、地方教育费附加	实际缴纳流转税额	3%、2%
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：普通标准住宅项目，增值额未超过扣除项目金额 20% 的部分，税率为 0%；增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分，税率为 30%；增值额超过扣除项目金额 50%、未超过扣除项目金额 100% 的部分，税率为 40%；增值额超过扣除项目金额 100%、未超过扣除项目金额 200% 的部分，税率为 50%；增值额超过扣除项目金额 200% 的部分，税率为 60%。

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率

### 2、税收优惠

根据《国家税务总局关于贯彻落实进一步扩大小型微利企业减半征收企业所得税范围有关问题的公

告》〔2015年第17号〕和《关于小型微利企业所得税优惠政策的通知》〔财税[2015]34号〕的有关规定，自2015年1月1日至2017年12月31日，对年应纳税所得额低于20万元（含20万元）的小型微利企业，其所得减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税，子公司合肥琥珀扬子资产管理有限公司本期享受上述优惠政策。

### 3、其他

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	250,485.68	126,188.08
银行存款	2,480,278,381.39	1,669,949,107.49
其他货币资金	71,265,863.30	54,805,401.10
合计	2,551,794,730.37	1,724,880,696.67

其他说明

(1) 其他货币资金期末余额中银行按揭保证金71,265,863.30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) 货币资金期末余额较期初余额增长47.94%，主要系本期预收售房款及长期借款增加所致。

### 2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额

其他说明：

### 3、衍生金融资产

适用  不适用

### 4、应收票据

#### (1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额

## (2) 期末公司已质押的应收票据

单位：元

项目	期末已质押金额

## (3) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

单位：元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额

## (4) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

单位：元

项目	期末转应收账款金额

其他说明

## 5、应收账款

## (1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,300,000.00	100.00%	65,000.00	5.00%	1,235,000.00					
合计	1,300,000.00	100.00%	65,000.00	5.00%	1,235,000.00					

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

 适用  不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

 适用  不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内小计	1,300,000.00	65,000.00	5.00%

合计	1,300,000.00	65,000.00	5.00%
----	--------------	-----------	-------

确定该组合依据的说明:

组合中,采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款:

适用  不适用

组合中,采用其他方法计提坏账准备的应收账款:

## (2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 65,000.00 元;本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

单位: 元

单位名称	收回或转回金额	收回方式

## (3) 本期实际核销的应收账款情况

单位: 元

项目	核销金额

其中重要的应收账款核销情况:

单位: 元

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

应收账款核销说明:

## (4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
合肥政务文化新区开发投资有限公司	1,300,000.00	100.00	65,000.00
合计	1,300,000.00	100.00	65,000.00

## (5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

## (6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明:

## 6、预付款项

### (1) 预付款项按账龄列示

单位: 元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	659,207.02	0.05%	3,217,524,489.57	99.38%
1 至 2 年	1,357,390,000.00	98.50%	143,929.38	0.01%
2 至 3 年	143,929.38	0.01%		
3 年以上	19,902,479.41	1.44%	19,902,479.41	0.61%
合计	1,378,095,615.81	--	3,237,570,898.36	--

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

本公司账龄超过 1 年且金额重要的预付款项，未及时结算的主要原因系土地证尚未办理完成所致。

## (2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	金额	占预付账款期末余额合计数的比例(%)
肥西县非税收入管理局	1,207,390,000.00	87.61
肥西县土地收购储备中心	150,000,000.00	10.88
巢湖市国土资源局	19,902,479.41	1.44
合计	1,377,292,479.41	99.93

其他说明：

预付款项期末余额较期初余额下降 57.43%，主要系本期将预付土地出让金在办理产权证后计入存货所致。

## 7、应收利息

### (1) 应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

### (2) 重要逾期利息

借款单位	期末余额	逾期时间	逾期原因	是否发生减值及其判断依据
------	------	------	------	--------------

其他说明：

## 8、应收股利

## (1) 应收股利

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
------------	------	------

## (2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

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

其他说明：

## 9、其他应收款

## (1) 其他应收款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	95,178,500.00	83.13%			95,178,500.00	96,798,050.00	85.22%			96,798,050.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	19,320,801.68	16.87%	3,011,544.48	15.59%	16,309,257.20	16,793,442.63	14.78%	2,681,763.33	15.97%	14,111,679.30
合计	114,499,301.68	100.00%	3,011,544.48	2.63%	111,487,757.20	113,591,492.63	100.00%	2,681,763.33	2.36%	110,909,729.30

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

√ 适用 □ 不适用

单位：元

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
合肥市兴泰融资担保集团有限公司	95,178,500.00			预计可收回
合计	95,178,500.00		--	--

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

√ 适用 □ 不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内小计	12,560,820.38	628,041.02	5.00%
1 至 2 年	1,582,142.98	158,214.30	10.00%
2 至 3 年	1,212,100.00	242,420.00	20.00%
3 年以上	3,965,738.32	1,982,869.16	50.00%
合计	19,320,801.68	3,011,544.48	15.59%

确定该组合依据的说明：

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

□ 适用 √ 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

□ 适用 √ 不适用

**(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况**

本期计提坏账准备金额 329,781.15 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式

**(3) 本期实际核销的其他应收款情况**

单位：元

项目	核销金额

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

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

其他应收款核销说明：

**(4) 其他应收款按款项性质分类情况**

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金	105,403,311.47	108,194,795.82

备用金及其他	8,313,660.21	3,346,335.13
维修基金	782,330.00	2,050,361.68
合计	114,499,301.68	113,591,492.63

## (5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
合肥市兴泰融资担保集团有限公司	保证金	7,863,450.00	1 年以内	6.87%	
合肥市兴泰融资担保集团有限公司	保证金	81,650,050.00	1 至 2 年	71.31%	
合肥市兴泰融资担保集团有限公司	保证金	5,665,000.00	2 至 3 年	4.95%	
安徽省电力公司合肥供电公司	保证金	2,675,152.50	1 年以内	2.34%	133,757.63
安徽省电力公司合肥供电公司	保证金	142,500.00	1 至 2 年	0.12%	14,250.00
安徽省电力公司合肥供电公司	保证金	195,600.00	2 至 3 年	0.17%	39,120.00
安徽省电力公司合肥供电公司	保证金	2,046,400.00	3 年以上	1.79%	1,023,200.00
国网安徽省电力公司肥东县供电公司	保证金	965,289.55	1 年以内	0.84%	48,264.48
国网安徽省电力公司肥东县供电公司	保证金	252,000.00	1 至 2 年	0.22%	25,200.00
国网安徽省电力公司肥东县供电公司	保证金	504,000.00	2 至 3 年	0.44%	100,800.00
国网安徽省电力公司肥东县供电公司	保证金	739,505.90	3 年以上	0.65%	369,752.95
中国农业银行安徽省分行营业部	保证金	1,550,000.00	1 年以内	1.35%	77,500.00
国网安徽省电力公司巢湖市供电公司	保证金	143,807.00	1 年以内	0.13%	7,190.35
国网安徽省电力公司巢湖市供电公司	保证金	124,000.00	1 至 2 年	0.11%	12,400.00
国网安徽省电力公司巢湖市供电公司	保证金	402,000.00	3 年以上	0.35%	201,000.00

合计	--	104,918,754.95	--	91.64%	2,052,435.41
----	----	----------------	----	--------	--------------

**(6) 涉及政府补助的应收款项**

单位：元

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据

**(7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款****(8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额**

其他说明：

**10、存货**

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求

是

**(1) 存货分类**

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号—上市公司从事房地产业务》的披露要求

按性质分类：

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	6,349,222,635.85	36,956,400.00	6,312,266,235.85	2,751,648,914.77		2,751,648,914.77
开发产品	782,354,704.13	20,343,497.82	762,011,206.31	1,603,844,945.72	22,236,531.56	1,581,608,414.16
合计	7,131,577,339.98	57,299,897.82	7,074,277,442.16	4,355,493,860.49	22,236,531.56	4,333,257,328.93

按下列格式披露“开发成本”主要项目及其利息资本化情况：

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额

按下列格式分项目披露“分期收款开发产品”、“出租开发产品”、“周转房”：

单位：元

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

## (2) 存货跌价准备

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：

按性质分类：

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
开发成本		36,956,400.00				36,956,400.00	
开发产品	22,236,531.56	-641,188.31		1,251,845.43		20,343,497.82	
合计	22,236,531.56	36,315,211.69		1,251,845.43		57,299,897.82	--

按主要项目分类：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		

## (3) 存货期末余额中利息资本化率的情况

开发成本借款利息资本化金额情况如下：

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期确认资本化金额的资本化率(%)
琥珀名郡	3,402,959.38	8,808,195.49	2,490,561.70	9,720,593.17	5.46
琥珀庄园	3,860,694.43	6,742,361.10	-	10,603,055.53	4.82
巢湖琥珀新天地	3,011,961.79	1,487,013.89	4,498,975.68	-	5.57
蚌埠琥珀新天地	-	962,859.01	-	962,859.01	4.82
琥珀蜀熙府	-	4,909,468.05	-	4,909,468.05	5.30
合计	10,275,615.60	22,909,897.54	6,989,537.38	26,195,975.76	—

## (4) 存货受限情况

按项目披露受限存货情况：

单位：元

项目名称	期初余额	期末余额	受限原因
------	------	------	------

**(5) 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况**

单位：元

项目	金额
----	----

其他说明：

公司是否需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 4 号—上市公司从事种业、种植业务》的披露要求

否

**11、持有待售的资产**

单位：元

项目	期末账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间
----	--------	------	--------	--------

其他说明：

**12、一年内到期的非流动资产**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

**13、其他流动资产**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预交企业所得税	122,780,027.76	123,759,316.25
预交增值税	111,614,320.86	51,917,440.44
预交营业税	6,940,916.19	58,500,746.40
预交土地增值税	55,363,577.55	50,056,414.03
预交城市维护建设税	5,606,655.96	6,516,505.62
预交教育费附加	2,952,771.89	3,250,571.39
预交地方教育费附加	1,968,514.60	2,167,047.61
待抵扣进项税	833,290.92	4,171,063.13
预交其他税费	23,155.11	
合计	308,083,230.84	300,339,104.87

其他说明：

## 14、可供出售金融资产

## (1) 可供出售金融资产情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

## (2) 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

单位：元

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具		合计

## (3) 期末按成本计量的可供出售金融资产

单位：元

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		

## (4) 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

单位：元

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具		合计

## (5) 可供出售权益工具期末公允价值严重下跌或非暂时性下跌但未计提减值准备的相关说明

单位：元

可供出售权益工具项目	投资成本	期末公允价值	公允价值相对于成本的下跌幅度	持续下跌时间（个月）	已计提减值金额	未计提减值原因

其他说明

## 15、持有至到期投资

## (1) 持有至到期投资情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

## (2) 期末重要的持有至到期投资

单位：元

债券项目	面值	票面利率	实际利率	到期日
------	----	------	------	-----

## (3) 本期重分类的持有至到期投资

其他说明

## 16、长期应收款

## (1) 长期应收款情况

单位：元

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

## (2) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

## (3) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明

## 17、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的投 资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减值 准备	其他		
一、合营企业											
二、联营企业											

其他说明

## 18、投资性房地产

## (1) 采用成本计量模式的投资性房地产

□ 适用 √ 不适用

**(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产**

□ 适用 √ 不适用

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号—上市公司从事房地产业务》的披露要求

采用公允价值计量的投资性房地产按项目披露：

单位：元

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

公司是否存在当期新增以公允价值计量的投资性房地产

□ 是 √ 否

**(3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况**

单位：元

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

其他说明

**19、固定资产****(1) 固定资产情况**

单位：元

项目	房屋建筑物	运输设备	其他设备	合计
一、账面原值：				
1.期初余额	67,847,280.21	10,107,221.46	3,645,999.74	81,600,501.41
2.本期增加金额	2,950,900.56	1,387,189.74	377,239.24	4,715,329.54
(1) 购置	2,950,900.56	1,387,189.74	377,239.24	4,715,329.54
(2) 在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额			151,423.00	151,423.00
(1) 处置或报废			151,423.00	151,423.00
4.期末余额	70,798,180.77	11,494,411.20	3,871,815.98	86,164,407.95
二、累计折旧				
1.期初余额	6,550,603.96	6,795,883.25	3,006,300.49	16,352,787.70
2.本期增加金额	2,189,131.83	786,609.12	42,371.95	3,018,112.90
(1) 计提	2,189,131.83	786,609.12	42,371.95	3,018,112.90

3.本期减少金额			146,880.31	146,880.31
(1) 处置或报废			146,880.31	146,880.31
4.期末余额	8,739,735.79	7,582,492.37	2,901,792.13	19,224,020.29
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3.本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	62,058,444.98	3,911,918.83	970,023.85	66,940,387.66
2.期初账面价值	61,296,676.25	3,311,338.21	639,699.25	65,247,713.71

**(2) 暂时闲置的固定资产情况**

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注

**(3) 通过融资租赁租入的固定资产情况**

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值

**(4) 通过经营租赁租出的固定资产**

单位：元

项目	期末账面价值

**(5) 未办妥产权证书的固定资产情况**

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因

其他说明

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋	51,189,030.11	未办理

## 20、在建工程

### (1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

### (2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

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

### (3) 本期计提在建工程减值准备情况

单位：元

项目	本期计提金额	计提原因

其他说明

## 21、工程物资

单位：元

项目	期末余额	期初余额

其他说明：

## 22、固定资产清理

单位：元

项目	期末余额	期初余额

其他说明：

**23、生产性生物资产****(1) 采用成本计量模式的生产性生物资产**

□ 适用 √ 不适用

**(2) 采用公允价值计量模式的生产性生物资产**

□ 适用 √ 不适用

**24、油气资产**

□ 适用 √ 不适用

**25、无形资产****(1) 无形资产情况**

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	计算机软件	合计
一、账面原值					
1.期初余额				915,000.00	915,000.00
2.本期增加金额				190,427.34	190,427.34
(1) 购置				190,427.34	190,427.34
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额				1,105,427.34	1,105,427.34
二、累计摊销					
1.期初余额				915,000.00	915,000.00
2.本期增加金额				40,256.45	40,256.45
(1) 计提				40,256.45	40,256.45

3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额				955,256.45	955,256.45
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值				150,170.89	150,170.89
2.期初账面价值					

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例。

## (2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

单位：元

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

其他说明：

## 26、开发支出

单位：元

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

其他说明

## 27、商誉

### (1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称 或形成商誉的事 项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
三亚丰乐实业有 限公司	1,344,587.74					1,344,587.74
合计	1,344,587.74					1,344,587.74

### (2) 商誉减值准备

单位：元

被投资单位名称 或形成商誉的事 项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额

说明商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法：

其他说明

商誉形成系2015年4月收购合肥兴泰产业投资基金管理有限公司持有的三亚丰乐10%股权，构成非同一控制下企业合并。经进行减值测试，资产组的可收回金额高于其账面价值，故无需提取商誉减值准备。

## 28、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额

其他说明

## 29、递延所得税资产/递延所得税负债

### (1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	60,237,028.11	15,059,257.02	24,225,370.34	6,056,342.59
可抵扣亏损	234,012,620.28	58,503,155.07		
固定资产折旧	1,290,451.12	322,612.78	1,531,225.48	382,806.37

计提工资余额	2,804,533.00	701,133.25	2,386,555.00	596,638.75
其他	26,530.16	6,632.54		
合计	298,371,162.67	74,592,790.66	28,143,150.82	7,035,787.71

## (2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	56,185,894.24	14,046,473.56	56,070,991.57	14,017,747.89
合计	56,185,894.24	14,046,473.56	56,070,991.57	14,017,747.89

## (3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债 期末互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期末余额	递延所得税资产和负债 期初互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期初余额
递延所得税资产		74,592,790.66		7,035,787.71
递延所得税负债		14,046,473.56		14,017,747.89

## (4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
子公司资产减值准备	139,414.19	692,924.55
子公司可抵扣亏损	15,938,576.34	70,858,945.26
合计	16,077,990.53	71,551,869.81

## (5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2017		919,615.21	
2018		1,266,755.33	
2019	242,535.78	2,748,243.36	
2020	5,559,835.81	14,889,535.56	
2021	2,640,653.30	51,034,795.80	

2022	7,495,551.45		
合计	15,938,576.34	70,858,945.26	--

其他说明：

### 30、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

### 31、短期借款

#### (1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
信用借款		150,000,000.00
合计		150,000,000.00

短期借款分类的说明：

#### (2) 已逾期未偿还的短期借款情况

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

单位：元

借款单位	期末余额	借款利率	逾期时间	逾期利率
------	------	------	------	------

其他说明：

### 32、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

### 33、衍生金融负债

适用  不适用

### 34、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
----	------	------

本期末已到期未支付的应付票据总额为元。

### 35、应付账款

#### (1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付工程款、材料款及工程质量保证金	681,180,798.82	700,550,418.80
合计	681,180,798.82	700,550,418.80

#### (2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
应付工程款及工程质量保证金	242,228,921.79	系未支付的工程尾款及工程质量保证金
合计	242,228,921.79	--

其他说明：

### 36、预收款项

#### (1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收售房款	4,370,907,854.36	3,875,049,972.39
预收物业费	4,340,089.72	2,138,190.57
合计	4,375,247,944.08	3,877,188,162.96

#### (2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
预收售房款	1,937,416,393.85	尚未办理商品房移交手续，不具备收入确认条件的预收款
合计	1,937,416,393.85	--

#### (3) 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

单位：元

项目	金额
----	----

其他说明：

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号—上市公司从事房地产业务》的披露要求

预售金额前五的项目收款信息：

单位：元

序号	项目名称	期初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
1	琥珀庄园	907,175,266.00	1,159,418,509.00	2018 年 08 月 25 日	98.00%
2	琥珀名郡香榭里	741,618,917.00	1,059,875,529.00	2018 年 12 月 25 日	83.00%
3	巢湖琥珀新天地西苑		753,236,852.00	2019 年 12 月 31 日	94.00%
4	蚌埠琥珀新天地南苑		439,432,129.30	2019 年 09 月 25 日	43.00%
5	琥珀名郡香颂里		361,000,491.00	2019 年 12 月 25 日	25.00%

### 37、应付职工薪酬

#### (1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	6,225,528.24	33,470,126.04	32,730,364.52	6,965,289.76
二、离职后福利-设定提存计划		1,766,378.25	1,766,378.25	
三、辞退福利		8,000.00	8,000.00	
合计	6,225,528.24	35,244,504.29	34,504,742.77	6,965,289.76

#### (2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	2,386,555.00	25,951,657.77	25,533,679.77	2,804,533.00
2、职工福利费		3,130,683.10	3,130,683.10	
3、社会保险费		1,090,417.77	1,090,417.77	
其中：医疗保险费		1,001,373.34	1,001,373.34	
工伤保险费		51,985.31	51,985.31	
生育保险费		37,059.12	37,059.12	
4、住房公积金		2,189,580.00	2,189,580.00	

5、工会经费和职工教育经费	3,838,973.24	1,107,787.40	786,003.88	4,160,756.76
合计	6,225,528.24	33,470,126.04	32,730,364.52	6,965,289.76

### (3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		1,691,743.87	1,691,743.87	
2、失业保险费		74,634.38	74,634.38	
合计		1,766,378.25	1,766,378.25	

其他说明：

### 38、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	9,480,120.42	5,619,605.11
企业所得税	19,666,485.43	6,995,657.41
城市维护建设税	1,003,149.74	223,057.66
土地增值税	186,311,222.11	147,124,145.38
土地使用税	5,947,541.58	4,461,105.98
教育费附加	669,061.33	348,242.34
地方教育费附加	446,040.88	232,161.55
印花税	220,167.40	3,619,028.80
代扣代缴税款	395,871.41	1,124,009.95
其他	1,295,484.20	1,475,724.83
合计	225,435,144.50	171,222,739.01

其他说明：

应交税费期末余额较期初余额增长31.66%，主要系本期企业所得税、土地增值税增加所致。

### 39、应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
借款利息	14,776,123.39	5,316,399.83

合计	14,776,123.39	5,316,399.83
----	---------------	--------------

重要的已逾期未支付的利息情况：

单位：元

借款单位	逾期金额	逾期原因
------	------	------

其他说明：

应付利息期末余额较期初余额增长177.93%，主要系本期融资规模增长，应付利息相应增长所致。

#### 40、应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明，包括重要的超过1年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

#### 41、其他应付款

##### (1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
向母公司借款	520,000,000.00	
子公司向少数股东借款	156,218,809.39	156,206,523.39
办证费	49,897,501.05	55,571,576.91
保证金	20,947,598.05	8,221,541.35
其他	20,169,170.42	14,308,661.03
合计	767,233,078.91	234,308,302.68

##### (2) 账龄超过1年的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
子公司向少数股东借款	156,218,809.39	子公司与少数股东往来款
合计	156,218,809.39	--

其他说明

其他应付款期末余额较期初余额增长227.45%，主要系本期向母公司借款增加所致。

## 42、持有待售的负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

## 43、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	1,900,000,000.00	15,000,000.00
保证借款		300,000,000.00
信用借款		400,000,000.00
合计	1,900,000,000.00	715,000,000.00

其他说明：

## 44、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

短期应付债券的增减变动：

单位：元

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

其他说明：

## 45、长期借款

### (1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	1,315,000,000.00	2,173,000,000.00
信用借款	400,000,000.00	
合计	1,715,000,000.00	2,173,000,000.00

长期借款分类的说明：

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	年利率(%)	期末余额
渤海银行合肥分行*1	2017/01/13	2019/01/11	人民币	5.9000	700,000,000.00
建设银行蜀山支行	2016/06/06	2019/06/05	人民币	4.7500	140,000,000.00

徽商银行蜀山支行	2017/12/05	2019/12/05	人民币	5.2250	200,000,000.00
徽商银行蜀山支行	2017/12/05	2019/12/05	人民币	5.2250	200,000,000.00
中信银行合肥分行	2017/09/07	2020/09/06	人民币	5.2250	20,000,000.00
中信银行合肥分行	2017/09/29	2020/09/06	人民币	5.2250	57,000,000.00
中信银行合肥分行	2017/10/17	2020/09/06	人民币	5.2250	80,000,000.00
中信银行合肥分行	2017/10/27	2020/09/06	人民币	5.2250	98,000,000.00
中信银行合肥分行	2017/10/25	2020/09/06	人民币	5.2250	200,000,000.00
中国银行蚌埠分行	2017/11/01	2020/10/26	人民币	4.7500	20,000,000.00
合计	—	—	—	—	1,715,000,000.00

其他说明，包括利率区间：

2017年1月，本公司与中信证券股份有限公司、渤海银行股份有限公司合肥分行、国都证券股份有限公司（代国都证券渤海16号定向资产管理计划）签订委托贷款合同补充协议，向本公司发放贷款金额为80,000.00万元人民币，借款期限不超过两年，抵押物为琥珀御宾府项目土地使用权。截至2017年12月31日该贷款本金余额为80,000.00万元，其中长期借款期末余额70,000.00万元，一年内到期的非流动负债期末余额10,000.00万元。

## 46、应付债券

### （1）应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

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

单位：元

### （3）可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

### （4）划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位：元

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

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

其他说明

**47、长期应付款****(1) 按款项性质列示长期应付款**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

**48、长期应付职工薪酬****(1) 长期应付职工薪酬表**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

**(2) 设定受益计划变动情况**

设定受益计划义务现值：

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

计划资产：

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

设定受益计划净负债（净资产）

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

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

设定受益计划重大精算假设及敏感性分析结果说明：

其他说明：

**49、专项应付款**

单位：元

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

其他说明：

**50、预计负债**

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
----	------	------	------

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

## 51、递延收益

单位：元

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

涉及政府补助的项目：

单位：元

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

其他说明：

## 52、其他非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

## 53、股本

单位：元

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

其他说明：

## 54、其他权益工具

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位：元

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

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

其他说明：

## 55、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	290,011,242.63			290,011,242.63
其他资本公积	182.32			182.32
合计	290,011,424.95			290,011,424.95

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

## 56、库存股

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

## 57、其他综合收益

单位：元

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

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

## 58、专项储备

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

## 59、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	163,789,537.70	4,107,508.57		167,897,046.27
任意盈余公积	114,776,926.39	4,107,508.57		118,884,434.96
合计	278,566,464.09	8,215,017.14		286,781,481.23

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

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

余公积金与任意盈余公积金。

## 60、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	753,786,378.44	674,012,140.52
调整后期初未分配利润	753,786,378.44	674,012,140.52
加：本期归属于母公司所有者的净利润	132,765,595.48	108,759,367.48
减：提取法定盈余公积	4,107,508.57	6,490,064.78
提取任意盈余公积	4,107,508.57	6,490,064.78
应付普通股股利	32,010,000.00	16,005,000.00
期末未分配利润	846,326,956.78	753,786,378.44

调整期初未分配利润明细：

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

## 61、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,744,088,185.87	2,010,692,068.12	2,622,157,925.51	2,162,676,937.80
其他业务	7,831,081.40	406,444.11	4,590,579.81	76,089.07
合计	2,751,919,267.27	2,011,098,512.23	2,626,748,505.32	2,162,753,026.87

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号—上市公司从事房地产业务》的披露要求

报告期内确认收入金额前五的项目收款信息：

单位：元

序号	项目名称	收入余额
1	琥珀瑞安家园	925,154,640.80
2	宣城琥珀新天地	504,397,982.37
3	琥珀名郡	485,632,679.13
4	巢湖琥珀新天地	384,948,381.86

5	蚌埠琥珀新天地	173,150,987.80
---	---------	----------------

## 62、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	9,162,826.63	9,299,930.91
教育费附加	4,166,676.87	4,046,925.37
房产税	1,085,566.27	703,778.07
土地使用税	9,368,951.28	6,898,451.60
印花税	2,212,763.10	5,347,368.99
营业税	51,559,860.21	106,928,889.00
土地增值税	97,669,421.01	12,978,011.98
地方教育费附加	2,839,174.17	2,701,563.96
水利基金	2,449,024.92	2,640,738.67
其他	206,113.43	162,659.52
合计	180,720,377.89	151,708,318.07

其他说明：

## 63、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
广告费	16,028,804.54	17,508,280.52
空置房管理费	2,908,478.02	2,113,130.73
办证费	372,875.00	1,936,314.20
售后维护费	13,991,075.91	4,646,635.47
水电气费	4,634,118.73	4,695,607.75
代理服务费	15,432,264.14	30,737,767.04
其他	3,493,629.61	1,835,675.40
合计	56,861,245.95	63,473,411.11

其他说明：

## 64、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

职工薪酬	35,115,219.70	31,675,545.59
税金		4,176,067.71
业务招待费	55,560.80	424,191.06
中介机构及信息披露费	2,497,639.12	2,806,101.46
办公费	3,751,660.78	2,177,841.13
固定资产折旧	2,829,679.28	2,878,280.68
差旅费	1,138,310.07	904,369.37
车辆使用费	1,550,732.56	1,118,260.61
低值易耗品	1,252,446.64	706,604.95
其他	4,006,978.53	3,234,243.83
合计	52,198,227.48	50,101,506.39

其他说明：

## 65、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	208,081,150.21	56,823,842.43
减：利息收入	12,991,726.74	8,056,913.00
利息净支出	195,089,423.47	48,766,929.43
银行手续费及其他	584,056.33	996,599.88
合计	195,673,479.80	49,763,529.31

其他说明：

财务费用本期发生额较上期发生额增长293.21%，主要系本期非项目借款增加，利息费用相应增加所致。

## 66、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	394,781.15	-1,141,064.49
二、存货跌价损失	36,315,211.69	-648,855.58
合计	36,709,992.84	-1,789,920.07

其他说明：

资产减值损失本期发生额较上期发生额增长2150.93%，主要系本期对成本高于可变现净值的存货计提跌价准备所致。

**67、公允价值变动收益**

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
---------------	-------	-------

其他说明：

**68、投资收益**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

其他说明：

**69、资产处置收益**

单位：元

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

**70、其他收益**

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
与日常经营相关的政府补助	305,000.00	
合计	305,000.00	

**71、营业外收入**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助		7,278,475.00	
其他	900,874.36	226,802.33	900,874.36
合计	900,874.36	7,505,277.33	900,874.36

计入当期损益的政府补助：

单位：元

补助项目	发放主体	发放原因	性质类型	补贴是否影响当年盈亏	是否特殊补贴	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
财政扶持款							6,139,800.00	与收益相关
可再生能源建筑应用示范项目补助							1,003,675.00	与收益相关
扶持产业发展若干政策奖励资金							100,000.00	与收益相关
经济工作先进单位奖励							30,000.00	与收益相关
安全生产应急演练补助							5,000.00	与收益相关
合计	--	--	--	--	--		7,278,475.00	--

其他说明：

## 72、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	40,000.00	50,000.00	40,000.00
其他	140,242.51	147,520.19	140,242.51
合计	180,242.51	197,520.19	180,242.51

其他说明：

## 73、所得税费用

### (1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	120,879,415.92	53,800,929.59
递延所得税费用	-67,528,277.28	3,716,084.93
合计	53,351,138.64	57,517,014.52

### (2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	219,721,451.07
按法定/适用税率计算的所得税费用	54,930,362.77
子公司适用不同税率的影响	-2,319.22
调整以前期间所得税的影响	4,684.11
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,958,991.29
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-5,429,040.29
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	1,888,459.98
所得税费用	53,351,138.64

其他说明

## 74、其他综合收益

详见附注。

## 75、现金流量表项目

### (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收保证金	28,603,176.45	34,111,394.83
代收代付款项	32,175,065.00	40,908,978.12
政府补助	305,000.00	7,278,475.00
其他	8,092,992.06	824,435.72
合计	69,176,233.51	83,123,283.67

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

### (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
保证金	30,092,779.20	104,201,934.36
代收代付款	37,576,098.35	46,285,570.24
期间费用现金支出	69,335,535.81	74,265,496.33
其他	4,767,838.03	3,324,827.17
合计	141,772,251.39	228,077,828.10

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

### (3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
存款利息收入	12,991,726.74	8,056,913.00
其他	578,773.40	
合计	13,570,500.14	8,056,913.00

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

### (4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

### (5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收合肥兴泰金融控股（集团）有限公司借款	800,000,000.00	500,000,000.00
合计	800,000,000.00	500,000,000.00

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

### (6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
归还合肥兴泰金融控股（集团）有限公司借款	280,000,000.00	500,000,000.00
子公司归还少数股东借款		248,750,000.00
合计	280,000,000.00	748,750,000.00

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

## 76、现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	166,370,312.43	100,529,376.26
加：资产减值准备	35,458,147.41	-5,514,177.96
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,018,112.90	2,878,280.68
无形资产摊销	40,256.45	38,333.23
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）	-38,388.14	
财务费用（收益以“-”号填列）	195,089,423.47	48,766,929.43
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-67,557,002.95	3,592,693.19
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	28,725.67	123,391.74
存货的减少（增加以“-”号填列）	-2,753,173,581.95	1,212,945,754.32
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	1,702,956,119.86	-3,581,710,369.03
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	675,650,830.28	1,841,407,474.68
经营活动产生的现金流量净额	-42,157,044.57	-376,942,313.46
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	2,480,528,867.07	1,670,518,717.57
减：现金的期初余额	1,670,518,717.57	1,039,642,990.49
现金及现金等价物净增加额	810,010,149.50	630,875,727.08

## (2) 本期支付的取得子公司的现金净额

单位：元

	金额
其中：	--
其中：	--
其中：	--

其他说明：

### (3) 本期收到的处置子公司的现金净额

单位：元

	金额
其中：	--
其中：	--
其中：	--

其他说明：

### (4) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	2,480,528,867.07	1,670,518,717.57
其中：库存现金	250,485.68	126,188.08
可随时用于支付的银行存款	2,480,278,381.39	1,669,949,107.49
可随时用于支付的其他货币资金		443,422.00
三、期末现金及现金等价物余额	2,480,528,867.07	1,670,518,717.57

其他说明：

## 77、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

## 78、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	71,265,863.30	保证金存款
存货	4,173,428,062.89	贷款抵押
合计	4,244,693,926.19	--

其他说明：

## 79、外币货币性项目

### (1) 外币货币性项目

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
----	--------	------	-----------

其他说明：

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

适用  不适用

## 80、套期

按照套期类别披露套期项目及相关套期工具、被套期风险的定性和定量信息：

## 81、其他

# 八、合并范围的变更

## 1、非同一控制下企业合并

### (1) 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元

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

其他说明：

### (2) 合并成本及商誉

单位：元

合并成本
------

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

大额商誉形成的主要原因：

其他说明：

### (3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元

	购买日公允价值	购买日账面价值
--	---------	---------

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

其他说明：

**(4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失**

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

是  否

**(5) 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明****(6) 其他说明****2、同一控制下企业合并****(1) 本期发生的同一控制下企业合并**

单位：元

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

其他说明：

**(2) 合并成本**

单位：元

合并成本	

或有对价及其变动的说明：

其他说明：

**(3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值**

单位：元

	合并日	上期期末

企业合并中承担的被合并方的或有负债：

其他说明：

**3、反向购买**

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

#### 4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

是  否

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是  否

#### 5、其他原因的合并范围变动

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

#### 6、其他

### 九、在其他主体中的权益

#### 1、在子公司中的权益

##### (1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
合肥城建蚌埠置业有限公司	安徽省蚌埠市	安徽省蚌埠市	房地产开发	100.00%		设立
合肥城建巢湖置业有限公司	安徽省巢湖市	安徽省巢湖市	房地产开发	80.00%		设立
合肥城建广德置业有限公司	安徽省广德县	安徽省广德县	房地产开发	100.00%		设立
合肥城建琥珀置业有限公司	安徽省合肥市	安徽省合肥市	房地产开发	100.00%		设立
宣城新天地置业有限公司	安徽省宣城市	安徽省宣城市	房地产开发	100.00%		企业合并
安徽琥珀物业服务股份有限公司	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	51.00%		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

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

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

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

确定公司是代理人还是委托人的依据：

其他说明：

## (2) 重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
合肥城建巢湖置业有限公司	20.00%	13,078,151.45		25,855,595.62
合肥城建东庐置业有限公司	35.00%	23,314,127.01		68,884,408.47
三亚丰乐实业有限公司	49.00%	-2,787,561.51		30,156,993.26

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

其他说明：

## (3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
合肥城建巢湖置业有限公司	1,040,993,343.94	120,866.59	1,041,114,210.53	911,836,232.46		911,836,232.46	542,971,083.41	88,489.87	543,059,573.28	429,172,352.47	50,000.00	479,172,352.47
合肥城建东庐置业有限公司	1,939,065,527.33	934,907.81	1,940,000,435.14	1,743,194,982.37		1,743,194,982.37	1,689,877,093.33	990,283.69	1,690,867,377.02	1,377,673,715.71	183,000.00	1,560,673,715.71
三亚丰乐实业有限公司	323,229,763.05	273,157.31	323,502,920.36	304,144,273.61		304,144,273.61	313,385,862.66	8,662.55	322,048,417.09	296,867,875.50		296,867,875.50

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
合肥城建巢湖置业有限公司	384,948,381.	65,390,757.2	65,390,757.2	550,873,145.		-4,879,639.95	-4,879,639.95	288,907,048.

湖置业有限公司	86	6	6	20				96
合肥城建东庐置业有限公司	485,632,679.13	66,611,791.46	66,611,791.46	337,578,773.66		-18,065,685.68	-18,065,685.68	1,081,067,356.26
三亚丰乐实业有限公司	8,469.23	-5,821,894.84	-5,821,894.84	-13,618,025.59		-2,270,324.69	-2,270,324.69	-1,919,798.55

其他说明：

#### (4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

#### (5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

其他说明：

### 2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

#### (1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

#### (2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

单位：元

--	--

其他说明

### 3、在合营安排或联营企业中的权益

#### (1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

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

#### (2) 重要合营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额

其他说明

**(3) 重要联营企业的主要财务信息**

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额

其他说明

**(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息**

单位：元

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

其他说明

**(5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明****(6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损**

单位：元

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

其他说明

**(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺****(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债****4、重要的共同经营**

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

在共同经营中的持股比例或享有的份额不同于表决权比例的说明：

共同经营为单独主体的，分类为共同经营的依据：

其他说明

**5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益**

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

## 6、其他

### 十、与金融工具相关的风险

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

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

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

#### (1) 信用风险信息

本公司的信用风险主要来自货币资金、应收账款、其他应收款等。

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

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

#### (2) 流动性风险信息

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

#### (3) 市场风险信息

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

##### 1、利率风险

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

截至2017年12月31日止，本公司以同期同档次国家基准利率或基准利率上浮一定百分比的利率计息的借款人民币361,500.00万元，在其他变量不变的假设下，公司有息负债利息所依据的利率未来相应的上升或下降0.25个百分点，将导致公司利息支出增加或减少903.75万元。

##### 2、其他价格风险

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

本公司以市场价格销售房地产开发商品，因此受到此等价格波动的影响。

### 十一、公允价值的披露

#### 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

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

## 2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

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

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

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

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

## 7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

## 8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

## 9、其他

# 十二、关联方及关联交易

## 1、本企业的母公司情况

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

本企业的母公司情况的说明

本企业最终控制方是合肥市国有资产监督管理委员会。

其他说明：

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），本公司的母公司于2016年3月18日变更为合肥兴泰金融控股（集团）有限公司，本公司最终控制方仍为合肥市国资委。

## 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注七、在其他主体中的权益。

### 3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注。

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

合营或联营企业名称	与本企业关系
-----------	--------

其他说明

### 4、其他关联方情况

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

其他说明

### 5、关联交易情况

#### (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

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

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

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

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

#### (2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

单位：元

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

关联托管/承包情况说明

本公司委托管理/出包情况表：

单位：元

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

关联管理/出包情况说明

**(3) 关联租赁情况**

本公司作为出租方:

单位: 元

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

本公司作为承租方:

单位: 元

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

关联租赁情况说明

**(4) 关联担保情况**

本公司作为担保方

单位: 元

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

本公司作为被担保方

单位: 元

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

关联担保情况说明

**(5) 关联方资金拆借**

单位: 元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
合肥兴泰金融控股(集团)有限公司	100,000,000.00	2017年01月06日	2017年04月14日	
合肥兴泰金融控股(集团)有限公司	180,000,000.00	2017年01月06日	2017年05月24日	
合肥兴泰金融控股(集团)有限公司	520,000,000.00	2017年01月06日	2018年01月06日	
拆出				

## (6) 关联方资产转让、债务重组情况

单位：元

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

## (7) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	2,245,800.00	4,529,800.00

## (8) 其他关联交易

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
合肥市兴泰融资担保集团有限公司	支付按揭担保金	7,370,650.00	58,685,000.00
合肥市兴泰融资担保集团有限公司	退回按揭担保金	8,990,200.00	3,407,000.00

## 6、关联方应收应付款项

## (1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	合肥市兴泰融资担保集团有限公司	95,178,500.00		96,798,050.00	

## (2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
------	-----	--------	--------

## 7、关联方承诺

## 8、其他

## 十三、股份支付

## 1、股份支付总体情况

适用  不适用

## 2、以权益结算的股份支付情况

适用  不适用

## 3、以现金结算的股份支付情况

适用  不适用

## 4、股份支付的修改、终止情况

## 5、其他

# 十四、承诺及或有事项

## 1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

2016年5月12日，本公司与肥西县国土资源局签订了《国有建设用地使用权出让合同》，以出让方式取得了位于肥西县上派镇天海路以南、滨河北路以东的总面积为121,468.90平方米的土地，土地出让金总额为271,478.00万元。截止2017年12月31日，已支付土地出让金135,739.00万元，尚未支付的土地出让金135,739.00万元。

除上述事项外，截至2017年12月31日止，本公司无其他需要披露的重大承诺事项。

## 2、或有事项

### (1) 资产负债表日存在的重要或有事项

#### 1、按揭担保

本公司部分商品房销售采用“按揭”方式，由本公司为业主按揭购房提供连带责任保证。截至2017年12月31日止，此项担保的金额为376,423.46万元。

#### 2、未决诉讼

合肥市蜀山区人民法院受理了本公司与浙江圣大建设集团有限公司建设工程施工合同纠纷一案，诉讼标的额1953万元，目前该案正在审理之中。

除上述事项外，截至2017年12月31日止，本公司无其他需要披露的重大或有事项。

### (2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

### 3、其他

## 十五、资产负债表日后事项

### 1、重要的非调整事项

单位：元

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因

### 2、利润分配情况

单位：元

拟分配的利润或股利	32,010,000.00
经审议批准宣告发放的利润或股利	32,010,000.00

### 3、销售退回

### 4、其他资产负债表日后事项说明

本公司2018年1月5日召开的第六届董事会第二十四次会议和第六届监事会第十三次会议审议通过《关于与中国建设银行股份有限公司签订住房租赁业务战略合作协议的议案》，拟与中国建设银行股份有限公司安徽省分行在开展住房租赁业务方面构建长期战略合作伙伴关系，双方本着自愿、平等、互利、求实的原则，签订《住房租赁业务战略合作协议》。未来5年，中国建设银行股份有限公司安徽省分行拟给予本公司意向性授信支持金额不少于 100 亿元人民币，用于满足本公司开展住房租赁业务的融资需求。

除上述事项外，截至2018年3月28日止，本公司无其他需要披露的资产负债表日后事项。

## 十六、其他重要事项

### 1、前期会计差错更正

#### (1) 追溯重述法

单位：元

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数

#### (2) 未来适用法

会计差错更正的内容	批准程序	采用未来适用法的原因

## 2、债务重组

## 3、资产置换

(1) 非货币性资产交换

(2) 其他资产置换

## 4、年金计划

## 5、终止经营

单位：元

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

其他说明

## 6、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

(2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目		分部间抵销	合计

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

公司主营房地产行业，房地产开发收入占营业收入比重为99.56%，基于公司现有情况，公司无需进行分部信息披露。

(4) 其他说明

## 7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

## 8、其他

依据合肥市规划委员会办公室合规办[2012]25号文件，经2012年11月2日市规委会第十次主任专题会研究，本公司原取得的项目开发用地涉及到巢湖风景区保护，不适合用于开发建设，同意公司按照国家有关规定，在巢湖市区范围内进行土地置换。根据合肥市土地管理委员会2013年第八次主任会议决议，以位于巢湖市金湖大道以西，姥山路以北的179.23亩土地置换巢湖置业公司原通过出让取得的230.65亩建设用地。

2013年8月19日，巢湖市国土资源局与巢湖置业公司签订了《国有建设用地出让合同解除协议》，解除2008年3月签订的土地出让合同，同时约定巢湖置业公司与巢湖市国土资源局先就154.65亩置换土地签订《国有建设用地使用权出让合同》，余下24.58亩土地待规划调整完成后按程序办理。截止2017年12月31日，本公司已取得154.65亩置换建设用地，并办理了土地使用权证，余24.58亩置换土地尚未取得，公司已支付19,902,479.41元作为预付的土地款。

除上述事项外，截至2017年12月31日止，本公司无其他需要披露的重要事项。

## 十七、母公司财务报表主要项目注释

### 1、应收账款

#### (1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,300,000.00	100.00%	65,000.00	5.00%	1,235,000.00					
合计	1,300,000.00	100.00%	65,000.00	5.00%	1,235,000.00					

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

适用  不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用  不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1年以内分项			
1年以内小计	1,300,000.00	65,000.00	5.00%
合计	1,300,000.00	65,000.00	5.00%

确定该组合依据的说明：

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

**(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况**

本期计提坏账准备金额 65,000.00 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	收回方式

**(3) 本期实际核销的应收账款情况**

单位：元

项目	核销金额

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

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

应收账款核销说明：

**(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况**

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
合肥政务文化新区开发投资有限公司	1,300,000.00	100.00	65,000.00
合计	1,300,000.00	100.00	65,000.00

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

其他说明：

**2、其他应收款****(1) 其他应收款分类披露**

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单	9,956,15	3.00%			9,956,150	18,393,	2.69%			18,393,750.

独计提坏账准备的其他应收款	0.00				.00	750.00				00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	322,333,129.69	97.00%	1,763,002.08	0.55%	320,570,127.61	666,290,874.68	97.31%	1,665,908.98	0.25%	664,624,965.70
合计	332,289,279.69	100.00%	1,763,002.08	0.53%	330,526,277.61	684,684,624.68	100.00%	1,665,908.98	0.24%	683,018,715.70

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

适用  不适用

单位：元

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
合肥市兴泰融资担保集团有限公司	9,956,150.00			预计可收回
合计	9,956,150.00		--	--

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用  不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内小计	4,239,308.37	211,965.42	5.00%
1 至 2 年	467,610.00	46,761.00	10.00%
2 至 3 年	687,600.00	137,520.00	20.00%
3 年以上	2,733,511.32	1,366,755.66	50.00%
合计	8,128,029.69	1,763,002.08	21.69%

确定该组合依据的说明：

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用  不适用

## （2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 97,093.10 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式

## (3) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

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

其他应收款核销说明：

## (4) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	314,205,100.00	659,534,876.00
保证金	14,257,851.72	22,639,051.72
备用金及其他	3,826,327.97	2,510,696.96
合计	332,289,279.69	684,684,624.68

## (5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
宣城新天地置业有限公司	往来款	174,009,400.00	1 年以内	52.37%	
三亚丰乐实业有限公司	往来款	140,195,700.00	1 年以内	42.19%	
合肥市兴泰融资担保集团有限公司	保证金	282,600.00	1 年以内	0.09%	
合肥市兴泰融资担保集团有限公司	保证金	4,008,550.00	1 至 2 年	1.21%	
合肥市兴泰融资担保集团有限公司	保证金	5,665,000.00	2 至 3 年	1.70%	
安徽省电力公司合肥供电公司	保证金	917,633.40	1 年以内	0.28%	45,881.67
安徽省电力公司合肥供电公司	保证金	195,600.00	2 至 3 年	0.06%	39,120.00
安徽省电力公司合肥供电公司	保证金	1,852,900.00	3 年以上	0.56%	926,450.00

供电公司					
国网安徽省电力公司 肥东县供电公司	保证金	252,000.00	2 至 3 年	0.08%	50,400.00
国网安徽省电力公司 肥东县供电公司	保证金	739,505.90	3 年以上	0.22%	369,752.95
合计	--	328,118,889.30	--	98.76%	1,431,604.62

### (6) 涉及政府补助的应收款项

单位：元

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据

### (7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

### (8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

## 3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	587,015,089.64		587,015,089.64	587,015,089.64		587,015,089.64
合计	587,015,089.64		587,015,089.64	587,015,089.64		587,015,089.64

### (1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
合肥城建蚌埠置业有限公司	180,000,000.00			180,000,000.00		
合肥城建巢湖置业有限公司	67,958,300.00			67,958,300.00		
合肥城建广德置业有限公司	60,000,000.00			60,000,000.00		
宣城新天地置业有限公司	67,000,000.00			67,000,000.00		

合肥城建琥珀置业有限公司	60,000,000.00			60,000,000.00		
安徽琥珀物业服务公司	12,000,000.00			12,000,000.00		
合肥城建东庐置业有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
三亚丰乐实业有限公司	38,056,789.64			38,056,789.64		
合肥琥珀扬子资产管理有限公司	2,000,000.00			2,000,000.00		
合计	587,015,089.64			587,015,089.64		

## (2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的投资 损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减值 准备	其他		
一、合营企业											
二、联营企业											

## (3) 其他说明

## 4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	113,174,793.04	47,370,538.09	924,386,666.45	676,689,930.10
其他业务	7,444,257.93	399,373.28	4,590,579.81	76,089.07
合计	120,619,050.97	47,769,911.37	928,977,246.26	676,766,019.17

其他说明：

## 5、投资收益

单位：元

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

合计	245,440,224.00	
----	----------------	--

## 6、其他

### 十八、补充资料

#### 1、当期非经常性损益明细表

适用  不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	38,388.14	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	305,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	720,631.85	
减：所得税影响额	266,005.00	
少数股东权益影响额	12,256.13	
合计	785,758.86	--

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

适用  不适用

#### 2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	7.87%	0.410	0.410
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	7.82%	0.410	0.410

#### 3、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用  不适用

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

适用  不适用

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

#### 4、其他

## 第十二节 备查文件目录

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