

审计报告

天健审〔2026〕5-28号

合肥城建发展股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了合肥城建发展股份有限公司（以下简称合肥城建公司）财务报表，包括2025年12月31日的合并及母公司资产负债表，2025年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了合肥城建公司2025年12月31日的合并及母公司财务状况，以及2025年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照《中国注册会计师独立性准则第1号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和中国注册会计师职业道德守则，我们独立于合肥城建公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们在审计中遵循了对公众利益实体审计的独立性要求。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、关键审计事项

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

（一）收入确认

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三（二十五）及五（二）1。

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

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

2. 审计应对

针对收入确认，我们实施的审计程序主要包括：

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

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

（3）对于房地产开发收入，选取项目检查相关支持性文件，包括房屋买卖合同、销售收款凭据及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件房屋交接确认单，并选取项目进行现场查看、观察；

（4）结合应收账款和合同资产函证，选取项目函证销售金额；

（5）实施截止测试，检查收入是否在恰当期间确认；

（6）检查与营业收入相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

（二）存货可变现净值

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三（十二）及五（一）6。

截至 2025 年 12 月 31 日，合肥城建公司存货账面余额为人民币 2,170,108.56 万元，跌价准备为人民币 58,355.86 万元，账面价值为人民币 2,111,752.70 万元，占资产总额的 63.51%。存货采用成本与可变现净值孰低计量，管理层确定资产负债表日每个存货项目的可变现净值，该过程涉及重大的管理层判断和估计。

由于存货在合肥城建公司的资产中具有重要性，我们将存货可变现净值确定为关键审计事项。

2. 审计应对

针对存货可变现净值，我们实施的审计程序主要包括：

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

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

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

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

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

(6) 对于合肥城建公司聘请评估专家进行评估的项目，复核评估基础、评估依据、评估价格、参数选取等信息；利用评估专家的工作，对存货的可变现净值进行评估，分析管理层对存货可变现净值估计的合理性；

(7) 检查与存货可变现净值相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

四、其他信息

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

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

合肥城建公司治理层（以下简称治理层）负责监督合肥城建公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理

性。

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

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

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

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

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

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

天健会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：张扬
（项目合伙人）

中国·杭州

中国注册会计师：张鑫亚

二〇二六年四月二十日

合并资产负债表

2025年12月31日

会合01表

编制单位：合肥城建发展股份有限公司

单位：人民币元

资产	注释号	期末数	上年年末数	负债和所有者权益 (或股东权益)	注释号	期末数	上年年末数
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	3,312,250,318.62	5,364,941,749.15	短期借款	21	732,328,247.37	1,382,762,320.79
结算备付金				向中央银行借款			
拆出资金				拆入资金			
交易性金融资产				交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据	2	49,273.29	4,398,228.04	应付票据			
应收账款	3	528,588,574.61	339,025,843.34	应付账款	22	2,462,131,164.06	2,442,105,773.96
应收款项融资				预收款项	23	21,312,399.02	24,920,355.67
预付款项	4	212,972,883.48	1,642,296,835.28	合同负债	24	5,663,043,982.01	12,194,040,290.77
应收保费				卖出回购金融资产款			
应收分保账款				吸收存款及同业存放			
应收分保合同准备金				代理买卖证券款			
其他应收款	5	2,722,015,354.81	2,855,116,162.49	代理承销证券款			
买入返售金融资产				应付职工薪酬	25	49,311,820.41	52,056,808.86
存货	6	21,117,527,002.75	22,892,791,011.44	应交税费	26	144,956,219.38	224,564,008.18
其中：数据资源				其他应付款	27	2,410,273,870.58	2,671,142,283.38
合同资产	7	608,469.99	31,221,463.26	应付手续费及佣金			

持有待售资产				应付分保账款			
一年内到期的非流动资产				持有待售负债			
其他流动资产	8	1,677,678,787.53	1,801,873,052.03	一年内到期的非流动负债	28	1,813,091,211.04	1,559,771,128.01
流动资产合计		29,571,690,665.08	34,931,664,345.03	其他流动负债	29	507,099,992.47	1,093,287,377.11
				流动负债合计		13,803,548,906.34	21,644,650,346.73
				非流动负债：			
				保险合同准备金			
				长期借款	30	8,821,270,018.57	6,598,196,686.09
				应付债券	31	1,160,000,000.00	700,000,000.00
				其中：优先股			
				永续债			
				租赁负债			
非流动资产：				长期应付款			
发放贷款和垫款				长期应付职工薪酬			
债权投资				预计负债	32		702,513.47
其他债权投资				递延收益	33	29,424,302.00	27,822,642.07
长期应收款	9	79,663,278.51	99,762,639.70	递延所得税负债	18	1,308,459.00	1,308,459.00
长期股权投资	10	348,263,273.96	608,471,924.66	其他非流动负债			
其他权益工具投资				非流动负债合计		10,012,002,779.57	7,328,030,300.63
其他非流动金融资产	11	349,691,957.14	290,399,988.42	负债合计		23,815,551,685.91	28,972,680,647.36
投资性房地产	12	2,495,588,746.68	2,474,230,028.22	所有者权益(或股东权益)：			
固定资产	13	143,251,931.64	146,901,372.01	实收资本(或股本)	34	803,291,894.00	803,291,894.00
在建工程	14	3,287,809.52	106,100.02	其他权益工具			
生产性生物资产				其中：优先股			
油气资产				永续债			

使用权资产				资本公积	35	1,792,491,531.00	1,792,491,531.00
无形资产	15	11,092,881.25	11,015,443.46	减：库存股			
其中：数据资源				其他综合收益			
开发支出				专项储备			
其中：数据资源				盈余公积	36	534,111,179.55	534,111,179.55
商誉	16	127,425.69	127,425.69	一般风险准备			
长期待摊费用	17	7,347,403.03	12,016,342.90	未分配利润	37	2,817,667,832.44	3,338,214,133.23
递延所得税资产	18	218,832,657.05	150,872,358.94	归属于母公司所有者权益		5,947,562,436.99	6,468,108,737.78
其他非流动资产	19	22,152,337.90		合计			
非流动资产合计		3,679,299,702.37	3,793,903,624.02	少数股东权益		3,487,876,244.55	3,284,778,583.91
				所有者权益合计		9,435,438,681.54	9,752,887,321.69
资产总计		33,250,990,367.45	38,725,567,969.05	负债和所有者权益总计		33,250,990,367.45	38,725,567,969.05

法定代表人：宋德润

主管会计工作的负责人：周骅

会计机构负责人：费孝保

母 公 司 资 产 负 债 表

2025 年 12 月 31 日

会企 01 表

编制单位：合肥城建发展股份有限公司

单位：人民币元

资 产	注 释 号	期 末 数	上 年 年 末 数	负 债 和 所 有 者 权 益	注 释 号	期 末 数	上 年 年 末 数
流动资产：				流动负债：			
货币资金		1,432,394,489.91	1,369,353,893.29	短期借款		500,611,111.11	600,645,000.00
交易性金融资产				交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款	1	961,916.52	638,041.98	应付账款		188,492,521.64	93,091,622.28
应收款项融资				预收款项			
预付款项		211,864,629.00	1,158,829,798.50	合同负债		832,552,523.56	123,251,373.90
其他应收款	2	3,467,521,117.60	3,283,441,550.75	应付职工薪酬		22,459,499.66	24,737,634.55
存货		2,697,308,935.82	2,344,154,184.14	应交税费		25,691,898.35	36,486,849.79
其中：数据资源				其他应付款		3,835,153,681.98	6,084,983,731.90
合同资产		608,469.99	11,410,799.40	持有待售负债			

持有待售资产				一年内到期的非流动负债	1,312,852,711.88	644,265,759.65
一年内到期的非流动资产				其他流动负债	80,388,154.51	11,086,410.65
其他流动资产		277,151,789.22	240,215,911.36	流动负债合计	6,798,202,102.69	7,618,548,382.72
流动资产合计		8,087,811,348.06	8,408,044,179.42	非流动负债：		
非流动资产：				长期借款	4,050,041,111.10	2,690,000,000.00
债权投资				应付债券	460,000,000.00	
其他债权投资				其中：优先股		
长期应收款				永续债		
长期股权投资	3	7,852,367,784.79	7,018,696,435.49	租赁负债		
其他权益工具投资				长期应付款		
其他非流动金融资产		236,916,702.10	179,299,991.82	长期应付职工薪酬		
投资性房地产		92,076,178.51	95,678,363.71	预计负债		
固定资产		64,907,470.71	66,188,879.18	递延收益		
在建工程		3,287,809.52		递延所得税负债		
生产性生物资产				其他非流动负债		
				非流动负债合计	4,510,041,111.10	2,690,000,000.00
				负债合计	11,308,243,213.79	10,308,548,382.72
				所有者权益(或股东权益)：		

油气资产			实收资本(或股本)	803,291,894.00	803,291,894.00
使用权资产			其他权益工具		
无形资产	1,083,459.97	788,846.87	其中：优先股		
其中：数据资源			永续债		
开发支出			资本公积	2,271,742,378.94	2,271,742,378.94
其中：数据资源			减：库存股		
商誉			其他综合收益		
长期待摊费用	115,586.08	347,259.94	专项储备		
递延所得税资产	139,314,493.57	67,588,982.84	盈余公积	494,174,361.39	494,174,361.39
其他非流动资产	7,046,199.36		未分配利润	1,607,475,184.55	1,958,875,922.22
非流动资产合计	8,397,115,684.61	7,428,588,759.85	所有者权益合计	5,176,683,818.88	5,528,084,556.55
资产总计	16,484,927,032.67	15,836,632,939.27	负债和所有者权益总计	16,484,927,032.67	15,836,632,939.27

法定代表人：宋德润

主管会计工作的负责人：周骅

会计机构负责人：费孝保

合并利润表

2025 年度

会合 02 表

编制单位：合肥城建发展股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年同期数
一、营业总收入		10,101,918,245.84	7,695,903,898.48
其中：营业收入	1	10,101,918,245.84	7,695,903,898.48
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		9,771,026,298.05	7,122,709,474.04
其中：营业成本	1	8,887,451,781.37	6,490,627,875.10
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	2	100,534,609.64	10,835,040.92
销售费用	3	250,916,806.52	191,614,046.10
管理费用	4	206,820,024.02	245,443,861.34
研发费用			
财务费用	5	325,303,076.50	184,188,650.58
其中：利息费用		369,207,509.34	239,792,042.30
利息收入		54,871,710.10	64,167,677.70
加：其他收益	6	16,197,676.60	7,524,882.54
投资收益（损失以“-”号填列）	7	-255,264,268.33	-9,917,497.41
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-260,208,650.70	-35,079,355.74
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	8	5,291,968.72	7,653,733.33
信用减值损失（损失以“-”号填列）	9	-49,070,830.03	-30,244,958.22
资产减值损失（损失以“-”号填列）	10	-280,448,843.38	-254,726,733.03
资产处置收益（损失以“-”号填列）	11	97,490.07	1,639,818.65
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-232,304,858.56	295,123,670.30
加：营业外收入	12	10,714,973.19	3,703,904.15

减：营业外支出	13	492,206.40	2,065,655.02
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-222,082,091.77	296,761,919.43
减：所得税费用	14	64,008,337.77	201,087,869.01
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-286,090,429.54	95,674,050.42
（一）按经营持续性分类：			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-286,090,429.54	95,674,050.42
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类：			
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		-520,546,300.79	-56,572,549.96
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		234,455,871.25	152,246,600.38
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-286,090,429.54	95,674,050.42
归属于母公司所有者的综合收益总额		-520,546,300.79	-56,572,549.96
归属于少数股东的综合收益总额		234,455,871.25	152,246,600.38
八、每股收益：			
（一）基本每股收益		-0.65	-0.07
（二）稀释每股收益		-0.65	-0.07

法定代表人：宋德润

主管会计工作的负责人：周骅

会计机构负责人：费孝保

母 公 司 利 润 表

2025 年度

会企 02 表

编制单位：合肥城建发展股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注 释 号	本期数	上年同期数
一、营业收入	1	145,122,896.66	436,614,768.67
减：营业成本	1	98,031,974.47	327,966,972.79
税金及附加		6,254,469.58	-1,906,349.92
销售费用		18,895,606.40	18,929,215.77
管理费用		70,258,535.63	71,913,197.24
研发费用			
财务费用		236,650,990.64	151,304,847.67
其中：利息费用		307,811,742.42	186,756,625.06
利息收入		74,078,190.04	35,879,580.17
加：其他收益		40,704.49	65,141.74
投资收益（损失以“-”号填列）	2	-26,098,808.04	214,337,328.91
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-260,208,650.70	-35,079,355.74
以摊余成本计量的金融资产终止确 认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		3,616,710.28	5,740,300.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-13,538,868.18	-13,486,899.58
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-103,902,839.24	-16,856,349.89
资产处置收益（损失以“-”号填列）		193,230.19	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-424,658,550.56	58,206,406.30
加：营业外收入		1,542,342.52	298,237.88
减：营业外支出		10,040.36	247,066.87
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-423,126,248.40	58,257,577.31
减：所得税费用		-71,725,510.73	-33,337,281.75
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-351,400,737.67	91,594,859.06
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-351,400,737.67	91,594,859.06
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			

2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
六、综合收益总额	-351,400,737.67	91,594,859.06
七、每股收益：		
(一) 基本每股收益		
(二) 稀释每股收益		
法定代表人：宋德润	主管会计工作的负责人：周骅	会计机构负责人：费孝保

合并现金流量表

2025 年度

会合 03 表

编制单位：合肥城建发展股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年同期数
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		3,628,750,428.30	11,059,295,041.33
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		75,185,557.35	13,404,844.65
收到其他与经营活动有关的现金	1(1)	496,108,240.29	1,010,903,464.98
经营活动现金流入小计		4,200,044,225.94	12,083,603,350.96
购买商品、接受劳务支付的现金		6,558,389,416.82	10,315,381,734.87
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		212,334,711.07	220,120,241.96
支付的各项税费		482,764,597.14	850,642,690.74
支付其他与经营活动有关的现金	1(2)	591,414,772.16	835,183,277.39
经营活动现金流出小计		7,844,903,497.19	12,221,327,944.96
经营活动产生的现金流量净额		-3,644,859,271.25	-137,724,594.00
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		1,000,000.00	357,942,589.06
取得投资收益收到的现金		4,944,382.37	1,183,482.78
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		809,932.02	2,600,892.56
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	1(3)	956,118,000.00	254,573,619.83
投资活动现金流入小计		962,872,314.39	616,300,584.23
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现		8,148,252.54	4,408,840.55

金			
投资支付的现金		55,000,000.00	482,746,255.09
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	1(4)	873,000,000.00	650,342,260.91
投资活动现金流出小计		936,148,252.54	1,137,497,356.55
投资活动产生的现金流量净额		26,724,061.85	-521,196,772.32
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		186,712,696.07	44,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		186,712,696.07	44,000,000.00
取得借款收到的现金		8,029,496,779.51	5,335,007,912.60
收到其他与筹资活动有关的现金	1(5)	2,318,139,759.00	3,034,468,756.00
筹资活动现金流入小计		10,534,349,234.58	8,413,476,668.60
偿还债务支付的现金		5,753,625,901.21	4,042,921,513.07
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		459,005,856.41	482,120,174.85
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		9,800,000.00	84,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	1(6)	2,688,435,046.85	1,734,774,924.53
筹资活动现金流出小计		8,901,066,804.47	6,259,816,612.45
筹资活动产生的现金流量净额		1,633,282,430.11	2,153,660,056.15
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-1,984,852,779.29	1,494,738,689.83
加：期初现金及现金等价物余额		5,240,479,717.74	3,745,741,027.91
六、期末现金及现金等价物余额		3,255,626,938.45	5,240,479,717.74

法定代表人：宋德润

主管会计工作的负责人：周骅

会计机构负责人：费孝保

母公司现金流量表

2025 年度

会企 03 表

编制单位：合肥城建发展股份有限公司

单位：人民币元

项 目	本期数	上年同期数
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	934,770,641.51	121,066,025.28
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	334,564,383.32	28,637,624.36
经营活动现金流入小计	1,269,335,024.83	149,703,649.64
购买商品、接受劳务支付的现金	542,319,883.62	3,240,317,234.05
支付给职工以及为职工支付的现金	62,155,174.42	52,526,636.95
支付的各项税费	41,061,144.34	8,559,982.38
支付其他与经营活动有关的现金	371,342,272.61	33,547,956.72
经营活动现金流出小计	1,016,878,474.99	3,334,951,810.10
经营活动产生的现金流量净额	252,456,549.84	-3,185,248,160.46
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,000,000.00	55,692,589.06
取得投资收益收到的现金	3,720,836.02	31,209,493.04
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	295,974.00	5,500.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		138,800,000.00
收到其他与投资活动有关的现金	176,368,000.00	219,742,178.21
投资活动现金流入小计	181,384,810.02	445,449,760.31
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,260,759.57	2,636,978.42
投资支付的现金	1,148,880,000.00	1,436,779,691.82
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		390,368,000.00
投资活动现金流出小计	1,152,140,759.57	1,829,784,670.24
投资活动产生的现金流量净额	-970,755,949.55	-1,384,334,909.93
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	3,348,000,000.00	2,350,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	4,211,563,583.42	6,604,012,125.00
筹资活动现金流入小计	7,559,563,583.42	8,954,012,125.00
偿还债务支付的现金	970,510,000.00	600,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	311,455,028.64	202,012,472.94
支付其他与筹资活动有关的现金	5,496,680,148.74	2,765,053,071.75
筹资活动现金流出小计	6,778,645,177.38	3,567,065,544.69
筹资活动产生的现金流量净额	780,918,406.04	5,386,946,580.31
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	62,619,006.33	817,363,509.92

加：期初现金及现金等价物余额	1,368,253,893.29	550,890,383.37
六、期末现金及现金等价物余额	1,430,872,899.62	1,368,253,893.29
<hr/>		
法定代表人：宋德润	主管会计工作的负责人：周骅	会计机构负责人：费孝保

合并所有者权益变动表

2025 年度

会合 04 表

编制单位：合肥城建发展股份有限公司

单位：人民币元

项 目	本期数												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本 (或股本)	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、上年年末余额	803,291,894.00				1,792,491,531.00				534,111,179.55		3,338,214,133.23	3,284,778,583.91	9,752,887,321.69
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、本年年初余额	803,291,894.00				1,792,491,531.00				534,111,179.55		3,338,214,133.23	3,284,778,583.91	9,752,887,321.69
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											-520,546,300.79	203,097,660.64	-317,448,640.15
（一）综合收益总额											-520,546,300.79	234,455,871.25	-286,090,429.54
（二）所有者投入和减少资本												190,317,101.81	190,317,101.81

1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	803,291,894.00				1,792,491,531.00				534,111,179.55		2,817,667,832.44	3,487,876,244.55	9,435,438,681.54

法定代表人： 宋德润

主管会计工作的负责人：周骅

会计机构负责人：费孝保

合并所有者权益变动表

2025 年度

会合 04 表(续)

编制单位：合肥城建发展股份有限公司

单位：人民币元

项 目	上年同期数												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本 (或股本)	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、上年年末余额	803,291,894.00				1,792,491,531.00				534,111,179.55		3,463,066,494.18	4,108,190,863.04	10,701,151,961.77
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、本年年初余额	803,291,894.00				1,792,491,531.00				534,111,179.55		3,463,066,494.18	4,108,190,863.04	10,701,151,961.77
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											-124,852,360.95	-823,412,279.13	-948,264,640.08
（一）综合收益总额											-56,572,549.96	152,246,600.38	95,674,050.42
（二）所有者投入和减少资本												-802,720,520.09	-802,720,520.09
1. 所有者投入的普通股												-756,000,000.00	-756,000,000.00

2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	803,291,894.00				1,792,491,531.00				534,111,179.55		3,338,214,133.23	3,284,778,583.91	9,752,887,321.69

法定代表人：宋德润

主管会计工作的负责人：周骅

会计机构负责人：费孝保

3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	803,291,894.00				2,271,742,378.94				494,174,361.39	1,607,475,184.55	5,176,683,818.88

法定代表人： 宋德润

主管会计工作的负责人：周骅

会计机构负责人：费孝保

4. 其他											
(三) 利润分配										-68,279,810.99	-68,279,810.99
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配										-68,279,810.99	-68,279,810.99
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	803,291,894.00				2,271,742,378.94				494,174,361.39	1,958,875,922.22	5,528,084,556.55

法定代表人：宋德润

主管会计工作的负责人：周骅

会计机构负责人：费孝保

合肥城建发展股份有限公司

财务报表附注

2025 年度

金额单位：人民币元

一、公司基本情况

合肥城建发展股份有限公司（原名为合肥城改房屋开发股份有限公司，以下简称公司或本公司）系经安徽省体改委皖体改函[1998]89号文《关于同意设立合肥城改房屋开发股份有限公司的批复》及安徽省人民政府皖府股字[1998]第39号《安徽省股份有限公司批准证书》批准，由合肥市国有资产控股有限公司发起设立，于1999年9月7日在安徽省工商行政管理局登记注册，总部位于安徽省合肥市。公司现持有统一社会信用代码为913401007139651607的营业执照，注册资本803,291,894元，股份总数803,291,894股（每股面值1元）。其中，有限售条件的流通股份A股207,511股；无限售条件的流通股份A股803,084,383股。公司股票已于2008年1月28日在深圳证券交易所挂牌交易。

本公司属房地产行业。主要经营活动为地产开发、代建事业、物业管理和租赁业务。

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

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

（二）持续经营能力评价

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

三、重要会计政策及会计估计

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

（一）遵循企业会计准则的声明

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

况、经营成果和现金流量等有关信息。

(二) 会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(三) 营业周期

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

(四) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(五) 重要性标准确定方法和选择依据

公司编制和披露财务报表遵循重要性原则，本财务报表附注中披露事项涉及重要性标准判断的事项及其重要性标准确定方法和选择依据如下：

涉及重要性标准判断的披露事项	重要性标准确定方法和选择依据
重要的投资活动现金流量	单项金额达到或超过合并收入总额的 5%
重要的非全资子公司	子公司资产总额、收入总额、利润总额的其中一项在集团占比超过 15%
重要的合营企业或联营企业	对单个被投资单位的长期股权投资账面价值占比超过本集团长期股权投资年末账面价值的 5%
重要的单项计提坏账准备的应收账款	单项计提金额超过资产总额的 0.1%
重要的单项计提坏账准备的其他应收款	单项计提金额超过资产总额的 0.1%
重要的或有事项	单项金额超过资产总额的 0.1%
重要的资产负债表日后事项	资产负债表日后事项金额超过资产总额的 0.1%
重要的其他事项	其他事项金额超过资产总额的 0.1%

(六) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

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

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差

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

(七) 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

1. 控制的判断

拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其可变回报金额的，认定为控制。

2. 合并财务报表的编制方法

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

(八) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排分为共同经营和合营企业。

2. 当公司为共同经营的合营方时，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

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

(九) 现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(十) 金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下三类：(1) 以摊余成本计量的金融资产；(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下四类：(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；(2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融

负债；(3) 不属于上述(1)或(2)的财务担保合同，以及不属于上述(1)并以低于市场利率贷款的贷款承诺；(4) 以摊余成本计量的金融负债。

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

(1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

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

(2) 金融资产的后续计量方法

1) 以摊余成本计量的金融资产

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

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

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

3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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

4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

(3) 金融负债的后续计量方法

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债以公允价值进行后续计量。因公

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

2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

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

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

4) 以摊余成本计量的金融负债

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

(4) 金融资产和金融负债的终止确认

1) 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

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

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

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：(1) 未保留对该金融资产控制的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；(2) 保留了对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 所转移金融资产在终止确认日的账面价值；(2) 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资)之和。转移了金融资产的一部分，且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 终止确认部分的账面价值；(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资)之和。

4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

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

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

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

5. 金融工具减值

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

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

减值的金融资产，按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

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

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

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

公司利用可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

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

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

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

6. 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，公司以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：(1) 公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；(2) 公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

不满足终止确认条件的金融资产转移，公司不对已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

(十一) 应收款项和合同资产预期信用损失的确认标准和计提方法

1. 按信用风险特征组合计提预期信用损失的应收款项和合同资产

组合类别	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收银行承兑汇票	票据类型	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收商业承兑汇票		
应收账款——账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
应收账款——合并范围内关联方组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，合并范围内关联方应收款具有可控性，预期不存在信用损失
其他应收款——合作方款项组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款——合并范围内关联方组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，合并范围内关联方应收款具有可控性，预期不存在信用损失
其他应收款——账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制其他应收款账龄与预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
合同资产——工程施工项目组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口与整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
合同资产——未到期质保金组合		
长期应收款——应收销售款、应收租赁款组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
长期应收款——应收其他款项组合		参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失

2. 账龄组合的账龄与预期信用损失率对照表

账龄	应收账款 预期信用损失率 (%)	其他应收款 预期信用损失率 (%)	合同资产 预期信用损失率 (%)
1年以内(含,下同)	5.00	5.00	5.00
1-2年	10.00	10.00	10.00
2-3年	30.00	30.00	30.00
3-4年	50.00	50.00	50.00
4-5年	80.00	80.00	80.00

账 龄	应收账款 预期信用损失率 (%)	其他应收款 预期信用损失率 (%)	合同资产 预期信用损失率 (%)
5 年以上	100.00	100.00	100.00

应收账款、其他应收款、合同资产的账龄自初始确认日起算。

3. 按单项计提预期信用损失的应收款项和合同资产的认定标准

对信用风险与组合信用风险显著不同的应收款项和合同资产，公司按单项计提预期信用损失。

(十二) 存货

1. 存货的分类

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

2. 发出存货的计价方法

各类存货的取得及发出以实际成本计价。

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

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

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

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

周转材料于领用时一次性摊销。

3. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

4. 存货跌价准备

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

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

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

(十三) 长期股权投资

1. 共同控制、重大影响的判断

按照相关约定对某项安排存在共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，认定为共同控制。对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，认定为重大影响。

2. 投资成本的确定

(1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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

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

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

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

2) 在合并财务报表中,判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的,把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的,对于购买日之前持有的被购买方的股权,按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量,公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益;购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的,与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

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

3. 后续计量及损益确认方法

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

4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

(1) 是否属于“一揽子交易”的判断原则

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

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

(2) 不属于“一揽子交易”的会计处理

1) 个别财务报表

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

2) 合并财务报表

在丧失控制权之前，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价），资本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

丧失对原子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

(3) 属于“一揽子交易”的会计处理

1) 个别财务报表

将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理。但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的长期股权投资账面价值之间的差额，在个别财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

2) 合并财务报表

将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理。但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

(十四) 投资性房地产

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

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

(十五) 固定资产

1. 固定资产确认条件

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

2. 各类固定资产的折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	35-50	3-5	1.90-2.77
运输工具	年限平均法	5-10	3-5	11.88-19.40
其他设备	年限平均法	3-10	3-5	19.00-32.33

(十六) 在建工程

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

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

(十七) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

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

2. 借款费用资本化期间

(1) 当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1) 资产支出已经发生；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

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

3. 借款费用资本化率以及资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的

利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

（十八）无形资产

1. 无形资产为计算机软件，按成本进行初始计量。

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

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

（十九）部分长期资产减值

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

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

（二十）长期待摊费用

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

（二十一）职工薪酬

1. 职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

2. 短期薪酬的会计处理方法

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

3. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

(1) 在职工为公司提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负

债，并计入当期损益或相关资产成本。

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

1) 根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间。同时，对设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本；

2) 设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产；

3) 期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分，其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本，重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

4. 辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：(1) 公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；(2) 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

5. 其他长期职工福利的会计处理方法

向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划的有关规定进行会计处理，为简化相关会计处理，将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

(二十二) 预计负债

1. 因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，公司将该项义务确认为预计负债。

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

(二十三) 维修基金核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，向购房人收取，并统一上缴维修基金管理部门。

（二十四）质量保证金核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

（二十五）收入

1. 收入确认原则

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

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：（1）客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；（2）客户能够控制公司履约过程中在建商品；（3）公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。对于在某一时点履行的履约义务，在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：（1）公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；（2）公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；（3）公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；（4）公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；（5）客户已接受该商品；（6）其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

2. 收入计量原则

（1）公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。

（2）合同中存在可变对价的，公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

（3）合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现

金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

(4) 合同中包含两项或多项履约义务的，公司于合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。

3. 收入确认的具体方法

(1) 商品销售合同

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

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

(2) 提供服务合同

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

(二十六) 合同取得成本、合同履约成本

公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。如果合同取得成本的摊销期限不超过一年，在发生时直接计入当期损益。

公司为履行合同发生的成本，不适用存货、固定资产或无形资产等相关准则的规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

1. 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
2. 该成本增加了公司未来用于履行履约义务的资源；
3. 该成本预期能够收回。

公司对于与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

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

准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

(二十七) 合同资产、合同负债

公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。公司将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

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

公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

(二十八) 政府补助

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

2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，难以区分与资产相关或与收益相关的，整体归类为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

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

5. 政策性优惠贷款贴息的会计处理方法

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

(2) 财政将贴息资金直接拨付给公司的,将对应的贴息冲减相关借款费用。

(二十九) 递延所得税资产、递延所得税负债

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

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

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

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

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

(三十) 租赁

公司作为出租人

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

1. 经营租赁

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

2. 融资租赁

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

公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

(三十一) 重要会计政策和会计估计变更

1. 重要会计政策变更

本报告期内，公司无企业会计准则变化引起的会计政策变更。

2. 重要会计估计变更

本报告期内，公司无重要会计估计变更。

四、税项

主要税种及税率

税 种	计税依据	税 率
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	3%、5%、6%、9%、13%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	按超率累进税率 30%—60%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	1.2%、12%
土地使用税	实际占用的土地面积乘以规定税额	3-18 元每平方米
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	5%、7%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

五、合并财务报表项目注释

(一) 合并资产负债表项目注释

1. 货币资金

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
-----	-----	-----

项 目	期末数	期初数
库存现金	10,451.09	14,274.69
银行存款[注]	3,255,616,487.36	5,240,465,443.05
其他货币资金	56,623,380.17	124,462,031.41
合 计	3,312,250,318.62	5,364,941,749.15

[注] 本年末银行存款余额中包含预售监管资金 747,135,579.51 元，该预售监管资金可根据项目具体情况，在符合《预售资金监管办法》相关条件下，用于支付项目工程款、税费、贷款本息等

(2) 其他说明

其他货币资金 56,623,380.17 元，其中按揭保证金 8,647,467.49 元、司法冻结金额 47,229,863.47 元、电力保证金 744,877.37 元、其他受限资金 1,171.84 元，除此之外，期末货币资金中无其他因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项。

2. 应收票据

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
银行承兑汇票	49,273.29	4,398,228.04
合 计	49,273.29	4,398,228.04

(2) 坏账准备计提情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按组合计提坏账准备	49,273.29	100.00			49,273.29
其中：银行承兑汇票	49,273.29	100.00			49,273.29
合 计	49,273.29	100.00			49,273.29

(续上表)

种 类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	

种 类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	4,398,228.04	100.00			4,398,228.04
其中：银行承兑汇票	4,398,228.04	100.00			4,398,228.04
合 计	4,398,228.04	100.00			4,398,228.04

2) 采用组合计提坏账准备的应收票据

项 目	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
银行承兑汇票组合	49,273.29		
小 计	49,273.29		

3. 应收账款

(1) 账龄情况

账 龄	期末数	期初数
1 年以内	309,961,170.07	324,361,677.47
1-2 年	244,826,173.72	24,697,084.80
2-3 年	20,795,141.93	16,589,137.44
3-4 年	6,729,412.56	837,145.33
4-5 年	801,218.40	681,294.68
5 年以上	6,310,285.50	6,191,788.97
账面余额合计	589,423,402.18	373,358,128.69
减：坏账准备	60,834,827.57	34,332,285.35
账面价值合计	528,588,574.61	339,025,843.34

(2) 坏账准备计提情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	12,234,389.38	2.08	12,234,389.38	100.00	

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	577,189,012.80	97.92	48,600,438.19	8.42	528,588,574.61
合 计	589,423,402.18	100.00	60,834,827.57	10.32	528,588,574.61

(续上表)

种 类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	10,345,730.86	2.77	10,345,730.86	100.00	
按组合计提坏账准备	363,012,397.83	97.23	23,986,554.49	6.61	339,025,843.34
合 计	373,358,128.69	100.00	34,332,285.35	9.20	339,025,843.34

2) 采用账龄组合计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内	309,828,787.70	15,491,439.38	5.00
1-2年	242,235,129.07	24,223,512.90	10.00
2-3年	19,121,269.47	5,736,380.86	30.00
3-4年	5,527,685.40	2,763,842.70	50.00
4-5年	454,394.01	363,515.20	80.00
5年以上	21,747.15	21,747.15	100.00
小 计	577,189,012.80	48,600,438.19	8.42

(3) 坏账准备变动情况

项 目	期初数	本期变动金额				期末数
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备	10,345,730.86	3,220,563.29	1,261,904.77	70,000.00		12,234,389.38
按组合计提坏账准备	23,986,554.49	24,613,883.70				48,600,438.19
合 计	34,332,285.35	27,834,446.99	1,261,904.77	70,000.00		60,834,827.57

(4) 本期实际核销的应收账款情况

项 目	核销金额
实际核销的应收账款	70,000.00

(5) 应收账款和合同资产金额前 5 名情况

单位名称	期末账面余额			占应收账款和合同资产（含列报于其他非流动资产的合同资产）期末余额合计数的比例（%）	应收账款坏账准备和合同资产减值准备
	应收账款	合同资产（含列报于其他非流动资产的合同资产）	小 计		
合肥市宾享家房屋租赁有限责任公司	135,767,328.00		135,767,328.00	21.68	13,576,732.80
合肥循环经济示范园管理中心	118,936,483.50		118,936,483.50	18.99	7,975,329.80
合肥承悦房屋租赁有限公司	70,472,017.31		70,472,017.31	11.25	3,523,600.87
合肥庐阳科技创新集团有限公司	45,958,944.00		45,958,944.00	7.34	3,313,744.95
合肥市合美房屋租赁有限公司	40,838,799.49		40,838,799.49	6.52	2,041,939.97
小 计	411,973,572.30		411,973,572.30	65.78	30,431,348.39

4. 预付款项

(1) 账龄分析

账 龄	期末数				期初数			
	账面余额	比例（%）	减值准备	账面价值	账面余额	比例（%）	减值准备	账面价值
1 年以内	212,961,869.05	99.99		212,961,869.05	1,642,256,209.65	100.00		1,642,256,209.65
1-2 年	10,261.24	0.01		10,261.24	40,625.63			40,625.63
2-3 年	753.19			753.19				
合 计	212,972,883.48	100.00		212,972,883.48	1,642,296,835.28	100.00		1,642,296,835.28

(2) 预付款项金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占预付款项余额的比例（%）
合肥市自然资源和规划局	211,864,629.00	99.48
肥西县土地收购储备交易中心	350,000.00	0.16
中国广电安徽网络股份有限公司长丰县分公司	229,682.00	0.11

单位名称	账面余额	占预付款项 余额的比例 (%)
国网安徽省电力有限公司	166,378.17	0.08
中国移动通信集团安徽有限公司合肥分公司	36,000.00	0.02
小 计	212,646,689.17	99.85

5. 其他应收款

(1) 款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
借款	248,385,889.76	426,492,894.62
代收代付款项	32,002,427.93	29,446,101.51
保证金	884,937.00	1,165,740.00
备用金及往来款	2,603,442,541.75	2,543,236,638.75
代垫款项	8,171,404.00	8,138,983.00
其他	18,127,609.49	27,091,354.32
账面余额合计	2,911,014,809.93	3,035,571,712.20
减：坏账准备	188,999,455.12	180,455,549.71
账面价值合计	2,722,015,354.81	2,855,116,162.49

(2) 账龄情况

账 龄	期末数	期初数
1年以内	981,007,078.25	1,518,878,974.98
1-2年	1,085,605,525.25	1,479,498,614.34
2-3年	817,159,485.87	24,202,996.30
3-4年	24,048,506.91	826,540.85
4-5年	824,095.36	3,373,087.11
5年以上	2,370,118.29	8,791,498.62
账面余额合计	2,911,014,809.93	3,035,571,712.20
减：坏账准备	188,999,455.12	180,455,549.71
账面价值合计	2,722,015,354.81	2,855,116,162.49

(3) 坏账准备计提情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	257,275,151.64	8.84	153,368,771.21	59.61	103,906,380.43
按组合计提坏账准备	2,653,739,658.29	91.16	35,630,683.91	1.34	2,618,108,974.38
合 计	2,911,014,809.93	100	188,999,455.12	6.49	2,722,015,354.81

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	252,044,928.53	8.30	130,888,106.61	51.93	121,156,821.92
按组合计提坏账准备	2,783,526,783.67	91.70	49,567,443.10	1.78	2,733,959,340.57
合 计	3,035,571,712.20	100.00	180,455,549.71	5.94	2,855,116,162.49

2) 重要的单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	期初数		期末数			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提依据
合肥华侨城实业发展有限公司	242,313,643.85	121,156,821.93	247,396,143.87	143,489,763.44	58.00	预计较难收回
小 计	242,313,643.85	121,156,821.93	247,396,143.87	143,489,763.44	58.00	

3) 采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
合作方款项组合	2,592,849,189.16	25,928,491.89	1.00
账龄组合	60,890,469.13	9,702,192.02	15.93
其中：1年以内	36,675,977.85	1,833,798.88	5.00
1-2年	12,354,096.07	1,235,409.60	10.00
2-3年	1,967,125.31	590,137.59	30.00

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
3-4 年	7,484,975.99	3,742,488.01	50.00
4-5 年	539,679.93	431,743.96	80.00
5 年以上	1,868,613.98	1,868,613.98	100.00
小 计	2,653,739,658.29	35,630,683.91	1.34

(4) 坏账准备变动情况

项 目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合 计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预期 信用损失（未发 生信用减值）	整个存续期预期 信用损失（已发 生信用减值）	
期初数	49,567,443.10		130,888,106.61	180,455,549.71
期初数在本期	---	---	---	
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	-13,483,319.19		22,896,360.53	9,413,041.34
本期收回或转回			201,000.00	201,000.00
本期核销	453,440.00		214,695.93	668,135.93
其他变动				
期末数	35,630,683.91		153,368,771.21	188,999,455.12
期末坏账准备计 提比例 (%)	1.34		59.61	6.49

(5) 本期实际核销的其他应收款情况

项 目	核销金额
实际核销的其他应收款	668,135.93

(6) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	期末账面余额	账龄	占其他应收款余额 的比例 (%)	期末坏账准备
华润置地控股有限公司	备用金及 往来款	917,107,937.16	1 年以内	67.14	9,171,079.37
		548,774,878.69	1-2 年		5,487,748.79

单位名称	款项性质	期末账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例 (%)	期末坏账准备
		488,702,465.81	2-3年		4,887,024.66
南京市棠悦房地产开发有限公司	备用金及往来款	21,124,132.38	1年以内	21.93	211,241.32
		300,942,161.62	1-2年		3,009,421.62
		316,197,613.50	2-3年		3,161,976.14
合肥华侨城实业发展有限公司	借款	5,082,500.02	1年以内	8.50	2,947,850.01
		223,440,917.81	1-2年		129,595,732.33
		10,165,000.03	2-3年		5,895,700.02
		8,424,547.92	3-4年		4,886,237.79
		283,178.09	4-5年		164,243.29
安徽凯源建设集团有限责任公司	代垫款项	8,138,983.00	3-4年	0.28	8,138,983.00
南京市雨花台区住房和建设局	其他	4,347,817.78	3-4年	0.15	2,173,908.89
小计		2,852,732,133.81		98.00	179,731,147.23

6. 存货

(1) 明细情况

项目	期末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	10,720,833,058.11	76,634,908.71	10,644,198,149.40
开发产品	10,980,015,334.01	506,923,685.41	10,473,091,648.60
其他	237,204.75		237,204.75
合计	21,701,085,596.87	583,558,594.12	21,117,527,002.75

(续上表)

项目	期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	13,378,138,300.90	163,420,659.31	13,214,717,641.59
开发产品	9,898,707,081.98	220,914,833.68	9,677,792,248.30
其他	281,121.55		281,121.55
合计	23,277,126,504.43	384,335,492.99	22,892,791,011.44

(2) 存货跌价准备

1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		计提	其他[注 1]	转回或转销	其他[注 2]	
开发成本	163,420,659.31	76,471,209.99	-163,256,960.59			76,634,908.71
开发产品	220,914,833.68	185,664,600.88	163,256,960.59	43,196,686.40	19,716,023.34	506,923,685.41
合 计	384,335,492.99	262,135,810.87		43,196,686.40	19,716,023.34	583,558,594.12

[注 1] 本期完工的开发成本对应的减值准备结转至开发产品减值准备

[注 2] 开发产品结转确认投资性房地产，对应减值准备结转至投资性房地产减值准备

2) 确定可变现净值的具体依据、本期转回或转销存货跌价准备的原因

项 目	确定可变现净值的具体依据	转回存货跌价准备的原因	转销存货跌价准备的原因
开发产品	存货估计售价扣除估计销售费用及相关税金	以前期间计提了存货跌价准备的存货可变现净值上升	本期将已计提存货跌价准备的存货售出
开发成本	存货估计售价扣除至完工将要发生的成本、估计销售费用、续建管理费用及相关税金	以前期间计提了存货跌价准备的存货可变现净值上升	本期将已计提存货跌价准备的存货售出

(3) 开发成本

项 目	期末数	期初数
星启锦宸	2,492,448,129.90	2,033,256,750.00
星樾湾	1,132,765,077.34	335,338.55
梓桐院	1,603,917,084.05	1,283,196,425.45
XZ202501 号地块	1,010,349,976.78	
星时园	996,675,193.98	
BH202522 地块项目	729,605,930.16	
合肥金融城	604,755,101.13	410,974,207.90
工投高新智谷	586,088,158.85	322,574,417.01
BH202523 地块项目	531,782,472.89	
城西桥和苑	435,589,873.45	
望云瑞园		4,620,105,417.76
凤起云台花园		1,332,321,060.48

琥珀菁华里		882,745,228.39
琥珀春树里		804,062,479.60
琥珀栖云里		675,642,633.80
琥珀东樾里		362,726,019.45
琥珀庆丰里		315,689,784.07
琥珀云台雅居		47,495,584.37
其他	596,856,059.58	287,012,954.07
小 计	10,720,833,058.11	13,378,138,300.90

(4) 开发产品

项目名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
望云瑞园		5,615,221,948.11	2,795,427,832.09	2,819,794,116.02
琥珀菁华里	68,167,248.55	952,411,887.10	69,596,225.39	950,982,910.26
琥珀观山悦	1,025,574,775.35		89,183,910.64	936,390,864.71
琥珀庆丰里	412,707,015.84	321,567,446.50	21,309,874.48	712,964,587.86
琥珀栖云里		721,903,834.36	23,328,998.62	698,574,835.74
高新智谷项目	594,713,077.72	38,819,069.85	24,505,410.47	609,026,737.10
琥珀春树里	100,783,928.47	721,526,957.00	247,966,537.11	574,344,348.36
庐阳创智天地产业园	434,868,148.28	5,071,462.28	17,048,951.94	422,890,658.62
琥珀东澜赋	539,839,202.34		135,978,936.42	403,860,265.92
琥珀东樾里	47,952,498.52	352,915,845.97	47,502,486.46	353,365,858.03
金融城项目	385,584,499.98		23,445,865.02	362,138,634.96
风起云台花园	2,046,569,447.78	1,417,612,727.45	3,245,231,333.53	218,950,841.70
龙川宸园	197,066,380.73		16,933,864.18	180,132,516.55
琥珀云台雅居	1,878,005,957.23	49,337,325.39	1,836,657,660.86	90,685,621.76
琥珀晴川里	176,912,396.05		94,191,315.80	82,721,080.25
琥珀尚阳里	564,365,508.90		547,175,509.77	17,189,999.13
其他	1,425,596,996.24	314,960,182.35	194,555,721.55	1,546,001,457.04
小 计	9,898,707,081.98	10,511,348,686.36	9,430,040,434.33	10,980,015,334.01

(5) 借款费用资本化情况

项目名称	累计利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资本化金额的计算标准和依据
风起云台花园	65,693,970.68	2.04	竣工前用于该项目的借款利息
星启锦宸	35,373,067.66	3.40	竣工前用于该项目的借款利息
庆丰里	24,928,507.65	2.20	竣工前用于该项目的借款利息
工投高新智谷	17,425,185.67	2.65	竣工前用于该项目的借款利息
梓桐院	12,269,527.78	2.66	竣工前用于该项目的借款利息
城西桥和苑	10,570,906.63	4.75	竣工前用于该项目的借款利息
星时园	5,640,527.75	2.51	竣工前用于该项目的借款利息
合肥金融城	5,290,835.94	2.67	竣工前用于该项目的借款利息
北城智谷	4,197,854.78	2.51	竣工前用于该项目的借款利息
星樾湾	3,822,348.92	3.23	竣工前用于该项目的借款利息
合肥科技创新园	3,487,010.74	2.26	竣工前用于该项目的借款利息
栖云里	3,189,756.53	2.87	竣工前用于该项目的借款利息
合肥智慧产业园	257,449.00	2.65	竣工前用于该项目的借款利息
包河智造产业园	678.59	2.71	竣工前用于该项目的借款利息
小 计	192,147,628.32		

(6) 存货权属受限情况

项 目	期末账面余额	受限原因
星樾湾	988,703,689.60	抵押借款
星启锦宸	2,094,254,452.50	抵押借款
梓桐院	1,126,241,213.95	抵押借款
星时园	821,043,728.51	抵押借款
合肥金融城	185,632,422.78	抵押借款
小 计	5,215,875,507.34	

7. 合同资产

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
代建未结算资产	640,494.73	32,024.74	608,469.99	38,444,764.56	7,223,301.30	31,221,463.26

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合 计	640,494.73	32,024.74	608,469.99	38,444,764.56	7,223,301.30	31,221,463.26

(2) 减值准备计提情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		减值准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提减值准备					
按组合计提减值准备	640,494.73	100.00	32,024.74	5.00	608,469.99
合 计	640,494.73	100.00	32,024.74	5.00	608,469.99

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		减值准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提减值准备					
按组合计提减值准备	38,444,764.56	100.00	7,223,301.30	18.79	31,221,463.26
合 计	38,444,764.56	100.00	7,223,301.30	18.79	31,221,463.26

2) 采用组合计提减值准备的合同资产

项 目	期末数		
	账面余额	减值准备	计提比例(%)
工程施工项目组合	640,494.73	32,024.74	5.00
小 计	640,494.73	32,024.74	5.00

(3) 减值准备变动情况

项 目	期初数	本期变动金额				期末数
		计提	收回或转回	转销/核销	其他[注]	
按组合计提减值准备	7,223,301.30	6,828,119.17			14,019,395.73	32,024.74
合 计	7,223,301.30	6,828,119.17			14,019,395.73	32,024.74

注：其他系重分类至其他非流动资产

8. 其他流动资产

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预交增值税	596,155,256.81		596,155,256.81	615,619,944.71		615,619,944.71
预交企业所得税	320,038,679.46		320,038,679.46	374,447,843.14		374,447,843.14
待抵扣进项税	271,811,836.80		271,811,836.80	309,443,992.66		309,443,992.66
预交土地增值税	407,032,171.14		407,032,171.14	307,314,078.60		307,314,078.60
预交城建税及教育费附加	23,609,222.86		23,609,222.86	40,203,258.98		40,203,258.98
预交其他税费	798,209.39		798,209.39	2,774,823.05		2,774,823.05
合同取得成本	58,233,411.07		58,233,411.07	152,069,110.89		152,069,110.89
合 计	1,677,678,787.53		1,677,678,787.53	1,801,873,052.03		1,801,873,052.03

(2) 合同取得成本

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	本期计提减值	期末数
合同取得成本	152,069,110.89	50,658,886.18	144,494,586.00		58,233,411.07
小 计	152,069,110.89	50,658,886.18	144,494,586.00		58,233,411.07

9. 长期应收款

(1) 明细情况

项 目	期末数			折现率 区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	
分期销售商品收款	105,098,564.22	23,586,888.03	81,511,676.19	3.00%-8.00%
其中：未实现融资收益	1,848,397.68		1,848,397.68	
合 计	103,250,166.54	23,586,888.03	79,663,278.51	

(续上表)

项 目	期初数			折现率 区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	
分期销售商品收款	112,069,749.72	10,300,641.56	101,769,108.16	3.00%-8.00%
其中：未实现融资收益	2,006,468.46		2,006,468.46	
合 计	110,063,281.26	10,300,641.56	99,762,639.70	

(2) 坏账准备计提情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	4,423,652.34	4.28	4,423,652.34	100.00	
按组合计提坏账准备	98,826,514.20	95.72	19,163,235.69	19.39	79,663,278.51
合 计	103,250,166.54	100.00	23,586,888.03	22.84	79,663,278.51

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	4,423,652.34	4.02	4,423,652.34	100.00	
按组合计提坏账准备	105,639,628.92	95.98	5,876,989.22	5.56	99,762,639.70
合 计	110,063,281.26	100.00	10,300,641.56	9.36	99,762,639.70

2) 采用组合计提坏账准备的长期应收款

项 目	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
应收销售款、应收租赁款组合	98,826,514.20	19,163,235.69	19.39
小 计	98,826,514.20	19,163,235.69	19.39

(3) 坏账准备变动情况

项 目	期初数	本期变动金额				期末数
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备	4,423,652.34					4,423,652.34
按组合计提坏账准备	5,876,989.22	13,286,246.47				19,163,235.69
合 计	10,300,641.56	13,286,246.47				23,586,888.03

10. 长期股权投资

(1) 分类情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对联营企业投资	348,263,273.96		348,263,273.96	608,471,924.66		608,471,924.66
合 计	348,263,273.96		348,263,273.96	608,471,924.66		608,471,924.66

(2) 明细情况

被投资单位	期初数		本期增减变动			
	账面价值	减值准备	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
联营企业						
庐江和禄房地产开发 有限公司	88,450,060.95				6,173,189.27	
合肥华兴空港投资 有限公司	320,084,999.99				-263,921,965.08	
合肥方启璟兴置业 有限责任公司	199,936,863.72				-2,459,874.89	
合 计	608,471,924.66				-260,208,650.70	

(续上表)

被投资单位	本期增减变动				期末数	
	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	账面价值	减值准备
联营企业						
庐江和禄房地产开发 有限公司					94,623,250.22	
合肥华兴空港投资有 限公司					56,163,034.91	
合肥方启璟兴置业有 限责任公司					197,476,988.83	
合 计					348,263,273.96	

11. 其他非流动金融资产

项 目	期末数	期初数
分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	349,691,957.14	290,399,988.42
其中：合肥金太阳能科技股份有限公司	205,200,000.00	204,399,988.42
合肥市国联资本股权投资基金合伙企业（有限合伙）	79,867,738.18	60,000,000.00

项 目	期末数	期初数
合肥市共创接力创业投资基金合伙企业（有限合伙）	64,624,218.96	25,000,000.00
合肥建投城更一号股权投资基金合伙企业（有限合伙）		1,000,000.00
合 计	349,691,957.14	290,399,988.42

12. 投资性房地产

(1) 明细情况

项 目	房屋及建筑物	合 计
账面原值		
期初数	2,713,878,955.51	2,713,878,955.51
本期增加金额	194,702,228.67	194,702,228.67
1) 外购	3,396,387.09	3,396,387.09
2) 存货\固定资产\在建工程转入	191,305,841.58	191,305,841.58
本期减少金额	62,521,133.30	62,521,133.30
1) 处置	62,521,133.30	62,521,133.30
期末数	2,846,060,050.88	2,846,060,050.88
累计折旧和累计摊销		
期初数	189,000,322.48	189,000,322.48
本期增加金额	92,879,062.20	92,879,062.20
1) 计提或摊销	92,879,062.20	92,879,062.20
本期减少金额	8,460,993.11	8,460,993.11
1) 处置	8,460,993.11	8,460,993.11
期末数	273,418,391.57	273,418,391.57
减值准备		
期初数	50,648,604.81	50,648,604.81
本期增加金额	31,200,936.68	31,200,936.68
1) 计提	11,484,913.34	11,484,913.34
2) 存货转入	19,716,023.34	19,716,023.34
本期减少金额	4,796,628.86	4,796,628.86
1) 处置	4,796,628.86	4,796,628.86

项 目	房屋及建筑物	合 计
期末数	77,052,912.63	77,052,912.63
账面价值		
期末账面价值	2,495,588,746.68	2,495,588,746.68
期初账面价值	2,474,230,028.22	2,474,230,028.22

(2) 投资性房地产减值测试情况

1) 可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

项 目	账面价值	可收回金额	本期计提减值金额
新站智慧产业园	19,996,492.46	18,039,682.84	1,956,809.62
小 计	19,996,492.46	18,039,682.84	1,956,809.62

(续上表)

项 目	公允价值和处置费用的确定方式	关键参数及其确定依据
新站智慧产业园	市场法	预计市场价、管理层根据历史经验及对市场发展的预测确定
小 计		

2) 可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

项 目	账面价值	可收回金额	本期计提减值金额
风起云台花园	24,859,668.57	15,789,447.00	9,070,221.57
庐江科技产业园	1,287,189.77	1,279,686.39	7,503.38
庐江创新产业园	4,466,737.77	4,016,359.00	450,378.77
小 计	30,613,596.11	21,085,492.39	9,528,103.72

(续上表)

项 目	预测期年限	预测期的关键参数及其确定依据	稳定期的关键参数及其确定依据
风起云台花园	剩余预计可使用寿命	未来租金，管理层根据历史经验及对市场发展的预测确定	
庐江科技产业园	剩余预计可使用寿命		
庐江创新产业园	剩余预计可使用寿命		
小 计			

13. 固定资产

(1) 明细情况

项 目	房屋及建筑物	运输工具	其他设备	合 计
账面原值				
期初数	167,833,210.13	12,031,100.98	22,520,853.98	202,385,165.09
本期增加金额	1,574,928.79	28,141.59	5,224,318.46	6,827,388.84
1) 购置	217,736.41	28,141.59	5,224,318.46	5,470,196.46
2) 在建工程\存货 \投资性房地产转入	1,357,192.38			1,357,192.38
本期减少金额	2,001,244.01	4,969,588.63	590,141.58	7,560,974.22
1) 处置或报废	2,001,244.01	4,969,588.63	590,141.58	7,560,974.22
期末数	167,406,894.91	7,089,653.94	27,155,030.86	201,651,579.71
累计折旧				
期初数	29,105,140.62	9,191,759.30	17,186,893.16	55,483,793.08
本期增加金额	4,860,461.86	575,067.48	2,583,861.44	8,019,390.78
1) 计提	4,860,461.86	575,067.48	2,583,861.44	8,019,390.78
本期减少金额	226,340.50	4,305,066.72	572,128.57	5,103,535.79
1) 处置或报废	226,340.50	4,305,066.72	572,128.57	5,103,535.79
期末数	33,739,261.98	5,461,760.06	19,198,626.03	58,399,648.07
账面价值				
期末账面价值	133,667,632.93	1,627,893.88	7,956,404.83	143,251,931.64
期初账面价值	138,728,069.51	2,839,341.68	5,333,960.82	146,901,372.01

(2) 未办妥产权证书的固定资产的情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
慧谷环境产业园 1#1-2 层	2,851,859.99	正在办理
物管楼	825,107.91	正在办理
创新科技园 A1#1-3 层	17,176,128.28	正在办理
金融城 D1#自用办公面积	5,978,799.99	正在办理
合肥智慧产业园 B32#102	2,327,953.40	正在办理
合肥智慧产业园 B32#202	2,781,765.31	正在办理
小 计	31,941,614.88	

14. 在建工程

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
装饰工程	3,287,809.52		3,287,809.52	106,100.02		106,100.02
合 计	3,287,809.52		3,287,809.52	106,100.02		106,100.02

15. 无形资产

项 目	计算机软件	合 计
账面原值		
期初数	18,776,338.55	18,776,338.55
本期增加金额	1,947,034.84	1,947,034.84
1) 购置	1,947,034.84	1,947,034.84
本期减少金额		
期末数	20,723,373.39	20,723,373.39
累计摊销		
期初数	7,760,895.09	7,760,895.09
本期增加金额	1,869,597.05	1,869,597.05
1) 计提	1,869,597.05	1,869,597.05
本期减少金额		
期末数	9,630,492.14	9,630,492.14
账面价值		
期末账面价值	11,092,881.25	11,092,881.25
期初账面价值	11,015,443.46	11,015,443.46

16. 商誉

(1) 明细情况

被投资单位名称 或形成商誉的事 项	期末数			期初数		
	账面余额	减值准 备	账面价值	账面余额	减值准 备	账面价值
三亚丰乐实业有 限公司	127,425.69		127,425.69	127,425.69		127,425.69

被投资单位名称或形成商誉的事项	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合计	127,425.69		127,425.69	127,425.69		127,425.69

(2) 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初数	本期企业合并形成	本期减少		期末数
			处置	其他	
三亚丰乐实业有限公司	127,425.69				127,425.69
合计	127,425.69				127,425.69

(3) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

资产组或资产组组合情况

资产组或资产组组合名称	资产组或资产组组合的构成和依据	所属经营分部和依据	资产组或资产组组合是否与购买日、以前年度商誉减值测试时所确定的资产组或资产组组合一致
三亚丰乐实业有限公司	独立产生现金流的资产组合	公司将此业务视为作为一个整体实施管理、评估经营成果	一致

17. 长期待摊费用

项目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
房屋装修	12,016,342.90	106,100.02	4,330,949.15	444,090.74	7,347,403.03
合计	12,016,342.90	106,100.02	4,330,949.15	444,090.74	7,347,403.03

18. 递延所得税资产、递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末数		期初数	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	410,930,722.03	102,732,680.56	255,754,476.97	63,938,619.27
可抵扣亏损	493,003,128.00	123,250,782.01	345,166,825.98	86,291,706.51
递延收益	29,424,302.00	7,356,075.51	27,822,642.07	6,955,660.53
广告宣传费	4,620,906.91	1,155,226.73	28,941,082.40	7,235,270.61

项 目	期末数		期初数	
	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
未实现内部销售利润	6,217,234.00	1,554,308.50	33,959,395.16	8,489,848.78
合 计	944,196,292.94	236,049,073.31	691,644,422.58	172,911,105.70

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项 目	期末数		期初数	
	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
公允价值变动	12,945,702.05	3,236,425.51	7,653,733.33	1,913,433.33
非同一控制企业合并资产评估增值	5,233,836.00	1,308,459.00	5,233,836.00	1,308,459.00
合同取得成本	55,938,197.35	13,979,990.75	80,501,253.76	20,125,313.43
合 计	74,117,735.40	18,524,875.26	93,388,823.09	23,347,205.76

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项 目	期末数		期初数	
	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额
递延所得税资产	17,216,416.26	218,832,657.05	22,038,746.76	150,872,358.94
递延所得税负债	17,216,416.26	1,308,459.00	22,038,746.76	1,308,459.00

(4) 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异	501,921,151.00	385,829,622.84
可抵扣亏损	544,007,146.47	465,562,962.21
合 计	1,045,928,297.47	851,392,585.05

19. 其他非流动资产

合同资产

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
代建未结算资产	36,171,733.63	14,019,395.73	22,152,337.90			

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
小 计	36,171,733.63	14,019,395.73	22,152,337.90			

(2) 减值准备计提情况

项 目	期末数		
	账面余额	减值准备	计提比例 (%)
工程施工项目组合	36,171,733.63	14,019,395.73	38.76
小 计	36,171,733.63	14,019,395.73	38.76

(3) 减值准备计提情况

项 目	期初数	本期变动金额				期末数
		计提	收回或转回	转销/核销	其他	
按组合计提减值准备					14,019,395.73	14,019,395.73
合 计					14,019,395.73	14,019,395.73

20. 所有权或使用权受到限制的资产

(1) 期末资产受限情况

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

(2) 期初资产受限情况

项 目	期初账面余额	期初账面价值	受限类型	受限原因
货币资金	124,462,031.41	124,462,031.41	冻结	银行按揭保证金等
存货	9,784,185,968.96	9,784,185,968.96	抵押	贷款抵押
合 计	9,908,648,000.37	9,908,648,000.37		

21. 短期借款

项 目	期末数	期初数
信用借款	505,000,000.00	605,000,000.00

项 目	期末数	期初数
保证借款	226,480,000.00	103,139,461.35
质押借款		673,400,000.00
借款利息	848,247.37	1,222,859.44
合 计	732,328,247.37	1,382,762,320.79

22. 应付账款

项 目	期末数	期初数
工程款、质保金及货款	2,462,131,164.06	2,442,105,773.96
合 计	2,462,131,164.06	2,442,105,773.96

23. 预收款项

项 目	期末数	期初数
预收租房款等	21,312,399.02	24,920,355.67
合 计	21,312,399.02	24,920,355.67

24. 合同负债

项 目	期末数	期初数
预收售房款	5,645,490,765.27	12,177,971,153.57
预收物业费及其他	17,553,216.74	16,069,137.20
合 计	5,663,043,982.01	12,194,040,290.77

25. 应付职工薪酬

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	48,483,570.39	178,853,767.26	178,457,177.05	48,880,160.60
离职后福利—设定提存计划	3,573,238.47	28,426,640.04	31,568,218.70	431,659.81
辞退福利		603,009.52	603,009.52	
合 计	52,056,808.86	207,883,416.82	210,628,405.27	49,311,820.41

(2) 短期薪酬明细情况

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

(3) 设定提存计划明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险	102,887.06	18,203,516.17	18,295,613.13	10,790.10
失业保险费	3,224.42	564,671.57	567,558.79	337.20
企业年金缴费	3,467,126.99	9,658,452.30	12,705,046.78	420,532.51
小 计	3,573,238.47	28,426,640.04	31,568,218.70	431,659.81

26. 应交税费

项 目	期末数	期初数
土地增值税	76,032,896.30	133,315,820.85
企业所得税	36,066,807.60	48,797,826.67
增值税	8,381,378.49	10,170,475.68
城市维护建设税	3,446,204.05	5,301,491.69
教育费附加	650,564.42	691,292.10
地方教育附加	2,347,871.29	2,811,227.59
土地使用税	5,777,081.23	5,858,680.65
房产税	9,244,037.83	9,476,795.99
个人所得税	1,799,045.03	3,750,851.13

项 目	期末数	期初数
其他税种	1, 210, 333. 14	4, 389, 545. 83
合 计	144, 956, 219. 38	224, 564, 008. 18

27. 其他应付款

项 目	期末数	期初数
关联方款项	444, 216, 254. 82	1, 651, 787, 654. 43
子公司少数股东款项	770, 159, 953. 73	196, 211, 728. 38
办证费	1, 513, 305. 08	1, 916, 113. 95
保证金	87, 771, 083. 78	84, 998, 108. 42
往来款及其他	1, 106, 613, 273. 17	736, 228, 678. 20
合 计	2, 410, 273, 870. 58	2, 671, 142, 283. 38

28. 一年内到期的非流动负债

项 目	期末数	期初数
一年内到期的长期借款	1, 782, 647, 559. 64	1, 079, 862, 254. 21
一年内到期的应付债券	19, 308, 204. 97	470, 827, 648. 54
长期借款利息	11, 135, 446. 43	9, 081, 225. 26
合 计	1, 813, 091, 211. 04	1, 559, 771, 128. 01

29. 其他流动负债

项 目	期末数	期初数
待转销项税额	507, 099, 992. 47	1, 093, 287, 377. 11
合 计	507, 099, 992. 47	1, 093, 287, 377. 11

30. 长期借款

项 目	期末数	期初数
质押及抵押借款[注]	2, 100, 000, 000. 00	
抵押借款	2, 758, 748, 521. 26	2, 584, 189, 028. 18

项 目	期末数	期初数
保证借款	2,296,058,226.47	4,013,869,912.12
信用借款	3,449,110,830.48	1,080,000,000.00
长期借款利息	11,135,446.43	9,081,225.26
减：1年内到期的长期借款	1,793,783,006.07	1,088,943,479.47
合 计	8,821,270,018.57	6,598,196,686.09

[注]质押物系合肥包河万象汇租金收款权

31. 应付债券

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
25 合肥城建 MTN001	468,675,704.97	
24 合肥工投 MTN001	308,872,500.00	308,872,500.00
24 合肥工投 MTN002	401,760,000.00	401,760,000.00
23 合肥城建 MTN001		346,189,301.89
22 合肥城建 MTN001		114,005,846.65
小 计	1,179,308,204.97	1,170,827,648.54
减：一年内到期的应付债券	19,308,204.97	470,827,648.54
合 计	1,160,000,000.00	700,000,000.00

本公司子公司合肥工投工业科技发展有限公司（以下简称工业科技）于2024年1月29日发行总额为300,000,000.00元的中期票据，名称为合肥工投工业科技发展有限公司2024年度第一期中期票据（简称24合肥工投MTN001）。本期债券为3年期，债券票面利率为3.15%。每年付息一次，到期一次还本并支付最后一期利息。

本公司子公司工业科技于2024年11月5日发行总额为400,000,000.00元的中期票据，名称为合肥工投工业科技发展有限公司2024年度第二期中期票据（简称24合肥工投MTN002）。本期债券为3年期，债券票面利率为2.88%。每年付息一次，到期一次还本并支付最后一期利息。

本公司于2025年3月7日发行总额为460,000,000.00元的中期票据，名称为合肥城建发展股份有限公司2025年度第一期中期票据（简称25合肥城建MTN001）。本期债券为3年期，债券票面利率为2.40%。每年付息一次，到期一次还本并支付最后一期利息。

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

债券名称	面值	票面利率 (%)	发行日期	债券期限	发行金额	是否违约
25 合肥城建 MTN001	460,000,000.00	2.40	2025/3/7	3 年	460,000,000.00	否
24 合肥工投 MTN001	300,000,000.00	3.15	2024/1/29	3 年	300,000,000.00	否
24 合肥工投 MTN002	400,000,000.00	2.88	2024/11/5	3 年	400,000,000.00	否
23 合肥城建 MTN001	336,000,000.00	3.95	2023/3/22	2 年	336,000,000.00	否
22 合肥城建 MTN001	110,000,000.00	4.49	2022/3/11	3 年	110,000,000.00	否
小 计	1,606,000,000.00				1,606,000,000.00	

(续上表)

债券名称	期初数	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末数
25 合肥城建 MTN001		460,000,000.00	9,073,972.60	-398,267.63		468,675,704.97
24 合肥工投 MTN001	308,872,500.00		9,450,000.00		9,450,000.00	308,872,500.00
24 合肥工投 MTN002	401,760,000.00		11,520,000.00		11,520,000.00	401,760,000.00
23 合肥城建 MTN001	346,189,301.89		2,908,931.51	173,766.60	349,272,000.00	
22 合肥城建 MTN001	114,005,846.65		933,673.97	-520.62	114,939,000.00	
小 计	1,170,827,648.54	460,000,000.00	33,886,578.08	-225,021.65	485,181,000.00	1,179,308,204.97

32. 预计负债

项 目	期末数	期初数	形成原因
其他		702,513.47	交房违约款
合 计		702,513.47	

33. 递延收益

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	形成原因
政府补助	27,822,642.07	2,000,000.00	398,340.07	29,424,302.00	项目建设补助
合 计	27,822,642.07	2,000,000.00	398,340.07	29,424,302.00	

34. 股本

项 目	期初数	本期增减变动（减少以“-”表示）					期末数
		发行 新股	送 股	公积金 转股	其他	小计	
股份总数	803,291,894						803,291,894

35. 资本公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价（股本溢价）	1,792,491,348.68			1,792,491,348.68
其他资本公积	182.32			182.32
合 计	1,792,491,531.00			1,792,491,531.00

36. 盈余公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	401,645,947.00			401,645,947.00
任意盈余公积	132,465,232.55			132,465,232.55
合 计	534,111,179.55			534,111,179.55

37. 未分配利润

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

（二）合并利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

（1）明细情况

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	10,077,117,923.93	8,882,439,329.78	7,674,716,471.01	6,480,219,563.23
其他业务收入	24,800,321.91	5,012,451.59	21,187,427.47	10,408,311.87

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
合 计	10,101,918,245.84	8,887,451,781.37	7,695,903,898.48	6,490,627,875.10
其中：与客户之间的合同产生的收入	9,906,132,095.19	8,792,226,437.09	7,528,530,479.03	6,407,396,355.60

(2) 收入分解信息

1) 与客户之间的收入按商品或服务类型分解

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
房屋销售	9,752,007,056.05	8,639,966,765.92	7,426,286,008.86	6,281,204,331.96
物业服务	129,324,717.23	147,247,219.58	102,244,470.17	126,192,023.64
其他业务	24,800,321.91	5,012,451.59	21,187,427.47	10,408,311.87
小 计	9,906,132,095.19	8,792,226,437.09	7,549,717,906.50	6,417,804,667.47

2) 与客户之间的收入按经营地区分解

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
安徽省内	4,763,059,690.85	4,095,713,107.00	7,543,443,150.25	6,417,667,841.52
安徽省外	5,143,072,404.34	4,696,513,330.09	6,274,756.25	136,825.95
小 计	9,906,132,095.19	8,792,226,437.09	7,549,717,906.50	6,417,804,667.47

3) 收入按商品或服务转让时间分解

项 目	本期数	上年同期数
在某一时点确认收入	9,752,007,056.05	7,426,286,008.86
在某一时段内确认收入	154,125,039.14	123,431,897.64
小 计	9,906,132,095.19	7,549,717,906.50

4) 形成本期房地产开发收入的前五大项目

项 目	本期数	占房地产开发收入的比例(%)
风起云台花园	3,176,357,830.14	32.57
望云端园	3,044,055,781.49	31.21
琥珀云台雅居	1,962,030,711.00	20.12
琥珀尚阳里	533,163,593.70	5.47
琥珀春树里	298,571,625.46	3.06

小 计	9,014,179,541.79	92.43
-----	------------------	-------

(3) 履约义务的相关信息

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

(4) 分摊至剩余履约义务的交易价格

2025年12月31日，公司已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为5,667,297,678.01元，公司预计该金额将随着工程的完工进度，在未来36个月内确认为收入。

2. 税金及附加

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

3. 销售费用

项 目	本期数	上年同期数
招商代理费及广告费	33,145,825.07	67,217,390.99
代理服务费	162,508,457.41	51,407,401.23
职工薪酬	16,716,525.60	23,722,109.09
售后维护费	4,156,985.59	5,798,498.55
水电气费	2,906,713.34	4,082,435.34
空置房管理费	1,781,638.02	3,870,280.92

项 目	本期数	上年同期数
办证费	3,630,546.02	403,844.28
其他	26,070,115.47	35,112,085.70
合 计	250,916,806.52	191,614,046.10

4. 管理费用

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

5. 财务费用

项 目	本期数	上年同期数
利息费用	369,207,509.34	239,792,042.30
利息收入	-54,871,710.10	-64,167,677.70
银行手续费等	10,967,277.26	8,564,285.98
合 计	325,303,076.50	184,188,650.58

6. 其他收益

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
与收益相关的政府补助	16,048,482.27	7,287,257.30	15,588,059.53
代扣个人所得税手续费返还	113,102.76	120,582.29	
其他	36,091.57	117,042.95	36,091.57

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
合 计	16,197,676.60	7,524,882.54	15,624,151.10

7. 投资收益

项 目	本期数	上年同期数
权益法核算的长期股权投资收益	-260,208,650.70	-35,079,355.74
处置长期股权投资产生的投资收益		25,356,285.29
商誉处置收益		-1,056.45
其他非流动金融资产股利分红	4,944,382.37	
其他投资收益		-193,370.51
合 计	-255,264,268.33	-9,917,497.41

8. 公允价值变动收益

项 目	本期数	上年同期数
其他非流动金融资产	5,291,968.72	7,653,733.33
其中：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产生的公允价值变动收益	5,291,968.72	7,653,733.33
合 计	5,291,968.72	7,653,733.33

9. 信用减值损失

项 目	本期数	上年同期数
坏账损失	-49,070,830.03	-30,244,958.22
合 计	-49,070,830.03	-30,244,958.22

10. 资产减值损失

项 目	本期数	上年同期数
存货跌价损失	-262,135,810.87	-247,251,959.06
合同资产减值损失	-6,828,119.17	-3,208,389.84
投资性房地产减值损失	-11,484,913.34	-4,266,384.13
合 计	-280,448,843.38	-254,726,733.03

11. 资产处置收益

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
固定资产处置收益	97,490.07	1,639,818.65	97,490.07
合 计	97,490.07	1,639,818.65	97,490.07

12. 营业外收入

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
违约金收入	186,456.64	1,779,023.17	186,456.64
罚款收入	3,993,900.88	384,941.43	3,993,900.88
索赔收入		133,439.50	
非流动资产处置利得	2,083.69	1,624.00	2,083.69
与企业日常经营活动无关的政府补助	309,155.39	815,124.41	309,155.39
无需支付款项	4,946,416.27		4,946,416.27
其他	1,276,960.32	589,751.64	1,276,960.32
合 计	10,714,973.19	3,703,904.15	10,714,973.19

13. 营业外支出

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
罚款支出	198,589.50	766,412.67	198,589.50
对外捐赠	25,000.00	138,500.00	25,000.00
索赔支出	200,840.62	182,670.72	200,840.62
非流动资产毁损报废损失	27,981.04	46,857.04	27,981.04
其他	39,795.24	931,214.59	39,795.24
合 计	492,206.40	2,065,655.02	492,206.40

14. 所得税费用

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
当期所得税费用	131,968,635.88	215,673,183.57
递延所得税费用	-67,960,298.11	-14,585,314.56
合 计	64,008,337.77	201,087,869.01

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期数	上年同期数
利润总额	-222,082,091.77	296,761,919.43
按母公司适用税率计算的所得税费用	-55,520,522.94	74,190,479.86
子公司适用不同税率的影响		-319,039.22
调整以前期间所得税的影响	10,080,609.20	31,360,205.28
非应税收入的影响	64,121,953.67	8,023,739.77
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	853,870.41	2,178,219.19
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-25,805,683.79	-16,406.80
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	70,278,111.22	85,670,670.93
所得税费用	64,008,337.77	201,087,869.01

(三) 合并现金流量表项目注释

1. 收到或支付的其他与经营活动、投资活动及筹资活动有关的现金

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
收到保证金、押金及其他款项	478,148,942.70	999,801,258.73
政府补助	17,959,297.59	11,102,206.25
合 计	496,108,240.29	1,010,903,464.98

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
支付保证金、押金及其他款项	442,396,700.97	574,809,056.65
期间费用	149,018,071.19	260,374,220.74
合 计	591,414,772.16	835,183,277.39

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
利息收入		40,573,619.83
收回借款	956,118,000.00	214,000,000.00
合 计	956,118,000.00	254,573,619.83

(4) 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
处置子公司支付的现金净额		259,974,260.91
支付借款	873,000,000.00	390,368,000.00
合 计	873,000,000.00	650,342,260.91

(5) 收到其他与筹资活动有关的现金

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

(6) 支付其他与筹资活动有关的现金

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

2. 现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年同期数
(1) 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-286,090,429.54	95,674,050.42

补充资料	本期数	上年同期数
加：资产减值准备	280,448,843.38	254,726,733.03
信用减值准备	49,070,830.03	30,244,958.22
固定资产折旧、使用权资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	100,625,237.23	76,298,735.31
无形资产摊销	1,869,597.05	1,618,585.09
长期待摊费用摊销	4,330,949.15	3,988,946.47
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-97,490.07	-1,639,818.65
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	25,897.35	45,233.04
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-5,291,968.72	-7,653,733.33
财务费用（收益以“-”号填列）	344,639,843.38	175,624,364.60
投资损失（收益以“-”号填列）	255,264,268.33	9,917,497.41
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-67,960,298.11	-14,574,258.53
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		-11,056.03
存货的减少（增加以“-”号填列）	1,517,145,476.91	-863,237,695.35
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	1,362,856,971.15	-2,324,261,734.45
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-7,201,696,998.77	2,425,514,598.75
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-3,644,859,271.25	-137,724,594.00
(2) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
新增使用权资产		
(3) 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	3,255,626,938.45	5,240,479,717.74
减：现金的期初余额	5,240,479,717.74	3,745,741,027.91
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-1,984,852,779.29	1,494,738,689.83

3. 现金和现金等价物的构成

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
1) 现金	3,255,626,938.45	5,240,479,717.74
其中：库存现金	10,451.09	14,274.69
可随时用于支付的银行存款	3,255,616,487.36	5,240,465,443.05
2) 现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
3) 期末现金及现金等价物余额	3,255,626,938.45	5,240,479,717.74
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

(2) 公司持有的使用范围受限的现金和现金等价物

项 目	期末数	期初数	使用范围受限的原因、作为现金和现金等价物的理由
银行存款	814,946,068.34	75,523,719.85	使用范围受限的募集资金、预售监管资金
小 计	814,946,068.34	75,523,719.85	

(3) 不属于现金和现金等价物的货币资金

项 目	期末数	期初数	不属于现金和现金等价物的理由
其他货币资金	56,623,380.17	124,462,031.41	按揭保证金、司法冻结资金等
小 计	56,623,380.17	124,462,031.41	

4. 筹资活动相关负债变动情况

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

(四) 租赁

公司作为出租人

1. 经营租赁

(1) 租赁收入

项 目	本期数	上年同期数
租赁收入	195,786,150.65	146,185,991.98

(2) 经营租赁资产

项 目	期末数	上年年末数
投资性房地产	2,846,060,050.88	2,713,878,955.51
小 计	2,846,060,050.88	2,713,878,955.51

六、在其他主体中的权益

(一) 企业集团的构成

1. 公司将合肥城建巢湖置业有限公司等 22 家子公司纳入合并财务报表范围。

2. 重要子公司基本情况

子公司名称	注册资本 (万元)	主要经营 地及注册 地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
合肥工投工业科技发展有限公司	225,000.00	安徽省合肥市	地产开发与运营	100.00		企业合并
合肥滨润置业有限公司	180,000.00	安徽省合肥市	地产开发与运营	50.00		设立
南京徽琥房地产开发有限公司	50,000.00	江苏省南京市	地产开发与运营	50.00		设立
南京徽珀房地产开发有限公司	100,000.00	江苏省南京市	地产开发与运营	50.00		设立
合肥城建蚌埠置业有限公司	10,000.00	安徽省蚌埠市	地产开发与运营	100.00		设立
合肥城建新站置业有限公司	100,000.00	安徽省合肥市	地产开发与运营	100.00		设立

(二) 其他原因的合并范围变动

合并范围增加

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

(三) 重要的非全资子公司

1. 明细情况

子公司名称	少数股东持股比例（%）	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
合肥滨润置业有限公司	50.00	99,896,136.18		983,914,219.16
南京徽琥房地产开发有限公司	50.00	79,851,321.73		295,003,027.48
南京徽珀房地产开发有限公司	50.00	59,918,482.76		458,333,120.40

2. 重要非全资子公司的主要财务信息

(1) 资产和负债情况

子公司名称	期末数					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
合肥滨润置业有限公司	5,124,114,929.73	10,331,811.89	5,134,446,741.62	3,166,618,303.31		3,166,618,303.31
南京徽琥房地产开发有限公司	747,394,964.24	656,516.53	748,051,480.77	158,045,425.82		158,045,425.82
南京徽珀房地产开发有限公司	1,170,261,408.40	15,817,086.88	1,186,078,495.28	269,412,254.48		269,412,254.48

(续上表)

子公司名称	期初数					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
合肥滨润置业有限公司	7,428,931,174.93	10,623,711.67	7,439,554,886.60	4,661,518,720.64	1,010,000,000.00	5,671,518,720.64
南京徽琥房地产开发有限公司	2,830,820,778.38	23,065,492.66	2,853,886,271.04	2,423,582,859.55		2,423,582,859.55
南京徽珀房地产开发有限公司	4,833,639,077.24	48,551.80	4,833,687,629.04	4,036,858,353.75		4,036,858,353.75

(2) 损益和现金流量情况

子公司名称	本期数			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
合肥滨润置业有限公司	3,044,055,781.49	199,792,272.35	199,792,272.35	284,809,464.50
南京徽琥房地产开发有 限公司	1,962,035,995.73	159,702,643.46	159,702,643.46	-23,428,793.75
南京徽珀房地产开发有 限公司	3,176,492,085.18	119,836,965.51	119,836,965.51	-6,842,291.71

(续上表)

子公司名称	上年同期数			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
合肥滨润置业有限公司		-21,680,970.53	-21,680,970.53	1,840,263,005.82
南京徽琥房地产开发有 限公司	357,798.17	-5,159,362.78	-5,159,362.78	-120,157,612.31
南京徽珀房地产开发有 限公司		-128,266,666.97	-128,266,666.97	383,238,494.46

(四) 在合营企业或联营企业中的权益

1. 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
庐江和禄房地产开发有 限公司	安徽庐江	安徽庐江	房地产开发	49.00		权益法核算
合肥华兴空港投 资有限公司	安徽合肥	安徽合肥	投资管理	28.5714		权益法核算
合肥方启璟兴置 业有限责任公司	安徽合肥	安徽合肥	房地产开 发	50.00		权益法核算

2. 重要联营企业的主要财务信息

项 目	期末数/本期数		
	庐江和禄房地产开发有 限公司	合肥华兴空港投资有 限公司	合肥方启璟兴置业有 限公司
流动资产	264,017,489.53	792,899,266.71	2,471,022,762.99
非流动资产	12,687,074.28	950,237,516.53	50,864,280.83
资产合计	276,704,563.81	1,743,136,783.24	2,521,887,043.82
流动负债	83,595,889.92	1,543,810,514.53	1,536,011,699.65
非流动负债			590,921,366.50
负债合计	83,595,889.92	1,543,810,514.53	2,126,933,066.15
少数股东权益			

项 目	期末数/本期数		
	庐江和禄房地产开发 有限公司	合肥华兴空港投资有 限公司	合肥方启璟兴置业有限 责任公司
归属于母公司所有者 权益	193,108,673.89	199,326,268.71	394,953,977.67
按持股比例计算的 净资产份额	94,623,250.22	56,950,305.54	197,476,988.83
调整事项			
商誉			
内部交易未实 现利润			
其他		-787,270.63	
对联营企业权益投 资的账面价值	94,623,250.22	56,163,034.91	197,476,988.83
存在公开报价的联 营企业权益投资的 公允价值			
营业收入	730,658.01		
净利润	12,598,345.45	-923,727,801.50	-4,919,749.77
终止经营的净利润			
其他综合收益			
综合收益总额	12,598,345.45	-923,727,801.50	-4,919,749.77
本期收到的来自联 营企业的股利			

(续上表)

项 目	期初数/上年同期数		
	庐江和禄房地产开发 有限公司	合肥华兴空港投资有 限公司	合肥方启璟兴置业有限 责任公司
流动资产	263,755,792.05	854,718,076.93	752,654,621.91
非流动资产	16,886,522.77	1,746,588,226.10	42,090.85
资产合计	280,642,314.82	2,601,306,303.03	752,696,712.76
流动负债	100,131,986.38	1,478,252,232.82	352,822,985.32
非流动负债			
负债合计	100,131,986.38	1,478,252,232.82	352,822,985.32
少数股东权益			

项 目	期初数/上年同期数		
	庐江和禄房地产开发 有限公司	合肥华兴空港投资有 限公司	合肥方启璟兴置业有限 责任公司
归属于母公司所有者 权益	180,510,328.44	1,123,054,070.21	399,873,727.44
按持股比例计算的 净资产份额	88,450,060.95	320,872,270.62	199,936,863.72
调整事项			
商誉			
内部交易未实 现利润			
其他		-787,270.63	
对联营企业权益投 资的账面价值	88,450,060.95	320,084,999.99	199,936,863.72
存在公开报价的联 营企业权益投资的 公允价值			
营业收入	12,383,537.67		
净利润	-7,131,218.78	-110,326,838.23	-126,272.56
终止经营的净利润			
其他综合收益			
综合收益总额	-7,131,218.78	-110,326,838.23	-126,272.56
本期收到的来自联 营企业的股利			

七、政府补助

(一) 本期新增的政府补助情况

项 目	本期新增补助金额
与收益相关的政府补助	17,959,297.59
其中：计入递延收益	2,000,000.00
计入其他收益	15,650,142.20
计入营业外收入	309,155.39
合 计	17,959,297.59

(二) 涉及政府补助的负债项目

财务报表列报项目	期初数	本期新增 补助金额	本期计入 其他收益金额	本期计入营业 外收入金额
递延收益	27,822,642.07	2,000,000.00	398,340.07	
小 计	27,822,642.07	2,000,000.00	398,340.07	

(续上表)

财务报表列报项目	本期冲减成 本费用金额	本期冲减 资产金额	其他 变动	期末数	与资产/收益 相关
递延收益				29,424,302.00	与收益相关
小 计				29,424,302.00	

(三) 计入当期损益的政府补助金额

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

八、与金融工具相关的风险

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

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

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

(一) 信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

1. 信用风险管理实务

本公司的信用风险主要产生于货币资金、应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、合同资产、债权投资以及长期应收款等，这些金融资产的信用风险源自交易对手违约，最大的风险敞口等于这些工具的账面金额。

对于应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、合同资产、债权投资及长期应收款，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对客户的财务状况、从第三方

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

(1) 信用风险的评价方法

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

当触发以下一个或多个定量、定性标准时，本公司认为金融工具的信用风险已发生显著增加：

- 1) 定量标准主要为报告日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例；
- 2) 定性标准为主要债务人经营或财务情况出现重大不利变化、预警客户清单等。

(2) 已发生信用减值资产的定义

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

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

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

2. 预期信用损失的计量

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

违约风险敞口模型。

相关定义如下：

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

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

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

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

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

4. 信用风险敞口及信用风险集中度

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

(1) 货币资金

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

(2) 应收款项和合同资产

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

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

(二) 流动性风险

流动性风险，是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资

金短缺的风险。

为控制该项风险，本公司统筹负责公司内各子公司的现金管理工作，包括现金盈余的短期投资和筹措贷款以应付预计现金需求。本公司的政策是定期监控短期和长期的流动资金需求，以及是否符合借款协议的规定，以确保维持充裕的现金储备和可供随时变现的有价证券。

金融负债按剩余到期日分类

项 目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
银行借款	11,347,381,272.01	12,749,527,854.44	2,935,877,309.35	4,357,198,623.06	5,456,451,922.03
应付债券	1,179,308,204.97	1,224,803,250.00	32,010,000.00	1,192,793,250.00	
其他应付款	2,410,273,870.58	2,526,068,560.71	1,715,838,399.76	395,018,382.57	415,211,778.38
应付账款	2,462,131,164.06	2,462,131,164.06	2,462,131,164.06		
小 计	17,399,094,511.62	18,962,530,829.21	7,145,856,873.17	5,945,010,255.63	5,871,663,700.41

(三) 市场风险

市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。

市场风险主要为利率风险。

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。

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

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

九、公允价值的披露

(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值明细情况

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
持续的公允价值计量				
1. 交易性金融资产和其他非流动			349,691,957.14	349,691,957.14

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
金融资产				
(1) 分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			349,691,957.14	349,691,957.14

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

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

十、关联方及关联交易

(一) 关联方情况

1. 本公司的母公司情况

(1) 本公司的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例 (%)	母公司对本公司的表决权比例 (%)
合肥兴泰金融控股（集团）有限公司	安徽省合肥市	投资控股	700,000.00万元	36.92	36.92

(2) 本公司最终控制方是合肥市国资委。

2. 本公司的子公司情况详见本财务报表附注六之说明。

3. 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本财务报表附注六之说明。

4. 本公司的其他关联方情况

(1) 本公司的其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
合肥市数字交通运营有限公司	母公司控股的子公司
合肥市数智城市投资运营有限公司	母公司控股的子公司

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
合肥市产权交易中心	母公司控股的子公司
安徽省兴泰融资担保集团股份有限公司	母公司控股的子公司
安徽公共资源交易集团有限公司	母公司控股的子公司
合肥兴泰股权投资管理有限公司	母公司控股的子公司
合肥市大数据资产运营有限公司	母公司控股的子公司
安徽新安银行股份有限公司	母公司持股 30%的关联方
合肥市工业投资控股有限公司	持股 5%以上股东
合肥韩江春餐饮管理有限公司	持股 5%以上股东关联方
合肥市梅山饭店有限公司	持股 5%以上股东关联方
合肥市人才发展集团有限公司	持股 5%以上股东关联方
合肥市产业投资控股（集团）有限公司	持股 5%以上股东关联方
合肥科微芯测科技有限公司	持股 5%以上股东关联方
合肥国际内陆港发展有限公司	持股 5%以上股东关联方
安徽省人工智能产业投资发展有限公司	持股 5%以上股东关联方
合肥市地方铁路投资建设有限公司	持股 5%以上股东关联方

(2) 其他说明

仅列示本期与公司有关联交易的关联方。

(二) 关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 采购商品和接受劳务的关联交易

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

(2) 出售商品和提供劳务的关联交易

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

2. 关联担保情况

(1) 本公司及子公司作为担保方

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
合肥方启璟兴置业有限责任公司	292,074,265.00	2025-2-21	2028-2-21	否

(2) 本公司及子公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
合肥兴泰金融控股（集团）有限公司	352,000,000.00	2024-12-6	2029-12-4	否
合肥兴泰金融控股（集团）有限公司	400,000,000.00	2025-1-20	2030-1-20	否
合肥兴泰金融控股（集团）有限公司	460,000,000.00	2025-3-7	2030-3-7	否
安徽省兴泰融资担保集团股份有限公司	400,000,000.00	2024-11-7	2029-11-7	否
安徽公共资源交易集团有限公司	230,000,000.00	2025-6-3	2026-4-3	否

3. 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
合肥方启璟兴置业有限责任公司	148,632,000.00	2025-2-28	2027-2-28	
合肥方启璟兴置业有限责任公司	51,358,000.00	2025-4-29	2027-4-29	
合肥兴泰金融控股（集团）有限公司	150,000,000.00	2025-12-31	2027-12-31	
安徽公共资源交易集团有限公司	450,000,000.00	2025-5-20	2027-5-20	
安徽公共资源交易集团有限公司	20,000,000.00	2025-5-20	2027-5-20	
拆出				

公司本期因关联方资金拆借确认的利息费用为 61,071,115.28 元。

4. 关键管理人员报酬

项 目	本期数	上年同期数
关键管理人员报酬	544.63 万元	560.57 万元

5. 其他关联交易

1) 2024 年 3 月，本公司与合肥市产业投资控股（集团）有限公司、合肥产投资本创业投资管理有限公司成立私募基金合肥市国联资本股权投资基金合伙企业（有限合伙）。其中，合肥产投资本创业投资管理有限公司是该私募基金的管理人和执行事务合伙人，本公司以货币出资，认缴出资 30,000.00 万元，截至 2025 年 12 月 31 日，本公司已累计实缴出资 8,000.00 万元。

2024 年 4 月，本公司与合肥兴泰金融控股（集团）有限公司、合肥兴泰资本管理有限公司等公司成立私募基金合肥市共创接力创业投资基金合伙企业（有限合伙）。其中，合肥兴泰资本管理有限公司是该私募基金的管理人和执行事务合伙人，本公司以货币出资，认缴出资 30,000.00 万元，截至 2025 年 12 月 31 日，本公司已累计实缴出资 6,000.00 万元。

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

（三）关联方应收应付款项

1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	安徽省人工智能产业投资发展有限公司	1,533,999.68	153,399.97	1,533,999.68	76,699.98
	合肥国际内陆港发展有限公司	103,745.52	7,287.61	42,006.72	2,100.34
	合肥市工业投资控股有限公司	2,004.80	2,004.80	2,004.80	2,004.80
小 计		1,639,750.00	162,692.38	1,578,011.20	80,805.12
预付款项					
	合肥市梅山饭店有限公司			16,320.00	
小 计				16,320.00	
其他应收款					

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	合肥方启璟兴置业 有限责任公司	989,745.89	49,487.29	176,581,999.11	8,829,099.96
	合肥市梅山饭店有 限公司	49,468.51	3,343.67	68,118.04	3,405.90
	合肥韩江春餐饮管 理有限公司			7,860.21	393.01
小 计		1,039,214.40	52,830.96	176,657,977.36	8,832,898.87

2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
应付账款			
	合肥市产权交易中心		249,840.00
小 计			249,840.00
预收款项			
	合肥科微芯测科技有 限公司	179,383.70	
小 计		179,383.70	
合同负债			
	合肥科微芯测科技有 限公司	38,742.72	
小 计		38,742.72	
其他应付款			
	合肥方启璟兴置业有 限责任公司	207,668,336.67	
	合肥兴泰金融控股(集 团)有限公司	151,975,500.00	1,567,348,611.11
	庐江和禄房地产开发 有限公司	49,000,000.00	49,000,000.00
	合肥兴泰股权投资管 理有限公司	35,000,000.00	35,032,326.39
	合肥科微芯测科技有 限公司	359,133.39	
	合肥市梅山饭店有限 公司	177,765.00	396,148.59
	合肥市大数据资产运 营有限公司	23,220.00	
	合肥韩江春餐饮管理	8,973.51	9,042.09

项目名称	关联方	期末数	期初数
	有限公司		
	合肥市数智城市投资运营有限公司	1,800.00	
	合肥市地方铁路投资建设有限公司	1,526.25	1,526.25
小 计		444,216,254.82	1,651,787,654.43
长期借款（含一年内到期的其他非流动负债）			
	安徽公共资源交易集团有限公司[注 1]	650,893,750.00	200,275,000.00
	安徽公共资源交易集团有限公司[注 2]	20,027,500.00	
小 计		670,921,250.00	200,275,000.00

[注 1]2024 年 6 月 21 日和 2025 年 5 月 20 日安徽公共资源交易集团有限公司通过徽商银行股份有限公司合肥蜀山支行分别向公司发放委托贷款，第一笔委托贷款金额为 2 亿元，期限为 2024 年 6 月 21 日至 2026 年 6 月 21 日，利率为 4.50%；第二笔委托贷款金额为 4.5 亿元，期限为 2025 年 5 月 20 日至 2027 年 5 月 20 日，利率为 4.50%

[注 2]安徽公共资源交易集团有限公司通过徽商银行股份有限公司合肥蜀山支行向公司发放委托贷款，委托贷款金额为 2 千万，期限为 2025 年 5 月 20 日至 2027 年 5 月 20 日，利率为 4.50%

十一、承诺及或有事项

（一）重要承诺事项

截至 2025 年 12 月 31 日止，本公司不存在需要披露的重要承诺事项。

（二）重要的或有事项

1. 对外担保

为关联方提供债务担保情况详见本财务报表附注十（二）2 之说明。

2. 按揭担保

本公司部分商品房和工业厂房销售采用“按揭”方式，由本公司为业主按揭购房提供连带责任保证。截至 2025 年 12 月 31 日止，此项担保的金额为 71,542.66 万元。

3. 未决诉讼

(1) 公司诉北京城建集团有限责任公司、北京城建集团有限责任公司反诉公司建设工程施工合同纠纷

2024年1月10日，公司向合肥市肥西县人民法院提起诉讼，请求判令北京城建集团有限责任公司返还超付工程款、质保金3,633.49万元及利息，支付逾期竣工违约金1,701.48万元及利息，支付“未达到合肥市建筑工程安全质量标准化示范工地标准”违约金50.00万元及利息，支付“清洗保洁”违约金63.80万元及利息，支付超报审核咨询费888.41万元及利息，支付超领甲供材管理费1.50万元及利息。北京城建集团有限责任公司反诉公司支付工程款18,409.12万元及利息，在18,409.12万元范围内对合肥城建琥珀御宾府二期建安工程拍卖或折价的价款享有优先受偿权。目前，案件处于一审审理过程中。

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

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

十二、资产负债表日后事项

截至2026年4月20日止，本公司不存在应披露的资产负债表日后事项。

十三、其他重要事项

截至2025年12月31日止，本公司不存在需要披露的其他重要事项。

十四、母公司财务报表主要项目注释

(一) 母公司资产负债表项目注释

1. 应收账款

(1) 账龄情况

账 龄	期末数	期初数
1 年以内	764,215.12	671,623.14
1-2 年	262,124.62	
账面余额合计	1,026,339.74	671,623.14
减：坏账准备	64,423.22	33,581.16
账面价值合计	961,916.52	638,041.98

(2) 坏账准备计提情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	1,026,339.74	100.00	64,423.22	6.28	961,916.52
合 计	1,026,339.74	100.00	64,423.22	6.28	961,916.52

(续上表)

种 类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	671,623.14	100.00	33,581.16	5.00	638,041.98
合 计	671,623.14	100.00	33,581.16	5.00	638,041.98

2) 采用账龄组合计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	764,215.12	38,210.76	5.00
1-2 年	262,124.62	26,212.46	10.00
小 计	1,026,339.74	64,423.22	6.28

(3) 坏账准备变动情况

项 目	期初数	本期变动金额				期末数
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏						

项 目	期初数	本期变动金额				期末数
		计提	收回或转回	核销	其他	
账准备						
按组合计提坏账准备	33,581.16	30,842.06				64,423.22
合 计	33,581.16	30,842.06				64,423.22

(4) 应收账款和合同资产金额前 5 名情况

单位名称	期末账面余额			占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例 (%)	应收账款坏账准备和合同资产减值准备
	应收账款	合同资产	小 计		
合肥市滨湖新区建设投资有限公司		12,393,207.55	12,393,207.55	79.58	6,196,603.78
合肥东部新城建设投资有限公司		1,512,564.71	1,512,564.71	9.71	662,969.12
合肥望玺轨道置业有限公司	764,215.12	640,494.73	1,404,709.85	9.02	70,235.50
安徽省通航控股集团集团有限公司	256,124.62		256,124.62	1.64	25,612.46
张飞	6,000.00		6,000.00	0.05	600.00
小 计	1,026,339.74	14,546,266.99	15,572,606.73	100.00	6,956,020.86

2. 其他应收款

(1) 款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
子公司往来款	3,359,659,084.66	2,990,578,183.30
借款	248,385,889.76	418,895,642.96
保证金	196,840.00	448,840.00
备用金及其他	3,340,484.27	4,104,460.46
代垫款项	8,171,404.00	8,138,983.00
账面余额合计	3,619,753,702.69	3,422,166,109.72
减：坏账准备	152,232,585.09	138,724,558.97
账面价值合计	3,467,521,117.60	3,283,441,550.75

(2) 账龄情况

账 龄	期末数	期初数
1 年以内	2,106,726,870.81	3,393,809,963.21
1-2 年	1,485,598,945.83	10,997,074.09
2-3 年	10,320,814.04	16,712,259.33
3-4 年	16,653,530.92	387,678.09
4-5 年	387,678.09	
5 年以上	65,863.00	259,135.00
账面余额合计	3,619,753,702.69	3,422,166,109.72
减：坏账准备	152,232,585.09	138,724,558.97
账面价值合计	3,467,521,117.60	3,283,441,550.75

(3) 坏账准备计提情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	255,535,126.87	7.06	151,628,746.44	59.34	103,906,380.43
按组合计提坏账准备	3,364,218,575.82	92.94	603,838.65	0.02	3,363,614,737.17
合 计	3,619,753,702.69	100.00	152,232,585.09	4.21	3,467,521,117.60

(续上表)

种 类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	250,452,626.85	7.32	129,295,804.93	51.62	121,156,821.92
按组合计提坏账准备	3,171,713,482.87	92.68	9,428,754.04	0.30	3,162,284,728.83
合 计	3,422,166,109.72	100.00	138,724,558.97	4.05	3,283,441,550.75

2) 重要的单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	期初数		期末数			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提依据
合肥华侨城	242,313,643.85	121,156,821.93	247,396,143.87	143,489,763.44	58.00	预计较

单位名称	期初数		期末数			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提依据
实业发展有限公司						难收回
小 计	242,313,643.85	121,156,821.93	247,396,143.87	143,489,763.44	58.00	

3) 采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
合并范围内关联方组合	3,359,659,084.66		
账龄组合	4,559,491.16	603,838.65	13.24
其中：1年以内	1,033,999.27	51,699.96	5.00
1-2年	3,109,314.88	310,931.49	10.00
2-3年	155,814.01	46,744.20	30.00
3-4年	90,000.00	45,000.00	50.00
4-5年	104,500.00	83,600.00	80.00
5年以上	65,863.00	65,863.00	100.00
小 计	3,364,218,575.82	603,838.65	0.02

(4) 坏账准备变动情况

项 目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合 计
	未来12个月 预期信用损失	整个存续期预 期信用损失 (未发生信用 减值)	整个存续期预期 信用损失(已发 生信用减值)	
期初数	9,428,754.04		129,295,804.93	138,724,558.97
期初数在本期	---	---	---	
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	-8,824,915.39		22,332,941.51	13,508,026.12
本期收回或转回				
本期核销				

项 目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合 计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预 期信用损失 (未发生信用 减值)	整个存续期预期 信用损失(已发 生信用减值)	
其他变动				
期末数	603,838.65		151,628,746.44	152,232,585.09
期末坏账准备计 提比例(%)	0.02		59.34	4.21

(5) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	期末账面余额	账龄	占其他应收款 余额的比例(%)	期末坏 账准备
合肥徽琥置业有限公司	子公司往来款	807,424,904.81	1 年内	22.31	
合肥启城置业有限公司	子公司往来款	418,187,126.95	1 年内	11.55	
合肥北庐置业有限公司	子公司往来款	406,713,796.00	1-2 年	11.24	
合肥城建蚌埠置业有限 公司	子公司往来款	20,000,000.00	1 年内	10.59	
		363,350,000.00	1-2 年		
合肥城建新站置业有限 公司	子公司往来款	218,200,500.00	1 年内	9.93	
		141,382,286.00	1-2 年		
小 计		2,375,258,613.76		65.62	

3. 长期股权投资

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	7,604,104,510.83	100,000,000.00	7,504,104,510.83	6,410,224,510.83		6,410,224,510.83
对联营、合营企 业投资	348,263,273.96		348,263,273.96	608,471,924.66		608,471,924.66
合 计	7,952,367,784.79	100,000,000.00	7,852,367,784.79	7,018,696,435.49		7,018,696,435.49

(2) 对子公司投资

被投资单位	期初数		本期增减变动				期末数	
	账面 价值	减值 准备	追加 投资	减少 投资	计提减值准备	其他	账面 价值	减值 准备

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				
安徽铂居智造科技有限公司	60,000,000.00						60,000,000.00	
安徽琥珀物业服务有限	12,000,000.00		67,000,000.00				79,000,000.00	
合肥城建东庐置业有限公司	100,000,000.00						100,000,000.00	
三亚丰乐实业有限公司	161,762,586.80						161,762,586.80	
安徽琥珀房屋租赁有限公司	5,000,000.00						5,000,000.00	
合肥滨湖琥珀工程项目管理有限	204,000,000.00						204,000,000.00	
合肥城建新站置业有限公司	1,000,000,000.00						1,000,000,000.00	
合肥城建北城置业有限公司	100,000,000.00				100,000,000.00			100,000,000.00
合肥润琥房地产开发有限公司	200,000,000.00						200,000,000.00	
合肥润珀商业管理有限公司	300,000,000.00						300,000,000.00	
南京徽琥房地产开发有限公司	250,000,000.00						250,000,000.00	
南京徽珀房地产开发有限公司	500,000,000.00						500,000,000.00	
合肥北庐置业有限公司	200,000,000.00						200,000,000.00	
合肥滨润置业有限公司	900,000,000.00						900,000,000.00	
合肥徽琥置业有限公司	163,220,000.00		36,780,000.00				200,000,000.00	
合肥工投工业科技发展有限公司	1,879,283,624.03		750,000,000.00				2,629,283,624.03	
合肥新珀置业有限公司			100,000,000.00				100,000,000.00	

合肥新城置业有限公司			200,000,000.00				200,000,000.00	
合肥启城置业有限公司			107,100,000.00				107,100,000.00	
小计	6,410,224,510.83		1,260,880,000.00	67,000,000.00	100,000,000.00		7,504,104,510.83	100,000,000.00

(3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初数		本期增减变动			
	账面价值	减值准备	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
联营企业						
庐江和禄房地产开发有限公司	88,450,060.95				6,173,189.27	
合肥华兴空港投资有限公司	320,084,999.99				-263,921,965.08	
合肥方启璟兴置业有限责任公司	199,936,863.72				-2,459,874.89	
小计	608,471,924.66				-260,208,650.70	

(续上表)

被投资单位	本期增减变动				期末数	
	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	账面价值	减值准备
联营企业						
庐江和禄房地产开发有限公司					94,623,250.22	
合肥华兴空港投资有限公司					56,163,034.91	
合肥方启璟兴置业有限责任公司					197,476,988.83	
小计					348,263,273.96	

(二) 母公司利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

(1) 明细情况

项目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	134,497,868.91	98,031,974.47	429,801,818.05	327,952,544.50
其他业务收入	10,625,027.75		6,812,950.62	14,428.29

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
合 计	145,122,896.66	98,031,974.47	436,614,768.67	327,966,972.79
其中：与客户之间的合同产生的收入	140,187,241.00	94,914,787.15	429,353,548.09	324,732,855.78

(2) 收入分解信息

1) 与客户之间的合同收入按商品或服务类型分解

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
房地产开发	129,562,213.25	94,914,787.15	422,540,597.47	324,718,427.49
其他业务	10,625,027.75		6,812,950.62	14,428.29
小 计	140,187,241.00	94,914,787.15	429,353,548.09	324,732,855.78

2) 与客户之间的合同收入按经营地区分解

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
安徽省内	140,187,241.00	94,914,787.15	429,353,548.09	324,732,855.78
小 计	140,187,241.00	94,914,787.15	429,353,548.09	324,732,855.78

3) 收入按商品或服务转让时间分解

项 目	本期数	上年同期数
在某一时点确认收入	129,562,213.25	422,540,597.47
在某一时段内确认收入	10,625,027.75	6,812,950.62
小 计	140,187,241.00	429,353,548.09

(3) 履约义务的相关信息

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

2. 投资收益

项 目	本期数	上年同期数
权益法核算的长期股权投资收益	-260,208,650.70	-35,079,355.74
成本法核算的长期股权投资收益	230,389,006.64	227,184,713.43
处置长期股权投资产生的投资收益		22,370,832.19

其他非流动金融资产股利分红	3,720,836.02	
其他投资收益		-138,860.97
合 计	-26,098,808.04	214,337,328.91

十五、其他补充资料

(一) 非经常性损益

项 目	金 额	说 明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	71,592.72	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	15,933,306.49	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	5,291,968.72	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	31,252,027.71	
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	1,462,904.77	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		

交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	9,939,508.75	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小 计	63,951,309.16	
减：企业所得税影响数（所得税减少以“-”表示）	16,037,231.31	
少数股东权益影响额（税后）	16,213,566.57	
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	31,700,511.28	

（二）净资产收益率及每股收益

1. 明细情况

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益（元/股）	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-8.39	-0.65	-0.65
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-8.90	-0.69	-0.69

2. 加权平均净资产收益率的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	-520,546,300.79
非经常性损益	B	31,700,511.28
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	-552,246,812.07
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	6,468,108,737.78
发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	E	
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	F	
回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	G	
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H	
报告期月份数	K	12.00
加权平均净资产	$L = \frac{D+A}{2} + \frac{E \times F}{K} - \frac{G \times H}{K} \pm \frac{I \times J}{K}$	6,207,835,587.39
加权平均净资产收益率	$M = A/L$	-8.39%
扣除非经常性损益加权平均净资产收益率	$N = C/L$	-8.90%

3. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

(1) 基本每股收益的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	-520,546,300.79
非经常性损益	B	31,700,511.28
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	-552,246,812.07
期初股份总数	D	803,291,894.00
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	
发行新股或债转股等增加股份数	F	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G	
因回购等减少股份数	H	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I	
报告期缩股数	J	
报告期月份数	K	12.00
发行在外的普通股加权平均数	$L=D+E+F \times G/K-H \times I/K-J$	803,291,894.00
基本每股收益	$M=A/L$	-0.65
扣除非经常性损益基本每股收益	$N=C/L$	-0.69

(2) 稀释每股收益的计算过程

稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

合肥城建发展股份有限公司

二〇二六年四月二十日