

芜湖宜居投资（集团）有限公司
审计报告
天职业字[2021]17643号



目 录

审 计 报 告	1
2020 年度财务报表	4
2020 年度财务报表附注	18



芜湖宜居投资（集团）有限公司：

一、审计意见

我们审计了芜湖宜居投资（集团）有限公司财务报表，包括 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2020 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及财务报表附注。

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，公允反映了芜湖宜居投资（集团）有限公司 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2020 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、管理层和治理层对财务报表的责任

芜湖宜居投资（集团）有限公司管理层（以下简称管理层）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，管理层负责评估芜湖宜居投资（集团）有限公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算芜湖宜居投资（集团）有限公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督芜湖宜居投资（集团）有限公司的财务报告过程。

四、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，



05512021040000012468

天职业字[2021] 17643 号

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

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

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

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

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对芜湖宜居投资（集团）有限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芜湖宜居投资（集团）有限公司不能持续经营。

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

（6）就芜湖宜居投资（集团）有限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。

[以下无正文]

审计报告（续）



05512021040060812468

天职业字[2021] 17643 号

[此页无正文]



中国注册会计师：



中国注册会计师：





合并资产负债表(续)

编制单位: 芜湖宜居投资(集团)有限公司

2020年12月31日

金额单位: 元

项 目	行次	期末余额	期初余额	附注编号
流动资产:	75			
短期借款	76	50,000,000.00	145,000,000.00	八、(十六)
△向中央银行借款	77			
△拆入资金	78			
☆交易性金融负债	79			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	80			
衍生金融负债	81			
应付票据	82		90,000,000.00	八、(十七)
应付账款	83	47,766,978.81	55,786,910.95	八、(十八)
预收款项	84	298,441,876.55	663,788,357.19	八、(十九)
☆合同负债	85			
△卖出回购金融资产款	86			
△吸收存款及同业存放	87			
△代理买卖证券款	88			
△代理承销证券款	89			
应付职工薪酬	90	343,199.89	209,353.70	八、(二十)
其中: 应付工资	91	67,178.26	13,400.00	八、(二十)
应付福利费	92	213,915.58	146,052.30	八、(二十)
其中: 职工奖励及福利基金	93			
应交税费	94	340,873,240.19	332,633,508.61	八、(二十一)
其中: 应交税金	95	340,280,315.08	331,988,484.94	八、(二十一)
其他应付款	96	2,991,728,743.66	3,038,559,295.64	八、(二十二)
其中: 应付股利	97			
△应付手续费及佣金	98			
△应付分保账款	99			
持有待售负债	100			
一年内到期的非流动负债	101	1,753,406,666.67	3,372,066,666.67	八、(二十三)
其他流动负债	102			
流动负债合计	103	5,482,560,705.77	7,698,044,092.76	
非流动负债:	104			
△保险合同准备金	105			
长期借款	106	1,814,010,000.00	2,157,750,000.00	八、(二十四)
应付债券	107	9,470,000,000.00	5,960,000,000.00	八、(二十五)
其中: 优先股	108			
永续债	109			
☆租赁负债	110			
长期应付款	111	581,201,851.78	668,168,981.42	八、(二十六)
长期应付职工薪酬	112			
预计负债	113			
递延收益	114			
递延所得税负债	115	138,170,674.43	143,854,176.86	八、(十四)
其他非流动负债	116	2,407,300,000.00	1,942,000,000.00	八、(二十七)
其中: 特准储备基金	117			
非流动负债合计	118	14,330,682,526.21	10,871,773,158.28	
负 债 合 计	119	19,813,243,231.98	18,569,817,251.04	
所有者权益:	120			
实收资本	121	8,354,800,000.00	7,154,800,000.00	八、(二十八)
国家资本	122			
国有法人资本	123	8,354,800,000.00	7,154,800,000.00	八、(二十八)
集体资本	124			
民营资本	125			
外商资本	126			
△减: 已归还投资	127			
实收资本净额	128	8,354,800,000.00	7,154,800,000.00	八、(二十八)
其他权益工具	129			
其中: 优先股	130			
永续债	131			
资本公积	132	12,721,802,277.56	10,951,802,277.56	八、(二十九)
减: 库存股	133			
其他综合收益	134			
其中: 外币报表折算差额	135			
专项储备	136			
盈余公积	137	127,697,905.92	123,107,004.86	八、(三十)
其中: 法定公积金	138	127,697,905.92	123,107,004.86	八、(三十)
任意公积金	139			
△储备基金	140			
△企业发展基金	141			
△利润归还投资	142			
△一般风险准备	143			
未分配利润	144	1,606,351,047.97	1,491,158,233.65	八、(三十一)
归属于母公司所有者权益合计	145	22,810,651,231.45	19,720,867,516.07	
△少数股东权益	146	966,816,373.15	951,760,533.63	
所有者权益合计	147	23,777,467,604.60	20,672,628,049.70	
负债和所有者权益总计	148	43,590,710,836.58	39,242,445,300.74	

法定代表人: 沈世跃

主管会计工作负责人: 张黎丽

会计机构负责人: 孙亮





合并利润表

2020年度

金额单位：元

项目	行次	本期金额	上期金额	附注编号
一、营业总收入	1	912,625,028.98	623,212,155.75	
其中：营业收入	2	912,625,028.98	623,212,155.75	八、(三十二)
△利息收入	3			
△已赚保费	4			
△手续费及佣金收入	5			
二、营业总成本	6	804,711,246.28	480,439,534.58	
其中：营业成本	7	675,441,434.26	370,021,050.87	八、(三十二)
△利息支出	8			
△手续费及佣金支出	9			
△退保金	10			
△赔付支出净额	11			
△提取保险责任准备金净额	12			
△保单红利支出	13			
△分保费用	14			
税金及附加	15	14,969,739.25	12,249,268.62	
销售费用	16	3,820,019.27	5,207,409.82	八、(三十三)
管理费用	17	90,960,313.79	78,774,697.08	八、(三十四)
研发费用	18			
财务费用	19	19,519,739.71	14,187,108.19	八、(三十五)
其中：利息费用	20	31,721,317.64	15,483,143.21	八、(三十五)
利息收入	21	12,799,335.90	2,063,061.27	八、(三十五)
汇兑净损失(净收益以“-”号填列)	22			
其他	23			
加：其他收益	24	48,996,189.62	34,318,085.71	八、(三十六)
投资收益(损失以“-”号填列)	25	1,658,444.68	1,453,030.78	八、(三十七)
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	26	1,658,444.68	1,453,030.78	八、(三十八)
☆以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	27			
△汇兑收益(损失以“-”号填列)	28			
☆净敞口套期收益(损失以“-”号填列)	29			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	30			
☆信用减值损失(损失以“-”号填列)	31			
资产减值损失(损失以“-”号填列)	32	-2,112,888.74	-3,136,622.38	八、(三十八)
资产处置收益(损失以“-”号填列)	33	89,831.64	-19,677,405.74	八、(三十九)
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	34	156,545,359.90	155,729,709.54	
加：营业外收入	35	42,016,985.95	142,809,736.34	八、(四十)
其中：政府补助	36	40,000,000.00	40,000,000.00	八、(四十)
减：营业外支出	37	9,896,960.68	210,306.21	八、(四十一)
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	38	188,665,385.17	298,329,139.67	
减：所得税费用	39	41,109,072.27	44,053,014.45	八、(四十二)
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	40	147,556,312.90	254,276,125.22	
(一)按所有权归属分类：	41			
归属于母公司所有者的净利润	42	139,076,273.38	254,169,233.94	
*少数股东损益	43	8,480,039.52	106,891.28	
(二)按经营持续性分类：	44			
持续经营净利润	45	147,556,312.90	254,276,125.22	
终止经营净利润	46			
六、其他综合收益的税后净额	47			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	48			
(一)不能重分类进损益的其他综合收益	49			
1.重新计量设定受益计划变动额	50			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	51			
☆3.其他权益工具投资公允价值变动	52			
☆4.企业自身信用风险公允价值变动	53			
5.其他	54			
(二)将重分类进损益的其他综合收益	55			
1.权益法下可转损益的其他综合收益	56			
☆2.其他债权投资公允价值变动	57			
3.可供出售金融资产公允价值变动损益	58			
☆4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	59			
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	60			
☆6.其他债权投资信用减值准备	61			
7.现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)	62			
8.外币财务报表折算差额	63			
9.其他	64			
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	65			
七、综合收益总额	66	147,556,312.90	254,276,125.22	
归属于母公司所有者的综合收益总额	67	139,076,273.38	254,169,233.94	
*归属于少数股东的综合收益总额	68	8,480,039.52	106,891.28	
八、每股收益：	69			
基本每股收益	70			
稀释每股收益	71			

法定代表人：沈世跃

主管会计工作负责人：张黎丽

会计机构负责人：孙亮





合并现金流量表

编制单位：芜湖宜居投资（集团）有限公司

2020年度

金额单位：元

项目	行次	本期金额	上期金额	附注编号
一、经营活动产生的现金流量：	1			
销售商品、提供劳务收到的现金	2	921,538,680.40	772,394,348.61	
△客户存款和同业存放款项净增加额	3			
△向中央银行借款净增加额	4			
△向其他金融机构拆入资金净增加额	5			
△收到原保险合同保费取得的现金	6			
△收到再保险业务现金净额	7			
△保户储金及投资款净增加额	8			
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	9			
△收取利息、手续费及佣金的现金	10			
△拆入资金净增加额	11			
△回购业务资金净增加额	12			
△代理买卖证券收到的现金净额	13			
收到的税费返还	14			
收到其他与经营活动有关的现金	15	998,594,628.53	645,601,673.21	
经营活动现金流入小计	16	1,920,133,308.93	1,417,996,021.82	
购买商品、接受劳务支付的现金	17	285,902,026.03	580,802,596.20	
△客户贷款及垫款净增加额	18	75,613,730.17	90,626,745.15	
△存放中央银行和同业款项净增加额	19			
△支付原保险合同赔付款项的现金	20			
△拆出资金净增加额	21			
△支付利息、手续费及佣金的现金	22			
△支付保单红利的现金	23			
支付给职工以及为职工支付的现金	24	29,450,310.68	28,562,974.01	
支付的各项税费	25	81,361,384.93	102,428,686.73	
支付其他与经营活动有关的现金	26	1,083,590,633.09	409,532,047.02	
经营活动现金流出小计	27	1,555,918,084.90	1,211,953,049.11	
经营活动产生的现金流量净额	28	364,215,224.03	206,042,972.71	八、（四十三）
二、投资活动产生的现金流量：	29			
收回投资收到的现金	30			
取得投资收益收到的现金	31			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	32	368,996.51	16,304,376.19	
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	33			
收到其他与投资活动有关的现金	34			
投资活动现金流入小计	35	368,996.51	16,304,376.19	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	36	161,087,986.45	27,954,475.22	
投资支付的现金	37			
△质押贷款净增加额	38			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	39		215,830,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金	40			
投资活动现金流出小计	41	161,087,986.45	243,784,475.22	
投资活动产生的现金流量净额	42	-160,718,989.94	-227,480,099.03	
三、筹资活动产生的现金流量：	43			
吸收投资收到的现金	44	15,000,000.00	24,889,930.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	45	15,000,000.00	24,889,930.00	
取得借款所收到的现金	46	4,942,252,000.00	2,938,300,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	47	235,000,000.00		
筹资活动现金流入小计	48	5,192,252,000.00	2,963,189,930.00	
偿还债务所支付的现金	49	3,492,400,000.00	750,400,000.00	
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	50	611,823,904.22	592,377,268.51	
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	51	8,424,200.00	6,710,355.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	52	254,744,667.69	222,737,152.79	
筹资活动现金流出小计	53	4,358,968,571.91	1,565,514,421.30	
筹资活动产生的现金流量净额	54	833,283,428.09	1,397,675,508.70	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	55			
五、现金及现金等价物净增加额	56	1,036,779,662.18	1,376,238,382.38	八、（四十三）
加：期初现金及现金等价物余额	57	4,604,739,437.47	3,228,501,055.09	八、（四十三）
六、期末现金及现金等价物余额	58	5,641,519,099.65	4,604,739,437.47	八、（四十三）

法定代表人：沈世跃

主管会计工作负责人：张黎丽

会计机构负责人：孙亮





合并所有者权益变动表

金额单位：元

2020年度

归 属 于 母 公 司 所 有 者 权 益															所有者权益合计
本 年 金 额															
行 次	项 目	实收资本	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	小 计	少数股东权益	
	次	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
一、上年年末余额	1	7,154,800,000.00				10,951,802,277.56				123,107,004.86		1,491,158,233.65	19,720,867,516.07	951,760,533.63	20,672,628,049.70
加：会计政策变更	2														
前期差错更正	3														
其他	4														
二、本年初余额	5	7,154,800,000.00				10,951,802,277.56				123,107,004.86		1,491,158,233.65	19,720,867,516.07	951,760,533.63	20,672,628,049.70
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6	1,200,000,000.00				1,770,000,000.00				4,590,901.06		115,192,814.32	3,089,783,715.38	15,055,839.52	3,104,839,554.90
（一）综合收益总额	7											139,076,273.38	139,076,273.38	8,480,039.52	147,556,312.90
（二）所有者投入和减少资本	8	1,200,000,000.00				1,770,000,000.00							2,970,000,000.00	15,000,000.00	2,985,000,000.00
1.所有者投入资本	9	1,200,000,000.00				1,769,750,000.00							2,969,750,000.00	15,000,000.00	2,984,750,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本	10														
3.股份支付计入所有者权益的金额	11														
4.其他	12					250,000.00							250,000.00		250,000.00
（三）专项储备提取和使用	13														
1.提取专项储备	14														
2.使用专项储备	15														
（四）利润分配	16														
1.提取盈余公积	17									4,590,901.06		-23,883,459.06	-19,292,558.00	-8,424,200.00	-27,716,758.00
其中：法定公积金	18									4,590,901.06		-4,590,901.06			
任意公积金	19									4,590,901.06		-4,590,901.06			
2.提取一般风险准备	20														
3.对所有者分配	21														
4.其他	22														
（五）所有者权益内部结转	23														
1.资本公积转增资本	24														
2.盈余公积转增资本	25														
3.盈余公积弥补亏损	26														
4.设定受益计划变动额结转留存收益	27														
☆5.其他综合收益结转留存收益	28														
6.其他	29														
四、本年年末余额	30	8,354,800,000.00				12,721,802,277.56				127,697,905.92		1,606,351,047.97	22,810,651,231.45	966,816,373.15	23,777,467,604.60

法定代表人：沈世跃 主管会计工作负责人：张黎丽 会计机构负责人：孙亮





合并所有者权益变动表 (续)

金额单位: 元

2020年度

行次		上 年 金 额												所有者权益合计	
		归属于母公司所有者权益													
		实收资本	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	小计		
			优先股	永续债	其他										
项 目	栏 次	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
一、上年年末余额	1	7,154,800,000.00				10,783,262,139.82				116,676,152.28		1,302,839,852.29	19,357,578,144.39	906,464,370.30	20,264,042,514.69
加:会计政策变更	2														
前期差错更正	3														
其他	4														
二、本年初余额	5	7,154,800,000.00				10,783,262,139.82				116,676,152.28		1,302,839,852.29	19,357,578,144.39	906,464,370.30	20,264,042,514.69
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	6					168,540,137.74				6,430,852.58		188,318,381.36	363,289,371.68	45,296,163.33	408,586,535.01
(一)综合收益总额	7											254,169,233.94	254,169,233.94	106,891.28	254,276,125.22
(二)所有者投入和减少资本	8					168,540,137.74								51,899,627.05	220,439,764.79
1.所有者投入资本	9													24,889,930.00	
2.其他权益工具持有者投入资本	10														
3.股份支付计入所有者权益的金额	11														
4.其他	12					168,540,137.74							168,540,137.74		
(三)专项储备提取和使用	13												168,540,137.74	27,009,697.05	195,549,834.79
1.提取专项储备	14														
2.使用专项储备	15														
(四)利润分配	16														
1.提取盈余公积	17									6,430,852.58		-65,850,852.58	-59,420,000.00	-6,710,355.00	-66,130,355.00
其中:法定公积金	18									6,430,852.58		-6,430,852.58			
任意公积金	19									6,430,852.58		-6,430,852.58			
#储备基金	20														
#企业发展基金	21														
#利润归还投资	22														
2.提取一般风险准备	23														
3.对所有者的分配	24														
4.其他	25											-59,420,000.00	-59,420,000.00	-6,710,355.00	-66,130,355.00
(五)所有者权益内部结转	26														
1.资本公积转增资本	27														
2.盈余公积转增资本	28														
3.盈余公积弥补亏损	29														
4.设定受益计划变动额结转留存收益	30														
☆5.其他综合收益结转留存收益	31														
6.其他	32														
四、本年年末余额	33	7,154,800,000.00				10,951,802,277.56				123,107,004.86		1,491,158,233.65	19,720,867,516.07	951,760,533.63	20,672,628,049.70

法定代表人: 范世跃

主管会计工作负责人: 张黎丽

会计机构负责人: 郭秀英





合并资产减值准备情况表

2020年12月31日

行次	年初账面余额	本期增加额				本期减少额				期末账面余额	项目	行次	金额
		本期计提额	合并增加额	其他原因增加额	合计	转销额	合并减少额	其他原因减少额	合计				
-	1	2	3	4	5	7	8	9	10	11	栏次	-	12
一、坏账准备	14,942,175.34	2,112,888.74			2,112,888.74					17,055,064.08	补充资料:	21	
二、存货跌价准备											一、政策性挂账	22	
三、合同资产减值准备											二、当年处理以前年度损失和挂账	23	
四、持有待售资产减值准备											其中:在当年损益中处理以前年度损失挂账	24	
五、债权投资减值准备												25	
六、可供出售金融资产减值准备												26	
七、持有至到期投资减值准备												27	
八、长期股权投资减值准备												28	
九、投资性房地产减值准备												29	
十、固定资产减值准备												30	
十一、在建工程减值准备												31	
十二、生产性生物资产减值准备												32	
十三、油气资产减值准备												33	
十四、使用权资产减值准备												34	
十五、无形资产减值准备												35	
十六、商誉减值准备												36	
十七、合同取得成本减值准备												37	
十八、合同履约成本减值准备												38	
十九、其他减值准备												39	
合 计	14,942,175.34	2,112,888.74			2,112,888.74					17,055,064.08		40	

法定代表人: 沈世跃

主管会计工作负责人: 张黎丽

会计机构负责人: 孙亮





资产负债表

编制单位：芜湖宜居投资（集团）有限公司

2020年12月31日

金额单位：元

项 目	行次	期末余额	期初余额	附注编号
流动资产：	1			
货币资金	2	3,994,457,093.77	3,584,291,664.72	
△结算备付金	3			
△拆出资金	4			
☆交易性金融资产	5			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	6			
衍生金融资产	7			
应收票据	8			
应收账款	9	2,707,418.20		十三、（一）1.
☆应收款项融资	10			
预付款项	11	70,147,374.53	122,487,600.00	
△应收保费	12			
△应收分保账款	13			
△应收分保合同准备金	14			
其他应收款	15	7,491,719,892.30	7,831,366,659.45	十三、（一）2.
其中：应收股利	16	36,081,964.29		十三、（一）2.
△买入返售金融资产	17			
存货	18	8,769,930,490.46	8,128,697,995.06	
其中：原材料	19			
库存商品（产成品）	20			
☆合同资产	21			
持有待售资产	22			
一年内到期的非流动资产	23			
其他流动资产	24			
流动资产合计	25	20,328,962,269.26	19,666,843,919.23	
非流动资产：	26			
△发放贷款及垫款	27			
☆债权投资	28			
可供出售金融资产	29			
☆其他债权投资	30			
持有至到期投资	31			
长期应收款	32			
长期股权投资	33	4,892,860,743.77	4,760,202,299.09	十三、（一）3.
☆其他权益工具投资	34			
☆其他非流动金融资产	35			
投资性房地产	36	3,676,057,938.94	3,783,306,515.93	
固定资产	37	434,515.60	82,579.47	
其中：固定资产原价	38	1,301,075.76	842,010.00	
累计折旧	39	766,560.16	759,430.53	
固定资产减值准备	40			
在建工程	41			
生产性生物资产	42			
油气资产	43			
☆使用权资产	44			
无形资产	45	61,388.88		
开发支出	46			
商誉	47			
长期待摊费用	48			
递延所得税资产	49			
其他非流动资产	50	5,413,710,784.00	3,068,889,787.84	
其中：特准储备物资	51			
非流动资产合计	52	13,983,125,371.19	11,612,481,182.33	
	53			
	54			
	55			
	56			
	57			
	58			
	59			
	60			
	61			
	62			
	63			
	64			
	65			
	66			
	67			
	68			
	69			
	70			
	71			
	72			
资产总计	74	34,312,087,640.45	31,279,325,101.56	

法定代表人：沈世跃

主管会计工作负责人：张黎黎

会计机构负责人：孙亮





资产负债表(续)

编制单位: 芜湖宜居投资(集团)有限公司

2020年12月31日

金额单位: 元

项 目	行次	期末余额	期初余额	附注编号
流动资产:	75			
短期借款	76			
△向中央银行借款	77			
△拆入资金	78			
☆交易性金融负债	79			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	80			
衍生金融负债	81			
应付票据	82			
应付账款	83	22,291,027.15	13,326,574.02	
预收款项	84	150,381,628.84	93,002,974.74	
☆合同负债	85			
△卖出回购金融资产款	86			
△吸收存款及同业存放	87			
△代理买卖证券款	88			
△代理承销证券款	89			
应付职工薪酬	90			
其中: 应付工资	91			
应付福利费	92			
其中: 职工奖励及福利基金	93			
应交税费	94	134,571,767.95	133,006,115.42	
其中: 应交税金	95	134,148,837.70	132,579,497.92	
其他应付款	96	272,806,896.02	852,615,003.94	
其中: 应付股利	97			
△应付手续费及佣金	98			
△应付分保账款	99			
持有待售负债	100			
一年内到期的非流动负债	101	1,686,866,666.67	3,348,866,666.67	
其他流动负债	102			
流动负债合计	103	2,266,917,986.63	4,440,817,334.79	
非流动负债:	104			
△保险合同准备金	105			
长期借款	106	637,550,000.00	1,330,750,000.00	
应付债券	107	9,070,000,000.00	5,960,000,000.00	
其中: 优先股	108			
永续债	109			
☆租赁负债	110			
长期应付款	111	501,201,851.78	668,168,981.42	
长期应付职工薪酬	112			
预计负债	113			
递延收益	114			
递延所得税负债	115			
其他非流动负债	116	1,902,000,000.00	1,942,000,000.00	
其中: 特准储备基金	117			
非流动负债合计	118	12,110,751,851.78	9,900,918,981.42	
负 债 合 计	119	14,377,669,838.41	14,341,736,316.21	
所有者权益:	120			
实收资本	121	8,354,800,000.00	7,154,800,000.00	
国家资本	122			
国有法人资本	123	8,354,800,000.00	7,154,800,000.00	
集体资本	124			
民营资本	125			
外商资本	126			
减: 已归还投资	127			
实收资本净额	128	8,354,800,000.00	7,154,800,000.00	
其他权益工具	129			
其中: 优先股	130			
永续债	131			
资本公积	132	10,587,488,954.49	8,817,276,390.36	
减: 库存股	133			
其他综合收益	134			
其中: 外币报表折算差额	135			
专项储备	136			
盈余公积	137	127,697,905.92	123,107,004.86	
其中: 法定公积金	138	127,697,905.92	123,107,004.86	
任意公积金	139			
储备基金	140			
企业发展基金	141			
利润归还投资	142			
△一般风险准备	143			
未分配利润	144	864,430,941.63	842,405,390.13	
归属于母公司所有者权益合计	145			
*少数股东权益	146			
所有者权益合计	147	19,934,417,802.04	16,937,588,785.35	
负债和所有者权益总计	148	34,312,087,640.45	31,279,325,101.56	

法定代表人: 沈世跃

主管会计工作负责人: 张黎丽

会计机构负责人: 孙亮





利润表

编制单位: 芜湖宜居投资(集团)有限公司

2020年度

金额单位: 元

项目	行次	本期金额	上期金额	附注编号
一、营业总收入	1	118,846,692.95	118,752,446.18	
其中: 营业收入	2	118,846,692.95	118,752,446.18	十三、(一)4.
△利息收入	3			
△已赚保费	4			
△手续费及佣金收入	5			
二、营业总成本	6	150,581,761.80	89,139,209.01	
其中: 营业成本	7	137,262,223.57	82,377,562.46	十三、(一)4.
△利息支出	8			
△手续费及佣金支出	9			
△退保金	10			
△赔付支出净额	11			
△提取保险责任准备金净额	12			
△保单红利支出	13			
△分保费用	14			
税金及附加	15	5,211,112.79	1,337,463.54	
销售费用	16	445,951.04	1,020.00	
管理费用	17	7,760,981.42	5,845,258.94	
研发费用	18			
财务费用	19	-98,507.02	-422,095.93	
其中: 利息费用	20			
利息收入	21	112,618.44	450,857.06	
汇兑净损失(净收益以“-”号填列)	22			
其他	23			
加: 其他收益	24	11,524.00	8,722.00	
投资收益(损失以“-”号填列)	25	37,740,408.97	1,453,030.78	十三、(一)5.
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	26	1,658,444.68	1,453,030.78	
☆以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	27			
△汇兑收益(损失以“-”号填列)	28			
☆净敞口套期收益(损失以“-”号填列)	29			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	30			
☆信用减值损失(损失以“-”号填列)	31			
资产减值损失(损失以“-”号填列)	32	-9,045.13	386,347.72	
资产处置收益(损失以“-”号填列)	33	8,638.90		
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	34	6,016,457.89	31,461,337.67	
加: 营业外收入	35	40,206,503.26	40,408,461.46	
其中: 政府补助	36	40,000,000.00	40,000,000.00	
减: 营业外支出	37	313,950.59	34,440.00	
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	38	45,909,010.56	71,835,359.13	
减: 所得税费用	39		7,526,833.31	
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	40	45,909,010.56	64,308,525.82	
(一) 按所有权归属分类:	41			
归属于母公司所有者的净利润	42			
*少数股东损益	43			
(二) 按经营持续性分类:	44			
持续经营净利润	45	45,909,010.56	64,308,525.82	
终止经营净利润	46			
六、其他综合收益的税后净额	47			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	48			
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	49			
1. 重新计量设定受益计划变动额	50			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益	51			
☆3. 其他权益工具投资公允价值变动	52			
☆4. 企业自身信用风险公允价值变动	53			
5. 其他	54			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	55			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	56			
☆2. 其他债权投资公允价值变动	57			
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益	58			
☆4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额	59			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	60			
☆6. 其他债权投资信用减值准备	61			
7. 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)	62			
8. 外币财务报表折算差额	63			
9. 其他	64			
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	65			
七、综合收益总额	66	45,909,010.56	64,308,525.82	
归属于母公司所有者的综合收益总额	67			
*归属于少数股东的综合收益总额	68			
八、每股收益:	69			
基本每股收益	70			
稀释每股收益	71			

法定代表人: 沈世跃

主管会计工作负责人: 张黎丽

会计机构负责人: 孙亮



现金流量表

编制单位: 芜湖宜居投资(集团)有限公司

2020 年度

金额单位: 元

项目	行次	本期金额	上期金额	附注编号
一、经营活动产生的现金流量:	1			
销售商品、提供劳务收到的现金	2	176,163,787.23	227,490,882.13	
△客户存款和同业存放款项净增加额	3			
△向中央银行借款净增加额	4			
△向其他金融机构拆入资金净增加额	5			
△收到原保险合同保费取得的现金	6			
△收到再保险业务现金净额	7			
△保户储金及投资款净增加额	8			
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	9			
△收取利息、手续费及佣金的现金	10			
△拆入资金净增加额	11			
△回购业务资金净增加额	12			
△代理买卖证券收到的现金净额	13			
收到的税费返还	14			
收到其他与经营活动有关的现金	15	1,292,375,246.71	935,884,027.62	
经营活动现金流入小计	16	1,468,539,033.94	1,163,374,909.75	
购买商品、接受劳务支付的现金	17	8,269,801.73	686,749.53	
△客户贷款及垫款净增加额	18			
△存放中央银行和同业款项净增加额	19			
△支付原保险合同赔付款项的现金	20			
△拆出资金净增加额	21			
△支付利息、手续费及佣金的现金	22			
△支付保单红利的现金	23			
支付给职工以及为职工支付的现金	24	5,615,235.56	4,707,615.09	
支付的各项税费	25	6,314,852.98	1,631,995.62	
支付其他与经营活动有关的现金	26	917,328,316.03	825,234,674.50	
经营活动现金流出小计	27	937,528,206.30	832,261,034.74	
经营活动产生的现金流量净额	28	531,010,827.64	331,113,875.01	十三、(一) 6.
二、投资活动产生的现金流量:	29			
收回投资收到的现金	30			
取得投资收益收到的现金	31			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	32	18,409.00	11,992,250.00	
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	33			
收到其他与投资活动有关的现金	34			
投资活动现金流入小计	35	18,409.00	11,992,250.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	36	360,148.35		
投资支付的现金	37	131,000,000.00	40,387,410.00	
△质押贷款净增加额	38			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	39			
支付其他与投资活动有关的现金	40			
投资活动现金流出小计	41	131,360,148.35	40,387,410.00	
投资活动产生的现金流量净额	42	-131,341,739.35	-28,395,160.00	
三、筹资活动产生的现金流量:	43			
吸收投资收到的现金	44			
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金	45			
取得借款所收到的现金	46	4,057,252,000.00	2,198,300,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	47	235,000,000.00		
筹资活动现金流入小计	48	4,292,252,000.00	2,198,300,000.00	
偿还债务所支付的现金	49	3,305,200,000.00	482,200,000.00	
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	50	521,810,991.55	560,143,751.84	
其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润	51			
支付其他与筹资活动有关的现金	52	254,744,667.69	222,737,152.79	
筹资活动现金流出小计	53	4,081,755,659.24	1,265,080,904.63	
筹资活动产生的现金流量净额	54	210,496,340.76	933,219,095.37	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	55			
五、现金及现金等价物净增加额	56	610,165,429.05	1,235,937,810.38	十三、(一) 6.
加: 期初现金及现金等价物余额	57	3,184,291,664.72	1,948,353,854.34	十三、(一) 6.
六、期末现金及现金等价物余额	58	3,794,457,093.77	3,184,291,664.72	十三、(一) 6.

法定代表人: 沈世跃

主管会计工作负责人: 张黎丽

会计机构负责人: 孙亮





所有者权益变动表

编制单位：芜湖江居投资（集团）有限公司

金额单位：元

2020年度

2020年度															本 年 金 额															金额单位: 元
项 目	行 次	实收资本			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	所有者权益合计															
		1	2	3	4	5	6									7	8	9	10	11	12									
一、上年年末余额	1	7,154,800,000.00				8,817,276,390.36			6	7	8	9	10	11	12															
加: 会计政策变更	2																													
前期差错更正	3																													
其他	4																													
二、本年年初余额	5	7,154,800,000.00				8,817,276,390.36																								
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	6	1,200,000,000.00				1,770,212,564.13																								
(一) 综合收益总额	7																													
(二) 所有者投入和减少资本	8	1,200,000,000.00				1,770,212,564.13																								
1.所有者投入资本	9	1,200,000,000.00				1,769,750,000.00																								
2.其他权益工具持有者投入资本	10																													
3.股份支付计入所有者权益的金额	11																													
4.其他	12					462,564.13																								
(三) 专项储备提取和使用	13														462,564.13															
1.提取专项储备	14																													
2.使用专项储备	15																													
(四) 利润分配	16																													
1.提取盈余公积	17																													
其中: 法定公积金	18																													
任意公积金	19																													
#储备基金	20																													
#企业发展基金	21																													
利润归还投资	22																													
2.提取一般风险准备	23																													
3.对所有者的分配	24																													
4.其他	25																													
(五) 所有者权益内部结转	26																													
1.资本公积转增资本	27																													
2.盈余公积转增资本	28																													
3.盈余公积弥补亏损	29																													
4.设定受益计划变动额结转留存收益	30																													
☆5. 其他综合收益结转留存收益	31																													
6.其他	32																													
四、本年年末余额	33	8,354,800,000.00				10,587,488,954.49						127,697,905.92		864,430,941.63	19,934,417,802.04															

法定代表人：沈世跃

主管会计工作负责人：张黎

会计机构负责人：沈世跃





所有者权益变动表 (续)

金额单位: 元

2020年度

行次	实收资本	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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
13	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
一、上年年末余额	7,154,800,000.00				8,817,276,390.36				116,676,152.28		843,947,716.89	16,932,700,259.53
加: 会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年末余额	7,154,800,000.00				8,817,276,390.36				116,676,152.28		843,947,716.89	16,932,700,259.53
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)									6,430,852.58		-1,542,326.76	4,888,525.82
(一) 综合收益总额									6,430,852.58		64,308,525.82	64,308,525.82
(二) 所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入资本												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 专项储备提取和使用												
1. 提取专项储备												
2. 使用专项储备												
(四) 利润分配												
1. 提取盈余公积									6,430,852.58		-65,850,852.58	-59,420,000.00
其中: 法定公积金									6,430,852.58		-6,430,852.58	
任意公积金									6,430,852.58		-6,430,852.58	
#储备基金												
#企业发展基金												
#利润归还投资												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者分配												
4. 其他												
(五) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本												
2. 盈余公积转增资本												
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												
四、本年年末余额	7,154,800,000.00				8,817,276,390.36				123,107,004.86		842,405,390.13	16,937,588,785.35

法定代表人: 沈世跃

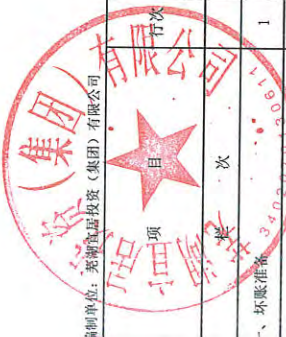
主管会计工作负责人: 张黎丽

会计机构负责人: 孙亮



资产减值准备情况表

2020年12月31日													金额单位：元
项目	行次	本期增加额				本期减少额				期末账面余额	项目	行次	金额
		年初账面余额	本期计提额	合并增加额	其他原因增加额	合计	转销额	合并减少额	其他原因减少额	合计			
一、坏账准备	1	863,784.07	9,045.13	3	4	9,045.13	7	8	9	10	次	12	
二、存货跌价准备	2										补充资料：	21	
三、合同资产减值准备	3										一、政策性挂账	22	
四、持有待售资产减值准备	4										二、当年处理以前年度损失和挂账	23	
五、债权投资减值准备	5										其中：在当年损益中处理以前年度损失挂账	24	
六、可供出售金融资产减值准备	6											25	
七、持有至到期投资减值准备	7											26	
八、长期股权投资减值准备	8											27	
九、投资性房地产减值准备	9											28	
十、固定资产减值准备	10											29	
十一、在建工程减值准备	11											30	
十二、生产性生物资产减值准备	12											31	
十三、油气资产减值准备	13											32	
十四、使用权资产减值准备	14											33	
十五、无形资产减值准备	15											34	
十六、商誉减值准备	16											35	
十七、合同取得成本减值准备	17											36	
十八、合同履约成本减值准备	18											37	
十九、其他减值准备	19											38	
合 计	20	863,784.07	9,045.13			9,045.13				872,829.20		40	



法定代表人：沈世跃
主管会计工作负责人：张黎丽
会计机构负责人：孙亮

芜湖宜居投资（集团）有限公司

2020 年度财务报表附注

（除另有注明外，所有金额均以人民币元为货币单位）

一、企业的基本情况

根据芜湖市人民政府下发的《关于芜湖市人民政府成立芜湖宜居投资（集团）有限公司的批复》（芜政秘【2011】246 号），芜湖宜居投资（集团）有限公司（以下简称“本集团”或者“集团”）在芜湖宜居置业发展有限公司的基础上，由芜湖市建设投资有限公司和芜湖市国资委通过实物出资、货币出资方式，并吸收芜湖市经济技术开发区建设投资公司、芜湖长江大桥综合经济开发区建设发展有限公司、芜湖市镜湖建设投资有限公司、芜湖新马投资有限公司、芜湖市鸠江建设投资有限公司、芜湖市三山建设投资有限公司、芜湖市湾沚建设投资有限公司、南陵县建设投资有限责任公司、芜湖市繁昌建设投资有限公司、无为市城市建设投资有限公司作为股东，共同出资组建。根据 2013 年 6 月芜湖市国资委【2013】58 号《关于同意将市建投公司持有的市宜居集团股权无偿划转到市公用事业运营公司持有的批复》的规定及相关协议的约定，芜湖市建设投资有限公司将其持有的本集团 37.5%的股权全部无偿划转至芜湖市公用事业管理运营有限责任公司。根据 2020 年 12 月芜湖市国资委【2020】164 号《关于市建投公司整合重组上市公用事业公司有关事项的通知》，（1）对市公用事业公司持有宜居公司 30 亿元实收资本对应股权进行分割处置，其中 12.5 亿元实收资本对应股权划由市国资委持有，剩余 17.5 亿元实收资本对应股权继续由市公用事业公司持有；（2）将政府代宜居公司偿还的债务 29.7 亿元转增市国资委 12 亿元实收资本，溢价 17.7 亿元列示于资本公积。本集团注册资本为人民币 920,000.00 万元，截止本期末实收资本 835,480.00 万元，具体情况如下：

股东	认缴的注册资本(万元)	认缴出资比例(%)	实际缴纳的注册资本(万元)	占注册资本总额的比率(%)
芜湖市公用事业管理运营有限责任公司	175,000.00	19.02	175,000.00	19.02
芜湖经济技术开发区建设投资公司	50,000.00	5.43	50,000.00	5.43
芜湖长江大桥综合经济开发区建设发展有限公司	40,000.00	4.37	10,000.00	1.09
芜湖市镜湖建设投资有限公司	60,000.00	6.54	32,625.00	3.55
芜湖新马投资有限公司	50,000.00	5.43	50,000.00	5.43
芜湖市鸠江建设投资有限公司	50,000.00	5.43	35,397.00	3.85
芜湖市三山建设投资有限公司	50,000.00	5.43	37,458.00	4.07
芜湖市湾沚建设投资有限公司	50,000.00	5.43	50,000.00	5.43
南陵县建设投资有限责任公司	50,000.00	5.43	50,000.00	5.43
芜湖市繁昌建设投资有限公司	50,000.00	5.43	50,000.00	5.43

股东	认缴的注册资本(万元)	认缴出资比例(%)	实际缴纳的注册资本(万元)	占注册资本总额的比 例(%)
无为市城市建设投资有限公司	50,000.00	5.43	50,000.00	5.43
芜湖市人民政府国有资产监督管理委员会	245,000.00	26.63	245,000.00	26.63
合计	920,000.00	100.00	835,480.00	90.79

本集团经芜湖市工商行政管理局登记并获取 91340200584584248L 号的统一社会信用代码。

法定代表人：沈世跃

注册地址：芜湖市瑞祥路 88 号皖江财富广场 A1 楼 8-9 层

营业范围：保障性住房项目融资、建设及运营，产权投资及资产运营，投资咨询，建筑材料（设备）销售（上述经营范围涉及前置许可的除外）。

二、财务报表的编制基础

本财务报表以企业持续经营假设为基础，根据实际发生的交易事项，按照财政部最新颁布的《企业会计准则》及其应用指南的有关规定，并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

三、遵循企业会计准则的声明

本集团基于上述编制基础编制的财务报表符合财政部最新颁布的《企业会计准则》的要求，真实完整地反映了企业的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

（一）会计期间

本集团的会计年度从公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止。

（二）记账本位币

本集团采用人民币作为记账本位币。

（三）记账基础和计价原则

本集团采用的计量属性包括历史成本、重置成本、可变现净值、现值和公允价值。

（四）企业合并

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

本集团在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在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计量。本集团取得的净资产账面价值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

本集团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。

（五）合并财务报表的编制方法

本集团将控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以本集团及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本集团按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

（六）合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

1. 合营安排的认定和分类

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。合营安排具有下列特征：1) 各参与方均受到该安排的约束；2) 两个或两个以上的参与方对该安排实施共同控制。任何一个参与方都不能够单独控制该安排，对该安排具有共同控制的任何一个参与方均能够阻止其他参与方或参与方组合单独控制该安排。

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

2. 合营安排的会计处理

共同经营参与方应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：1) 确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；2) 确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；3) 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；4) 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；5) 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

合营企业参与方应当按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》的规定对合营企业的投资进行会计处理。

（七）现金及现金等价物的确定标准

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

（八）外币业务和外币报表折算

1. 外币业务折算

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其人民币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额计入当期损益或其他综合收益。

2. 外币财务报表折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用交易发生日的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下其他综合收益列示。

（九）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四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和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）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下两类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债）、其他金融负债。

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

本集团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。

本集团按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用，但下列情况除外：（1）持有至到期投资以及贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本计量；（2）在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

本集团采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；（2）与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工

具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量；(3)不属于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财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将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《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额；2)初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累积摊销额后的余额。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：(1)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。(2)可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移时，终止确认该金融资产；当金融负债的现时义务全部或部分解除时，相应终止确认该金融负债或其一部分。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

本集团已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，终止确认该金融资产；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，并将收到的对价确认为一项金融负债。本集团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)放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；(2)未放弃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)所转移金融资产的账面价值；(2)因转移而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和。金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：(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之和。

4. 主要金融资产和金融负债的公允价值确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术（包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等）确定其公允价值；初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

5. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。

按摊余成本计量的金融资产，期末有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额确认减值损失。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失。可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，确认其减值损失，并将原直接计入其他综合收益的公允价值累计损失一并转出计入减值损失。

（十）应收款项

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项金额重大是指：应收账款金额在 500.00 万元以上（含 500.00 万元）的款项；其他应收款金额在 500.00 万元以上（含 500.00 万元）的款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

2. 按组合计提坏账准备的应收款项

（1）确定组合的依据及坏账准备的计提方法

确定组合的依据	
账龄分析法组合	相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征
按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄分析法组合	账龄分析法

（2）账龄分析法

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内（含 1 年，以下同）	5.00	5.00
1-2 年	10.00	10.00
2-3 年	20.00	20.00
3-4 年	50.00	50.00

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
4-5 年	80.00	80.00
5 年以上	100.00	100.00

3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由 应收款项的未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合的未来现金流量现值存在显著差异。

坏账准备的计提方法 单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

对应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款等其他应收款项，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

（十一）存货

1. 存货的分类

存货按房地产开发产品和非开发产品分类。房地产开发产品包括已完工开发产品、在建开发产品和拟开发产品。非房地产开发产品为库存商品及其他。已完工开发产品是指已建成、待出售的物业；在建开发产品是指尚未建成、以出售为目的的物业；拟开发产品是指所购入的、已决定将之发展为已完工开发产品的土地。项目整体开发时，拟开发产品全部转入在建开发产品；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入在建开发产品，后期未开发土地仍保留在拟开发产品。

房地产开发产品成本包括土地成本、施工成本和其他成本。符合资本化条件的借款费用，亦计入房地产开发产品成本。非房地产开发产品成本包括采购成本、加工成本和其他成本。非房地产开发产品在取得时按实际成本入账。发出非房地产开发产品存货的实际成本采用加权平均法计量。存货跌价准备按单项存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

2. 发出存货的计价方法

发出存货采用个别计价法。

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货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；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；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。

4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

(2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

(十二) 长期股权投资

1. 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。

(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。

(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；投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本（合同或协议约定价值不公允的除外）。

2. 后续计量及损益确认方法

对被投资单位能够实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

3. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定，与被投资单位相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意的，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的，认定为重大影响。

4. 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，在资产负债表日有客观证据表明其发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（十三）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房屋及建筑物。

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。资产负债表日，有迹象表明投资性房地产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（十四）固定资产

1. 固定资产确认条件、计价和折旧方法

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。

固定资产以取得时的实际成本入账，并从其达到预定可使用状态的次月起采用年限平均法计提折旧。

2. 各类固定资产的折旧方法

项目	折旧年限(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	40-50	5.00	1.90-2.38
运输工具	5	5.00	19.00
办公设备	3-5	5.00	19.00-31.67
其他	3-5	5.00	19.00-31.67

3. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

4. 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：(1)在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；(2)承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权；(3)即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分[通常占租赁资产使用寿命的 75%以上(含 75%)]；(4)承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值[90%以上(含 90%)]；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值[90%以上(含 90%)]；(5)租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值中较低者入账，按自有固定资产的折旧政策计提折旧。

（十五）在建工程

1. 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。

2. 资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（十六）借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

本集团发生的借款费用，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。

（十七）无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术软件等，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。具体年限如下：

项目	摊销年限(年)
土地使用权	50
软件	3

3. 使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备；使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

4. 内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：(1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；(2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；(3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；(4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

(十八) 长期待摊费用

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。

(十九) 职工薪酬

职工薪酬是指本集团为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的除股份支付以外的各种形式的报酬或补偿。本集团的职工薪酬主要包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本集团提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

1. 短期薪酬

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

对于利润分享计划的，在同时满足下列条件时确认相关的应付职工薪酬：

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

如果本集团在职工为其提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内，不需要全部支付利润分享计划产生的应付职工薪酬，该利润分享计划适用其他长期职工福利的有关规定。本集团根据经营业绩或职工贡献等情况提取的奖金，属于奖金计划，比照短期利润分享计划进行处理。

2. 离职后福利

(1) 设定提存计划

本集团在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，按确定的折现率将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

(2) 设定受益计划

本集团根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。当职工后续年度的服务将导致其享有的设定受益计划福利水平显著高于以前年度时，本集团按照直线法将累计设定受益计划义务分摊确认于职工提供服务而导致本集团第一次产生设定受益计划福利义务至职工提供服务不再导致该福利义务显著增加的期间。在确定该归属期间时，不考虑仅因未来工资水平提高而导致设定受益计划义务显著增加的情况。

报告期末，本集团将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

①服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。

②设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。

③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，上述第①项和第②项计入当期损益；第③项计入其他综合收益。

3. 辞退福利

辞退福利主要包括：

(1) 在职工劳动合同尚未到期前，不论职工本人是否愿意，本集团决定解除与职工的劳动关系而给予的补偿。

(2) 在职工劳动合同尚未到期前，为鼓励职工自愿接受裁减而给予的补偿，职工有权选择继续在职或接受补偿离职。

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

①集团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集团确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

辞退福利预期在其确认的年度报告期结束后十二个月内完全支付的，适用短期薪酬的相关规定；辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，适用其他长期职工福利的有关规定。

4. 其他长期职工福利

向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的按设定提存计划的有关规定进行处理，除此之外的其他长期职工福利，按设定受益计划的有关规定确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

（二十）收入

1. 销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：（1）将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；（2）本集团不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；（3）收入的金额能够可靠地计量；（4）相关的经济利益很可能流入；（5）相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

2. 提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

3. 让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本集团货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

本集团收入确认的具体标准如下：

（1）房地产销售收入

①买卖双方签订销售合同并在国土部门备案；②房地产开发产品已竣工并验收合格；③公司收到客户的全部购房款或取得收取全部购房款权利（如银行同意发放按揭款的书面承诺函）；④办理了交房手续，或者可以根据购房合同约定的条件视同客户接收时。

（2）物业出租收入

按本集团与承租方签定的出租物业、物业管理协议约定按期确认租金收入和管理费。

4. 收入金额确定：除已收或应收的合同或协议价款不公允外，集团按照从购买方已收或应收的合同协议款，确定收入金额。如合同或协议价款的收取采用递延方式，且金额较大的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定收入金额。应收的合同或协议价款与其公允价值之间的差额，在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。

（二十一）政府补助

1. 政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

2. 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。

3. 政府补助采用总额法：

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

（2）与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

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

5. 本集团将与本集团日常活动相关的政府补助按照经济业务实质计入其他收益或冲减相关成本费用；将与本集团日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

6. 本集团将取得的政策性优惠贷款贴息按照财政将贴息资金拨付给贷款银行和财政将贴息资金直接拨付给本集团两种情况处理：

（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本集团提供贷款的，本集团选择按照下列方法进行会计处理：

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本集团的，本集团将对应的贴息冲减相关借款费用。

（二十二）递延所得税资产和递延所得税负债

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. 本集团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。

(二十三) 租赁

1. 经营租赁

本集团为承租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金计入相关资产成本或确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

本集团为出租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益，发生的初始直接费用，除金额较大的予以资本化并分期计入损益外，均直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

1. 融资租赁

本集团为承租人时，在租赁期开始日，本集团以租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值中两者较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额为未确认融资费用，发生的初始直接费用，计入租赁资产价值。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资费用。

本集团为出租人时，在租赁期开始日，本集团以租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

(二十四) 持有待售

本集团将同时满足下列条件的集团组成部分（或非流动资产）划分为持有待售：(1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；(2) 出售极可能发生，已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺（确定的购买承诺，是指企业与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。），预计出售将在一年内完成。已经获得按照有关规定需得到相关权力机构或者监管部门的批准。

本集团将持有待售的预计净残值调整为反映其公允价值减去出售费用后的净额（但不得超过该项持有待售的原账面价值），原账面价值高于调整后预计净残值的差额，作为资产减值损失计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，应当先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中适用本准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用本准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及适用本准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，应当根据处置组中除商誉外适用本准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。

企业因出售对子公司的投资等原因导致其丧失对子公司控制权的，无论出售后企业是否保留部分权益性投资，应当在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在母公司个别财务报表中将对子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

（二十五）终止经营

终止经营，是指企业满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：

1. 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；
2. 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项关联计划的一部分；
3. 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

企业应当在利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益。不符合终止经营定义的持有待售的非流动资产或处置组，其减值损失和转回金额及处置损益应当作为持续经营损益列报。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益应当作为终止经营损益列报。

五、会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

（一）会计政策变更情况

无。

（二）会计估计变更情况

无。

（三）前期重大会计差错更正情况

无。

六、税项

（一）增值税

本集团营改增后房地产出租按照 5% 的征收率计算应纳税额，房地产销售根据开工日期 2019 年 4 月 1 日之前执行 5% 的征收率和 10% 的增值税税率，2019 年 4 月 1 日之后执行 5% 的征收率和 9% 的增值税税率。

本集团根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）的相关规定，自 2016 年 5 月 1 日起提供不动产经营租赁服务选择适用简易计税方法，按照 5% 的征收率计算应纳税额。

本集团根据《国家税务总局关于发布〈房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法〉的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 18 号）的规定，开工日期在 2016 年 4 月 30 日前的房地产项目按照 5% 的征收率计算应纳税额，开工日期在 2016 年 4 月 30 日后的按照 11% 的增值税率计算缴纳增值税。

（二）土地增值税

本集团商品房销售按照房地产销售收入减去扣除项目后的金额，按照超率累进税率计算。

本集团根据财政部国家税务总局《关于廉租住房经济适用住房住房租赁有关税收政策的通知》（财税[2008]24 号）规定，对开发经济适用住房等保障性住房并销售的，其增值额不超过扣除项目金额 20% 的，免征土地增值税。

（三）契税

按土地使用权出让金额的 3%-5% 计征。

本集团根据财政部国家税务总局《关于廉租住房经济适用住房住房租赁有关税收政策的通知》（财税[2008]24 号）规定，对购买住房作为廉租住房、回购经济适用住房继续作为经济适用住房房源的，免征契税。

（四）房产税

本集团根据财政部国家税务总局《关于廉租住房经济适用住房住房租赁有关税收政策的通知》（财税[2008]24 号）规定，对按照政府规定价格、向规定保障对象出租廉租住房的租金收入，免征房产税。

（五）所得税

本集团及控股子公司所得税执行 25.00% 税率，3 级子公司芜湖宜居物业管理有限公司为小微企业，执行小微企业所得税优惠政策。

根据 2019 年 1 月 17 日发布的《财政部 税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》(财税[2019]13 号)的规定,对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分,减按 25%计入应纳税所得额,按 20%的税率缴纳企业所得税;对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分,减按 50%计入应纳税所得额,按 20%的税率缴纳企业所得税。

(六) 城建税

本集团城建税按应缴流转税的 7.00%缴纳。

(七) 教育费附加

本集团教育费附加按应缴流转税的 3%缴纳,地方教育附加按应缴流转税的 2%缴纳。

(八) 其他税项

按国家和地方有关规定计算缴纳。

七、企业合并及合并财务报表

(一) 子公司情况

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质
1	芜湖宜居置业发展有限公司	2	1	芜湖市	芜湖市	房地产开发(贰级,凭许可资质经营),商品房销售;产权投资及资产运营,投资咨询;承(代)建公益性公共基础设施项目,取得授权经营城市资产。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。
2	芜湖市惠居住房金融有限公司	2	1	芜湖市	芜湖市	为符合条件的初始就业者提供住房融资服务,为符合条件的人员提供普通住房个人按揭贷款。
3	芜湖市弋江宜居投资有限公司	2	1	芜湖市	芜湖市	保障性住房项目融资、建设及运营,产权投资及资产运营,投资咨询(上述经营范围涉及前置许可的除外)。
4	芜湖市三山宜居投资有限公司	2	1	芜湖市	芜湖市	一般经营项目:保障性住房项目融资、建设及运营、产权投资及资产运营、投资咨询(上述经营范围涉及前置许可的除外)。
5	芜湖市镜湖宜居投资有限公司	2	1	芜湖市	芜湖市	镜湖区国有房屋运营管理,汽车租赁及租赁管理,保障性住房项目融资、建设及运营,产权投资及资产运营,投资咨询(上述经营范围涉及前置许可的除外)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。
6	芜湖市湾沚区宜居投资有限公司	2	1	芜湖市	芜湖市	保障性住房项目融资、建设及运营;产权投资及资产运营;投资咨询服务。(以上范围涉及国家法律法规和国务院决定禁止、限制和许可的项目除外)
7	无为市宜居投资有限公司	2	1	芜湖市	芜湖市	保障性住房项目融资、建设及运营;产权投资及资产运营;投资咨询服务。

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质
8	繁昌县宜居投资有限公司	2	1	芜湖市	芜湖市	全县保障性住房项目的融资、建设、运营、产权投资及资产运营、投资咨询、法律法规未规定审批的,公司可自主选择的其他项目。
9	芜湖长江大桥综合经济开发区宜居投资有限公司	2	1	芜湖市	芜湖市	保障性住房项目融资、建设及运营;产权投资及资产运营;投资咨询。(上述经营范围涉及前置许可的除外)
10	芜湖经开区宜居投资有限公司	2	1	芜湖市	芜湖市	保障性住房项目融资、建设及运营,产权投资及资产运营,投资咨询(上述经营范围涉及前置许可的除外)。
11	芜湖宜居物业管理有限公司	3	1	芜湖市	芜湖市	物业管理,水电安装,室内外装饰装修,房屋租赁,保洁服务(以上范围涉及资质的凭资质证经营)
12	南陵县宜居投资有限公司	2	1	芜湖市	芜湖市	保障性住房项目融资、建设及运营、产权投资、资产运营、投资咨询(以上项目涉及许可的凭有效许可证经营)。
13	芜湖宜居住房租赁服务有限公司	2	1	芜湖市	芜湖市	资产运营管理(涉及前置许可的除外),项目投资,投资咨询(证券、期货投资咨询除外),房产销售,房屋租赁。
14	芜湖金晖健康产业投资有限公司	2	1	芜湖市	芜湖市	健康产业养老项目投资、运营、咨询(依法需经批准的项目,需经相关部门批准后进行经营活动)
15	芜湖弋江金路项目管理有限公司	2	1	芜湖市	芜湖市	项目运营管理,基础设施建设。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
16	芜湖三山金路项目管理有限公司	2	1	芜湖市	芜湖市	基础设施建设,项目运营管理,投资咨询。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
17	芜湖金晖三华健康产业投资有限公司	3	1	芜湖市	芜湖市	健康产业养老项目投资、运营、咨询(未经金融等监管部门批准,不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务)。
18	芜湖宜居国际博览中心有限公司	3	1	芜湖市	芜湖市	场馆场地租赁管理、展会设计策划、商业运营管理、展览展示服务、广告发布、展馆布置搭建、展览展示用具租赁。
19	芜湖国际会展中心运营管理有限公司	4	1	芜湖市	芜湖市	会展场馆租赁管理,展会设计策划,商业运营管理,展览展示服务,广告发布,展馆布置搭建,展览展示用具租赁。
20	芜湖宜居养老服务有限公司	3	1	芜湖市	芜湖市	经营性养老机构服务;养老服务;护理服务;老年人、残疾人养护服务;健康信息咨询(除医疗);企业管理咨询;家政服务;保洁服务;物业管理;健康管理咨询(除医疗);餐饮服务
21	芜湖金晖宜江健康产业投资有限公司	3	1	芜湖市	芜湖市	健康、养老、康护项目投资、运营、咨询

(接上表)

实收资本(万元)	持股比例(%)	享有的表决权(%)	投资额	取得方式
185,000.00	100.00	100.00	210,000.00	1
65,000.00	80.00	80.00	46,680.33	1
17,500.00	80.00	80.00	15,000.00	1

实收资本（万元）	持股比例（%）	享有的表决权（%）	投资额	取得方式
8,000.00	80.00	80.00	7,000.00	1
20,000.00	80.00	80.00	17,000.00	1
17,760.00	80.00	80.00	12,760.00	1
22,500.00	80.00	80.00	20,000.00	1
13,650.00	80.00	80.00	10,900.00	1
11,000.00	97.56	97.56	10,000.00	1
32,500.00	80.00	80.00	30,000.00	1
300.00	100.00	100.00	300.00	1
12,500.00	80.00	80.00	10,000.00	1
9,600.00	100.00	100.00	9,600.00	1
68,500.00	100.00	100.00	68,500.00	1
6,130.80	76.50	76.50	4,690.06	1
12,318.60	76.50	76.50	9,423.73	1
20,000.00	70.00	70.00	14,000.00	1
100.00	100.00	100.00	23,807.00	3
100.00	100.00	100.00	100.00	1
500.00	100.00	100.00	500.00	1
5,000.00	70.00	70.00	3,500.00	1

【注 1：企业类型：1. 境内非金融子企业，2. 境内金融子企业，3. 境外子企业，4. 事业单位，5. 基建单位

注 2：取得方式：1. 投资设立，2. 同一控制下的企业合并，3. 非同一控制下的企业合并，4. 其他】

（二）本年新纳入合并范围的主体

序号	企业名称	注册地	注册资本（万元）	业务性质	持股比例（%）	表决权比例（%）	本期纳入合并范围的原因
1	芜湖宜居养老服务 有限公司	芜湖市	2,000.00	经营性养老机构服务；养老服务；护理服务；老年人、残疾人养护服务；健康信息咨询（除医疗）；企业管理咨询；家政服务；保洁服务；物业管理；健康管理咨询（除医疗）；餐饮服务	100.00	100.00	芜湖金晖健康产业投资有限公司全资子公司
2	芜湖金晖宜江健康产业投资有限公司	芜湖市	40,000.00	健康、养老、康护项目投资、运营、咨询	70.00	100.00	芜湖金晖健康产业投资有限公司控股子公司

八、合并财务报表重要项目的说明

说明：年初指 2020 年 1 月 1 日，期末指 2020 年 12 月 31 日，上期指 2019 年度，本期指 2020 年度。

（一）货币资金

项目	期末余额	年初余额
库存现金	91,194.78	144,477.29
银行存款	5,641,427,904.87	4,604,594,960.18
其他货币资金	200,000,000.00	490,000,000.00
合计	<u>5,841,519,099.65</u>	<u>5,094,739,437.47</u>

其中：存放境外的款项总额

受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	年初余额
用于担保的定期存款或通知存款	200,000,000.00	400,000,000.00
银行承兑汇票保证金		90,000,000.00
合计	<u>200,000,000.00</u>	<u>490,000,000.00</u>

（二）应收账款

类别	期末数				年初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	121,670,000.00	96.34			58,460,000.00	89.79		
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	3,055,896.88	2.42	1,851,219.96	60.58	4,554,875.68	7.00	1,622,054.43	35.61
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	1,566,117.85	1.24			2,094,018.26	3.21		
合计	<u>126,292,014.73</u>	<u>100.00</u>	<u>1,851,219.96</u>		<u>65,108,893.94</u>	<u>100.00</u>	<u>1,622,054.43</u>	

1. 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例 (%)	计提理由
扬子银行	33,880,000.00		5 年以上		单独测试无减值
芜湖市国有土地收购储备中心	24,580,000.00		1-2 年		单独测试无减值
芜湖市总工会	50,927,000.00		1 年以内		单独测试无减值

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例(%)	计提理由
个人贷款	12,283,000.00		1年以内		单独测试无减值
合计	121,670,000.00				

2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内(含1年)	1,019,543.23	33.36	50,977.16	2,518,522.03	55.29	125,926.10
1-2年				155,380.28	3.41	15,538.03
2-3年	155,380.28	5.08	31,076.06	1,252.44	0.03	250.49
3-4年	1,252.44	0.05	626.22	555,902.07	12.20	277,951.04
4-5年	555,902.07	18.19	444,721.66	607,150.44	13.33	485,720.35
5年以上	1,323,818.86	43.32	1,323,818.86	716,668.42	15.74	716,668.42
合计	3,055,896.88	100.00	1,851,219.96	4,554,875.68	100.00	1,622,054.43

3. 期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例(%)	计提理由
应收租金	1,566,117.85		1年以内		单独测试无减值
合计	1,566,117.85				

4. 收回或转回的坏账准备情况

无。

5. 本报告期无实际核销的应收账款情况。

6. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例(%)	坏账准备
芜湖市总工会	50,927,000.00	40.32	
扬子银行	33,880,000.00	26.83	
芜湖市国有土地收购储备中心	24,580,000.00	19.46	
应收贷款	12,283,000.00	9.73	
芜湖高新建设发展有限公司	1,745,807.38	1.38	1,639,068.08
合计	123,415,807.38	97.72	1,639,068.08

7. 由金融资产转移而终止确认的应收账款

无。

(三) 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末数		年初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	511,664.53	0.68	595,256.36	0.45
1 至 2 年 (含 2 年)	344,872.00	0.46	63,086,095.41	47.57
2 至 3 年 (含 3 年)	62,203,218.00	83.37	56,736,221.82	42.78
3 年以上	11,555,021.00	15.49	12,205,259.35	9.20
<u>合计</u>	<u>74,614,775.53</u>	<u>100.00</u>	<u>132,622,832.94</u>	<u>100.00</u>

2. 账龄超过一年的大额预付款项情况

债权单位	债务单位	期末余额	账龄	未结算的原因
芜湖宜居投资 (集团) 有限公司	芜湖市财政局	60,000,000.00	2-3 年	土地证正在办理, 尚未结算
芜湖宜居投资 (集团) 有限公司	芜湖市国土资源局	9,798,400.00	4-5 年	产权证正在办理
芜湖宜居置业发展有限公司	合肥开城市政园林工程有限公司	1,480,000.00	1-2 年, 2-3 年	未结算
<u>合计</u>		<u>71,278,400.00</u>		

3. 按欠款方归集的期末余额前五名的预付款项情况

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例 (%)	坏账准备
芜湖市财政局	60,000,000.00	80.41	
芜湖市国土资源局	9,798,400.00	13.13	
合肥开城市政园林工程有限公司	1,480,000.00	1.98	
安徽盛世欣兴格力贸易有限公司	961,200.00	1.29	
芜湖市欧芬德环境设备工程有限公司	943,920.00	1.27	
<u>合计</u>	<u>73,183,520.00</u>	<u>98.08</u>	

(四) 其他应收款

项目	期末余额	年初余额
其他应收款	4,449,948,278.90	3,661,469,771.88
<u>合计</u>	<u>4,449,948,278.90</u>	<u>3,661,469,771.88</u>

1. 其他应收款

种类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	4,423,215,295.69	99.29		
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	29,537,858.19	0.66	4,868,199.19	16.48
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	2,063,324.21	0.05		
合计	4,454,816,478.09	100.00	4,868,199.19	
(接上表)				

种类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	3,630,173,032.30	99.05		
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	30,527,419.57	0.83	3,748,251.04	12.28
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	4,517,571.05	0.12		
合计	3,665,218,022.92	100.00	3,748,251.04	

(1) 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例 (%)	计提理由
芜湖鸠江宜居投资有限公司	513,751,215.00		2年至3年		单独测试无减值
芜湖市三山建设投资有限公司	746,065,204.17		5年以上		单独测试无减值
国银金融租赁有限公司	79,451,620.37		5年以上		单独测试无减值
芜湖市鸠江建设投资有限公司	413,843,285.06		4年以上		单独测试无减值
芜湖市镜湖建设投资有限公司	226,941,400.94		5年以上		单独测试无减值
无为市城市建设投资有限公司	65,077,486.04		1年以上		单独测试无减值
芜湖市繁昌建设投资有限公司	379,082,229.96		5年以上		单独测试无减值
芜湖市湾沚建设投资有限公司	63,945,000.00		5年以上		单独测试无减值
芜湖经济技术开发区建设投资公司	112,529,023.60		5年以上		单独测试无减值
芜湖市财政局	654,680,800.00		2年以内		单独测试无减值
芜湖市公共资源交易中心	20,000,000.00		1-2年		单独测试无减值
芜湖市国有土地收购储备中心	162,636,160.00		1-2年		单独测试无减值
安徽省芜湖市中级人民法院	20,212,635.96		1年以内		单独测试无减值
繁昌县繁瑞城镇建设发展有限公司	130,177,549.00		1年以内, 1-2年		单独测试无减值

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例 (%)	计提理由
繁昌县科技风投资有限公司	20,000,000.00		1年以内		单独测试无减值
海融公司	100,000,000.00		1年以内		单独测试无减值
经开区财政局	5,204,734.00		1-2年		单独测试无减值
南陵县财政局	8,311,751.00		1年以内, 1-2年		单独测试无减值
鑫谷公司	12,500,000.00		1年以内		单独测试无减值
芜湖市高新建设发展有限公司	468,652,899.99		1年至2年		单独测试无减值
弋江区财政局	35,888,584.10		1年至4年		单独测试无减值
芜湖城南资产管理有限公司	97,000,000.00		1年以内		单独测试无减值
长江大桥管委会	79,068,000.00		1年以内, 1-2年		单独测试无减值
芜湖市三山区财政局	8,195,716.50		1年以内, 3-4年		单独测试无减值
<u>合计</u>	<u>4,423,215,295.69</u>				

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内(含1年)	1,841,462.51	6.23	92,073.12	26,813,088.68	87.83	1,340,654.45
1-2年	25,054,152.68	84.82	2,505,415.27	98,303.80	0.32	9,830.38
2-3年				154,591.53	0.51	30,918.30
3-4年	63,612.00	0.22	31,806.00	2,010,199.07	6.58	1,005,099.54
4-5年	1,698,631.00	5.75	1,358,904.80	447,440.58	1.47	357,952.46
5年以上	880,000.00	2.98	880,000.00	1,003,795.91	3.29	1,003,795.91
<u>合计</u>	<u>29,537,858.19</u>	<u>100.00</u>	<u>4,868,199.19</u>	<u>30,527,419.57</u>	<u>100.00</u>	<u>3,748,251.04</u>

(3) 期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例(%)	计提理由
芜湖市国土资源局	16,034.00		3年至4年		单独测试无减值
深圳市龙城物业管理有限公司芜湖分公司	15,839.73		1年以内		单独测试无减值
安徽金玺随驿行新能源汽车运营管理有限公司	6,000.00		1年以内		单独测试无减值
国网电动汽车服务有限公司	8,000.00		1年以内		单独测试无减值
安徽金玺随驿行新能源汽车运营管理有限公司	6,000.00		1年以内		单独测试无减值

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例(%)	计提理由
电费保证金	363,197.54		1年至2年		单独测试无减值
芜湖市镜湖区重点工程建设管理局	1,000,000.00		1年以内		单独测试无减值
职工社保款	9,860.16		1年以内		单独测试无减值
扬子银行	500.00		5年以上		单独测试无减值
工会委员会	19,540.41		1年以内		单独测试无减值
保证金	618,352.37		1年以内		单独测试无减值
<u>合计</u>	<u>2,063,324.21</u>				

(4) 收回或转回的坏账准备情况

无。

(5) 本报告期实际核销的应收账款情况

无。

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款合计的比例(%)	坏账准备
芜湖市三山建设投资有限公司	往来款	746,065,204.17	5年以上	16.75	
芜湖市财政局	往来款	654,680,800.00	2年以内	14.70	
芜湖鸠江宜居投资有限公司	往来款	513,751,215.00	2年至3年	11.53	
芜湖市高新建设发展有限公司	往来款	468,652,899.99	1年至2年	10.52	
芜湖市鸠江建设投资有限公司	往来款	413,843,285.06	4年以上	9.29	
<u>合计</u>		<u>2,796,993,404.22</u>		<u>62.79</u>	

(7) 由金融资产转移而终止确认的应收账款

无。

(五) 存货

1. 存货分类

项目	期末数			年初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	3,767,586,772.94		3,767,586,772.94	4,876,015,152.19		4,876,015,152.19
开发成本	15,580,516,789.25		15,580,516,789.25	14,460,212,137.30		14,460,212,137.30
<u>合计</u>	<u>19,348,103,562.19</u>		<u>19,348,103,562.19</u>	<u>19,336,227,289.49</u>		<u>19,336,227,289.49</u>

备注：开发成本期末余额中含借款费用资本化金额 2,711,231,952.64 元。

(六) 其他流动资产

项目	期末余额	年初余额
待抵扣进项税	67,126,184.79	65,482,341.84
预交税金	10,843,581.13	520,133.21
合计	<u>77,969,765.92</u>	<u>66,002,475.05</u>

(七) 发放贷款和垫款

1. 贷款和垫款按类别情况

项目	期末余额	年初余额
自营性贷款	739,174,410.99	634,232,785.28
公转商贷款	294,188,081.58	322,954,202.06
周转资金贷款	202,000.00	
贷款和垫款总额	<u>1,033,564,492.57</u>	<u>957,186,987.34</u>
减：贷款损失准备	<u>10,335,644.93</u>	<u>9,571,869.87</u>
其中：单项计提数		
组合计提数	10,335,644.93	9,571,869.87
贷款和垫款账面价值	<u>1,023,228,847.64</u>	<u>947,615,117.47</u>

2. 贷款损失准备

项目	本期金额		上期金额	
	单项	组合	单项	组合
年初余额		9,571,869.87		8,665,602.42
本年计提		763,775.06		906,267.45
本年转出				
本年核销				
本年转回				
—收回原转销贷款和垫款导致的转回				
—贷款和垫款因折现价值上升导致转回				
—其他因素导致的转回				
期末余额		<u>10,335,644.93</u>		<u>9,571,869.87</u>

(八) 长期股权投资

1. 长期股权投资分类

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资				
对合营企业投资				

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对联营企业投资	75,661,043.79	1,658,444.68		77,319,488.47
小计	<u>75,661,043.79</u>	<u>1,658,444.68</u>		<u>77,319,488.47</u>
减：长期股权投资减值准备				
合计	<u>75,661,043.79</u>	<u>1,658,444.68</u>		<u>77,319,488.47</u>

2. 长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	年初余额	本期增减变动			
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
合计	<u>70,000,000.00</u>	<u>75,661,043.79</u>			<u>1,658,444.68</u>	
一、联营企业	<u>70,000,000.00</u>	<u>75,661,043.79</u>			<u>1,658,444.68</u>	
其中：1. 芜湖市鸠江宜居投资有限公司	70,000,000.00	75,661,043.79			1,658,444.68	

接上表

本期增减变动				期末余额	减值准备期末余额
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		
				<u>77,319,488.47</u>	
				<u>77,319,488.47</u>	
				77,319,488.47	

(九) 投资性房地产

1. 以成本计量

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	<u>6,437,841,312.39</u>	<u>470,590,083.82</u>	<u>95,800,379.89</u>	<u>6,812,631,016.32</u>
其中：房屋及建筑物	6,437,841,312.39	470,590,083.82	95,800,379.89	6,812,631,016.32
二、累计折旧和累计摊销合计	<u>623,345,574.64</u>	<u>101,086,675.67</u>	<u>8,209,698.63</u>	<u>716,222,551.68</u>
其中：房屋及建筑物	623,345,574.64	101,086,675.67	8,209,698.63	716,222,551.68
三、投资性房地产账面净值合计	<u>5,814,495,737.75</u>			<u>6,096,408,464.64</u>
其中：房屋及建筑物	5,814,495,737.75			6,096,408,464.64
四、投资性房地产减值准备累计金额合计				
其中：房屋及建筑物				
五、投资性房地产账面价值合计	<u>5,814,495,737.75</u>			<u>6,096,408,464.64</u>
其中：房屋及建筑物	5,814,495,737.75			6,096,408,464.64

2. 未办妥产权证的投资性房地产情况

项目	期末账面价值	备注
罗兰小镇 A1 座酒店	57,490,778.16	正在办理中
金融服务区	374,157,657.95	正在办理中
合计	<u>431,648,436.11</u>	

(十) 固定资产

项目	期末账面价值	年初账面价值
固定资产	366,546,423.47	395,418,818.86
固定资产清理		
合计	<u>366,546,423.47</u>	<u>395,418,818.86</u>

1. 固定资产情况

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	<u>466,002,075.65</u>	<u>11,977,533.46</u>	<u>10,162,287.15</u>	<u>467,817,321.96</u>
其中：房屋及建筑物	432,261,130.60	1,179,591.02		433,440,721.62
运输工具	1,129,162.24	195,820.35	438,486.00	886,496.59
办公设备	5,698,592.24	950,033.02	295,299.74	6,353,325.52
其他	26,913,190.57	9,652,089.07	9,428,501.41	27,136,778.23
二、累计折旧合计	<u>70,583,256.79</u>	<u>31,364,120.03</u>	<u>676,478.33</u>	<u>101,270,898.49</u>
其中：房屋及建筑物	47,467,307.04	27,143,508.48		74,610,815.52
运输工具	887,878.71	122,145.40	416,561.70	593,462.41
办公设备	3,771,142.34	780,987.02	244,137.79	4,307,991.57
其他	18,456,928.70	3,317,479.13	15,778.84	21,758,628.99
三、固定资产账面净值合计	<u>395,418,818.86</u>			<u>366,546,423.47</u>
其中：房屋及建筑物	384,793,823.56			358,829,906.10
运输工具	241,283.53			293,034.18
办公设备	1,927,449.90			2,045,333.95
其他	8,456,261.87			5,378,149.24
四、固定资产减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
运输工具				
办公设备				
其他				
五、固定资产账面价值合计	<u>395,418,818.86</u>			<u>366,546,423.47</u>
其中：房屋及建筑物	384,793,823.56			358,829,906.10

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
运输工具	241,283.53			293,034.18
办公设备	1,927,449.90			2,045,333.95
其他	8,456,261.87			5,378,149.24

2. 暂时闲置的固定资产情况

无。

3. 未办妥产权证书的固定资产情况

无。

(十一) 在建工程

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
广田酒店				27,477,477.48		27,477,477.48
三华基建工程	37,457,823.50		37,457,823.50	32,146,131.35		32,146,131.35
A4 楼 1—3 层装修工程	8,805,609.57		8,805,609.57	6,900,733.00		6,900,733.00
A1 楼 1 层及 B4 楼装修工程	3,276,930.00		3,276,930.00	2,871,864.00		2,871,864.00
亮化工程	1,936,127.00		1,936,127.00	1,936,127.00		1,936,127.00
会议中心装修工程	38,848,886.54		38,848,886.54	36,563,811.91		36,563,811.91
办公区域维修改造				168,000.00		168,000.00
A1 座 8—9 楼及 2 楼装修工程	1,447,030.00		1,447,030.00			
A3 座 103 装修工程	1,132,560.00		1,132,560.00			
共享大厅办公室改造	316,346.92		316,346.92			
平战两用升级改造项目一期项目	12,081,842.09		12,081,842.09			
安徽公共卫生临床中心	132,018,971.08		132,018,971.08			
<u>合计</u>	<u>237,322,126.70</u>		<u>237,322,126.70</u>	<u>108,064,144.74</u>		<u>108,064,144.74</u>

1. 重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数	年初余额	本期增加额	本期转入固定资产金额
广田酒店	33,800,000.00	27,477,477.48		
三华基建工程	2,000,000,000.00	32,146,131.35	5,311,692.15	
A4 楼 1—3 层装修工程	9,302,613.41	6,900,733.00	1,904,876.57	
A1 楼 1 层及 B4 楼装修工程	2,369,270.00	2,871,864.00	405,066.00	

项目名称	预算数	年初余额	本期增加额	本期转入固定资产金额
亮化工程	2,750,587.91	1,936,127.00		
会议中心装修工程	40,000,000.00	36,563,811.91	2,285,074.63	
A1座8-9楼及2楼装修工程	3,920,583.50		1,447,030.00	
A2座6-7楼装修工程	5,434,918.95		5,434,918.95	
A3座103装修工程	1,604,164.56		1,132,560.00	
平战两用升级改造项目一期项目	15,000,000.00		12,081,842.09	
安徽公共卫生临床中心	2,000,000,000.00		132,018,971.08	
<u>合计</u>	<u>4,114,182,138.33</u>	<u>107,896,144.74</u>	<u>162,022,031.47</u>	

续上表

项目名称	其他减少额	期末余额	工程累计投入占 预算比例(%)	工程进度(%)
广田酒店	27,477,477.48		81.29	100.00
三华基建工程		37,457,823.50	1.87	1.87
A4楼1—3层装修工程		8,805,609.57	94.66	94.66
A1楼1层及B4楼装修工程		3,276,930.00	138.31	138.31
亮化工程		1,936,127.00	70.39	70.39
会议中心装修工程		38,848,886.54	97.12	97.12
A1座8-9楼及2楼装修工程		1,447,030.00	36.91	36.91
A2座6-7楼装修工程	5,434,918.95		100.00	100.00
A3座103装修工程		1,132,560.00	70.60	70.60
平战两用升级改造项目一期项目		12,081,842.09	80.55	80.55
安徽公共卫生临床中心		132,018,971.08	6.60	6.60
<u>合计</u>	<u>32,912,396.43</u>	<u>237,005,779.78</u>		

续上表

项目名称	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本率(%)	资金来源
广田酒店				自有资金
三华基建工程				自有资金
A4楼1—3层装修工程				自有资金
A1楼1层及B4楼装修工程				自有资金
亮化工程				自有资金
会议中心装修工程				自有资金
A1座8-9楼及2楼装修工程				自有资金

项目名称	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本率(%)	资金来源
A2座6-7楼装修工程				自有资金
A3座103装修工程				自有资金
平战两用升级改造项目一期项目				自有资金
安徽公共卫生临床中心				自有资金

合计

2. 本期计提在建工程减值准备情况

无。

3. 工程物资

无。

(十二) 无形资产

1. 无形资产分类

项目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	545,986,069.60	65,000.00		546,051,069.60
其中：土地使用权	545,975,819.60			545,975,819.60
软件	10,250.00	65,000.00		75,250.00
二、累计摊销额合计	68,625,325.03	18,051,677.16		86,677,002.19
其中：土地使用权	68,618,207.03	18,044,934.04		86,663,141.07
软件	7,118.00	6,743.12		13,861.12
三、无形资产减值准备金额合计				
其中：土地使用权				
软件				
四、账面价值合计	477,360,744.57			459,374,067.41
其中：土地使用权	477,357,612.57			459,312,678.53
软件	3,132.00			61,388.88

2. 未办妥产权证书的土地使用权情况

无。

(十三) 长期待摊费用

项目	年初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
装修费	384,091.57		186,902.09		197,189.48	
合计	384,091.57		186,902.09		197,189.48	

(十四) 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

项目	期末余额		年初余额	
	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异
一、递延所得税资产	<u>7,167.81</u>	<u>28,671.25</u>	<u>7,167.81</u>	<u>28,671.25</u>
未实现内部交易损益	7,167.81	28,671.25	7,167.81	28,671.25
二、递延所得税负债	<u>138,170,674.43</u>	<u>552,682,697.72</u>	<u>143,854,176.86</u>	<u>575,416,707.44</u>
评估增值	138,170,674.43	552,682,697.72	143,854,176.86	575,416,707.44

2. 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	17,055,064.08	14,942,175.34
可抵扣亏损	108,774,925.82	50,627,301.94
<u>合计</u>	<u>125,829,989.90</u>	<u>65,569,477.28</u>

3. 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	期初余额	备注
2024	46,299,032.31	50,627,301.94	
2025	62,475,893.51		
<u>合计</u>	<u>108,774,925.82</u>	<u>50,627,301.94</u>	

(十五) 其他非流动资产

项目	期末余额	年初余额
未实现售后租回损益	309,822,794.40	314,826,611.04
受托代投股权	160,000,000.00	160,000,000.00
待开发无形资产	4,943,887,989.60	2,594,063,176.80
<u>合计</u>	<u>5,413,710,784.00</u>	<u>3,068,889,787.84</u>

备注：受托代投股权系公司受托代投的芜湖长江大桥路桥有限公司股权款，芜湖长江大桥路桥有限公司由安徽省投资集团和芜湖建设投资有限公司共同出资成立，其中安徽省投资集团持 40%股权，芜湖市建设投资有限公司持 60%股权。由于安徽省投资集团的出资经过安徽省国资委的审批程序时间跨度较长，根据相关协议安排安徽省投资集团的 40%股本合 1.6 亿元由本公司先行投入并代为持有，待安徽省投资集团资金到位后予以归还，截止至审计日归还日期无法确定。

待划转无形资产系芜湖市政府根据将政府性债务纳入预算管理等相关文件，以财政性资金清理部分政府存量债务。截至 2020 年 12 月 31 日，公司收到政府化债资金 29.70 亿元。公司内部会议决议，按照“权责利相一致原则”，在清理资金到位后，相应资产、收入或权利应一并划转，同步划转资产土地证编号为芜国用（2012）第 335 号、芜国用（2012）第 321 号、芜国用（2012）第 329 号、芜国用（2012）第 328 号、芜国用（2012）第 336 号、芜国用（2012）第 337 号、芜国用（2012）第 323 号、芜国用（2012）第 333 号土地，账面价值合计 49.44 亿元转入其他非流动资产。

（十六）短期借款

1. 短期借款分类

项目	期末余额	年初余额
信用借款	50,000,000.00	50,000,000.00
保证借款		95,000,000.00
<u>合计</u>	<u>50,000,000.00</u>	<u>145,000,000.00</u>

（十七）应付票据

种类	期末余额	年初余额
商业承兑汇票		90,000,000.00
银行承兑汇票		
<u>合计</u>		<u>90,000,000.00</u>

（十八）应付账款

账龄	期末余额	年初余额
1 年以内（含 1 年）	7,434,640.62	3,034,288.10
1-2 年（含 2 年）	1,217,956.80	13,136,182.31
2-3 年（含 3 年）	3,617,008.34	11,286,610.05
3 年以上	35,497,373.05	28,329,830.49
<u>合计</u>	<u>47,766,978.81</u>	<u>55,786,910.95</u>

账龄超过 1 年的重要应付账款：

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
芜湖新益投资有限公司	16,745,753.21	尚未结算
江苏南通六建有限公司	10,659,444.83	尚未结算
金坛正信光伏电子有限公司	6,558,377.00	尚未结算
<u>合计</u>	<u>33,963,575.04</u>	

(十九) 预收款项

账龄	期末余额	年初余额
1 年以内 (含 1 年)	292,924,961.02	335,904,882.60
1 年以上	5,516,915.53	327,883,474.59
<u>合计</u>	<u>298,441,876.55</u>	<u>663,788,357.19</u>

(二十) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	209,353.70	27,955,700.83	27,821,854.64	343,199.89
二、离职后福利-设定提存计划		1,432,032.84	1,432,032.84	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
五、其他				
<u>合计</u>	<u>209,353.70</u>	<u>29,387,733.67</u>	<u>29,253,887.48</u>	<u>343,199.89</u>

2. 短期薪酬列示

项目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	13,400.00	23,266,171.09	23,212,392.83	67,178.26
二、职工福利费	146,052.30	1,057,757.23	989,893.95	213,915.58
三、社会保险费		<u>715,542.04</u>	<u>715,542.04</u>	
其中：1. 医疗保险费		665,940.14	665,940.14	
2. 工伤保险费		26,362.33	26,362.33	
3. 生育保险费		23,239.57	23,239.57	
4. 其他				
四、住房公积金		2,372,018.05	2,372,018.05	
五、工会经费和职工教育经费	49,901.40	544,212.42	532,007.77	62,106.05
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬				
<u>合计</u>	<u>209,353.70</u>	<u>27,955,700.83</u>	<u>27,821,854.64</u>	<u>343,199.89</u>

3. 设定提存计划列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、基本养老保险		271,285.27	271,285.27	
二、失业保险费		13,022.76	13,022.76	
三、企业年金缴费		1,147,724.81	1,147,724.81	
<u>合计</u>		<u>1,432,032.84</u>	<u>1,432,032.84</u>	

(二十一) 应交税费

项目	年初余额	本期应交	本期已交	期末余额
增值税	2,754,260.99	24,572,425.27	21,225,763.72	6,100,922.54
土地增值税	90,176,056.78	1,954,338.67	1,954,338.67	90,176,056.78
营业税	8,266,986.60			8,266,986.60
企业所得税	211,026,421.44	46,792,574.70	43,662,508.25	214,156,487.89
城市维护建设税	735,654.35	956,587.37	1,028,838.62	663,403.10
房产税	17,889,865.43	7,042,703.15	6,137,036.80	18,795,531.78
印花税	168,829.79	1,329,945.14	559,728.12	939,046.81
土地使用税	788,441.75	2,524,798.30	2,384,552.10	928,687.95
个人所得税	181,967.81	457,345.44	386,121.62	253,191.63
教育费附加	315,280.42	412,086.31	443,095.96	284,270.77
地方教育费附加	210,186.96	276,442.20	296,956.84	189,672.32
水利基金	119,556.29	472,068.11	472,642.38	118,982.02
车船税		770.00	770.00	
<u>合计</u>	<u>332,633,508.61</u>	<u>86,792,084.66</u>	<u>78,552,353.08</u>	<u>340,873,240.19</u>

(二十二) 其他应付款

项目	期末余额	年初余额
应付利息	252,201,934.67	213,900,131.13
其他应付款	2,739,526,808.99	2,824,659,164.51
<u>合计</u>	<u>2,991,728,743.66</u>	<u>3,038,559,295.64</u>

1. 应付利息情况

项目	期末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	3,538,767.99	5,280,020.02
企业债券利息	248,663,166.68	208,620,111.11
<u>合计</u>	<u>252,201,934.67</u>	<u>213,900,131.13</u>

2. 其他应付款项

(1) 按款项性质列示其他应付款项

项目	期末余额	年初余额
往来款	2,418,834,708.13	2,605,584,490.14
保证金	201,083,256.75	132,322,604.83
其他	119,608,844.11	86,752,069.54
<u>合计</u>	<u>2,739,526,808.99</u>	<u>2,824,659,164.51</u>

(2) 账龄超过1年的重要其他应付款项

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
芜湖新马投资有限公司	718,506,976.85	尚未结算
芜湖久康建设投资有限公司	274,470,000.00	尚未结算
芜湖市高新资产管理有限公司	144,772,899.99	尚未结算
芜湖创元企业孵化管理服务有限公司	137,000,000.00	尚未结算
芜湖长江大桥综合经济开发区建设发展有限公司	106,003,595.25	尚未结算
芜湖高新中小企业融资担保有限公司	80,000,000.00	尚未结算
高安街道草山村	68,391,000.00	尚未结算
<u>合计</u>	<u>1,529,144,472.09</u>	

(二十三) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	年初余额
1年内到期的长期应付款	166,666,666.67	166,666,666.67
1年内到期的长期借款	1,096,740,000.00	1,045,400,000.00
1年内到期的应付债券	490,000,000.00	2,160,000,000.00
<u>合计</u>	<u>1,753,406,666.67</u>	<u>3,372,066,666.67</u>

(二十四) 长期借款

项目	期末余额	年初余额	期末利率区间(%)
抵押借款	328,550,000.00	1,475,750,000.00	4.20-4.90
信用借款	1,102,800,000.00	382,000,000.00	3.90-5.70
质押借款	382,660,000.00	300,000,000.00	4.65
<u>合计</u>	<u>1,814,010,000.00</u>	<u>2,157,750,000.00</u>	

(二十五) 应付债券

1. 应付债券

项目	期末余额	年初余额
14 芜湖宜居债		460,000,000.00

项目	期末余额	年初余额
15 芜湖宜居 MTN001	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
17 芜湖宜居 MTN001	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
17 芜湖宜居 MTN002	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
19 芜湖宜居 MTN001	200,000,000.00	200,000,000.00
18 芜湖养老债 01	270,000,000.00	300,000,000.00
2019 年非公开发行公司债券(第一期)	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
20 芜湖宜居 MTN001	300,000,000.00	
20 芜湖宜居 MTN002	1,300,000,000.00	
20 芜湖宜居 MTN003	1,000,000,000.00	
2020 年非公开发行公司债券(第一期)	500,000,000.00	
2020 年非公开发行公司债券(第二期)	500,000,000.00	
2020 年安徽省基础设施专项债券(四期)	400,000,000.00	
<u>合计</u>	<u>9,470,000,000.00</u>	<u>5,960,000,000.00</u>

2. 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额
14 芜湖宜居债	2,300,000,000.00	2014 年 8 月 8 日	7 年	2,300,000,000.00	920,000,000.00
私募债	1,700,000,000.00	2015 年 9 月 18 日	5 年	1,700,000,000.00	1,700,000,000.00
16 芜湖宜居 MTN001	1,000,000,000.00	2016 年 4 月 28 日	10 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
17 芜湖宜居 MTN001	1,000,000,000.00	2017 年 4 月 13 日	10 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
17 芜湖宜居 MTN002	1,000,000,000.00	2017 年 7 月 21 日	10 年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
18 芜湖养老债 01	300,000,000.00	2018 年 4 月 26 日	10 年	300,000,000.00	300,000,000.00
19 芜湖宜居 MTN001	200,000,000.00	2019 年 8 月 21 日	5 年	200,000,000.00	200,000,000.00
2019 年非公开发行公司债券(第一期)	2,000,000,000.00	2019 年 6 月 14 日	7 年	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
20 芜湖宜居 MTN001	300,000,000.00	2020 年 3 月 3 日	5 年	300,000,000.00	
20 芜湖宜居 MTN002	1,300,000,000.00	2020 年 3 月 18 日	5 年	1,300,000,000.00	
20 芜湖宜居 MTN003	1,000,000,000.00	2020 年 11 月 3 日	5 年	1,000,000,000.00	
2020 年非公开发行公司债券(第一期)	500,000,000.00	2020 年 2 月 28 日	5 年	500,000,000.00	
2020 年非公开发行公司债券(第二期)	500,000,000.00	2020 年 9 月 11 日	5 年	500,000,000.00	
2020 年安徽省基础设施专项债券(四期)	400,000,000.00	2020 年 1 月 16 日	15 年	400,000,000.00	
<u>合计</u>	<u>13,500,000,000.00</u>			<u>13,500,000,000.00</u>	<u>8,120,000,000.00</u>

续上表：

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
14 芜湖宜居债		47,636,833.34		460,000,000.00	460,000,000.00
私募债		63,231,500.00		1,700,000,000.00	
16 芜湖宜居 MTN001		44,500,000.00			1,000,000,000.00
17 芜湖宜居 MTN001		52,000,000.00			1,000,000,000.00
17 芜湖宜居 MTN002		51,300,000.00			1,000,000,000.00
18 芜湖养老债 01		19,500,000.00			300,000,000.00
19 芜湖宜居 MTN001		8,200,000.00			200,000,000.00
2019 年非公开发行公司债券（第一期）		98,000,000.00			2,000,000,000.00
20 芜湖宜居 MTN001	300,000,000.00	8,934,166.67			300,000,000.00
20 芜湖宜居 MTN002	1,300,000,000.00	39,761,944.44			1,300,000,000.00
20 芜湖宜居 MTN003	1,000,000,000.00	5,988,888.89			1,000,000,000.00
2020 年非公开发行公司债券（第一期）	500,000,000.00	15,729,166.67			500,000,000.00
2020 年非公开发行公司债券（第二期）	500,000,000.00	6,330,555.56			500,000,000.00
2020 年安徽省基础设施专项债券（四期）	400,000,000.00	6,734,904.11			400,000,000.00
合计	4,000,000,000.00	467,847,959.68		2,160,000,000.00	9,960,000,000.00

（二十六）长期应付款

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
长期应付款	668,168,981.42		166,967,129.64	501,201,851.78
合计	668,168,981.42		166,967,129.64	501,201,851.78

1. 长期应付款期末余额最大的前 5 项

项目	期末余额	年初余额
合计	501,201,851.78	668,168,981.42
其中：1. 应付融资租赁款	501,201,851.78	668,168,981.42

（二十七）其他非流动负债

项目	期末余额	年初余额
政府配套资金	1,902,000,000.00	1,942,000,000.00
棚改资金	505,300,000.00	
合计	2,407,300,000.00	1,942,000,000.00

(二十八) 实收资本

投资者名称	年初余额		本期增加(万元)	本期减少(万元)	期末余额	
	投资金额 (万元)	所占比 例(%)			投资金额 (万元)	所占比 例(%)
合计	715,480.00	100.00	245,000.00	125,000.00	835,480.00	100.00
其中: 1. 芜湖市公用事业管理运营有限责任公司	300,000.00	41.91		125,000.00	175,000.00	20.96
2. 南陵县建设投资有限责任公司	50,000.00	6.99			50,000.00	5.98
3. 芜湖市湾沚建设投资有限公司	50,000.00	6.99			50,000.00	5.98
4. 无为市城市建设投资有限公司	50,000.00	6.99			50,000.00	5.98
5. 芜湖市镜湖建设投资有限公司	32,625.00	4.56			32,625.00	3.90
6. 芜湖经济技术开发区建设投资公司	50,000.00	6.99			50,000.00	5.98
7. 芜湖市鸠江建设投资有限公司	35,397.00	4.95			35,397.00	4.24
8. 芜湖市三山建设投资有限公司	37,458.00	5.24			37,458.00	4.49
9. 芜湖新马投资有限公司	50,000.00	6.99			50,000.00	5.98
10. 芜湖长江大桥综合经济开发区建设发展有限公司	10,000.00	1.40			10,000.00	1.20
11. 芜湖市繁昌建设投资有限公司	50,000.00	6.99			50,000.00	5.98
12. 芜湖市人民政府国有资产监督管理委员会			245,000.00		245,000.00	29.33

本期实收资本变动说明: (1) 对市公用事业公司原持有宜居公司 30 亿元实收资本对应股权进行分割, 其中 12.5 亿元实收资本对应股权划由市国资委持有, 剩余 17.5 亿元实收资本对应股权继续由市公用事业公司持有; (2) 将政府代宜居公司偿还的债务 29.7 亿元转增市国资委 12 亿元实收资本, 溢价 17.7 亿元列示于资本公积。

(二十九) 资本公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、资本(股本)溢价	6,302,393,911.85	1,769,750,000.00		8,072,143,911.85
二、其他资本公积	4,649,408,365.71	35,000,000.00	34,750,000.00	4,649,658,365.71
合计	10,951,802,277.56	1,804,750,000.00	34,750,000.00	12,721,802,277.56

本期资本公积变动的说明: 1. 将政府代本集团偿还的债务转增市国资委资本性投入, 溢价 1,769,750,000.00 元增加资本公积; 2. 收到政府补助资金增加其他资本公积 35,000,000.00 元; 3. 退还政府补助资金减少其他资本公积 34,750,000.00 元。

(三十) 盈余公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	123,107,004.86	4,590,901.06		127,697,905.92
合计	123,107,004.86	4,590,901.06		127,697,905.92

根据《公司法》、公司章程的规定，本公司按照母公司弥补亏损后净利润的 10%计提法定盈余公积。

(三十一) 未分配利润

项目	本期金额	上年金额
本期年初余额	1,491,158,233.65	1,302,839,852.29
本期增加额	<u>139,076,273.38</u>	<u>254,169,233.94</u>
其中：本期净利润转入	139,076,273.38	254,169,233.94
其他调整因素		
本期减少额	<u>23,883,459.06</u>	<u>65,850,852.58</u>
其中：本期提取盈余公积数	4,590,901.06	6,430,852.58
本期提取一般风险准备		
本期分配现金股利数	19,292,558.00	59,420,000.00
转增资本		
其他减少		
本期期末余额	<u>1,606,351,047.97</u>	<u>1,491,158,233.65</u>

(三十二) 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务小计	912,625,028.98	675,441,434.26	623,212,155.75	370,021,050.87
2. 其他业务小计				
合计	<u>912,625,028.98</u>	<u>675,441,434.26</u>	<u>623,212,155.75</u>	<u>370,021,050.87</u>

(三十三) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
销售服务费	1,807,086.06	741,905.08
广告费	571,381.69	8,502.00
专有技术使用费	62,898.04	
营销费	616,947.66	3,818,722.41
资产评估费	20,220.37	
其他	741,485.45	638,280.33
合计	<u>3,820,019.27</u>	<u>5,207,409.82</u>

(三十四) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	29,050,609.34	27,964,536.30
办公费	2,307,579.13	1,382,867.00

项目	本期发生额	上期发生额
业务招待费	309,385.66	82,258.00
折旧及摊销费	49,306,728.14	43,235,018.25
物业费	933,891.55	756,132.59
汽车使用费	173,313.47	207,987.27
差旅费	116,641.42	125,622.88
中介机构费用	2,463,498.01	1,809,069.96
邮电通讯费	290,380.24	242,669.94
水电费	1,069,943.40	1,049,990.48
修理费	743,922.59	239,087.61
租赁费	113,251.05	773,924.72
服务费	840,414.00	
交通费	348,180.00	
其他	2,892,575.79	905,532.08
合计	90,960,313.79	78,774,697.08

(三十五) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	31,721,317.64	15,483,143.21
减:利息收入	12,799,335.90	2,063,061.27
金融机构手续费	115,403.82	164,970.90
其他	482,354.15	602,055.35
合计	19,519,739.71	14,187,108.19

(三十六) 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
保障性住房政府补助		33,918,047.00
稳岗补贴款	20,101.00	8,722.00
增值税加计抵减	341,440.98	231,175.71
租金补助		103,074.00
财政奖金		57,067.00
财政局疫情期间门面房减免政策补助	6,635,000.00	
失业保险返还	19,647.64	
棚户区改造补助	41,980,000.00	
合计	48,996,189.62	34,318,085.71

(三十七) 投资收益

1. 投资收益明细情况

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	1,658,444.68	1,453,030.78
合计	<u>1,658,444.68</u>	<u>1,453,030.78</u>

(三十八) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-2,112,888.74	-3,136,622.38
合计	<u>-2,112,888.74</u>	<u>-3,136,622.38</u>

(三十九) 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额	计入当年非经常性损益的金额
固定资产处置收益	89,831.64	-19,677,405.74	89,831.64
合计	<u>89,831.64</u>	<u>-19,677,405.74</u>	<u>89,831.64</u>

(四十) 营业外收入

1. 营业外收入明细情况

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
收购子公司形成的营业外收入		100,955,613.22	
与企业日常活动无关的政府补助	40,000,000.00	40,000,000.00	40,000,000.00
其他	2,016,985.95	1,854,123.12	2,016,985.95
合计	<u>42,016,985.95</u>	<u>142,809,736.34</u>	<u>42,016,985.95</u>

2. 政府补助明细

项目	本期发生额	上期发生额
公租房补助资金	40,000,000.00	40,000,000.00
合计	<u>40,000,000.00</u>	<u>40,000,000.00</u>

(四十一) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
固定资产报废损失	41,919.50		41,919.50
捐赠支出	9,164,724.45		9,164,724.45
其他	690,316.73	210,306.21	690,316.73
合计	<u>9,896,960.68</u>	<u>210,306.21</u>	<u>9,896,960.68</u>

(四十二) 所得税费用

1. 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	46,792,574.70	47,375,558.68
递延所得税调整	-5,683,502.43	-3,322,544.23
<u>合计</u>	<u>41,109,072.27</u>	<u>44,053,014.45</u>

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	188,665,385.17
按法定税率计算的所得税费用	47,166,346.30
子公司适用不同税率的影响	-243,893.97
调整以前期间所得税的影响	306.79
非应税收入的影响	-20,909,611.17
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	30,796.16
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-1,082,067.42
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	16,147,195.58
其他	
<u>所得税费用合计</u>	<u>41,109,072.27</u>

(四十三) 合并现金流量表

1. 采用间接法将净利润调节为经营活动现金流量

补充资料	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	147,556,312.90	254,276,125.22
加: 资产减值准备	2,112,888.74	3,136,622.38
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	132,429,582.16	121,275,469.02
无形资产摊销	18,051,677.16	12,985,985.88
长期待摊费用摊销	186,902.09	186,902.11
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)	9,074,892.81	16,727,224.08
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	41,919.50	
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	31,721,317.64	15,483,143.21
投资损失(收益以“-”号填列)	-1,658,444.68	-1,453,030.78

补充资料	本期发生额	上期发生额
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		-7,167.81
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-5,683,502.43	-3,315,376.42
存货的减少（增加以“-”号填列）	279,063,855.93	-44,424,563.63
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-264,816,614.21	-877,368,892.14
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	16,134,436.42	809,496,144.81
其他		-100,955,613.22
经营活动产生的现金流量净额	<u>364,215,224.03</u>	<u>206,042,972.71</u>

2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：

债务转为资本

一年内到期的可转换公司债券

融资租入固定资产

3. 现金及现金等价物净变动情况：

现金的期末余额	5,641,519,099.65	4,604,739,437.47
减：现金的年初余额	4,604,739,437.47	3,228,501,055.09
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	<u>1,036,779,662.18</u>	<u>1,376,238,382.38</u>

2. 现金和现金等价物的构成

项目	本期余额	上期余额
一、现金	<u>5,641,519,099.65</u>	<u>4,604,739,437.47</u>
其中：库存现金	91,194.78	144,477.29
可随时用于支付的银行存款	5,641,427,904.87	4,604,594,960.18
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	<u>5,641,519,099.65</u>	<u>4,604,739,437.47</u>
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		
（四十四）借款费用		

1. 当期资本化的借款费用金额为 590,687,632.12 元。

2. 当期用于计算确定借款费用资本化金额的资本化率

项目	资本化率(%)	资本化金额
银行借款利息	4.40-5.39	34,139,873.20
合众资产保险利息	6.72	83,240,944.45
债券利息	3.75-6.50	262,621,814.47
中票票据利息	3.55-5.20	210,685,000.00

(四十五) 租赁

1. 经营租赁出租的资产情况

(1) 经营租赁出租人

经营租赁租出资产类别	期末账面价值	年初账面价值
1. 房屋及建筑物	4,818,348,031.67	4,516,998,227.47
<u>合计</u>	<u>4,818,348,031.67</u>	<u>4,516,998,227.47</u>

2. 融资租赁承租情况

(1) 融资租赁租入的资产情况

资产类别	期末余额			年初余额		
	原价	累计折旧	减值准备	原价	累计折旧	减值准备
房屋及建筑物	1,617,544,078.06	339,483,645.09		1,617,544,078.06	320,046,567.78	

(2) 以后年度将支付的最低租赁付款额

剩余租赁期	最低租赁付款额
1 年以内(含 1 年)	202,797,337.96
1 年以上 2 年以内(含 2 年)	192,827,430.56
2 年以上 3 年以内(含 3 年)	182,857,523.15
3 年以上	172,877,554.95
<u>合计</u>	<u>751,359,846.62</u>

(3) 未确认融资费用

期末余额	期初余额
83,491,328.17	128,986,582.81

(四十六) 所有权和使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	200,000,000.00	担保
投资性房地产	1,278,060,432.97	抵押

项目	期末账面价值	受限原因
存货	1,261,065,893.30	抵押
固定资产	23,988,846.85	抵押
其他非流动资产	787,190,563.20	抵押
合计	3,550,305,736.32	

九、或有事项

截至资产负债表日，本集团无需要披露的重大或有事项。

十、资产负债表日后事项

截至本财务报表批准报出日止，芜湖宜居投资（集团）有限公司于2021年1月21日至22日发行2021年度第一期中期票据（21芜湖宜居MTN001）5亿元。

十一、关联方关系及其交易

（一）本集团的母公司的有关信息

本集团实际控制人为芜湖市人民政府国有资产监督管理委员会，持股比例为26.63%。

（二）本集团的子公司

子公司名称	注册地	业务性质	注册资本	持股比例（%）	表决权比例（%）
芜湖宜居置业发展有限公司	芜湖市	房地产开发(贰级,凭许可资质经营),商品房销售;产权投资及资产营运,投资咨询;承(代)建公益性公共基础设施项目,取得授权经营城市资产。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。	300,000.00	100.00	100.00
芜湖市惠居住房金融有限公司	芜湖市	为符合条件的初始就业者提供住房融资服务,为符合条件的人员提供普通住房个人按揭贷款。	100,000.00	80.00	80.00
芜湖市弋江宜居投资有限公司	芜湖市	保障性住房项目融资、建设及运营,产权投资及资产运营,投资咨询(上述经营范围涉及前置许可的除外)。	62,500.00	80.00	80.00
芜湖市三山宜居投资有限公司	芜湖市	一般经营项目:保障性住房项目融资、建设及运营、产权投资及资产运营、投资咨询(上述经营范围涉及前置许可的除外)。	20,000.00	80.00	80.00
芜湖市镜湖宜居投资有限公司	芜湖市	镜湖区国有房屋运营管理,汽车租赁及租赁管理,保障性住房项目融资、建设及运营,产权投资及资产运营,投资咨询(上述经营范围涉及前置许可的除外)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。	30,000.00	80.00	80.00
芜湖市湾沚区宜居投资有限公司	芜湖市	保障性住房项目融资、建设及运营;产权投资及资产运营;投资咨询服务。(以上范围涉及国家法律法规和国务院决定禁止、限制和许可的项目除外)	62,500.00	80.00	80.00

子公司名称	注册地	业务性质	注册资本	持股 比例 (%)	表决权 比例 (%)
无为市宜居投资有限公司	芜湖市	保障性住房项目融资、建设及运营；产权投资及资产运营；投资咨询服务。	62,500.00	80.00	80.00
繁昌县宜居投资有限公司	芜湖市	全县保障性住房项目的融资、建设、运营、产权投资及资产运营、投资咨询、法律法规未规定审批的，公司可自主选择的其他项目。	62,500.00	80.00	80.00
芜湖长江大桥综合经济开发区宜居投资有限公司	芜湖市	保障性住房项目融资、建设及运营；产权投资及资产运营；投资咨询。（上述经营范围涉及前置许可的除外）	41,000.00	97.56	97.56
芜湖经开区宜居投资有限公司	芜湖市	保障性住房项目融资、建设及运营，产权投资及资产运营，投资咨询（上述经营范围涉及前置许可的除外）。	62,500.00	80.00	80.00
芜湖宜居物业管理有限公司	芜湖市	物业管理，水电安装，室内外装饰装修，房屋租赁，保洁服务（以上范围涉及资质的凭资质证经营）	300.00	100.00	100.00
南陵县宜居投资有限公司	芜湖市	保障性住房项目融资、建设及运营、产权投资、资产运营、投资咨询（以上项目涉及许可的凭有效许可证经营）。	62,500.00	80.00	80.00
芜湖宜居住房租赁服务有限公司	芜湖市	资产运营管理（涉及前置许可的除外），项目投资，投资咨询（证券、期货投资咨询除外），房产销售，房屋租赁。	9,600.00	100.00	100.00
芜湖金晖健康产业投资有限公司	芜湖市	健康产业养老项目投资、运营、咨询（依法需经批准的项目，需经相关部门批准后进行经营活动）	98,000.00	100.00	100.00
芜湖金晖三华健康产业投资有限公司	芜湖市	健康产业养老项目投资、运营、咨询（未经金融等监管部门批准，不得从事向公众融资存款、融资担保、代客理财等金融服务）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	40,000.00	70.00	70.00
芜湖弋江金路项目管理有限公司	芜湖市	项目运营管理，基础设施建设。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	10,218.00	76.50	76.50
芜湖三山金路项目管理有限公司	芜湖市	基础设施建设，项目运营管理，投资咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	17,598.00	76.50	76.50
芜湖宜居国际博览中心有限公司	芜湖市	场馆场地租赁管理、展会设计策划、商业运营管理、展览展示服务、广告发布、展馆布置搭建、展览展示用具租赁。	100.00	100.00	100.00
芜湖国际会展中心运营管理有限公司	芜湖市	会展场馆租赁管理，展会设计策划，商业运营管理，展览展示服务，广告发布，展馆布置搭建，展览展示用具租赁。	500.00	100.00	100.00
芜湖宜居养老服务有限公司	芜湖市	经营性养老机构服务；养老服务；护理服务；老年人、残疾人养护服务；健康信息咨询（除医疗）；企业管理咨询；家政服务；保洁服务；物业管理；健康管理咨询（除医疗）；餐饮服务	2,000.00	100.00	100.00
芜湖金晖宜江健康产业投资有限公司	芜湖市	健康、养老、康护项目投资、运营、咨询	40,000.00	70.00	70.00

(三) 本集团的合营企业、联营企业有关信息

联营企业名称	注册地	业务性质	注册资本	持股 比例 (%)	表决权 比例 (%)
芜湖市鸠江宜居投资有限公司	芜湖市	保障性住房项目融资、建设及运营、产权投资及资产运营，投资咨询。	20,000.00	35.00	35.00

（三）关联方

1. 关联方交易

无。

2. 应收、应付关联方款项情况

关联方名称	应收项目	期末余额	坏账准备余额
芜湖 鸠江宜居投资有限公司	其他应收款	513,751,215.00	
芜湖市三山建设投资有限公司	其他应收款	746,065,204.17	
芜湖市鸠江建设投资有限公司	其他应收款	413,843,285.06	
芜湖市镜湖建设投资有限公司	其他应收款	226,941,400.94	
无为市城市建设投资有限公司	其他应收款	65,077,486.04	
芜湖市繁昌区建设投资有限公司	其他应收款	379,082,229.96	
芜湖市湾沚建设投资有限公司	其他应收款	63,945,000.00	
芜湖经济技术开发区建设投资公司	其他应收款	112,529,023.60	
芜湖市高新建设发展有限公司	其他应收款	468,652,899.99	

关联方名称	应付项目	期末余额
芜湖新马投资有限公司	其他应付款	718,506,976.85
芜湖长江大桥综合经济开发区建设发展有限公司	其他应付款	106,003,595.25
南陵县建设投资有限责任公司	其他应付款	140,394,956.14

十二、有助于财务报表使用者评价企业管理资本的目标、政策及程序的信息

无。

十三、母公司会计报表的主要项目附注

（一）母公司报表主要项目

1. 应收账款

类别	期末数				年初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款								
按信用风险特征组合计提坏账								

类别	期末数				年初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
账准备的应收账款								
单项金额虽不重大但单项计								
提坏账准备的应收账款	2,707,418.20	100.00						
<u>合计</u>	<u>2,707,418.20</u>	<u>100.00</u>						

(1) 期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例(%)	计提理由
租金	1,137,418.20		1年以内		单独测试无减值
应收贷款	1,570,000.00		1年以内		单独测试无减值
<u>合计</u>	<u>2,707,418.20</u>				

(2) 收回或转回的坏账准备情况

无。

(3) 本报告期实际核销的应收账款情况

无。

(4) 由金融资产转移而终止确认的应收账款

无。

2. 其他应收款

项目	期末余额	年初余额
应收股利	36,081,964.29	
其他应收款	7,455,637,928.01	7,831,366,659.45
<u>合计</u>	<u>7,491,719,892.30</u>	<u>7,831,366,659.45</u>

(1) 应收股利

项目	期末余额	年初余额	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
账龄一年以内的应收股利	36,081,964.29			
其中：(1) 芜湖市惠居住房金融有限公司	36,081,964.29		现金流紧张	未发生减值，被投资单位经营状况良好
<u>合计</u>	<u>36,081,964.29</u>			

(2) 其他应收款

种类	期末数				年初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	7,455,101,980.02	99.98			7,831,184,865.87	99.99		
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,408,777.19	0.02	872,829.20	61.96	1,045,577.65	0.01	863,784.07	82.61
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款								
合计	7,456,510,757.21	100.00	872,829.20		7,832,230,443.52	100.00	863,784.07	

(3) 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例 (%)	计提理由
南陵县宜居投资有限公司	101,812,452.41		3年以上		单独测试无减值
芜湖市三山宜居投资有限公司	682,780,000.00		1年以上		单独测试无减值
无为市宜居投资有限公司	81,472,109.74		3年以上		单独测试无减值
芜湖弋江宜居投资有限公司	557,050,000.00		1年以上		单独测试无减值
芜湖镜湖宜居投资有限公司	62,000,000.00		5年以上		单独测试无减值
芜湖鸠江宜居投资有限公司	513,751,215.00		2年以上		单独测试无减值
芜湖市三山建设投资有限公司	338,020,000.00		5年以上		单独测试无减值
芜湖市湾沚区宜居投资有限公司	71,674,582.80		3年以上		单独测试无减值
国银金融租赁有限公司	79,451,620.37		5年以上		单独测试无减值
芜湖市鸠江建设投资有限公司	413,843,285.06		4年以上		单独测试无减值
芜湖新马投资有限公司	429,555,563.96		5年以上		单独测试无减值
芜湖市镜湖建设投资有限公司	218,941,400.94		5年以上		单独测试无减值
繁昌县宜居投资有限公司	123,487,740.82		3年以上		单独测试无减值
无为市城市建设投资有限公司	95,000,000.00		1年以上		单独测试无减值
芜湖市繁昌建设投资有限公司	85,000,000.00		5年以上		单独测试无减值
南陵县建设投资有限责任公司	120,000,000.00		5年以上		单独测试无减值
芜湖市湾沚建设投资有限公司	85,000,000.00		5年以上		单独测试无减值
芜湖经济技术开发区建设投资公司	70,410,600.00		5年以上		单独测试无减值
芜湖宜居置业发展有限公司	1,436,252,841.63		1-2年		单独测试无减值
芜湖经开区宜居投资有限公司	626,024,020.00		1年以上		单独测试无减值

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例(%)	计提理由
芜湖宜居住房租赁服务有限公司	127,133,190.70		1-2 年		单独测试无减值
芜湖金晖健康产业投资有限公司	257,481,854.63		1-2 年		单独测试无减值
芜湖市财政局	654,680,800.00		2 年以内		单独测试无减值
芜湖市公共资源交易中心	20,000,000.00		1-2 年		单独测试无减值
芜湖市国有土地收购储备中心	162,636,160.00		1-2 年		单独测试无减值
芜湖宜居国际博览中心有限公司	15,000,000.00		2 年以内		单独测试无减值
芜湖市惠居住房金融有限公司	6,429,906.00		1 年以内		单独测试无减值
安徽省芜湖市中级人民法院	20,212,635.96		1 年以内		单独测试无减值
合计	7,455,101,980.02				

(4) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末数		坏账准备	年初数		坏账准备
	账面余额			账面余额		
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内 (含 1 年)	480,970.28	34.14	24,048.51	87,806.91	8.40	4,390.35
1 至 2 年 (含 2 年)	87,806.91	6.23	8,780.69	41,604.21	3.98	4,160.42
2 至 3 年 (含 3 年)				76,166.53	7.28	15,233.30
3 至 4 年 (含 4 年)						
4 至 5 年 (含 5 年)						
5 年以上	840,000.00	59.63	840,000.00	840,000.00	80.34	840,000.00
合计	1,408,777.19	100.00	872,829.20	1,045,577.65	100.00	863,784.07

(3) 收回或转回的坏账准备情况

无。

(4) 本报告期实际核销的其他应收款情况

无。

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款合计的比例(%)	坏账准备
芜湖宜居置业发展有限公司	往来款	1,436,252,841.63	1 年以上	19.27	
芜湖市三山宜居投资有限公司	往来款	682,780,000.00	1 年以上	9.16	
芜湖市财政局	往来款	654,680,800.00	2 年以内	8.78	
芜湖经开区宜居投资有限公司	往来款	626,024,020.00	1 年以上	8.40	

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款合计的比例(%)	坏账准备
芜湖弋江宜居投资有限公司	往来款	557,050,000.00	1年以上	7.47	
<u>合计</u>		<u>3,956,787,661.63</u>		<u>53.08</u>	

(6) 由金融资产转移而终止确认的其他应收款

无。

3. 长期股权投资

(1) 投资类别

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	4,684,541,255.30	131,000,000.00		4,815,541,255.30
对合营企业投资				
对联营企业投资	75,661,043.79	1,658,444.68		77,319,488.47
小计	<u>4,760,202,299.09</u>	<u>132,658,444.68</u>		<u>4,892,860,743.77</u>
减:长期股权投资减值准备				
<u>合计</u>	<u>4,760,202,299.09</u>	<u>132,658,444.68</u>		<u>4,892,860,743.77</u>

(2) 长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	年 初 余 额	追 加 投 资	减 少 投 资	本期增减变动			宣 告 发 放 现 金 股 利 或 利 润	计 提 减 值 准 备	其 他	期 末 余 额	减 值 准 备 期 末 余 额
					其 他 综 合 收 益 调 整	其 他 权 益 变 动	权 益 法 下 确 认 的 投 资 损 益					
合计	4,885,541,255.30	4,760,202,299.09	131,000,000.00		1,658,444.68			4,892,860,743.77				
一、子公司	4,815,541,255.30	4,684,541,255.30	131,000,000.00					4,815,541,255.30				
其中：芜湖宜居置业发展有限公 司	2,100,000,000.00	2,100,000,000.00						2,100,000,000.00				
南陵县宜居投资有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00						100,000,000.00				
芜湖市镜湖宜居投资有限公司	170,000,000.00	170,000,000.00						170,000,000.00				
无为市宜居投资有限公司	200,000,000.00	200,000,000.00						200,000,000.00				
芜湖经开区宜居投资有限公司	300,000,000.00	300,000,000.00						300,000,000.00				
芜湖市湾沚区宜居投资有限公司	127,600,000.00	127,600,000.00						127,600,000.00				

本期增减变动

被投资单位	投资成本	年初余额	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他	期末余额	减值准备期末余额
芜湖市三山宜居投资有限公司	70,000,000.00	70,000,000.00									70,000,000.00	
芜湖长江大桥综合经济开发区宜居投资有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00									100,000,000.00	
芜湖市弋江宜居投资有限公司	150,000,000.00	150,000,000.00									150,000,000.00	
繁昌县宜居投资有限公司	109,000,000.00	109,000,000.00									109,000,000.00	
芜湖宜居住房租赁服务有限公司	96,000,000.00	50,000,000.00	46,000,000.00								96,000,000.00	
芜湖金晖健康产业投资有限公司	685,000,000.00	650,000,000.00	35,000,000.00								685,000,000.00	
芜湖市惠居住房金融有限公司	466,803,345.30	416,803,345.30	50,000,000.00								466,803,345.30	
芜湖弋江金路项目管理有限公司	46,900,620.00	46,900,620.00									46,900,620.00	

本期增减变动

被投资单位	投资成本	年初余额	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他	期末余额	减值准备期末余额
芜湖三山金路项目管理有限公司	94,237,290.00	94,237,290.00									94,237,290.00	
二、联营企业	<u>70,000,000.00</u>	<u>75,661,043.79</u>			<u>1,658,444.68</u>						<u>77,319,488.47</u>	
其中：芜湖市鸠江宜居投资有限公司	70,000,000.00	75,661,043.79			1,658,444.68						77,319,488.47	

4. 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务小计	118,846,692.95	137,262,223.57	118,752,446.18	82,377,562.46
2. 其他业务小计				
<u>合计</u>	<u>118,846,692.95</u>	<u>137,262,223.57</u>	<u>118,752,446.18</u>	<u>82,377,562.46</u>

5. 投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	1,658,444.68	1,453,030.78
成本法核算长期股权投资收益	36,081,964.29	
<u>合计</u>	<u>37,740,408.97</u>	<u>1,453,030.78</u>

6. 采用间接法将净利润调节为经营活动现金流量

补充资料	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	45,909,010.56	64,308,525.82
加: 资产减值准备	9,045.13	-386,347.72
信用资产减值损失		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	56,497,670.07	56,873,783.28
无形资产摊销	3,611.12	
长期待摊费用摊销		
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)	-8,638.90	
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	2,587.50	-1,095,357.69
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)		
投资损失(收益以“-”号填列)	-37,740,408.97	-1,453,030.78
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)		
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)	6,329,675.28	153,422,282.64
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	1,050,281,497.42	-717,994,441.29
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-590,273,221.57	777,438,460.75
其他		
经营活动产生的现金流量净额	<u>531,010,827.64</u>	<u>331,113,875.01</u>

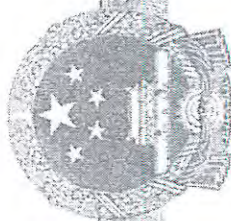
补充资料	本期发生额	上期发生额
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	3,794,457,093.77	3,184,291,664.72
减：现金的年初余额	3,184,291,664.72	1,948,353,854.34
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	<u>610,165,429.05</u>	<u>1,235,937,810.38</u>

十四、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

截至资产负债表日，本集团无按照有关财务会计制度需要应披露的其他内容。

十五、财务报表的批准

本年度财务报表经集团董事会批准。



统一社会信用代码

911101085923425568

营业执照

(副本) (15-1)



扫描二维码登录
“国家企业信用信息公示系统”
了解更多登记、备案、许可、监管信息

名称 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 邱靖之

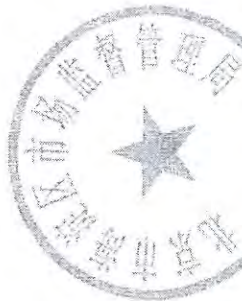
经营范围

审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务；软件开发、技术服务；计算机系统服务；应用软件服务；基础软件服务；数据处理（数据处理中的银行、产品中心、PUE值在1.4以上的云计算数据中心除外）；企业管理咨询；销售计算机、软件及辅助设备。（下期出资时间为2020年6月30日。市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

(A) 成立日期 2012年03月05日

合伙期限 2012年03月05日至 长期

主要经营场所 北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域



登记机关

2020年06月05日

国家企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

证书序号:0000175

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批,准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的,应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的,应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
与原件核对一致
(V)

会计师事务所

执业证书

天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)

名称:

邱靖之

首席合伙人:

主任会计师:

经营场所:

北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和
A-5区域

特殊普通合伙

组织形式:

11010150

执业证书编号:

京财会许可[2011]0105号

批准执业文号:

2011年11月14日

批准执业日期:

发证机关:

北京市财政局

二〇一八年七月二十六日

中华人民共和国财政部制

年度检验登记
Annual Renewal Registration
2018年
注册会计师
年检合格专用章

本证书年检合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



2018年3月15日

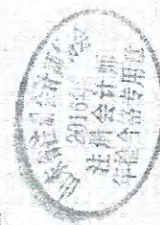
340101420005

山东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPA

发证日期
Date of Issuance
2005年01月01日

年度检验登记
Annual Renewal Registration
2018年
注册会计师
年检合格专用章

本证书年检合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



2018年02月29日

年 月 日

天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
与原件核对一致
(V)



姓名 张居忠
Full name 男
性别
Sex
出生日期 1970-10-16
Date of birth
工作单位 天职国际会计师事务所(特殊普通合
Working unit 通合伙) 山东分所
身份证号码 340102701016301
Identity card No.



年度检验登记
Annual Renewal Registration
2017年
注册会计师
年检合格专用章

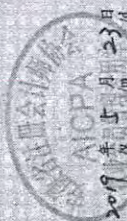
2017年02月23日

日 月 年

年度检验登记
Annual Renewal Registration

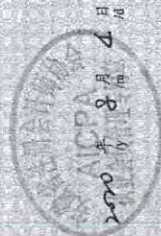
本证书经验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号:
No. of Certificate
340100030032
批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs
安徽省注册会计师协会
2007-06-14
发证日期:
Date of Issuance
2009年5月23日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
与原件核对一致 (V)



姓名 文冬梅
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1977-11-15
Date of birth
工作单位 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙) 安徽分所
Working unit
身份证号码 340104197711151528
Identity card No.

