

芜湖宜居投资(集团)有限公司
审 计 报 告
2024 年度

目 录

	页次
一、 审计报告	1-4
二、 合并资产负债表	5-6
三、 合并利润表	7
四、 合并现金流量表	8
五、 合并所有者权益变动表	9-10
六、 资产负债表	11-12
七、 利润表	13
八、 现金流量表	14
九、 所有者权益变动表	15-16
十、 财务报表附注	17-98

委托单位：芜湖宜居投资(集团)有限公司

审计单位：利安达会计师事务所(特殊普通合伙)

联系电话：(010) 85886680

传真号码：(010) 85886690

网 址：<http://www.Reanda.com>

审计报告

利安达审字[2025] 第 0033 号

芜湖宜居投资(集团)有限公司董事会：

一、 审计意见

我们审计了芜湖宜居投资(集团)有限公司（以下简称“芜湖宜居集团”）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2024 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及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，公允反映了芜湖宜居集团 2024 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2024 年度合并及公司的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集团，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 关键审计事项

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

我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

（一）收入

1、 事项描述

请参阅合并财务报表附注“三、公司主要会计政策、会计估计”注释 23 所

述的会计政策及“五、合并财务报表项目附注”注释 34。

2024 年度，芜湖宜居集团业务主要为房屋销售，对应的营业收入为 426,798,491.50 元。由于营业收入是芜湖宜居集团的关键财务指标之一，存在管理层为了特定目标或期望而操纵收入确认的固有风险；同时，其营业收入确认是否真实、计量是否准确、是否在恰当的财务报表期间入账可能存在潜在错报风险。因此，我们将营业收入确认作为关键审计事项。

2、审计应对

(1) 了解和评价收入业务流程内部控制的有效性；

(2) 检查房屋销售合同条款,以评价有关房地产销售收入确认的会计政策的恰当性；

(3) 就 2024 年确认的房地产销售收入，抽取样本，并：

①检查项目建设政府审批文件、建设施工合同、不动产权证以及房屋销售合同中的有关约定，评价项目是否已达到交付条件；

②检查购买方付款文件；

③检查房屋交付文件，如入伙公告、交房通知书、房屋交接单等；

(4) 就资产负债表日前后确认收入的项目，选取样本，检查房屋交付文件，并结合开发产品监盘程序，检查销售收入确认的期间是否正确。

四、其他信息

芜湖宜居集团管理层对其他信息负责。其他信息包括芜湖宜居集团 2024 年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

芜湖宜居集团管理层（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集团的持续经营能力，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集团、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集团的财务报告过程。

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，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（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，就可能导致对芜湖宜居集团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集团不能持续经营。

（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）就芜湖宜居集团中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们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。



中国·北京

中国注册会计师
(项目合伙人):



中国注册会计师:



2025年3月31日

合并资产负债表

2024年12月31日

编制单位：芜湖宜居投资(集团)有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产：			
货币资金	五、1	2,936,087,993.57	4,874,489,636.59
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五、2	804,651,202.76	669,204,914.51
应收款项融资			
预付款项	五、3	18,353,092.12	220,062,400.39
其他应收款	五、4	5,688,914,019.68	5,668,848,162.88
其中：应收利息		4,074,553.43	4,766,029.29
应收股利			
存货	五、5	21,979,875,998.21	20,477,419,459.22
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、6	400,984,307.69	327,568,774.27
流动资产合计		31,828,866,614.03	32,237,593,347.86
非流动资产：			
发放委托贷款及垫款	五、7	868,020,342.18	841,235,870.53
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	五、8	781,378,811.38	773,449,299.22
其他权益工具投资	五、9	280,899,422.03	259,915,183.04
其他非流动金融资产			
投资性房地产	五、10	10,369,757,939.47	8,834,732,131.10
固定资产	五、11	498,435,126.17	483,255,077.84
在建工程	五、12	3,547,917,260.99	2,085,390,692.98
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	五、13	425,752,871.30	440,429,595.00
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用	五、14	8,012,300.41	11,842,792.42
递延所得税资产	五、15	7,167.81	7,167.81
其他非流动资产	五、16	4,295,664,704.30	4,370,011,555.98
非流动资产合计		21,075,845,946.04	18,100,269,365.92
资产总计		52,904,712,560.07	50,337,862,713.78

(转下页)

(承上页)

合并资产负债表（续）

2024年12月31日

编制单位：芜湖宜居投资(集团)有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2024年12月31日	2023年12月31日
流动负债：			
短期借款	五、17	50,000,000.00	80,058,666.67
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五、18	264,702,798.53	399,642,908.33
预收款项	五、19	102,285,514.85	109,890,821.33
合同负债	五、20	128,172,165.18	199,456,416.33
应付职工薪酬	五、21	2,364,968.88	1,672,817.57
应交税费	五、22	285,779,628.33	302,045,939.88
其他应付款	五、23	3,794,190,818.81	3,548,389,099.17
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五、24	4,183,650,863.52	922,018,282.15
其他流动负债	五、25	180,571.43	600,571.43
流动负债合计		8,811,327,329.53	5,563,775,522.86
非流动负债：			
长期借款	五、26	6,276,277,919.85	3,668,409,185.89
应付债券	五、27	8,725,141,384.43	13,699,722,472.22
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	五、28	1,202,618.33	1,503,272.91
递延所得税负债	五、15	115,436,664.71	121,120,167.14
其他非流动负债	五、29	4,161,533,120.15	2,778,746,390.94
非流动负债合计		19,279,591,707.47	20,269,501,489.10
负债合计		28,090,919,037.00	25,833,277,011.96
所有者权益：			
实收资本	五、30	8,354,800,000.00	8,354,800,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五、31	12,172,662,325.78	12,151,499,626.10
减：库存股			
其他综合收益		44,568,651.29	23,779,412.30
专项储备			
盈余公积	五、32	200,024,278.42	179,984,652.40
未分配利润	五、33	2,385,333,024.03	2,168,998,833.54
归属于母公司所有者权益合计		23,157,388,279.52	22,879,062,524.34
少数股东权益		1,656,405,243.55	1,625,523,177.48
所有者权益合计		24,813,793,523.07	24,504,585,701.82
负债和所有者权益总计		52,904,712,560.07	50,337,862,713.78

载于第5页至第16页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第17页至第98页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：



主管会计工作负责人：

张荣丽

会计机构负责人：



合并利润表

2024年度

编制单位：芜湖宜居投资(集团)有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
一、营业总收入		1,130,478,276.53	1,005,004,587.29
其中：营业收入	五、34	1,130,478,276.53	1,005,004,587.29
二、营业总成本		1,215,218,713.72	989,157,425.40
其中：营业成本	五、34	976,427,905.62	816,884,937.33
税金及附加		54,153,366.24	34,188,638.70
销售费用	五、35	12,443,514.09	4,520,042.84
管理费用	五、36	141,707,863.07	118,701,163.55
研发费用			
财务费用	五、37	30,486,064.70	14,862,642.98
其中：利息费用		42,398,051.01	29,966,697.24
利息收入		12,468,720.12	15,574,097.92
加：其他收益	五、38	375,593,132.00	244,034,782.08
投资收益（损失以“-”号填列）	五、39	11,582,842.90	52,455.90
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
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）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、40	1,966,765.66	762,525.11
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、41	55,551.94	168,940.35
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		304,457,855.31	260,865,865.33
加：营业外收入	五、42	13,719,100.57	18,402,060.88
减：营业外支出	五、43	139,149.16	66,597.76
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		318,037,806.72	279,201,328.45
减：所得税费用	五、44	72,388,698.64	53,253,377.72
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		245,649,108.08	225,947,950.73
其中：被合并方在合并前实现的净利润			
（一）按经营持续性分类			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		245,649,108.08	225,947,950.73
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		253,701,948.19	224,919,960.44
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-8,052,840.11	1,027,990.29
六、其他综合收益的税后净额		20,789,238.99	13,818,362.39
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		20,789,238.99	13,818,362.39
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		20,789,238.99	13,818,362.39
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		20,789,238.99	13,818,362.39
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		266,438,347.07	239,766,313.12
归属于母公司股东的综合收益总额		274,491,187.18	238,738,322.83
归属于少数股东的综合收益总额		-8,052,840.11	1,027,990.29
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

载于第5页至第16页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第17页至第98页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：



主管会计工作负责人：

张翠明

会计机构负责人：



合并现金流量表

2024年度

编制单位：芜湖宜居投资(集团)有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
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		781,054,888.56	1,042,774,794.50
收取利息、手续费及佣金的现金		43,482,657.26	42,596,469.77
收到的税费返还		114,566,228.85	
收到其他与经营活动有关的现金		2,918,047,480.98	2,457,524,172.24
经营活动现金流入小计		3,857,151,255.65	3,542,895,436.51
购买商品、接受劳务支付的现金		3,345,327,961.95	1,849,481,764.65
客户贷款及垫款净增加额		44,113,688.53	47,336,785.35
支付利息、手续费及佣金的现金		12,101,646.00	19,748,158.74
支付给职工以及为职工支付的现金		140,393,468.08	76,767,417.63
支付的各项税费		173,545,319.77	119,198,594.82
支付其他与经营活动有关的现金		805,287,595.54	1,155,641,116.59
经营活动现金流出小计		4,520,769,679.87	3,268,173,837.78
经营活动产生的现金流量净额	五、45	-663,618,424.22	274,721,598.73
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		1,407,879.14	
取得投资收益收到的现金		3,653,330.74	1,250,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		55,611.94	30,500,982.25
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			
投资活动现金流入小计		5,116,821.82	31,750,982.25
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,604,814,331.56	1,249,456,350.47
投资支付的现金			226,536,347.39
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		1,604,814,331.56	1,475,992,697.86
投资活动产生的现金流量净额		-1,599,697,509.74	-1,444,241,715.61
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		31,830,000.00	135,082,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		31,830,000.00	135,082,000.00
取得借款收到的现金		5,125,873,680.33	5,722,917,964.00
收到其他与筹资活动有关的现金		18,470,394.98	
筹资活动现金流入小计		5,176,174,075.31	5,857,999,964.00
偿还债务支付的现金		4,026,693,713.31	4,441,350,302.69
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		720,091,098.42	646,968,368.20
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		172,090,085.03	214,203,803.85
筹资活动现金流出小计		4,918,874,896.76	5,302,522,474.74
筹资活动产生的现金流量净额		257,299,178.55	555,477,489.26
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	五、45	-2,006,016,755.41	-614,042,627.62
加：期初现金及现金等价物余额	五、45	4,869,061,318.13	5,483,103,945.75
六、期末现金及现金等价物余额	五、45	2,863,044,562.72	4,869,061,318.13

载于第5页至第16页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第17页至第16页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人



主管会计工作负责人

张翠明

会计机构负责人



合并所有者权益变动表

2024年度

金额单位：人民币元

项目	归属于母公司所有者权益										所有者权益合计
	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数所有者权益	
	优先股	永续债									
一、上年年末余额			12,151,499,628.10		23,779,412.30		179,984,652.40	2,168,998,833.54	22,879,062,524.34	1,625,523,177.48	24,504,585,701.82
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、本年初余额			12,151,499,628.10		23,779,412.30		179,984,652.40	2,168,998,833.54	22,879,062,524.34	1,625,523,177.48	24,504,585,701.82
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			21,162,699.68		20,789,238.99		20,039,626.02	216,334,190.49	276,325,755.18	30,882,066.07	309,207,821.25
（一）综合收益总额					20,789,238.99			253,701,948.19	274,491,187.18	-8,052,840.11	266,438,347.07
（二）所有者投入和减少资本			30,607,818.05						30,607,818.05	38,934,906.18	69,542,724.23
1、所有者投入的普通股											
2、其他权益工具持有者投入资本											
3、股份支付计入所有者权益的金额											
4、其他			30,607,818.05						30,607,818.05	38,934,906.18	38,934,906.18
（三）利润分配											
1、提取盈余公积							20,039,626.02	-37,367,757.70	-17,328,131.68		30,607,818.05
2、对所有者的分配							20,039,626.02	-20,039,626.02			-17,328,131.68
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、本年年末余额			12,172,662,325.78		44,568,651.29		200,024,278.42	2,385,333,024.03	23,157,388,279.52	1,656,405,243.55	24,813,793,523.07

截至第5页至第16页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第17页至第18页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

跃世印

3402070130609

主管会计工作负责人：

杨明

会计机构负责人：

杨明

合并所有者权益变动表（续）
2024年度

金额单位：人民币元

项	上年数												
	归属于母公司所有者权益												
	实收资本	优先股	其他权益工具 永续债	其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数所有者权益	所有者权益合计
一、上年年末余额	8,354,800,000.00				12,656,358,608.41		9,961,049.91		159,831,596.72	1,980,050,552.65	23,161,001,807.69	1,489,328,845.38	24,650,330,653.07
加：前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年初余额	8,354,800,000.00				12,656,358,608.41		9,961,049.91		159,831,596.72	1,980,050,552.65	23,161,001,807.69	1,489,328,845.38	24,650,330,653.07
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-504,858,982.31		13,818,362.39		20,153,055.68	188,948,280.89	-281,939,283.35	136,194,332.10	-145,744,951.25
（一）综合收益总额							13,818,362.39				238,738,322.83	1,027,990.29	239,766,313.12
（二）所有者投入和减少资本					-504,858,982.31					224,919,960.44		135,166,341.81	-369,692,640.50
1、所有者投入的普通股													
2、其他权益工具持有者投入资本													
3、股份支付计入所有者权益的金额													
4、其他					-504,858,982.31								
（三）利润分配													
1、提取盈余公积									20,153,055.68	-35,971,679.55	-15,818,623.87		-504,858,982.31
2、对所有者分配									20,153,055.68	-20,153,055.68			-15,818,623.87
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、本年年末余额	8,354,800,000.00				12,151,499,626.10		23,779,412.30		179,984,652.40	2,168,998,833.54	22,879,062,524.34	1,625,523,177.48	24,504,585,701.82

截至第5页至第16页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第17页至第20页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人

跃世印

主管会计工作负责人

张荣明

会计机构负责人

杨玥

资产负债表

2024年12月31日

编制单位：芜湖宜居投资(集团)有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产：			
货币资金		1,887,259,701.51	3,247,402,015.48
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十三、1	397,601,031.90	427,134,217.95
应收款项融资			
预付款项		9,921,935.58	9,921,134.57
其他应收款	十三、2	8,637,963,778.17	9,135,806,944.91
其中：应收利息			
应收股利			
存货		10,532,516,584.86	9,905,883,329.23
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		3,676,986.24	1,996,915.85
流动资产合计		21,468,940,018.26	22,728,144,557.99
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十三、3	4,074,909,775.71	3,911,380,263.55
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		4,072,099,470.78	3,852,906,878.45
固定资产		338,182.69	470,713.69
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		472,315.82	639,015.50
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用		2,135,680.00	3,203,520.00
递延所得税资产			
其他非流动资产		4,074,943,960.80	4,369,755,305.28
非流动资产合计		12,224,899,385.80	12,138,355,696.47
资产总计		33,693,839,404.06	34,866,500,254.46

(转下页)

资产负债表（续）

2024年12月31日

编制单位：芜湖宜居投资(集团)有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2024年12月31日	2023年12月31日
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		6,643,848.78	6,968,212.59
预收款项		2,504,987.05	
合同负债		33,277,784.80	40,868,316.57
应付职工薪酬		135,803.23	
应交税费		69,809,563.18	90,061,644.74
其他应付款		107,912,836.21	555,878,960.74
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		3,643,009,203.82	613,556,102.45
其他流动负债		180,000.00	600,000.00
流动负债合计		3,863,474,027.07	1,307,933,237.09
非流动负债：			
长期借款		684,656,964.00	897,500,000.00
应付债券		7,705,141,384.43	12,779,722,472.22
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债		3,880,322,443.00	2,515,990,000.00
非流动负债合计		12,270,120,791.43	16,193,212,472.22
负债合计		16,133,594,818.50	17,501,145,709.31
所有者权益：			
实收资本		8,354,800,000.00	8,354,800,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		7,538,061,614.30	7,526,239,702.42
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		200,024,278.42	179,984,652.40
未分配利润		1,467,358,692.84	1,304,330,190.33
所有者权益合计		17,560,244,585.56	17,365,354,545.15
负债和所有者权益总计		33,693,839,404.06	34,866,500,254.46

载于第5页至第16页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第17页至第86页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：



主管会计工作负责人：

陈翠明

会计机构负责人：



利润表

2024年度

编制单位：芜湖宜居投资(集团)有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
一、营业收入	十三、4	378,175,071.56	340,722,923.43
减：营业成本	十三、4	389,061,393.06	292,949,538.83
税金及附加		11,195,803.59	6,956,528.53
销售费用		1,121,173.19	1,294,137.59
管理费用		17,215,226.01	13,511,740.39
研发费用			
财务费用		-40,465.86	-500,872.18
其中：利息费用			
利息收入		84,075.86	555,547.73
加：其他收益		269,251,007.20	202,022,714.58
投资收益（损失以“-”号填列）	十三、5	7,937,391.30	-1,197,544.10
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
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）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-113,362.71	-111,043.49
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			-4,603.95
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		236,696,977.36	227,221,373.31
加：营业外收入		562,178.70	267,297.67
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		237,259,156.06	227,488,670.98
减：所得税费用		36,862,895.85	25,958,114.17
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		200,396,260.21	201,530,556.81
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（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、权益法下不能重分类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		200,396,260.21	201,530,556.81
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

载于第5页至第16页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第17页至第96页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：



主管会计工作负责人：

张素明

会计机构负责人：



现金流量表

2024年度

编制单位：芜湖宜居投资(集团)有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
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		140,128,716.12	482,561,395.23
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		6,481,193,005.90	4,744,859,641.52
经营活动现金流入小计		6,621,321,722.02	5,227,421,036.75
购买商品、接受劳务支付的现金		565,524,113.51	362,935,121.05
支付给职工以及为职工支付的现金		11,382,975.20	11,021,328.92
支付的各项税费		71,164,681.46	50,150,680.26
支付其他与经营活动有关的现金		4,500,619,363.96	3,937,276,087.32
经营活动现金流出小计		5,148,691,134.13	4,361,383,217.55
经营活动产生的现金流量净额	十三、6	1,472,630,587.89	866,037,819.20
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		1,407,879.14	
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			1,090.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		1,407,879.14	1,090.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		48,640.00	438,263.35
投资支付的现金		137,000,000.00	364,650,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		137,048,640.00	365,088,263.35
投资活动产生的现金流量净额		-135,640,760.86	-365,087,173.35
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,508,356,964.00	3,200,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		1,508,356,964.00	3,200,000,000.00
偿还债务支付的现金		3,532,500,000.00	3,365,600,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		557,562,931.68	551,214,500.68
支付其他与筹资活动有关的现金		171,992,368.26	213,632,374.85
筹资活动现金流出小计		4,262,055,299.94	4,130,446,875.53
筹资活动产生的现金流量净额		-2,753,698,335.94	-930,446,875.53
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	十三、6	-1,416,708,508.91	-429,496,229.68
加：期初现金及现金等价物余额	十三、6	3,242,902,015.48	3,672,398,245.16
六、期末现金及现金等价物余额	十三、6	1,826,193,506.57	3,242,902,015.48

载于第5页至第16页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第17页至第98页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：



主管会计工作负责人：

张荣明

会计机构负责人：



所有者权益变动表

2024年度

金额单位：人民币元

项目	本年数				所有者权益合计		
	实收资本		资本公积	其他综合收益			
	优先股	永续债				其他	
一、上年年末余额	8,354,800,000.00		7,526,239,702.42		179,984,652.40	1,304,330,190.33	17,365,354,545.15
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年初余额	8,354,800,000.00		7,526,239,702.42		179,984,652.40	1,304,330,190.33	17,365,354,545.15
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			11,821,911.88		20,039,626.02	163,028,502.51	194,890,040.41
（一）综合收益总额						200,396,260.21	200,396,260.21
（二）所有者投入和减少资本			20,421,917.70				20,421,917.70
1、所有者投入的普通股							
2、其他权益工具持有者投入资本							
3、股份支付计入所有者权益的金额							
4、其他			20,421,917.70				
（三）利润分配							
1、提取盈余公积					20,039,626.02	-37,367,757.70	-17,328,131.68
2、对所有者的分配						-20,039,626.02	
3、其他						-17,328,131.68	-17,328,131.68
（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			-8,600,005.82				-8,600,005.82
四、本年年末余额	8,354,800,000.00		7,538,061,614.30		200,024,278.42	1,467,358,692.84	17,560,244,585.56

载于第5页至第16页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第17页至第9页的财务报表由以下人士签署：
法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



所有者权益变动表 (续)
2024年度

金额单位: 人民币元

项 目	上年数			资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具	其他							
一、上年年末余额	8,354,800,000.00	优先股		10,549,806,383.68				159,831,596.72	1,138,771,313.07	20,203,209,293.47
加: 会计政策变更		永续债								
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	8,354,800,000.00			10,549,806,383.68				159,831,596.72	1,138,771,313.07	20,203,209,293.47
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)				-3,023,566,681.26				20,153,055.68	165,558,877.26	-2,837,854,748.32
(一) 综合收益总额										
(二) 所有者投入和减少资本				-3,023,566,681.26					201,530,556.81	201,530,556.81
1、所有者投入的普通股										
2、其他权益工具持有者投入资本										
3、股份支付计入所有者权益的金额										
4、其他				-3,023,566,681.26						-3,023,566,681.26
(三) 利润分配										
1、提取盈余公积								20,153,055.68	-35,971,679.55	-15,818,623.87
2、对所有者的分配								20,153,055.68	-20,153,055.68	
3、其他									-15,818,623.87	-15,818,623.87
(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、本年年末余额	8,354,800,000.00			7,526,239,702.42				179,984,652.40	1,304,330,190.33	17,365,354,545.15

载于第5页至第16页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第17页至第98页的财务报表由以下人士签署:



法定代表人:

主管会计工作负责人:

张黎明

会计机构负责人:



芜湖宜居投资（集团）有限公司

2024 年度财务报表附注

（除特别说明外，金额以人民币元表述）

一、公司基本情况

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、货币出资等方式，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公司、芜湖市繁昌区建设投资有限公司、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远恒资产运营有限公司。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 额的比例（%）
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
芜湖远恒资产运营有限公司	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

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(%)
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
芜湖市繁昌区建设投资有限公司	50,000.00	5.43	50,000.00	5.43
无为市城市建设投资有限公司	50,000.00	5.43	50,000.00	5.43
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

经营范围：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）。

本年度财务报表及财务报表附注页经公司董事会于 2025 年 3 月 31 日批准。

二、财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部发布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称：“企业会计准则”）编制。此外，本集团还按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定（2023 年修订）》披露有关财务信息。

本财务报表以持续经营为基础列报。

本集团会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、公司主要会计政策、会计估计

1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本集团 2024 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2024 年的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量等有关信息。

2、会计期间

本集团会计期间采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、营业周期

本集团的营业周期为 12 个月。

4、记账本位币

本集团及境内子公司以人民币为记账本位币。本集团编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

5、重要性标准确定方法和选择依据

项目	重要性标准
重要的单项计提坏账准备的应收款项	索引至附注三、10
重要的在建工程	200 万
账龄超过 1 年的重要应付账款	500 万人民币
账龄超过 1 年的重要其他应付款	5000 万人民币
重要的非全资子公司	非全资子公司收入金额占集团总收入 $\geq 10\%$

6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法**(1) 同一控制下的企业合并**

对于同一控制下的企业合并，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，按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。合并对价的账面价值（或发行股份面值总额）与合并中取得的净资产账面价值的差额调整资本公积（股本溢价/资本溢价），资本公积（股本溢价/资本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并

合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积（股本溢价/资本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

(2) 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。在购买日，取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

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，按成本扣除累计减值准备进行后续计量；对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的差额，经复核后计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并

合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。对于购买日之前已经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之间的差额计入当期投资收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定受

益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益以及原指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资相关的其他综合收益除外。

（3）企业合并中有关交易费用的处理

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

7、控制的判断标准和合并财务报表编制方法

（1）控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制，是指本集团拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。当相关事实和情况的变化导致对控制定义所涉及的相关要素发生变化时，本集团将进行重新评估。

在判断是否将结构化主体纳入合并范围时，本集团综合所有事实和情况，包括评估结构化主体设立目的和设计、识别可变回报的类型、通过参与其相关活动是否承担了部分或全部的回报可变性等的基础上评估是否控制该结构化主体。

（2）合并财务报表的编制方法

合并财务报表以本集团和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本集团编制。在编制合并财务报表时，本集团和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本集团的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。

在报告期内因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表。

子公司的股东权益中不属于本集团所拥有的部分，作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示；子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余额仍冲减少数股东权益。

（3）购买子公司少数股东股权

因购买少数股权新取得的长期股权投资成本与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的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，均调整合并资产负债表中的资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

（4）丧失子公司控制权的处理

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，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开始持续计算的净资产账面价值的份额与商誉之和，形成的差额计入丧失控制权当期的投资收益。

与原有子公司的股权投资相关的其他综合收益应当在丧失控制权时采用与原有子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，与原有子公司相关的涉及权益法核算下的其他所有者权益变动应当在丧失控制权时转入当期损益。

8、合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

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

（1）共同经营

共同经营是指本集团享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本集团确认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：

- A、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；
- B、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；
- C、确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- D、按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- E、确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

（2）合营企业

合营企业是指本集团仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本集团按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

9、现金及现金等价物的确定标准

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，是指本集团持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

10、金融工具

金融工具是指形成一方的金融资产，并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

（1）金融工具的确认和终止确认

本集团于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。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- ① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- ② 该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本集团（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

（2）金融资产分类和计量

本集团在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分为以下三类：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金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收款项，本集团按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

以摊余成本计量的金融资产

本集团将同时符合下列条件且未被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，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 本集团管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

初始确认后，对于该类金融资产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资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本集团将同时符合下列条件且未被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，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：

- 本集团管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

初始确认后，对于该类金融资产以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。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本集团将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本集团将部分本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地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。

初始确认后，对于该类金融资产以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。

管理金融资产的商业模式，是指本集团如何管理金融资产以产生现金流量。商业模式决定本集团所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本集团以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的商业模式。

本集团对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本集团对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

仅在本集团改变管理金融资产的商业模式时，所有受影响的相关金融资产在商业模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款，本集团按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

（3）金融负债分类和计量

本集团的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、以摊余成本计量的金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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初始确认时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，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债

其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

- ①向其他方交付现金或其他金融资产合同义务。
- ②在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。
- ③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。
- ④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

如果本集团不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。

如果一项金融工具须用或可用本集团自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本集团自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本集团的金融负债；如果是后者，该工具是本集团的权益工具。

（4）衍生金融工具及嵌入衍生工具

本集团衍生金融工具包括远期外汇合约、货币汇率互换合同、利率互换合同及外汇期权合同等。初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。因公允价值变动而产生的任何不符合套期会计规定的利得或损失，直接计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如主合同为金融资产的，混合工具作为一个整体适用金融资产分类的相关规定。如主合同并非金融资产，且该混合工具不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

（5）金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注三、19。

（6）金融资产减值

本集团需确认减值损失的金融资产系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、租赁应收款，主要包括应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

①减值准备的确认方法

本集团以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失，是指本集团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，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本集团按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本集团在每个资产负债表日评估金融资产的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，本集团按照相当于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，本集团按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本集团在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

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

②信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本集团采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

③以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本集团对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本集团基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

④金融资产减值的会计处理方法

期末，本集团计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

⑤各类金融资产信用损失的确定方法

A. 应收票据

本集团对于应收票据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。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行
商业承兑汇票	根据承兑人的信用风险划分

B. 应收账款

本集团对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的应收款项，采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，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。

对于包含重大融资成分的应收款项，本集团选择采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

a. 预期信用损失的简化模型：始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备

本集团考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对应收账款预期信用损失进行估计。

按组合计提坏账准备的应收款项

本集团依据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定的组合及计量预期信用损失的方法如下：

组合	计量预期信用损失的方法
关联方组合	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整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失为 0。
无风险组合	应收租金、政府单位往来等，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，计算预期信用损失为 0。
账龄组合	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整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

集团应收账款组合与整个存续期间预期信用损失率对照表如下：

账龄	应收账款预期信用损失率（%）
1 年以内（含 1 年）	5.00
1-2 年（含 2 年）	10.00
2-3 年（含 3 年）	20.00
3-4 年（含 4 年）	50.00

账 龄	应收账款预期信用损失率（%）
4-5 年（含 5 年）	80.00
5 年以上	100.00

本集团对照表以此类应收账款预计存续期的历史违约损失率为基础，并根据前瞻性估计予以调整。在每个资产负债表日，本集团都将分析前瞻性估计的变动，并据此对历史违约损失率进行调整。

单项计提坏账准备的应收款项

如果有客观证据表明某项应收账款已经发生信用减值，则本集团对该应收账款单项计提坏账准备并确认预期信用损失。

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，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。

C.其他应收款

本集团对其他应收款采用预期信用损失的一般模型进行处理。

a.按组合计提坏账准备的其他应收款

本集团依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定的组合及计量预期信用损失的方法如下：

组 合	计量预期信用损失的方法
关联方组合	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整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失为 0。
无风险组合	政府单位往来、员工备用金、代垫社保、保证金等；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，计算预期信用损失为 0。
账龄组合	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整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

对于划分为组合的其他应收款，本集团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整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

集团其他应收款组合与整个存续期间预期信用损失率对照表如下：

其他应收款账龄	预期信用损失率（%）
1 年以内（含 1 年）	5.00
1-2 年（含 2 年）	10.00
2-3 年（含 3 年）	20.00

其他应收款账龄	预期信用损失率（%）
3-4 年（含 4 年）	50.00
4-5 年（含 5 年）	80.00
5 年以上	100.00

本集团对照表以此类其他应收款预计存续期的历史违约损失率为基础，并根据前瞻性估计予以调整。在每个资产负债表日，本集团都将分析前瞻性估计的变动，并据此对历史违约损失率进行调整。

b. 单项计提坏账准备的其他应收款

如果有客观证据表明某项其他应收款已经发生信用减值，则本集团对该其他应收款单项计提坏账准备并确认预期信用损失。

单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项金额重大是指：其他应收款金额在 500 万元以上（含 500 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，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。

单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

单项计提坏账准备的理由	其他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其他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，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。

11、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。本集团对应收款项的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注四、10、（6）金融工具减值。

（1）坏账准备的计提方法

本集团对应收款项的坏账准备计提方法，详见本附注四、10、（6）金融工具减值。

（2）坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

本集团向金融机构以不附追索权方式转让应收款项的，按交易款项扣除已转销应收账款的账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

12、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）存货取得和发出的计价方法

发出存货采用个别计价法。

（3）存货跌价准备的确定依据和计提方法

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

本集团存货盘存制度采用永续盘存制。

（5）低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

13、长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。本集团能够对被投资单位施加重大影响的，为本集团的联营企业。

（1）初始投资成本确定

形成企业合并的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，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份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

对于其他方式取得的长期股权投资：支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

（2）后续计量及损益确认方法

对子公司的投资，采用成本法核算，除非投资符合持有待售的条件；对联营企业和合营企业的投资，采用权益法核算。

采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积（其他资本公积）。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照本集团的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，在转换日，按照原股权的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原股权分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的，与其相关的原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按权益法核算时转入留存收益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》进行会计处理，公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；原股权投资相关的其他所有者权益变动转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权

益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

因其他投资方增资而导致本集团持股比例下降、从而丧失控制权但能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，按照新的持股比例确认本集团应享有的被投资单位因增资扩股而增加净资产的份额，与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

本集团与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本集团的部分，在抵销基础上确认投资损益。但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

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

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

（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，计提资产减值的方法见附注三、19。

14、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本集团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、已出租的建筑物。

本集团投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，并按照固定资产或无形资产的有关规定，按期计提折旧或摊销。

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，计提资产减值方法见附注三、19。

15、固定资产

（1）固定资产确认条件

本集团固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本集团固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；不符合固定资产资本化后续支出条件的固定资产日常修理费用，在发生时按照受益对象计入当期损益或计入相关资产的成本。对于被替换的部分，终止确认其账面价值。

（2）各类固定资产的折旧方法

本集团采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本集团确定各类固定资产的年折旧率如下：

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

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

（3）固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注三、19。

（4）每年年度终了，本集团对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

（5）固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

16、在建工程

本集团在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注三、19。

17、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，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

- ① 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- ② 借款费用已经发生；
- ③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（2）借款费用资本化期间

本集团购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化；正常中断期间的借款费用继续资本化。

（3）借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

专门借款当期实际发生的利息费用，减去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予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

18、无形资产

本集团无形资产包括土地使用权、软件。

无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

项 目	摊销年限(年)
土地使用权	50
软件	3

本集团于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

资产负债表日预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

无形资产计提资产减值方法见附注三、19。

19、资产减值

本集团对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生产性生物资产、使用权资产、无形资产、商誉、探明石油天然气矿区权益和井及相关设施等（存货、按公允价值模式计量的投资性房地产、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

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

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

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

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

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

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

20、长期待摊费用

本集团发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

21、职工薪酬

（1）职工薪酬的范围

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。企业提供给职工配偶、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。

（2）短期薪酬

本集团在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，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

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险以及企业年金计划等。

在职工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。

设定受益计划

对于设定受益计划，在年度资产负债表日由独立精算师进行精算估值，以预期累积福利单位法确定提供福利的成本。本集团设定受益计划导致的职工薪酬成本包括下列组成部分：

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。其中，当期服务成本，是指职工当期提供服务所导致的设定受益计划义务现值的增加额；过去服务成本，是指设定受益计划修改所导致的与以前期间职工服务相关的设定受益计划义务现值的增加或减少。

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，本集团将上述第①和②项计入当期损益；第③项计入其他综合收益且不会在后续会计期间转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

（4）辞退福利

本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：本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；本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。

实行职工内部退休计划的，在正式退休日之前的经济补偿，属于辞退福利，自职工停止提供服务日至正常退休日期间，拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等一次性计入当期损益。正式退休日期之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。

（5）其他长期福利

本集团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，按照上述关于设定提存计划的有关规定进行处理。符合设定受益计划的，按照上述关于设定受益计划的有关规定进行处理，但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

22、预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本集团将其确认为预计负债：

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

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。本集团于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

23、收入

（1）一般原则

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时确认收入。

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

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客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益。
- ②客户能够控制本集团履约过程中在建的商品。

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

对于在某一时段内履行的履约义务，本集团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，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本集团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或服务控制权时，本集团会考虑下列迹象：

- ①本集团就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。
- ②本集团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本集团已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- ④本集团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客户已接受该商品或服务。
- ⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

（2）具体方法

本集团收入确认的具体标准如下：

①房地产销售收入

收入确认条件：A. 买卖双方签订销售合同并在国土部门备案；B. 房地产开发产品已竣工并验收合格；C. 集团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）；D. 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。

③提供服务合同收入

本集团与客户之间的提供服务合同包含提供贷款、服务外包等的履约义务，由于本集团履约的同时客户即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益。

④项目建设收入

项目建设费以时段确认收入，在交易的完工进度能够可靠地确定，收入的金额、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入时，采用完工百分比法确认收入。

确定完工进度按照对已完工作的测量，占应完成工作总量的比例，已经发生的成本占估计总成本的比例来确认。

销售辅卡服务费以实际收到款项后确认收入，功能服务费以实际收到款项并与结算商户实际结算后确认收入。

24、政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额 1 元计量。

与资产相关的政府补助，是指本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；除此之外，作为与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。与收益相关的政府补助，用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，计入当期损益；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，则计入递延收益，于相关成本费用期间计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。本集团对相同或类似的政府补助业务，采用一致的方法处理。

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

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

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。

25、递延所得税资产及递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

本集团根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额且初始确认的资产和负债不会导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

资产负债表日，本集团对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

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

26、租赁

(1) 租赁的识别

在合同开始日，本集团作为承租人或出租人评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则本集团认定合同为租赁或者包含租赁。

(2) 本集团作为承租人

在租赁期开始日，本集团对所有租赁确认使用权资产和租赁负债，简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额采用租赁内含利率计算的现值进行初始计量，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；取决于指数或比率的可变租赁付款额；购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；以及根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。后续按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

短期租赁

短期租赁是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月的租赁，包含购买选择权的租赁除外。

本集团将短期租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入相关资产成本或当期损益。

对于短期租赁，本集团按照租赁资产的类别将下列资产类型中满足短期租赁条件的项目选择采用上述简化处理方法。

低价值资产租赁

低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值低于 4 万元的租赁。

本集团将低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入相关资产成本或当期损益。

对于低价值资产租赁，本集团根据每项租赁的具体情况选择采用上述简化处理方法。

租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本集团将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本集团重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本集团相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。

其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本集团相应调整使用权资产的账面价值。

(3) 本集团作为出租人

本集团作为出租人时，将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

融资租赁

融资租赁中，在租赁期开始日本集团按租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值，租赁投资净额为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。本集团作为出租人按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。本集团作为出租人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。

应收融资租赁款的终止确认和减值按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》和《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》的规定进行会计处理。

经营租赁

经营租赁中的租金，本集团在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化，在租赁期内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。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。

租赁变更

经营租赁发生变更的，本集团自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本集团将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁发生变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本集团分别下列情形对变更后的租赁进行处理：①假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本集团自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；②假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本集团按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

27、持有待售

(1) 划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

本集团主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值时，该非流动资产或处置组被划分为持有待售类别。

上述非流动资产不包括采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产、采用公允价值减去出售费用后的净额计量的生物资产、职工薪酬形成的资产、金融资产、递延所得税资产及保险合同产生的权利。

处置组，是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。在特定情况下，处置组包括企业合并中取得的高誉等。

同时满足下列条件的非流动资产或处置组被划分为持有待售类别：根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，该非流动资产或处置组在当前状况下即可立即出售；出售极可能发生，即已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。因出售对子公司的投资等原因导致丧失对子公司控制权的，无论出售后本集团是否保留部分权益性投资，在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在个别财务报表中将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。

初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，账面价值高于公允价值减去出售费用后净额的差额确认为资产减值损失。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中高誉的账面价值，再根据处置组中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或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。已抵减的商誉账面价值不得转回。

持有待售的非流动资产和持有待售的处置组中的资产不计提折旧或进行摊销；持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。被划分为持有待售的联营企业或合营企业的全部或部分投资，对于划分为持有待售的部分停止权益法核算，保留的部分（未被划分为持有待售类别）则继续采用权益法核算；当本集团因出售丧失对联营企业和合营企业的重大影响时，停止使用权益法。

某项非流动资产或处置组被划分为持有待售类别，但后来不再满足持有待售类别划分条件的，本集团停止将其划分为持有待售类别，并按照下列两项金额中较低者计量：

- ①该资产或处置组被划分为持有待售类别之前的账面价值，按照其假定在没有被划分为持有待售类别的情况下本应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；
- ②可收回金额。

28、重要会计政策、会计估计的变更

（1）重要会计政策变更

①本集团自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》“关于流动负债与非流动负债的划分”规定，该项会计政策变更对本集团财务报表无影响。

②本集团自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》“关于供应商融资安排的披露”规定，该项会计政策变更对本集团财务报表无影响。

③本集团自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 17 号》“关于售后租回交易的会计处理”规定，该项会计政策变更对本集团财务报表无影响。

④本集团自 2024 年 12 月 6 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 18 号》“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”规定，该项会计政策变更对本集团财务报表无影响。

（2）重要会计估计变更

无。

四、税项

1、主要税种及税率

税 种	具体税率情况
增值税	应税收入按 13%、11%、9%、6%、5% 的税率计算销项税
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的 7% 计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的 3% 计缴。

税种	具体税率情况
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的 2% 计缴。
房产税	按照租金收入的 1.2% 计缴。
企业所得税	本集团按照 25% 税率计提

2、税收优惠及批文

(1) 本集团根据《财政部 税务总局关于继续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 33 号）规定，对公租房建设期间用地及公租房建成后占地，免征城镇土地使用税。在其他住房项目中配套建设公租房，按公租房建筑面积占总建筑面积的比例免征建设、管理公租房涉及的城镇土地使用税；

(2) 本集团根据《财政部 税务总局关于继续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 33 号）规定，自公告之日起至 2025 年 12 月 31 日，对公租房经营管理单位免征建设、管理公租房涉及的印花稅。在其他住房项目中配套建设公租房，按公租房建筑面积占总建筑面积的比例免征建设、管理公租房涉及的印花稅；

(3) 本集团根据《财政部 税务总局关于继续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 33 号）规定，自公告之日起至 2025 年 12 月 31 日，对公租房经营管理单位购买住房作为公租房，免征契稅、印花稅；对公租房租赁双方免征签订租赁协议涉及的印花稅；

(4) 本集团根据《财政部 税务总局关于继续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 33 号）规定，自公告之日起至 2025 年 12 月 31 日，对公租房免征房产税。对经营公租房所取得的租金收入，免征增值税。公租房经营管理单位应单独核算公租房租金收入，未单独核算的，不得享受免征增值税、房产税优惠政策；

(5) 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）附件 3 营业税改征增值税试点过渡政策的规定，对养老机构提供的养老服务免征增值税；

(6) 根据《财政部 税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部 税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告）规定，自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税（不含水资源税）、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花稅（不含证券交易印花稅）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。本集团部分子公司作为小型微利企业，享受上述优惠政策。

五、合并财务报表项目注释

以下注释项目除非特别指出，期初指 2024 年 1 月 1 日，期末指 2024 年 12 月 31 日，本期指 2024 年度，上期指 2023 年度。

1、货币资金

项 目	期末余额	期初余额
库存现金	61,278.60	92,695.18
银行存款	2,862,983,284.12	4,868,968,622.95
其他货币资金	73,043,430.85	5,428,318.46
合计	2,936,087,993.57	4,874,489,636.59
其中：存放在境外的款项总额		

受限制的货币资金明细如下：

项 目	期末余额	期初余额
用于担保的定期存款或通知存款	73,043,430.85	5,428,318.46
合计	73,043,430.85	5,428,318.46

2、应收账款

(1) 按账龄披露

账 龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	194,291,243.93	461,877,388.17
1 至 2 年	429,810,305.76	40,136,569.60
2 至 3 年	20,136,569.60	142,622,462.30
3 至 4 年	136,122,462.30	
4 至 5 年		24,580,000.00
5 年以上	24,870,546.27	290,546.27
小计	805,231,127.86	669,506,966.34
减：坏账准备	579,925.10	302,051.83
合计	804,651,202.76	669,204,914.51

(2) 坏账准备

类 别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	805,231,127.86	100.00	579,925.10		804,651,202.76

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
其中：账龄组合	9,422,966.35	1.17	579,925.10	6.15	8,843,041.25
关联方组合	149,552,820.76	18.57			149,552,820.76
无风险组合	646,255,340.75	80.26			646,255,340.75
合计	805,231,127.86	100.00	579,925.10		804,651,202.76

续上表

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	669,506,966.34	100.00	302,051.83		669,204,914.51
其中：账龄组合	6,041,036.53	0.90	302,051.83	5.00	5,738,984.70
关联方组合	210,971,156.24	31.51			210,971,156.24
无风险组合	452,494,773.57	67.59			452,494,773.57
合计	669,506,966.34	100.00	302,051.83		669,204,914.51

①按单项计提坏账准备

无。

②按组合计提坏账准备

A. 账龄组合

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	7,247,430.94	362,371.55	5.00
1-2 年 (含 2 年)	2,175,535.41	217,553.55	10.00
合计	9,422,966.35	579,925.10	

续上表

名称	期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	6,041,036.53	302,051.83	5.00
1-2 年 (含 2 年)			
合计	6,041,036.53	302,051.83	

B.其他组合

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
关联方组合	149,552,820.76			210,971,156.24		
无风险组合	646,255,340.75			452,494,773.57		
合计	795,808,161.51			663,465,929.81		

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

①本期计提坏账准备情况

类别	期初余额	本期计提	本期减少			期末余额
			收回或转回	核销	其他	
组合法	302,051.83	277,873.27				579,925.10
合计	302,051.83	277,873.27				579,925.10

②报告期坏账准备收回或转回金额重要的

无。

(4) 报告期实际核销的应收账款情况

无。

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额比例 (%)	坏账准备期末余额
芜湖市镜湖城市更新建设有限公司	240,576,000.00	29.88	
芜湖新马投资有限公司	135,928,862.30	16.88	
芜湖市鸠江宜居投资有限公司	113,737,159.72	14.12	
安徽芜湖三山经济开发区管理委员会	77,421,600.00	9.61	
鲁瑞才, 汪超	49,283,905.00	6.12	
合计	616,947,527.02	76.61	

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内	5,216,078.54	28.42	70,446,079.90	32.01
1至2年	3,235,552.08	17.63	432,118.09	0.20
2至3年	3,061.50	0.02	139,074,899.10	63.20

账 龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
3 年以上	9,898,400.00	53.93	10,109,303.30	4.59
合计	18,353,092.12	100.00	220,062,400.39	100.00

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

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	芜湖市国土资源局	9,798,400.00	5 年以上	未到结算期
芜湖金晖宜江健康产业投资有限公司	众森建设集团有限公司芜湖分公司	2,004,222.02	1-2 年	未到结算期
芜湖市三山宜居投资有限公司	正煜建设集团有限公司	1,817,104.82	1 年以内	未到结算期
芜湖市三山宜居投资有限公司	安徽滨荣建设工程有限公司	980,000.00	1 年以内	未到结算期
芜湖市三山宜居投资有限公司	安徽久航市政工程有限公司	600,000.00	1 年以内	未到结算期
合计		15,199,726.84		

4、其他应收款

项 目	期末余额	期初余额
应收利息	4,074,553.43	4,766,029.29
应收股利		
其他应收款	5,684,839,466.25	5,664,082,133.59
合计	5,688,914,019.68	5,668,848,162.88

(1) 应收利息

① 应收利息分类

项 目	期末余额	期初余额
定期存款	4,074,553.43	4,766,029.29
合计	4,074,553.43	4,766,029.29

(2) 应收股利

无。

(3) 其他应收款

① 按账龄披露

账 龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	143,187,519.50	765,927,113.42
1 至 2 年（含 2 年）	761,943,030.64	208,494,114.84

2至3年（含3年）	184,595,105.55	686,133,735.95
3至4年（含4年）	667,898,854.96	1,368,566,444.80
4至5年（含5年）	1,362,602,118.73	1,200,251,878.76
5年以上	2,575,018,728.91	1,447,629,927.00
小计	5,695,245,358.29	5,677,003,214.77
减：坏账准备	10,405,892.04	12,921,081.18
合计	5,684,839,466.25	5,664,082,133.59

②按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	5,695,245,358.29	100.00	10,405,892.04		5,684,839,466.25
其中：账龄组合	11,835,273.23	0.21	10,405,892.04	87.91	1,429,381.19
关联方组合	4,026,556,859.58	70.70			4,026,556,859.58
无风险组合	1,656,853,225.48	29.09			1,656,853,225.48
合计	5,695,245,358.29		10,405,892.04		5,684,839,466.25

续上表

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	5,677,003,214.77	100.00	12,921,081.18		5,664,082,133.59
其中：账龄组合	20,579,064.61	0.36	12,921,081.18	62.79	7,657,983.43
关联方组合	4,753,751,800.28	83.74			4,753,751,800.28
无风险组合	902,672,349.88	15.90			902,672,349.88
合计	5,677,003,214.77		12,921,081.18		5,664,082,133.59

A、按单项计提坏账准备

无。

B、按组合计提坏账准备

a. 账龄组合

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	947,402.81	47,370.14	5.00
1-2 年	225,708.49	22,570.85	10.00
2-3 年	258,767.91	51,753.58	20.00
3-4 年	124,016.30	62,008.15	50.00
4-5 年	285,941.98	228,753.58	80.00
5 年以上	9,993,435.74	9,993,435.74	100.00
合计	11,835,273.23	10,405,892.04	

续上表

名称	期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	4,072,348.62	203,022.37	4.99
1-2 年	399,240.40	39,924.04	10.00
2-3 年	192,404.66	38,480.93	20.00
3-4 年	345,365.71	172,682.86	50.00
4-5 年	15,513,671.22	12,410,936.98	80.00
5 年以上	56,034.00	56,034.00	100.00
合计	20,579,064.61	12,921,081.18	

b. 其他组合

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
关联方组合	4,026,556,859.58			4,753,751,800.28		
无风险组合	1,656,853,225.48			902,672,349.88		
合计	5,683,410,085.06			5,656,424,150.16		

C、按预期信用损失一般模型计提坏账准备

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2024 年 1 月 1 日余额	12,921,081.18			12,921,081.18
2024 年 1 月 1 日余额在本期				
——转入第二阶段				

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提				
本期转回	2,515,189.14			2,515,189.14
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2024 年 12 月 31 日余额	10,405,892.04			10,405,892.04

④ 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

A、本期计提坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
组合法	12,921,081.18		2,515,189.14			10,405,892.04
合计	12,921,081.18		2,515,189.14			10,405,892.04

B、其中本期坏账准备转回或收回金额重要的

无。

⑤ 本期实际核销的其他应收款情况

无。

⑥ 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
芜湖市三山建设投资有限公司	关联方往来款	992,790,761.21	0-3 年、5 年以上	17.43	
芜湖高新建设发展有限公司	关联方往来款	794,248,607.37	1-3 年	13.95	
芜湖市财政局	关联方往来款	678,190,578.61	2-5 年	11.91	
芜湖市鸠江宜居投资有限公司	关联方往来款	513,751,215.00	5 年以上	9.02	
芜湖新马投资有限公司	关联方往来款	429,555,563.96	4-5 年	7.54	
合计		3,408,536,726.15		59.85	

5、存货

(1) 存货分类

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	2,765,103,230.21		2,765,103,230.21	2,802,225,083.93		2,802,225,083.93
开发产品	19,214,772,768.00		19,214,772,768.00	17,675,194,375.29		17,675,194,375.29
合计	21,979,875,998.21		21,979,875,998.21	20,477,419,459.22		20,477,419,459.22

6、其他流动资产

项 目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	300,188,032.33	249,288,941.32
预缴税金	35,575,400.98	34,515,958.57
委托贷款	55,174,874.38	38,174,874.38
应收银行理财利息	10,046,000.00	5,589,000.00
合计	400,984,307.69	327,568,774.27

7、发放贷款和垫款

(1) 贷款和垫款按类别情况

项 目	期末余额	期初余额
自营性贷款	875,921,684.97	849,601,294.22
乡村振兴安居贷	866,539.45	131,908.34
贷款和垫款总额	876,788,224.42	849,733,202.56
减：贷款损失准备	8,767,882.24	8,497,332.03
其中：单项计提数		
组合计提数	8,767,882.24	8,497,332.03
贷款和垫款账面价值	868,020,342.18	841,235,870.53

(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		8,497,332.03		8,025,163.62
本年计提		335,117.79		561,508.60
本年转出				
本年核销				

项 目	本期金额		上期金额	
	单项	组合	单项	组合
本年转回		-64,567.58		-89,340.19
—收回原转销贷款和垫款导致的转回		-64,567.58		-89,340.19
—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		8,767,882.24		8,497,332.03

8、长期股权投资

（1）长期股权投资分类

项 目	期初余额	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				
对联营企业投资	773,449,299.22	7,929,512.16		781,378,811.38
小计	773,449,299.22	7,929,512.16		781,378,811.38
减：长期股权投资减值准备				
合计	773,449,299.22	7,929,512.16		781,378,811.38

（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	771,500,000.00	773,449,299.22			7,929,512.16	
小计	771,500,000.00	773,449,299.22			7,929,512.16	
一、联营企业						
其中：芜湖市鸠江宜居投资有限公司	70,000,000.00	73,863,219.43			10,989,427.42	
芜湖滨江文旅投资运营有限公司	701,500,000.00	699,586,079.79			-3,059,915.26	

续上表

其他权益变动	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
合计				781,378,811.38	
小计				781,378,811.38	
一、联营企业					

其他权益变动	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
其中：芜湖市鸠江宜居投资有限公司				84,852,646.85	
芜湖滨江文旅投资运营有限公司				696,526,164.53	

9、其他权益工具投资

(1) 其他权益工具投资情况

项 目	期末余额	期初余额
安徽非禾科技有限公司	3,896,823.55	4,035,143.71
芜湖市民强融资担保(集团)有限公司	104,446,910.03	103,139,211.75
安徽无为农村商业银行股份有限公司	135,794,665.78	117,331,333.91
惠国征信服务股份有限公司	7,845,302.33	7,750,930.07
安徽省征信股份有限公司	28,720,720.34	27,658,563.60
芜湖万联智能通卡有限公司	195,000.00	
合计	280,899,422.03	259,915,183.04

(2) 期末重要的其他权益工具投资情况

项 目	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
安徽非禾科技有限公司			763,176.45		持有目的为长期持有	
芜湖市民强融资担保(集团)有限公司		4,446,910.03			持有目的为长期持有	
安徽无为农村商业银行股份有限公司		36,002,729.28			持有目的为长期持有	
惠国征信服务股份有限公司		342,476.32			持有目的为长期持有	
安徽省征信股份有限公司		4,539,712.11			持有目的为长期持有	
合计		45,331,827.74	763,176.45			

10、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	9,946,417,887.05	1,731,842,803.75	10,251,558.71	11,668,009,132.09
其中：房屋及建筑物	9,946,417,887.05	1,731,842,803.75	10,251,558.71	11,668,009,132.09
二、累计折旧和累计摊销合计	1,111,685,755.95	187,319,589.36	754,152.69	1,298,251,192.62
其中：房屋及建筑物	1,111,685,755.95	187,319,589.36	754,152.69	1,298,251,192.62
三、投资性房地产账面净值合计	8,834,732,131.10			10,369,757,939.47
其中：房屋及建筑物	8,834,732,131.10			10,369,757,939.47
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	8,834,732,131.10			10,369,757,939.47
其中：房屋及建筑物	8,834,732,131.10			10,369,757,939.47

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
芜湖宜居投资集团直管公房	191,079,108.00	正在办理中
芜湖宜居置业发展有限公司直管公房	25,428,810.57	正在办理中
芜湖宜居置业发展有限公司拆迁公租房	24,172,754.77	正在办理中
弋江宜居公租房	485,055,147.47	正在办理中
三山宜居公租房	157,283,531.95	正在办理中
镜湖宜居公租房	92,821,311.00	正在办理中
湾沚区宜居公租房	112,013,997.88	正在办理中
无为宜居公租房	105,819,544.53	正在办理中
繁昌宜居公租房	191,129,215.54	正在办理中
南陵宜居公租房	257,826,053.10	正在办理中
经开宜居公租房	1,412,703,413.92	正在办理中
合计	3,055,332,888.73	

11、固定资产

项 目	期末余额	期初余额
固定资产	498,421,084.20	483,255,077.84
固定资产清理	14,041.97	
合计	498,435,126.17	483,255,077.84

(1) 固定资产情况

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	681,772,526.03	45,820,905.67	910,485.80	726,682,945.90
其中：房屋及建筑物	529,219,210.88	37,300,000.00	145,538.72	566,373,672.16
运输工具	3,356,310.37	814,610.34	554,886.57	3,616,034.14
办公设备	21,711,037.58	6,718,886.44	129,773.92	28,300,150.10
其他	127,485,967.20	987,408.89	80,286.59	128,393,089.50
二、累计折旧合计	198,517,448.19	30,365,976.88	621,563.37	228,261,861.70
其中：房屋及建筑物	122,763,014.40	15,554,850.73	131,496.75	138,186,368.38
运输工具	1,605,848.38	937,015.12	286,290.56	2,256,572.94
办公设备	13,812,536.97	4,081,574.87	127,503.76	17,766,608.08
其他	60,336,048.44	9,792,536.16	76,272.30	70,052,312.30
三、固定资产账面净值合计	483,255,077.84			498,421,084.20
其中：房屋及建筑物	406,456,196.48			428,187,303.78
运输工具	1,750,461.99			1,359,461.20
办公设备	7,898,500.61			10,533,542.02
其他	67,149,918.76			58,340,777.20
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	483,255,077.84			498,421,084.20
其中：房屋及建筑物	406,456,196.48			428,187,303.78
运输工具	1,750,461.99			1,359,461.20
办公设备	7,898,500.61			10,533,542.02
其他	67,149,918.76			58,340,777.20

(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。

(4) 固定资产清理

项 目	期末余额	期初余额
博览公司-绿影新村5号门面	14,041.97	
合计	14,041.97	

12、在建工程

项 目	期末余额	期初余额
在建工程	3,547,917,260.99	2,085,390,692.98
工程物资		
合计	3,547,917,260.99	2,085,390,692.98

(1) 在建工程情况

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
在建工程	3,547,917,260.99		3,547,917,260.99	2,085,390,692.98		2,085,390,692.98
合计	3,547,917,260.99		3,547,917,260.99	2,085,390,692.98		2,085,390,692.98

(2) 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
天坛医院项目（原三山医养结合项目）	1,900,000,000.00	22,084,669.65		
安徽公共卫生临床中心项目	2,000,000,000.00	881,113,667.61	317,505,470.12	
宜邻中心项目（原：两级中心项目）	6,000,000,000.00	1,177,651,950.00	1,248,701,185.90	
宴会厅包厢及一期共享大厅办公用房改造工程（原：会议中心项目）	46,000,000.00	314,860.72	12,684.71	
博览中心场馆（二期场馆方舱医院修复）维修项目（原：平战两用升级改造项目一期项目）	17,772,647.98	504,180.78	137,614.68	
市民中心食堂	1,610,000.00		1,339,319.87	
合计	9,965,382,647.98	2,081,669,328.76	1,567,696,275.28	

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(%)
天坛医院项目（原三山医养结合项目）		22,084,669.65	1.16	1.16
安徽公共卫生临床中心项目		1,198,619,137.73	59.93	59.93
宜邻中心项目（原：两级中心项目）	101,967,618.87	2,324,385,517.03	38.74	38.74
宴会厅包厢及一期共享大厅办公用房改造工程（原：会议中心项目）		327,545.43	98.90	98.90
博览中心场馆（二期场馆方舱医院修复）维修项目（原：平战两用升级改造项目一期项目）		641,795.46	92.19	92.19
市民中心食堂		1,339,319.87	83.19	83.19
合计	101,967,618.87	3,547,397,985.17		

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
天坛医院项目（原三山医养结合项目）				自有资金
安徽公共卫生临床中心项目	95,888,810.85	31,812,188.58	3.68	地方债
宜邻中心项目（原：两级中心项目）	41,576,256.78	38,747,895.47	3.10	自有资金+借款
宴会厅包厢及一期共享大厅办公用房改造工程（原：会议中心项目）				自有资金
博览中心场馆（二期场馆方舱医院修复）维修项目（原：平战两用升级改造项目一期项目）				自有资金
市民中心食堂				自有资金
合计	137,465,067.63	70,560,084.05		

注：宴会厅包厢及一期共享大厅办公用房改造工程（原：会议中心项目）2023 年已转入固定资产 45,167,067.73 元，在建工程尚未结转部分为尾部工程支出，故工程进度披露比例为 98.90%；博览中心场馆（二期场馆方舱医院修复）维修项目（原：平战两用升级改造项目一期项目）2023 年已转入固定资产 15,743,003.32 元，在建工程尚未结转部分为尾部工程支出，故工程进度披露比例为 92.19%。

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

无。

(4) 工程物资

无。

13、无形资产

(1) 无形资产情况

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	591,325,113.58	4,311,214.13	16,250.04	595,620,077.67
其中：土地使用权	585,456,626.59	3,341,700.00		588,798,326.59
软件	5,868,486.99	969,514.13	16,250.04	6,821,751.08
二、累计摊销额合计	150,895,518.58	18,987,937.83	16,250.04	169,867,206.37
其中：土地使用权	146,908,068.06	18,622,869.31		165,530,937.37
软件	3,987,450.52	365,068.52	16,250.04	4,336,269.00
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	440,429,595.00			425,752,871.30
其中：土地使用权	438,548,558.53			423,267,389.22
软件	1,881,036.47			2,485,482.08

(2) 确认为无形资产的数据资源

无。

(3) 未办妥产权证书的土地使用权情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书的原因
南陵宜居土地	56,506,632.04	正在办理中
合计	56,506,632.04	

14、长期待摊费用

项 目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	6,510,937.11	215,090.00	1,917,002.20		4,809,024.91
疫情防控工程	4,321,066.32	0.48	1,697,668.97		2,623,397.83
办公用房租金	1,010,788.99	869,816.51	1,300,727.83		579,877.67
合计	11,842,792.42	1,084,906.99	4,915,399.00		8,012,300.41

15、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	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
未实现内部交易损益	28,671.25	7,167.81	28,671.25	7,167.81
合计	28,671.25	7,167.81	28,671.25	7,167.81

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项 目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
评估增值	461,746,658.84	115,436,664.71	484,480,668.56	121,120,167.14
合计	461,746,658.84	115,436,664.71	484,480,668.56	121,120,167.14

(3) 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	10,985,817.14	21,720,465.04
可抵扣亏损	175,298,577.83	207,085,827.01
合计	186,284,394.97	228,806,292.05

(4) 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	期末金额	期初金额	备注
2025 年	9,646,565.13	14,275,600.80	
2026 年	19,633,080.74	42,674,013.51	
2027 年	20,240,392.51	150,136,212.70	
2028 年	42,644,929.65		
2029 年	83,133,609.80		
合计	175,298,577.83	207,085,827.01	

16、其他非流动资产

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
未实现售后租回损益				294,811,344.48		294,811,344.48
受托代投股权	160,000,000.00		160,000,000.00	160,000,000.00		160,000,000.00
待划转无形资产	3,914,943,960.80		3,914,943,960.80	3,914,943,960.80		3,914,943,960.80
预付施工水电				256,250.70		256,250.70

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
安置房购房款	220,720,743.50		220,720,743.50			
合计	4,295,664,704.30		4,295,664,704.30	4,370,011,555.98		4,370,011,555.98

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，集团收到政府化债资金 29.70 亿元。集团内部会议决议，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，2020 年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 23.50 亿元转入其他非流动资产，截止 2020 年 12 月 31 日待划转无形资产期末余额 49.44 亿元。

2021 年 12 月收到弋江中路和神山大道交叉口部分土地土地出让金 511.38 万元，截止 2021 年 12 月 31 日待划转无形资产期末余额 49.39 亿元。

2022 年 9 月 30 日收到弋江区马塘街道办事处元山土地出让金 9,844.89 万元，截止 2022 年 12 月 31 日待划转无形资产期末余额 48.4 亿元。

2023 年 11 月 30 日出售部分芜国用（2012）第 328 号土地 1.97 亿元于芜湖市镜湖城市更新有限公司，2023 年 12 月 31 日处置芜国用（2012）第 323 号土地 7.28 亿元。截止 2023 年 12 月 31 日待划转无形资产期末余额 39.15 亿元。

2024 年度，待划转无形资产未发生变化，截止 2024 年 12 月 31 日待划转无形资产期末余额 39.15 亿元。

17、短期借款

（1）短期借款分类

项 目	期末余额	期初余额
信用借款	50,000,000.00	80,058,666.67
合计	50,000,000.00	80,058,666.67

18、应付账款

(1) 应付账款列示

项 目	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	245,133,077.50	201,030,808.35
1-2 年（含 2 年）	12,489,884.67	1,267,781.81
2-3 年（含 3 年）	416,079.49	191,086,974.49
3 年以上	6,663,756.87	6,257,343.68
合计	264,702,798.53	399,642,908.33

(2) 账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
芜湖城市建设集团有限公司	6,150,000.00	项目未结算
正信光电科技股份有限公司	5,793,817.00	项目未结算
河北建设集团芜湖宝建建设有限公司	5,585,911.46	项目未结算
合计	17,529,728.46	

19、预收款项

(1) 按账龄列示

项 目	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	47,771,333.52	12,164,791.74
1 年以上	54,514,181.33	97,726,029.59
合计	102,285,514.85	109,890,821.33

(2) 按款项性质列示

账 龄	期末余额	期初余额
预收租金	102,285,514.85	109,890,821.33
合计	102,285,514.85	109,890,821.33

20、合同负债

项 目	期末余额	期初余额
预收房款	117,772,538.11	190,268,157.13
其他	10,399,627.07	9,188,259.20
合计	128,172,165.18	199,456,416.33

21、应付职工薪酬**(1) 应付职工薪酬列示**

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	1,148,681.48	130,055,345.66	129,217,653.40	1,986,373.74
二、离职后福利-设定提存计划	524,136.09	11,253,896.67	11,399,437.62	378,595.14
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
五、其他				
合计	1,672,817.57	141,309,242.33	140,617,091.02	2,364,968.88

(2) 短期薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	510,251.00	112,519,758.03	111,693,006.91	1,337,002.12
2、职工福利费	312,090.84	2,914,008.57	2,963,220.57	262,878.84
3、社会保险费		4,696,267.99	4,696,267.99	
其中：医疗保险费		3,861,464.02	3,861,464.02	
工伤保险费		126,470.92	126,470.92	
生育保险费				
其他		708,333.05	708,333.05	
4、住房公积金		7,289,216.90	7,289,216.90	
5、工会经费和职工教育经费	326,339.64	2,269,437.51	2,263,514.20	332,262.95
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
8、其他短期薪酬		366,656.66	312,426.83	54,229.83
合计	1,148,681.48	130,055,345.66	129,217,653.40	1,986,373.74

(3) 设定提存计划列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		7,277,937.74	7,277,937.74	
2、失业保险费		237,371.33	237,371.33	
3、企业年金缴费	524,136.09	3,738,587.60	3,884,128.55	378,595.14
合计	524,136.09	11,253,896.67	11,399,437.62	378,595.14

22、应交税费

项 目	期初余额	本期应交	本期已交	期末余额
-----	------	------	------	------

项 目	期初余额	本期应交	本期已交	期末余额
增值税	1,846,968.81	23,045,240.28	21,709,341.44	3,182,867.65
土地增值税	88,030,478.91	17,462,207.60	29,790,951.78	75,701,734.73
营业税	6,712,730.60			6,712,730.60
企业所得税	177,448,477.84	78,287,712.41	82,078,678.29	173,657,511.96
城市维护建设税	765,261.43	978,400.91	987,902.58	755,759.76
房产税	22,153,866.77	16,009,721.73	18,061,705.81	20,101,882.69
印花税	280,237.63	1,412,349.93	1,279,640.78	412,946.78
土地使用税	3,300,353.17	17,252,018.85	16,778,309.13	3,774,062.89
个人所得税	553,715.95	1,045,498.20	821,875.26	777,338.89
教育费附加	546,787.03	698,701.67	705,472.41	540,016.29
水利基金	305,247.88	336,569.12	501,748.31	140,068.69
车船税		3,396.43	3,396.43	
其他	101,813.86		79,106.46	22,707.40
合计	302,045,939.88	156,531,817.13	172,798,128.68	285,779,628.33

23、其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	3,794,190,818.81	3,548,389,099.17
合计	3,794,190,818.81	3,548,389,099.17

(1) 应付利息

无。

(2) 应付股利

无。

(3) 其他应付款

① 按款项性质列示其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
往来款	3,455,150,498.47	323,2943,540.45
保证金	216,799,510.51	210,710,154.53
其他	122,240,809.83	104,735,404.19
合计	3,794,190,818.81	3,548,389,099.17

②账龄超过 1 年或逾期的重要其他应付款

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
芜湖新马投资有限公司	1,532,308,496.77	尚未结算
芜湖久康建设投资有限公司	297,840,000.00	尚未结算
南陵县建设投资有限责任公司	227,794,662.57	尚未结算
芜湖市高新资产管理有限公司	147,533,355.99	尚未结算
芜湖创元企业孵化管理服务有限公司	131,500,000.00	尚未结算
芜湖市长江大桥综合经济开发区建设发展有限公司	107,092,295.25	尚未结算
无为市城市建设投资有限公司	91,972,513.96	尚未结算
芜湖市建设投资有限公司	85,818,213.61	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
合计	2,701,859,538.15	

24、一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	647,319,744.08	745,029,141.52
一年内到期的应付债券	3,536,331,119.44	10,022,011.11
一年内到期的长期应付款		166,967,129.52
合计	4,183,650,863.52	922,018,282.15

25、其他流动负债

项 目	期末余额	期初余额
待转销项税额	180,571.43	600,571.43
合计	180,571.43	600,571.43

26、长期借款

(1) 长期借款分类

项 目	期末余额	期初余额
质押借款	335,170,000.00	283,880,169.75
抵押借款	2,197,626,079.33	591,104,111.23
保证借款	3,332,481,840.52	2,250,424,904.91
信用借款	411,000,000.00	543,000,000.00
合计	6,276,277,919.85	3,668,409,185.89

27、应付债券

(1) 应付债券

项 目	期末余额	期初余额
2020 年安徽省基础设施专项债券（四期）	406,787,555.56	400,000,000.00
2022 年安徽省基础设施专项债券（三期）	20,193,744.44	20,000,000.00
2022 年安徽省基础设施专项债券（七期）	150,187,250.00	150,000,000.00
2022 年安徽省基础设施专项债券（十二期）	201,080,888.89	200,000,000.00
2023 年安徽省基础设施专项债券（第四期）	100,910,000.00	100,000,000.00
2023 年安徽省基础设施专项债券（第七期）	50,061,250.00	50,000,000.00
2024 年安徽省基础设施专项债券（第一期）	50,525,625.00	
2024 年安徽省基础设施专项债券（第三期）	50,110,222.22	
17 芜湖宜居 MTN002	1,022,800,000.00	1,022,800,000.00
18 芜湖养老债 01	187,735,000.00	219,024,166.67
19 芜湖宜居 MTN001		202,961,111.11
20 芜湖宜居 MTN001		308,934,166.67
20 芜湖宜居 MTN002	680,186,833.33	1,339,761,944.44
2021 年第一期中期票据	20,736,666.67	518,416,666.67
2021 年第一期公司债		202,172,222.22
22 芜湖宜居 01 公司债	619,489,833.33	619,489,833.33
22 芜湖 MTN001 第一期中票		1,028,695,555.56
22 芜湖 02 公司债	2,039,646,666.67	2,039,646,666.67
22 芜湖 03 公司债	1,519,760,000.00	1,519,760,000.00
22 芜湖 04 公司债	707,037,916.67	707,037,916.67
23 芜湖 02	509,733,333.33	509,733,333.33
23 芜湖 01	1,019,644,444.44	1,019,644,444.44
23 芜湖 03	507,733,333.33	507,733,333.33
23 中票 01	1,013,911,111.11	1,013,911,111.11
2024 年第一期中期票据	493,572,000.00	
2024 年第二期中期票据	88,742,328.89	
24 芜湖 01 公司债	200,853,333.33	
24 芜湖 02 公司债	600,033,166.66	
减：1 年内到期的非流动负债	3,536,331,119.44	
合计	8,725,141,384.43	13,699,722,472.22

(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	期初余额
2020 年安徽省基础设施专项债券（四期）	400,000,000.00	2020 年 1 月 17 日	15 年	400,000,000.00	400,000,000.00
2022 年安徽省基础设施专项债券（三期）	20,000,000.00	2022 年 3 月 15 日	15 年	20,000,000.00	20,000,000.00
2022 年安徽省基础设施专项债券（七期）	150,000,000.00	2022 年 6 月 16 日	15 年	150,000,000.00	150,000,000.00
2022 年安徽省基础设施专项债券（十二期）	200,000,000.00	2022 年 10 月 27 日	15 年	200,000,000.00	200,000,000.00
2023 年安徽省基础设施专项债券（第四期）	100,000,000.00	2023 年 3 月 16 日	15 年	100,000,000.00	100,000,000.00
2023 年安徽省基础设施专项债券（第七期）	50,000,000.00	2023 年 6 月 15 日	15 年	50,000,000.00	50,000,000.00
2024 年安徽省基础设施专项债券（第一期）	50,000,000.00	2024 年 2 月 7 日	15 年	50,000,000.00	
2024 年安徽省基础设施专项债券（第三期）	50,000,000.00	2024 年 5 月 29 日	15 年	50,000,000.00	
17 芜湖宜居 MTN002	1,000,000,000.00	2017 年 7 月 24 日	10 年	1,000,000,000.00	1,022,800,000.00
18 芜湖养老债 01	300,000,000.00	2018 年 4 月 27 日	10 年	300,000,000.00	219,024,166.67
19 芜湖宜居 MTN001	200,000,000.00	2019 年 8 月 23 日	5 年	200,000,000.00	202,961,111.11
20 芜湖宜居 MTN001	300,000,000.00	2020 年 3 月 3 日	5 年	300,000,000.00	308,934,166.67
20 芜湖宜居 MTN002	1,300,000,000.00	2020 年 3 月 18 日	5 年	1,300,000,000.00	1,339,761,944.44
2021 年第一期中期票据	500,000,000.00	2021 年 1 月 25 日	5 年	500,000,000.00	518,416,666.67
2021 年第一期公司债	1,000,000,000.00	2021 年 4 月 25 日	3 年	1,000,000,000.00	
2021 年第一期公司债	200,000,000.00	2021 年 9 月 7 日	5 年	200,000,000.00	202,172,222.22
22 芜湖宜居 01 公司债	600,000,000.00	2022 年 3 月 11 日	5 年	600,000,000.00	619,489,833.33
22 芜湖 MTN001 第一期中票	1,000,000,000.00	2022 年 3 月 11 日	5 年	1,000,000,000.00	1,028,695,555.56
22 芜湖 02 公司债	2,000,000,000.00	2022 年 5 月 16 日	5 年	2,000,000,000.00	2,039,646,666.67
22 芜湖 03 公司债	1,500,000,000.00	2022 年 7 月 6 日	3 年	1,500,000,000.00	1,519,760,000.00
22 芜湖 04 公司债	700,000,000.00	2022 年 8 月 26 日	3 年	700,000,000.00	707,037,916.67
23 芜湖 02	500,000,000.00	2023 年 5 月 30 日	3 年	500,000,000.00	509,733,333.33
23 芜湖 01	1,000,000,000.00	2023 年 7 月 20 日	3 年	1,000,000,000.00	1,019,644,444.44
23 芜湖 03	500,000,000.00	2023 年 7 月 10 日	3 年	500,000,000.00	507,733,333.33
23 中票 01	1,000,000,000.00	2023 年 6 月 9 日	3 年	1,000,000,000.00	1,013,911,111.11
2024 年第一期中期票据	480,000,000.00	2024 年 1 月 15 日	3 年	480,000,000.00	

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
2024 年第二期中期票据	88,000,000.00	2024 年 8 月 7 日	3 年	88,000,000.00	
24 芜湖 01 公司债	200,000,000.00	2024 年 10 月 28 日	5 年	200,000,000.00	
24 芜湖 02 公司债	600,000,000.00	2024 年 12 月 30 日	3 年	600,000,000.00	
减：1 年内到期的非流动负债					
合计	15,988,000,000.00			15,988,000,000.00	13,699,722,472.22

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
2020 年安徽省基础设施专项债券（四期）		14,147,555.56		7,360,000.00	406,787,555.56
2022 年安徽省基础设施专项债券（三期）		1,112,077.77		918,333.33	20,193,744.44
2022 年安徽省基础设施专项债券（七期）		4,734,750.00		4,547,500.00	150,187,250.00
2022 年安徽省基础设施专项债券（十二期）		6,029,333.34		4,948,444.45	201,080,888.89
2023 年安徽省基础设施专项债券（第四期）		2,592,461.11		1,682,461.11	100,910,000.00
2023 年安徽省基础设施专项债券（第七期）		1,445,500.00		1,384,250.00	50,061,250.00
2024 年安徽省基础设施专项债券（第一期）	50,000,000.00	1,178,125.00		652,500.00	50,525,625.00
2024 年安徽省基础设施专项债券（第三期）	50,000,000.00	750,222.22		640,000.00	50,110,222.22
17 芜湖宜居 MTN002		39,500,000.00		39,500,000.00	1,022,800,000.00
18 芜湖养老债 01		12,360,833.33		43,650,000.00	187,735,000.00
19 芜湖宜居 MTN001		5,238,888.89		208,200,000.00	
20 芜湖宜居 MTN001		301,715,833.33		610,650,000.00	
20 芜湖宜居 MTN002		53,033,608.89		712,608,720.00	680,186,833.33
2021 年第一期中期票据		1,820,000.00		499,500,000.00	20,736,666.67
2021 年第一期公司债		1,664,300.00		1,664,300.00	
2021 年第一期公司债		4,627,777.78		206,800,000.00	
22 芜湖宜居 01 公司债		20,220,000.00		20,220,000.00	619,489,833.33
22 芜湖 MTN001 第一期中票		39,706,444.44		1,068,402,000.00	
22 芜湖 02 公司债		62,600,000.00		62,600,000.00	2,039,646,666.67

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
22 芜湖 03 公司债		45,600,000.00		45,600,000.00	1,519,760,000.00
22 芜湖 04 公司债		19,950,000.00		19,950,000.00	707,037,916.67
23 芜湖 02		16,000,000.00		16,000,000.00	509,733,333.33
23 芜湖 01		34,000,000.00		34,000,000.00	1,019,644,444.44
23 芜湖 03		16,000,000.00		16,000,000.00	507,733,333.33
23 中票 01		31,300,000.00		31,300,000.00	1,013,911,111.11
2024 年第一期中期票据	480,000,000.00	13,572,000.00			493,572,000.00
2024 年第二期中期票据	88,000,000.00	742,328.89			88,742,328.89
24 芜湖 01 公司债	200,000,000.00	853,333.33			200,853,333.33
24 芜湖 02 公司债	600,000,000.00	33,166.66			600,033,166.66
减：1 年内到期的非流动负债					3,536,331,119.44
合计	1,468,000,000.00	752,528,540.54		3,658,778,508.89	8,725,141,384.43

28、递延收益

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	1,503,272.91		300,654.58	1,202,618.33	
合计	1,503,272.91		300,654.58	1,202,618.33	--

涉及政府补助的项目

项 目	期初余额	本期新增 补助金额	本期计入其 他收益金额	其他变 动	期末余额	与资产相关/ 与收益相关
城市卡建设项目补助	1,503,272.91		300,654.58		1,202,618.33	与资产相关
合计	1,503,272.91		300,654.58		1,202,618.33	

29、其他非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
政府配套资金	3,880,322,443.00	2,515,990,000.00
棚改资金	218,697,002.18	200,242,715.97
科技小巨人培育资金	40,500,000.00	40,500,000.00
科技小巨人委贷利息	22,013,674.97	22,013,674.97
合计	4,161,533,120.15	2,778,746,390.94

30、实收资本

投资者名称	期初余额		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 (%)
芜湖市人民政府国有资产监督管理委员会	245,000.00	29.33			245,000.00	29.33
芜湖远恒资产运营有限公司	175,000.00	20.96			175,000.00	20.96
南陵县建设投资有限责任公司	50,000.00	5.98			50,000.00	5.98
芜湖市湾沚建设投资有限公司	50,000.00	5.98			50,000.00	5.98
无为市城市建设投资有限公司	50,000.00	5.98			50,000.00	5.98
芜湖新马投资有限公司	50,000.00	5.98			50,000.00	5.98
芜湖经济技术开发区建设投资公司	50,000.00	5.98			50,000.00	5.98
芜湖市繁昌区建设投资有限公司	50,000.00	5.98			50,000.00	5.98
芜湖市三山建设投资有限公司	37,458.00	4.49			37,458.00	4.49
芜湖市鸠江建设投资有限公司	35,397.00	4.24			35,397.00	4.24
芜湖市镜湖建设投资有限公司	32,625.00	3.90			32,625.00	3.90
芜湖长江大桥综合经济开发区建设发展有限公司	10,000.00	1.20			10,000.00	1.20
合计	835,480.00	100.00			835,480.00	100.00

31、资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	8,078,433,780.96			8,078,433,780.96
其他资本公积	4,073,065,845.14	30,607,818.05	9,445,118.37	4,094,228,544.82
合计	12,151,499,626.10	30,607,818.05	9,445,118.37	12,172,662,325.78

本期资本公积变动的说明：

（1）本期增加的其他资本公积 30,607,818.05 元主要系政府拨付的固定资产，以及芜湖市金融票据信息中心无偿划转给城市卡建设公司的芜湖万联智能通卡有限公司股权。

（2）本期减少的其他资本公积 9,445,118.37 元主要系退还政府投资性房地产。

32、盈余公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	179,984,652.40	20,039,626.02		200,024,278.42
合计	179,984,652.40	20,039,626.02		200,024,278.42

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

33、未分配利润

项 目	本期金额	上期金额
调整前上期末未分配利润	2,168,998,833.54	1,980,050,552.65
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	2,168,998,833.54	1,980,050,552.65
加：本期归属于母公司所有者的净利润	253,701,948.19	224,919,960.44
减：提取法定盈余公积	20,039,626.02	20,153,055.68
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	17,328,131.68	15,818,623.87
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	2,385,333,024.03	2,168,998,833.54

34、营业收入和营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,107,613,488.81	958,232,080.04	980,843,945.23	802,267,319.38
其他业务	22,864,787.72	18,195,825.58	24,160,642.06	14,617,617.95
合计	1,130,478,276.53	976,427,905.62	1,005,004,587.29	816,884,937.33

其中，本年营业收入、营业成本构成如下：

项 目	本期发生额	
	收入	成本
主营业务小计	1,107,613,488.81	958,232,080.04
其中：不动产销售	426,798,491.50	418,747,230.48
资产租赁	389,922,174.22	298,540,696.53
物业服务	117,149,700.23	112,084,307.11
贷款业务	41,126,824.02	19,142,891.35
政府购买服务	31,386,055.04	31,015,341.44
其他	101,230,243.80	78,701,613.13
其他业务小计	22,864,787.72	18,195,825.58
其中：其他收入	22,864,787.72	18,195,825.58
合计	1,130,478,276.53	976,427,905.62

35、销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
广告费	2,559,485.71	2,147,422.54
营销费	188,679.24	
销售服务费	7,712,266.27	188,004.37
资产评估费	47,519.00	88,108.00
修理费	101,539.67	167,161.90
展览费	58,718.43	1,064,911.69
业务经费		2,188.40
物业费	664,133.96	
其他	1,111,171.81	862,245.94
合计	12,443,514.09	4,520,042.84

36、管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	86,474,364.50	74,056,399.89
办公费	2,588,869.34	97,700.13
业务招待费	631,995.88	185,470.99
折旧及摊销费	39,815,017.98	36,990,613.05
物业费	277,133.36	
汽车使用费	734,282.23	650,605.27
差旅费	501,703.39	346,980.73
中介机构费用	2,324,107.43	2,298,262.37
邮电通讯费	798,943.92	780,058.28
水电费	207,385.81	666,749.71
修理费	84,225.31	52,525.55
租赁费	892,315.80	899,770.92
服务费	83,018.87	9,091.19
交通费	263,662.22	185,893.10
其他	6,030,837.03	1,481,042.37
合计	141,707,863.07	118,701,163.55

37、财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	42,398,051.01	29,966,697.24

项 目	本期发生额	上期发生额
减:利息收入	12,468,720.12	15,574,097.92
金融机构手续费	556,733.81	469,223.66
其他		820.00
合计	30,486,064.70	14,862,642.98

38、其他收益

项 目	本期发生额	上期发生额
公租房补助	289,210,700.00	40,000,000.00
人才公寓补助		14,800,200.00
健康驿站建设补贴		154,000,000.00
城市卡建设项目补助		300,654.58
稳岗补贴款	205,205.28	167,092.49
增值税加计抵减		921,170.70
失业保险返还	13,491.32	38,346.90
代扣个税手续费返还	13,518.17	9,603.54
康养奖补资金		8,000,000.00
2023年中央财政城镇保障性安居工程补助资金		4,610,700.00
财政专项补贴款	550,654.58	21,107,013.87
会展补助		80,000.00
江北项目补助	61,670,000.00	
税款返还	1,395,622.65	
2024年保障性安居工程补助	16,340,000.00	
保障性住房维修经费补助	4,000,000.00	
暖民心行动项目省级奖补资金	1,200,000.00	
瓶管改补贴（市住建局）	922,940.00	
规上企业奖补	50,000.00	
春水湾23年度垃圾分类分级评定奖补	20,000.00	
中秋节慰问金（鸠江区人大）	1,000.00	
合计	375,593,132.00	244,034,782.08

39、投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	7,929,512.16	-1,197,544.10
以公允价值计量且其变动计入当期	3,653,330.74	1,250,000.00

项 目	本期发生额	上期发生额
损益的金融资产在持有期间的投资收益		
合计	11,582,842.90	52,455.90

40、信用减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	2,237,315.87	1,234,693.52
其他	-270,550.21	-472,168.41
合计	1,966,765.66	762,525.11

41、资产处置收益

项 目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置收益	55,551.94	168,940.35
合计	55,551.94	168,940.35

42、营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	100,000.00		100,000.00
其他	2,422,326.05	4,252,997.76	2,422,326.05
罚没收入	11,196,774.52	8,772,842.04	11,196,774.52
核销的往来款		4,150,221.08	
违约金收入		1,226,000.00	
合计	13,719,100.57	18,402,060.88	13,719,100.57

其中，政府补助明细如下：

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
芜湖经济技术开发区城市管理局 暖民心—金牌物业企业	100,000.00		100,000.00
合计	100,000.00		100,000.00

43、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
非流动资产毁损报废损失	2,210.16		2,210.16
对外捐赠	11,590.00		11,590.00
罚款支出	52,385.19	45,000.00	52,385.19
其他	72,963.81	21,597.76	72,963.81
合计	139,149.16	66,597.76	139,149.16

44、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	78,072,201.07	58,936,880.15
递延所得税费用	-5,683,502.43	-5,683,502.43
合计	72,388,698.64	53,253,377.72

(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	318,037,806.72
按法定/适用税率计算的所得税费用	79,509,451.68
子公司适用不同税率的影响	-44,090.72
调整以前期间所得税的影响	1,337,321.88
非应税收入的影响	-28,586,512.26
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	116,746.60
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-5,683,502.43
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	25,739,283.89
所得税费用	72,388,698.64

45、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

项 目	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	245,649,108.08	225,947,950.73
加：资产减值准备		
信用减值损失	-2,237,315.87	-762,525.11
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	217,399,275.68	187,876,788.38
使用权资产折旧		
无形资产摊销	18,987,937.83	19,195,050.09
长期待摊费用摊销	3,904,609.53	192,056.70
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）	-55,551.94	-168,940.35
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	2,210.16	
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）		

项 目	本期金额	上期金额
财务费用（收益以“—”号填列）	42,398,051.01	29,966,697.24
投资损失（收益以“—”号填列）	-11,582,842.90	-52,455.90
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）	-5,683,502.43	-5,683,502.43
存货的减少（增加以“—”号填列）	-2,432,649,496.18	-2,566,910,212.92
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	-321,763,262.60	1,053,268,895.11
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	1,582,012,355.41	1,331,851,797.19
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-663,618,424.22	274,721,598.73
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	2,863,044,562.72	4,869,061,318.13
减：现金的期初余额	4,869,061,318.13	5,483,103,945.75
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	-2,006,016,755.41	-614,042,627.62

（2）本期支付的取得子公司的现金净额

无。

（3）现金和现金等价物的构成

项 目	期末余额	期初余额
一、现金	2,863,044,562.72	4,869,061,318.13
其中：库存现金	61,278.60	92,695.18
可随时用于支付的银行存款	2,862,983,284.12	4,868,968,622.95
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		

项 目	期末余额	期初余额
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	2,863,044,562.72	4,869,061,318.13
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

46、借款费用

(1) 当期资本化的借款费用金额为 495,636,644.51 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	2.65-4.20	47,048,073.72
债券利息	1.99-6.50	251,696,466.35
中票票据利息	1.50-4.10	196,892,104.44

47、租赁

(1) 本集团作为承租方

无。

(2) 本集团作为出租方

①作为出租人的经营租赁

项 目	租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
资产租赁	389,922,174.22	
合计	389,922,174.22	

②作为出租人的融资租赁

无。

48、所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值（单位：元）	受限原因
货币资金	73,043,430.85	用于担保的定期存款或通知存款
应收账款	92,528,428.00	质押
投资性房地产	142,539,050.24	抵押
存货	1,309,540,824.47	抵押
在建工程	2,324,414,679.89	抵押
固定资产	73,455,134.35	抵押
其他非流动资产	234,208,819.20	抵押
合计	4,249,730,367.00	

六、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

无。

(2) 合并成本及商誉

无。

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

无。

(4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

无。

(5) 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明

无。

2、同一控制下企业合并

无。

3、反向购买

无。

4、处置子公司

子公司名称	丧失控制权时点的处置价款（单位：元）	丧失控制权时点的处置比例（%）	丧失控制权时点的处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的判断依据
芜湖宜居文化旅游开发有限公司	1,407,879.14	70.00	按照处置日账面净资产转让	2024 年 5 月 31 日	本集团无法对该公司进行控制

续上班

子公司名称	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例（%）	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的账面价值	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益或留存收益的金额
芜湖宜居文化旅游开发有限公司	0	0	0	0	0	不适用	0

其他说明：2024 年 8 月，芜湖宜居投资（集团）有限公司与芜湖市新业资产运营管理有限公司签订《股权转让协议》，根据安徽振诚房地产土地资产评估有限公司出具的资产评估报告（皖振

诚资估字[2024]第 0041 号) 的评估结果, 约定对本集团持有的芜湖宜居文化旅游开发有限公司 70.00% 的股权以 1,407,879.14 元的价格予以转让, 此次股权转让以 2024 年 5 月 31 日芜湖宜居文化旅游开发有限公司的账面净资产为基准, 股权转让未产生增值收益。

5、其他原因的合并范围变动

无。

6、其他

无。

七、在其他主体中的权益

1、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	持股比例 (%)	业务性质
1	芜湖宜居置业发展有限公司	3	1	芜湖市	芜湖市	100.00	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。
2	芜湖宜居物业管理有限公司	3	1	芜湖市	芜湖市	100.00	物业管理, 水电安装, 室内外装饰装修, 房屋租赁, 保洁服务, 城市停车场服务, 机动车公共停车场服务。
3	芜湖宜昇商业经营管理有限公司	2	1	芜湖市	芜湖市	100.00	住房租赁; 市场营销策划; 房地产经纪; 房地产咨询; 企业形象策划; 会议及展览服务; 广告制作; 广告设计、代理; 平面设计; 广告发布; 商业综合体管理服务; 房地产评估; 物业管理; 停车场服务; 办公设备租赁服务; 土地使用权租赁; 非居住房地产租赁等。
4	芜湖宜正工程咨询有限公司	2	1	芜湖市	芜湖市	100.00	工程咨询; 工程技术咨询; 工程造价咨询; 招投标代理; 政府采购代理(业务代理范围以政府采购代理机构资格证书所载明为准); 建设工程项目管理; 工程监理。
5	芜湖宜盛置业发展有限公司	2	1	芜湖市	芜湖市	100.00	许可项目: 房地产开发经营(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动) 一般项目: 信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务)
6	芜湖宜璟置业发展有限公司	2	1	芜湖市	芜湖市	100.00	房地产开发经营(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准) 一般项目: 房地产咨询; 物业管理; 柜台、摊位出租; 房地产评估; 房地产经纪; 住房租赁; 非居住房地产租赁; 信息技术咨询服务; 房屋拆迁服务; 土地使用权租赁; 餐饮管理; 市场营销策划; 广告发布; 广告设计、代理; 停车场服务(除许可业务外, 可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目)
7	芜湖金晖健康产业投资有限公司	2	1	芜湖市	芜湖市	100.00	健康产业养老项目投资、运营、咨询, 房地产开发(凭资质经营), 商品房销售。

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	持股比例 (%)	业务性质
8	芜湖金晖三华健康产业投资有限公司	3	1	芜湖市	芜湖市	70.00	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）。
9	芜湖金晖宜江健康产业投资有限公司	3	1	芜湖市	芜湖市	70.00	健康、养老、康护项目投资、运营、咨询。
10	芜湖宜居养老服务有限公司	2	1	芜湖市	芜湖市	100.00	从事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
11	芜湖宜康护理院有限公司	3	1	芜湖市	芜湖市	100.00	许可项目：医疗服务；药品零售；药品委托生产（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）一般项目：医院管理；软件开发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；健康咨询服务（不含诊疗服务）；养老服务；护理机构服务（不含医疗服务）；紧急救援服务；医护人员防护用品零售；医护人员防护用品批发
12	芜湖市产融投资有限公司	2	1	芜湖市	芜湖市	100.00	一般项目：以自有资金从事投资活动；园区管理服务；工程管理服务；非居住房地产租赁；住房租赁；土地使用权租赁；私募股权投资基金管理、创业投资基金管理服务（须在中国证券投资基金业协会完成登记备案后方可从事经营活动）；房地产经纪；房地产咨询；房地产评估；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息技术咨询服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；酒店管理；电动汽车充电基础设施运营；停车场服务；物业管理；品牌管理（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；公募基金管理业务；公募证券投资基金服务业务（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
13	芜湖宜居国际博览中心有限公司	2	1	芜湖市	芜湖市	100.00	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、餐饮服务、停车场经营管理、卷烟零售、酒类销售。
14	芜湖宜居中厨餐饮管理有限公司	3	1	芜湖市	芜湖市	100.00	一般项目：餐饮管理；市场营销策划；会议及展览服务；日用杂品销售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）许可项目：餐饮服务；食品生产；食品经营；城市配送运输服务（不含危险货物）；烟草制品零售；酒类经营。
15	芜湖三山金路项目管理有限公司	2	1	芜湖市	芜湖市	76.50	基础设施建设，项目运营管理，投资咨询。
16	芜湖弋江金路项目管理有限公司	2	1	芜湖市	芜湖市	76.50	项目运营管理，基础设施建设。
17	芜湖市惠居住房金融有限公司	2	1	芜湖市	芜湖市	56.89093	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。
18	芜湖市惠居住房	3	1	芜湖	芜湖	56.89093	政策性住房的建设、购置、出售、出租、管

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	持股比例 (%)	业务性质
	服务有限公司			市	市		理。
19	芜湖市中小企业金融服务中心有限公司	3	1	芜湖市	芜湖市	56.89093	投资、融资、资产管理及信息咨询（证券、期货类信息咨询除外）。
20	芜湖城市卡建设有限公司	3	1	芜湖市	芜湖市	56.89093	城市卡工程的建设、开发、经营管理及维护；智能终端设备及相关配套设备的销售、维护及咨询服务；国内各类广告的设计、制作、发布及代理。
21	芜湖市弋江宜居投资有限公司	2	1	芜湖市	芜湖市	80.00	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。
22	芜湖市三山宜居投资有限公司	2	1	芜湖市	芜湖市	80.00	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。
23	芜湖市镜湖宜居投资有限公司	2	1	芜湖市	芜湖市	80.00	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，二手房销售，固定资产收购、处置（上述经营范围涉及前置许可的除外）。
24	芜湖市湾沚区宜居投资有限公司	2	1	芜湖市	芜湖市	80.00	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。
25	无为市宜居投资有限公司	2	1	芜湖市	芜湖市	80.00	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。
26	繁昌县宜居投资有限公司	2	1	芜湖市	芜湖市	80.00	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经营项目
27	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	80.00	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。
28	芜湖经开区宜居投资有限公司	2	1	芜湖市	芜湖市	80.00	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；物业管理服务。
29	南陵县宜居投资有限公司	2	1	芜湖市	芜湖市	80.00	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。
30	芜湖宜邻置业发展有限公司	2	1	芜湖市	芜湖市	100.00	商业综合体管理服务；广告设计、代理；广告发布；柜台、摊位出租；市场营销策划；会议及展览服务；组织文化艺术交流活动；养老服务；远程健康管理服务；物业管理；家政服务；集贸市场管理服务；游乐园服务；停车场服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）许可项目：房地产开发经营；餐饮服务；食品销售；烟草制品零售（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）
31	芜湖宜创科技产业园运营管理有限公司	2	1	芜湖市	芜湖市	40.00	园区管理服务；创业空间服务；工程管理服务；非居住房地产租赁；住房租赁；物业管理；企业管理咨询；停车场服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）许可项目：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
32	芜湖宜航产业投资有限公司	3	1	芜湖市	芜湖市	90.00	以自有资金从事投资活动；园区管理服务；工程管理服务；非居住房地产租赁；住房租赁；土地使用权租赁；私募股权投资基金管理、创

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	持股比例 (%)	业务性质
							业投资基金管理服务；房地产经纪；房地产咨询；房地产评估；信息咨询服务；信息技术咨询服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；酒店管理；电动汽车充电基础设施运营；停车场服务；物业管理；品牌管理 许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；公募基金管理业务；公募证券投资基金服务业务。
33	芜湖繁正工程咨询有限公司	3	1	芜湖市	芜湖市	60.00	一般项目：工程管理服务；工程造价咨询业务；招投标代理服务；政府采购代理服务；许可项目：建设工程监理
34	芜湖宜居图书经营有限公司	3	1	芜湖市	芜湖市	100.00	许可项目：出版物批发；出版物零售；餐饮服务；餐饮服务；小餐饮。 一般项目：食品销售；日用百货销售；办公用品销售；文具用品零售；工艺美术品及收藏品零售；玩具、动漫及游艺用品销售；电子产品销售；玩具销售；鞋帽零售；服装服饰零售；箱包销售；互联网销售；日用品销售；户外用品销售；租赁服务；租借道具活动；广告制作；企业形象策划；广告设计、代理；专业设计服务；平面设计；组织文化艺术交流活动；市场营销策划；个人商务服务；礼仪服务；图文设计制作；文艺创作；数字内容制作服务；会议及展览服务；家用电器销售；家居用品销售；礼品花卉销售；花卉绿植租借与代管理；企业管理。
35	芜湖宜恒城市开发有限公司	3	1	芜湖市	芜湖市	100.00	许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；一般项目：房地产咨询；房地产经纪；物业管理；酒店管理；园区管理服务；信息咨询服务；房屋拆迁服务；非居住房地产租赁；市场营销策划；住房租赁；会议及展览服务；柜台、摊位出租；集贸市场管理服务；餐饮器具集中消毒服务；商务代理代办服务；餐饮管理；商业综合体管理服务；外卖递送服务；停车场服务。

说明：截止 2024 年 12 月 31 日，芜湖宜创科技产业园运营管理有限公司的小股东芜湖市建设投资有限公司实际出资额为 1.2 亿元，鸠江区建投实际出资额为 6,200 万元，本集团通过子公司芜湖市产融投资有限公司占芜湖宜创科技产业园运营管理有限公司实际出资比为 61.44%，且本集团可以对其实施控制，故将其纳入合并范围。

【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】

2、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	芜湖繁正工程咨询有限公司	芜湖市	100	一般项目：工程管理服务；工程造价咨询业务；招投标代理服务；政府采购代理服务；许可项目：建设工程监理。	60.00	60.00	新设立公司
2	芜湖宜居图书经营有限公司	芜湖市	100	许可项目：出版物批发；出版物零售；餐饮服务；餐饮服务；小餐饮。 一般项目：食品销售；日用百货销售；办公用品销售；文具用品零售；工艺美术品及收藏品零售；玩具、动漫及游艺用品销售；电子产品销售；玩具销售；鞋帽零售；服装服饰零售；箱包销售；互联网销售；日用品销售；户外用品销售；租赁服务；租借道具活动；广告制作；企业形象策划；广告设计、代理；专业设计服务；平面设计；组织文化艺术交流活动；市场营销策划；个人商务服务；礼仪服务；图文设计制作；文艺创作；数字内容制作服务；会议及展览服务；家用电器销售；家居用品销售；礼品花卉销售；花卉绿植租借与代管理；企业管理。	100.00	100.00	新设立公司
3	芜湖宜恒城市开发有限公司	芜湖市	3,000	许可项目：房地产开发经营；建设工程施工 一般项目：房地产咨询；房地产经纪；物业管理；酒店管理；园区管理服务；信息咨询服务；房屋拆迁服务；非居住房地产租赁；市场营销策划；住房租赁；会议及展览服务；柜台、摊位出租；集贸市场管理服务；餐饮器具集中消毒服务；商务代理代办服务；餐饮管理；商业综合体管理服务；外卖递送服务；停车场服务	100.00	100.00	新设立公司

3、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

无。

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

无。

4、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

联营企业名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	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
芜湖滨江文旅投资运营有限公司	芜湖市	公共事业管理、商业综合体管理及商业服务。	50,000.00	23.00	23.00

5、重要的共同经营

无。

6、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

—无。

7、其他

无。

八、政府补助

1、报告期末按应收金额确认的政府补助

无。

2、涉及政府补助的负债项目

会计科目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益金额	本期其他变动	期末余额	与资产/收益相关
递延收益	1,503,272.91			300,654.58			与资产相关

3、计入当期损益的政府补助

项 目	本期发生额	上期发生额
公租房补助	289,210,700.00	40,000,000.00
人才公寓补助		14,800,200.00
健康驿站建设补贴		154,000,000.00
城市卡建设项目补助		300,654.58
稳岗补贴款	205,205.28	167,092.49
增值税加计抵减		921,170.70
失业保险返还	13,491.32	38,346.90
代扣个税手续费返还	13,518.17	9,603.54
康养奖补资金		8,000,000.00
2023 年中央财政城镇保障性安居工程补助资金		4,610,700.00
财政专项补贴款	550,654.58	21,107,013.87
会展补助		80,000.00
江北项目补助	61,670,000.00	
税款返还	1,395,622.65	
2024 年保障性安居工程补助	16,340,000.00	
保障性住房维修经费补助	4,000,000.00	
暖民心行动项目省级奖补资金	1,200,000.00	

项 目	本期发生额	上期发生额
瓶管改补贴（市住建局）	922,940.00	
规模以上应收补贴款	50,000.00	
春水湾 23 年度垃圾分类分级评定奖补	20,000.00	
中秋节慰问金（鸠江区人大）	1,000.00	
芜湖经济技术开发区城市管理局暖民心一金牌物业企业	100,000.00	
合计	375,693,132.00	244,034,782.08

九、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

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%。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注七、1。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注七、4。

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
芜湖新马投资有限公司	股东
芜湖经济技术开发区建设投资公司	同一控制方
芜湖市繁昌区建设投资有限公司	同一控制方
芜湖市镜湖建设投资有限公司	同一控制方
芜湖市三山建设投资有限公司	同一控制方
芜湖市鸠江建设投资有限公司	同一控制方
南陵县建设投资有限责任公司	同一控制方
无为市城市建设投资有限公司	同一控制方
芜湖市湾沚建设投资有限公司	同一控制方
芜湖市建设投资有限公司	同一控制方
芜湖市民强融资担保（集团）有限公司	同一控制方
芜湖市财政局	受同一最终控制方共同影响
芜湖城市建设集团有限公司	受同一最终控制方共同影响
芜湖临港城镇化建设开发有限公司	受同一最终控制方共同影响
芜湖市旅游投资有限公司	受同一最终控制方共同影响
芜湖高新建设发展有限公司	受同一方共同影响

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

无。

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

无。

(3) 关联租赁情况

无。

(4) 关联担保情况

无。

(5) 关联方资金拆借

无。

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

无。

(7) 其他关联交易

无。

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	芜湖新马投资有限公司	135,928,862.30		142,428,862.30	
应收账款	芜湖经济技术开发区建设投资公司	431,552.50		53,392,140.55	
应收账款	芜湖市财政局	12,379,200.00		12,379,200.00	
应收账款	芜湖市鸠江宜居投资有限公司	113,737,159.72		2,770,953.39	
预付账款	芜湖市镜湖建设投资有限公司	15,997,192.00		12,314,977.00	
其他应收款	芜湖市财政局	513,751,215.00		678,850,578.61	
其他应收款	芜湖市镜湖建设投资有限公司	226,941,400.94		226,941,400.94	
其他应收款	芜湖市三山建设投资有限公司	992,790,761.21		991,727,379.38	
其他应收款	芜湖市民强融资担保（集团）有限公司			65,900.00	
其他应收款	芜湖市繁昌区建设投资有限公司	460,007,269.96		459,357,269.96	
其他应收款	芜湖新马投资有限公司	429,555,563.96		429,555,563.96	
其他应收款	南陵县建设投资有限责任公司	120,000,000.00		120,000,000.00	

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	芜湖市湾沚建设投资有限公司	55,000,000.00		55,000,000.00	
其他应收款	芜湖经济技术开发区建设投资公司	70,410,600.00		70,410,600.00	
其他应收款	芜湖市鸠江宜居投资有限公司	513,751,215.00		513,751,215.00	
其他应收款	芜湖市鸠江建设投资有限公司	413,843,285.06		413,843,285.06	
其他应收款	芜湖高新建设发展有限公司	794,248,607.37		794,248,607.37	

(2) 应付项目

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	芜湖市三山建设投资有限公司	4,354,800.00	4,354,800.00
其他应付款	芜湖城市建设集团有限公司	1,500,000.00	1,546,900.00
其他应付款	芜湖新马投资有限公司	1,532,308,496.77	1,530,549,888.46
其他应付款	无为市城市建设投资有限公司	91,972,513.96	91,972,513.96
其他应付款	南陵县建设投资有限责任公司	227,794,662.57	
其他应付款	芜湖经济技术开发区建设投资公司	113,764,559.02	
其他应付款	芜湖市湾沚建设投资有限公司	21,055,000.00	21,055,000.00

十、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

无。

2、或有事项

(1) 本集团作为担保人

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
芜湖临港城镇化建设开发有限公司	60,000,000.00	2015年10月27日	2027年10月26日	否
芜湖市建设投资有限公司	700,000,000.00	2016年3月3日	2038年3月2日	否
芜湖市旅游投资有限公司	170,600,000.00	2016年12月7日	2031年12月27日	否
芜湖市镜湖建设投资有限公司	600,000,000.00	2020年1月6日	2027年1月5日	否
芜湖滨江文旅投资运营有限公司	34,874,210.00	2023年12月7日	2028年10月12日	否
芜湖滨江文旅投资运营有限公司	1,334,000.00	2024年12月30日	2043年12月21日	否

3、其他

根据企业提供的签订日为 2017 年 1 月 22 日的编号为(2016)芜仲字第 157 号调解书，芜湖市宜居香城湾北标段工程，由芜湖宜居投资(集团)有限公司发包，江苏盐城二建集团有限公司（以下

简称“盐城二建”)中标承建。盐城二建中标该项目之后,将该项目转包给自然人张新民,后因盐城二建未及时偿还工程款 2,300 万元,张新民通过芜湖仲裁委员会向盐城二建和芜湖宜居投资(集团)有限公司提起仲裁。根据仲裁调解书,截至 2016 年 11 月 23 日,芜湖宜居投资(集团)有限公司与盐城二建确认尚未支付的工程款约为 1.5 亿元(最终以审计部门出具的审计报告为准)。仲裁裁决生效后十日内,被申请人盐城二建先向张新民支付工程款人民币 2,300 万元。芜湖宜居投资(集团)有限公司在欠付盐城二建的工程款范围内承担支付责任。

2018 年 7 月 26 日,盐城二建被法院受理了破产申请,盐城二建管理人于 2019 年发函要求芜湖宜居投资(集团)有限公司“不得向任何单位(包括法院)或个人支付,否则管理人将向申请人行使追偿权”。

2024 年 8 月份,案涉项目的宜居香城湾北标段、南标段的工程款造价审价最终完成,经第三方造价审价机构审核的案涉工程的总造价为 1,329,444,642.16 元。截至 2024 年 12 月 31 日,芜湖宜居投资(集团)有限公司已支付盐城二建 1,269,442,785.06 元,还剩余 60,001,857.10 元工程款未支付,但双方同时存在其他债权债务需要结算。

2024 年 11 月 8 日,张新民申请恢复对(2016)芜仲字第 157 号调解书的执行,芜湖宜居投资(集团)有限公司作为被申请人之一,被安徽省芜湖市中级人民法院冻结中国银行芜湖分行 178216470383 账户 61,066,194.94 元,执行案件的案号为(2024)皖 02 执恢 116 号。

2024 年 12 月 16 日,芜湖宜居投资(集团)有限公司通过律师向安徽省芜湖市中级人民法院提交《执行异议申请书》,认为有三笔款项需要在结算中予以抵销:1.借款利息。利息结算后盐城二建尚欠芜湖宜居投资(集团)有限公司借款利息为 15,852,878.78 元;2.维修费用。芜湖宜居投资(集团)有限公司垫付保修期内的维修支出 4,576,191.00 元;3.预扣款。需扣 300 万元尾款用于 S-07#楼、S-08#楼、B-S09#楼消防验收及综合验收。上述三笔款项,在双方债权债务抵销后,芜湖宜居投资(集团)有限公司仅欠付工程款 36,572,787.00 元。

2025 年 1 月 17 日,安徽省芜湖市中级人民法院从芜湖宜居投资(集团)有限公司中国银行芜湖分行 178216470383 账户划走人民币 36,572,787.00 元;2025 年 1 月 20 日,安徽省芜湖市中级人民法院从本集团中国银行芜湖分行 178216470383 账户划走人民币 77,204.00 元(该金额为案件受理费),合计人民币 36,649,991.00 元。

十一、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

截至财务报表批准报出日止,集团无需要披露的重要的非调整事项。

2、利润分配情况

截至财务报表批准报出日止,集团无需要披露的利润分配情况。

3、销售退回

截至财务报表批准报出日止,集团无需要披露的销售退回。

4、其他资产负债表日后事项说明

截至财务报表批准报出日止，公司无需要披露的其他事项。

十二、其他重要事项**1、前期会计差错更正**

无。

2、债务重组

无。

3、资产置换

无。

4、年金计划

无。

5、终止经营

无。

6、分部信息

根据本集团内部组织结构、管理要求及内部报告制度为依据，本集团的经营及策略均以一个整体运行，向主要营运决策者提供的财务资料并无载有经营分部的损益资料。因此，本集团仅有一个经营分部，无需编制分部报告。

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

无。

8、其他

无。

十三、母公司财务报表主要项目注释**1、应收账款****(1) 按账龄披露**

账 龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）		244,375,186.05
1至2年	241,342,000.00	40,136,569.60
2至3年	20,136,569.60	142,622,462.30
3至4年	136,122,462.30	
小计	397,601,031.90	427,134,217.95
减：坏账准备		
合计	397,601,031.90	427,134,217.95

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	397,601,031.90	100.00			397,601,031.90
其中：账龄组合					
关联方组合	136,122,462.30	34.24			136,122,462.30
无风险组合	261,478,569.60	65.76			261,478,569.60
合计	397,601,031.90	100.00			397,601,031.90

续上表

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	427,134,217.95	100.00			427,134,217.95
其中：账龄组合					
关联方组合	142,622,462.30	33.39			142,622,462.30
无风险组合	284,511,755.65	66.61			284,511,755.65
合计	427,134,217.95	100.00			427,134,217.95

①按单项计提坏账准备

无。

② 按组合计提坏账准备

A. 账龄组合

无。

B.其他组合

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
关联方组合	136,122,462.30			142,622,462.30		
无风险组合	261,478,569.60			284,511,755.65		
合计	397,601,031.90			427,134,217.95		

③按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备

无。

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

无。

(4) 报告期实际核销的应收账款情况

无。

(5) 按欠款方归集的期末余额披露的应收账款情况

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额比例 (%)	坏账准备期末余额
芜湖市镜湖城市更新有限公司	240,576,000.00	60.51	
芜湖新马投资有限公司	135,928,862.30	34.19	
芜湖前湾集团有限公司	20,136,569.60	5.06	
芜湖宜旺营销策划有限公司	193,600.00	0.05	
合计	396,835,031.90	99.81	

2、其他应收款

项 目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	34,781,964.29	34,781,964.29
其他应收款	8,603,181,813.88	9,101,024,980.62
合计	8,637,963,778.17	9,135,806,944.91

(1) 应收利息

无。

(2) 应收股利

① 应收股利分类

项 目	期末余额	期初余额
账龄一年以内的应收股利		
其中：芜湖市惠居住房金融有限公司		
账龄一年以上的应收股利	34,781,964.29	34,781,964.29
其中：芜湖市惠居住房金融有限公司	34,781,964.29	34,781,964.29
合计	34,781,964.29	34,781,964.29

② 重要的账龄超过 1 年的应收股利

项 目	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
芜湖市惠居住房金融有限公司	34,781,964.29	2 年以上	公司子公司，为支持子公司发展暂未收回	企业经营状况良好，未发生减值
合计	34,781,964.29			

(3) 其他应收款

①按账龄披露

账 龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	2,750,312,629.57	2,911,773,222.16
1至2年（含2年）	397,817,503.25	930,046,599.35
2至3年（含3年）	276,225,059.38	56,299,516.03
3至4年（含4年）	56,152,235.99	1,139,329,375.04
4至5年（含5年）	1,138,663,100.73	2,522,622,234.34
5年以上	3,984,327,205.00	1,541,156,591.03
小计	8,603,497,733.92	9,101,227,537.95
减：坏账准备	315,920.04	202,557.33
合计	8,603,181,813.88	9,101,024,980.62

②按坏账计提方法分类披露

类 别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	8,603,497,733.92	100.00			8,603,497,733.92
其中：账龄组合	929,689.72	0.01	315,920.04	33.98	613,769.68
关联方组合	8,439,069,268.54	98.09			8,439,069,268.54
无风险组合	163,498,775.66	1.90			163,498,775.66
合计	8,603,497,733.92	100.00	315,920.04		8,603,181,813.88

续上表

类 别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	9,101,227,537.95	100.00	202,557.33		9,101,024,980.62
其中：账龄组合	852,797.85	0.01	202,557.33	23.75	650,240.52
关联方组合	8,857,355,863.40	97.32			8,857,355,863.40
无风险组合	243,018,876.70	2.67			243,018,876.70
合计	9,101,227,537.95	100.00	202,557.33		9,101,024,980.62

A、按单项计提坏账准备

无。

B、按组合计提坏账准备

a. 账龄组合

名 称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	261,737.52	13,086.87	5.00
1-2 年	190,234.53	19,023.45	10.00
2-3 年	134,658.69	26,931.74	20.00
3-4 年	58,564.00	29,282.00	50.00
4-5 年	284,494.98	227,595.98	80.00
5 年以上			
合计	929,689.72	315,920.04	

续上表

名 称	期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	190,234.53	9,511.73	5.00
1-2 年	248,155.53	24,815.55	10.00
2-3 年	129,912.81	25,982.56	20.00
3-4 年	284,494.98	142,247.49	50.00
合计	852,797.85	202,557.33	

b. 其他组合

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
关联方组合	8,439,069,268.54			8,857,355,863.40		
无风险组合	163,498,775.66			243,018,876.70		
合计	8,602,568,044.20			9,100,374,740.10		

C、按预期信用损失一般模型计提坏账准备

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2024 年 1 月 1 日余额	202,557.33			202,557.33

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2024 年 1 月 1 日余额在 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	113,362.71			113,362.71
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2024 年 12 月 31 日余额	315,920.04			315,920.04

④ 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

A、本期计提坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
组合法	202,557.33	113,362.71				315,920.04
合计	202,557.33	113,362.71				315,920.04

B、其中本期坏账准备转回或收回金额重要的

无。

⑤ 本期实际核销的其他应收款情况

无。

⑥ 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
芜湖市财政局	政府单位往来	654,690,578.61	0-5 年	7.61	
芜湖市鸠江宜居投资有限公司	内部往来	513,751,215.00	5 年以上	5.97	
芜湖新马投资有限公司	建投往来	429,555,563.96	4-5 年	4.99	
芜湖市鸠江建设投资有限公司	建投往来	413,843,285.06	5 年以上	4.81	
芜湖市三山建设投资有限公司	建投往来	338,020,000.00	5 年以上	3.93	

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
合计		2,349,860,642.63		27.31	

3、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	3,137,930,964.33	157,000,000.00	1,400,000.00	3,293,530,964.33
对合营企业投资				
对联营企业投资	773,449,299.22	7,929,512.16		781,378,811.38
小计	3,911,380,263.55	164,929,512.16	1,400,000.00	4,074,909,775.71
减:长期股权投资减值准备				
合计	3,911,380,263.55	164,929,512.16	1,400,000.00	4,074,909,775.71

(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	4,065,030,964.33	3,911,380,263.55	157,000,000.00	1,400,000.00	7,929,512.16	
一、子公司	3,293,530,964.33	3,137,930,964.33	157,000,000.00	1,400,000.00		
其中：芜湖市产融投资有限公司	196,000,000.00	151,000,000.00	45,000,000.00			
南陵县宜居投资有限公司	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				
无为市宜居投资有限公司	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				
芜湖市湾沚区宜居投资有限公司	127,600,000.00	127,600,000.00				
芜湖市三山宜居投资有限公司	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				
芜湖市弋江宜居投资有限公司	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				
芜湖金晖健康产业投资有限公司	699,000,000.00	685,000,000.00	14,000,000.00			
芜湖市惠居住房金融有限公司	466,803,345.30	466,803,345.30				
芜湖宜居国际博览中心有限公司	238,070,000.00	238,070,000.00				

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
芜湖宜居文化旅游开发有限公司		1,400,000.00		1,400,000.00		
芜湖宜邻置业发展有限公司	300,000,000.00	250,000,000.00	50,000,000.00			
芜湖宜旺营销策划有限公司	2,077,264.96	77,264.96	2,000,000.00			
芜湖宜正工程咨询有限公司	7,210,989.23	7,210,989.23				
芜湖宜璟置业发展有限公司	29,999,760.00	9,999,760.00	20,000,000.00			
芜湖宜盛置业发展有限公司	1,769,604.84	1,769,604.84				
芜湖宜恒城市开发有限公司	6,000,000.00		6,000,000.00			
芜湖宜居养老服务有限公司	20,000,000.00		20,000,000.00			
二、联营企业	771,500,000.00	773,449,299.22			7,929,512.16	
其中：芜湖市鸠江宜居投资有限公司	70,000,000.00	73,863,219.43			10,989,427.42	
芜湖滨江文旅投资运营有限公司	701,500,000.00	699,586,079.79			-3,059,915.26	

续上表

被投资单位	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		
合计					4,074,909,775.71	
一、子公司					3,293,530,964.33	
其中：芜湖市产融投资有限公司					196,000,000.00	
南陵县宜居投资有限公司					100,000,000.00	
芜湖市镜湖宜居投资有限公司					170,000,000.00	
无为市宜居投资有限公司					200,000,000.00	
芜湖经开区宜居投资有限公司					300,000,000.00	
芜湖市湾沚区宜居投资有限公司					127,600,000.00	
芜湖市三山宜居投资有限公司					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	
芜湖市弋江宜居投资有限公司					150,000,000.00	
繁昌县宜居投资有限公司					109,000,000.00	
芜湖金晖健康产业投资有限公司					699,000,000.00	
芜湖市惠居住房金融有限公司					466,803,345.30	

被投资单位	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		
芜湖宜居国际博览中心有限公司					238,070,000.00	
芜湖宜居文化旅游开发有限公司					-	
芜湖宜邻置业发展有限公司					300,000,000.00	
芜湖宜旺营销策划有限公司					2,077,264.96	
芜湖宜正工程咨询有限公司					7,210,989.23	
芜湖宜璟置业发展有限公司					29,999,760.00	
芜湖宜盛置业发展有限公司					1,769,604.84	
芜湖宜恒城市开发有限公司					6,000,000.00	
芜湖宜居养老服务有限公司					20,000,000.00	
二、联营企业					781,378,811.38	
其中：芜湖市鸠江宜居投资有限公司					84,852,646.85	
芜湖滨江文旅投资运营有限公司					696,526,164.53	

4、营业收入和营业成本

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	375,175,071.56	388,899,092.76	340,722,923.43	292,949,538.83
其中：商品房销售收入	321,447,564.76	314,996,320.86	268,263,564.74	212,363,622.53
租金收入	53,727,506.80	73,902,771.90	65,395,938.97	77,477,106.10
其他			7,063,419.72	3,108,810.20
2. 其他业务小计	3,000,000.00	162,300.30		
其中：担保费收入	3,000,000.00			
其他		162,300.30		
合计	378,175,071.56	389,061,393.06	340,722,923.43	292,949,538.83

5、投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	7,929,512.16	-1,197,544.10
处置长期股权投资产生的投资收益	7,879.14	
合计	7,937,391.30	-1,197,544.10

6、现金流量表补充资料

项 目	本期金额	上期金额
-----	------	------

项 目	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	200,396,260.21	201,530,556.81
加：资产减值准备		
信用资产减值损失	113,362.71	111,043.49
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	63,035,003.11	60,761,946.04
使用权资产折旧		
无形资产摊销	166,699.68	184,755.23
长期待摊费用摊销	1,067,840.00	-3,203,520.00
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）		4,603.95
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
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）	-7,937,391.30	1,197,544.10
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）	-166,810,712.90	-45,794,448.81
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	492,179,394.77	-660,993,201.65
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	890,420,131.61	1,312,238,540.04
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,472,630,587.89	866,037,819.20
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	1,826,193,506.57	3,242,902,015.48
减：现金的期初余额	3,242,902,015.48	3,672,398,245.16
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	-1,416,708,508.91	-429,496,229.68

十四、财务报表的批准

本年度财务报表经本集团董事会批准。

法定代表人：



日期：2025 年 3 月 31 日

主管会计工作负责人：

日期：2025 年 3 月 31 日

公司名称：芜湖宜居投资（集团）有限公司



会计机构负责人：



日期：2025 年 3 月 31 日



营业执照

(副本)(4-1)

统一社会信用代码

911101050805090096



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

名称 利安达会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 黄锦辉

出资额 2371 万元

成立日期 2013 年 10 月 22 日

主要经营场所 北京市朝阳区慈云寺北里 210 号楼 1101 室

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。
(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。)

登记机关



2025 年 03 月 17 日

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网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

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



会计师事务所 执业证



名称：利安达会计师事务所(特殊普通合伙)
 首席合伙人：黄锦辉
 主任会计师：
 经营场所：北京市朝阳区慈云寺北里210号楼1101室

组织形式：特殊普通合伙
 执业证书编号：11000154
 批准执业文号：京财会许可[2013]0061号
 批准执业日期：2013年10月11日

证书序号：0000109

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》。



发证机关

二〇一八年十月十日

中华人民共和国财政部制

+ 新增 Q 搜索

从事证券服务业务备案

事务所执业证书编号：

备案日期： 2020-09-01 至 2025-12-31

事务所名称：

行政区划： 北京市

备案状态： 已发布

搜索

展示列

全屏查看

隐藏查询条件

每页显示 20

条 共 1 条

<input type="checkbox"/>	操作	行政区划	事务所名称	备案状态	是否本系统填报
<input type="checkbox"/>		北京市	利安达会计师事务所（特殊普通合伙）	已发布	是





姓名 Full name 江峰
 性别 Sex 男
 出生日期 Date of birth 1987-09-08
 工作单位 Working unit 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)安徽分所
 身份证号码 Identity card No. 341021198709082275



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号: 110101504625
 No. of Certificate

批准注册协会: 安徽省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2013-12-11
 Date of Issuance 年 /y 月 /m 日 /d



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



6

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



7



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to

12

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d

13



姓名 许玲玲
性别 女
出生日期 1989-05-18
工作单位 安达会计师事务所(特殊普通合伙)安徽分所
身份证号码 340123198905183329
Identity card No.



许玲玲 110001540615

年度检验登记 Annual Renewal Registration

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

证书编号: 110001540615
No. of Certificate

批准注册协会: 安徽省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2022-01-11
Date of Issuance 年 /y 月 /m 日 /d

年 /y 月 /m 日 /d