

目 录

一、审计报告..... 第 1—6 页

二、财务报表..... 第 7—14 页

 （一）合并资产负债表..... 第 7 页

 （二）母公司资产负债表..... 第 8 页

 （三）合并利润表..... 第 9 页

 （四）母公司利润表.....第 10 页

 （五）合并现金流量表.....第 11 页

 （六）母公司现金流量表.....第 12 页

 （七）合并所有者权益变动表.....第 13 页

 （八）母公司所有者权益变动表.....第 14 页

三、财务报表附注..... 第 15—101 页



审计报告

天健审〔2025〕1127号

宁波联合集团股份有限公司全体股东:

一、审计意见

我们审计了宁波联合集团股份有限公司(以下简称宁波联合公司)财务报表,包括2024年12月31日的合并及母公司资产负债表,2024年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表,以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了宁波联合公司2024年12月31日的合并及母公司财务状况,以及2024年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断,认为对本期财务报表审计最为重要的事



项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

（一）存货可变现净值

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三（十三）及五（一）7。

截至 2024 年 12 月 31 日，宁波联合公司存货项目账面余额为人民币 1,196,104,753.81 元，跌价准备为人民币 13,241,574.14 元，账面价值为人民币 1,182,863,179.67 元。

存货采用成本与可变现净值孰低计量。宁波联合公司管理层（以下简称管理层）按照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可变现净值。由于存货金额重大，且确定存货可变现净值涉及重大管理层判断，我们将存货可变现净值确定为关键审计事项。

2. 审计应对

针对存货可变现净值，我们实施的审计程序主要包括：

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

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

（3）选取项目评价存货估计售价的合理性，复核估计售价是否与销售合同价格、市场销售价格、历史数据等一致；

（4）结合取得的监理报告对主要存货项目进行实地观察和监盘，检查并复核项目实际发生的开发成本，评价管理层对存货项目开发至完工时将要发生的成本、销售费用和相关税费估计的合理性；

（5）测试管理层对存货可变现净值的计算是否准确；

（6）检查与存货可变现净值相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

（二）房地产销售收入确认

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三（二十七）及五（二）1。



2024 年度，宁波联合公司营业收入金额为人民币 1,786,858,809.72 元，其中房地产业务的营业收入为人民币 399,703,859.92 元。

由于宁波联合公司的房地产销售利润是营业利润的重要来源之一，且房地产销售收入是宁波联合公司关键业绩指标之一，可能存在管理层通过不恰当的收入确认以达到特定目标或预期的固有风险。因此，我们将房产收入确认确定为关键审计事项。

2. 审计应对

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

（2）获取房产项目竣工验收相关资料，核实是否已经达到合同约定的交付条件；

（3）检查《商品房买卖合同》，了解主要合同条款或条件，评价收入确认方法是否适当；

（4）选取项目检查《商品房买卖合同》，并核对购房人姓名、房号、面积、金额和交付时间等内容，以核实房产是否已签订了经政府备案的《商品房买卖合同》；

（5）选取项目检查房地产销售收入的收款情况和收款凭证，并与销售台账和购房合同进行核对，以核实房款是否已经收讫；

（6）选取项目检查经客户签字确认的交房流转单，并与物业维修基金的缴纳情况进行核对，以核实交房手续的真实性；

（7）针对视同交房方式，咨询法律专家的专业意见，并检查宁波联合公司向购房人寄发交房通知单，以及交房通知单的邮寄记录和签收情况，选取部分邮寄信息与购房合同中的购房人姓名、电话和地址进行了核对，以核实公司的邮寄是否按照合同约定真实寄送。

四、其他信息

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



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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

宁波联合公司治理层（以下简称治理层）负责监督宁波联合公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见



的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

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



沟通该事项。



中国注册会计师：伍贤春
（项目合伙人）
春伍
印贤

中国注册会计师：沈强生
生沈
印强

二〇二五年四月十一日



合并资产负债表

2024年12月31日

会合01表

单位：人民币元

编制单位：宁波联合集团股份有限公司

资产	注释	期末数	上年年末数	负债和所有者权益 (或股东权益)	注释 号	期末数	上年年末数
流动资产：				流动负债：			
货币资金		965,534,569.49	1,300,122,747.75	短期借款	21	149,190,833.35	150,000,000.00
结算备付金				向中央银行借款			
拆出资金				拆入资金			
交易性金融资产	20	31,830,850.00	70,348,371.35	交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据	3		206,892.25	应付票据	22	67,509,591.19	70,410,877.22
应收账款	4	538,914,865.95	103,532,302.56	应付账款	23	384,527,258.52	375,304,787.17
应收款项融资				预收款项	24	7,506,820.06	8,696,438.53
预付款项	5	80,020,168.85	49,862,622.13	合同负债	25	106,208,100.95	175,262,150.02
应收保费				卖出回购金融资产款			
应收分保账款				吸收存款及同业存放			
应收分保合同准备金				代理买卖证券款			
其他应收款	6	52,885,463.28	303,294,906.09	代理承销证券款			
买入返售金融资产				应付职工薪酬	26	36,529,462.06	40,800,280.91
存货	7	1,182,863,179.67	1,424,083,907.69	应交税费	27	62,204,971.03	87,032,905.61
其中：数据资源				其他应付款	28	261,132,409.67	402,706,436.10
合同资产	8		189,989,175.69	应付手续费及佣金			
持有待售资产				应付分保账款			
一年内到期的非流动资产				持有待售负债			
其他流动资产	9	63,781,916.24	72,306,649.33	一年内到期的非流动负债	29	281,578,526.29	187,591,182.40
流动资产合计		2,915,831,013.48	3,513,747,574.84	其他流动负债			
				流动负债合计		1,356,387,973.12	1,497,805,057.96
非流动资产：				非流动负债：			
发放贷款和垫款				保险合同准备金			
债权投资				长期借款	30		282,858,110.95
其他债权投资				应付债券			
长期应收款	10	256,879,492.21		其中：优先股			
长期股权投资	11	301,458,869.71	225,219,253.84	永续债			
其他权益工具投资				租赁负债			
其他非流动金融资产	12	10,607,872.02	10,338,364.32	长期应付款	31	58,310,000.00	
投资性房地产	13	1,355,854,745.54	1,431,285,371.14	长期应付职工薪酬			
固定资产	14	299,306,237.65	311,260,524.86	预计负债	32	6,864,754.59	7,614,781.28
在建工程	15	1,769,164.81	2,215,879.13	递延收益	18	81,083,203.56	81,198,866.71
生产性生物资产				递延所得税负债			
油气资产				其他非流动负债			
使用权资产				非流动负债合计		146,257,958.15	371,671,758.94
无形资产	16	9,802,585.51	10,224,613.33	负债合计		1,502,645,931.27	1,869,476,816.90
其中：数据资源				所有者权益(或股东权益)：			
开发支出				实收资本(或股本)	33	310,880,000.00	310,880,000.00
其中：数据资源				其他权益工具			
商誉				其中：优先股			
长期待摊费用	17	27,374,729.47	26,905,735.19	永续债			
递延所得税资产	18	35,176,469.23	17,637,750.11	资本公积	34	143,570,630.58	143,567,263.83
其他非流动资产	19	9,115.81	3,213.52	减：库存股	35	910,736.90	913,143.51
非流动资产合计		2,298,239,281.96	2,035,090,705.44	其他综合收益	36		
资产总计		5,214,070,295.44	5,548,838,280.28	专项储备	37	403,224,466.90	386,306,007.33
				盈余公积			
				一般风险准备			
				未分配利润	38	2,508,285,010.21	2,481,334,190.95
				归属于母公司所有者权益合计		3,366,870,844.59	3,323,000,605.62
				少数股东权益		344,553,519.58	356,360,857.76
				所有者权益合计		3,711,424,364.17	3,679,361,463.38
				负债和所有者权益总计		5,214,070,295.44	5,548,838,280.28

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



母 公 司 资 产 负 债 表

2024年12月31日

会企01表

单位:人民币元

编制单位:宁波联合集团股份有限公司

资产	注释号	期末数	上年年末数	负债和所有者权益	注释号	期末数	上年年末数
流动资产:				流动负债:			
货币资金		524,116,646.61	711,621,424.79	短期借款			
交易性金融资产		31,830,850.00	70,348,371.35	交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据			206,892.25	应付票据			
应收账款	1	1,126,423.96	1,482,709.23	应付账款		1,831,903.28	654,020.29
应收款项融资				预收款项		978,091.99	848,273.34
预付款项		280,955.68	1,095,066.02	合同负债		29,094,715.76	29,159,334.84
其他应收款	2	1,283,539,087.58	943,795,660.88	应付职工薪酬		12,065,003.30	12,592,179.57
存货		399,793.64	977,772.52	应交税费		7,671,061.49	5,238,864.33
其中:数据资源				其他应付款		5,205,104.98	4,690,657.53
合同资产				持有待售负债			
持有待售资产				一年内到期的非流动负债			
一年内到期的非流动资产				其他流动负债			
其他流动资产				流动负债合计		56,845,880.80	53,183,329.90
流动资产合计		1,841,293,757.47	1,729,527,897.04	非流动负债:			
非流动资产:				长期借款			
债权投资				应付债券			
其他债权投资				其中:优先股			
长期应收款				永续债			
长期股权投资	3	852,014,922.03	839,679,466.24	租赁负债			
其他权益工具投资				长期应付款			
其他非流动金融资产		1,400,000.00	1,400,000.00	长期应付职工薪酬			
投资性房地产		22,527,193.45	21,686,326.05	预计负债			
固定资产		18,482,557.93	20,644,249.01	递延收益			
在建工程				递延所得税负债			
生产性生物资产				其他非流动负债			
油气资产				非流动负债合计			
使用权资产				负债合计		56,845,880.80	53,183,329.90
无形资产		1,703,119.77	1,783,723.29	所有者权益(或股东权益):			
其中:数据资源				实收资本(或股本)		310,880,000.00	310,880,000.00
开发支出				其他权益工具			
其中:数据资源				其中:优先股			
商誉				永续债			
长期待摊费用		1,602,289.74	922,182.59	资本公积		430,228,085.49	430,228,085.49
递延所得税资产		14,762,067.98	2,619,811.51	减:库存股			19,293.98
其他非流动资产				其他综合收益			
非流动资产合计		912,492,150.90	888,735,758.69	专项储备			
资产总计		2,753,785,908.37	2,618,263,655.73	盈余公积		403,224,466.90	386,306,007.33
				未分配利润		1,552,607,475.18	1,437,646,939.03
				所有者权益合计		2,696,940,027.57	2,565,080,325.83
				负债和所有者权益总计		2,753,785,908.37	2,618,263,655.73

法定代表人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:



合并利润表

2024年度

会合02表

单位：人民币元

编制单位：宁波联合集团股份有限公司

项 目	注释 号	本期数	上年同期数
一、营业总收入		1,786,858,809.72	1,763,108,886.99
其中：营业收入	1	1,786,858,809.72	1,763,108,886.99
利息收入			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,786,516,458.06	1,683,437,732.40
其中：营业成本	1	1,603,769,326.31	1,506,204,395.63
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	2	20,604,116.46	12,226,453.38
销售费用	3	21,571,162.75	19,878,050.68
管理费用	4	94,697,908.95	99,884,682.86
研发费用			
财务费用	5	45,873,943.59	45,244,149.85
其中：利息费用		53,635,128.29	55,449,320.18
利息收入		7,667,048.05	9,427,251.27
加：其他收益	6	7,334,910.25	12,296,337.46
投资收益（损失以“-”号填列）	7	100,379,021.61	34,096,762.67
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		85,910,017.43	22,156,101.79
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	8	339,707.70	-19,667,373.83
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	9	-23,036,644.98	-725,570.62
信用减值损失（损失以“-”号填列）	10	-14,380,608.89	-7,458,761.14
资产减值损失（损失以“-”号填列）	11	2,760,243.75	1,448,608.25
资产处置收益（损失以“-”号填列）		73,738,981.10	99,661,157.38
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	12	2,457,235.86	9,002,830.40
加：营业外收入	13	131,392.85	102,958.26
减：营业外支出		76,064,824.11	108,561,029.52
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	14	5,476,940.03	24,363,544.47
减：所得税费用		70,587,884.08	84,197,485.05
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		70,587,884.08	84,197,485.05
（一）按经营持续性分类：			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类：			
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		81,174,878.83	106,198,898.41
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	15	-10,586,994.75	-22,001,413.36
六、其他综合收益的税后净额		-2,406.61	16,135.86
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-2,406.61	16,135.86
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他		-2,406.61	16,135.86
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-19,293.98	3,228.17
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		16,887.37	12,907.69
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		70,585,477.47	84,213,620.91
归属于母公司所有者的综合收益总额		81,172,472.22	106,215,034.27
归属于少数股东的综合收益总额		-10,586,994.75	-22,001,413.36
八、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.26	0.34
（二）稀释每股收益		0.26	0.34

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



母公司利润表

2024年度

会企02表

单位：人民币元

编制单位：宁波联合集团股份有限公司

项 目	注释号	本期数	上年同期数
一、营业收入	1	32,356,159.73	32,453,852.97
减：营业成本	1	20,160,929.41	18,641,437.55
税金及附加		3,417,797.18	2,753,698.50
销售费用		594,579.07	627,035.09
管理费用		32,429,414.83	32,432,207.08
研发费用			
财务费用		-1,040,860.02	-1,388,786.48
其中：利息费用			23,045.85
利息收入		1,099,402.42	1,468,478.57
加：其他收益		230,753.97	622,449.73
投资收益（损失以“-”号填列）	2	197,659,520.50	274,980,037.20
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		12,451,732.27	17,957,787.17
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）		70,200.00	-19,871,743.85
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-17,862,481.13	-5,465,758.82
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-96,982.50	
资产处置收益（损失以“-”号填列）		131,434.54	97,068.15
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		156,926,744.64	229,750,313.64
加：营业外收入		130,003.32	3,073,857.60
减：营业外支出		14,408.71	40,032.42
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		157,042,339.25	232,784,138.82
减：所得税费用		-12,142,256.47	-9,067,807.66
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		169,184,595.72	241,851,946.48
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		169,184,595.72	241,851,946.48
（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		-19,293.98	3,228.17
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-19,293.98	3,228.17
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		-19,293.98	3,228.17
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		169,165,301.74	241,855,174.65
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



合并现金流量表

2024年度

会合03表

单位：人民币元

编制单位：宁波联合集团股份有限公司

项 目	注释号	本期数	上年同期数
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,637,938,569.54	1,747,608,648.67
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额		118,843,949.46	253,390,748.04
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	2(1)	1,377,057,396.63	1,166,793,770.50
经营活动现金流入小计		3,133,839,915.63	3,167,793,167.21
购买商品、接受劳务支付的现金		1,581,857,568.43	1,289,479,659.22
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		108,567,836.90	121,256,696.61
支付的各项税费		124,181,082.52	517,361,821.94
支付其他与经营活动有关的现金	2(2)	1,361,205,398.35	1,151,918,506.34
经营活动现金流出小计		3,175,811,886.20	3,080,016,684.11
经营活动产生的现金流量净额		-41,971,970.57	87,776,483.10
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		44,622,782.34	265,098.51
取得投资收益收到的现金		4,545,421.42	35,159,281.93
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		3,108,292.01	10,286,602.41
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			100,000.00
收到其他与投资活动有关的现金	2(3)	7,500,000.00	32,500,000.00
投资活动现金流入小计		59,776,495.77	78,310,982.85
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		35,149,036.43	29,171,136.99
投资支付的现金		8,450.00	234,004.90
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	2(4)	480,041.45	
投资活动现金流出小计		35,637,527.88	29,405,141.89
投资活动产生的现金流量净额		24,138,967.89	48,905,840.96
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金	2(5)	319,603,620.00	594,996,623.39
收到其他与筹资活动有关的现金		58,310,000.00	122,500,000.00
筹资活动现金流入小计		377,913,620.00	717,496,623.39
偿还债务支付的现金		508,162,671.18	729,036,863.82
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		70,271,670.69	85,935,924.25
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		900,000.00	1,800,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	2(6)	109,415,436.05	104,573,510.75
筹资活动现金流出小计		687,849,777.92	919,546,298.82
筹资活动产生的现金流量净额		-309,936,157.92	-202,049,675.43
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		859,304.57	997,104.78
五、现金及现金等价物净增加额		-326,909,856.03	-64,370,246.59
加：期初现金及现金等价物余额		1,253,913,094.56	1,318,283,341.15
六、期末现金及现金等价物余额		927,003,238.53	1,253,913,094.56

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



母公司现金流量表

2024年度

会企03表

编制单位：宁波联合集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	本期数	上年同期数
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	22,681,877.64	23,762,509.50
收到的税费返还	78,178.46	9,750.00
收到其他与经营活动有关的现金	15,992,112.99	17,729,793.44
经营活动现金流入小计	38,752,169.09	41,502,052.94
购买商品、接受劳务支付的现金	10,406,003.24	9,825,921.14
支付给职工以及为职工支付的现金	31,159,081.13	31,713,797.96
支付的各项税费	8,886,629.93	6,842,265.76
支付其他与经营活动有关的现金	8,743,502.67	11,327,969.54
经营活动现金流出小计	59,195,216.97	59,709,954.40
经营活动产生的现金流量净额	-20,443,047.88	-18,207,901.46
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	44,622,782.34	265,098.51
取得投资收益收到的现金	107,011,660.42	229,094,147.95
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	139,900.00	100,528.15
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	727,015,222.57	1,232,236,325.82
投资活动现金流入小计	878,789,565.33	1,461,696,100.43
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,260,243.93	2,964,519.84
投资支付的现金	8,450.00	234,004.90
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	1,006,250,551.46	1,281,432,833.33
投资活动现金流出小计	1,008,519,245.39	1,284,631,358.07
投资活动产生的现金流量净额	-129,729,680.06	177,064,742.36
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		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	37,305,600.00	37,279,161.67
支付其他与筹资活动有关的现金	26,450.24	26,438.33
筹资活动现金流出小计	37,332,050.24	37,305,600.00
筹资活动产生的现金流量净额	-37,332,050.24	-37,305,600.00
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	-187,504,778.18	121,551,240.90
加：期初现金及现金等价物余额	711,621,424.79	590,070,183.89
六、期末现金及现金等价物余额	524,116,646.61	711,621,424.79

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

第 12 页 共 101 页



合并所有者权益变动表

2024年度

会合04表

单位：人民币元

编制单位：重庆联合农村商业银行股份有限公司

项 目	本期数										上年同期数											
	归属于母公司所有者权益										归属于母公司所有者权益											
	实收资本 (或股本)	其他权益工具 优先股 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	一般风 险准备	未分配利润	少数股东 权益	所有者权益合计	实收资本 (或股本)	其他权益工具 优先股 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	一般风 险准备	未分配利润	少数股东 权益	所有者权益合计
一、上年年末余额	310,880,000.00		143,567,263.83		913,143.51		386,306,007.33		2,481,334,190.95	356,360,857.76	3,679,361,463.38	310,880,000.00		143,567,263.83		897,007.65		362,120,812.68		2,436,626,087.19	380,162,271.12	3,634,253,442.47
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	310,880,000.00		143,567,263.83		913,143.51		386,306,007.33		2,481,334,190.95	356,360,857.76	3,679,361,463.38	310,880,000.00		143,567,263.83		897,007.65		362,120,812.68		2,436,626,087.19	380,162,271.12	3,634,253,442.47
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			3,366.75		-2,406.61		16,918,459.57		26,950,819.26	-11,807,338.18	32,062,900.79					16,135.86		24,185,194.65		44,706,103.76	-23,801,413.36	45,108,020.91
（一）综合收益总额					-2,406.61				81,174,878.88	-10,586,994.75	70,585,477.47					16,135.86				106,198,898.41	-22,001,413.36	84,213,620.91
（二）所有者投入和减少资本										-495,000.00	-495,000.00											
1. 所有者投入的普通股										-495,000.00	-495,000.00											
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							16,918,459.57		-54,224,059.57	-725,343.43	-38,030,943.43							24,185,194.65		-61,490,794.65	-1,800,000.00	-39,105,600.00
（三）利润分配							16,918,459.57		-16,918,459.57									24,185,194.65		-24,185,194.65		
1. 提取盈余公积																						
2. 提取一般风险准备																						
3. 对所有者（或股东）的分配									-37,305,600.00	-900,000.00	-38,205,600.00									-37,305,600.00	-1,800,000.00	-39,105,600.00
4. 其他										174,656.57	174,656.57											
（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						3,328,534.71					3,328,534.71						3,334,306.26					3,334,306.26
2. 本期使用						-3,328,534.71					-3,328,534.71						-3,334,306.26					-3,334,306.26
（六）其他			3,366.75								3,366.75											
四、本期末余额	310,880,000.00		143,570,630.58		910,736.90		403,224,466.90		2,508,285,010.21	344,553,519.58	3,711,434,364.17	310,880,000.00		143,567,263.83		913,143.51		386,306,007.33		2,481,334,190.95	356,360,857.76	3,679,361,463.38

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



母公司所有者权益变动表

2024年度

会企04表

单位：人民币元

编制单位：宁波银行股份有限公司

本期数												上年同期数											
项 目	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减： 库存股	其他综 合收益	专项 储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减： 库存股	其他综 合收益	专项 储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	
		优先股	永续 债	其 他									优先股	永续 债	其 他								
一、上年年末余额	310,880,000.00				430,228,085.49		19,293.98		386,306,007.33	1,437,646,939.03	2,565,080,325.83	310,880,000.00				430,228,085.49		16,065.81		362,120,812.68	1,257,285,787.20	2,360,530,751.18	
加：会计政策变更																							
前期差错更正																							
其他																							
二、本年初余额	310,880,000.00				430,228,085.49		19,293.98		386,306,007.33	1,437,646,939.03	2,565,080,325.83	310,880,000.00				430,228,085.49		16,065.81		362,120,812.68	1,257,285,787.20	2,360,530,751.18	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-19,293.98		16,918,459.57	114,960,536.15	131,859,701.74							3,228.17		24,185,194.65	180,361,151.83	204,549,574.65	
（一）综合收益总额							-19,293.98			169,184,595.72	169,165,301.74							3,228.17			241,851,946.48	241,855,174.65	
（二）所有者投入和减少资本																							
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																							
（三）利润分配									16,918,459.57	-54,224,059.57	-37,305,600.00									24,185,194.65	-61,490,794.65	-37,305,600.00	
1. 提取盈余公积									16,918,459.57	-16,918,459.57										24,185,194.65	-24,185,194.65		
2. 对所有者（或股东）的分配										-37,305,600.00	-37,305,600.00										-37,305,600.00	-37,305,600.00	
3. 其他																							
（四）所有者权益内部结转																							
1. 资本公积转增资本（或股本）																							
2. 盈余公积转增资本（或股本）																							
3. 盈余公积弥补亏损																							
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																							
5. 其他综合收益结转留存收益																							
6. 其他																							
（五）专项储备																							
1. 本期提取																							
2. 本期使用																							
（六）其他																							
四、本期末余额	310,880,000.00				430,228,085.49				403,224,466.90	1,552,607,475.18	2,696,940,027.57	310,880,000.00				430,228,085.49		19,293.98		386,306,007.33	1,437,646,939.03	2,565,080,325.83	

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



宁波联合集团股份有限公司

财务报表附注

2024 年度

金额单位：人民币元

一、公司基本情况

宁波联合集团股份有限公司(以下简称公司或本公司)系经宁波市体制改革委员会批准,以定向募集方式设立,于 1994 年 3 月 31 日在宁波市工商行政管理局登记注册,总部位于浙江省宁波市。公司现持有统一社会信用代码为 9133020025410108X4 的营业执照,注册资本 310,880,000.00 元,股份总数 310,880,000 股(每股面值 1 元),均系无限售条件流通股。公司股票已于 1997 年 4 月 10 日在上海证券交易所挂牌交易。

本公司属综合行业。公司主要经营活动为房地产业务、电力和热力的生产供应业务和国内外商品贸易等业务。

本财务报表业经公司 2025 年 4 月 11 日第十届第十二次董事会批准对外报出。

二、财务报表的编制基础

(一) 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

(二) 持续经营能力评价

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

三、重要会计政策及会计估计

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

(一) 遵循企业会计准则的声明

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

(二) 会计期间



会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（三）营业周期

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

（四）记账本位币

公司除全资子公司中佳国际发展有限公司外采用人民币为记账本位币；中佳国际发展有限公司注册地在香港，且其业务收支以港币为主，因此以港币为记账本位币。

（五）重要性标准确定方法和选择依据

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

涉及重要性标准判断的披露事项	该事项在本财务报表附注中的披露位置	重要性标准确定方法和选择依据
账龄 1 年以上重要的预付款项	五（一）5	公司将单一预付款项期末余额超过合并资产总额 0.3%的预付款项认定为重要的预付款项。
重要的在建工程项目	五（一）15	公司将单一项目期末账面余额超过合并资产总额 0.3%的项目认定为重要的在建工程项目。
重要的投资活动现金流量	五（三）1	公司将单一项目本期发生额超过合并资产总额 5%的现金流量认定为重要的投资活动现金流量。
重要的子公司、非全资子公司	六（一）、（三）	公司将单一公司期末资产总额超过合并总资产 15%或本期收入总额超过合并收入总额 15%或本期利润总额超过合并利润总额 15%的子公司确定为重要子公司、重要非全资子公司。
重要的合营企业、联营企业	六（四）1	公司将单一企业本期的利润贡献超过合并归属于母公司净利润 15%的合营企业、联营企业认定为重要合营企业、联营企业。
重要的承诺事项	十一（一）	公司将期末存在的单项承诺单项所涉金额超过合并资产总额 0.5%的承诺事项认定为重要承诺事项。



重要的或有事项	十一（二）	公司将期末存在的单项或有事项所涉金额超过合并资产总额 0.5%或所涉金额无法可靠预计的或有事项认定为重要承诺事项。
重要的资产负债表日后事项	十二	公司将单一事项对财务状况的影响超过资产负债表日合并资产总额 0.5%或对经营成果的影响超过该期合并利润总额 5%的资产负债表日后事项认定为重要资产负债表日后事项。

（六）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

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

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

（七）控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

1. 控制的判断

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

2. 合并财务报表的编制方法

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

（八）合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排分为共同经营和合营企业。

2. 当公司为共同经营的合营方时，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：



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

(九) 现金及现金等价物的确定标准

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

(十) 外币业务和外币报表折算

1. 外币业务折算

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

2. 外币财务报表折算

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

(十一) 金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

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

金融负债在初始确认时划分为以下四类：(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；(2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债；(3) 不属于上述(1)或(2)的财务担保合同，以及不属于上述(1)并以低于市场利率贷款的贷款承诺；(4) 以摊余成本计量的金融负债。



2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

(1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

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

(2) 金融资产的后续计量方法

1) 以摊余成本计量的金融资产

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

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

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

3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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

4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

(3) 金融负债的后续计量方法

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债以公允价值进行后续计量。因公司自身信用风险变动引起的指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。此类金融



负债产生的其他利得或损失（包括利息费用、除因公司自身信用风险变动引起的公允价值变动）计入当期损益，除非该金融负债属于套期关系的一部分。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债

按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

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

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

4) 以摊余成本计量的金融负债

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

(4) 金融资产和金融负债的终止确认

1) 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

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

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

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 所转移金融资产在终止确认日的账面价值；(2) 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入



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

4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

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

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

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

5. 金融工具减值

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

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

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产,公司在资产负债表日仅将自初始确认后



整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

对于由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成，且不含重大融资成分或者公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收款项及合同资产，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

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

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

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

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

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

6. 金融资产和金融负债的抵销

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

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

(十二) 应收款项和合同资产预期信用损失的确认标准和计提方法

1. 按信用风险特征组合计提预期信用损失的应收款项和合同资产

组合类别	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收银行承兑汇票	票据类型	参考历史信用损失经验，结合当



应收商业承兑汇票		前状况以及对未来经济状况的预测,通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率,计算预期信用损失
应收账款——政府待结算房款组合	款项性质	参考历史信用损失经验,结合当前状况以及对未来经济状况的预测,通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率,计算预期信用损失
应收账款——账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验,结合当前状况以及对未来经济状况的预测,编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表,计算预期信用损失
其他应收款——应收政府款项组合	款项性质	参考历史信用损失经验,结合当前状况以及对未来经济状况的预测,通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率,计算预期信用损失
其他应收款——应收合并范围内关联方组合		
其他应收款——应收押金保证金组合		
其他应收款——应收备用金组合		
其他应收款——对从事房地产开发业务的联营、合营企业按持有项目公司股权比例提供除注册资本外的项目开发款组合		
其他应收款——应收其他组合		
合同资产——逾期天数组合	逾期天数	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,编制合同资产逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表,计算预期信用损失
长期应收款——对从事房地产开发业务的联营、合营企业按持有项目公司股权比例提供除注册资本外的项目开发款组合	款项性质	参考历史信用损失经验,结合当前状况以及对未来经济状况的预测,通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率,计算预期信用损失

2. 账龄组合的账龄与预期信用损失率对照表

账 龄	应收账款 预期信用损失率 (%)	应收商业承兑汇票 预期信用损失率 (%)
1 年以内 (含, 下同)	5	5
1-2 年	30	30
2-3 年	50	50



3 年以上	100	100
-------	-----	-----

应收账款、其他应收款的账龄自初始确认日起算。

3. 合同资产的逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表

逾期天数	预期信用损失率(%)
1 年以内（含，下同）	5
1-2 年	30
2-3 年	50
3 年以上	100

4. 按单项计提预期信用损失的应收款项和合同资产的认定标准

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

（十三）存货

1. 存货的分类

存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等，在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品、周转房、库存材料、库存设备和低值易耗品等，以及在开发过程中的开发成本。

2. 发出存货的计价方法

（1）发出材料、设备采用月末一次加权平均法。

（2）项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

（3）发出开发产品按建筑面积平均法核算。

（4）意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。

（5）如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的实际开发成本分配计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

3. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

4. 低值易耗品和包装物的摊销方法



(1) 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

(2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

5. 存货跌价准备

存货跌价准备的确认标准和计提方法

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。

(十四) 长期股权投资

1. 共同控制、重大影响的判断

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

2. 投资成本的确定

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

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



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

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

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

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

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

3. 后续计量及损益确认方法

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

4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

(1) 是否属于“一揽子交易”的判断原则

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

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



(2) 不属于“一揽子交易”的会计处理

1) 个别财务报表

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

2) 合并财务报表

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

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

(3) 属于“一揽子交易”的会计处理

1) 个别财务报表

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

2) 合并财务报表

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

(十五) 投资性房地产

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

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

(十六) 固定资产



1. 固定资产确认条件

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

2. 各类固定资产的折旧方法

类 别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	20-45	0-5	2.11-5.00
电子设备	年限平均法	3-12	0-5	7.92-33.33
机器设备	年限平均法	5-12	0-5	7.92-20.00
运输工具	年限平均法	4-10	0-5	9.50-25.00
其他设备	年限平均法	2-10	0-5	9.50-50.00

(十七) 在建工程

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

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

类 别	在建工程结转为固定资产的标准和时点
机器设备	安装调试后达到设计要求或合同规定的标准
房屋及建筑物	竣工验收后达到设计要求或合同规定的标准

(十八) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

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

2. 借款费用资本化期间

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

(2) 若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连



续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

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

3. 借款费用资本化率以及资本化金额

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

(十九) 无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、管理软件等，按成本进行初始计量。

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

项 目	使用寿命及其确定依据	摊销方法
土地使用权	35-50 年，法定权利的剩余期限	直线法
管理软件	2-10 年，合同性权利的期限	直线法

(二十) 部分长期资产减值

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

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

(二十一) 长期待摊费用

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



（二十二）职工薪酬

1. 职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

2. 短期薪酬的会计处理方法

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

3. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

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

（2）对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

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

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

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

4. 辞退福利的会计处理方法

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

5. 其他长期职工福利的会计处理方法

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



目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

（二十三）预计负债

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

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

（二十四）股份支付

1. 股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2. 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

（1）以权益结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应调整资本公积。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应调整资本公积。

换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量的，按照其他方服务在取得日的公允价值计量；如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加所有者权益。

（2）以现金结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在授予日按公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按公司承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和相应的负债。

（3）修改、终止股份支付计划

如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值，公司按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；如果修改增加了所授予的权益工具的数量，公司将增加的权益工具



的公允价值相应地确认为取得服务的增加；如果公司按照有利于职工的方式修改可行权条件，公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

如果修改减少了授予的权益工具的公允价值，公司继续以权益工具在授予日的公允价值为基础，确认取得服务的金额，而不考虑权益工具公允价值的减少；如果修改减少了授予的权益工具的数量，公司将减少部分作为已授予的权益工具的取消来进行处理；如果以不利于职工的方式修改了可行权条件，在处理可行权条件时，不考虑修改后的可行权条件。

如果公司在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具（因未满足可行权条件而被取消的除外），则将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本在剩余等待期内确认的金额。

（二十五）维修基金核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

（二十六）质量保证金核算方法

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

（二十七）收入

1. 收入确认原则

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

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

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



转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；(5) 客户已接受该商品；(6) 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

2. 收入计量原则

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

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

(3) 合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

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

3. 收入确认的具体方法

公司主要从事商品贸易、电力和热力、房地产等业务，属于在某一时点履行履约义务，在客户取得商品控制权时确认收入。

公司商品贸易业务收入确认的具体方法：对于公司自第三方取得交易商品控制权后，再转让给客户的，公司是主要责任人，按照已收或应收对价总额在交付商品后确认收入。否则，公司为代理人，按照预期有权收取的服务费的金额在交付商品后确认收入，该金额应当按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的服务费确定。

公司电力和热力业务收入确认的具体方法：电力和蒸汽已经供出并经抄表确认；电、汽款已收讫或预计可收回。

公司房地产业务收入确认的具体方法：(1)销售合同已在相关政府部门备案；开发产品已经完工并验收合格；销售款已收讫或预计可收回；已按销售合同约定办妥交房手续。(2)租赁合同已订立；租赁资产已交付；采用直线法将租赁期内的租赁收款额确认为收入；未计入租赁收款额的可变租金于实际发生时确认为收入。

公司其他业务主要系水煤浆销售、加工和酒店服务业务，其收入确认的具体方法：相关的产品或服务已经提供，客户已对提供的产品或服务及其金额进行确认；公司已就该产品或



服务享有现时收款权利。

（二十八）合同取得成本、合同履约成本

公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。公司为履行合同发生的成本，不适用存货、固定资产或无形资产等相关准则的规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

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

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

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

（二十九）合同资产、合同负债

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

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

公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示。

（三十）政府补助

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

2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政



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

3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

5. 政策性优惠贷款贴息的会计处理方法

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

(2) 财政将贴息资金直接拨付给公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

(三十一) 递延所得税资产、递延所得税负债

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

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

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

4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列



情况产生的所得税：（1）企业合并；（2）直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

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

（三十二）租赁

1. 公司作为承租人

在租赁期开始日，公司将租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁认定为低价值资产租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。

对于所有短期租赁和低价值资产租赁，公司在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

除上述采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，在租赁期开始日，公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

（1）使用权资产

使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：1）租赁负债的初始计量金额；2）在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；3）承租人发生的初始直接费用；4）承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

公司按照直线法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

（2）租赁负债

在租赁期开始日，公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债。计算租赁付款额现值时采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额与其现值之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期各个期间内按照确认租赁付款额现值的折现率确认利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。



租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

2. 公司作为出租人

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

(1) 经营租赁

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

(2) 融资租赁

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

公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

3. 售后租回

(1) 公司作为承租人

公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融负债进行会计处理。

(2) 公司作为出租人

公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产



转让是否属于销售。

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司根据其他适用的企业会计准则对资产购买进行会计处理，并根据《企业会计准则第 21 号——租赁》对资产出租进行会计处理。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融资产进行会计处理。

（三十三）安全生产费

公司按照财政部、应急部发布的《企业安全生产费用提取和使用管理办法》（财资〔2022〕136号）的规定提取的安全生产费，计入相关产品的成本或当期损益，同时记入“专项储备”科目。使用提取的安全生产费时，属于费用性支出的，直接冲减专项储备。形成固定资产的，通过“在建工程”科目归集所发生的支出，待安全项目完工达到预定可使用状态时确认为固定资产；同时，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧，该固定资产在以后期间不再计提折旧。

（三十四）分部报告

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定经营分部。公司的经营分部是指同时满足下列条件的组成部分：

1. 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；
2. 管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；
3. 能够通过分析取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

（三十五）重要会计政策变更

企业会计准则变化引起的会计政策变更

1. 公司自 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公司财务报表无影响。

2. 公司自 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公司财务报表无影响。

3. 公司自 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公司财务报表无影响。

4. 公司自 2024 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 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公司财务报表无影响。



四、税项

(一) 主要税种及税率

税 种	计税依据	税 率
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	[注 1]
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	[注 2]
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	1.2%、12%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	7%、5%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	[注 3]

[注 1] 2024 年国内贸易一般商品税率为 13%，其他商品按规定的适用税率；出口货物实行“退(免)”税办法，退税率为 0-13%；餐饮住宿服务税率为 6%，房地产企业一般计税法下的税率为 9%，简易计税法下的征收率为 5%

[注 2] 根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》的有关规定，房地产开发企业出售普通标准住宅增值额，未超过扣除项目金额之和 20%的，免缴土地增值税；增值额超过 20%的，按四级超率累进税率计缴。根据国家税务总局国税发〔2010〕53 号文和房地产项目开发所在地税务局的有关规定，从事房地产开发的子公司按照房地产销售收入和预收房款的一定比例计提和预缴土地增值税，待项目全部竣工决算并实现销售后可向税务机关申请清算

[注 3] 不同税率的纳税主体企业所得税税率说明

纳税主体名称	所得税税率
益创贸易有限公司、中佳国际发展有限公司	16.5%
宁波联合天易通国际贸易有限公司、宁波联合天易通信息技术有限公司、宁波兆曜进出口有限公司、温州和茂酒店管理有限公司、宁波联合报关有限公司、浙江友宁商贸有限公司、宁波梁祝文化园管理有限公司[注]	20%
除上述以外的其他纳税主体	25%

[注] 该等公司 2024 年度符合小型微利企业认定条件，其年应纳税所得额减按 25%计算，按 20%的税率缴纳企业所得税



五、合并财务报表项目注释

(一) 合并资产负债表项目注释

1. 货币资金

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
库存现金	221,464.97	232,195.95
银行存款	922,999,709.14	1,251,077,890.36
其他货币资金	42,313,395.38	48,812,661.44
合 计	965,534,569.49	1,300,122,747.75
其中：存放在境外的款项总额	714,665.24	775,166.83

(2) 其他说明

1) 根据子公司和相关银行签订的《预售资金监管协议》，为保证在售房产项目预售资金的使用符合有关法律法规之规定，须在相关银行开立资金监管账户，申请使用预售资金时需提交工程施工完成证明等资料，经银行审批后方可支付。截至 2024 年 12 月 31 日，银行存款项目中资金监管账户合计金额为 5,379,278.01 元。

2) 期末其他货币资金包括银行承兑汇票保证金 25,531,152.24 元，保函保证金 13,000,000.00 元，客户按揭保证金利息 178.72 元，使用受限。

2. 交易性金融资产

项 目	期末数	期初数
分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	31,830,850.00	70,348,371.35
其中：权益工具投资	31,830,850.00	70,348,371.35
合 计	31,830,850.00	70,348,371.35

3. 应收票据

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
银行承兑汇票		206,892.25



项 目	期末数	期初数
合 计		206,892.25

(2) 坏账准备计提情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备					
合 计					

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金 额	比例（%）	金 额	计提 比例（%）	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	206,892.25	100.00			206,892.25
其中：银行承兑汇票	206,892.25	100.00			206,892.25
合 计	206,892.25	100.00			206,892.25

(3) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据情况

项 目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑汇票	77,902,414.39	
小 计	77,902,414.39	

该等银行承兑汇票的承兑人是具有较高信用的商业银行，由其承兑的银行承兑汇票到期不获支付的可能性较低，故公司将已背书或贴现的该等银行承兑汇票予以终止确认。但如果该等票据到期不获支付，依据《票据法》之规定，公司仍将对持票人承担连带责任。

4. 应收账款

(1) 账龄情况

账 龄	期末数	期初数
1 年以内	553,757,625.66	107,976,859.82



账 龄	期末数	期初数
1-2 年	12,309.97	30,375.04
2-3 年	1,395.51	1,866,046.41
3 年以上	93,493.64	95,621.61
账面余额合计	553,864,824.78	109,968,902.88
减：坏账准备	14,949,958.83	6,436,600.32
账面价值合计	538,914,865.95	103,532,302.56

(2) 坏账准备计提情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	553,864,824.78	100.00	14,949,958.83	2.70	538,914,865.95
合 计	553,864,824.78	100.00	14,949,958.83	2.70	538,914,865.95

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	109,968,902.88	100.00	6,436,600.32	5.85	103,532,302.56
合 计	109,968,902.88	100.00	6,436,600.32	5.85	103,532,302.56

2) 采用组合计提坏账准备的应收账款

项 目	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
政府待结算房款组合	365,692,503.08	5,448,818.30	1.49
账龄组合	188,172,321.70	9,501,140.53	5.05
小 计	553,864,824.78	14,949,958.83	2.70

3) 采用账龄组合计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)



1 年以内	188,065,122.58	9,403,256.14	5.00
1-2 年	12,309.97	3,692.99	30.00
2-3 年	1,395.51	697.76	50.00
3 年以上	93,493.64	93,493.64	100.00
小 计	188,172,321.70	9,501,140.53	5.05

(3) 坏账准备变动情况

项 目	期初数	本期变动金额				期末数
		计提	收回或转回	核销	其他[注]	
单项计提坏账准备						
按组合计提坏账准备	6,436,600.32	8,589,847.48			-76,488.97	14,949,958.83
合 计	6,436,600.32	8,589,847.48			-76,488.97	14,949,958.83

[注] 其他系合并范围减少转出坏账准备

(4) 应收账款和合同资产金额前 5 名情况

单位名称	期末账面余额			占应收账款和合同资产 (含列报于其他非流动资产的合同资产)期末余额合计数的比例 (%)	应收账款坏账准备和合同资产减值准备
	应收账款	合同资产 (含列报于其他非流动资产的合同资产)	小 计		
AIT APPAREL COMPANY LTD	40,032,906.15		40,032,906.15	7.23	2,001,645.31
浙江浙能富兴燃料有限公司	36,509,395.09		36,509,395.09	6.59	1,825,469.75
NINGBO CUBE INDUSTRIAL LIMITED	12,070,372.53		12,070,372.53	2.18	603,518.63
宁波联能热力有限公司	8,106,747.53		8,106,747.53	1.46	405,337.38
宁波联合永祺纸业有限公司	7,914,094.80		7,914,094.80	1.43	395,704.74
小 计	104,633,516.10		104,633,516.10	18.89	5,231,675.81

5. 预付款项

(1) 账龄分析

1) 明细情况

账 龄	期末数	期初数
-----	-----	-----



	账面余额	比例 (%)	减值 准备	账面价值	账面余额	比例 (%)	减值 准备	账面价值
1 年以内	77,287,602.82	96.58		77,287,602.82	47,771,067.95	95.80		47,771,067.95
1-2 年	2,109,065.90	2.64		2,109,065.90	1,226,130.94	2.46		1,226,130.94
2-3 年	622,000.13	0.78		622,000.13	865,423.24	1.74		865,423.24
3 年以上	1,500.00	0.00		1,500.00				
合 计	80,020,168.85	100.00		80,020,168.85	49,862,622.13	100.00		49,862,622.13

2) 无账龄 1 年以上重要的预付款项。

(2) 预付款项金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占预付款项 余额的比例 (%)
嵊泗县自然资源和规划局	35,000,000.00	43.74
苏州爱丝杰针织服装有限公司	7,235,340.78	9.04
SHEN HUA HONG KONG INTERNATIONAL TRADING LIMITED	4,227,014.42	5.28
宁波市海曙子晟贸易有限公司	3,418,010.18	4.27
桐乡市惠全制衣有限公司	3,000,000.00	3.75
小 计	52,880,365.38	66.08

6. 其他应收款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应收股利		1,167,660.88
其他应收款	52,885,463.28	302,127,245.21
合 计	52,885,463.28	303,294,906.09

(2) 应收股利

1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
杭州联华华商集团有限公司		1,167,660.88
小 计		1,167,660.88

2) 坏账准备计提情况

种 类	期末数
-----	-----



	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备					
小 计					

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	1,229,116.72	100.00	61,455.84	5.00	1,167,660.88
小 计	1,229,116.72	100.00	61,455.84	5.00	1,167,660.88

3) 坏账准备变动情况

项 目	期初数	本期变动金额				期末数
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备						
按组合计提坏账准备	61,455.84	-61,455.84				
小 计	61,455.84	-61,455.84				

(3) 其他应收款

1) 款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
对从事房地产开发业务的联营、合营企业按持有项目公司股权比例提供除注册资本外的项目开发款		259,741,649.04
政府款项	39,498,197.97	26,540,153.95
押金保证金	31,205,246.29	34,974,930.37
备用金	70,178.48	22,556.43
其 他	11,421,819.22	9,173,654.03
账面余额小计	82,195,441.96	330,452,943.82
减：坏账准备	29,309,978.68	28,325,698.61
账面价值小计	52,885,463.28	302,127,245.21

2) 账龄情况



账 龄	期末数	期初数
1 年以内	40,370,039.10	63,787,769.71
1-2 年	14,430,965.20	245,175,275.40
2-3 年	6,092,199.59	229,149.34
3 年以上	21,302,238.07	21,260,749.37
账面余额小计	82,195,441.96	330,452,943.82
减：坏账准备	29,309,978.68	28,325,698.61
账面价值小计	52,885,463.28	302,127,245.21

3) 坏账准备计提情况

① 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	82,195,441.96	100.00	29,309,978.68	35.66	52,885,463.28
小 计	82,195,441.96	100.00	29,309,978.68	35.66	52,885,463.28

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	330,452,943.82	100.00	28,325,698.61	8.57	302,127,245.21
小 计	330,452,943.82	100.00	28,325,698.61	8.57	302,127,245.21

② 采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
应收政府款项组合	39,498,197.97	805,639.36	2.04
应收押金保证金组合	31,205,246.29	22,606,900.86	72.45
应收其他组合	11,421,819.22	5,834,554.64	51.08
应收备用金组合	70,178.48	62,883.82	89.61



组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
小 计	82,195,441.96	29,309,978.68	35.66

4) 坏账准备变动情况

项 目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	小 计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预期 信用损失（未发 生信用减值）	整个存续期预期 信用损失（已发 生信用减值）	
期初数	1,537,651.39	5,527,297.85	21,260,749.37	28,325,698.61
期初数在本期	——	——	——	
--转入第二阶段				
--转入第三阶段		-22,744.35	22,744.35	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	-905,300.13	1,870,835.85	22,744.35	988,280.07
本期收回或转回				
本期转销			4,000.00	4,000.00
期末数	632,351.26	7,375,389.35	21,302,238.07	29,309,978.68
期末坏账准备计 提比例（%）	1.57	35.94	100.00	35.66

各阶段划分依据：第一阶段：自初始确认后信用风险未显著增加；第二阶段：自初始确认后信用风险显著增加但尚未发生信用减值；第三阶段：自初始确认后已发生信用减值。

5) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	期末账面余额	账龄	占其他应收款 余额的比例（%）	期末坏账准备
国家税务总局宁波市 北仑区（宁波经济技术 开发区）税务局	应收政府款 项	39,277,797.80	1 年以内	47.79	585,239.19
		220,400.17	3 年以上	0.27	220,400.17
苍南县住房和城乡建设局	押金保证金	3,040,000.00	1-2 年	3.70	912,000.00
		11,462,246.42	3 年以上	13.95	11,462,246.42
龙港市自然资源与规划 建设局	押金保证金	5,000,000.00	1-2 年	6.08	1,500,000.00
		4,025,120.86	2-3 年	4.90	2,012,560.43
嵊泗县住房资金管理 中心住宅物业维修资 金专户	押金保证金	2,365,213.52	3 年以上	2.88	2,365,213.52



浙江浙能富兴燃料有限公司	押金保证金	1,000,000.00	1 年以内	1.22	42,500.00
小 计		66,390,778.77		80.79	19,100,159.73

7. 存货

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	35,243,981.79		35,243,981.79	24,487,819.46		24,487,819.46
开发成本	165,204,096.04		165,204,096.04	164,445,432.56		164,445,432.56
库存商品	27,924,056.23		27,924,056.23	16,462,490.83	1,046,093.84	15,416,396.99
开发产品	961,452,795.35	13,241,574.14	948,211,221.21	1,232,227,521.03	12,493,262.35	1,219,734,258.68
合同履约成本	6,279,824.40		6,279,824.40			
合 计	1,196,104,753.81	13,241,574.14	1,182,863,179.67	1,437,623,263.88	13,539,356.19	1,424,083,907.69

(2) 存货跌价准备

1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		计提	其他	转回或转销	其他	
库存商品	1,046,093.84			1,046,093.84		
开发产品	12,493,262.35	13,201,412.37		12,453,100.58		13,241,574.14
合 计	13,539,356.19	13,201,412.37		13,499,194.42		13,241,574.14

2) 确定可变现净值的具体依据、本期转回或转销存货跌价准备的原因

项 目	确定可变现净值的具体依据	转回存货跌价准备的原因	转销存货跌价准备的原因
库存商品	根据该类库存商品本期末成交价格，减去估计的销售费用和相关税费后的金额作为可变现净值		本报告期期初已计提存货跌价准备的存货已于本报告期售出
开发产品	根据该项目开发产品本期末成交价格，减去估计的销售费用和相关税费后的金额作为可变现净值		本报告期期初已计提存货跌价准备的存货已于本报告期售出

(3) 借款费用资本化情况

项 目	期末余额中含有的借款费用资本化金额	资本化金额的计算标准和依据
开发产品	29,527,002.74	借入专门借款，按照专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息



		收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定；占用一般借款按照累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率计算确定。
小 计	29,527,002.74	

(4) 合同履约成本

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	本期计提减值	期末数
贸易业务控制权转移前发生的运输费等相关成本		118,341,923.73	112,062,099.33		6,279,824.40
电力工程		2,442,472.02	2,442,472.02		
小 计		120,784,395.75	114,504,571.35		6,279,824.40

(5) 其他说明

1) 期末，公司开发成本均已办妥土地使用权证。

2) 存货——开发成本

项目名称	开工时间	(预计)竣工时间	预计总投资	期初数	期末数
苍南·半山半岛天和里四期	[注]	[注]	[注]	48,087,101.27	48,518,839.02
嵊泗长滩旅游度假区地块	[注]	[注]	[注]	67,815,642.87	67,815,642.87
戚家山·天湖谷	[注]	[注]	[注]	40,086,901.78	40,413,827.51
海曙区高桥镇梁祝文化公园2号C地块	[注]	[注]	[注]	8,455,786.64	8,455,786.64
小 计				164,445,432.56	165,204,096.04

[注]该等房地产开发项目尚在开发前期阶段，期末余额主要系支付的土地出让金、土地测绘费、规划设计费等前期开发成本

3) 存货——开发产品

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
天悦湾滨海度假村A区（度假村住宅）	2016年07月	58,606,114.97		407,169.48	58,198,945.49
苍南·瑞和家园一期	2017年05月	8,152,941.45		8,092,549.22	60,392.23
梁祝·逸家园一期	2017年11月	8,075,219.13		48,923.21	8,026,295.92
苍南·天和家园三期	2017年06月	13,256,691.50		13,256,691.50	
苍南·天和家园二期	2016年06月	9,822,693.81		386,431.25	9,436,262.56
苍南·天和家园一期	2013年12月	36,334.69		36,334.69	



苍南•瑞和家园二期	2017 年 05 月	578,932.04		578,932.04	
苍南•银和新天和家园一期	2021 年 11 月	2,108,375.29		1,091,675.44	1,016,699.85
苍南•半山半岛天和里一期	2022 年 01 月	51,757,902.55		12,807,817.26	38,950,085.29
苍南•半山半岛天和里三期	2022 年 08 月	296,901,869.78		2,636,325.17	294,265,544.61
天合家园二期	2011 年 06 月	2,613,081.32			2,613,081.32
梁祝•逸家园二期	2019 年 12 月	29,603,749.97		1,983,411.79	27,620,338.18
苍南•泰和云栖苑	2023 年 09 月	374,732,975.36		6,614,892.30	368,118,083.06
龙港•天和景园	2023 年 09 月	374,988,743.97		222,039,233.63	152,949,510.34
苍南•银和望府	2020 年 06 月	794,338.70		794,338.70	
其他项目汇总		197,556.50			197,556.50
小 计		1,232,227,521.03		270,774,725.68	961,452,795.35

8. 合同资产

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
应收政府待结算房款				189,989,175.69		189,989,175.69
合 计				189,989,175.69		189,989,175.69

(2) 其他说明

政府待结算房款系收到的尚未达到合同约定兑付条件的房票及尚未达到合同约定收款节点的安置房代建款，本期已达到合同约定的兑付条件或收款节点，转入应收账款列报。

9. 其他流动资产

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
待抵扣增值税进项税额	38,402,952.18		38,402,952.18	40,568,120.56		40,568,120.56
预缴土地增值税	22,530,002.41		22,530,002.41	20,179,896.43		20,179,896.43
预缴增值税	2,286,426.39		2,286,426.39	11,066,073.28		11,066,073.28



预缴企业所得税	329,444.76		329,444.76	260,001.09		260,001.09
预缴城市维护建设税	116,693.28		116,693.28	116,186.75		116,186.75
预缴教育费附加	69,838.34		69,838.34	69,957.07		69,957.07
预缴地方教育附加	46,558.88		46,558.88	46,414.15		46,414.15
合 计	63,781,916.24		63,781,916.24	72,306,649.33		72,306,649.33

10. 长期应收款

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数			折现率 区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面 余额	坏账 准备	账面 价值	
对从事房地产开发业务的联营、合营企业按持有项目公司股权比例提供除注册资本外的项目开发款	270,399,465.48	13,519,973.27	256,879,492.21				
合 计	270,399,465.48	13,519,973.27	256,879,492.21				

注：具体提供的除注册资本外的项目开发款明细详见本财务报表附注十(二)4之说明

(2) 坏账准备计提情况

类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提 比例(%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	270,399,465.48	100.00	13,519,973.27	5.00	256,879,492.21
合 计	270,399,465.48	100.00	13,519,973.27	5.00	256,879,492.21

(续上表)

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



种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按组合计提坏账准备					
合 计					

(3) 坏账准备变动情况

项 目	期初数	本期变动金额				期末数
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备						
按组合计提坏账准备		13,519,973.27				13,519,973.27
合 计		13,519,973.27				13,519,973.27

11. 长期股权投资

(1) 分类情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对合营企业投资	128,244,413.06		128,244,413.06	71,192,017.16		71,192,017.16
对联营企业投资	173,214,456.65		173,214,456.65	154,027,236.68		154,027,236.68
合 计	301,458,869.71		301,458,869.71	225,219,253.84		225,219,253.84

(2) 明细情况

被投资单位	期初数		本期增减变动			
	账面价值	减值准备	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
合营企业						
温州和兆酒店控股有限公司	2,870,988.33				778,511.74	
温州和欣置地有限公司[注]	68,321,028.83				56,273,884.16	
小 计	71,192,017.16				57,052,395.90	
联营企业						
宁波青峙化工码头有限公司	89,791,375.15				12,451,732.27	-19,293.98



宁波金通融资租赁有限公司	64,235,861.53				7,865,516.99	
宁波联合报关有限公司					-24,635.48	
小 计	154,027,236.68				20,292,613.78	-19,293.98
合 计	225,219,253.84				77,345,009.68	-19,293.98

(续上表)

被投资单位	本期增减变动				期末数	
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他	账面价值	减值准备
合营企业						
温州和兆酒店控股有限公司					3,649,500.07	
温州和欣置地有限公司[注]					124,594,912.99	
小 计					128,244,413.06	
联营企业						
宁波青峙化工码头有限公司					102,223,813.44	
宁波金通融资租赁有限公司	3,366.75	1,633,761.00			70,470,984.27	
宁波联合报关有限公司				544,294.42	519,658.94	
小 计	3,366.75	1,633,761.00		544,294.42	173,214,456.65	
合 计	3,366.75	1,633,761.00		544,294.42	301,458,869.71	

[注] 对温州和欣置地有限公司权益法下确认的投资损益是在抵销未实现内部交易收益等的基础上确认

12. 其他非流动金融资产

项 目	期末数	期初数
分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	10,607,872.02	10,338,364.32
其中：权益工具投资	10,607,872.02	10,338,364.32
合 计	10,607,872.02	10,338,364.32

13. 投资性房地产

(1) 明细情况



项 目	房屋及建筑物	土地使用权	合 计
账面原值			
期初数	1,789,644,339.94	195,319,921.09	1,984,964,261.03
本期增加金额	15,055,689.74		15,055,689.74
1) 固定资产转入	1,766,245.17		1,766,245.17
2) 存货、在建工程转入	13,289,444.57		13,289,444.57
本期减少金额	38,319,127.33		38,319,127.33
1) 处置	30,361,222.03		30,361,222.03
2) 转入固定资产	7,957,905.30		7,957,905.30
期末数	1,766,380,902.35	195,319,921.09	1,961,700,823.44
累计折旧和累计摊销			
期初数	459,913,315.29	31,789,607.01	491,702,922.30
本期增加金额	63,126,857.79	2,481,247.92	65,608,105.71
1) 计提或摊销	62,407,248.10	2,481,247.92	64,888,496.02
2) 固定资产转入	719,609.69		719,609.69
本期减少金额	8,832,176.11		8,832,176.11
1) 处置	6,554,687.23		6,554,687.23
2) 转入固定资产	2,277,488.88		2,277,488.88
期末数	514,207,996.97	34,270,854.93	548,478,851.90
减值准备			
期初数	61,975,967.59		61,975,967.59
本期增加金额	1,018,363.35		1,018,363.35
1) 计提	1,018,363.35		1,018,363.35
本期减少金额	5,627,104.94		5,627,104.94
1) 处置	5,627,104.94		5,627,104.94
期末数	57,367,226.00		57,367,226.00
账面价值			
期末账面价值	1,194,805,679.38	161,049,066.16	1,355,854,745.54
期初账面价值	1,267,755,057.06	163,530,314.08	1,431,285,371.14

(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
嵊泗远东长滩旅游开发有限公司等投资性房地产	90,958,733.41	审批资料不全,尚未办理不动产权证
小 计	90,958,733.41	

14. 固定资产

(1) 明细情况

项 目	房屋及建筑物	机器设备	电子设备	运输工具	其他设备	合 计
账面原值						
期初数	288,374,010.71	671,389,084.45	3,721,289.25	28,115,576.19	11,310,682.09	1,002,910,642.69
本期增加金额	7,957,905.30	26,289,593.47	81,526.10	700,271.60	497,755.21	35,527,051.68
1) 购置		480,530.97	81,526.10	700,271.60	457,932.20	1,720,260.87
2) 在建工程转入		25,809,062.50			39,823.01	25,848,885.51
3) 投资性房地产转入	7,957,905.30					7,957,905.30
本期减少金额	1,846,245.17	718,524.65	172,199.99	3,176,942.48	270,461.05	6,184,373.34
1) 处置或报废	80,000.00	718,524.65	152,522.91	2,837,768.49	270,461.05	4,059,277.10
2) 转入投资性房地产	1,766,245.17					1,766,245.17
3) 处置子公司			19,677.08	339,173.99		358,851.07
期末数	294,485,670.84	696,960,153.27	3,630,615.36	25,638,905.31	11,537,976.25	1,032,253,321.03
累计折旧						
期初数	165,762,431.15	491,717,512.97	3,149,343.47	21,720,739.00	7,978,315.39	690,328,341.98
本期增加金额	12,404,366.41	30,980,432.41	120,438.49	1,948,913.23	628,593.66	46,082,744.20
1) 计提	10,126,877.53	30,980,432.41	120,438.49	1,948,913.23	628,593.66	43,805,255.32
2) 投资性房地产转入	2,277,488.88					2,277,488.88
本期减少金额	759,050.47	682,871.42	156,964.68	3,089,112.25	258,613.00	4,946,611.82
1) 处置或报废	39,440.78	682,871.42	147,194.49	2,806,701.37	258,613.00	3,934,821.06
2) 转入投资性房地产	719,609.69					719,609.69
3) 处置子公司			9,770.19	282,410.88		292,181.07
期末数	177,407,747.09	522,015,073.96	3,112,817.28	20,580,539.98	8,348,296.05	731,464,474.36



减值准备						
期初数	1,321,775.85					1,321,775.85
本期增加金额				160,833.17		160,833.17
1) 计提				160,833.17		160,833.17
本期减少金额						
期末数	1,321,775.85			160,833.17		1,482,609.02
账面价值						
期末账面价值	115,756,147.90	174,945,079.31	517,798.08	4,897,532.16	3,189,680.20	299,306,237.65
期初账面价值	121,289,803.71	179,671,571.48	571,945.78	6,394,837.19	3,332,366.70	311,260,524.86

(2) 经营租出固定资产

项 目	期末账面价值
房屋及建筑物	3,555,713.30
小 计	3,555,713.30

(3) 未办妥产权证书的固定资产的情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
热电公司房产	3,433,514.38	审批资料不全，尚未办理不动产权证
小 计	3,433,514.38	

15. 在建工程

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
热力管道迁移工程	1,362,617.99		1,362,617.99	1,362,617.99		1,362,617.99
半山半岛运营工程	406,546.82		406,546.82			
滨江新城核心区一期热网工程				853,261.14		853,261.14
合 计	1,769,164.81		1,769,164.81	2,215,879.13		2,215,879.13

(2) 无重要在建工程项目。

16. 无形资产



项 目	土地使用权	管理软件	合 计
账面原值			
期初数	20,102,659.82	1,659,324.15	21,761,983.97
本期增加金额			
本期减少金额			
期末数	20,102,659.82	1,659,324.15	21,761,983.97
累计摊销			
期初数	9,878,046.49	1,659,324.15	11,537,370.64
本期增加金额	422,027.82		422,027.82
1) 计提	422,027.82		422,027.82
本期减少金额			
期末数	10,300,074.31	1,659,324.15	11,959,398.46
账面价值			
期末账面价值	9,802,585.51		9,802,585.51
期初账面价值	10,224,613.33		10,224,613.33

17. 长期待摊费用

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
临时设施及 装修支出	26,905,735.19	8,807,916.81	8,338,922.53		27,374,729.47
合 计	26,905,735.19	8,807,916.81	8,338,922.53		27,374,729.47

18. 递延所得税资产、递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项 目	期末数		期初数	
	可抵扣 暂时性差异	递延 所得税资产	可抵扣 暂时性差异	递延 所得税资产
可抵扣亏损	54,697,554.98	13,674,388.74	17,473,114.47	4,368,278.60
资产减值准备	69,337,212.93	17,250,411.68	36,413,029.71	9,011,104.44
暂估工程成本	12,067,815.61	3,016,953.90	24,491,112.77	6,122,778.19
已计提未发放的应付职工 薪酬	12,870,351.53	3,197,227.00	21,264,903.17	5,277,766.56



预提的土地增值税			19,143,288.04	4,785,822.01
递延收益	2,739,754.47	684,938.62	3,239,781.20	809,945.30
其 他	19,646,367.77	4,909,461.24	10,002,955.39	2,499,196.91
合 计	171,359,057.29	42,733,381.18	132,028,184.75	32,874,892.01

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项 目	期末数		期初数	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
交易性金融资产公允价值变动	21,894,151.66	5,473,537.92	51,305,346.72	12,826,336.68
非同一控制下企业合并时,企业合并成本小于购买日应享有被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额	11,547,147.57	2,886,786.89	11,583,143.57	2,895,785.89
合并财务报表未实现内部交易亏损	247,353,582.73	61,838,395.68	261,275,401.88	65,318,850.47
一次性计入成本费用的固定资产折旧差异	73,757,349.21	18,439,116.07	61,578,698.71	15,394,232.19
合同取得成本	9,115.81	2,278.95	3,213.52	803.38
合 计	354,561,346.98	88,640,115.51	385,745,804.40	96,436,008.61

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项 目	期末数		期初数	
	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额
递延所得税资产	7,556,911.95	35,176,469.23	15,237,141.90	17,637,750.11
递延所得税负债	7,556,911.95	81,083,203.56	15,237,141.90	81,198,866.71

(4) 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异	68,447,154.12	79,622,824.79
可抵扣亏损	526,062,365.43	596,797,798.57
合 计	594,509,519.55	676,420,623.36

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	期末数	期初数	备注
2024 年		32,835,381.62	
2025 年	96,915,143.19	105,626,285.36	



2026 年	89,888,852.40	122,536,833.41	
2027 年	133,515,954.26	217,818,022.37	
2028 年	117,064,073.84	117,064,073.84	
2029 年	87,698,192.02		
合 计[注]	525,082,215.71	595,880,596.60	

[注] 与未确认递延所得税资产明细中的可抵扣亏损金额存在差异，系全资子公司中佳国际发展有限公司的可抵扣亏损，根据当地有关法律规定，其亏损额可无限期向以后年度结转

19. 其他非流动资产

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本	9,115.81		9,115.81	3,213.52		3,213.52
合 计	9,115.81		9,115.81	3,213.52		3,213.52

(2) 合同取得成本

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	本期计提减值	期末数
销售佣金	3,213.52	57,926.54	52,024.25		9,115.81
小 计	3,213.52	57,926.54	52,024.25		9,115.81

20. 所有权或使用权受到限制的资产

(1) 期末资产受限情况

项 目	期末账面余额	期末账面价值	受限类型	受限原因
货币资金	38,531,330.96	38,531,330.96	质押	业务贸易保证金
存货	43,637,918.52	43,637,918.52	抵押	银行融资
固定资产	13,246,949.06	9,134,712.17	抵押	银行融资
投资性房地产	477,750,356.78	363,564,065.28	抵押	银行融资
合 计	573,166,555.32	454,868,026.93		

(2) 期初资产受限情况

项 目	期初账面余额	期初账面价值	受限类型	受限原因
-----	--------	--------	------	------



货币资金	46,209,653.19	46,209,653.19	质押	业务贸易保证金
存货	609,481,746.70	609,481,746.70	抵押	银行融资
固定资产	16,218,753.34	14,896,977.49	抵押	银行融资
投资性房地产	312,237,390.73	307,496,556.95	抵押	银行融资
合 计	984,147,543.96	978,084,934.33		

21. 短期借款

项 目	期末数	期初数
信用借款	149,190,833.35	150,000,000.00
合 计	149,190,833.35	150,000,000.00

22. 应付票据

项 目	期末数	期初数
银行承兑汇票	67,509,591.19	70,410,877.22
合 计	67,509,591.19	70,410,877.22

23. 应付账款

项 目	期末数	期初数
货 款	362,160,199.48	354,917,171.33
工程款	6,339,197.40	4,879,371.24
其 他	16,027,861.64	15,508,244.60
合 计	384,527,258.52	375,304,787.17

24. 预收款项

项 目	期末数	期初数
预收租金	7,125,220.14	8,138,426.68
预收物业费	381,599.92	558,011.85
合 计	7,506,820.06	8,696,438.53



25. 合同负债

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
预收房款	28,107,750.13	44,251,406.18
预收货款	77,988,706.51	130,863,031.91
预收工程款	111,644.31	147,711.93
合 计	106,208,100.95	175,262,150.02

(2) 预售房产收款情况

项目名称	期末余额	期初余额	(预计)竣工时间	预(已)售比例(%)
苍南•银和新天和家园一期		1,219,910.00	2021年11月	100.00
苍南•银和新天和家园二期	1,143,179.00	23,686.00	2021年11月	100.00
苍南•泰和云栖苑	12,083,473.00	14,078,804.00	2023年09月	12.48
苍南•天和家园一期		100,000.00	2013年12月	100.00
苍南•天和家园二期	2,568,683.00	2,873,348.00	2016年06月	86.39
苍南•天和家园三期	25,000.00	25,000.00	2017年06月	100.00
苍南•瑞和家园一期	44,382.00	54,382.00	2017年05月	92.53
苍南•半山半岛天和里一期	1,679,220.00	650,000.00	2022年01月	36.13
苍南•半山半岛天和里三期	810,200.00	810,200.00	2022年08月	5.99
龙港•天和景园	7,805,835.61	15,247,528.90	2023年09月	78.02
天悦湾滨海度假村 A区(度假村住宅)	1,947,777.52	2,213,868.28	2016年07月	69.07
梁祝•逸家园二期		6,954,679.00	2019年12月	92.38
小 计	28,107,750.13	44,251,406.18		

26. 应付职工薪酬

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	40,121,448.07	94,714,128.12	98,806,070.46	36,029,505.73
离职后福利—设定 提存计划	678,832.84	8,650,255.97	8,829,132.48	499,956.33
辞退福利		922,649.64	922,649.64	



合 计	40,800,280.91	104,287,033.73	108,557,852.58	36,529,462.06
-----	---------------	----------------	----------------	---------------

(2) 短期薪酬明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	21,474,415.55	74,162,995.11	79,270,754.65	16,366,656.01
职工福利费		7,171,333.01	7,171,333.01	
社会保险费	313,127.03	5,812,234.82	5,833,619.34	291,742.51
其中：医疗保险费	276,789.61	5,418,019.16	5,435,405.43	259,403.34
工伤保险费	18,223.70	192,483.35	195,099.40	15,607.65
生育保险费	18,113.72	201,732.31	203,114.51	16,731.52
住房公积金		4,904,823.00	4,904,823.00	
工会经费和职工教育经费	18,333,905.49	2,662,742.18	1,625,540.46	19,371,107.21
小 计	40,121,448.07	94,714,128.12	98,806,070.46	36,029,505.73

(3) 设定提存计划明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险	655,179.21	5,995,146.45	6,166,497.45	483,828.21
失业保险费	23,653.63	203,167.52	210,693.03	16,128.12
企业年金缴费		2,451,942.00	2,451,942.00	
小 计	678,832.84	8,650,255.97	8,829,132.48	499,956.33

27. 应交税费

项 目	期末数	期初数
企业所得税	10,851,781.17	37,185,996.47
房产税	6,545,154.98	6,839,468.02
增值税	5,620,492.85	4,719,119.65
土地使用税	4,108,723.57	3,810,325.24
土地增值税	1,902,124.49	1,520,523.73
印花税	611,134.71	284,475.26
城市维护建设税	389,135.23	392,937.93



代扣代缴个人所得税	309,295.96	320,196.00
教育费附加	176,920.83	170,005.79
地方教育附加	117,946.72	112,889.81
环境保护税	39,072.56	38,626.75
其他税费[注]	31,533,187.96	31,638,340.96
合 计	62,204,971.03	87,032,905.61

[注] 其他税费主要系全资子公司热电公司历年计提的农网还贷基金、可再生能源电价附加费、大中型水库移民后期扶持资金等

28. 其他应付款

项 目	期末数	期初数
暂借款	198,221,960.02	290,251,111.11
押金保证金	51,859,480.41	91,849,249.94
应付暂收款	8,793,059.12	17,588,677.64
其 他	2,257,910.12	3,017,397.41
合 计	261,132,409.67	402,706,436.10

29. 一年内到期的非流动负债

项 目	期末数	期初数
一年内到期的长期抵押及保证借款	167,328,345.92	15,301,821.27
一年内到期的长期抵押借款	114,250,180.37	172,289,361.13
合 计	281,578,526.29	187,591,182.40

30. 长期借款

项 目	期末数	期初数
抵押借款		114,250,180.37
抵押及保证借款		168,607,930.58
合 计		282,858,110.95



31. 长期应付款

项 目	期末数	期初数
暂借款	58,310,000.00	
合 计	58,310,000.00	

注：具体提供的除注册资本外的项目开发款明细详见本财务报表附注十(二)4之说明

32. 递延收益

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	形成原因
政府补助	6,773,316.08	443,000.00	856,820.96	6,359,495.12	与资产相关
一次性收取的热网建设费	841,465.20		336,205.73	505,259.47	
合 计	7,614,781.28	443,000.00	1,193,026.69	6,864,754.59	

(2) 其他说明

全资子公司热电公司一次性收取热网建设费，根据财政部财会〔2003〕16号文规定分期转入当期损益，以前年度收到的热网建设费，本期分摊转入主营业务收入336,205.73元。

33. 股本

项 目	期初数	本期增减变动（减少以“—”表示）					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	310,880,000						310,880,000

34. 资本公积

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价（股本溢价）	132,855,290.87			132,855,290.87
其他资本公积	10,711,972.96	3,366.75		10,715,339.71
合 计	143,567,263.83	3,366.75		143,570,630.58

(2) 其他说明

其他资本公积增加系联营企业其他权益变动导致。



35. 其他综合收益

项 目	期初数	本期发生额		
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益
将重分类进损益的其他综合收益	913,143.51	-2,406.61		
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	19,293.98	-19,293.98		
外币财务报表折算差额	893,849.53	16,887.37		
其他综合收益合计	913,143.51	-2,406.61		

(续上表)

项 目	本期发生额			期末数
	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
将重分类进损益的其他综合收益		-2,406.61		910,736.90
其中：权益法下可转损益的其他综合收益		-19,293.98		
外币财务报表折算差额		16,887.37		910,736.90
其他综合收益合计		-2,406.61		910,736.90

36. 专项储备

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
安全生产费		3,328,534.71	3,328,534.71	
合 计		3,328,534.71	3,328,534.71	

37. 盈余公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	386,306,007.33	16,918,459.57		403,224,466.90
合 计	386,306,007.33	16,918,459.57		403,224,466.90

本期增加系根据公司章程规定，按母公司实现净利润提取 10% 的法定盈余公积。

38. 未分配利润

项 目	本期数	上年同期数
期初未分配利润	2,481,334,190.95	2,436,626,087.19



项 目	本期数	上年同期数
加：本期归属于母公司所有者的净利润	81,174,878.83	106,198,898.41
减：提取法定盈余公积	16,918,459.57	24,185,194.65
应付普通股股利	37,305,600.00	37,305,600.00
期末未分配利润	2,508,285,010.21	2,481,334,190.95

(二) 合并利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

(1) 明细情况

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,702,418,450.50	1,511,755,611.96	1,680,169,501.28	1,402,305,458.72
其他业务	84,440,359.22	92,013,714.35	82,939,385.71	103,898,936.91
合 计	1,786,858,809.72	1,603,769,326.31	1,763,108,886.99	1,506,204,395.63
其中：与客户之间的 合同产生的收入	1,733,644,582.85	1,532,946,605.59	1,705,004,128.94	1,418,964,182.32

(2) 收入分解信息

1) 收入按商品或服务类型分解信息详见本财务报表附注十三(一)之说明。

2) 与客户之间的合同产生的收入按经营地区分解

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
国内地区	1,726,687,612.02	1,532,946,605.59	1,694,807,766.80	1,418,964,182.32
国外地区	6,956,970.83		10,196,362.14	
小 计	1,733,644,582.85	1,532,946,605.59	1,705,004,128.94	1,418,964,182.32

3) 与客户之间的合同产生的收入按商品或服务转让时间分解

项 目	本期数	上年同期数
在某一时点确认收入	1,733,644,582.85	1,705,004,128.94
小 计	1,733,644,582.85	1,705,004,128.94

(3) 在本期确认的包括在合同负债期初账面价值中的收入为 101,271,427.31 元。

2. 税金及附加



项 目	本期数	上年同期数
房产税	8,357,090.58	7,750,494.11
土地使用税	4,118,582.57	3,904,282.03
土地增值税[注]	2,830,835.26	-3,760,860.16
城市维护建设税	1,953,757.80	1,701,727.75
印花税	1,707,220.32	1,384,642.89
教育费附加	854,525.62	629,279.65
地方教育附加	569,745.76	418,958.45
环境保护税	143,577.88	154,917.48
车船税	38,780.67	43,011.18
水资源税	30,000.00	
合 计	20,604,116.46	12,226,453.38

[注] 主要系子公司温州银和公司的苍南·银和望府项目上期最终汇算清缴土地增值税金额与账面计提金额差异 804.87 万元，该会计估计差异冲减上期税金及附加导致上年同期数为红字

3. 销售费用

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬	2,878,092.28	2,730,418.11
销售代理费及佣金	8,035,107.82	5,368,386.08
办公经费	4,520,398.02	1,851,987.40
广告宣传策划费	4,649,956.58	4,239,937.70
外贸销售流通费用	51,989.25	3,232,279.92
运输装卸费	35,347.16	35,536.35
其 他	1,400,271.64	2,419,505.12
合 计	21,571,162.75	19,878,050.68

4. 管理费用

项 目	本期数	上年同期数
-----	-----	-------



职工薪酬	61,443,873.81	65,005,383.63
业务招待费	10,222,548.71	9,739,796.15
折旧摊销费	8,068,434.44	9,017,301.81
聘请中介机构费	4,677,492.75	3,942,907.71
办公经费	3,731,759.72	4,378,411.23
车辆经费	2,335,598.23	2,860,441.23
差旅费	1,470,388.42	1,480,810.83
保险费	379,695.59	495,288.89
租赁费	159,672.92	243,195.58
其 他	2,208,444.36	2,721,145.80
合 计	94,697,908.95	99,884,682.86

5. 财务费用

项 目	本期数	上年同期数
利息支出	53,635,128.29	55,449,320.18
利息收入	-7,667,048.05	-9,427,251.27
汇兑损益	-1,026,157.83	-1,029,881.89
银行手续费	932,021.18	251,962.83
合 计	45,873,943.59	45,244,149.85

6. 其他收益

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
与资产相关的政府补助[注]	856,820.96	1,095,747.86	11,003.87
与收益相关的政府补助[注]	6,355,559.71	10,919,074.24	6,355,559.71
增值税加计抵减	11,433.98	63,170.78	
个税手续费返还	111,095.60	218,344.58	
合 计	7,334,910.25	12,296,337.46	6,366,563.58

[注] 本期计入其他收益的政府补助情况详见本财务报表附注七之说明



7. 投资收益

项 目	本期数	上年同期数
权益法核算的长期股权投资收益	85,910,017.43	22,156,101.79
处置长期股权投资产生的投资收益	93,800.19	
交易性金融资产在持有期间的投资收益	1,682,543.70	2,123,264.67
处置交易性金融资产取得的投资收益	4,149,407.24	35,186.88
收取的资金占用费	8,565,007.75	9,782,209.33
票据贴现损失	-21,754.70	
合 计	100,379,021.61	34,096,762.67

8. 公允价值变动收益

项 目	本期数	上年同期数
交易性金融资产	339,707.70	-19,667,373.83
其中：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产生的公允价值变动收益	339,707.70	-19,667,373.83
合 计	339,707.70	-19,667,373.83

9. 信用减值损失

项 目	本期数	上年同期数
坏账损失	-23,036,644.98	-725,570.62
合 计	-23,036,644.98	-725,570.62

10. 资产减值损失

项 目	本期数	上年同期数
存货跌价损失	-13,201,412.37	-7,458,761.14
投资性房地产减值损失	-1,018,363.35	
固定资产减值损失	-160,833.17	
合 计	-14,380,608.89	-7,458,761.14

11. 资产处置收益



项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
固定资产处置收益	2,760,243.75	1,448,608.25	2,760,243.75
合 计	2,760,243.75	1,448,608.25	2,760,243.75

12. 营业外收入

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
无法支付款项	2,225,142.56	4,155,403.53	2,225,142.56
保险理赔	10,451.00	3,019,791.55	10,451.00
盘盈利得	127,668.75	645,362.56	127,668.75
违约赔款及罚没收入	33,453.76	108,522.95	33,453.76
非流动资产毁损报废利得	2,493.85		2,493.85
其 他	58,025.94	1,073,749.81	58,025.94
合 计	2,457,235.86	9,002,830.40	2,457,235.86

13. 营业外支出

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
对外捐赠	100,000.00	20,000.00	100,000.00
非流动资产毁损报废损失	25,108.09	38,067.86	25,108.09
违约金及滞纳金	6,284.76	11,860.59	6,284.76
其 他		33,029.81	
合 计	131,392.85	102,958.26	131,392.85

14. 所得税费用

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
当期所得税费用	23,138,195.51	32,968,190.97
递延所得税费用	-17,661,255.48	-8,604,646.50
合 计	5,476,940.03	24,363,544.47

(2) 会计利润与所得税费用调整过程



项 目	本期数	上年同期数
利润总额	76,064,824.11	108,561,029.52
按母公司适用税率计算的所得税费用	19,016,206.03	27,140,257.38
子公司适用不同税率的影响	-292,683.00	-608,436.73
调整以前期间所得税的影响	-3,159,137.31	-2,449,904.45
非应税收入的影响	-12,715,815.51	-10,067,416.48
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	2,658,180.30	3,541,527.89
递延所得税资产适用税率变化影响		212,048.10
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-24,830,551.00	-26,218,714.80
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	24,800,740.52	32,814,183.56
所得税费用	5,476,940.03	24,363,544.47

15. 其他综合收益的税后净额

其他综合收益的税后净额详见本财务报表附注五(一)35之说明。

(三) 合并现金流量表项目注释

1. 公司本期无收到或支付的重要的投资活动有关的现金。

2. 收到或支付的其他与经营活动、投资活动及筹资活动有关的现金

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
收到代理贸易业务代收款项	1,175,777,673.09	968,251,752.15
收回各类保证金	120,265,439.34	85,533,750.36
收到租赁收入	56,464,337.11	66,107,628.47
代收商品房权属登记相关税费等	9,152,585.46	15,504,615.64
收到利息收入	7,667,048.05	9,427,251.27
收到政府补助款	6,798,559.71	11,137,418.82
收到嵊泗长滩地块公路改造建设补偿款		8,838,078.00
其 他	931,753.87	1,993,275.79



合 计	1,377,057,396.63	1,166,793,770.50
-----	------------------	------------------

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
支付代理贸易业务代付款项	1,175,777,673.09	968,251,752.15
支付各类保证金	134,707,845.97	104,909,535.38
支付的各项费用	44,182,063.68	42,987,313.07
代付商品房权属登记相关税费等	5,661,034.35	34,747,480.86
其 他	876,781.26	1,022,424.88
合 计	1,361,205,398.35	1,151,918,506.34

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
收回温州和欣置地有限公司计息资助款	7,500,000.00	32,500,000.00
合 计	7,500,000.00	32,500,000.00

(4) 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
处置子公司收到的现金净额负数	480,041.45	
合 计	480,041.45	

(5) 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
收到杭州盛元房地产开发有限公司计息往来款	58,310,000.00	
收到上海畅利企业管理有限公司计息往来款		100,000,000.00
收到信创房产集团有限公司计息往来款		17,500,000.00
收到温州和兆酒店控股有限公司计息往来款		5,000,000.00
合 计	58,310,000.00	122,500,000.00

(6) 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
支付上海畅利企业管理有限公司计息往来款	103,173,333.33	88,004,444.44
支付温州和兆酒店控股有限公司计息往来款	5,005,642.20	5,075,527.77
支付信创房产集团有限公司计息往来款	1,193,260.28	382,383.56



支付宁波华南投资有限公司计息往来款	16,750.00	11,084,716.65
股利手续费	26,450.24	26,438.33
合 计	109,415,436.05	104,573,510.75

3. 现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年同期数
(1) 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	70,587,884.08	84,197,485.05
加：资产减值准备	14,380,608.89	7,458,761.14
信用减值准备	23,036,644.98	725,570.62
固定资产折旧、使用权资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	106,212,503.42	107,192,772.54
无形资产摊销	2,903,275.74	3,064,609.60
长期待摊费用摊销	8,338,922.53	17,522,575.88
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）	-2,760,243.75	-1,448,608.25
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	22,614.24	38,067.86
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-339,707.70	19,667,373.83
财务费用（收益以“－”号填列）	52,608,970.46	55,508,302.39
投资损失（收益以“－”号填列）	-100,379,021.61	-35,249,797.26
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-17,545,592.33	98,662,378.27
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-115,663.15	-21,816,927.17
存货的减少（增加以“－”号填列）	216,771,108.08	441,323,676.79
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-284,568,697.12	94,802,253.12
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-131,125,577.33	-783,872,011.31
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-41,971,970.57	87,776,483.10
(2) 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	927,003,238.53	1,253,913,094.56
减：现金的期初余额	1,253,913,094.56	1,318,283,341.15
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		



补充资料	本期数	上年同期数
现金及现金等价物净增加额	-326,909,856.03	-64,370,246.59

4. 现金和现金等价物的构成

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
1) 现金	927,003,238.53	1,253,913,094.56
其中：库存现金	221,464.97	232,195.95
可随时用于支付的银行存款	922,999,709.14	1,251,077,890.36
可随时用于支付的其他货币资金	3,782,064.42	2,603,008.25
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		
2) 现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
3) 期末现金及现金等价物余额	927,003,238.53	1,253,913,094.56
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物	714,665.24	775,166.83

(2) 公司持有的使用范围受限的现金和现金等价物

项 目	期末数	期初数	使用范围受限的原因、作为现金和现金等价物的理由
银行存款	6,093,943.25	3,716,281.55	包括境外经营子公司受外汇管制的银行存款 714,665.24 元，但该银行存款可以随时用于支付；房地产子公司在售房产项目预售资金监管账户的银行存款 5,379,278.01 元，但该等子公司在符合与相关银行签订的《预售资金监管协议》之规定的使用范围内，可以将银行存款用于随时支付。
小 计	6,093,943.25	3,716,281.55	

(3) 不属于现金和现金等价物的货币资金

项 目	期末数	期初数	不属于现金和现金等价物的理由
银行承兑汇票保证金	25,531,152.24	29,938,368.14	资产负债表日后 3 个月内不能随时支取
保函保证金	13,000,000.00	16,000,000.00	资产负债表日后 3 个月内不能随时支取



客户按揭保证金	178.72	271,285.05	资产负债表日后3个月内不能随时支取
小 计	38,531,330.96	46,209,653.19	

5. 筹资活动相关负债变动情况

项 目	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款	150,000,000.00	319,603,620.00	8,379,853.52	328,792,640.17		149,190,833.35
长期借款（含一年内到期的长期借款）	470,449,293.35		22,565,334.64	211,436,101.70		281,578,526.29
其他应付款 [注]	290,251,111.11		57,131,884.96	147,621,036.05	1,540,000.00	198,221,960.02
长期应付款		58,310,000.00				58,310,000.00
小 计	910,700,404.46	377,913,620.00	88,077,073.12	687,849,777.92	1,540,000.00	687,301,319.66

[注] 其他应付款本期增加的非现金变动及本期减少的现金变动均包括应付股利及其手续费的发生额 38,232,050.24 元

6. 不涉及现金收支的重大活动

不涉及现金收支的商业汇票背书转让金额

项 目	本期数	上年同期数
背书转让的商业汇票金额	164,728,062.37	162,691,151.93
其中：支付货款	164,728,062.37	162,691,151.93

（四）其他

1. 外币货币性项目

项 目	期末外币余额	折算汇率	期末折算成人民币余额
货币资金			27,371,869.83
其中：美元	3,550,190.00	7.1884	25,520,185.80
欧元	229,970.00	7.5257	1,730,685.23
港币	130,662.61	0.92604	120,998.80
应收账款			91,412,127.27
其中：美元	12,716,616.67	7.1884	91,412,127.27
应付账款			2,955,328.07
其中：美元	411,124.60	7.1884	2,955,328.07



项 目	期末外币余额	折算汇率	期末折算成人民币余额
合同负债			39,403,058.32
其中：美元	5,481,478.26	7.1884	39,403,058.32

2. 租赁

公司作为出租人

经营租赁

(1) 租赁收入

项 目	本期数	上年同期数
租赁收入	53,214,226.87	58,104,758.05
其中：未纳入租赁收款额计量的可变租赁付款额 相关收入	2,700,929.36	2,293,577.98

(2) 经营租赁资产

项 目	期末数	上年年末数
固定资产	3,555,713.30	292,339.25
投资性房地产	1,355,854,745.54	1,431,285,371.14
小 计	1,359,410,458.84	1,431,577,710.39

六、在其他主体中的权益

(一) 企业集团的构成

1. 公司将宁波联合建设开发有限公司（以下简称建设开发公司）、宁波联合集团进出口股份有限公司（以下简称进出口公司）、宁波经济技术开发区热电有限责任公司（以下简称热电公司）、温州银联投资置业有限公司（以下简称温州银联公司）和宁波梁祝文化产业园开发有限公司（以下简称梁祝公司）等 17 家子公司纳入合并财务报表范围。

2. 重要子公司基本情况

子公司名称	注册资本 (万元)	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
建设开发公司	20,000.00	宁波市	房地产业	100.00		设立
热电公司	20,000.00	宁波市	电力、热力、 燃气及水生产 和供应业	100.00		设立
嵊泗远东长 滩旅游开发	6,000.00	嵊泗县	房地产业		100.00	非同一控制下 合并



子公司名称	注册资本 (万元)	主要经营地 及注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
有限公司						
梁祝公司	20,000.00	宁波市	房地产业	100.00		设立
温州银联公司	5,000.00	苍南县	房地产业	51.00		设立
进出口公司	2,000.00	宁波市	贸易	91.00		同一控制下合并
温州银和房地产有限公司	20,000.00	苍南县	房地产业		51.00	设立
温州和晟文旅投资有限公司	20,000.00	苍南县	文化旅游投资		100.00	设立
龙港和立房地产有限公司	20,000.00	龙港市	房地产业		100.00	设立

(二) 处置子公司

单次处置对子公司投资即丧失控制权

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	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
宁波联合报关有限公司	199,900.00	18.00	转让	2024年6月28日	工商变更日期	25,167.23

(续上表)

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日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、其他所有者权益变动转入投资损益的金额
宁波联合报关有限公司	49.00%	475,661.46	544,294.42	68,632.96	拍卖成交价	

(三) 重要的非全资子公司

1. 明细情况

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
-------	----------	--------------	----------------	------------



温州银联公司	49.00%	-9,214,956.63		337,456,857.39
进出口公司	9.00%	-1,372,038.12	900,000.00	6,544,032.70

2. 重要非全资子公司的主要财务信息

(1) 资产和负债情况

子公司名称	期末数					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
温州银联公司	1,332,556,747.08	996,100,399.24	2,328,657,146.32	1,923,681,605.41	62,435,000.12	1,986,116,605.53
进出口公司	391,749,268.87	13,503,088.22	405,252,357.09	318,794,438.30		318,794,438.30

(续上表)

子公司名称	期初数					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
温州银联公司	1,731,955,436.47	707,287,251.52	2,439,242,687.99	1,779,218,427.18	287,233,111.03	2,066,451,538.21
进出口公司	387,812,154.74	11,065,331.77	398,877,486.51	281,116,268.09		281,116,268.09

(2) 损益和现金流量情况

子公司名称	本期数			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
温州银联公司	357,252,787.27	-30,250,608.99	-30,250,608.99	11,785,516.68
进出口公司	837,812,492.07	-20,982,956.20	-20,982,956.20	-99,658,640.38

(续上表)

子公司名称	上年同期数			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
温州银联公司	475,913,414.67	-72,498,101.17	-72,498,101.17	8,765,259.96
进出口公司	537,615,660.84	11,002,896.69	11,002,896.69	203,217,296.16

(四) 在合营企业或联营企业中的权益

1. 重要的合营企业或联营企业

基本情况

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
宁波青峙化工码头有限公司	宁波市	宁波市	化工港口业	25.00		权益法核算



合营企业或联 营企业名称	主要 经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		对合营企业或联营企业 投资的会计处理方法
				直接	间接	
温州和欣置地 有限公司	苍南县	苍南县	房地产业		50.00	权益法核算

2. 重要合营企业的主要财务信息

项 目	期末数/本期数	期初数/上年同期数
	温州和欣置地有限公司	温州和欣置地有限公司
流动资产	1,212,357,668.54	1,338,127,458.82
其中：现金和现金等价物	256,458,977.83	238,071,644.51
非流动资产	141,539.67	248,145.27
资产合计	1,212,499,208.21	1,338,375,604.09
流动负债	932,569,326.32	1,122,176,750.81
非流动负债		50,000,000.00
负债合计	932,569,326.32	1,172,176,750.81
少数股东权益		
归属于母公司所有者权益	279,929,881.89	166,198,853.28
按持股比例计算的净资产份额	139,964,940.95	83,099,426.64
调整事项		
商誉		
内部交易未实现利润	15,370,027.96	18,840,400.50
其他		-4,062,002.69
对合营企业权益投资的账面价值	124,594,912.99	68,321,028.83
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值		
营业收入	744,951,151.37	
财务费用	-2,693,910.37	6,477,506.40
所得税费用	27,119,523.04	
净利润	113,731,028.61	-24,053,016.34
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	113,731,028.61	-24,053,016.34



本期收到的来自合营企业的股利		
----------------	--	--

3. 重要联营企业的主要财务信息

项 目	期末数/本期数	期初数/上年同期数
	宁波青峙化工码头有限公司	宁波青峙化工码头有限公司
流动资产	206,358,678.57	149,387,697.92
非流动资产	512,491,386.52	530,059,490.49
资产合计	718,850,065.09	679,447,188.41
流动负债	51,434,566.09	57,809,187.83
非流动负债	66,831,616.01	97,987,668.05
负债合计	118,266,182.10	155,796,855.88
少数股东权益	187,708,398.83	164,484,831.92
归属于母公司所有者权益	412,875,484.16	359,165,500.61
按持股比例计算的净资产份额	103,218,871.04	89,791,375.15
调整事项	995,057.60	
商誉		
内部交易未实现利润		
其他	995,057.60	
对联营企业权益投资的账面价值	102,223,813.44	89,791,375.15
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入	243,195,600.15	261,395,595.50
净利润	77,370,360.85	92,315,639.15
归属于母公司净利润	54,075,554.62	72,640,812.85
少数股东损益	23,294,806.23	19,674,826.30
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	77,370,360.85	92,315,639.15
本期收到的来自联营企业的股利		30,000,000.00

4. 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息



项 目	期末数/本期数	期初数/上年同期数
合营企业		
投资账面价值合计	3,649,500.07	2,870,988.33
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	778,511.74	231,240.50
其他综合收益		
综合收益总额	778,511.74	231,240.50
联营企业		
投资账面价值合计	70,990,643.21	64,235,861.53
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	7,840,881.51	11,931,579.61
其他综合收益		
综合收益总额	7,840,881.51	11,931,579.61

七、政府补助

(一) 本期新增的政府补助情况

项 目	本期新增补助金额
与资产相关的政府补助	443,000.00
其中：计入递延收益	443,000.00
与收益相关的政府补助	6,355,559.71
其中：计入其他收益	6,355,559.71
合 计	6,798,559.71

(二) 涉及政府补助的负债项目

财务报表列报项目	期初数	本期新增 补助金额	本期计入 其他收益金额	本期计入 营业外收入金额
递延收益	6,773,316.08	443,000.00	856,820.96	
小 计	6,773,316.08	443,000.00	856,820.96	

(续上表)

财务报表列报项目	本期冲减成 本费用金额	本期冲减 资产金额	其他 变动	期末数	与资产/收益 相关
递延收益				6,359,495.12	与资产相关



小 计				6,359,495.12	
-----	--	--	--	--------------	--

(三) 计入当期损益的政府补助金额

项 目	本期数	上年同期数
计入其他收益的政府补助金额	7,212,380.67	12,014,822.10
合 计	7,212,380.67	12,014,822.10

八、与金融工具相关的风险

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得平衡,将风险对本公司经营业绩的负面影响降至最低水平,使股东和其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标,本公司风险管理的基本策略是确认和分析本公司面临的各种风险,建立适当的风险承受底线和进行风险管理,并及时可靠地对各种风险进行监督,将风险控制在限定的范围内。

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

(一) 信用风险

信用风险,是指金融工具的一方不能履行义务,造成另一方发生财务损失的风险。

1. 信用风险管理实务

(1) 信用风险的评价方法

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

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

- 1) 定量标准主要为资产负债表日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例;
- 2) 定性标准主要为债务人经营或财务情况出现重大不利变化、现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化并将对债务人对公司的还款能力产生重大不利影响等。

(2) 违约和已发生信用减值资产的定义

当金融工具符合以下一项或多项条件时,公司将该金融资产界定为已发生违约,其标准



与已发生信用减值的定义一致：

- 1) 债务人发生重大财务困难；
- 2) 债务人违反合同中对债务人的约束条款；
- 3) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 4) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步。

2. 预期信用损失的计量

预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。公司考虑历史统计数据（如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等）的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

3. 金融工具损失准备期初余额与期末余额调节表详见本财务报表附注五(一)3、五(一)4、五(一)6、五(一)8及五(一)10之说明。

4. 信用风险敞口及信用风险集中度

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

(1) 货币资金

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

(2) 应收款项

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

由于本公司仅与经认可的且信用良好的第三方进行交易，所以无需担保物。信用风险集中按照客户进行管理。截至2024年12月31日，本公司不存在信用集中风险，本公司应收账款的18.89%（2023年12月31日：16.74%）源于余额前五名客户。本公司对应收账款余额未持有任何担保物或其他信用增级。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面价值。

(二) 流动性风险

流动性风险，是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。流动性风险可能源于无法尽快以公允价值售出金融资产；或者源于对方无法偿还其合同债务；或者源于提前到期的债务；或者源于无法产生预期的现金流量。



为控制该项风险，本公司综合运用票据结算、银行借款等多种融资手段，并采取长、短期融资方式适当结合，优化融资结构的方法，保持融资持续性与灵活性之间的平衡。本公司已从多家商业银行取得银行授信额度以满足营运资金需求和资本开支。

金融负债按剩余到期日分类

项 目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
银行借款	430,769,359.64	445,471,259.94	445,471,259.94		
应付票据	67,509,591.19	67,509,591.19	67,509,591.19		
应付账款	384,527,258.52	384,527,258.52	384,527,258.52		
其他应付款	261,132,409.67	263,288,157.17	263,288,157.17		
长期应付款	58,310,000.00	61,348,145.37		61,348,145.37	
小 计	1,202,248,619.02	1,222,144,412.19	1,160,796,266.82	61,348,145.37	

(续上表)

项 目	上年年末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
银行借款	620,449,293.35	655,981,512.27	359,385,414.54	296,596,097.73	
应付票据	70,410,877.22	70,410,877.22	70,410,877.22		
应付账款	375,304,787.17	375,304,787.17	375,304,787.17		
其他应付款	402,706,436.10	415,341,518.04	415,341,518.04		
小 计	1,468,871,393.84	1,517,038,694.70	1,220,442,596.97	296,596,097.73	

(三) 市场风险

市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。
市场风险主要包括利率风险和外汇风险。

1. 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。
固定利率的带息金融工具使本公司面临公允价值利率风险，浮动利率的带息金融工具使本公司面临现金流量利率风险。本公司根据市场环境来决定固定利率与浮动利率金融工具的比例，并通过定期审阅与监控维持适当的金融工具组合。

截至2024年12月31日，本公司不存在以浮动利率计息的银行借款。

2. 外汇风险



外汇风险,是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司面临的汇率变动的风险主要与本公司外币货币性资产和负债有关。对于外币货币性资产和负债,如果出现短期的失衡情况,本公司会在必要时按市场汇率买卖外币,以确保将净风险敞口维持在可接受的水平。因此,本公司所承担的外汇变动市场风险不重大。

本公司期末外币货币性资产和负债情况详见本财务报表附注五(四)1之说明。

九、公允价值的披露

(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值明细情况

项 目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合 计
持续的公允价值计量				
1. 交易性金融资产和其他非流动金融资产	31,830,850.00		10,607,872.02	42,438,722.02
(1) 分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	31,830,850.00		10,607,872.02	42,438,722.02
权益工具投资	31,830,850.00		10,607,872.02	42,438,722.02
持续以公允价值计量的资产总额	31,830,850.00		10,607,872.02	42,438,722.02

(二) 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

本公司持有的第一层次公允价值计量的交易性金融资产为在活跃市场上交易的股票,本公司以其活跃市场报价的期末收盘价确定其公允价值。

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

本公司持有的第三层次公允价值计量的其他权益工具投资为非上市公司股权。对于非上市的权益工具投资,若被投资企业的经营环境和经营情况、财务状况未发生重大变化的,本公司以按投资成本和按持股比例享有的被投资企业净资产孰低原则作为公允价值的合理估计进行计量。

十、关联方及关联交易

(一) 关联方情况

1. 本公司的母公司情况

(1) 本公司的母公司



母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本 公司的持股 比例 (%)	母公司对 本公司的 表决权比 例 (%)
浙江荣盛控股集团有限公司	杭州市	投资	83,466.40	29.08	29.08

(2) 本公司最终控制方是李水荣。

2. 本公司的子公司情况详见本财务报表附注六之说明。

3. 本公司的合营和联营企业情况

(1) 本公司的合营和联营企业

本公司重要的合营或联营企业详见本财务报表附注六之说明。本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本公司关系
温州和兆酒店控股有限公司	合营企业
宁波金通融资租赁有限公司	联营企业
宁波联合报关有限公司	联营企业
温州和欣置地有限公司	合营企业
宁波青峙化工码头有限公司	联营企业

4. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
浙江逸盛石化有限公司	母公司之关联企业
海南逸盛石化有限公司	母公司之关联企业
浙江逸盛新材料有限公司	同一实际控制人
宁波中金石化有限公司	同一实际控制人
杭州盛元房地产开发有限公司	同一实际控制人
浙江荣通物流有限公司	同一实际控制人
宁波荣翔物流有限公司	同一实际控制人
浙江石油化工有限公司	同一实际控制人
荣盛石化股份有限公司	同一实际控制人
荣盛煤炭有限公司	同一实际控制人
荣盛化学（上海）有限公司	同一实际控制人
逸盛大化石化有限公司	同一实际控制人



大连逸盛新材料有限公司	同一实际控制人
浙江东江绿色石化技术创新中心有限公司	同一实际控制人
荣盛能源有限公司	同一实际控制人
浙江浙石化销售有限公司	同一实际控制人
宁波海能调和油有限公司	联营企业之子公司
宁波戚家山化工码头有限公司	联营企业之子公司
温州和居物业管理有限公司	合营企业之子公司
温州和立房产咨询有限公司	合营企业之子公司

(二) 关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 采购商品和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
宁波荣翔物流有限公司	物流服务	387,595.86	670,583.89
宁波联合报关有限公司	报关服务	47,716.98	31,528.31
温州和兆酒店控股有限公司	酒店和物业服务	6,233,668.02	4,996,210.30
温州和居物业管理有限公司	物业服务	1,560,599.52	
温州和立房产咨询有限公司	咨询服务	1,599,694.87	

(2) 出售商品和提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
浙江逸盛石化有限公司	水煤浆销售	41,706,599.03	79,991,044.96
荣盛能源有限公司	水煤浆加工	23,773,396.32	31,732,038.96
宁波海能调和油有限公司	蒸汽供应	1,144,683.58	709,785.32
浙江逸盛石化有限公司	电力供应	400,272.01	409,791.73
宁波中金石化有限公司	电力供应	163,352.08	160,963.22
温州和欣置地有限公司	咨询服务	1,540,806.92	2,457,375.37
浙江东江绿色石化技术创新中心有限公司	酒店服务	253,639.59	
浙江逸盛新材料有限公司	酒店服务	166,438.44	75,034.02
宁波中金石化有限公司	酒店服务	38,809.57	13,687.73



宁波青峙化工码头有限公司	酒店服务	36,813.22	30,686.81
浙江逸盛石化有限公司	酒店服务	21,303.77	56,785.54
逸盛大化石化有限公司	酒店服务	13,828.31	56,509.44
浙江荣盛控股集团有限公司	酒店服务	9,003.77	11,213.19
宁波威家山化工码头有限公司	酒店服务	7,367.92	2,695.29
荣盛化学（上海）有限公司	酒店服务	4,537.74	3,660.38
宁波海能调和油有限公司	酒店服务	3,681.13	2,691.51
浙江荣通物流有限公司	酒店服务	3,647.19	10,675.77
荣盛能源有限公司	酒店服务	2,000.00	
荣盛石化股份有限公司	酒店服务	1,786.80	1,132.08
浙江石油化工有限公司	酒店服务	509.43	20,710.38
浙江浙石化销售有限公司	酒店服务	318.87	
荣盛煤炭有限公司	酒店服务	283.02	
海南逸盛石化有限公司	酒店服务		707.55
大连逸盛新材料有限公司	酒店服务		318.87
温州和兆酒店控股有限公司	酒店用品销售		7,332.35
宁波联合报关有限公司	信息服务	55,179.25	63,886.78
温州和兆酒店控股有限公司	水电服务	18,283.12	

2. 关联租赁情况

公司出租情况

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的 租赁收入	上年同期确认的 租赁收入
温州和兆酒店控股有限公司	房屋建筑物及附属设备	18,291,607.99	20,624,939.11

3. 关联担保情况

子公司作为担保方

被担保方	担保金额	担保 起始日	担保 到期日	担保是否已 经履行完毕
宁波金通融资租赁有限公司	82,500,000.00	2022/8/24	2025/8/23	否
	50,000,000.00	2022/9/30	2025/9/29	否
	20,000,000.00	2022/11/10	2025/11/9	否



	30,000,000.00	2023/3/28	2026/3/27	否
	63,000,000.00	2023/8/31	2026/8/30	否
	20,000,000.00	2023/12/2	2026/12/1	否
	22,000,000.00	2024/6/1	2027/5/31	否

4. 关联方资金拆借

(1) 拆入资金情况

关联方	期初应付	本期借方发生	本期贷方发生	期末应付	本期资金占用费
温州和兆酒店控股有限公司	5,000,000.00	5,005,642.20	5,642.20		5,642.20
杭州盛元房地产开发有限公司			60,704,799.46	60,704,799.46	2,394,799.46
小 计	5,000,000.00	5,005,642.20	60,710,441.66	60,704,799.46	2,400,441.66

(2) 拆出资金情况

关联方	期初应收	本期借方发生	本期贷方发生	期末应收	本期资金占用费
温州和欣置地有限公司	259,741,649.04	18,157,816.44	7,500,000.00	270,399,465.48	18,157,816.44
小 计	259,741,649.04	18,157,816.44	7,500,000.00	270,399,465.48	18,157,816.44

5. 关键管理人员报酬

项 目	本期数	上年同期数
关键管理人员报酬	739.63 万元	863.13 万元

(三) 关联方应收应付款项

1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	宁波中金石化有限公司	25,816.56	1,290.83	21,314.17	8,720.81
	浙江逸盛石化有限公司	34,343.92	1,717.20	40,685.65	2,034.28
	温州和兆酒店控股有限公司	2,260,000.00	113,000.00	9,068,520.40	591,181.12
	温州和欣置地有限公司	425,630.33	21,281.52	385,800.00	19,290.00
	宁波海能调和油有限公司	60,595.78	3,029.79		
	浙江东江绿色石化技术创新中心	36,780.00	1,839.00		



	有限公司				
小 计		2,843,166.59	142,158.34	9,516,320.22	621,226.21
其他应收款	温州和兆酒店控股有限公司			26,328.96	1,316.45
	温州和欣置地有限公司			259,741,649.04	3,870,150.57
小 计				259,767,978.00	3,871,467.02
长期应收款	温州和欣置地有限公司	270,399,465.48	13,519,973.27		
		270,399,465.48	13,519,973.27		

2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
应付账款	温州和兆酒店控股有限公司	884,498.96	3,846,160.72
	温州和居物业管理有限公司	826,301.81	
	温州和立房产咨询有限公司	202,102.40	
	宁波荣翔物流有限公司	49,588.86	
小 计		1,962,492.03	3,846,160.72
其他应付款	温州和兆酒店控股有限公司	1,540,000.00	6,040,000.00
	杭州盛元房地产开发有限公司	2,394,799.46	
小 计		3,934,799.46	6,040,000.00
长期应付款	杭州盛元房地产开发有限公司	58,310,000.00	
		58,310,000.00	

十一、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

1. 截至 2024 年 12 月 31 日, 子公司进出口公司已开证未履行完毕的不可撤销进口信用证情况如下:

项 目	金 额
已开证未履行完毕的不可撤销进口信用证	美元 19,146,500.00

(二) 或有事项

为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

1. 为关联方提供的担保事项详见本财务报表附注十之说明。



2. 根据子公司温州银联公司、温州银和房地产有限公司、龙港和立房地产有限公司与相关住房公积金管理中心和有关按揭贷款银行签订的合作协议,上述公司为部分贷款购房者按揭贷款在所购房产产权证办妥他项权证(抵押)前提供连带责任保证。

十二、资产负债表日后事项

资产负债表日后利润分配情况

拟分配的利润或股利	根据 2025 年 4 月 11 日公司董事会第十届第十二次会议决议,本年度拟以 2024 年年末总股本为基数,每 10 股派发现金红利 1.20 元(含税),共计 37,305,600.00 元,不进行资本公积转增股本。上述利润分配预案尚待公司股东大会审议批准。
-----------	--

十三、其他重要事项

(一) 分部信息

1. 确定报告分部考虑的因素

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定报告分部,以业务分部为基础确定报告分部。分别对房地产业务、电力和热力的生产供应业务、国内外商品贸易业务等的经营业绩进行考核。与各分部共同使用的资产、负债按照规模比例在不同的分部之间分配。

2. 报告分部的财务信息

行业分部

项 目	房地产	热电	商品贸易
营业收入	400,006,100.50	473,368,352.37	836,124,031.17
营业成本	328,883,665.38	351,021,536.88	853,006,491.42
资产总额	5,883,362,677.63	785,020,293.78	405,978,430.29
负债总额	2,407,636,877.94	42,320,533.35	318,794,438.30

(续上表)

项 目	其他	分部间抵销	合 计
营业收入	88,005,347.44	-10,645,021.76	1,786,858,809.72
营业成本	80,372,904.06	-9,515,271.43	1,603,769,326.31
资产总额	92,885,517.87	-1,953,176,624.13	5,214,070,295.44



负债总额	68,063,508.85	-1,334,169,427.17	1,502,645,931.27
------	---------------	-------------------	------------------

(二) 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

根据国家税务总局国税发〔2010〕53号文和房地产项目开发所在地税务局的有关规定，从事房地产开发业务的子公司目前已按照房地产销售收入和预收房款的一定比例计提和预缴土地增值税，待项目全部竣工决算并实现销售后可向税务机关申请清算。相关房产项目主要建安成本系根据合同总价与监理报告进度暂估计算。

十四、母公司财务报表主要项目注释

(一) 母公司资产负债表项目注释

1. 应收账款

(1) 账龄情况

账 龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内	1,185,709.43	1,560,746.55
3 年以上	8,058.00	8,058.00
合 计	1,193,767.43	1,568,804.55

(2) 坏账准备计提情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	1,193,767.43	100.00	67,343.47	5.64	1,126,423.96
合 计	1,193,767.43	100.00	67,343.47	5.64	1,126,423.96

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	1,568,804.55	100.00	86,095.32	5.49	1,482,709.23
合 计	1,568,804.55	100.00	86,095.32	5.49	1,482,709.23

2) 采用账龄组合计提坏账准备的应收账款



账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	1, 185, 709. 43	59, 285. 47	5. 00
3 年以上	8, 058. 00	8, 058. 00	100. 00
小 计	1, 193, 767. 43	67, 343. 47	5. 64

(3) 坏账准备变动情况

项 目	期初数	本期增加			本期减少			期末数
		计提	收回	其他	转回	核销	其他	
单项计提坏账准备								
按组合计提坏账准备	86, 095. 32	-18, 751. 85						67, 343. 47
合 计	86, 095. 32	-18, 751. 85						67, 343. 47

(4) 应收账款和合同资产金额前 5 名情况

单位名称	期末账面余额			占应收账款和合同资产(含列报于其他非流动资产)期末余额合计数的比例 (%)	应收账款坏账准备和合同资产减值准备
	应收账款	合同资产(含列报于其他非流动资产的合同资产)	小 计		
海天塑机集团有限公司	195, 744. 00		195, 744. 00	16. 40	9, 787. 20
宁波宇毛服饰有限公司	147, 527. 64		147, 527. 64	12. 36	7, 376. 38
宁波北仑区迎丰文具有限公司	71, 738. 33		71, 738. 33	6. 01	3, 586. 92
宁波经济技术开发区扬顺塑料制品厂	41, 313. 81		41, 313. 81	3. 46	2, 065. 69
宁波经济技术开发区众义达线业有限公司	37, 385. 71		37, 385. 71	3. 13	1, 869. 29
小 计	493, 709. 49		493, 709. 49	41. 36	24, 685. 48

2. 其他应收款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应收股利		1, 167, 660. 88
其他应收款	1, 283, 539, 087. 58	942, 628, 000. 00
合 计	1, 283, 539, 087. 58	943, 795, 660. 88

(2) 应收股利

1) 明细情况



项 目	期末数	期初数
杭州联华华商集团有限公司		1,167,660.88
小 计		1,167,660.88

2) 坏账准备计提情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备					
小 计					

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提 比例（%）	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	1, 229, 116. 72	100. 00	61, 455. 84	5. 00	1, 167, 660. 88
小 计	1, 229, 116. 72	100. 00	61, 455. 84	5. 00	1, 167, 660. 88

3) 坏账准备变动情况

项 目	期初数	本期变动金额				期末数
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备						
按组合计提坏账准备	61,455.84	-61,455.84				
小 计	61,455.84	-61,455.84				

(3) 其他应收款

1) 款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
合并范围内关联方	1,351,090,776.40	992,040,000.00
押金保证金	43,150.00	243,150.00
备用金	3,000.00	
账面余额合计	1,351,136,926.40	992,283,150.00



减：坏账准备	67,597,838.82	49,655,150.00
账面价值合计	1,283,539,087.58	942,628,000.00

2) 账龄情况

账 龄	期末数	期初数
1 年以内	1,026,073,776.40	992,240,000.00
1-2 年	325,020,000.00	
3 年以上	43,150.00	43,150.00
账面余额小计	1,351,136,926.40	992,283,150.00
减：坏账准备	67,597,838.82	49,655,150.00
账面价值小计	1,283,539,087.58	942,628,000.00

3) 坏账准备计提情况

① 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	1,351,136,926.40	100.00	67,597,838.82	5.00	1,283,539,087.58
小 计	1,351,136,926.40	100.00	67,597,838.82	5.00	1,283,539,087.58

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	992,283,150.00	100.00	49,655,150.00	5.00	942,628,000.00
小 计	992,283,150.00	100.00	49,655,150.00	5.00	942,628,000.00

② 采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
合并范围内关联方	1,351,090,776.40	67,554,538.82	5.00



押金保证金	43,150.00	43,150.00	100.00
备用金	3,000.00	150.00	5.00
小 计	1,351,136,926.40	67,597,838.82	5.00

4) 坏账准备变动情况

项 目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合 计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预期 信用损失（未发 生信用减值）	整个存续期预 期信用损失 （已发生信用 减值）	
期初数	49,612,000.00		43,150.00	49,655,150.00
期初数在本期	——	——	——	
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	17,942,688.82			17,942,688.82
本期收回或转回				
本期核销				
其他变动				
期末数	67,554,688.82		43,150.00	67,597,838.82
期末坏账准备计 提比例（%）	5.00		100.00	5.00

5) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	期末账面余额	账龄	占其他应收 款余额的比 例（%）	期末坏账准备
温州和晟文旅 投资有限公司	关联往来	450,660,651.46	1 年以内	33.35	22,533,032.57
		142,920,000.00	1-2 年	10.58	7,146,000.00
温州银联公司	关联往来	261,910,124.94	1 年以内	19.38	13,095,506.25
		182,100,000.00	1-2 年	13.48	9,105,000.00
建设开发公司	关联往来	313,500,000.00	1 年以内	23.20	15,675,000.00
杭州悉点科技 有限公司	押金保证 金	2,000.00	3 年以上	0.00	2,000.00



杭州西软科技有限公司	押金保证金	2,000.00	3 年以上	0.00	2,000.00
小 计		1,351,094,776.40		99.99	67,558,538.82

3. 长期股权投资

(1) 明细情况

项 目	期末数		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	751,011,873.29	1,220,764.70	749,791,108.59
对联营企业投资	102,223,813.44		102,223,813.44
合 计	853,235,686.73	1,220,764.70	852,014,922.03

(续上表)

项 目	期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	751,011,873.29	1,123,782.20	749,888,091.09
对联营企业投资	89,791,375.15		89,791,375.15
合 计	840,803,248.44	1,123,782.20	839,679,466.24

(2) 对子公司投资

被投资单位	期初数		本期增减变动				期末数	
	账面价值	减值准备	追加投资	减少投资	计提减值准备	其他	账面价值	减值准备
热电公司	209,772,820.00						209,772,820.00	
建设开发公司	240,302,800.00						240,302,800.00	
进出口公司	25,820,648.36						25,820,648.36	
中佳国际发展有限公司	1,946,837.90	1,123,782.20			96,982.50		1,946,837.90	1,220,764.70
梁祝公司	247,668,767.03						247,668,767.03	
温州银联公司	25,500,000.00						25,500,000.00	
小 计	751,011,873.29	1,123,782.20					751,011,873.29	1,220,764.70

(3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初数	本期增减变动
-------	-----	--------



	账面价值	减值准备	追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整
联营企业						
宁波青峙化工 码头有限公司	89,791,375.15				12,451,732.27	-19,293.98
小 计	89,791,375.15				12,451,732.27	-19,293.98

(续上表)

被投资单位	本期增减变动				期末数	
	其他权 益变动	宣告发放现金股 利或利润	计提减值 准备	其他	账面价值	减值准备
联营企业						
宁波青峙化工 码头有限公司					102,223,813.44	
小 计					102,223,813.44	

(二) 母公司利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

(1) 明细情况

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	21,576,811.15	17,426,893.29	20,002,445.18	16,342,077.66
其他业务收入	10,779,348.58	2,734,036.12	12,451,407.79	2,299,359.89
合 计	32,356,159.73	20,160,929.41	32,453,852.97	18,641,437.55
其中：与客户之间的 合同产生的收入	21,593,326.31	17,426,893.29	20,042,638.72	16,342,077.66

(2) 收入分解信息

1) 与客户之间的合同产生的收入按商品或服务类型分解

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
餐饮住宿	20,459,055.41	16,619,769.47	18,866,369.99	15,481,277.33
其 他	1,134,270.90	807,123.82	1,176,268.73	860,800.33
小 计	21,593,326.31	17,426,893.29	20,042,638.72	16,342,077.66

2) 与客户之间的合同产生的收入按经营地区分解

项 目	本期数	上年同期数
-----	-----	-------



	收入	成本	收入	成本
国内地区	21,593,326.31	17,426,893.29	20,042,638.72	16,342,077.66
小 计	21,593,326.31	17,426,893.29	20,042,638.72	16,342,077.66

3) 与客户之间的合同产生的收入按商品或服务转让时间分解

项 目	本期数	上年同期数
在某一时点确认收入	21,593,326.31	20,042,638.72
小 计	21,593,326.31	20,042,638.72

2. 投资收益

项 目	本期数	上年同期数
成本法核算的长期股权投资收益	104,100,000.00	198,200,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	12,451,732.27	17,957,787.17
处置交易性金融资产取得的投资收益	4,149,407.24	35,186.88
交易性金融资产在持有期间的投资收益	1,682,543.70	2,123,264.67
收取的资金占用费	75,297,591.99	56,663,798.48
票据贴现损益	-21,754.70	
合 计	197,659,520.50	274,980,037.20

十五、其他补充资料

(一) 非经常性损益

1. 非经常性损益明细表

项 目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	2,831,429.70	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	6,366,563.58	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	4,467,360.24	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	8,565,007.75	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,348,457.25	



小 计	24,578,818.52	
减：企业所得税影响数（所得税减少以“－”表示）	742,138.83	
少数股东权益影响额（税后）	4,958,845.24	
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	18,877,834.45	

（二）净资产收益率及每股收益

1. 明细情况

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益（元/股）	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	2.43	0.26	0.26
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.86	0.20	0.20

2. 加权平均净资产收益率的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	81,174,878.83
非经常性损益	B	18,877,834.45
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	62,297,044.38
归属于公司普通股股东的期初净资产	D	3,323,000,605.62
发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	E	
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	F	
回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	G	37,305,600.00
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H	7.00
其他	外币财务报表折算引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动	I1 16,887.37
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J1 6.00
	联营企业其他综合收益变动	I2 -19,293.98
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J2 6.00
	联营企业其他权益变动	I3 3,366.75
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J3
报告期月份数	K	12.00
加权平均净资产	$L = \frac{D+A}{2} + \frac{E \times F}{K} - \frac{G \times H}{K} \pm \frac{I \times J}{K}$	3,341,825,241.74
加权平均净资产收益率	M=A/L	2.43%



扣除非经常损益加权平均净资产收益率	$N=C/L$	1.86%
-------------------	---------	-------

3. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

(1) 基本每股收益的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	81,174,878.83
非经常性损益	B	18,877,834.45
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	$C=A-B$	62,297,044.38
期初股份总数	D	310,880,000.00
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	
发行新股或债转股等增加股份数	F	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G	
因回购等减少股份数	H	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I	
报告期缩股数	J	
报告期月份数	K	12
发行在外的普通股加权平均数	$L=D+E+F \times G/K-H \times I/K-J$	310,880,000.00
基本每股收益	$M=A/L$	0.26
扣除非经常损益基本每股收益	$N=C/L$	0.20

(2) 稀释每股收益的计算过程

稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

