
宁海宁东新城开发投资有限公司

公司债券年度报告

(2024 年)

二〇二五年四月

重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

北京中天恒会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

截至 2024 年末，公司面临的风险因素与募集说明书中提及的风险因素无重大变化。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	6
第一节 发行人情况.....	7
一、 公司基本信息.....	7
二、 信息披露事务负责人.....	7
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	8
四、 董事、监事、高级管理人员及其变更情况.....	8
五、 公司业务和经营情况.....	9
六、 公司治理情况.....	14
七、 环境信息披露义务情况.....	15
第二节 债券事项.....	15
一、 公司债券情况.....	15
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	16
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	17
四、 公司债券募集资金使用情况.....	17
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	18
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	18
七、 中介机构情况.....	20
第三节 报告期内重要事项.....	22
一、 财务报告审计情况.....	22
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	22
三、 合并报表范围调整.....	22
四、 资产情况.....	22
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	23
六、 负债情况.....	24
七、 利润及其他损益来源情况.....	25
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	26
九、 对外担保情况.....	26
十、 重大诉讼情况.....	27
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	27
十二、 向普通投资者披露的信息.....	28
第四节 专项品种公司债券应当披露的其他事项.....	28
一、 发行人为可交换公司债券发行人.....	28
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	28
三、 发行人为绿色公司债券发行人.....	28
四、 发行人为永续期公司债券发行人.....	28
五、 发行人为扶贫公司债券发行人.....	28
六、 发行人为乡村振兴公司债券发行人.....	28
七、 发行人为一带一路公司债券发行人.....	28
八、 发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人.....	28
九、 发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人.....	29
十、 发行人为纾困公司债券发行人.....	29
十一、 发行人为中小微企业支持债券发行人.....	29
十二、 其他专项品种公司债券事项.....	29
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	29
第六节 备查文件目录.....	30
财务报表.....	32
附件一： 发行人财务报表.....	32

释义

本公司、公司、宁东新城	指	宁海宁东新城开发投资有限公司
报告期末	指	2024 年 12 月 31 日
报告期、报告期内	指	2024 年 1-12 月
公司法	指	《中华人民共和国公司法》
证券法	指	《中华人民共和国证券法》
公司章程	指	宁海宁东新城开发投资有限公司章程
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
交易所、上交所	指	上海证券交易所
22 宁东债、22 宁东 01	指	2022 年宁海宁东新城开发投资有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券
19 宁海新城债、19 宁新城	指	2019 年宁海宁东新城开发投资有限公司公司债券
工作日	指	中国境内商业银行的对公营业日（不包括法定及政府指定节假日或休息日）
法定及政府指定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日或休息日）
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

第一节 发行人情况

一、公司基本信息

中文名称	宁海宁东新城开发投资有限公司
中文简称	宁东新城
外文名称（如有）	Ninghai Ningdong New City Development Investment Co.,ltd
外文缩写（如有）	Ningdong New City
法定代表人	胡昌昌
注册资本（万元）	174,300
实缴资本（万元）	174,300
注册地址	浙江省宁波市 宁海县宁波南部滨海新区创业路 39 号
办公地址	浙江省宁波市 宁海县宁波南部滨海新区创业路 39 号
办公地址的邮政编码	315602
公司网址（如有）	-
电子信箱	sanmenbay_123@163.com

二、信息披露事务负责人

姓名	胡昌昌
在公司所任职务类型	√董事 √高级管理人员
信息披露事务负责人具体职务	董事长、总经理
联系地址	浙江省宁波市宁海县宁波南部滨海新区创业路 39 号
电话	0574-65107022
传真	0574-65105752
电子信箱	sanmenbay_123@163.com

三、控股股东、实际控制人及其变更情况

（一）报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：宁波南滨集团有限公司

报告期末实际控制人名称：宁海县国有资产管理中心

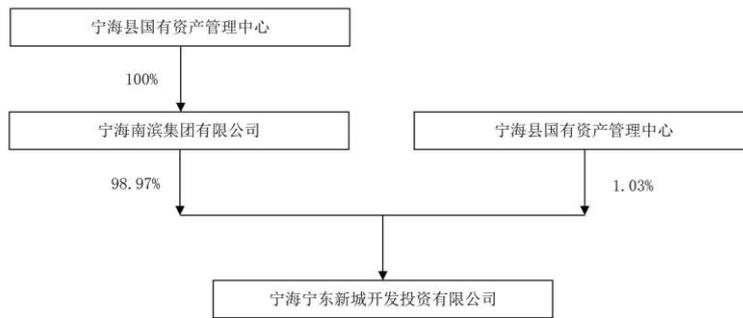
报告期末控股股东资信情况：良好

报告期末实际控制人资信情况：良好

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权¹受限情况：98.97%，无受限

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：98.97%，无受限

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人；无实际控制人的，披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外的主体

适用 不适用

实际控制人为自然人

适用 不适用

（二）报告期内控股股东发生变更

适用 不适用

（三）报告期内实际控制人发生变更

适用 不适用

四、董事、监事、高级管理人员及其变更情况

（一）报告期内董事、监事、高级管理人员发生变更

适用 不适用

¹均包含股份，下同。

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	辞任或新任的生效时间	工商登记完成时间
高级管理人员	董新	财务负责人	辞任	2024年3月22日	2024年3月22日
高级管理人员	胡利群	财务负责人	聘任	2024年3月22日	2024年3月22日

（二）报告期内董事、监事、高级管理人员离任情况

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：1人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数的11.11%。

（三）定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：胡昌昌

发行人的董事长或执行董事：胡昌昌

发行人的其他董事：柴家昌、鲍伟旭

发行人的监事：邬培予、吴伟建、储晓华、张鑫军、倪昌峰

发行人的总经理：胡昌昌

发行人的财务负责人：胡利群

发行人的其他非董事高级管理人员：无

五、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

1. 报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

公司经营范围包括：实业投资，房地产开发，园林绿化，基础设施及配套建设，房屋拆迁，土地整理，垦造耕地，宅基地复垦；市政工程、土木工程；园区规划设计，工程勘测设计，园林设计；土地开发整理技术信息咨询服务；物业管理；建材物资批发、零售；水利建设工程施工。（未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）

公司是宁波南部滨海新区基础设施建设及园区开发的主要主体之一，主营业务范围包含：基础设施代建、房产销售、房产出租等业务。

2. 报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况

（一）行业状况

1、基础设施建设行业发展现状和前景

城镇化是我国刺激内需增长，摆脱出口依赖的重要途径，是推动工业化进程发展并应对人口增长、促进充分就业的基础。改革开放以来，我国城镇化水平逐步提高，城镇规模和数量不断增加，城市化水平每年平均保持1.50%-2.20%的增长速度。

作为城市化进程的重要支柱，城市基础设施是城市发挥其职能的基础条件和主要载体，

是国民经济和社会协调发展的物质基础。城市基础设施的逐步配套和完善在改善城市投资环境、提高全社会经济效率、发挥城市经济核心区辐射功能、推动地方经济健康发展等方面均有着积极的支持和拉动作用。伴随着我国进入城市化进程的快速发展时期，城市化之路也面临着越来越多的环境和社会问题，如城市环境质量下降、交通拥挤、居住条件差、失业人口增加等。这一系列问题要依靠基础设施建设行业的发展来解决，改善区域交通条件、建设城市基础管网、改善区域人文环境、建立城市综合配套设施等基础设施建设工作是其中的关键环节。在市场经济的推动下，我国城市化加速发展，根据我国“十四五”规划纲要，“十四五”期间将是全面提升城市品质的关键时期。《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》指出，要加强城市基础设施建设，“加快转变城市发展方式，统筹城市规划建设管理，实施城市更新行动，推动城市空间结构优化和品质提升。按照资源环境承载能力合理确定城市规模和空间结构，统筹安排城市建设、产业发展、生态涵养、基础设施和公共服务。推行功能复合、立体开发、公交导向的集约紧凑型发展模式，统筹地上地下空间利用，增加绿化节点和公共开敞空间，新建住宅推广街区制。推行城市设计和风貌管控，落实适用、经济、绿色、美观的新时期建筑方针，加强新建高层建筑管控。加快推进城市更新，改造提升老旧小区、老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区功能，推进老旧楼宇改造，积极扩建新建停车场、充电桩。”未来，在政府的科学指导下，我国的基础设施建设行业将保持高速发展。

近年来，宁海县以“创建文明县城，打造生态宁海，建设中等城市”为目标，深入实施“三改三联三突破”的城市发展战略，全面推进“六六工程”建设，不断加大旧城和城中村改造力度，城市基础设施得到极大改善，城市功能不断完善，现代化中等城市已初具规模。宁海县形成了组团式、生态型的城市规划体系，城市发展空间不断拓展，现代化中等城市框架基本拉开。未来宁海县将加快推进交通、市政、水利、电力等基础设施项目建设，进一步改进经济社会发展环境。全面实施“南改、北联、中突破”的城市发展战略，加快城市中心区建设，促进城乡统筹发展，提高宁海县的城市化水平，把宁海县打造成依山临海、生态优美、功能完善、经济繁荣的现代化中等城市。

综上，宁海县市政工程建设正处于不断推进的步伐中，未来发展前景良好。

2、园区经营行业发展现状和前景

公司园区经营板块主要聚集于宁波南部滨海经济开发区（简称“新区”）。2017年12月，省委省政府批准成立宁波南部滨海经济开发区为省级开发区，至2020年8月，宁海县委县政府正式设立宁波南部滨海经济开发区管委会，并将宁海经济开发区管委会迁回原所属区域。经过十余年的发展，新区引进了一批重点项目、建成了一批重点工程、谋划了一批重点平台，大开发、大建设的框架已全面拉开。

新区开发建设范围主要包括宁海县东部六个乡镇，总面积约720平方公里，重点打造宁东新城、下洋涂新兴产业示范区、胡陈港休闲度假区、长街产城综合发展区、三门湾西岸特色农渔业区五大功能区块。其中宁东新城规划面积约41平方公里，是新区开发建设的先行启动区块和先进制造业主要集聚区；下洋涂新兴产业示范区围垦面积约36平方公里，依托良好的发展空间、便捷的交通条件和通用航空机场等优势，重点发展通用航空、海洋电子信息、现代物流等滨海产业；胡陈港休闲度假区规划面积约36平方公里，重点发展滨水休闲、生态农业、山地度假和文化体验等旅游休闲产业；长街产城综合发展区规划面积约18平方公里，依托当地装备制造产业基础，重点发展数控装备、商贸物流等产业；三门湾西岸特色农渔业区面积约25平方公里，主要以生态农渔业、湿地观光旅游为主，是三门湾海洋经济产业聚集区的重要组成部分。

近年来，新区重点保障先进制造业发展，完善产业平台布局，大力提升各项配套，形成了全面发展的良好态势。

①产业集聚日益凸显。新区坚持将招商引资作为一号工程，强化精准招商，以招引大项目、建好大平台促进产业集聚。项目方面，引进了总投资50亿元的4*1200吨/日光伏高透基材、20亿元的吉利热冲压轻量化车身、16亿元的年产9亿件新能源动力锂电池顶盖、2.4亿美元的年产23万吨新型不锈钢合金材料、2亿元的年产10万人份抗蛇毒血清等30

余个优质产业化项目，涉及新能源、新材料、汽车关键零部件、生物医药等多个战略性新兴产业。

②产业平台趋于优质。宁海智能汽车小镇成功入选省级示范特色小镇创建单位，集聚了90余家汽车零部件企业，汽车制造产业链基本形成；宁波模具产业园一期厂房全部去化，集聚了建欣精密模具、宁波中灌润茵节水设备、固高科技等80家中高端模具企业，成为宁波市首家入选国家产业集群区域品牌建设试点单位，并入选浙江省首批小微企业园、宁波市首批特色产业园；滨海航空小镇建设稳步推进，宁波市唯一的一类通航机场已开工建设；同时，宁波生物产业园产业化基地、高端汽车零部件产业园、新材料产业园等一批重要平台正在扎实推进。

③基础设施日益完善。近年来，共承建各类重点工程60余项，基础设施及城市功能配套不断完善。一是道路框架已全面拉开。沿海高速复线已全线通车，在新区内设有两个高速口，可实现对外快速接驳。同时新区内四纵四横主干路网基本形成，内部交通便捷。二是城市功能配套设施逐步健全。金港创业基地、宁东商务中心、滨江商住区、特色商业街、邻里中心、三门湾滨海公园等一批城市功能配套设施投入使用，产城融合效果显著。

④政府服务加快提升。新区始终坚持“一切为了企业”的服务理念，树立安商、亲商、富商的服务原则，以“最多跑一次”改革为抓手，制定了一系列举措，不断优化营商环境。一方面，成立行政服务中心，实现市场监管、环保、税务、规划等相关部门进驻，为企业提供一站式服务。并引进专业服务机构，为企业提供开工前手续代办、开工后协调推进、投产后持续跟踪的全方位服务。另一方面，不断提高审批效率，主动承接县级各职能部门53项审批权限，优化审批流程，强化审批时效。

新区重点引进先进制造产业链，主要包括：

①光伏新能源产业。新区于2021年2月成功引进4*1200吨/日光伏高透基材项目，后续将充分发挥原材料优势、产业链优势和物流优势，大力引进光伏组件领域龙头企业的重大产业化项目，打造集产业上下游、设备、配件和辅料及应用、研发于一体的区域性新能源光伏产业集群。

②汽车关键零部件产业。依托宁波市和宁海县当地的模具、汽车部件产业配套，以及宁海智能汽车小镇、新区高端汽车零部件产业园等平台支撑，重点引进汽车关键零部件研发制造项目，尤其是产业链补链、延链项目，进一步促进汽车制造产业集聚。

③生物医药产业。2013年，宁波市政府和中国科学院上海药物研究所签约共同设立宁波生物产业创新中心，其中产业化基地位于新区，规划面积约2平方公里（3000亩），重点引进生物技术药物、研发试剂、医疗器械等企业，计划打造成为集高端人才、高新产业、高品质生活等要素于一体的特色产业园区。目前，细胞级肿瘤、蛇毒血清等一批特色产业化项目已落户投产。

④通用航空产业。新区范围内的宁海通用机场是宁波市首个获批建设的通用机场，也是浙江省七个一类通用机场之一。依托宁海通用机场的建设，将在新区打造滨海航空小镇，紧紧围绕“通航+”，布局旅游、运营、服务、智造四大功能板块，打造国内一流的通用航空产业特色发展基地。

综上所述，公司所在的宁波南部滨海新区作为省级经济开发区，着力打造宁波市重点高端装备制造产业聚集区，未来发展前景广阔，为公司园区经营业务的持续向好创造了良好的基础。

（二）公司的竞争优势

1、良好的区位优势

宁波作为副省级市和计划单列市，是国务院批复确定的中国东南沿海重要的港口城市、长江三角洲南翼经济中心。全市陆域总面积9816平方公里，其中市区面积为3730平方公里；海域总面积为8355.8平方公里。宁波地处中国华东地区、东南沿海，大陆海岸线中段，

长江三角洲南翼，东有舟山群岛为天然屏障，属于典型的江南水乡兼海港城市，是中国大运河南端出海口、“海上丝绸之路”东方始发港。

宁海县，浙江省宁波市辖县，位于中国大陆海岸线中段，浙江省东部、宁波市南部沿海，象山港和三门湾之间，天台山和四明山山脉交汇之处，东临象山县，南界台州市三门县，西靠台州市天台县、绍兴市新昌县，北接奉化区，为计划单列市宁波市属县，国务院批准的第一批沿海对外开放地区之一。传统支柱产业模具、文具、汽配、灯具、五金机械、电子电器等仍然保持较强的竞争优势。同时，环保制造业、高新技术产业制造业、数字经济核心产业制造业、高端装备产业制造业、高新技术产业、时尚制造业、装备制造业和战略新兴产业制造业发展较快。

近年来，宁波市和宁海县经济实力和财政实力高速增长，为加速城市基础设施建设提供了良好的基础，为公司的长远发展提供了可靠保障。

2、垄断经营优势

公司作为宁波南部滨海新区基础设施建设及园区开发的最主要主体，为当地经济持续发展、国有资产保值增值和基础设施建设做出了重要贡献，得到了宁波南部滨海新区及宁海县人民政府在融资政策、专项补贴等方面的大力扶持。公司不仅履行了国有企业应尽的社会责任，产生巨大的社会经济效益，还树立了良好的社会形象，产生无形的品牌效应，在核心业务领域拥有区域垄断的市场地位。

3、政府支持优势

公司自成立以来一直得到宁波南部滨海新区管理委员会、宁海县人民政府在资源、财政方面的大力支持，从而增强了公司的综合实力。未来，随着一些大型工程的开工建设，公司承担的建设任务将不断加大，投融资规模将呈现快速增长趋势，政府的支持力度也将不断加强，因此会进一步提高公司的整体实力和竞争力。

4、城市化建设过程中多年的经验积累

城市现代化进程的加快和城乡一体化发展，将带来城市公共财力的持续提高和城市建设需求的快速增长，为城市建设提供强大的资金保障和资源空间。公司通过多年的经验积累，逐渐形成了一支具有丰富经验的管理团队和素质优秀、业务精通、专注敬业、作风严谨的技术队伍。同时也为公司在市场经营、城市供水、工程建设、交通运输等领域取得良好业绩提供了可能性。在新一轮的城市发展与整合中，公司将借助政府资源，加强对城市资源的控制和挖掘利用，立足主城，覆盖乡镇，实现区域资源开发的联动。

5、资信水平良好

公司具有良好的资信水平，与多家商业银行建立了稳固的合作关系，具备较强的融资能力，历年的到期贷款偿付率和到期利息偿付率均为 100.00%，无任何逾期贷款。

3. 报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化，不会对公司生产经营和偿债能力产生影响。

（二） 新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者毛利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

适用 不适用

（三） 业务开展情况

1. 分板块、分产品情况

（1）分业务板块情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	收入占比 (%)
项目代建收入	5.02	4.39	12.50	90.96	4.70	4.11	12.50	87.88
商品房销售	0.04	0.03	33.19	0.81	0.02	0.01	22.64	0.29
房产等租金收入	0.17	0.05	67.01	3.01	0.25	0.04	84.32	4.72
海域权租金收入	-	-	-	-	0.17	0.08	53.61	3.11
其他	0.29	0.06	79.87	5.22	0.21	0.07	68.91	4.00
合计	5.51	4.53	17.83	100.00	5.35	4.31	19.46	100.00

注：本表格中营业收入/营业成本，与合并利润表中营业收入/营业成本金额一致。

（2）分产品（或服务）情况

适用 不适用

发行人无产业类业务。

2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

- 1、商品房销售：相较于上年同期收入上升 184.46%，成本上升 145.66%，主要系该板块业务增加所致，毛利率上升 46.60%，主要系营业收入增幅较大所致；
- 2、房产等租金收入：相较于上年同期收入下降 34.24%，成本上升 38.28%，主要系 2023 年和 2024 年合并范围差异较大，租赁的不动产区别较大所致；
- 3、海域权租金收入：变动较大主要系发行人本年度未开展该业务；
- 4、其他业务：变动较大主要系其他业务板块包含多个不同业务，且规模不大，基数较小所致。

（四） 公司关于业务发展目标的讨论与分析

1. 结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

发行人作为宁海县重要的投融资主体，将整合区内有效资产及资源，优化资产结构，扩大资产规模，推进自身的市场化改革，并逐步形成以土地开发整理、基础设施建设为主，以地产开发、资产经营与租赁为辅的多元化经营的发展方略。未来，发行人将围绕宁海县的城市规划与部署，大力推进土地一级开发整理、基础设施项目建设以及资本运营等重点工作，为宁海县的经济社会发展提供要素支持。在管理方面，发行人将以发行债券为契机，

完善公司的运营结构与财务管理制度，同时完善公司档案管理及内控制度。为提高公司经营管理水平和风险防范能力，促进公司可持续发展，提高公司的市场竞争力，发行人将积极推进公司内控管理工作。

2.公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

与募集说明书相比，无重大变化。

六、公司治理情况

（一） 发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况

是 否

（二） 发行人报告期内与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况

发行人严格按照《公司法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全公司法人治理结构，在业务、资产、人员、机构、财务等方面与现有股东相对独立，具有相对独立、完整的资产和业务体系，具备面向市场独立经营的能力。

1、业务独立情况：发行人拥有独立、完整的业务体系和面向市场独立经营的能力，持有从事经核准登记的经营范围内业务所必需的相关资质和许可，并拥有足够的资金、设备及员工，业务方面与股东分开，不依赖股东。

2、资产独立情况：发行人及下属子公司拥有与业务经营有关资产的所有权，发行人生产经营所需的土地等资产权属所有人为发行人，资产所产生的经营收益归发行人所有，发行人可根据自身经营需要对相关资产进行处置。

3、人员独立情况：发行人设有独立的劳动、人事、工资管理体系，人员与股东相互独立。公司的董事、监事及高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》等有关规定产生，履行了合法的程序。

4、机构独立情况：发行人法人治理结构完善，董事会和监事会依照相关法律、法规和《公司章程》规范运作，各机构均依法独立行使各自职权。发行人根据经营需要设置了相对完善的组织架构，制定了一系列规章制度，对各部门进行明确分工，各部门依照规章制度和部门职责行使各自职能。

5、财务独立情况：发行人实行独立核算，拥有独立的银行账户，依法独立纳税。发行人设立了独立的财务部门，配备了独立的财务人员，独立履行公司自有资金管理、资金筹集、会计核算、会计监督及财务管理职能。

（三） 发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

发行人关联交易定价原则上不能偏离市场独立第三方的价格或收费的标准，对于难以比较市场价格或定价受到限制的关联交易，通过合同明确有关成本和利润的标准。发行人关联交易的定价遵循如下顺序：国家定价、市场价格、协商定价；如果没有国家定价或者市场价格低于国家定价且该市场价格系合法存在，则适用市场价格；如果没有市场价格，按照成本加成定价；如果既没有市场价格，也不适合采用成本加成价的，按照协议价定价。

发行人按照内部制度、募集说明书约定和外部规定履行信息披露义务。

（四） 发行人关联交易情况

1. 日常关联交易

适用 不适用

2. 其他关联交易

适用 不适用

3. 担保情况

适用 不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为6.59亿元人民币。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产100%以上

适用 不适用

（五） 发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

是 否

（六） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

是 否

第二节 债券事项

一、公司债券情况

公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元币种：人民币

1、债券名称	2019年宁海宁东新城开发投资有限公司公司债券
2、债券简称	19 宁海新城债、19 宁新城
3、债券代码	1980377. IB、152354. SH
4、发行日	2019年12月13日
5、起息日	2019年12月17日
6、2025年4月30日后的最近回售日	-
7、到期日	2026年12月17日
8、债券余额	2.10
9、截止报告期末的利率(%)	5.50

10、还本付息方式	本期债券每年付息一次，每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付；分次还本。从第3个计息年度开始，逐年分别按照发行总额20%、20%、20%、20%和20%的比例偿还债券本金，本期债券存续期后五年的当期利息随本金一起支付。年度付息款项自付息日起不另计利息，到期兑付款项自兑付日起不另计利息。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	东方证券承销保荐有限公司，江海证券有限公司
13、受托管理人	中国工商银行股份有限公司宁海支行
14、投资者适当性安排	在中央国债登记结算有限责任公司开户的中华人民共和国境内机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）均可购买。上海证券交易所发行的对象为持有中国证券登记公司上海分公司基金证券账户或A股证券账户的机构投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）。
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

1、债券名称	2022年宁海宁东新城开发投资有限公司县城新型城镇化建设专项企业债券
2、债券简称	22宁东债、22宁东01
3、债券代码	2280061.IB、184250.SH
4、发行日	2022年3月4日
5、起息日	2022年3月8日
6、2025年4月30日后的最近回售日	2027年3月8日
7、到期日	2029年3月8日
8、债券余额	11.00
9、截止报告期末的利率(%)	4.20
10、还本付息方式	本期债券每年付息一次，每年付息时按债权登记日日终在托管机构托管名册上登记的各债券持有人所持债券面值所应获利息进行支付，到期一次偿还债券本金。本期债券附加第5年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权：在本期债券存续期的第5年末，发行人可选择上调或下调债券存续期后2年票面年利率0至300个基点（含本数），调整后债券票面年利率为债券存续期前5年票面年利率加上上调基点或减去下调基点，在债券存续期后2年固定不变；投资者有权在本期债券存续期的第5年末选择是否将持有的全部或部分本期债券按面值回售给发行人。年度付息款项自付息日起不另计利息，本金自兑付日起不另计利息。
11、交易场所	上交所+银行间
12、主承销商	华泰联合证券有限责任公司
13、受托管理人	华泰联合证券有限责任公司
14、投资者适当性安排	在主承销商设置的发行网点的发行对象为在中央国债登记结算有限责任公司开户的中国境内合格机构投资者（

	国家法律、法规另有规定除外)；在上海证券交易所发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司开立合格基金证券账户或 A 股证券账户的机构投资者（国家法律、法规另有规定除外）。
15、适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	否

二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含选择权条款 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码	2280061.IB、184250.SH
债券简称	22 宁东债、22 宁东 01
债券约定的选择权条款名称	<input checked="" type="checkbox"/> 调整票面利率选择权 <input checked="" type="checkbox"/> 回售选择权 <input type="checkbox"/> 发行人赎回选择权 <input type="checkbox"/> 可交换债券选择权 <input type="checkbox"/> 其他选择权
选择权条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码	1980377.IB、152354.SH
债券简称	19 宁海新城债、19 宁新城
债券约定的投资者保护条款名称	债券提前偿还条款
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	正常
投资者保护条款是否触发或执行	否
条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用

债券代码	2280061.IB、184250.SH
债券简称	22 宁东债、22 宁东 01
债券约定的投资者保护条款名称	连带责任保证担保条款
债券约定的投资者保护条款的监测和披露情况	正常
投资者保护条款是否触发或执行	否

条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等（触发或执行的）	不适用
--	-----

四、公司债券募集资金使用情况

- 本公司所有公司债券在报告期内均不涉及募集资金使用或者整改
 公司债券在报告期内涉及募集资金使用或者整改

五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级发生调整

- 适用 不适用

六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

- 适用 不适用

（二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

- 适用 不适用

债券代码：1980377.IB、152354.SH

债券简称	19 宁海新城债、19 宁新城
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>增信机制：发行人以其拥有的国有土地使用权及房产为本期债券提供抵押担保。偿债计划及偿债保障措施：发行人已为本期债券制定了完备的偿债计划和外部监管制度，以切实保护债券持有人的合法权益。一、发行人偿债计划为了充分保障本期债券投资者的利益，发行人为本期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括设立专项偿债账户、确定专门部门与人员、设计工作流程、安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调等，确保形成一套债券安全兑付的内部机制。（一）偿债账户管理根据《宁海宁东新城开发投资有限公司公司债券资金监管协议》的约定，发行人将在中国工商银行股份有限公司宁海支行开立偿债账户，用于偿债资金的接收、存储及划转。偿债资金为公司专门用作本期债券的本金兑付、支付债券利息及银行结算费用的资金。本期债券存续期内，发行人在每个付息日前 10 日内将该年度应付债券利息划入专项偿债账户，在兑付日前 10 日内将应兑付本金和利息划入专项偿债账户。为了保证偿债资金的有效计提，发行人特聘中国工商银行股份有限公司宁海支行担任专项偿债账户监管人，对偿债资金的计提和使用进行监管。（二）具体偿债计划发行人已设立专项偿债账户，偿债资金来源于发行人未来加大应收账款和其他应收款催收力度产生的经营现金流和项目建成后产生的现金流。此外，发行人在充分分析未来财务状况的基础上，对本期债券的本息兑付做了充分可行的偿债安排，并成立债券偿付工作小组，专门负责募集资金投放、偿付资金安排、信息披露等工作。1、偿债计划人员安排发</p>

	<p>行人将成立本期债券偿付工作组、安排专门人员负责本期债券的偿付工作。自该债券偿付工作组成立之日起，将全面负责本期债券的每期利息支付、到期本金偿还等相关工作，并在需要的情况下负责处理本期债券到期后的偿债后续事宜。</p> <p>2、偿债计划财务安排针对未来的财务状况、本期债券自身的特征和募集资金用途的特点，发行人将建立一个多层次、互为补充的财务安排，设立基本财务安排和补充财务安排两个部分，以提供充分、可靠的资金来源用于还本付息。</p> <p>①基本财务安排：本期债券本息的偿还，将由发行人通过债券托管机构执行。偿债资金将来源于发行人经营所产生的现金流量，并以日常营运资金为保障。</p> <p>②补充财务安排：在基本财务安排之外，发行人还将发挥整体的盈利能力、融资能力及通过其他特定渠道筹集还本付息资金，具体包括：充分调动自有资金，变现各类资产筹集资金，以及通过银行贷款等手段融入外部资金。</p> <p>（三）偿债保证制度性安排根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国合同法》、《企业债券管理条例》、《国家发展改革委关于推进企业债券市场发展、简化发行核准程序有关事项的通知》（发改财金〔2008〕7号）、《国家发展改革委办公厅关于进一步加强企业债券存续期监管工作有关问题的通知》（发改办财金〔2011〕1765号）等中国法律、法规、规范性文件的规定，和《募集说明书》、协议和《债券持有人会议规则》的约定以及债券持有人会议的授权，中国工商银行股份有限公司宁海支行作为本期债券全体债券持有人的代理人处理本期债券的相关事务，维护债券持有人的利益。</p> <p>二、债券持有人会议</p> <p>（一）根据《债券持有人会议规则》，债券持有人会议有权就下列事项进行审议并作出决议：1、审议发行人提出的变更本期债券募集说明书约定方案的议案，并作出决议；2、审议当发行人未能按期支付本期债券利息和/或本金的相关解决方案，并作出决议；3、当发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产时，对是否接受发行人提出的建议，以及行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；4、决定变更债权代理人；5、当发生对债券持有人权益有重大影响的其他事项时，对行使债券持有人依法享有权利的方案作出决议；6、修改《债券持有人会议规则》；7、授权和决定债权代理人办理与本期债券有关的事宜；8、审议法律法规和《募集说明书》规定事项的议案并作出相关决议。</p> <p>（二）根据《债券持有人会议规则》，在本期债券存续期内，发生下列事项之一的，应召开债券持有人会议：1、发行人向债权代理人书面提出拟变更《募集说明书》的约定，提供明确的议案的；2、拟修改《债券持有人会议规则》；3、拟变更、解聘债权代理人或变更债权代理协议的主要内容；4、拟变更、解聘募集资金专项账户、偿债账户的监管银行；5、发行人不能按期支付本期债券的本息，或者预计出现不能按期支付本期债券的本息的情况；6、发行人减资、合并、分立、解散或者申请破产；7、保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化且对债券持有人利益产生重大不利影响；8、发行人提出债务重组方案的；9、发行人、债权代理人或符合条件的债券持有人书面提议召开；10、发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能</p>
--	--

	<p>方面面临严重不确定性，需要依法采取行动的；11、法律、法规及发行文件规定的其他情形。（三）召集债券持有人会议的机构或人士下列机构或人士可提议召开债券持有人会议：1、发行人书面提议召开；2、本期债券的债权代理人书面提议召开；3、单独或合计持有本期债券10%以上（含10%）未偿还总额的债券持有人书面提议召开；4、法律、法规规定的其他机构或人士提议召开。若债权代理人未能按《债券持有人会议规则》履行其职责，发行人、单独或合计持有本期债券未偿还总额10%以上的债券持有人有权召集债券持有人会议。发行人向债权代理人书面提议召开债券持有人会议之日起5个工作日内，债权代理人未发出召开债券持有人会议通知的，发行人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。</p>
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	正常

债券代码：2280061.IB、184250.SH

债券简称	22宁东债、22宁东01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>一、担保本期债券由宁波南滨集团有限公司提供全额不可撤销的连带责任保证担保。二、偿债计划本期债券存续期限为7年，附第5年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。发行人调整票面利率选择权：发行人有权决定是否在本期债券存续期的第5年末调整本期债券后2年的票面利率，发行人可选择在原债券票面年利率基础上上调或下调0至300个基点（含本数）。发行人将于本期债券第5个计息年度付息日前的第20个工作日，在债券交易场所指定的信息披露媒体上发布关于是否调整本期债券票面利率以及调整幅度的公告。若发行人未行使利率调整权，则本期债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。投资者回售选择权：发行人发出关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的公告后，投资者有权选择在本期债券第5个计息年度付息日将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。本期债券第5个计息年度付息日即为回售支付日，公司将按照债券相关业务规则完成回售支付工作。回售申报：自发行人发出关于是否调整本期债券票面利率幅度的公告之日后的3个工作日内，债券持有人可通过指定的方式进行回售申报。债券持有人的回售申报经确认后相应的债券面值总额将被冻结交易；回售申报日不进行申报的，则视为放弃回售选择权，继续持有本期债券并接受上述关于是否调整本期债券票面利率及调整幅度的决定。三、偿债保障措施 1、公司良好的经营业绩和稳健的财务结构以及可变现流动资产是本期债券按时偿还的基础；2、严格的信息披露机制是本期债券偿付的重要安排；3、本次募投项目的收益来源是本期债券按时偿付的有力</p>

	支持；4、公司良好的外部融资渠道和优良的资信状况是本期债券偿付的重要保障；5、本期债券的增信措施进一步保证了本期债券的按时偿付。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	正常

七、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	北京中天恒会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	北京市海淀区中关村南大街17号韦伯时代中心C座23层
签字会计师姓名	

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	1980377. IB、152354. SH
债券简称	19 宁海新城债、19 宁新城
名称	中国工商银行股份有限公司宁海支行
办公地址	宁海县城关桃源中路185号
联系人	金侃
联系电话	0574-65259811

债券代码	2280061. IB、184250. SH
债券简称	22 宁东债、22 宁东01
名称	华泰联合证券有限责任公司
办公地址	上海市浦东新区东方路18号保利广场E座20层 华泰联合证券
联系人	杨金林、徐晨豪、杜政霖
联系电话	021-20426486

（三）资信评级机构

√适用 □不适用

债券代码	1980377. IB、152354. SH
债券简称	19 宁海新城债、19 宁新城
名称	东方金诚国际信用评估有限公司
办公地址	北京市丰台区东管头1号院3号楼2048-80

债券代码	2280061. IB、184250. SH
------	------------------------

债券简称	22 宁东债、22 宁东 01
名称	东方金诚国际信用评估有限公司
办公地址	北京市丰台区东管头 1 号院 3 号楼 2048-80

（四）报告期内中介机构变更情况

适用 不适用

第三节 报告期内重要事项

一、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产、净资产任一指标占发行人合并报表相应数据 10%以上

适用 不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产、净资产任一指标占上个报告期发行人合并报表相应数据 10%以上

适用 不适用

四、资产情况

（一）资产及变动情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	主要构成	本期末余额	较上期末的变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
预付款项	预付款项	0.83	48.02	主要系 1-2 年预付款项增加所致
在建工程	在建工程	0.01	-63.19	主要系在建工程减少，且该科目基数较小所致
无形资产	海域使用权	0.00	-100.00	主要系海域使用权资产减少所致
递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	0.00	-33.45	主要系该科目基数较小所致
其他应收款	其他应收款项	26.31	-14.34	-

资产项目	主要构成	本期末余额	较上期末的变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
存货	开发成本	100.38	-2.88	-
长期股权投资	对合营企业投资	20.04	0.00	-
投资性房地产	房屋、建筑物	24.86	0.10	-

（二） 资产受限情况

1. 资产受限情况概述

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产类别	该类别资产的账面价值（包括非受限部分的账面价值）	资产受限部分的账面价值	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例（%）
货币资金	5.98	4.24	-	70.97
固定资产	0.46	0.20	-	43.39
存货	100.38	0.54	-	0.54
投资性房地产	24.86	12.20	-	49.07
合计	131.67	17.18	—	—

2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产10%

适用 不适用

3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

适用 不适用

五、非经营性往来占款和资金拆借

（一） 非经营性往来占款和资金拆借余额

1.报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0.00 亿元；

2.报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0.00 亿元，收回：0.00 亿元；

3.报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

否

4.报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0.00 亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0.00 亿元。

（二） 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期末，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比

例：0.00%，是否超过合并口径净资产的 10%：

是 否

（三） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

六、负债情况

（一） 有息债务及其变动情况

1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 24.38 亿元和 19.45 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-20.22%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	0.38	12.34	12.87	65.39
银行贷款	-	6.58	-	6.58	33.82
非银行金融机构贷款	-	0.15	-	-	0.79
其他有息债务	-	-	-	-	-
合计	-	7.11	12.34	19.45	-

注：上述有息债务统计包括利息。

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 0.00 亿元，企业债券余额 12.40 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0.00 亿元，且共有 0.00 亿元公司信用类债券在 2025 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 68.93 亿元和 51.00 亿元，报告期内有息债务余额同比变动-26.01%。

单位：亿元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间			金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	1 年以内（含）	超过 1 年（不含）		
公司信用类债券	-	10.58	12.34	22.92	44.95
银行贷款	-	15.37	12.45	27.82	54.55
非银行金融机构贷款	-	0.25	-	0.25	0.50
其他有息债务	-	-	-	-	-
合计	-	26.21	24.79	51.00	-

注：上述有息债务统计包括利息。

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 10.00 亿元，企业债券余额 12.40 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0.00 亿元，且共有 10.00 亿元公司信用类债券在 2025 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0.00 亿元人民币，且在 2025 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0.00 亿元人民币。

（二） 报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

适用 不适用

（三） 负债情况及其变动原因

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	上期末余额	变动比例（%）	变动比例超过 30% 的，说明原因
应付账款	2.42	1.70	42.28	主要系应付货款增加所致
预收款项	0.05	0.04	38.37	主要系 1 年以内预收款项增加所致
其他流动负债	0.00	2.01	-99.75	主要系本期无理财直接融资工具募集借款所致
应付债券	12.34	23.03	-46.41	主要系 20 宁滨 01 在一年内到期，转为一年内到期的非流动负债所致
长期应付款	0.00	1.62	-100.00	主要系长期应付款将在一年内到期，转为一年内到期的长期应付款所致
短期借款	13.46	17.66	-23.79	-
其他应付款	69.87	66.23	5.50	-
一年内到期的非流动负债	12.75	10.47	21.83	-

（四） 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

适用 不适用

七、利润及其他损益来源情况

（一） 基本情况

报告期利润总额：1.11 亿元

报告期非经常性损益总额：-0.01 亿元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

适用 不适用

（二） 投资状况分析

来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到

20%以上
适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

公司名称	是否发行人子公司	持股比例	主营业务经营情况	总资产	净资产	主营业务收入	主营业务利润
宁波南部滨海经济开发区城市建设投资有限公司	是	100.00%	基础设施建设	87.48	54.15	3.22	0.40

八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

适用 不适用

九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：37.29 亿元

报告期末对外担保的余额：20.22 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-17.07 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：6.59 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末合并口径净资产的 10%：是 否

单位：亿元 币种：人民币

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
宁海通用机场投资管理有限公司	非关联方	1,000.00	投资与资产管理	良好	一般保证	1.90	2025 年 6 月 25 日	无重大不利影响
宁海通用机场投资管理有限公司	非关联方	1,000.00	投资与资产管理	良好	一般保证	1.50	2030 年 10 月 21 日	无重大不利影响
宁海通用机场投资管	非关联方	1,000.00	投资与资产管理	良好	一般保证	1.00	2025 年 6 月 7 日	无重大不利影响

被担保人姓名/名称	发行人与被担保人的关联关系	被担保人实收资本	被担保人主要业务	被担保人资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
理有限公司								
宁海通用机场投资管理有限公司	非关联方	1,000.00	投资与资产管理	良好	一般保证	1.00	2025年4月26日	无重大不利影响
宁海通用机场投资管理有限公司	非关联方	1,000.00	投资与资产管理	良好	一般保证	0.75	2030年10月21日	无重大不利影响
宁海通用机场投资管理有限公司	非关联方	1,000.00	投资与资产管理	良好	一般保证	0.75	2030年10月21日	无重大不利影响
宁海通用机场投资管理有限公司	非关联方	1,000.00	投资与资产管理	良好	一般保证	0.38	2030年10月21日	无重大不利影响
宁海通用机场投资管理有限公司	非关联方	1,000.00	投资与资产管理	良好	一般保证	0.24	2030年10月21日	无重大不利影响
宁海通用机场投资管理有限公司	非关联方	1,000.00	投资与资产管理	良好	一般保证	0.10	2025年12月20日	无重大不利影响
合计	—	—	—	—	—	7.62	—	—

十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

是 否

十一、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

发生变更 未发生变更

十二、 向普通投资者披露的信息

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

第四节 专项品种公司债券²应当披露的其他事项

一、发行人为可交换公司债券发行人

适用 不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为绿色公司债券发行人

适用 不适用

四、发行人为可续期公司债券发行人

适用 不适用

五、发行人为扶贫公司债券发行人

适用 不适用

六、发行人为乡村振兴公司债券发行人

适用 不适用

七、发行人为一带一路公司债券发行人

适用 不适用

八、发行人为科技创新公司债券或者创新创业公司债券发行人

适用 不适用

² 债券范围：截至报告期末仍存续的专项品种债券。

九、发行人为低碳转型（挂钩）公司债券发行人

适用 不适用

十、发行人为纾困公司债券发行人

适用 不适用

十一、发行人为中小微企业支持债券发行人

适用 不适用

十二、其他专项品种公司债券事项

无

第五节 发行人认为应当披露的其他事项

无。

第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，此外还可以在中国债券信息网上进行查询。

（以下无正文）

(本页无正文，为《宁海宁东新城开发投资有限公司公司债券年度报告（2024年）》之盖章页)

宁海宁东新城开发投资有限公司



2025年4月30日

财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2024 年 12 月 31 日

编制单位：宁海宁东新城开发投资有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	597,731,480.34	584,064,280.82
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	701,860,867.51	699,929,941.07
应收款项融资		
预付款项	83,480,000.00	56,397,690.00
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	2,630,798,747.51	3,071,337,595.42
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	10,037,929,543.55	10,336,060,043.68
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	38,302,243.73	39,083,578.70
流动资产合计	14,090,102,882.64	14,786,873,129.69
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	2,004,000,000.00	2,004,000,000.00
其他权益工具投资	126,309,889.00	129,509,889.00

其他非流动金融资产		
投资性房地产	2,485,950,000.00	2,483,556,500.00
固定资产	45,538,046.53	36,634,680.04
在建工程	1,432,818.19	3,892,495.79
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	4,723.14	461,504,628.10
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	398,828.37	599,284.13
其他非流动资产	501,468,817.17	
非流动资产合计	5,165,103,122.40	5,119,697,477.06
资产总计	19,255,206,005.04	19,906,570,606.75
流动负债：		
短期借款	1,345,737,441.67	1,765,902,487.15
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	241,835,426.86	169,972,193.52
预收款项	5,461,663.50	3,947,135.69
合同负债	9,861,429.91	13,174,608.16
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	85,887.00	88,687.00
应交税费	204,285,635.55	188,215,271.66
其他应付款	6,986,770,161.47	6,622,627,372.14
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,275,076,397.60	1,046,627,339.07
其他流动负债	493,071.50	200,976,508.19
流动负债合计	10,069,607,115.06	10,011,531,602.58

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	1,244,800,000.00	1,415,300,000.00
应付债券	1,234,237,370.57	2,303,004,050.36
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		161,652,473.66
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	3,710,000.00	3,710,000.00
递延所得税负债	91,033,306.47	90,434,931.47
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,573,780,677.04	3,974,101,455.49
负债合计	12,643,387,792.10	13,985,633,058.07
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,743,000,000.00	1,743,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,805,192,262.69	2,223,922,107.12
减：库存股		
其他综合收益	176,142,169.43	176,142,169.43
专项储备		
盈余公积	79,510,201.63	79,510,201.63
一般风险准备		
未分配利润	1,807,973,579.19	1,698,363,070.50
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	6,611,818,212.94	5,920,937,548.68
少数股东权益		
所有者权益（或股东权益）合计	6,611,818,212.94	5,920,937,548.68
负债和所有者权益（或股东权益）总计	19,255,206,005.04	19,906,570,606.75

公司负责人：胡昌昌 主管会计工作负责人：胡利群 会计机构负责人：李琼

母公司资产负债表

2024年12月31日

编制单位：宁海宁东新城开发投资有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产：		

货币资金	203,490,213.21	84,695,903.69
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	598,991,893.90	600,307,905.60
应收款项融资		
预付款项		174,000.00
其他应收款	1,215,291,299.82	1,414,733,170.57
其中：应收利息		
应收股利		
存货	3,040,601,308.99	3,348,083,822.14
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	5,058,374,715.92	5,447,994,802.00
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	10,167,718,231.90	10,167,718,231.90
其他权益工具投资	99,759,889.00	102,959,889.00
其他非流动金融资产		
投资性房地产	513,145,400.00	512,918,000.00
固定资产	30,955,540.58	20,684,155.92
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	4,723.14	153,251,470.06
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	289,331.17	205,299.17
其他非流动资产	501,468,817.17	
非流动资产合计	11,313,341,932.96	10,957,737,046.05
资产总计	16,371,716,648.88	16,405,731,848.05
流动负债：		

短期借款	657,823,188.89	759,584,722.22
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	121,362,212.10	58,854,288.11
预收款项	3,515,015.41	1,202,326.70
合同负债		
应付职工薪酬	9.80	9.80
应交税费	61,682,914.93	49,884,077.13
其他应付款	4,652,947,006.97	4,628,485,834.42
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	53,048,270.32	96,918,565.05
其他流动负债		200,317,777.78
流动负债合计	5,550,378,618.42	5,795,247,601.21
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	1,234,237,370.57	1,303,004,050.36
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		78,527,185.42
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	9,090,605.09	9,033,755.09
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,243,327,975.66	1,390,564,990.87
负债合计	6,793,706,594.08	7,185,812,592.08
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,743,000,000.00	1,743,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	6,972,928,093.41	6,668,404,779.80
减：库存股		
其他综合收益	9,408,465.29	9,408,465.29
专项储备		
盈余公积	79,510,201.63	79,510,201.63

未分配利润	773,163,294.47	719,595,809.25
所有者权益（或股东权益）合计	9,578,010,054.80	9,219,919,255.97
负债和所有者权益（或股东权益）总计	16,371,716,648.88	16,405,731,848.05

公司负责人：胡昌昌 主管会计工作负责人：胡利群 会计机构负责人：李琼

合并利润表
2024年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年年度	2023年年度
一、营业总收入	551,482,700.33	534,853,656.53
其中：营业收入	551,482,700.33	534,853,656.53
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	577,774,363.77	553,089,311.21
其中：营业成本	453,180,156.72	430,797,119.65
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	17,776,633.36	2,439,127.35
销售费用	119,015.00	182,987.05
管理费用	22,671,221.79	20,639,472.31
研发费用		
财务费用	84,027,336.90	99,030,604.85
其中：利息费用	88,237,728.11	100,828,289.27
利息收入	4,225,102.13	3,888,983.06
加：其他收益	139,190,000.00	175,534,060.00
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号		

填列)		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	2,393,500.00	2,284,800.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-5,062,743.34	-103,537.76
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	110,229,093.22	159,479,667.56
加：营业外收入	1,216,705.29	56,907.51
减：营业外支出		7,308,045.83
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	111,445,798.51	152,228,529.24
减：所得税费用	1,835,289.82	544,036.92
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	109,610,508.69	151,684,492.32
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	109,610,508.69	151,684,492.32
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	109,610,508.69	151,684,492.32
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		
六、其他综合收益的税后净额		
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
1.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		
2.将重分类进损益的其他综合收益		
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		

(2) 其他债权投资公允价值变动		
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
(8) 外币财务报表折算差额		
(9) 其他		
(二) 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	109,610,508.69	151,684,492.32
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	109,610,508.69	151,684,492.32
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元,上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

公司负责人：胡昌昌 主管会计工作负责人：胡利群 会计机构负责人：李琼

母公司利润表
2024 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2024 年年度	2023 年年度
一、营业收入	204,878,880.48	192,623,193.80
减：营业成本	162,444,700.58	158,411,779.41
税金及附加	4,512,953.06	1,782,891.33
销售费用		
管理费用	12,159,369.63	13,122,041.20
研发费用		
财务费用	37,303,064.26	44,768,592.61
其中：利息费用		
利息收入		
加：其他收益	64,190,000.00	80,000,000.00
投资收益（损失以“－”号填列）		

其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
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）	227,400.00	376,700.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-336,127.98	-75,427.31
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	52,540,064.97	54,839,161.94
加：营业外收入	1,000,238.25	
减：营业外支出		7,036,140.30
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	53,540,303.22	47,803,021.64
减：所得税费用	-27,182.00	75,318.17
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	53,567,485.22	47,727,703.47
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能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		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出		

售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	53,567,485.22	47,727,703.47
七、每股收益：		
（一）基本每股收益(元/股)		
（二）稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：胡昌昌 主管会计工作负责人：胡利群 会计机构负责人：李琼

合并现金流量表

2024年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年年度	2023年年度
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	576,255,240.79	543,876,862.36
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	7,903.19	
收到其他与经营活动有关的现金	1,324,450,630.68	2,715,249,454.13
经营活动现金流入小计	1,900,713,774.66	3,259,126,316.49
购买商品、接受劳务支付的现金	265,036,672.99	1,305,480,665.62
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		
支付给职工及为职工支付的现金	4,704,175.05	4,944,110.70

支付的各项税费	7,270,885.01	5,434,176.28
支付其他与经营活动有关的现金	572,532,323.70	384,838,989.08
经营活动现金流出小计	849,544,056.75	1,700,697,941.68
经营活动产生的现金流量净额	1,051,169,717.91	1,558,428,374.81
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		106,936.76
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		106,936.76
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	391,281.60	8,279,164.76
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	391,281.60	8,279,164.76
投资活动产生的现金流量净额	-391,281.60	-8,172,228.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,922,000,000.00	2,366,580,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	835,000,000.00	270,000,000.00
筹资活动现金流入小计	2,757,000,000.00	2,636,580,000.00
偿还债务支付的现金	3,672,507,295.19	4,103,349,057.45
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	312,290,557.28	367,970,739.13
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	3,984,797,852.47	4,471,319,796.58
筹资活动产生的现金流量净额	-1,227,797,852.47	-1,834,739,796.58
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		6,112.85
五、现金及现金等价物净增加额	-177,019,416.16	-284,477,536.92

加：期初现金及现金等价物余额	350,519,534.23	634,997,071.15
六、期末现金及现金等价物余额	173,500,118.07	350,519,534.23

公司负责人：胡昌昌 主管会计工作负责人：胡利群 会计机构负责人：李琼

母公司现金流量表

2024年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年年度	2023年年度
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	218,448,286.10	107,256,429.38
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	291,168,080.42	1,038,597,060.92
经营活动现金流入小计	509,616,366.52	1,145,853,490.30
购买商品、接受劳务支付的现金	196,125,784.61	204,384,179.40
支付给职工及为职工支付的现金	2,506,162.68	2,621,450.27
支付的各项税费	2,616,531.90	2,484,079.24
支付其他与经营活动有关的现金	83,637,485.22	156,119,461.06
经营活动现金流出小计	284,885,964.41	365,609,169.97
经营活动产生的现金流量净额	224,730,402.11	780,244,320.33
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		36,140.30
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		36,140.30
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,950.00	54,950.00
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	1,950.00	54,950.00
投资活动产生的现金流量净额	-1,950.00	-18,809.70
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	857,000,000.00	1,258,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	410,000,000.00	165,000,000.00
筹资活动现金流入小计	1,267,000,000.00	1,423,500,000.00

偿还债务支付的现金	1,348,113,061.95	2,360,240,641.95
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	100,828,114.08	138,464,396.85
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	1,448,941,176.03	2,498,705,038.80
筹资活动产生的现金流量净额	-181,941,176.03	-1,075,205,038.80
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		6,112.85
五、现金及现金等价物净增加额	42,787,276.08	-294,973,415.32
加：期初现金及现金等价物余额	26,237,309.66	321,210,724.98
六、期末现金及现金等价物余额	69,024,585.74	26,237,309.66

公司负责人：胡昌昌 主管会计工作负责人：胡利群 会计机构负责人：李琼

宁海宁东新城开发投资有限公司

审 计 报 告

2024 年度

目 录

	页次
一、审计报告	1-3
二、附送	
(一) 合并资产负债表	4
(二) 合并利润表	5
(三) 合并现金流量表	6
(四) 合并所有者权益变动表	7-8
(五) 资产负债表	9
(六) 利润表	10
(七) 现金流量表	11
(八) 所有者权益变动表	12-13
(九) 财务报表附注	14-72



北京中天恒会计师事务所（特殊普通合伙）

电话：88579516 88571716

地址：北京市海淀区中关村南大街 17 号

88571159 88578479

韦伯时代中心 C 座 23 层

传真：88571033

邮编：100081

手机：13966187435

网址：<http://www.zhongtianheng.com.cn>

邮箱：Office@zhongtianheng.com.cn

审计报告

中天恒审字[2025]第 1138 号

宁海宁东新城开发投资有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了宁海宁东新城开发投资有限公司（以下简称“宁东新城公司”）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2024 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了宁东新城公司 2024 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2024 年度合并及公司的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估宁东新城公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算宁东新城公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督宁东新城公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对宁东新城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东新城公司不能持续经营。

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

（6）就宁东新城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。

北京中天恒会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：

地址：北京市海淀区中关村南大街17号
韦伯时代中心C座23层

中国注册会计师：

邮编：100081

二〇二五年四月二十九日

合并资产负债表

2024年12月31日

编制单位：宁海宁东新城开发投资有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额	项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金	八、注释1	597,731,480.34	584,064,280.82	短期借款	八、注释15	1,345,737,441.67	1,765,902,487.15
交易性金融资产				交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款	八、注释2	701,860,867.51	699,929,941.07	应付账款	八、注释16	241,835,426.86	169,972,193.52
应收款项融资				预收款项	八、注释17	5,461,663.50	3,947,135.69
预付款项	八、注释3	83,480,000.00	56,397,690.00	合同负债	八、注释18	9,861,429.91	13,174,608.16
其他应收款	八、注释4	2,630,798,747.51	3,071,337,595.42	应付职工薪酬	八、注释19	85,887.00	88,687.00
其中：应收利息				应交税费	八、注释20	204,285,635.55	188,215,271.66
应收股利				其他应付款	八、注释21	6,986,770,161.47	6,622,627,372.14
存货	八、注释5	10,037,929,543.55	10,336,060,043.68	其中：应付利息			
合同资产				应付股利			
持有待售资产				持有待售负债			
一年内到期的非流动资产				一年内到期的非流动负债	八、注释22	1,275,076,397.60	1,046,627,339.07
其他流动资产	八、注释6	38,302,243.73	39,083,578.70	其他流动负债	八、注释23	493,071.50	200,976,508.19
流动资产合计		14,090,102,882.64	14,786,873,129.69	流动负债合计		10,069,607,115.06	10,011,531,602.58
非流动资产：				非流动负债：			
债权投资				长期借款	八、注释24	1,244,800,000.00	1,415,300,000.00
其他债权投资				应付债券	八、注释25	1,234,237,370.57	2,303,004,050.36
长期应收款				其中：优先股			
长期股权投资	八、注释7	2,004,000,000.00	2,004,000,000.00	永续债			
其他权益工具投资	八、注释8	126,309,889.00	129,509,889.00	租赁负债			
其他非流动金融资产				长期应付款	八、注释26		161,652,473.66
投资性房地产	八、注释9	2,485,950,000.00	2,483,556,500.00	长期应付职工薪酬			
固定资产	八、注释10	45,538,046.53	36,634,680.04	预计负债			
在建工程	八、注释11	1,432,818.19	3,892,495.79	递延收益	八、注释27	3,710,000.00	3,710,000.00
生产性生物资产				递延所得税负债	八、注释28	91,033,306.47	90,434,931.47
油气资产				其他非流动负债			
使用权资产				非流动负债合计		2,573,780,677.04	3,974,101,455.49
无形资产	八、注释12	4,723.14	461,504,628.10	负债合计		12,643,387,792.10	13,985,633,058.07
开发支出				所有者权益：			
商誉				实收资本(或股本)	八、注释29	1,743,000,000.00	1,743,000,000.00
长期待摊费用				其他权益工具			
递延所得税资产	八、注释13	398,828.37	599,284.13	其中：优先股			
其他非流动资产	八、注释14	501,468,817.17		永续债			
非流动资产合计		5,165,103,122.40	5,119,697,477.06	资本公积	八、注释30	2,805,192,262.69	2,223,922,107.12
				减：库存股			
				其他综合收益	八、注释31	176,142,169.43	176,142,169.43
				专项储备			
				盈余公积	八、注释32	79,510,201.63	79,510,201.63
				未分配利润	八、注释33	1,807,973,579.19	1,698,363,070.50
				归属于母公司所有者权益合计		6,611,818,212.94	5,920,937,548.68
				少数股东权益			
				所有者权益合计		6,611,818,212.94	5,920,937,548.68
资产总计		19,255,206,005.04	19,906,570,606.75	负债和所有者权益总计		19,255,206,005.04	19,906,570,606.75

法定代表人：

胡昌昌

主管会计工作负责人：

胡昌昌

会计机构负责人：

李琼

合并利润表

2024年度

编制单位：宁海宁东新城开发投资有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	八、注释34	551,482,700.33	534,853,656.53
其中：营业收入	八、注释34	551,482,700.33	534,853,656.53
二、营业总成本		577,774,363.77	553,089,311.21
其中：营业成本	八、注释34	453,180,156.72	430,797,119.65
税金及附加		17,776,633.36	2,439,127.35
销售费用	八、注释35	119,015.00	182,987.05
管理费用	八、注释36	22,671,221.79	20,639,472.31
研发费用			
财务费用	八、注释37	84,027,336.90	99,030,604.85
其中：利息费用		88,237,728.11	100,828,289.27
利息收入		4,225,102.13	3,888,983.06
加：其他收益	八、注释38	139,190,000.00	175,534,060.00
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
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）	八、注释39	2,393,500.00	2,284,800.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	八、注释40	-5,062,743.34	-103,537.76
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		110,229,093.22	159,479,667.56
加：营业外收入	八、注释41	1,216,705.29	56,907.51
减：营业外支出	八、注释42		7,308,045.83
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		111,445,798.51	152,228,529.24
减：所得税费用	八、注释43	1,835,289.82	544,036.92
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		109,610,508.69	151,684,492.32
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		109,610,508.69	151,684,492.32
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）		109,610,508.69	151,684,492.32
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）			
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1.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			
2.将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他			
（二）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		109,610,508.69	151,684,492.32
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		109,610,508.69	151,684,492.32
（二）归属于少数股东的综合收益总额			

法定代表人：

胡晶晶

主管会计工作负责人：

胡晶晶

会计机构负责人：

李琼



合并现金流量表

2024年度

编制单位：宁海宁东新城开发投资有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		576,255,240.79	543,876,862.36
收到的税费返还		7,903.19	
收到其他与经营活动有关的现金		1,324,450,630.68	2,715,249,454.13
经营活动现金流入小计		1,900,713,774.66	3,259,126,316.49
购买商品、接受劳务支付的现金		265,036,672.99	1,305,480,665.62
支付给职工以及为职工支付的现金		4,704,175.05	4,944,110.70
支付的各项税费		7,270,885.01	5,434,176.28
支付其他与经营活动有关的现金		572,532,323.70	384,838,989.08
经营活动现金流出小计		849,544,056.75	1,700,697,941.68
经营活动产生的现金流量净额		1,051,169,717.91	1,558,428,374.81
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			106,936.76
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			106,936.76
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		391,281.60	8,279,164.76
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		391,281.60	8,279,164.76
投资活动产生的现金流量净额		-391,281.60	-8,172,228.00
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,922,000,000.00	2,366,580,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		835,000,000.00	270,000,000.00
筹资活动现金流入小计		2,757,000,000.00	2,636,580,000.00
偿还债务支付的现金		3,672,507,295.19	4,103,349,057.45
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		312,290,557.28	367,970,739.13
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		3,984,797,852.47	4,471,319,796.58
筹资活动产生的现金流量净额		-1,227,797,852.47	-1,834,739,796.58
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
			6,112.85
五、现金及现金等价物净增加额			
		-177,019,416.16	-284,477,536.92
加：期初现金及现金等价物余额		350,519,534.23	634,997,071.15
六、期末现金及现金等价物余额			
		173,500,118.07	350,519,534.23

法定代表人：

胡易尚

主管会计工作负责人：

胡易尚

会计机构负责人：

李臻

合并所有者权益变动表

编制单位：宁波宁东新城开发投资有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2024年度													
	归属于母公司所有者权益													
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计			
	优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	1,743,000,000.00					2,223,922,107.12				1,698,363,070.50		5,920,937,548.68		5,920,937,548.68
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	1,743,000,000.00					2,223,922,107.12				1,698,363,070.50		5,920,937,548.68		5,920,937,548.68
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-					581,270,155.57				109,610,508.69		690,880,664.26		690,880,664.26
(一) 综合收益总额										109,610,508.69		109,610,508.69		109,610,508.69
(二) 所有者投入和减少资本						581,270,155.57						581,270,155.57		581,270,155.57
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						581,270,155.57						581,270,155.57		581,270,155.57
(三) 利润分配														
1. 提取盈余公积														
2. 对所有者(或股东)的分配														
3. 其他														
(四) 所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本(或股本)														
2. 盈余公积转增资本(或股本)														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
(五) 专项储备														
1. 本年提取														
2. 本年使用														
(六) 其他														
四、本年年末余额	1,743,000,000.00					2,805,192,262.69				1,76,142,169.43		6,611,818,212.94		6,611,818,212.94

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

李林

胡尚昂

合并所有者权益变动表

编制单位：宁波宁东新城开发投资有限公司

2023年度

单位：元 币种：人民币

项目	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本		其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润			小计
	优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	1,725,000,000.00			3,760,653,716.98		176,142,169.43		79,029,860.52	1,547,158,919.29	7,287,984,666.22		7,287,984,666.22	
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	1,725,000,000.00			3,760,653,716.98		176,142,169.43		79,029,860.52	1,547,158,919.29	7,287,984,666.22		7,287,984,666.22	
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	18,000,000.00			-1,536,731,609.86				480,341.11	151,204,151.21	-1,367,047,117.54		-1,367,047,117.54	
(一) 综合收益总额									151,684,492.32	151,684,492.32		151,684,492.32	
(二) 所有者投入和减少资本	18,000,000.00									18,000,000.00		18,000,000.00	
1. 所有者投入的普通股	18,000,000.00									18,000,000.00		18,000,000.00	
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													
(三) 利润分配													
1. 提取盈余公积								480,341.11	-480,341.11				
2. 对所有者(或股东)的分配								480,341.11	-480,341.11				
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. 本年提取													
2. 本年使用													
(六) 其他													
四、本年年末余额	1,743,000,000.00			2,223,922,107.12		176,142,169.43		79,510,201.63	1,698,363,070.50	5,920,937,548.68		5,920,937,548.68	

法定代表人： 

主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



资产负债表

2024年12月31日

编制单位：宁海宁东新城开发投资有限公司

单位：元 币种：人民币

资产	附注	期末余额	期初余额	负债和所有者权益	附注	期末余额	期初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金		203,490,213.21	84,695,903.69	短期借款		657,823,188.89	759,584,722.22
交易性金融资产				交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款	十三、注释1	598,991,893.90	600,307,905.60	应付账款		121,362,212.10	58,854,288.11
应收款项融资				预收款项		3,515,015.41	1,202,326.70
预付款项			174,000.00	合同负债			
其他应收款	十三、注释2	1,215,291,299.82	1,414,733,170.57	应付职工薪酬		9.80	9.80
其中：应收利息				应交税费		61,682,914.93	49,884,077.13
应收股利				其他应付款		4,652,947,006.97	4,628,485,834.42
存货		3,040,601,308.99	3,348,083,822.14	其中：应付利息			
合同资产				应付股利			
持有待售资产				持有待售负债			
一年内到期的非流动资产				一年内到期的非流动负债		53,048,270.32	96,918,565.05
其他流动资产				其他流动负债			200,317,777.78
流动资产合计		5,058,374,715.92	5,447,994,802.00	流动负债合计		5,550,378,618.42	5,795,247,601.21
非流动资产：				非流动负债：			
债权投资				长期借款			
其他债权投资				应付债券		1,234,237,370.57	1,303,004,050.36
长期应收款				其中：优先股			
长期股权投资	十三、注释3	10,167,718,231.90	10,167,718,231.90	永续债			
其他权益工具投资		99,759,889.00	102,959,889.00	租赁负债			
其他非流动金融资产				长期应付款			78,527,185.42
投资性房地产		513,145,400.00	512,918,000.00	长期应付职工薪酬			
固定资产		30,955,540.58	20,684,155.92	预计负债			
在建工程				递延收益			
生产性生物资产				递延所得税负债		9,090,605.09	9,033,755.09
油气资产				其他非流动负债			
使用权资产				非流动负债合计		1,243,327,975.66	1,390,564,990.87
无形资产		4,723.14	153,251,470.06	负债合计		6,793,706,594.08	7,185,812,592.08
开发支出				所有者权益：			
商誉				实收资本		1,743,000,000.00	1,743,000,000.00
长期待摊费用				其他权益工具			
递延所得税资产		289,331.17	205,299.17	其中：优先股			
其他非流动资产		501,468,817.17		永续债			
非流动资产合计		11,313,341,932.96	10,957,737,046.05	资本公积		6,972,928,093.41	6,668,404,779.80
				减：库存股			
				其他综合收益		9,408,465.29	9,408,465.29
				专项储备			
				盈余公积		79,510,201.63	79,510,201.63
				未分配利润		773,163,294.47	719,595,809.25
				所有者权益合计		9,578,010,054.80	9,219,919,255.97
资产总计		16,371,716,648.88	16,405,731,848.05	负债和所有者权益总计		16,371,716,648.88	16,405,731,848.05

法定代表人：

胡高昌

主管会计工作负责人：

胡高昌

会计机构负责人：

李珠



利润表
2024年度

编制单位：宁海宁东新城开发投资有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	本期发生额	上年同期发生额
一、营业收入	十三、注释4	204,878,880.48	192,623,193.80
减：营业成本	十三、注释4	162,444,700.58	158,411,779.41
税金及附加		4,512,953.06	1,782,891.33
销售费用			
管理费用		12,159,369.63	13,122,041.20
研发费用			
财务费用		37,303,064.26	44,768,592.61
加：其他收益		64,190,000.00	80,000,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
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）		227,400.00	376,700.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-336,127.98	-75,427.31
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		52,540,064.97	54,839,161.94
加：营业外收入		1,000,238.25	
减：营业外支出			7,036,140.30
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		53,540,303.22	47,803,021.64
减：所得税费用		-27,182.00	75,318.17
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		53,567,485.22	47,727,703.47
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能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			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		53,567,485.22	47,727,703.47

法定代表人：

主管会计工作负责人

会计机构负责人：



现金流量表

2024年度

编制单位：宁海宁东新城开发投资有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		218,448,286.10	107,256,429.38
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		291,168,080.42	1,038,597,060.92
经营活动现金流入小计		509,616,366.52	1,145,853,490.30
购买商品、接受劳务支付的现金		196,125,784.61	204,384,179.40
支付给职工以及为职工支付的现金		2,506,162.68	2,621,450.27
支付的各项税费		2,616,531.90	2,484,079.24
支付其他与经营活动有关的现金		83,637,485.22	156,119,461.06
经营活动现金流出小计		284,885,964.41	365,609,169.97
经营活动产生的现金流量净额		224,730,402.11	780,244,320.33
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			36,140.30
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			36,140.30
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,950.00	54,950.00
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		1,950.00	54,950.00
投资活动产生的现金流量净额		-1,950.00	-18,809.70
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		857,000,000.00	1,258,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		410,000,000.00	165,000,000.00
筹资活动现金流入小计		1,267,000,000.00	1,423,500,000.00
偿还债务支付的现金		1,348,113,061.95	2,360,240,641.95
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		100,828,114.08	138,464,396.85
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		1,448,941,176.03	2,498,705,038.80
筹资活动产生的现金流量净额		-181,941,176.03	-1,075,205,038.80
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			6,112.85
五、现金及现金等价物净增加额		42,787,276.08	-294,973,415.32
加：期初现金及现金等价物余额		26,237,309.66	321,210,724.98
六、期末现金及现金等价物余额		69,024,585.74	26,237,309.66

法定代表人：

胡昌昌

主管会计工作负责人：

胡昌昌

会计机构负责人：

李珠

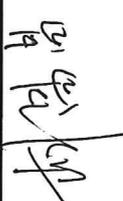
所有者权益变动表

编制单位：宁波宁东新城开发投资有限公司

单位：元 币种：人民币

2024年度

项目	实收资本		其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他权益工具	其他	其他							
一、上年年末余额	1,743,000,000.00					6,668,404,779.80		9,408,465.29		79,510,201.63	719,595,809.25	9,219,919,255.97
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额	1,743,000,000.00					6,668,404,779.80		9,408,465.29		79,510,201.63	719,595,809.25	9,219,919,255.97
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)						304,523,313.61					53,567,485.22	358,090,798.83
(一) 综合收益总额											53,567,485.22	53,567,485.22
(二) 所有者投入和减少资本						304,523,313.61						304,523,313.61
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						304,523,313.61						304,523,313.61
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者(或股东)的分配												
3. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本年提取												
2. 本年使用												
(六) 其他												
四、本年年末余额	1,743,000,000.00					6,972,928,093.41		9,408,465.29		79,510,201.63	773,163,294.47	9,578,010,054.80

法定代表人： 

主管会计工作负责人： 

会计机构负责人： 

所有者权益变动表

编制单位：宁波宁东新城开发投资有限公司

单位：元 币种：人民币

2023年度

项目	实收资本				其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
	实收资本				其他权益工具									
	优先股	永续债	其他	其他	永续债	其他	其他							
一、上年年末余额	1,725,000,000.00						6,803,994,800.34			9,408,465.29		74,737,431.28	676,640,876.13	9,289,781,573.04
加：会计政策变更														
前期差错更正														
其他														
二、本年年初余额	1,725,000,000.00						6,803,994,800.34			9,408,465.29		74,737,431.28	676,640,876.13	9,289,781,573.04
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	18,000,000.00						-135,590,020.54					4,772,770.35	42,954,933.12	-69,862,317.07
(一) 综合收益总额													47,727,703.47	47,727,703.47
(二) 所有者投入和减少资本	18,000,000.00						-135,590,020.54							-117,590,020.54
1. 所有者投入的普通股	18,000,000.00													18,000,000.00
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							-135,590,020.54							-117,590,020.54
(三) 利润分配														
1. 提取盈余公积														
2. 对所有者(或股东)的分配														
3. 其他														
(四) 所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本(或股本)														
2. 盈余公积转增资本(或股本)														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
(五) 专项储备														
1. 本年提取														
2. 本年使用														
(六) 其他														
四、本年年末余额	1,743,000,000.00						6,668,404,779.80			9,408,465.29		79,510,201.63	719,595,809.25	9,219,919,255.97

法定代表人： 

主管会计工作负责人： 

会计机构负责人： 

宁海宁东新城开发投资有限公司

财务报表附注

2024 年度

(除特别说明外, 金额以人民币元表述)

一、企业的基本情况

宁海宁东新城开发投资有限公司(以下简称本公司或公司)是由宁海县国有资产监督管理局出资成立, 2010 年设立时公司注册资本人民币 10,000 万元。经多次变更, 现公司的注册资本为人民币 174,300.00 万元; 公司股东经多次变更后, 现股东为宁波南滨集团有限公司认缴出资 172,500.00 万元, 持股比例 98.9673%, 宁海县国有资产管理中心认缴出资 1,800.00 万元, 持股比例 1.0327%。

统一社会信用代码: 91330226554515700G

法定代表人: 胡昌昌

公司地址: 浙江省宁波市宁海县宁波南部滨海新区创业路 39 号

公司经营范围: 实业投资, 房地产开发, 园林绿化, 基础设施及配套建设, 房屋拆迁, 土地整理, 垦造耕地, 宅基地复垦; 市政工程、土木工程施工; 园区规划设计, 工程勘测设计, 园林设计; 土地开发整理技术信息咨询服务; 物业管理; 建材物资批发、零售; 水利建设工程施工。(未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集(融)资等金融业务)。

本公司主要是进行实业投资和市政工程开发业务。

二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订)、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)编制。

三、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求, 真实、完整地反映了本公司 2024 年 12 月 31 日的财务状况及 2024 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

1、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期, 会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度, 即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2、记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

3、记账基础和计价原则

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。持有待售的非流动资产，按公允价值减去预计费用后的金额，以及符合持有待售条件时的原账面价值，取两者孰低计价。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

4、企业合并

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

（1）同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后12个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确

认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，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，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。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、5（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、14“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，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其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

5、合并财务报表编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

（2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，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。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理

（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、14“长期股权投资”或本附注四、9“金融工具”。

本公司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，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：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。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置

对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、14、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，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。

6、合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、14（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

7、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

8、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；②用于境外经营净投资有效套期的套期工具的汇兑差额（该差额计入其他综合收益，直至净投资被处置才被确认为当期损益）；以及③可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，计入其他综合收益；处置境外经营时，转入处置当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。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，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

（3）外币财务报表的折算方法

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，作为“外币报表折算差额”确认为其他综合收益；处置境外经营时，计入处置当期损益。

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：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；所有者权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；年末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和所有者权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

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

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

在处置本公司在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额，全部转入处置当期损益。

在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的

外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

9、金融工具

在本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。

(1) 金融资产的分类、确认和计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

①以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，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金融资产

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(2) 金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接

计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被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，该负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

②其他金融负债

除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、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

（3）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业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，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业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，且未放弃对该金融资产的控制的，则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。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎

所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

（4）金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本公司（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

（5）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

（6）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，本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，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可输入值。

（7）权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理，与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本公司不确认权益工具的公允价值变动。

本公司权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

10、金融资产减值

本公司需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款，主要包括应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对合同资产及部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

（1）减值准备的确认方法

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

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

预期信用损失计量的一般方法是指，本公司在每个资产负债表日评估金融资产的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，选择按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备/不选择简化处理方法，依据其信用风险自初始确认后是否已显著增加，而采用未来 12 月内或者整个存续期内预期信用损失金额为基础计量损失准备。

（2）信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

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

（3）以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

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

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

（4）金融资产减值的会计处理方法

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

差额确认为减值利得。

(5) 各类金融资产信用损失的确定方法

① 应收票据

本公司对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行
商业承兑汇票	承兑人为风险较小的非银行单位

② 应收账款及合同资产

对于形成的不含重大融资成分的应收款项和合同资产，本公司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。

对于包含重大融资成分的应收款项、合同资产和租赁应收款，本公司选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款和合同资产外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

A 信用风险特征组合的确定依据

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据与坏账计提方法：

项目	确定组合的依据与坏账计提
组合 1：坏账无风险组合	本组合为公司内部员工、内部单位等应收款项，内部等情况在企业管理控制范围之内，一般无风险，不计提坏账
组合 2：坏账风险较小组合	行政事业单位及当地政府行政部门实际控制的国有企业的应收款项、应收关联方款项，风险总体较小，采用一定的谨慎性，根据情况按余额的一定比率计提
组合 3：账龄分析法组合	除组合 1、2 的应收款项，按其账龄计提坏账

③ 其他应收款

本公司对于处于不同阶段的其他应收款的预期信用损失分别进行计量。其他应收款自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；其他应收款自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照其他应收款整个存续期的预期信用损失计量损失准备；其他应收款自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照其他应收款整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

A 预期信用损失确认模型

项目	第一阶段	第二阶段	第三阶段
阶段特征	信用风险自初始确认后并未显著增加（或在资产负债表日只具有较低的信用风险）	信用风险自初始确认后已显著增加	可观察证据表明其他应收款已发生信用减值
损失准备	未来 12 个月内预期信用损失	整个存续期内预期信用损失	整个存续期内预期信用损失
利息收入	账面余额乘以实际利率	账面余额乘以实际利率	摊余成本（账面余额扣除累计计提的损失准备）乘以实际利率

B 计提方法的选用

除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

a 信用风险特征组合的确定依据

本公司对除单项评估信用风险的其他应收款外，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

组合的分类：

组合	确定组合的依据与坏账计提
组合 1：坏账无风险组合	本组合公司内部员工、内部单位、业务受控的押金保证金等的其他应收款，在企业管控范围内的，一般无风险，不计提坏账
组合 2：坏账风险较小组合	行政事业单位及当地政府行政部门实际控制的国有企业的其他应收款、应收关联方的款项，风险总体较小，采用一定的谨慎性，在没有发生单独明显减值迹象时，根据情况按余额一定比率计提
组合 3：账龄分析法组合	除组合 1、2 的其他应收款，根据不同阶段、经验情况确定计提比率

(6) 坏账准备的转回

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

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

11、存货

(1) 存货的分类

存货主要包括原材料、开发成本、开发产品、工程代建成本、库存商品等。

(2) 存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按加权平均法计价。

(3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备；对在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，可合并计提存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

12、合同资产与合同负债

(1) 合同资产

本公司将客户尚未支付合同对价，但本公司已经依据合同履行了履约义务，且不属于无条件（即仅取决于时间流逝）向客户收款的权利，在资产负债表中列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

合同资产预期信用损失的确定方法和会计处理方法参见附注四、10、金融资产减值。

(2) 合同负债

合同负债，是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本公司向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本公司已经取得了无条件收款权，本公司在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

13、合同成本

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。但是，如果该资产的摊销期限不超过一年，则在发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本不属于《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》之外的其他企业会计准则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

增加了本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。

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

本公司在确定与合同成本有关的资产的减值损失时，首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失；然后根据其账面价值高于本公司因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价以及为转让该相关商品估计将要发生的成本这两项差额的，超出部分应当计提减值准备，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，使得前述差额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应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。

14、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，在初始确认时可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算其会计政策详见本附注四、9“金融工具”。

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

(1) 投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将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，在合并日按照应享有被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与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。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将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，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

（2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

①成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

②权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对于本公司首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、5、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入所有者权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本公司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，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

15、投资性房地产

(1) 投资性房地产的计量模式

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。

本公司投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。本公司采用公允价值模式对投资性房地产进行计量。

(2) 投资性房地产的会计核算

本公司不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

自用房地产或存货转换为投资性房地产时，按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额确认为其他综合收益。投资性房地产转换为自用房地产时，以转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。

(3) 当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

16、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，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

(2) 固定资产的分类、计价方法及折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率、折旧方法如下：

固定资产类别	折旧方法	折旧年限	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	平均年限法	20	5.00	4.75
运输设备	平均年限法	5	5.00	19.00

固定资产类别	折旧方法	折旧年限	残值率(%)	年折旧率(%)
电子设备及其他	平均年限法	3-5	5.00	31.67-19.00

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

(3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见本附注四、21“长期资产减值”。

(4) 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

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

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

17、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见本附注四、21“长期资产减值”。

18、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

本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，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

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

(2) 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停

资本化的期间不包括在内。

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

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

（3）暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

（4）借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

19、无形资产

（1）无形资产的确认及计价方法

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

（2）无形资产的摊销

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值

准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

（3）研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。其中，研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查，如意在获取知识而进行的活动，研究成果或其他知识的应用研究、评价和最终选择，材料、设备、产品、工序、系统或服务替代品的研究，新的或经改进的材料、设备、产品、工序、系统或服务的可能替代品的配制、设计、评价和最终选择等；开发是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等，如生产前或使用前的原型和模型的设计、建造和测试，不具有商业性生产经济规模的试生产设施的设计、建造和运营等。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- ①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- ②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- ③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- ④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- ⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

（4）无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见本附注四、21“长期资产减值”。

20、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

21、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产及对子公司、合营企业、联营企

业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

22、合同负债

本公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务部分确认为合同负债。

23、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划及设定受益计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本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，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

24、应付债券

本公司发行的非可转换公司债券，按照实际收到的金额（扣除相关交易费用），作为负债处理；债券发行实际收到的金额与债券面值总额的差额，作为债券溢价或折价，在债券的存续期间内按实际利率于计提利息时摊销，并按借款费用的处理原则处理。

本公司发行的可转换公司债券，在初始确认时将负债和权益成份进行分拆，分别进行处理。首先确认负债成份的公允价值并以此作为其初始确认金额，其次按照该可转换公司债券整体发行价格（扣除相关交易费用）扣除负债成份初始确认金额后的金额确定权益成份的初始确认金额。

25、预计负债

与或有事项相关的义务同时符合以下条件时，确认为预计负债：（1）该义务是本公司承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，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计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

本公司产生的预计负债主要事项及原因：

（1）亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失（如有）的部分，确认为预计负债。

（2）未决诉讼

（3）产品质量保证

（4）重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的

情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。对于出售部分业务的重组义务，只有在本公司承诺出售部分业务（即签订了约束性出售协议时），才确认与重组相关的义务。

26、收入

本公司与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变本公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；本公司因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日，本公司识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本公司在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本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。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，本公司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。

如果不满足上述条件之一，则本公司在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司考虑下列迹象：企业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；企业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；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业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；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司收入的具体确认方法：

（1）园区开发、代建业务

根据公司与委托方签订的代建工程协议约定及其《企业会计准则》收入确认条件要求，在代建工程办理移交手续后并且收到相关款项时，即购买方已取得代建工程控制权，且产品销售收入金额已确定，已经收回货款或取得了收款凭证且相关的经济利益很可能流入，产品相关的成本能够可靠地计量。

（2）提供劳务收入

公司提供工程施工等属于在某一时段内履行的履约义务，根据已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定履约进度，并按履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，公司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。

（3）商品销售收入

在已将商品控制权转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

①已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

②已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

27、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。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；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是

有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；（4）根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益或冲减相关资产的账面价值。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，并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费用；用于补偿已经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费用。

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

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

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

28、递延所得税资产和递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司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，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收

回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，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，减记的金额予以转回。

29、租赁

租赁是指本公司让渡或取得了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取或支付对价的合同。在一项合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或包含租赁。

（1）本公司作为承租人

①初始计量

在租赁期开始日，本公司将可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债【短期租赁和低价值资产租赁除外】。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。

②后续计量

本公司参照《企业会计准则第 4 号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧（详见本附注四、16 “固定资产”），能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本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，本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。

对于租赁负债，本公司按照固定的周期性利率计算其在租赁期内各期间的利息费用，计入当期损益或计入相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

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，本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。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，本公司将剩余金额计入当期损益。

③短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产租赁，本公司采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而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。

（2）本公司作为出租人

本公司在租赁开始日，基于交易的实质，将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指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。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

①经营租赁

本公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。

②融资租赁

于租赁期开始日，本公司确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租赁投资净额（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）进行初始计量，并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。本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。

30、公允价值

公允价值是市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。无论公允价值是可观察到的还是采用估值技术估计的，在本财务报表中计量和/或披露的公允价值均在此基础上予以确定。

（1）公允价值计量的资产和负债

本公司本期末采用公允价值计量的资产主要包括投资性房地产。

（2）估值技术

本公司以公允价值计量相关资产或负债时，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。使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。本公司使用其中一种或多种估值技术相一致的方法计量公允价值，充分考虑各估值结果的合理性，选取在当前情况下最能代表公允价值的金额作为公允价值。

公允价值计量基于输入值的可观察程度以及该等输入值对公允价值计量整体的重要性，被划分为三个层次：

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。活跃市场，是指相关资产或负债的交易量和交易频率足以持续提供定价信息的市场。第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。第二层次输入值包括：①活跃市场中类似资产或负债的报价。②非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价。③除报价以外的其他可观察输入值，包括在正常报价间隔期间可观察的利率、收益率曲线、隐含波动率、信用利差等。④市场验证的输入值。第三层次输入值是不可观察输入值，本公司只有在相关资产或负债不存在市场活动或者市场活动很少导致相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用第三层次输入值。

本公司在以公允价值计量资产和负债时，首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。

(3) 会计处理方法

本公司以公允价值计量相关资产或负债、公允价值变动应当计入当期损益还是其他综合收益等会计处理问题，由要求或允许本公司采用公允价值进行计量或披露的其他相关会计准则规范，参见本附注四中其他部分相关内容。

五、会计政策、会计估计变更以及差错更正的说明

1、会计政策变更

财政部于 2023 年 10 月 25 日发布《企业会计准则解释第 17 号》(财会[2023]21 号，以下简称“解释 17 号”)，本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行解释 17 号的相关规定。

(1) 关于流动负债与非流动负债的划分，解释 17 号规定，企业在资产负债表日没有将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的实质性权利的，该负债应当归类为流动负债。对于符合非流动负债划分条件的负债，即使企业有意图或者计划在资产负债表日后一年内提前清偿，或者在资产负债表日至财务报告批准报出日之间已提前清偿，仍应归类为非流动负债。对于附有契约条件的贷款安排产生的负债，在进行流动性划分时，应当区别以下情况考虑在资产负债表日是否具有推迟清偿负债的权利：1)企业在资产负债表日或者之前应遵循的契约条件，影响该负债在资产负债表日的流动性划分；2)企业在资产负债表日之后应遵循的契约条件，与该负债在资产负债表日的流动性划分无关。负债的条款导致企业在交易对手方选择的情况下通过交付自身权益工具进行清偿的，如果企业将上述选择权分类为权益工具并将其作为复合金融工具的权益组成部分单独确认，则该条款不影响该项负债的流动性划分。本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行解释 17 号中“关于流动负债与非流动负债的划分”的规定，执行此项政策变更对变更当期及可比期间财务数据无影响。

(2) 关于供应商融资安排的披露，解释 17 号规定，企业在对现金流量表进行附注披露时，应当汇总披露与供应商融资安排有关的信息。在披露流动性风险信息时，应当考虑其是否已获得或已有途径获得通过供应商融资安排向企业提供延期付款或向其供应商提供提前收款的授信。在识别流动性风险集中度时，应当考虑供应商融资安排导致企业将其原来应付供应商的部分金融负债集中于融资提供方这一因素。本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行解释 17 号中“供应商融资安排的披露”的规定，并对此项会计政策变更采用未来适用法。

(3) 关于售后租回交易的会计处理，解释 17 号规定，售后租回交易中的资产转让属于销售的，在租赁期开始日后，承租人应当按照《企业会计准则第 21 号——租赁》(以下简称“租赁准则”)第二十条的规定对售后租回所形成的使用权资产进行后续计量，并按照租赁准则第二十三条至第二十九条的规定对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量。

承租人在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时，确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不得导致其确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失(因租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短而部分终止或完全终止 租赁的相关利得或损失除外)。本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行解释 17 号中“关于售后租回交易的会计处理”的规定，执行此项政策变更对变更当期及可比期间财务数据无影响。

2.2024 年 12 月，财政部发布了《关于印发〈企业会计准则解释第 18 号〉的通知》，明确不属于单项履约义务的保证类质量保证金的会计处理，应当根据《企业会计准则第 13 号—或有事项》规定，在确认预计负债的同时，将相关金额借记“主营业务成本”、“其他业务成本”等科目，贷记“预计负债”科目，并相应在利润表中的“营业成本”和资产负债表中的“其他流动负债”、“一年内到期的非流动负债”、“预计负债”等项目列示；不再计入“销售费用”科目。本公司执行《企业会计准则解释第 18 号》对本报告期内财务报表无影响。

2、会计估计变更

本报告期内，本公司无会计估计变更。

3、重要前期差错更正

本报告期内，本公司无重要前期差错更正。

六、税项

1、主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按13.00%、9.00%、6.00%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税，小规模纳税人及一般纳税人简易计税按3.00%、5.00%税率计算。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的5.00%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3.00%计缴。
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的2.00%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25.00%计缴。

注：根据财税【2011】70号《财政部 国家税务总局关于专项用途财政性资金企业所得税处理问题的通知》的规定，本公司获得的财政补贴收入属于专项用途财政性资金，不征收企业所得税。

七、企业合并及合并财务报表

1、期末子企业情况

序号	公司名称	级次	注册地	主要经营地	业务性质	持股比例 (%)	取得方式
----	------	----	-----	-------	------	----------	------

1	宁波恒海伟业建设有限公司	一级子公司	浙江省	浙江省	房地产投资开发于经营	100.00	无偿划转
2	宁海县方大城建设投资有限公司	一级子公司	浙江省	浙江省	城市建设投资开发	100.00	无偿划转
3	宁波南部滨海经济开发区城市建设投资有限公司	一级子公司	浙江省	浙江省	专业技术服务业	100.00	无偿划转

2、报告期新纳入合并范围的主体和不再纳入合并范围的主体

(1) 报告期新纳入合并范围的主体

无。

(2) 本报告期不再纳入合并范围的主体

无。

八、合并财务报表重要项目说明

(以下注释项目除特别注明之外，金额单位为人民币：元。期初”指 2024 年 1 月 1 日，“期末”指 2024 年 12 月 31 日，“上期”指 2023 年度，“本期”指 2024 年度。)

注释1. 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金		
银行存款	597,731,480.34	584,064,280.82
其他货币资金		
合计	597,731,480.34	584,064,280.82
其中：存放在境外的款项总额		

其中受限制的货币资金明细如下：

项 目	期末余额	期初余额
业务冻结银行存款-不收不付、只收不付	131,052,633.87	233,534,004.92
业务冻结	75,178,728.40	10,741.67
定期借款	218,000,000.00	
合计	424,231,362.27	233,544,746.59

注释2. 应收账款

1. 应收账款分类坏账计提情况

类别	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	信用减值损失比例(%)
单项计提坏账准备的应收账款				
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	702,006,704.48	100.00	145,836.97	0.02

组合 1: 坏账无风险组合				
组合 2: 坏账风险较小组合	701,824,300.66	99.97	140,364.86	0.02
组合 3: 账龄分析法	182,403.82	0.03	5,472.11	3.00
合计	702,006,704.48	100.00	145,836.97	0.02

(续)

类别	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	信用减值损失比例(%)
单项计提坏账准备的应收账款				
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	700,069,955.06	100.00	140,013.99	0.02
组合 1: 坏账无风险组合				
组合 2: 坏账风险较小组合	700,069,955.06	100.00	140,013.99	0.02
组合 3: 账龄分析法				
合计	700,069,955.06	100.00	140,013.99	0.02

2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

(1) 组合 2 中采用坏账风险较小组组合计提坏账准备的应收账款

单位名称	期末余额		
	账面余额	信用减值损失比例(%)	坏账准备
宁海通用机场投资管理有限公司	701,791,123.16	0.02	140,358.22
宁波华东核工业勘察设计院集团有限公司	33,177.50	0.02	6.64
合计	701,824,300.66	0.02	140,364.86

(续)

单位名称	期初余额		
	账面余额	信用减值损失比例(%)	坏账准备
宁海通用机场投资管理有限公司	700,067,189.16	0.02	140,013.44
宁波南滨集团有限公司	2,765.90	0.02	0.55
合计	700,069,955.06	0.02	140,013.99

3. 坏账准备增减变化情况

2024 年冲减坏账准备金额 5,822.98 元:

4. 按欠款方归集的大额期末余额的应收账款情况

债务人名称	账面余额	计提坏账准备	占应收账款合计的比例(%)
宁海通用机场投资管理有限公司	701,791,123.16	140,358.22	99.97
合计	701,791,123.16	140,358.22	99.97

注释3. 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

项目	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	27,556,624.32	33.01	55,417,690.00	98.26
1-2 年 (含 2 年)	55,000,000.00	65.89	960,000.00	1.70
2-3 年 (含 3 年)	903,375.68	1.08		
3 年以上	20,000.00	0.02	20,000.00	0.04
合 计	83,480,000.00	100.00	56,397,690.00	100.00

2. 按欠款方归集的大额期末余额的预付款项情况

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例 (%)
宁波恒生利华置业有限公司	82,500,000.00	98.83
国网浙江省电力有限公司宁海县供电公司	960,000.00	1.15
合 计	83,460,000.00	99.98

注释4. 其他应收款

项 目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	2,630,798,747.51	3,071,337,595.42
合 计	2,630,798,747.51	3,071,337,595.42

(一) 其他应收款项

1. 按组合分类计提坏账准备的情况

种 类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	信用减值损失比例 (%)
按单项计提坏账准备的其他应收款项				
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	2,638,220,965.20	100.00	7,422,217.69	0.28
组合 1: 坏账无风险组合	17,536,562.18	0.66		
组合 2: 坏账风险较小组合	2,415,939,996.94	91.57	483,188.00	0.02
组合 3: 账龄分析法	204,744,406.08	7.76	6,939,029.69	3.39
合 计	2,638,220,965.20	100.00	7,422,217.69	0.28

(续)

种 类	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	信用减值损失比例(%)
按单项计提坏账准备的其他应收款项				
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	3,073,702,892.75	100.00	2,365,297.33	0.08
组合 1: 坏账无风险组合	20,188,867.72	0.66		
组合 2: 坏账风险较小组合	3,031,735,008.71	98.63	606,347.00	0.02
组合 3: 账龄分析法	21,779,016.32	0.71	1,758,950.33	8.08
合 计	3,073,702,892.75	100.00	2,365,297.33	0.08

(1) 采用坏账无风险组合计提坏账准备的其他应收账款

项 目	期末余额	期初余额
内部员工、保证金等	17,536,562.18	20,188,867.72
合 计	17,536,562.18	20,188,867.72

(2) 采用坏账风险较小组合计提坏账准备的其他应收账款

单位名称	期末余额		
	账面余额	信用减值损失比例(%)	坏账准备
宁海通用机场投资管理有限公司	1,996,657,930.00	0.02	399,331.59
宁海县通用航空产业基地建设指挥部	269,998,617.87	0.02	53,999.72
宁海县建设投资集团有限公司	50,000,000.00	0.02	10,000.00
杨柳峰股份经济合作社	37,698,072.50	0.02	7,539.61
宁海县建龙城市开发建设投资有限公司	30,000,000.00	0.02	6,000.00
宁海县桃源街道城中村改造指挥部	16,608,446.89	0.02	3,321.69
宁海县茶院镇人民政府	4,872,148.87	0.02	974.43
宁海县新时代城市建设投资有限公司	2,120,874.95	0.02	424.17
宁海县沥阳城镇建设投资有限公司	2,000,000.00	0.02	400.00
宁海县自然资源和规划局	1,234,480.00	0.02	246.90
宁海县茶院乡资产经营管理有限公司	1,200,000.00	0.02	240.00
宁波宁海新城建设投资有限公司	1,164,877.97	0.02	232.98
宁波南部滨海经济开发区管理委员会	1,119,893.65	0.02	223.98
宁海县力洋镇人民政府	900,000.00	0.02	180.00
宁海县桃源街道溪旁徐股份经济合作社	300,000.00	0.02	60.00
其他	64,654.24	0.02	12.93
合 计	2,415,939,996.94		483,188.00

(续)

单位名称	期初余额		
	账面余额	信用减值损失比例(%)	坏账准备
宁海通用机场投资管理有限公司	1,969,657,930.00	0.02	393,931.59
宁波南滨集团有限公司	471,024,016.73	0.02	94,204.80
宁海县通用航空产业基地建设指挥部	269,998,617.87	0.02	53,999.72
杨柳峰股份经济合作社	150,000,000.00	0.02	30,000.00
宁海县建设投资集团有限公司	50,000,000.00	0.02	10,000.00
宁海县建龙城市开发建设投资有限公司	50,000,000.00	0.02	10,000.00
宁海县桃源街道城中村改造指挥部	35,000,000.00	0.02	7,000.00
宁海县桃源城市建设有限公司	30,000,000.00	0.02	6,000.00
宁海县茶院镇人民政府	3,472,148.87	0.02	694.43
宁海县自然资源和规划局	1,354,390.00	0.02	270.88
宁海县力洋镇人民政府	900,000.00	0.02	180.00
宁海县桃源街道溪旁徐股份经济合作社	300,000.00	0.02	60.00
其他	27,905.24	0.02	5.58
合计	3,031,735,008.71	0.02	606,347.00

(3) 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款项

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面余额	比例(%)	坏账准备
1 年以内	195,875,009.76	3.00	5,876,250.29	15,483,643.96	3.00	464,509.32
1-2 年	8,429,796.91	10.00	842,979.69	968,612.95	10.00	96,861.30
2-3 年		20.00		4,886,000.00	20.00	977,200.00
3 年以上	439,599.41	50.00	219,799.71	440,759.41	50.00	220,379.71
合计	204,744,406.08		6,939,029.69	21,779,016.32		1,758,950.33

2. 坏账准备按三阶段模型计提情况

(1) 2024 年度坏账准备按三阶段模型计提变化情况如下:

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
上年年末余额	2,365,297.33			2,365,297.33
— 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	5,056,920.36			5,056,920.36
本期转回				
本期转销				

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
本期核销				
其他变动				
期末余额	7,422,217.69			7,422,217.69

3. 坏账准备计提增减变化情况

2024 年增加计提坏账准备金额 5,056,920.36 元。

4. 按欠款方归集的期末金额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	账面余额	占其他应收款项合计的比例 (%)	坏账准备
宁海通用机场投资管理有限公司	1,996,657,930.00	75.68	399,331.59
宁海县通用航空产业基地建设指挥部	269,998,617.87	10.23	53,999.72
宁海宁昂地产有限公司	102,380,009.76	3.88	3,071,400.29
宁海县建设投资集团有限公司	50,000,000.00	1.90	10,000.00
杨柳峰股份经济合作社	37,698,072.50	1.43	7,539.61
合计	2,456,734,630.13	93.12	3,542,271.21

注释5. 存货

1. 存货分类

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	10,783,303.12		10,783,303.12
开发成本	10,027,146,240.43		10,027,146,240.43
合计	10,037,929,543.55		10,037,929,543.55

(续)

项目	期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	13,723,149.14		13,723,149.14
开发成本	10,322,336,894.54		10,322,336,894.54
合计	10,336,060,043.68		10,336,060,043.68

注释6. 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵及预缴税费	38,302,243.73	39,083,578.70
合计	38,302,243.73	39,083,578.70

注释7. 长期股权投资

1. 长期股权投资分类

项目	期末余额	期初余额
对合营企业投资	2,004,000,000.00	2,004,000,000.00
对联营企业投资		
小计	2,004,000,000.00	2,004,000,000.00
减：长期股权投资减值准备		
合计	2,004,000,000.00	2,004,000,000.00

2. 长期股权投资变化明细

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动			
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
合营企业：						
宁海银石股权投资基金合伙企业（有限合伙）	2,004,000,000.00	2,004,000,000.00				
合计	2,004,000,000.00	2,004,000,000.00				

(续)

被投资单位	本期年增减变动				期末余额	减值准备年末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利	计提减值准备	其他		
合营企业：						
宁海银石股权投资基金合伙企业（有限合伙）					2,004,000,000.00	
合计					2,004,000,000.00	

注释8. 其他权益工具投资

1. 其他权益工具投资情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
其他权益工具投资	126,309,889.00		126,309,889.00	129,509,889.00		129,509,889.00
合计	126,309,889.00		126,309,889.00	129,509,889.00		129,509,889.00

2. 期末其他权益工具投资情况

被投资单位	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
宁波模具产业园区投资经营有限公司	72,000,000.00		72,000,000.00
宁波甬宁建设有限公司	26,550,000.00		26,550,000.00
宁海华润燃气有限公司	15,759,889.00		15,759,889.00
宁海县农业融资担保有限公司	7,000,000.00		7,000,000.00
宁海多彩胡陈旅游发展有限公司	3,000,000.00		3,000,000.00
宁海县壹港城镇建设投资开发有限公司	2,000,000.00		2,000,000.00

被投资单位	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
合计	126,309,889.00		126,309,889.00

注释9. 投资性房地产

(1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
一、期初余额	2,483,556,500.00	2,483,556,500.00
二、本期变动	2,393,500.00	2,393,500.00
加：外购		
存货转入		
固定资产转入		
股东投入增加		
公允价值变动	2,393,500.00	2,393,500.00
减：处置		
其他转出		
公允价值变动		
三、期末余额	2,485,950,000.00	2,485,950,000.00

注释10. 固定资产

项目	期末账面价值	期初账面价值
固定资产	45,538,046.53	36,634,680.04
固定资产清理		
合计	45,538,046.53	36,634,680.04

1. 固定资产情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	54,972,138.82	13,356,904.05		68,329,042.87
其中：房屋及建筑物	38,639,826.25	11,583,399.31		50,223,225.56
运输设备	1,405,049.90	147,575.22		1,552,625.12
电子设备及其他	14,927,262.67	1,625,929.52		16,553,192.19
二、累计折旧合计	18,337,458.78	4,453,537.56		22,790,996.34
其中：房屋及建筑物	6,626,044.32	1,921,330.62		8,547,374.94
运输设备	1,341,583.71	8,762.28		1,350,345.99
电子设备及其他	10,369,830.75	2,523,444.66		12,893,275.41
三、账面净值合计	36,634,680.04			45,538,046.53
其中：房屋及建筑物	32,013,781.93			41,675,850.62
运输设备	63,466.19			202,279.13

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
电子设备及其他	4,557,431.92			3,659,916.78
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
运输设备				
电子设备及其他				
五、账面价值合计	36,634,680.04			45,538,046.53
其中：房屋及建筑物	32,013,781.93			41,675,850.62
运输设备	63,466.19			202,279.13
电子设备及其他	4,557,431.92			3,659,916.78

注释11.在建工程

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
在建工程	1,432,818.19		1,432,818.19
合计	1,432,818.19		1,432,818.19

(续)

项目	期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
在建工程	3,892,495.79		3,892,495.79
合计	3,892,495.79		3,892,495.79

注释12.无形资产

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、原价合计	519,757,454.00		519,541,054.00	216,400.00
其中：海域使用权	519,541,054.00		519,541,054.00	
软件	216,400.00			216,400.00
二、累计摊销额合计	58,252,825.90	6,892.69	58,048,041.73	211,676.86
其中：海域使用权	58,048,041.73		58,048,041.73	
软件	204,784.17	6,892.69		211,676.86
三、减值准备金额合计				
其中：海域使用权				
软件				
四、账面价值合计	461,504,628.10			4,723.14
其中：海域使用权	461,493,012.27			
软件	11,615.83			4,723.14

注释13.递延所得税资产

1. 递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
一、递延所得税资产	398,828.37	1,595,313.48	599,284.13	2,397,136.50
信用减值准备	398,828.37	1,595,313.48	599,284.13	2,397,136.50
合 计	398,828.37	1,595,313.48	599,284.13	2,397,136.50

2.未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	5,972,741.18	108,174.82
合 计	5,972,741.18	108,174.82

注释14.其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
受托建设的道路、基础设施建设工程	501,468,817.17	
合 计	501,468,817.17	

注释15.短期借款

1. 短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
保证借款	1,258,000,000.00	1,675,418,800.69
保证+抵押借款	86,000,000.00	88,000,000.00
加：应计利息	1,737,441.67	2,483,686.46
合 计	1,345,737,441.67	1,765,902,487.15

(1) 期末保证借款明细

借款单位	贷款银行	保证单位	期末余额
宁波恒海伟业建设有限公司	中国光大银行股份有限公司宁波宁海支行	宁波南滨集团有限公司	10,000,000.00
宁波恒海伟业建设有限公司	恒丰银行股份有限公司宁波宁海支行	宁波南部滨海经济开发区城市建设投资有限公司	73,000,000.00
宁海宁东新城开发投资有限公司	华夏银行股份有限公司宁波宁海支行	宁波南滨集团有限公司	75,000,000.00
宁海宁东新城开发投资有限公司	中国光大银行股份有限公司宁波分行	宁波南滨集团有限公司	65,000,000.00
宁海宁东新城开发投资有限公司	温州银行股份有限公司宁波分行营业部	宁海县启程实业有限公司	200,000,000.00
宁海宁东新城开发投资有限公司	广发银行股份有限公司宁波宁海支行	宁波南部滨海经济开发区城市建设投资有限公司	200,000,000.00
宁海宁东新城开发投资有限公司	宁波东海银行股份有限公司	宁波南部滨海经济开发区城市建设投资有限公司	25,000,000.00
宁海宁东新城开发投资有限公司	北京银行股份有限公司宁波分行	宁海南滨集团有限公司	92,000,000.00
宁波南部滨海经济开发区城市建设投资有限公司	中信银行股份有限公司宁波分行	宁波南滨集团有限公司	90,000,000.00

借款单位	贷款银行	保证单位	期末余额
宁波南部滨海经济开发区城市建设投资有限公司	兴业银行股份有限公司 宁波宁海支行	宁波南滨集团有限公司	178,000,000.00
宁波南部滨海经济开发区城市建设投资有限公司	光大银行股份有限公司 宁波宁海支行	宁海南滨集团有限公司	49,000,000.00
宁波南部滨海经济开发区城市建设投资有限公司	厦门国际银行股份有限公司 上海分行	宁波南滨集团有限公司	79,000,000.00
宁波南部滨海经济开发区城市建设投资有限公司	北京银行股份有限公司 宁波分行	宁海宁东新城开发投资有限公司	92,000,000.00
宁海县方大城市建设投资有限公司	宁波宁海农村商业银行 股份有限公司桃源支行	宁海县桃源竹海新农村建设有限公司	30,000,000.00
合计			1,258,000,000.00

(2) 期末保证+抵押借款明细

借款单位	贷款银行	保证人/抵(质)押物	期末余额
宁波南部滨海经济开发区城市建设投资有限公司	恒丰银行股份有限公司 宁波宁海支行	宁波恒海伟业建设有限公司 抵押物: 浙(2018)宁海县不动产权第 0029703号	86,000,000.00
合计			86,000,000.00

2. 期末已逾期未偿还的短期借款情况：无。

注释16.应付账款

款项性质	期末余额	期初余额
应付材料及工程款	158,072,975.14	167,216,685.08
应付货款	83,740,866.72	2,750,837.84
其他	21,585.00	4,670.60
合计	241,835,426.86	169,972,193.52

注释17.预收账款

1. 预收款项列示

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	5,294,592.66	3,947,135.69
1 年以上	167,070.84	
合计	5,461,663.50	3,947,135.69

注释18.合同负债

项目	期末余额	期初余额
预收购房款	9,861,429.91	13,174,608.16
合计	9,861,429.91	13,174,608.16

注释19.应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	88,687.00	4,289,062.81	4,291,862.81	85,887.00
二、离职后福利-设定提存计划		355,805.24	355,805.24	
三、辞退福利		56,507.00	56,507.00	
合计	88,687.00	4,701,375.05	4,704,175.05	85,887.00

2. 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	80,517.00	3,476,471.68	3,483,571.68	73,417.00
二、职工福利费		224,000.00	224,000.00	
三、社会保险费		223,965.01	223,965.01	
其中：医疗保险费		197,794.65	197,794.65	
工伤保险费		26,170.36	26,170.36	
四、住房公积金	8,170.00	312,326.00	308,026.00	12,470.00
五、工会经费和职工教育经费		52,300.12	52,300.12	
合计	88,687.00	4,289,062.81	4,291,862.81	85,887.00

3. 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、基本养老保险		344,582.08	344,582.08	
二、失业保险费		11,223.16	11,223.16	
三、企业年金缴费				
合计		355,805.24	355,805.24	

注释20.应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	177,336,307.53	173,430,258.15
企业所得税	3,738,152.35	2,701,693.29
城市维护建设税	5,962,637.42	5,962,212.47
个人所得税	3,273.17	6,973.69
教育费附加（含地方教育费附加）	5,962,637.43	5,962,212.49
印花税	831,921.72	151,921.57
房产税	9,491,824.58	
城镇土地使用税	958,881.35	
合计	204,285,635.55	188,215,271.66

注释21.其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款项	6,986,770,161.47	6,622,627,372.14
合计	6,986,770,161.47	6,622,627,372.14

1. 其他应付款项

(1) 其他应付款科目按款项性质列示

项目	期末余额	期初余额
往来款	6,927,973,651.87	6,363,368,308.29
暂收款. 代扣代缴、代收代付款	8,500,103.09	207,875,363.93
押金、保证金、质保金	36,435,558.74	36,790,056.83
其他	13,860,847.77	14,593,643.09
合计	6,986,770,161.47	6,622,627,372.14

注释22.一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	189,500,000.00	639,500,000.00
1 年内到期的应付债券	1,000,000,000.00	
1 年内到期的长期应付款	25,328,818.27	345,751,626.75
债券应计利息	58,212,602.53	58,212,602.73
长期借款应计利息	2,034,976.80	3,163,109.59
合计	1,275,076,397.60	1,046,627,339.07

注释23.其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
理财直接融资工具募集借款		200,317,777.78
合同负债剥离的增值税	493,071.50	658,730.41
合计	493,071.50	200,976,508.19

注释24.长期借款

项目	期末余额	期初余额
质押借款	659,300,000.00	763,800,000.00
保证借款	445,000,000.00	921,000,000.00
抵押+保证借款	330,000,000.00	370,000,000.00
减：一年内到期的长期借款	189,500,000.00	639,500,000.00
合计	1,244,800,000.00	1,415,300,000.00

(1) 期末质押借款明细

借款单位	贷款银行	期末余额	其中：一年内到期
宁波南部滨海经济开发区城市建设投资有限公司	中国建设银行股份有限公司宁海支行	28,400,000.00	400,000.00
宁海县方大城市建设投资有限公司	中国农业银行股份有限公司宁海县支行	175,000,000.00	45,000,000.00
宁海县方大城市建设投资有限公司	中国银行股份有限公司宁海跃龙支行	61,350,000.00	18,300,000.00
宁海县方大城市建设投资有限公司	中国银行股份有限公司宁海跃龙支行	61,350,000.00	18,300,000.00
宁海县方大城市建设投资有限公司	中国银行股份有限公司宁海跃龙支行	68,200,000.00	
宁海县方大城市建设投资有限公司	中国银行股份有限公司宁海跃龙支行	77,500,000.00	
宁海县方大城市建设投资有限公司	中国建设银行股份有限公司宁海天景园支行	1,250,000.00	1,250,000.00
宁海县方大城市建设投资有限公司	中国建设银行股份有限公司宁海天景园支行	173,750,000.00	10,000,000.00
宁海县方大城市建设投资有限公司	中国建设银行股份有限公司宁海天景园支行	12,500,000.00	11,250,000.00
合计		659,300,000.00	104,500,000.00

(2) 期末保证借款明细

借款单位	贷款银行	保证单位	期末余额	其中：一年内到期
宁波恒海伟业建设有限公司	宁波银行股份有限公司	保证人：宁海县城投集团有限公司、宁海宁东新城开发投资有限公司	191,000,000.00	
宁波南部滨海经济开发区城市建设投资有限公司	广发银行股份有限公司宁波分行	保证人：宁海宁东新城开发投资有限公司	189,000,000.00	
宁波南部滨海经济开发区城市建设投资有限公司	中国工商银行股份有限公司宁海支行	保证人：宁波恒海伟业建设有限公司	65,000,000.00	45,000,000.00
合计			445,000,000.00	45,000,000.00

(3) 期末抵押+保证借款明细

借款单位	贷款银行	保证人/抵(质)押物	期末余额	其中：一年内到期
宁波南部滨海经济开发区城市建设投资有限公司	中国工商银行股份有限公司宁海支行	保证人：宁海县下洋涂农业开发有限公司； 抵押物：壹岛建设下的不动产：浙(2017)宁海县不动产权第0024527号 宁东15-E-1地块	330,000,000.00	40,000,000.00
合计			330,000,000.00	40,000,000.00

注释25.应付债券

项目	期末余额	期初余额
22 宁东(2280061)	1,094,237,370.57	1,093,004,050.36
20 宁滨 01(167289)		1,000,000,000.00

项目	期末余额	期初余额
19 宁海 (1980377)	140,000,000.00	210,000,000.00
合计	1,234,237,370.57	2,303,004,050.36

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

债券名称	面值	利率 (%)	发行日	发行金额	发行期限
22 宁东 (2280061)	1,100,000,000.00	4.20	2022/3/9	1,100,000,000.00	7 年
20 宁滨 01 (167289)	1,000,000,000.00	5.50	2020/8/21	1,000,000,000.00	5 年
19 宁海 (1980377)	350,000,000.00	5.50	2019/12/16	350,000,000.00	7 年
合计	2,450,000,000.00			2,450,000,000.00	

(续)

债券名称	期初余额	按面值计提利息	溢折价摊销金额	本期偿还	一年内到期	期末余额
22 宁东 (2280061)	1,093,004,050.36	37,719,452.05	1,233,320.21		37,719,452.05	1,094,237,370.57
20 宁滨 01 (167289)	1,000,000,000.00	20,493,150.48			1,020,493,150.48	
19 宁海 (1980377)	210,000,000.00			70,000,000.00		140,000,000.00
合计	2,303,004,050.36	58,212,602.53	1,233,320.21	70,000,000.00	1,058,212,602.53	1,234,237,370.57

注释26.长期应付款

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	25,328,818.27	507,404,100.41
减：一年内到期的长期应付款	25,328,818.27	345,751,626.75
长期应付款小计		161,652,473.66
专项应付款		
合计		161,652,473.66

1. 长期应付款科目明细

长期应付单位	期末余额	期初余额
广州越秀融资租赁有限公司		61,695,288.80
翼银金融租赁股份有限公司		30,000,000.00
江苏金融租赁股份有限公司		28,532,830.00
佛山海晟金融租赁股份有限公司		22,752,000.00
浙江国金融资租赁股份有限公司		18,672,354.86
合计		161,652,473.66

注释27.递延收益

项目	期末余额	期初余额
政府补助	3,710,000.00	3,710,000.00

合计	3,710,000.00	3,710,000.00
----	--------------	--------------

1. 2024 年递延收益明细项目

项目	期初余额	期末余额
城镇污水处理专项资金	220,000.00	220,000.00
小流域治理工程补助资金	3,490,000.00	3,490,000.00
合计	3,710,000.00	3,710,000.00

注释28.递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值变动	364,133,225.88	91,033,306.47	361,739,725.88	90,434,931.47
合计	364,133,225.88	91,033,306.47	361,739,725.88	90,434,931.47

注释29.实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例(%)			投资金额	所占比例(%)
宁波南滨集团有限公司	1,725,000,000.00	98.97			1,725,000,000.00	98.97
宁海县国有资产管理中心	18,000,000.00	1.03			18,000,000.00	1.03
合计	1,743,000,000.00	100.00			1,743,000,000.00	100.00

注释30.资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、资本溢价				
二、其他资本公积	2,223,922,107.12	1,042,627,256.00	461,357,100.43	2,805,192,262.69
合计	2,223,922,107.12	1,042,627,256.00	461,357,100.43	2,805,192,262.69

本期资本公积增加说明：

(1) 本期公司收到政府资本性资金投入 457,627,256.00 元，根据政府相关文件，确认增加资本公积 457,627,256.00 元；

(2) 子公司宁波南部滨海经济开发区城市建设投资有限公司本期收到政府资本性资金投入 585,000,000.00 元，根据政府相关文件，确认增加资本公积 585,000,000.00 元；

本期资本公积减少说明：

(1) 本期资本公积减少 461,357,100.43 元，子公司宁波南部滨海经济开发区城市建设投资有限公司海域使用权到期，导致资本公积减少 308,253,158.04 元；本公司海域使用权到期，导致资本公积减少 153,103,942.39 元。

注释31.其他综合收益

项目	期初余额	本期发生金额				期末余额
		所得税前发生额	减：所得税费用	税后归属于母公司	其他减少	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益						
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	176,142,169.43					176,142,169.43
其中：投资性房地产重分类计入	176,142,169.43					176,142,169.43
其他综合收益合计	176,142,169.43					176,142,169.43

注释32.盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	备注
法定盈余公积金	79,510,201.63			79,510,201.63	
合计	79,510,201.63			79,510,201.63	

注释33.未分配利润

项目	本期	上期
上年年末余额	1,698,363,070.50	1,547,158,919.29
期初调整金额		
本期期初余额	1,698,363,070.50	1,547,158,919.29
本期增加额	109,610,508.69	151,684,492.32
其中：本期净利润转入	109,610,508.69	151,684,492.32
其他调整因素		
本期减少额		480,341.11
其中：本期提取盈余公积数		480,341.11
本期提取一般风险准备		
本期分配现金股利数		
转增资本		
其他减少		
本期期末余额	1,807,973,579.19	1,698,363,070.50

注释34.营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	522,690,086.38	447,383,354.89	513,453,747.68	424,143,996.81
其他业务	28,792,613.95	5,796,801.83	21,399,908.85	6,653,122.84
合计	551,482,700.33	453,180,156.72	534,853,656.53	430,797,119.65

注释35.销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	14,920.00	
销售服务费	104,095.00	
折旧费		5,881.81
水电费		2,625.24
其他		174,480.00
合计	119,015.00	182,987.05

注释36.管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	4,989,224.18	5,407,590.44
物业费及房租	5,194,447.93	5,214,798.05
水电费	3,081,853.28	3,801,779.59
折旧费	2,188,668.19	1,496,663.51
修理费	341,051.21	1,017,693.39
咨询费	697,789.65	455,000.00
办公费	551,146.66	205,775.74
财产保险费	155,757.72	201,440.86
广告宣传费	78,592.18	163,640.00
汽车费用及油费	30,746.45	56,939.72
业务招待费	4,120.00	24,003.00
项目经费	3,772,013.04	
其他	1,585,811.30	2,594,148.01
合计	22,671,221.79	20,639,472.31

注释37.财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	88,237,728.11	100,828,289.27
减：利息收入	4,225,102.13	3,888,983.06
利息净支出	84,012,625.98	96,939,306.21
汇兑损失		
减：汇兑收益	5,475.70	6,112.85
银行手续费	20,186.62	2,097,411.49
合计	84,027,336.90	99,030,604.85

注释38.其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	139,190,000.00	175,534,060.00
税费减免		
合计	139,190,000.00	175,534,060.00

注释39.公允价值变动损益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产	2,393,500.00	2,284,800.00
合计	2,393,500.00	2,284,800.00

注释40.信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-5,062,743.34	-103,537.76
合计	-5,062,743.34	-103,537.76

注释41.营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产报废利得合计		55,610.76
政府补助	1,200,000.00	
税费返还	7,903.19	1,295.60
其他	8,802.10	1.15
合计	1,216,705.29	56,907.51

注释42.营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产毁损报废损失		108,045.83
美丽城镇建设支出		4,000,000.00
疫情防控支出		3,000,000.00
罚款及滞纳金支出		
对外捐赠支出		200,000.00
其他		
合计		7,308,045.83

注释43.所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	1,036,459.06	
递延所得税调整	798,830.76	544,036.92
合计	1,835,289.82	544,036.92

注释44.合并现金流量表

1. 将净利润调节为经营活动现金流量

项目	本期	上期
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	109,610,508.69	151,684,492.32
加：资产减值准备		
信用减值损失	5,062,743.34	103,537.76
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	4,453,537.56	5,970,209.33
使用权资产摊销		
无形资产摊销	6,892.69	11,564,526.75
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”填列）		52,435.07
公允价值变动损失（收益以“-”填列）	-2,393,500.00	-2,284,800.00
财务费用（收益以“-”填列）	88,237,728.11	100,828,289.27
投资损失（收益以“-”填列）		
递延所得税资产减少（增加以“-”填列）	200,455.76	-27,163.08
递延所得税负债增加（减少以“-”填列）	598,375.00	571,200.00
合同资产的减少（增加以“-”填列）		
存货的减少（增加以“-”填列）	298,130,500.13	-720,584,430.70
经营性应收项目的减少（增加以“-”填列）	411,525,611.47	302,987,327.93
经营性应付项目的增加（减少以“-”填列）	135,736,865.16	1,707,562,750.16
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,051,169,717.91	1,558,428,374.81
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	173,500,118.07	350,519,534.23
减：现金的期初余额	350,519,534.23	634,997,071.15
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-177,019,416.16	-284,477,536.92

2. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	173,500,118.07	350,519,534.23
其中：库存现金		

项目	期末余额	期初余额
可随时用于支付的银行存款	173,500,118.07	350,519,534.23
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	173,500,118.07	350,519,534.23
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

注释45.期末所有权和使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	424,231,362.27	业务冻结、定期存款
固定资产	19,759,808.97	抵押借款
存货	54,473,977.00	抵押借款
投资性房地产	1,219,932,700.00	抵押借款及发债抵押
合计	1,718,397,848.24	

注释46.政府补助

1. 2024 年当期收到的政府补助基本情况

项目	当期收到政府补助金额	列报项目	当期计入损益的金额
基础设施维护与公司日常经营补助	139,190,000.00	其他收益	139,190,000.00
与日常经营无关的政府补助	1,200,000.00	营业外收入	1,200,000.00
合计	140,390,000.00		140,390,000.00

九、或有事项

(一) 或有负债

1. 截至 2024 年 12 月 31 日，本公司为其他单位提供担保情况如下：

序号	债权人	担保方	被担保方	担保主债务余额 (元)	担保主债务期间	担保主债务是否已履行完毕
1	光大兴陇信托有限责任公司	宁海宁东新城开发投资有限公司	宁波宁海新城建设投资有限公司	300,000,000.00	2024/1/17-2025/1/17	否
2	浙商银行股份有限公司宁波分行	宁海宁东新城开发投资有限公司	宁海通用机场投资管理有限公司	190,000,000.00	2024/6/28-2025/06/25	否
3	中国建设银行股份有限公司宁海支行	宁海宁东新城开发投资有限公司	宁波南滨集团有限公司	165,000,000.00	2022/2/7-2032/1/25	否
4	中国建设银行股份有限公司宁海支行	宁海县方大城市建设投资有限公司	宁海县新时代城市建设投资有限公司	150,000,000.00	2022/06/28-2026/12/25	否
5	中国工商银行股份有限公司宁海支行	宁海宁东新城开发投资有限公司	宁海通用机场投资管理有限公司	150,000,000.00	2021/6/25-2030/10/21	否
6	中国建设银行股份有限公司宁海支行	宁海宁东新城开发投资有限公司	宁波宁海新城建设投资有限公司	130,000,000.00	2022/8/18-2025/8/18	否
7	温州银行股份有限公司	宁海宁东新城开	宁海通用机场投资	100,000,000.00	2024/6/11-2025/06/07	否

序号	债权人	担保方	被担保方	担保主债务余额 (元)	担保主债务期 间	担保主债务 是否已履行 完毕
	公司宁波分行	发投资有限公司	管理有限公司			
8	浙商银行股份有限公司宁波分行	宁海宁东新城开发投资有限公司	宁海通用机场投资管理有限公司	100,000,000.00	2024/4/26-2025/04/26	否
9	交通银行股份有限公司宁波宁海支行	宁海宁东新城开发投资有限公司	宁海宁东新城矿产有限公司	99,990,000.00	2024/4/29-2026/3/21	否
10	中国工商银行股份有限公司宁海支行	宁海宁东新城开发投资有限公司	宁海云盛商业管理有限公司	92,400,000.00	2022/2/24-2036/10/10	否
11	中国工商银行股份有限公司宁海支行	宁海宁东新城开发投资有限公司	宁海云盛商业管理有限公司	92,400,000.00	2022/2/7-2036/10/10	否
12	交通银行股份有限公司宁波宁海支行	宁海宁东新城开发投资有限公司	宁海宁东新城矿产有限公司	79,800,000.00	2024/1/19-2026/1/16	否
13	中国工商银行股份有限公司宁海支行	宁海宁东新城开发投资有限公司	宁海通用机场投资管理有限公司	75,000,000.00	2023/1/13-2030/10/21	否
14	中国工商银行股份有限公司宁海支行	宁海宁东新城开发投资有限公司	宁海通用机场投资管理有限公司	75,000,000.00	2021/6/25-2030/10/21	否
15	中国建设银行股份有限公司宁海支行	宁海宁东新城开发投资有限公司	宁波宁海新城建设投资有限公司	64,250,000.00	2023/3/29-2036/3/29	否
16	中国工商银行股份有限公司宁海支行	宁海宁东新城开发投资有限公司	宁海云盛商业管理有限公司	46,200,000.00	2023/1/1-2036/10/10	否
17	宁波宁海农村商业银行股份有限公司力洋支行	宁海宁东新城开发投资有限公司	宁海宁东新城矿产有限公司	40,000,000.00	2023/12/25-2025/12/21	否
18	中国工商银行股份有限公司宁海支行	宁海宁东新城开发投资有限公司	宁海通用机场投资管理有限公司	37,500,000.00	2024/3/1-2030/10/21	否
19	中国工商银行股份有限公司宁海支行	宁海宁东新城开发投资有限公司	宁海通用机场投资管理有限公司	24,000,000.00	2024/1/1-2030/10/21	否
20	恒丰银行股份有限公司宁波宁海支行	宁海宁东新城开发投资有限公司	宁海通用机场投资管理有限公司	10,000,000.00	2024/12/20-2025/12/20	否
21	中国建设银行股份有限公司宁海支行	宁波恒海伟业建设有限公司	宁海县科建开发投资有限公司	278,000,000.00	2022/11/07-2032/11/17	否
		合计		2,299,540,000.00		

十、资产负债表日后事项

本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

十一、关联方关系及其交易

(一) 关联方关系

1. 母公司

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
宁波南滨集团有限公司	宁海县	实业开发、园区规划	1,690,000,000.00	98.9673	98.9673

母公司宁波南滨集团有限公司股东为宁海县国有资产管理中心，故本公司最终控制方为宁海县国有资产管理中心。

2. 子公司有关信息

详见附注七、企业合并及合并财务报表

3. 合营企业、联营企业有关信息

详见附注八、注释 7.长期股权投资

4. 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
宁波宁海新城建设投资有限公司	受同一最终方控制
宁海宁东新城矿产有限公司	受同一最终方控制
宁海县双盘涂水产养殖有限公司	受同一最终方控制
宁海保安服务有限公司	受同一最终方控制
宁海县宁保企业管理有限公司	受同一最终方控制
宁海县养老产业开发经营有限公司	受同一最终方控制
宁海嘉和物业管理有限公司	受同一最终方控制
宁海县宁保机动车驾驶员培训有限公司	受同一最终方控制
宁海县兴健生物科技有限公司	受同一最终方控制
宁波宁盾应急管理有限公司	受同一最终方控制
宁波翔翼智能科技有限公司	受同一最终方控制
宁波壹弘建设发展有限公司	受同一最终方控制
壹弘（香港）发展有限公司	受同一最终方控制
壹弘国际发展有限公司	受同一最终方控制
宁波南创股权投资有限公司	受同一最终方控制
宁波南滨生态建设有限公司	受同一最终方控制
宁海县沥阳城镇建设投资开发有限公司	受同一最终方控制
宁波南湾文旅开发有限公司	受同一最终方控制
宁海县壹港城镇建设投资开发有限公司	受同一最终方控制
宁海县沥滨农业有限公司	受同一最终方控制

（二）关联方交易

1. 关联方为本单位提供担保

参见附注八“注释 15 短期借款”及“注释 24 长期借款”

2. 为关联方提供担保

参见附注九或有事项

（三）关联方应收应付款项余额

1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	宁波南滨集团有限公司			471,024,016.73	94,204.80
其他应收款	宁海县沥阳城镇建设投资开发有限公司	2,000,000.00	400.00		
其他应收款	宁波宁海新城建设投资有限公司	1,164,877.97	40,000.00		
	合计	3,164,877.97	40,400.00	471,024,016.73	94,204.80

2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款	宁波宁海新城建设投资有限公司	151,108,421.91	151,108,421.91
应付账款	宁海宁东新城矿产有限公司	79,073,425.72	2,439,406.87
其他应付款	宁海宁东新城矿产有限公司	2,707,510,612.38	2,612,260,612.38
其他应付款	宁波宁海新城建设投资有限公司	844,024,327.30	1,067,182,712.03
其他应付款	宁海县兴健生物科技有限公司	270,896,956.00	270,896,956.00
其他应付款	宁海保安服务有限公司	60,594.20	60,594.20
其他应付款	宁波南滨集团有限公司	208,803,065.07	
其他应付款	宁波壹弘建设发展有限公司	123,096,871.48	
其他应付款	宁海嘉和物业管理有限公司	121,550.00	
	合计	4,384,695,824.06	4,103,948,703.39

十二、其他重大事项

无。

十三、母公司财务报表主要项目注释

注释1. 应收账款

1. 应收账款分类坏账计提情况

种类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	信用减值损失比例(%)
单项计提坏账准备的应收账款				
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	599,113,504.60	100.00	121,610.70	0.02
组合 1: 坏账无风险组合				
组合 2: 坏账风险较小组合	599,053,504.60	99.99	119,810.70	0.02
组合 3: 账龄分析法	60,000.00	0.01	1,800.00	3.00

种类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	信用减值损失比例(%)
合计	599,113,504.60	100.00	121,610.70	0.02

(续)

种类	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	信用减值损失比例(%)
单项计提坏账准备的应收账款				
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	600,427,991.20	100.00	120,085.60	0.02
组合 1: 坏账无风险组合				
组合 2: 坏账风险较小组合	600,427,991.20	100.00	120,085.60	0.02
组合 3: 账龄分析法				
合计	600,427,991.20	100.00	120,085.60	0.02

2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

(1) 组合 2 中采用坏账风险较小组合计提坏账准备的应收账款

单位名称	期末余额		
	账面余额	信用减值损失比例(%)	坏账准备
宁海通用机场投资管理有限公司	599,020,327.10	0.02	119,804.07
宁波华东核工业勘察设计院集团有限公司	33,177.50	0.02	6.63
合计	599,053,504.60	0.02	119,810.70

(续)

单位名称	期初余额		
	账面余额	信用减值损失比例(%)	坏账准备
宁海通用机场投资管理有限公司	600,427,991.20	0.02	120,085.60
合计	600,427,991.20	0.02	120,085.60

3. 坏账准备增减变化情况

2024 年增加计提坏账准备金额 1,525.10 元;

4. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	计提坏账准备	占应收账款合计数的比例(%)
宁海通用机场投资管理有限公司	599,020,327.10	119,804.07	99.98
合计	599,020,327.10	119,804.07	99.98

注释2. 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	1,215,291,299.82	1,414,733,170.57
合计	1,215,291,299.82	1,414,733,170.57

(一) 其他应收款项

1. 按组合分类计提坏账准备的情况

种类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	信用减值损失比例(%)
按单项计提坏账准备的其他应收款项				
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	1,216,327,013.78	100.00	1,035,713.96	0.09
组合 1: 坏账无风险组合	715,983,535.80	58.86		
组合 2: 坏账风险较小组合	491,724,902.52	40.43	98,344.99	0.02
组合 3: 账龄分析法	8,618,575.46	0.71	937,368.97	10.88
合计	1,216,327,013.78	100.00	1,035,713.96	0.09

(续)

种类	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	信用减值损失比例(%)
按单项计提坏账准备的其他应收款项				
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	1,415,434,281.65	100.00	701,111.08	0.05
组合 1: 坏账无风险组合	769,370,787.32	54.36		
组合 2: 坏账风险较小组合	632,124,918.87	44.66	126,424.98	0.02
组合 3: 账龄分析法	13,938,575.46	0.98	574,686.10	4.12
合计	1,415,434,281.65	100.00	701,111.08	0.05

(1) 采用坏账无风险组合计提坏账准备的其他应收账款

项目	期末余额	期初余额
内部员工、保证金等	715,983,535.80	769,370,787.32
合计	715,983,535.80	769,370,787.32

(2) 采用坏账风险较小组合计提坏账准备的其他应收账款

单位名称	期末余额		
	账面余额	信用减值损失比例 (%)	坏账准备
宁海通用机场投资管理有限公司	431,280,680.00	0.02	86,256.14
宁海县建设投资集团有限公司	50,000,000.00	0.02	10,000.00
其他	10,444,222.52	0.02	2,088.85
合计	491,724,902.52	0.02	98,344.99

(续)

单位名称	期初余额		
	账面余额	信用减值损失比例 (%)	坏账准备
宁海通用机场投资管理有限公司	577,280,680.00	0.02	115,456.14
宁海县建设投资集团有限公司	50,000,000.00	0.02	10,000.00
其他	4,844,238.87	0.02	968.84
合计	632,124,918.87	0.02	126,424.98

(3) 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款项

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面余额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内		3.00		12,781,183.96	3.00	383,435.52
1-2 年	8,429,796.91	10.00	842,979.69	968,612.95	10.00	96,861.30
2-3 年		20.00			20.00	
3 年以上	188,778.55	50.00	94,389.28	188,778.55	50.00	94,389.28
合计	8,618,575.46		937,368.97	13,938,575.46		574,686.10

2. 坏账准备按三阶段模型计提情况

2024 年度坏账准备按三阶段模型计提变化情况如下:

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
上年年末余额	701,111.08			701,111.08
— 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	334,602.88			334,602.88
本期转回				
本期转销				
本期核销				

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
其他变动				
期末余额	1,035,713.96			1,035,713.96

3. 坏账准备计提增减变化情况

2024 年增加计提坏账准备金额 334,602.88 元。

注释3. 长期股权投资

1. 长期股权投资分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	8,163,718,231.90			8,163,718,231.90
对合营企业投资	2,004,000,000.00			2,004,000,000.00
对联营企业投资				
小计	10,167,718,231.90			10,167,718,231.90
减：长期股权投资减值准备				
合计	10,167,718,231.90			10,167,718,231.90

2. 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	减值准备期末余额
宁波恒海伟业建设有限公司	700,000,000.00			700,000,000.00	
宁海县方大建设投资有限公司	700,000,000.00			700,000,000.00	
宁波南部滨海经济开发区城市建设投资有限公司	6,763,718,231.90			6,763,718,231.90	
合计	8,163,718,231.90			8,163,718,231.90	

3. 对合营联营企业投资

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动			
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
合营企业：						
宁海银石股权投资基金合伙企业（有限合伙）	2,004,000,000.00	2,004,000,000.00				
合计	2,004,000,000.00	2,004,000,000.00				

(续)

被投资单位	本期年增减变动				期末余额	减值准备年末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利	计提减值准备	其他		
联营企业：						

被投资单位	本期年增减变动				期末余额	减值准备年末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利	计提减值准备	其他		
宁海银石股权投资基金合伙企业（有限合伙）					2,004,000,000.00	
合计					2,004,000,000.00	

注释4. 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	179,611,748.48	157,160,279.92	171,428,571.43	150,000,000.00
其他业务	25,267,132.00	5,284,420.66	21,194,622.37	8,411,779.41
合计	204,878,880.48	162,444,700.58	192,623,193.80	158,411,779.41

十四、财务报表的批准报出

本财务报表及附注于 2025 年 4 月 29 日由公司董事会通过及批准发布。

第 14 页至第 72 页的财务报表附注由公司下列负责人签署：

企业法定代表人



主管会计工作负责人



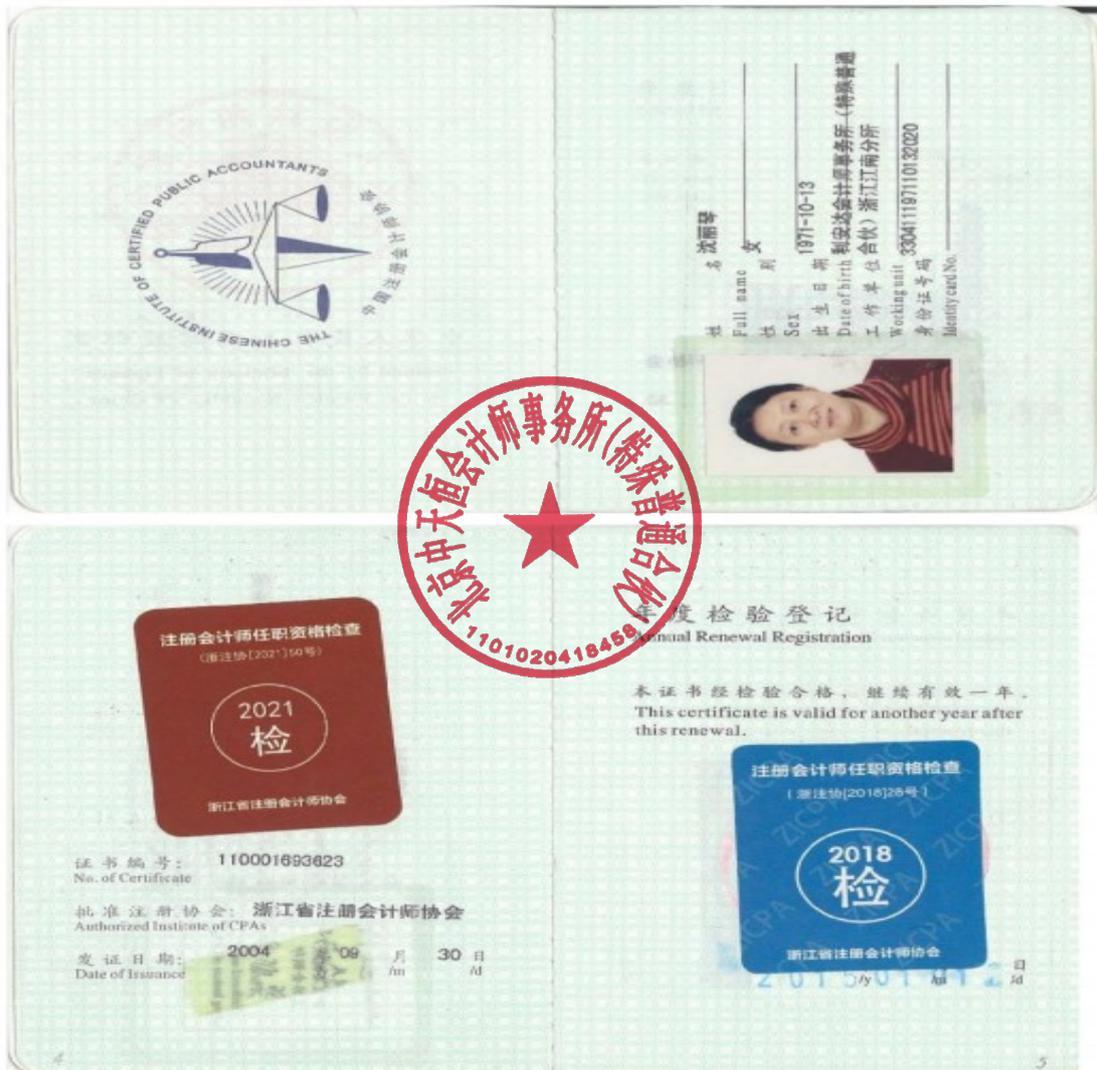
会计机构负责人



宁海宁东新城开发投资有限公司

二〇二五年四月二十九日





注册会计师行业统一监管平台
Unified Supervision Platform of Chinese CPA Profession

系统更新记录 意见反馈 账号设置 退出登录

本分所注册会计师信息查询 X

注册会计师编号: 注册姓名: 会计师状态: 正常 展开 搜索

导出 导出全部 三列 全屏

序号	操作	注册会计师编号	注册姓名	性别	出生日期	有效证件类型	有效证件号	事务所执业证书编号
<input type="checkbox"/> 1	详情 证照预览 证照下载	330000260006	王冬	女	1985-11-02	身份证	410928198511022729	110002203301
<input type="checkbox"/> 2	详情 证照预览 证照下载	110001540535	叶佳欢	女	1993-11-19	身份证	350802199311197021	110002203301
<input type="checkbox"/> 3	详情 证照预览 证照下载	110101301061	刘亚妮	女	1981-01-16	身份证	61272719810116542X	110002203301
<input type="checkbox"/> 4	详情 证照预览 证照下载	130001920016	邹跃政	男	1981-02-06	身份证	340202198102060011	110002203301
<input type="checkbox"/> 5	详情 证照预览 证照下载	110001693623	沈丽琴	女	1971-10-13	身份证	330411197110132020	110002203301

每页显示 20 条 共5条 1



姓名 Full name 丁剑
 性别 Sex 男
 出生日期 Date of birth 1985-10-28
 工作单位 Working unit 浙江明达会计师事务所有限公司
 身份证号码 Identity card No. 332526198510287319



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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

证书编号: 330001261392
 No. of Certificate

批准注册协会: 浙江省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 二〇一〇 年 月 日
 Date of Issuance 2010 3 31

注册会计师任职资格检查
 (浙注协[2018]28号)

2018
 检

浙江省注册会计师协会

2017 年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年 月 日
/y /m /d
2012 07 01

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年 月 日
/y /m /d
2013 01 01

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年 月 日
/y /m /d
2015 01 01

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



丁剑 2022



丁剑 330001261392

年 月 日
/m /d



注册会计师行业统一监管平台									
Unifed Supervision Platform of Chinese CPA Profession									
欢迎登录, 北京中天恒会计师事务所(特殊普通合伙)浙江分所!									
系统更新记录 意见建议反馈 账号设置 退出登录									
本分所注册会计师信息查询									
注册会计师编号: [] 注册会计师姓名: [] 会计师状态: 正常 [] 展开 [] 搜索									
导出 [] 导出全部 []									
序号	操作	注册会计师编号	注册会计师姓名	性别	出生日期	有效证件类型	有效证件号	事务所执业证书编号	事务所名称
1	详情 证照预览 证照下载	110001540699	徐菱菱	男	1989-03-16	身份证	339005198903160332	110002203301	北京中天恒会计师事务所(特殊普通合伙)
2	详情 证照预览 证照下载	110002200200	刘爽	女	1990-10-10	身份证	222403199010105848	110002203301	北京中天恒会计师事务所(特殊普通合伙)
3	详情 证照预览 证照下载	110001540641	王如晟	男	1968-09-04	身份证	41270119680904157X	110002203301	北京中天恒会计师事务所(特殊普通合伙)
4	详情 证照预览 证照下载	330002020015	林色珍	女	1988-09-16	身份证	350623198809165728	110002203301	北京中天恒会计师事务所(特殊普通合伙)
5	详情 证照预览 证照下载	110001540535	叶佳欢	女	1993-11-19	身份证	350802199311197021	110002203301	北京中天恒会计师事务所(特殊普通合伙)
6	详情 证照预览 证照下载	110101301061	刘亚妮	女	1981-01-16	身份证	61272719810116542X	110002203301	北京中天恒会计师事务所(特殊普通合伙)
7	详情 证照预览 证照下载	330001261392	丁剑	男	1985-10-28	身份证	332526198510287319	110002203301	北京中天恒会计师事务所(特殊普通合伙)
8	详情 证照预览 证照下载	110001693623	沈丽琴	女	1971-10-13	身份证	330411197110132020	110002203301	北京中天恒会计师事务所(特殊普通合伙)

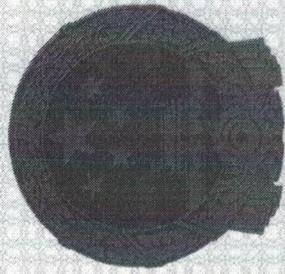
证书序号: 0017386

说明

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



中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 北京中天恒会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 赵志新

主任会计师:

经营场所: 北京市大兴区榆顺路12号D座0449号中国(北京)自由贸易试验区高端产业片区

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11000220

批准执业文号: 京财会许可[2020]0125号

批准执业日期: 2020年12月14日



营业执照

(副本)(12-1)

统一社会信用代码

9111010866330693230



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

名称 北京中天恒会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 赵志新

经营范围
许可项目：注册会计师业务；代理记账（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）一般项目：税务服务；企业管理咨询；资产评估；工程造价咨询业务；招投标代理服务；工程管理服务；薪酬管理服务；社会经济咨询服务；软件开发；软件外包服务；数据处理和存储支持服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出资额 1270 万元

成立日期 1995 年 10 月 11 日

主要经营场所 北京市大兴区榆顺路 12 号 D 座 0449 号中
国(北京)自由贸易试验区高端产业片区



登记机关

2025 年 01 月 13 日

市场主体应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过

国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

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

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制