

海宁市尖山新区开发有限公司

审计报告

国府审字（2025）第 01010221 号

北京国府嘉盈会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二五年四月二十五日

目 录

项 目	起始页码
审计报告	1-3
财务报表	
合并资产负债表	4-5
合并利润表	6
合并现金流量表	7
合并所有者权益变动表	8-9
资产负债表	10-11
利润表	12
现金流量表	13
所有者权益变动表	14-15
财务报表附注	16-103

审计报告

国府审字（2025）第 01010221 号

海宁市尖山新区开发有限公司：

一、审计意见

我们审计了海宁市尖山新区开发有限公司（以下简称“尖山公司”）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，公允反映了尖山公司 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，我们独立于尖山公司，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

尖山公司管理层（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，管理层负责评估尖山公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算尖山公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督尖山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：

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

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对尖山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尖山公司不能持续经营。

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

（六）就尖山公司实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们对审计意见承担全部责任。

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

[本页无正文，为海宁市尖山新区开发有限公司审计报告签字盖章页]

北京国府嘉盈会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师：
(项目合伙人)



中国注册会计师：



中国·北京

二〇二五年四月二十五日

合并资产负债表

2024年12月31日

编制单位：海宁市尖山新区开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	六、（一）	3,524,067,214.16	3,447,580,585.31
交易性金融资产	六、（二）	103,142.80	
衍生金融资产			
应收票据	六、（三）	16,978,461.20	1,106,912.81
应收账款	六、（四）	442,950,749.05	208,621,405.20
应收款项融资	六、（五）	22,004,296.20	
预付款项	六、（六）	596,924,611.26	471,461,965.85
其他应收款	六、（七）	5,061,275,655.66	4,868,499,694.52
其中：应收利息			
应收股利			
存货	六、（八）	29,184,614,213.02	25,765,459,731.77
合同资产	六、（九）	193,362.83	
持有待售资产	六、（十）	61,857,075.10	61,857,075.10
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、（十一）	328,607,238.60	185,399,050.74
流动资产合计		39,239,576,019.88	35,009,986,421.30
非流动资产：			
可供出售金融资产			
债权投资			
其他债权投资	六、（十二）	175,000,000.00	
长期应收款			
长期股权投资	六、（十三）	3,979,543,475.42	3,973,965,003.95
其他权益工具投资	六、（十四）	5,333,634,133.11	4,481,464,801.13
其他非流动金融资产			
投资性房地产	六、（十五）	10,242,561,100.00	9,428,624,478.00
固定资产	六、（十六）	426,500,253.28	325,518,481.29
在建工程	六、（十七）	3,162,737,715.50	2,066,468,287.05
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	六、（十八）	46,679,028.54	6,634,935.81
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	六、（十九）	4,091,899.16	511,925.61
递延所得税资产	六、（二十）	49,401,572.52	33,536,661.87
其他非流动资产			
非流动资产合计		23,420,149,177.53	20,316,724,574.71
资产总计		62,659,725,197.41	55,326,710,996.01

法定代表人：

王开云印

主管会计工作负责人：

俞辉印

会计机构负责人：

燕红印



合并资产负债表（续）
2024年12月31日

编制单位：海宁市尖山新区开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款	六、（二十一）	4,134,539,031.09	4,341,118,534.92
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	六、（二十二）	237,819,706.96	730,841,638.28
应付账款	六、（二十三）	454,965,596.46	233,743,762.58
预收款项	六、（二十四）	17,687,211.03	34,545,563.03
合同负债	六、（二十五）	297,619,553.70	173,497,448.88
应付职工薪酬	六、（二十六）	13,051,303.22	4,280,339.18
应交税费	六、（二十七）	37,742,442.79	35,906,264.35
其他应付款	六、（二十八）	2,764,611,263.13	868,218,504.20
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	六、（二十九）	4,238,047,906.01	4,627,623,928.01
其他流动负债	六、（三十）	1,252,723,111.72	527,036,192.34
流动负债合计		13,448,807,126.11	11,576,812,175.77
非流动负债：			
长期借款	六、（三十一）	14,018,483,982.60	13,106,812,585.00
应付债券	六、（三十二）	7,811,982,481.67	7,086,874,244.81
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	六、（三十三）	4,540,536,641.66	3,921,704,561.48
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	六、（三十四）	6,341,333.81	6,186,958.81
递延所得税负债	六、（二十）	803,018,863.53	795,330,740.78
其他非流动负债			
非流动负债合计		27,180,363,303.27	24,916,909,090.88
负债合计		40,629,170,429.38	36,493,721,266.65
所有者权益：			
实收资本	六、（三十五）	366,000,000.00	366,000,000.00
其他权益工具	六、（三十六）	400,000,000.00	
其中：优先股			
永续债		400,000,000.00	
资本公积	六、（三十七）	12,914,401,232.60	10,615,201,232.60
减：库存股			
其他综合收益	六、（三十八）	2,372,371,376.84	2,348,506,677.68
专项储备			
盈余公积	六、（三十九）	87,521,351.49	82,984,972.78
未分配利润	六、（四十）	2,599,090,584.83	2,604,151,618.74
归属于母公司所有者权益合计		18,739,384,545.76	16,016,844,501.80
少数股东权益		3,291,170,222.27	2,816,145,227.56
所有者权益合计		22,030,554,768.03	18,832,989,729.36
负债和所有者权益总计		62,659,725,197.41	55,326,710,996.01

法定代表人：

王开印

主管会计工作负责人：

俞辉

会计机构负责人：

燕红印



合并利润表

2024年度

编制单位：海宁市尖山新区开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		1,342,347,315.84	1,259,246,515.77
其中：营业收入	六、(四十一)	1,342,347,315.84	1,259,246,515.77
二、营业总成本		1,357,606,047.32	1,290,563,851.90
其中：营业成本	六、(四十一)	1,082,216,445.83	1,009,831,630.38
税金及附加	六、(四十二)	48,773,570.30	40,323,243.07
销售费用		1,095,169.39	121,367.42
管理费用		125,208,361.36	162,544,977.73
研发费用		3,875,081.52	
财务费用	六、(四十三)	96,437,418.92	77,742,633.30
其中：利息费用		67,259,051.94	63,802,685.37
利息收入		12,611,131.78	12,977,878.26
加：其他收益	六、(四十四)	122,578,746.29	242,905,765.74
投资收益（损失以“－”号填列）	六、(四十五)	116,680,854.48	76,948,548.57
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		4,078,471.47	-9,019,634.52
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）	六、(四十六)	-20,273,670.43	-65,085,880.69
信用减值损失（损失以“－”号填列）	六、(四十七)	-13,307,210.51	-2,095,666.10
资产减值损失（损失以“－”号填列）	六、(四十八)	-334,125.13	
资产处置收益（损失以“－”号填列）	六、(四十九)	-1,506.39	-2,582.18
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		190,084,356.83	221,352,849.21
加：营业外收入	六、(五十)	24,542,191.41	13,603,738.27
减：营业外支出	六、(五十一)	9,374,407.29	7,113,749.04
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		205,252,140.95	227,842,838.44
减：所得税费用	六、(五十二)	27,004,182.50	-9,711,472.41
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		178,247,958.45	237,554,310.85
（一）按经营持续性分类			
1、持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		178,247,958.45	237,554,310.85
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）		139,475,344.80	219,822,714.42
2、少数股东损益（净亏损以“－”号填列）		38,772,613.65	17,731,596.43
六、其他综合收益的税后净额		27,614,130.49	782,632,931.68
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		23,864,699.16	757,402,525.07
1、不能重分类进损益的其他综合收益		7,340,169.65	-
（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		7,340,169.65	
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
（5）其他			
2、将重分类进损益的其他综合收益		16,524,529.51	757,402,525.07
（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		15,032.13	
（7）自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值模式计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分		16,509,497.38	757,402,525.07
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		3,749,431.33	25,230,406.61
七、综合收益总额		205,862,088.94	1,020,187,242.53
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		163,340,043.96	977,225,239.49
（二）归属于少数股东的综合收益总额		42,522,044.98	42,962,003.04
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：

王开印

主管会计工作负责人：

俞辉

会计机构负责人：

燕红印



合并现金流量表

2024年度

编制单位：海宁市尖山新区开发有限公司

金额单位：人民币元

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		1,170,750,441.15	1,351,304,992.26
收到的税费返还		86,346.38	100,463,565.80
收到其他与经营活动有关的现金		4,107,357,588.13	1,933,518,767.54
经营活动现金流入小计		5,278,194,375.66	3,385,287,325.60
购买商品、接受劳务支付的现金		3,410,497,685.47	3,331,651,737.46
支付给职工以及为职工支付的现金		88,518,626.53	49,763,272.11
支付的各项税费		81,059,387.77	40,779,926.72
支付其他与经营活动有关的现金		2,012,748,834.19	2,724,578,303.58
经营活动现金流出小计		5,592,824,533.96	6,146,773,239.87
经营活动产生的现金流量净额	六、（五十三）	-314,630,158.30	-2,761,485,914.27
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		319,087,028.02	265,023,552.19
取得投资收益收到的现金		112,602,383.01	66,033,841.84
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		61,263,253.99	7,106,124.17
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		492,952,665.02	338,163,518.20
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,720,616,309.83	1,541,006,749.15
投资支付的现金		1,546,069,060.00	1,701,201,126.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		3,004.06	3,364,636.66
投资活动现金流出小计		3,266,688,373.89	3,245,572,511.81
投资活动产生的现金流量净额		-2,773,735,708.87	-2,907,408,993.61
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		3,200,200,000.00	1,701,780,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		901,000,000.00	1,701,780,000.00
取得借款收到的现金		9,729,765,887.04	9,380,360,000.00
发行债券收到的现金		2,974,482,000.00	3,000,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		4,587,000,000.00	3,424,300,000.00
筹资活动现金流入小计		20,491,447,887.04	17,506,440,000.00
偿还债务支付的现金		13,283,402,909.02	8,311,759,180.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,049,864,975.45	1,338,417,709.92
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		2,113,311,965.35	695,041,378.16
筹资活动现金流出小计		17,446,579,849.82	10,345,218,268.08
筹资活动产生的现金流量净额		3,044,868,037.22	7,161,221,731.92
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-41,053,377.80	-24,836,950.34
五、现金及现金等价物净增加额		-84,551,207.75	1,467,489,873.70
加：期初现金及现金等价物余额		3,362,250,748.43	1,894,760,874.73
六、期末现金及现金等价物余额		3,277,699,540.68	3,362,250,748.43

法定代表人：

开王
印云

主管会计工作负责人：

俞辉

会计机构负责人：

燕红印



合并所有者权益变动表

编制单位：宁波市象山新区开发有限公司

2024年度

本期发生额															金额单位：人民币元	
归属于母公司所有者权益																
项 目	实收资本		其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	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	366,000,000.00	-	-	-	10,615,201,232.60	-	2,348,506,677.68	-	82,984,972.78	-	2,604,151,618.74	-	16,016,844,801.80	2,816,145,227.56	18,832,989,729.36	
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	366,000,000.00	-	-	-	10,615,201,232.60	-	2,348,506,677.68	-	82,984,972.78	-	2,604,151,618.74	-	16,016,844,801.80	2,816,145,227.56	18,832,989,729.36	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）																
（一）综合收益总额																
（二）所有者投入和减少资本																
1、所有者投入的普通股																
2、其他权益工具持有者投入资本																
3、股份支付计入所有者权益的金额																
4、其他																
（三）利润分配																
1、提取盈余公积																
2、提取一般风险准备																
3、对所有者的分配																
4、其他																
（四）所有者权益内部结转																
1、资本公积转增资本（或股本）																
2、盈余公积转增资本（或股本）																
3、盈余公积弥补亏损																
4、设定受益计划变动额结转留存收益																
5、其他综合收益结转留存收益																
6、其他																
（五）专项储备																
1、本期提取																
2、本期使用																
（六）其他																
四、本年年末余额	366,000,000.00	-	400,000,000.00	-	12,914,401,232.60	-	2,372,371,376.84	-	87,521,351.49	-	2,599,090,584.83	-	400,000,000.00	-18,269,883.95	381,730,116.15	
			400,000,000.00										18,739,384,545.76	3,291,170,222.27	22,030,554,768.03	

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

开王印云

俞辉

燕红印



合并所有者权益变动表（续）

2024年度

编制单位：宁波市山地区开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	归属于母公司所有者权益				上期发生额										
	实收资本	其他权益工具 优先股	永续债	其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年年末余额	366,000,000.00	-	-	-	7,624,028,724.01	-	1,591,104,152.61	-	77,085,788.74	-	2,390,228,088.36	-	12,048,446,753.72	1,071,403,224.52	13,119,849,978.24
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	366,000,000.00	-	-	-	7,624,028,724.01	-	1,591,104,152.61	-	77,085,788.74	-	2,390,228,088.36	-	12,048,446,753.72	1,071,403,224.52	13,119,849,978.24
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	2,991,172,508.59	-	757,402,525.07	-	5,899,184.04	-	213,923,530.38	-	3,968,397,748.08	1,744,742,003.04	5,713,139,751.12
（一）综合收益总额	-	-	-	-	2,991,172,508.59	-	757,402,525.07	-	-	-	219,822,714.42	-	977,225,239.49	42,962,003.04	1,020,187,242.53
1、所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,991,172,508.59	1,701,780,000.00	4,692,952,508.59
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	-	-	-	-	2,991,172,508.59	-	-	-	-	-	-	-	-	1,701,780,000.00	1,701,780,000.00
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	5,899,184.04	-	-5,899,184.04	-	2,991,172,508.59	-	2,991,172,508.59
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	5,899,184.04	-	-5,899,184.04	-	-	-	-
2、提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	5,899,184.04	-	-5,899,184.04	-	-	-	-
3、对所有者的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5、其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	366,000,000.00	-	-	-	10,615,201,232.60	-	2,348,506,677.68	-	82,984,972.78	-	2,604,151,618.74	-	16,016,844,501.80	2,816,145,227.56	18,832,989,729.36

法定代表人：

开王印云

主管会计工作负责人：

俞辉

会计机构负责人：

燕印红



资产负债表

2024年12月31日

编制单位：海宁市尖山新区开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		999,291,477.77	1,209,908,799.54
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十四、（一）	9,643,429.10	232,641.95
应收款项融资			
预付款项		1,641,705.02	21,057,248.42
其他应收款	十四、（二）	2,790,022,439.95	2,059,548,774.46
其中：应收利息			
应收股利			
存货		8,611,352,415.87	7,756,926,516.01
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		22,436,387.28	9,499,927.56
流动资产合计		12,434,387,854.99	11,057,173,907.94
非流动资产：			
可供出售金融资产			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十四、（三）	13,303,973,003.86	10,549,058,623.13
其他权益工具投资		300,146,748.53	405,449,998.53
其他非流动金融资产			
投资性房地产		2,599,282,800.00	2,267,435,900.00
固定资产		47,088,805.43	44,220,321.44
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		9,451,596.17	7,599,819.73
其他非流动资产			
非流动资产合计		16,259,942,953.99	13,273,764,662.83
资产总计		28,694,330,808.98	24,330,938,570.77

法定代表人：

王开印

主管会计工作负责人：

俞辉

会计机构负责人：

燕红印



资产负债表（续）

2024年12月31日

编制单位：海宁市尖山新区开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款		925,223,452.78	2,222,242,299.61
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		128,542,186.76	134,109,181.56
预收款项		12,366,478.20	23,752,173.52
合同负债			
应付职工薪酬			
应交税费		3,505,844.48	1,370,852.79
其他应付款		3,086,545,096.04	1,210,677,936.98
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		1,793,697,938.63	901,430,302.06
其他流动负债		1,146,000,000.00	300,000,000.00
流动负债合计		7,095,880,996.89	4,793,582,746.52
非流动负债：			
长期借款		2,585,240,000.00	1,888,590,000.00
应付债券		3,342,555,504.75	4,416,768,920.31
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款		2,021,764,337.14	1,776,581,690.46
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益		6,186,958.81	6,186,958.81
递延所得税负债		229,462,867.24	231,653,687.32
其他非流动负债			
非流动负债合计		8,185,209,667.94	8,319,781,256.90
负债合计		15,281,090,664.83	13,113,364,003.42
所有者权益：			
实收资本		366,000,000.00	366,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		11,535,163,032.06	9,235,963,032.06
减：库存股			
其他综合收益		686,062,851.69	694,961,061.94
专项储备			
盈余公积		87,426,376.39	82,889,997.68
未分配利润		738,587,884.01	837,760,475.67
所有者权益合计		13,413,240,144.15	11,217,574,567.35
负债和所有者权益总计		28,694,330,808.98	24,330,938,570.77

法定代表人：

王开印

主管会计工作负责人：

俞辉

会计机构负责人：

燕红印



利润表
2024年度

编制单位：海宁市尖山新区开发有限公司

金额单位：人民币元

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	十四、（四）	225,257,723.78	187,297,615.07
减：营业成本	十四、（四）	204,993,574.35	156,335,262.91
税金及附加		10,861,604.71	4,479,847.84
销售费用			
管理费用		24,914,364.35	54,017,509.83
研发费用			
财务费用		6,248,110.00	2,113,790.31
其中：利息费用		6,149,698.63	1,600,000.00
利息收入			
加：其他收益		2,397,703.00	89,327,000.00
投资收益（损失以“－”号填列）	十四、（五）	74,977,923.52	20,824,221.01
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-265,019.27	-11,683,071.71
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（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）		-4,275,363.29	-18,647,554.88
信用减值损失（损失以“－”号填列）		-30,742.49	90,891.95
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）		51,309,591.11	61,945,762.26
加：营业外收入		658,989.01	1,871,496.26
减：营业外支出		6,024,215.55	5,505,295.13
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		45,944,364.57	58,311,963.39
减：所得税费用		580,577.52	-679,877.01
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		45,363,787.05	58,991,840.40
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		45,363,787.05	58,991,840.40
（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		-8,898,210.25	694,961,061.94
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划变动额			
2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
3、其他权益工具投资公允价值变动			
4、企业自身信用风险公允价值变动			
5、其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-8,898,210.25	694,961,061.94
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、自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值模式计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分		-8,898,210.25	694,961,061.94
六、综合收益总额		36,465,576.80	753,952,902.34

法定代表人：

王开印

主管会计工作负责人：

俞辉

会计机构负责人：

燕红印



现金流量表
2024年度

编制单位：海宁市尖山新区开发有限公司

金额单位：人民币元

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		213,692,211.14	199,398,066.75
收到的税费返还			17,268,422.86
收到其他与经营活动有关的现金		2,351,146,774.20	1,160,075,951.31
经营活动现金流入小计		2,564,838,985.34	1,376,742,440.92
购买商品、接受劳务支付的现金		512,277,613.72	1,157,752,333.63
支付给职工以及为职工支付的现金		3,481,258.10	2,672,453.41
支付的各项税费		9,208,601.73	6,008,291.09
支付其他与经营活动有关的现金		840,573,907.12	1,022,327,221.12
经营活动现金流出小计		1,365,541,380.67	2,188,760,299.25
经营活动产生的现金流量净额		1,199,297,604.67	-812,017,858.33
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		153,353,850.00	238,108,080.44
取得投资收益收到的现金		75,242,942.79	12,549,212.28
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		39,694,717.69	
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		268,291,510.48	250,657,292.72
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		377,898,144.21	41,833,434.07
投资支付的现金		1,303,230,000.00	1,293,500,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			3,364,636.66
投资活动现金流出小计		1,681,128,144.21	1,338,698,070.73
投资活动产生的现金流量净额		-1,412,836,633.73	-1,088,040,778.01
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		799,200,000.00	
取得借款收到的现金		2,696,800,000.00	3,891,900,000.00
发行债券收到的现金			1,500,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		2,396,000,000.00	1,710,000,000.00
筹资活动现金流入小计		5,892,000,000.00	7,101,900,000.00
偿还债务支付的现金		4,337,900,000.00	4,102,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		696,433,736.98	366,818,204.87
支付其他与筹资活动有关的现金		854,744,555.73	76,374,711.50
筹资活动现金流出小计		5,889,078,292.71	4,545,192,916.37
筹资活动产生的现金流量净额		2,921,707.29	2,556,707,083.63
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-210,617,321.77	656,648,447.29
加：期初现金及现金等价物余额		1,207,157,015.54	550,508,568.25
六、期末现金及现金等价物余额		996,539,693.77	1,207,157,015.54

法定代表人：

王开印

主管会计工作负责人：

俞辉

会计机构负责人：

燕红印



所有者权益变动表

2024年度

编制单位：海宁市尖山新区开发有限公司

项 目	本期发生额				金额单位：人民币元			
	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
一、上年年末余额	366,000,000.00	优先股	9,235,963,032.06	-	694,961,061.94	-	82,889,997.68	837,760,475.67
加：会计政策变更		永续债						
前期差错更正		其他						
其他								
二、本年初余额	366,000,000.00		9,235,963,032.06	-	694,961,061.94	-	82,889,997.68	837,760,475.67
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	2,299,200,000.00	-	-8,898,210.25	-	4,536,378.71	-99,172,591.66
（一）综合收益总额					-8,898,210.25			45,363,787.05
（二）所有者投入和减少资本								
1、所有者投入的普通股								
2、其他权益工具持有者投入资本								
3、股份支付计入所有者权益的金额								
4、其他								
（三）利润分配								
1、提取盈余公积								
2、对所有者的分配								
3、其他								
（四）所有者权益内部结转								
1、资本公积转增资本（或股本）								
2、盈余公积转增资本（或股本）								
3、盈余公积弥补亏损								
4、设定受益计划变动额结转留存收益								
5、其他综合收益结转留存收益								
6、其他								
（五）专项储备								
1、本期提取								
2、本期使用								
（六）其他								
四、本年年末余额	366,000,000.00		11,535,163,032.06	-	686,062,851.69	-	87,426,376.39	738,587,884.01
所有者权益合计								13,413,240,144.15

法定代表人：

主管会计工作负责人：

俞辉

会计机构负责人：

燕红



所有者权益变动表（续）
2024年度

编制单位：海宁市尖山新区开发有限公司

项 目	上期发生额				本期发生额				金额单位：人民币元			
	实收资本	优先股	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	所有者权益合计
一、上年年末余额	366,000,000.00	-	-	6,244,790,523.47	-	-	-	76,990,813.64	784,667,819.31	7,472,449,156.42	366,000,000.00	7,472,449,156.42
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	366,000,000.00	-	-	6,244,790,523.47	-	-	-	76,990,813.64	784,667,819.31	7,472,449,156.42	366,000,000.00	7,472,449,156.42
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	2,991,172,508.59	-	694,961,061.94	-	5,899,184.04	53,092,656.36	3,745,125,410.93	-	3,745,125,410.93
（一）综合收益总额						694,961,061.94			58,991,840.40	753,952,902.34		753,952,902.34
（二）所有者投入和减少资本												
1、所有者投入的普通股												
2、其他权益工具持有者投入资本												
3、股份支付计入所有者权益的金额												
4、其他												
（三）利润分配												
1、提取盈余公积								5,899,184.04	-5,899,184.04			
2、对所有者的分配								5,899,184.04	-5,899,184.04			
3、其他												
（四）所有者权益内部结转												
1、资本公积转增资本（或股本）												
2、盈余公积转增资本（或股本）												
3、盈余公积弥补亏损												
4、设定受益计划变动额结转留存收益												
5、其他综合收益结转留存收益												
6、其他												
（五）专项储备												
1、本期提取												
2、本期使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	366,000,000.00	-	-	9,235,963,032.06	-	694,961,061.94	-	82,889,997.68	837,760,475.67	11,217,574,567.35	366,000,000.00	11,217,574,567.35

法定代表人：王开印

主管会计工作负责人：俞辉

会计机构负责人：燕红

海宁市尖山新区开发有限公司

2024年度财务报表附注

（除特别说明外，金额单位：元 币种：人民币）

一、公司基本情况

（一）公司概况

公司名称：海宁市尖山新区开发有限公司

注册资本：366,000,000.00 元

法定代表人：王云开

公司住所：浙江省嘉兴市海宁市尖山围垦区

统一社会信用代码：913304817109684034

（二）公司业务性质、经营范围

企业地址位于浙江省嘉兴市海宁市尖山围垦区，所属行业为投资与资产管理，经营范围包含：一般项目：土地整治服务；市政设施管理；防洪除涝设施管理；城乡市容管理；水土流失防治服务；城市绿化管理；园林绿化工程施工；环境卫生公共设施安装服务；非居住房地产租赁；住房租赁；以自有资金从事投资活动；金属材料销售；建筑材料销售（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）。许可项目：房地产开发经营；各类工程建设活动（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。

（三）公司历史沿革

海宁市尖山新区开发有限公司（原名称为海宁市尖山治江围垦开发有限公司）（以下简称本公司或公司）成立于 1998 年 12 月 30 日，系由海宁市治江围垦管理委员会投资设立的有限责任公司（国有控股），企业统一社会信用代码为 913304817109684034，公司设立时注册资本 15000 万元、实收资本 15000 万元。

海宁市治江围垦管理委员会于 2002 年 11 月 19 日追加投资 21600 万元，增资后，本公司注册资本 36600 万元、实收资本 36600 万元。

2008 年 6 月 10 日经海宁市人民政府《关于同意增加海宁市资产经营公司授权投资管理企业的批复》（海政函（2008）73 号）文件，将本公司划转至海宁市资产经营公司。

2012 年 6 月 10 日根据海宁市财政局《关于购买海宁市尖山新区开发有限公司股

权的通知》（海财国资[2012]229 号），经市政府授权，海宁市财政局以 21429.30 万元的价格取得海宁市资产经营公司持有的本公司 58.55%的股权。股权转让后，公司股权结构为海宁市财政局持股 58.55%，海宁市资产经营公司持股 41.45%。

2022 年 5 月 17 日根据海国资办 [2022]7 号《关于同意改组组建浙江兴海控股集团有限公司的批复》，将海宁市财政局持有的本公司 58.55%股权无偿划转至浙江兴海控股集团有限公司。股权划转后，公司股权结构为浙江兴海控股集团有限公司持股 58.55%，海宁市资产经营公司持股 41.45%。

本财务报表业经本公司董事会于 2025 年 4 月 25 日批准报出。

二、财务报表编制基础

（一）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”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的披露规定编制。

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。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

（二）持续经营

本公司在编制财务报表过程中，已全面评估本公司自资产负债表日起未来 12 个月的持续经营能力。本公司利用所有可获得的信息，包括近期获利经营的历史、通过银行融资等财务资源支持的信息作出评估后，合理预期本公司将有足够的资源在自资产负债表日起未来 12 个月内保持持续经营，本公司因而按持续经营基础编制本财务报表。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 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。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会发布的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》有关财务报表及其

附注的披露要求。

四、重要会计政策及会计估计

（一）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。

（二）营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

（三）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。

（四）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1、同一控制下企业合并

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。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，合并方在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照调整后的账面价值确认。

在合并中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，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，属于“一揽子交易”的，本公司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，取得控制权日，按照下列步骤进行会计处理：

(1) 确定同一控制下企业合并形成的长期股权投资的初始投资成本。在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。

(2) 长期股权投资初始投资成本与合并对价账面价值之间的差额的处理。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，冲减留存收益。

(3) 合并日之前持有的股权投资，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，暂不进行会计处理，直至处置该项投资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所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，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应全部结转。

(4) 在合并财务报表中的会计处理见本附注四、（六）。

2、非同一控制下企业合并

参与合并的各方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。购买日，是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

购买方在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量。公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

购买方在购买日对合并成本进行分配，确认所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。

购买方对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，

履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

对合并中取得的被购买方资产进行初始确认时，对被购买方拥有的但在其财务报表中未确认的无形资产进行充分辨认和合理判断，满足以下条件之一的，应确认为无形资产：（1）源于合同性权利或其他法定权利；（2）能够从被购买方中分离或者划分出来，并能单独或与相关合同、资产和负债一起，用于出售、转移、授予许可、租赁或交换。

购买方在企业合并中取得的被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所得税资产确认条件的，不予以确认。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，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，计入当期损益。

非同一控制下企业合并，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；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。

购买方通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，属于“一揽子交易”的，本公司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，作为改按成本法核算的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资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，在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。其中，处置后的剩余股权根据长期股权投资准则采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，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应全部结转。在合并财务报表中的会计处理见本附注四、（六）。

购买日之前持有的股权投资，采用金融工具确认和计量准则进行会计处理的，将该股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本，原持有股权的公允价值与账面价值的差额与原计入其他综合收益的累计公允价值变动全部转入改按成本法核算的当期投资损益。

3、将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准

本公司将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准如下：

- (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) 一项交易单独考虑时是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

（五）合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，控制是指投资方拥有被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。相关活动，是指对被投资方的回报产生重大影响的活动。

被投资方的相关活动根据具体情况进行判断，通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等。

在综合考虑被投资方的设立目的、被投资方的相关活动以及如何对相关活动作出决策、本公司享有的权利是否使其目前有能力主导被投资方的相关活动、是否通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报、是否有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额以及与其他方的关系等基础上对是否控制被投资方进行判断。一旦相关事实和情况的变化导致控制所涉及的相关要素发生变化的，将进行重新评估。

在判断是否拥有对被投资方的权力时，仅考虑与被投资方相关的实质性权利，包括自身所享有的实质性权利以及其他方所享有的实质性权利。

本公司以自身和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料将整个企业公司视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，已按照统一的会计政策及会计期间，反映企业公司整体财务状况、经营成果和现金流量。合并程序具体包括：合并母公司与子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流等项目；抵销母公司对子公司的长期股权投资与母公司在子公司所有者权益中所享有的份额；抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响，内

部交易表明相关资产发生减值损失的，全额确认该部分损失；站在企业公司角度对特殊交易事项予以调整。

子公司所有者权益中不属于母公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。

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。子公司当期综合收益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中综合收益总额项目下以“归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍冲减少数股东权益。

向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。子公司向母公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对该子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对出售方子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

本公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并报表时，调整合并资产负债表的期初数，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

本公司在报告期内因非同一控制下企业合并或其他方式增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润、现金流量纳入合并利润表和合并现金流量表。

本公司在报告期内处置子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数，该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表，现金流量纳入合并现金流量表。

母公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在合并财务报表中，因购买少数股权新取得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（资本溢价或股本溢价），

资本公积不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，不属于“一揽子交易”的，取得控制权日，合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，不属于“一揽子交易”的，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权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或资产变动而产生的其他综合收益除外。

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，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

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，如果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。

合并所有者权益变动表根据合并资产负债表和合并利润表编制。

（六）合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

合营安排指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制

权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，应该首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，其次判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。

本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务确定合营安排的分类。合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。本公司确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- 1、确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- 2、确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- 3、确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- 4、按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- 5、确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

（七）现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。现金等价物是指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金及价值变动风险很小的投资。

（八）外币业务和外币报表折算

1、外币业务折算

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除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外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或其他综合收益。

2、外币报表折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者

权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用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。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在其他综合收益项目下单独列示“外币报表折算差额”项目。

处置境外经营时，将资产负债表中其他综合收益项目下列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自其他综合收益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

（九）金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。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、金融工具的分类

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。除非本公司改变管理金融资产的业务模式，在此情形下，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

2、金融资产的确认和计量

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。

3、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。

4、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。

5、金融负债终止确认

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。

6、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。

7、金融资产和金融负债公允价值的确定方法

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，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，使用不可观察输入值。

8、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。

（十）金融工具减值

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。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指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，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。

未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

于每个资产负债表日，本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具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；金融工具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，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

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，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收票据、应收账款、应收款项融资及合同资产，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

初始确认后并未显著增加，选择按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

2、各类金融资产信用损失的确定方法

对于存在客观证据表明存在减值，以及其他适用于单项评估的应收票据、应收账款，其他应收款、应收款项融资、合同资产及长期应收款等单独进行减值测试，确认预期信用损失，计提单项减值准备。对于不存在减值客观证据的应收票据、应收账款、其他应收款、应收款项融资、合同资产及长期应收款或当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将应收票据、应收账款、其他应收款、应收款项融资、合同资产及长期应收款等划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

(1) 应收票据

本公司对于划分为组合的应收票据，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

序 号	项 目	确定组合的依据
应收票据组合 1	银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行
应收票据组合 2	商业承兑汇票	根据承兑人的信用风险划分，应与“应收账款”组合划分相同

(2) 应收账款及合同资产

对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

对于划分为组合的其他应收款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

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：

序 号	项 目	确定组合的依据
应收账款组合 1	账龄组合	账龄状态、应收其他客户款项、员工备用金及购买商品劳务支付的押金、保证金
应收账款组合 2	单项计提坏账准备	个人应收款账龄状态、应收其他客户款项

序 号	项 目	确定组合的依据
应收账款组合 3	特殊信用组合	应收政府部门、机关单位等机构、关联方单位

(3) 其他应收款

对于划分为组合的其他应收款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。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：

序 号	项 目	确定组合的依据
其他应收款组合 1	应收利息	账龄状态
其他应收款组合 2	应收股利	账龄状态
其他应收款组合 3	账龄组合	账龄状态、应收其他客户款项、员工备用金及购买商品劳务支付的押金、保证金
其他应收款组合 4	特殊信用组合	应收政府部门、机关单位等机构、关联方单位

(4) 债权投资

债权投资主要核算以摊余成本计量的债券投资等。本公司依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

(5) 其他债权投资

其他债权投资主要核算以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债券投资等。本公司依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

(6) 长期应收款（重大融资成分的应收款项和租赁应收款除外）

本公司依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量长期应收款减值损失。

(十一) 存货

1、存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等，包括消耗性生物资产（包括农业生产成本）、原材料、在产品、半成品、产成品、库存商品、周转材料等。

2、取得和发出存货的计价方法

取得存货时按照成本进行计量。存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。

存货发出时按先进先出法计价。

存货主要包括库存材料、在建开发产品、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。存货按实际成本进行初始计量。开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

3、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

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

①产成品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值。为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，以合同价格作为其可变现净值的计量基础；如果持有存货的数量多于销售合同订购数量，超出部分的存货可变现净值以一般销售价格为计量基础。用于出售的材料等，以市场价格作为其可变现净值的计量基础。

②需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值。如果用其生产的产成品的可变现净值高于成本，则该材料按成本计量；如果材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本，则该材料按可变现净值计量，按其差额计提存货跌价准备。

③存货跌价准备一般按单个存货项目计提；对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提。

④资产负债表日如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，则减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备的金额内转回，转回的金额计入当期损益。

4、存货的盘存制度

本公司存货采用永续盘存制，每年至少盘点一次，盘盈及盘亏金额计入当年度损益。

5、低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品采用一次转销法；

(2) 包装物采用一次转销法。

6、开发成本的核算方法

(1) 本公司开发项目的成本包括：

(2) 土地征用及拆迁补偿费：归集开发房地产所购买或参与拍卖土地所发生的各项费用，包括土地价款、安置费、原有建筑物的拆迁补偿费、契税、拍卖服务费等。

(3) 前期工程费：归集开发前发生的规划、设计、可行性研究以及水文地质勘查、测绘、场地平整等费用。

(4) 基础设施费：归集开发过程中发生的供水、供电、供气、排污、排洪、通讯、照明、绿化、环卫设施、光彩工程以及道路等基础设施费用。

(5) 建筑安装工程费：归集开发过程中按建筑安装工程施工图施工所发生的各项建筑安装工程费和设备费。

(6) 配套设施费：归集在开发项目内发生的公共配套设施费用，如锅炉房、水塔（箱）、自行车棚、治安消防室、配电房、公厕、幼儿园、学校、娱乐文体设施、会所、居委会、垃圾房等设施支出。

(7) 开发间接费用：归集在开发项目现场组织管理开发工程所发生的不能直接确定由某项目负担的费用，月末需按一定标准在各个开发项目间进行分配。包括：开发项目完工之前所发生的借款费用、工程管理部门的办公费、电话费、交通差旅费、修理费、劳动保护费、折旧费、低值易耗品摊销，周转房摊销、管理机构人员的薪酬、以及其他支出等。

开发项目竣工时，经有关政府部门验收合格达到交房条件时，计算或预计可售住宅、商铺、写字间及车位等开发产品的总可售面积，并按各开发产品的可售面积占总可售面积的比例将归集的开发成本在各开发产品之间进行分摊，计算出各开发产品实际成本。尚未决算的，按预计成本计入开发产品，并在决算后按实际成本数与预计成本的差额调整开发产品。

7、意图出售而暂时出租的开发产品和周转房的摊销方法

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

意图出售而暂时出租的开发产品的摊销额作为出租房屋经营期间的费用，计入

当期经营成本。

周转房的摊销额作为开发期间的费用，计入土地、房屋的开发成本。

8、开发用土地的核算方法

开发用土地为本公司购入的计划用于房地产开发的土地使用权，在“存货-拟开发土地”项目核算，待该项土地开发时再将其账面价值转入“存货-开发成本”项目核算。

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本。

连同房产整体开发的项目，按开发项目占地面积计算分摊计入项目的开发成本，如果项目各种类型开发项目的容积率差异较大导致按占地面积计算分摊不合理的，则按开发项目建筑面积计算分摊。

（十二）合同资产

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取的对价（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）列示为合同资产。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注四、

（十一）金融工具减值。

合同资产和合同负债在资产负债表中单独列示。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列示；净额为贷方余额的，根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中列示。不同合同下的合同资产和合同负债不能相互抵销。

（十三）长期股权投资

1、长期股权投资的分类及其判断依据

（1）长期股权投资的分类

长期股权投资分为三类，即是指投资方对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的权益性投资，以及对其合营企业的权益性投资。

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。

（2）长期股权投资类别的判断依据

①确定对被投资单位控制的依据详见本附注四、（六）；

②确定对被投资单位具有重大影响的依据：

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决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。

公司通常通过以下一种或几种情形判断是否对被投资单位具有重大影响：

A. 在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表。在这种情况下，由于在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表，并相应享有实质性的参与决策权，投资方可以通过该代表参与被投资单位财务和经营政策的制定，达到对被投资单位施加重大影响。

B. 参与被投资单位财务和经营政策制定过程。这种情况下，在制定政策过程中可以为其自身利益提出建议和意见，从而可以对被投资单位施加重大影响。

C. 与被投资单位之间发生重要交易。有关的交易因对被投资单位的日常经营具有重要性，进而一定程度上可以影响到被投资单位的生产经营决策。

D. 向被投资单位派出管理人员。在这种情况下，管理人员有权力主导被投资单位的相关活动，从而能够对被投资单位施加重大影响。

E. 向被投资单位提供关键技术资料。因被投资单位的生产经营需要依赖投资方的技术或技术资料，表明投资方对被投资单位具有重大影响。

公司在判断是否对被投资方具有重大影响时，不限于是否存在上述一种或多种情形，还需要综合考虑所有事实和情况来做出综合的判断。

投资方对被投资单位具有重大影响的权益性投资，即对联营企业投资。

③确定被投资单位是否为合营企业的依据：

本公司的合营企业是指本公司仅对合营安排的净资产享有权利。

合营安排的定义、分类以及共同控制的判断标准详见本附注四、（七）。

2、长期股权投资初始成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为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合并对价之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。合并方以发行权益性证券作为合并对价的，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（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并成本为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。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。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，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。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。

合并方或购买方为企业合并而发生的审计、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。

（2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括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。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

3、长期股权投资的后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

对合营企业和联营企业的长期股权投资，采用权益法核算。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差额，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差额，计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

本公司取得长期股权投资后，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；本公司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；本公司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所有者权益。

本公司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可辨认净资产的公允价值为基础，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等。

本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及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，本公司负有承担额外损失义务的除外。

被投资单位以后实现净利润的，本公司在其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。

本公司计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应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收益。

本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》等的有关规定属于资产减值损失的，全额确认交易损失。

本公司因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类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改按权益法核算的当期损益。

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》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。

本公司因处置部分权益性投资等原因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《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

（十四）投资性房地产

1、投资性房地产的初始计量

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

本公司对没有正式明确以出租获取租金作为长期持有目的的出租开发产品，不确认为投资性房地产，在“存货-意图出售而暂时出租的开发产品”项目核算；对于以出租为目的的开发产品，将其账面价值转入投资性房地产核算。

本公司的投资性房地产按其成本进行初始计量，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

2、投资性房地产的后续计量

本公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。

（1）选择公允价值模式计量的依据

公司采用公允价值模式计量投资性房地产，应当同时满足以下两个条件：

- ①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；
- ②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。

本公司目前投资性房地产项目主要位于海宁市尖山新区及海宁市经济开发区核心区，主要为成熟商业区的商业物业，有较为活跃的房地产交易市场，可以取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，采用公允价值对投资性房地产进行后续计量具有可操作性。

(2) 公允价值确定原则

公司针对不同物业市场交易情况，采用以下不同的估价方法：

①公司投资性房地产本身有交易价格时，以公司投资性房地产管理部门商业物业经营部提供的同期成交价格或报价为基础，确定其公允价值。

②公司投资性房地产本身无交易价格时，由公司投资性房地产管理部门商业物业经营部进行市场调研，并出具市场调研报告，以市场调研报告的估价结论确定其公允价值。必要时，公司聘请具有相关资质的评估机构，对本公司投资性房地产采用收益法并参考公开市场价格进行公允价值评估，以其评估金额作为本公司投资性房地产的公允价值。

③公司估价时，应从投资性房地产所在城市的政府房地产管理部门、权威机构，或具有相关资质的房地产中介服务机构获取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做出合理的估计。

④对本身无交易价格的投资性房地产，参照市场上至少三个以上类似可比项目物业的交易价格，并按照影响标的物业价值的相关因素进行价格修正，以此为基础，最终确定标的物业的公允价值。公司对可比项目估价时应编制调整因素标准表，根据投资性房地产的类型，分别商圈位置、周边交通便捷度、商业繁华度、房屋状况、设备及装修、交易时间、交易方式、所在楼层、地理位置、人文价值、周边环境等确定调整系数范围。

(3) 本公司对投资性房地产的公允价值进行估计时采用的关键假设和主要不确定因素

①假设投资性房地产在公开市场上进行交易且将按现有用途继续使用；

②国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境、税收政策、信贷利率、汇率等未来不会发生重大变化；

③无可能对企业经营产生重大影响的其他不可抗力及不可预见因素。

(4) 对投资性房地产的公允价值的期末确认及会计核算处理程序

①投资性房地产公允价值的首次确认：

对于公司自行建造、外购、自用房地产等首次转换为投资性房产的，首次转换日公允价值小于账面价值的差额，借记公允价值变动损益，公允价值大于账面价值的差额贷记其他综合收益。

②转换日后投资性房地产公允价值的后续计量：

采用公允价值模式计量的，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销。公司以单项投资性房地产为基础估计其期末公允价值。对于单项投资性房地产的期末公允价值发生大幅变动时，以资产负债表日单项投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，单项投资性房地产的期末公允价值与期初公允价值之间的差额计入当期损益，同时考虑递延所得税资产或递延所得税负债的影响。

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。

（十五）固定资产

1、固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产分类为：房屋及建筑物、机器设备、电子设备、运输设备、其他设备。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：（1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；（2）该固定资产的成本能够可靠地计量。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、折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

类 别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	直线法	20-50	5	1.90-4.75
运输设备	直线法	10	5	9.50
机器设备	直线法	5	5	19.00
办公设备	直线法	5	5	19.00

（十六）在建工程

在建工程以立项项目分类核算，成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生

的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

（十七）借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

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的各部分分别完工，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、借款费用暂停资本化期间

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

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用及其辅助费，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，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。

（十八）无形资产

1、无形资产的计价方法

（1）取得无形资产时按成本进行初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益；

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前

提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

本公司的无形资产包括土地使用权、系统软件、非专利技术等。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

无形资产减值测试见本附注“四、（二十四）长期资产减值”。

2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项 目	预计使用寿命	依 据
软件使用权	10 年	合理预估
土地使用权	40 年	权证

每年年度终了，公司对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。经复核，本期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。对于使用寿命不确定的无形资产，公司在每年年度终了对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果重新复核后仍为不确定的，于资产负债表日进行减值测试。

对于使用寿命有限的无形资产，本公司在取得时确定其使用寿命，在使用寿命内采用直线法系统合理摊销，摊销金额按受益项目计入当期损益。具体应摊销金额为其成本扣除预计残值后的金额。已计提减值准备的无形资产，还应扣除已计提的无形资产减值准备累计金额。使用寿命有限的无形资产，其残值视为零，但下列情况除外：有第三方承诺在无形资产使用寿命结束时购买该无形资产或可以根据活跃

市场得到预计残值信息，并且该市场在无形资产使用寿命结束时很可能存在。

对使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。每年年度终了对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，估计其使用寿命并在预计使用年限内系统合理摊销。

（十九）长期资产减值

在每个资产负债表日判断长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生物性资产、油气资产使用寿命确定的无形资产等是否存在减值迹象，对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认相应的减值损失，计入当期损益，同时计提相应的减值准备。

资产可收回金额的估计，根据其公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。企业以单项资产为基础估计其可收回金额，在难以对单项资产可回收金额进行估计的情况下，以资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间做相应调整，使资产在剩余寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值。

对于使用寿命不确定的无形资产、尚未达到使用状态的无形资产以及合并所形成的商誉每年年度终了进行减值测试。

关于商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

（二十）长期待摊费用

长期待摊费用核算本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

本公司长期待摊费用在受益期内平均摊销，各项费用摊销的年限如下：

项 目	依 据
融资顾问费摊销	3-5 年
其他预付摊销	2-5 年

（二十一）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或服务的义务部分确认为合同负债。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。

（二十二）职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

根据流动性，职工薪酬分别列示于资产负债表的“应付职工薪酬”项目和“长期应付职工薪酬”项目。

1、短期薪酬的会计处理方法

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。在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本，其中非货币性福利按公允价值计量。

2、离职后福利的会计处理方法

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

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

提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率，将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

公司根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率对所有设定受益计划义务予以折现，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务。

设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，企业以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。其中，资产上限，是指企业可从设定受益计划退款或减少未来对设定受益计划缴存资金而获得的经济利益的现值。

报告期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本中的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额部分计入当期损益或资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，可以在权益范围内转移。

在设定受益计划下，在修改设定受益计划与确认相关重组费用或辞退福利孰早日将过去服务成本确认为当期费用。

企业在设定受益计划结算时，确认结算利得或损失。该利得或损失是在结算日确定的设定受益计划义务现值与结算价格的差。

3、辞退福利的会计处理方法

在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

- (1) 企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；
- (2) 企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

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

4、其他长期职工福利的会计处理方法

其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，根据上述 2、处理。不符合设定提存计划的，适用关于设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末，将其他长期职工福利中的服务成本、净负债或净资产

的利息净额、重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动的总净额计入当期损益或相关资产成本。

（二十三）预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，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。涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。

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。

（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）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。

（3）质量保证及维修

本公司会就出售、维修及改造所售商品向客户提供的售后质量维修承诺预计负债。预计负债时已考虑本公司近期的维修经验数据，但近期的维修经验可能无法反

映将来的维修情况。这项准备的任何增加或减少，均可能影响未来年度的损益。

（4）回购担保

本公司会为有融资需求的客户向融资机构提供设备回购担保，并根据可能发生的回购担保损失确认预计负债。预计负债时已考虑了本公司历史上实际履行回购担保的比例、履行回购担保后实际发生损失比例等数据、并评估不同客户的支付能力。由于历史数据或评估数据均可能无法反映将来的回购损失情况，这项准备的任何增加或减少，均可能影响未来年度的损益。

（二十四）收入

1. 收入确认的一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务（简称：商品）控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。

履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。

取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

本公司在合同开始日即对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是某一时点履行。满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行的履约义务，本公司按照履约进度，在一段时间内确认收入：（1）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；（2）客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；（3）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。否则，本公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司根据商品和劳务的性质，采用产出法确定恰当的履约进度。产出法是根据已转移给客户的商品对于客户的价值确定履约进度当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。

2. 可变对价

合同中存在可变对价的，本公司按照期望值或有可能发生金额确定可变对价的佳估计数，但包含可变对价的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。每一资产负债表日，本公司重新估计应计入交

易价格的可变对价金额。

3. 重大融资成分

对于合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，使用将合同对价的名义金额折现为商品或服务现销价格的折现率，将确定的交易价格与合同承诺的对价金额之间的差额在合同期间内采用实际利率法摊销。

对于预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔未超过一年的，本公司未考虑合同中存在的重大融资成分。

4. 应付客户对价

合同中存在应付客户对价的，除非该对价是为了向客户取得其他可明确区分商品或服务的，本公司将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付（或承诺支付）客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入。

5. 交易价格分配至各单项履约义务

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。但在有确凿证据表明合同折扣或可变对价仅与合同中一项或多项（而非全部）履约义务相关的，本公司将该合同折扣或可变对价分摊至相关一项或多项履约义务。

单独售价，是指本公司向客户单独销售商品或服务的价格。单独售价无法直接观察的，本公司综合考虑能够合理取得的全部相关信息，并最大限度地采用可观察的输入值估计单独售价。

6. 主要责任人/代理人

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本公司的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额应当按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

7. 合同变更

本公司与客户之间的建造合同发生合同变更时：

- （1）如果合同变更增加了可明确区分的建造服务及合同价款，且新增合同价款

反映了新增建造服务单独售价的，本公司将该合同变更作为一份单独的合同进行会计处理；

（2）如果合同变更不属于上述第（1）种情形，且在合同变更日已转让的建造服务与未转让的建造服务之间可明确区分的，本公司将其视为原合同终止，同时，将原合同未履约部分与合同变更部分合并为新合同进行会计处理；

（3）如果合同变更不属于上述第（1）种情形，且在合同变更日已转让的建造服务与未转让的建造服务之间不可明确区分，本公司将该合同变更部分作为原合同的组成部分进行会计处理，由此产生的对已确认收入的影响，在合同变更日调整当期收入。

8. 特定交易的收入处理原则

（1）附有销售退回条款的合同

在客户取得相关商品控制权时，按照因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额（即，不包含预期因销售退回将退还的金额）确认收入，按照预期因销售退回将退还的金额确认负债。

销售商品时预期将退回商品的账面价值，扣除收回该商品预计发生的成本（包括退回商品的价值减损）后的余额，在“应收退货成本”项下核算。

（2）附有质量保证条款的合同

评估该质量保证是否在向客户保证所销售商品符合既定标准之外提供了一项单独的服务。公司提供额外服务的，则作为单项履约义务，按照收入准则规定进行会计处理；否则，质量保证责任按照或有事项的会计准则规定进行会计处理。

（3）附有客户额外购买选择权的销售合同

公司评估该选择权是否向客户提供了一项重大权利。提供重大权利的，则作为单项履约义务，将交易价格分摊至该履约义务，在客户未来行使购买选择权取得相关商品控制权时，或者该选择权失效时，确认相应的收入。客户额外购买选择权的单独售价无法直接观察的，则综合考虑客户行使和不行使该选择权所能获得的折扣的差异、客户行使该选择权的可能性等全部相关信息后，予以合理估计。

（4）向客户授予知识产权许可的合同

评估该知识产权许可是否构成单项履约义务，构成单项履约义务的，则进一步确定其是在某一时段内履行还是在某一时点履行。向客户授予知识产权许可，并约定按客户实际销售或使用情况收取特许权使用费的，则在下列两项孰晚的时点确认

收入：客户后续销售或使用行为实际发生；公司履行相关履约义务。

(5) 售后回购

1) 因与客户的远期安排而负有回购义务的合同：这种情况下客户在销售时点并未取得相关商品控制权，因此作为租赁交易或融资交易进行相应的会计处理。其中，回购价格低于原售价的视为租赁交易，按照企业会计准则对租赁的相关规定进行会计处理；回购价格不低于原售价的视为融资交易，在收到客户款项时确认金融负债，并将该款项和回购价格的差额在回购期间内确认为利息费用等。公司到期未行使回购权利的，则在该回购权利到期时终止确认金融负债，同时确认收入。

2) 应客户要求产生的回购义务的合同：经评估客户具有重大经济动因的，将售后回购作为租赁交易或融资交易，按照本条 1) 规定进行会计处理；否则将其作为附有销售退回条款的销售交易进行处理。

(6) 向客户收取无需退回的初始费的合同

在合同开始（或接近合同开始）日向客户收取的无需退回的初始费如俱乐部的入会费等，按实际说明应当计入交易价格。公司经评估，该初始费与向客户转让已承诺的商品相关，并且该商品构成单项履约义务的，则在转让该商品时，按照分摊至该商品的交易价格确认收入；该初始费与向客户转让已承诺的商品相关，但该商品不构成单项履约义务的，则在包含该商品的单项履约义务履行时，按照分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入；该初始费与向客户转让已承诺的商品不相关的，该初始费则作为未来将转让商品的预收款，在未来转让该商品时确认为收入。

9. 收入确认的具体方法

本公司的收入主要来源于如下业务类型：

(1) 受托代建收入

本公司受地方政府及管委会委托承建海宁市尖山新区及海宁市经济开发区的基础设施项目，本公司有权依据合同约定，向地方政府及管委会收取代建收入款项。由于地方政府及管委会能够控制本公司履约过程中在建的商品，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照投入法确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，本公司已发生的成本预计能够得到补偿的，按已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确认为止。

(2) 房地产销售收入

房地产销售在签订了销售合同并履行了合同规定的义务，房产已完工并验收合格，达到了销售合同约定的交付使用状态，取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明时（通常收到销售合同首期款及已确认余下房款的付款安排），并办理完成商品房实物移交手续时，确认收入的实现。对公司已通知买方在销售合同规定时间内办理商品房实物移交手续，而买方未在规定时间内办理完成商品房实物移交手续且无正当理由的，在其他条件符合的情况下，公司在通知所规定的时限结束后即确认收入的实现。

（3）租赁收入

本集团提供租赁服务后，按与承租方签定的合同或协议规定按直线法确认出租收入的实现。

（4）贸易收入

公司已根据合同约定将产品交付给购货方，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。

（二十五）合同成本

1. 合同履约成本

本公司对于为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则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）该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源。

（3）该成本预期能够收回。

该资产根据其初始确认时摊销期限是否超过一个正常营业周期在存货或其他非流动资产中列报。

2. 合同取得成本

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。增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本，如销售佣金等。对于摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。

3. 合同成本摊销

上述与合同成本有关的资产，采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础，在履约义务履行的时点或按照履约义务的履约进度进行摊销，计入当期损益。

4. 合同成本减值

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项差额的，本公司将超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- （1）企业因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- （2）为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得（1）减（2）的差额高于该资产账面价值的，应当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。

（二十六）政府补助

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额 1 元计量。

1、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助确认为递延收益，在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

2、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

公司取得的与资产相关之外的其他政府补助作为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

（1）用于补偿公司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。

（2）用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

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

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

3、政策性优惠贷款贴息的会计处理

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

(2) 财政将贴息资金直接拨付给公司，公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

政府补助在实际收到款项时按照到账的实际金额确认和计量。只有存在确凿证据表明该项补助是按照固定的定额标准拨付的以及有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时，可以按应收金额予以确认和计量。

已确认的政府补助需要退回的，公司在需要退回的当期进行会计处理，即对初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值。

(二十七) 递延所得税资产和递延所得税负债

对于某些资产、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。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，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，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，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暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，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。

确认与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非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。对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，只有当暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，才确认递延所得税资产。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。

除与直接计入其他综合收益或股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延

所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

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。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

（二十八）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

本公司租赁资产的类别主要为。

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。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、（十七）“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。

（1） 本公司作为承租人：

继续按照与减让前一致的折现率计算租赁负债的利息费用并计入当期损益，继续按照与减让前一致的方法对使用权资产进行计提折旧等后续计量。本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在达成减让协议等解除原租金支付义务时，按未折现金额冲减相关资产成本或费用，同时相应调整租赁负债；延期支付租金的，在实际

支付时冲减前期确认的租赁负债。对于采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁，本公司继续按照与减让前一致的方法将原合同租金计入相关资产成本或费用，将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减相关资产成本或费用；延期支付租金的，在原支付期间将应支付的租金确认为应付款项，在实际支付时冲减前期确认的应付款项。

（2）本公司作为出租人：

①如果租赁为经营租赁，本公司继续按照与减让前一致的方法将原合同租金确认为租赁收入。将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减租赁收入；延期收取租金的，在原收取期间将应收取的租金确认为应收款项，并在实际收到时冲减前期确认的应收款项。

②如果租赁为融资租赁，本公司继续按照与减让前一致的折现率计算利息并确认为租赁收入。本公司将减免的租金作为可变租赁付款额，在达成减让协议等放弃原租金收取权利时，按未折现金额冲减原确认的租赁收入，不足冲减的部分计入投资收益，同时相应调整应收融资租赁款；延期收取租金的，在实际收到时冲减前期确认的应收融资租赁款。

（二十九）终止经营

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

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

符合持有待售的资产的会计处理见本附注四、（十四）。

（三十）关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成关联方。

本公司关联方包括但不限于：

- 1、母公司；
- 2、子公司；

- 3、受同一母公司控制的其他企业；
- 4、实施共同控制的投资方；
- 5、施加重大影响的投资方；
- 6、合营企业，包括合营企业的子公司；
- 7、联营企业，包括联营企业的子公司；
- 8、主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
- 9、本公司或其母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员；
- 10、本公司主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业。

除上述按照企业会计准则的有关要求被确定为本公司的关联方以外，根据证监会颁布的《上市公司信息披露管理办法》的要求，以下企业或个人（包括但不限于）也属于本公司的关联方：

- 11、持有本公司 5%以上股份的企业或者一致行动人；
- 12、直接或者间接持有本公司 5%以上股份的个人及与其关系密切的家庭成员，上市公司监事及与其关系密切的家庭成员；
- 13、在过去 12 个月内或者根据相关协议安排在未来 12 月内，存在上述第 1、3 和 11 项情形之一的企业；
- 14、在过去 12 个月内或者根据相关协议安排在未来 12 月内，存在上述第 9、12 项情形之一的个人；
- 15、由上述第 9、12 和 14 项直接或者间接控制的、或者担任董事、高级管理人员的，除本公司及其控股子公司以外的企业。

（三十一）其他重要的会计政策、会计估计

1、重要会计估计和判断

（1）折旧和摊销

本公司对固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

（2）固定资产的可使用年限

本公司的管理层对固定资产可使用年限做出估计。此类估计以相似性质及功能

的固定资产在以往年度的实际可使用年限的历史经验为基准。可使用年限与以前估计的使用年限不同时，管理层将对固定资产的预计使用年限进行相应的调整，或者当报废或出售技术落后相关设备时相应地冲销或冲减相应的固定资产。因此，根据现有经验进行估计的结果可能与下一会计期间实际结果有所不同，因而可能导致对资产负债表中的固定资产账面价值和折旧费用的重大调整。

(3) 非金融长期资产减值

本公司在资产负债表日对非金融资产进行减值评估，以确定资产可收回金额是否下跌至低于其账面价值。如果情况显示该资产的账面价值超过其可收回金额，其差额确认为减值损失。

可收回金额是资产（或资产组）的公允价值减去处置费用后的净额与资产（或资产组）预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）未来可使用寿命、生产产品的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等做出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出的有关产量、售价和相关经营成本等的预测。倘若未来事项与该等估计不符，可收回金额将需要作出修订，这些修订可能会对本公司的经营业绩或者财务状况产生影响。

(4) 坏账准备计提

本公司管理层对应收款项所计提的坏账准备金额的估计是基于客户的信用记录及目前的市场情况而确定的。管理层于每个资产负债表日前重新衡量坏账准备的金额。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收款项的账面价值及坏账准备的计提或转回。

(5) 存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

(6) 存货跌价准备

本公司于资产负债表日对存货按照成本与可变现净值孰低计量，可变现净值的

计算需要利用假设和估计。管理层根据对相关物业的可变现净值之估计来评估款项的可回收程度，其中包括对标准及地区具有可比性之物业进行现行市价分析，根据现有资产结构及工料价单对要完成开发所需之建筑成本进行预测。若相关物业之实际可变现净值因市场状况变动或开发成本重大偏离预算而高于或低于预期，将对计提的存货跌价准备产生影响。

(7) 投资性房地产的公允价值

投资性房地产由独立专业评估师于资产负债表日对于其公允价值进行重估。该等估值以若干假设为基础，受若干不确定因素影响，可能与实际结果有差异。在作出相关估计时，会考虑类似物业目前市场租金的资料，并使用主要以资产负债表日当时市场状况为基准的假设。

(三十二) 重要会计政策和会计估计的变更

1、重要会计政策变更

财政部于 2024 年 12 月 13 日发布了《企业会计准则解释第 18 号》，规定对因保证类质量保证产生的预计负债进行会计核算时，企业应当根据《企业会计准则第 13 号—或有事项》有关规定，按确定的预计负债金额，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。本公司自 2024 年度执行上述规定，执行上述会计政策对本公司比较期间财务报表无重大影响。

2、重要会计估计变更

本报告期内，本公司无重大会计估计变更。

五、税项

(一) 主要税种及税率

本公司本年度适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	计税依据	税率或征收率
增值税	销售货物或提供应税劳务	3%、5%、9%、13%、20%
城市维护建设税	实缴增值税、消费税	5%、7%
教育费附加	实缴增值税、消费税	3%
地方教育费附加	实缴增值税、消费税	2%
房产税	自用物业的房产税，以房产原值的 70%-90%为计税依据	1.2%
	对外租赁物业的房产税，以物业租赁	12%

税种	计税依据	税率或征收率
	收入为计税依据	
企业所得税	应纳税所得额	25%

不同纳税主体的企业所得税税率纳税主体税率的说明：

纳税主体名称	简称	企业所得税税率
浙江瑞弗机电有限公司	瑞弗机电	15%
浙江瑞弗航空航天技术装备有限公司	瑞弗航空	15%
上海瑞弗机电有限公司	上海瑞弗	20%
浙江海可姆瑞弗机电有限公司	浙江海可姆	20%
RIVER MACHINE FRANCE	法国瑞弗	25%

(二) 税收优惠及批文

1. 企业所得税

(1) 瑞弗机电 2022 年 12 月 24 日通过高新技术企业复审，并取得编号为 GR202233008187 的《高新技术企业证书》，认定有效期为 2022-2024 年度，有效期内减按 15%的税率计缴企业所得税。

(2) 瑞弗航空 2024 年 12 月 6 日通过高新技术企业复审，并取得编号为 GR202433012026 的《高新技术企业证书》，认定有效期为 2024-2026 年度，有效期内减按 15%的税率计缴企业所得税。

(3) 根据《关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 6 号）、《财政部税务总局关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》（财政部税务总局公告 2022 年第 13 号）规定，自 2023 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税；自 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税额超过 100 万但不超过 300 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。报告期内，上海瑞弗、浙江海可姆瑞弗享受上述税收优惠政策。

2. “六税两费”减免政策

根据《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 12 号）规定，自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税(不含水资源税)、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税(不含证券交易印花税)、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。报告期内，子公司上海瑞弗、浙江海可

姆享受上述税收优惠政策。

3. 进项税加计抵减优惠政策

根据财政部、税务总局于 2023 年 9 月发布的《关于先进制造业企业增值税加计抵减政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 43 号），自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，允许先进制造业企业按照当期可抵扣进项税额加计 5%抵减应纳税增值税税额。瑞弗机电和瑞弗航空享受进项税加计抵减的优惠政策。

（三）其他说明

境外子公司 RIVER MACHINE FRANCE 执行所在国的税务规定。

六、合并财务报表主要项目注释

（以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，“期初”指 2024 年 1 月 1 日，“期末”指 2024 年 12 月 31 日，“上期期末”指 2023 年 12 月 31 日，“本期”指 2024 年度，“上期”指 2023 年度。）

（一）货币资金

项 目	期末余额	期初余额
库存现金	149,746.03	15,514.19
银行存款	3,277,462,469.07	3,357,149,010.43
其他货币资金	246,454,999.06	90,416,060.69
合 计	3,524,067,214.16	3,447,580,585.31
其中：存放在境外的款项总额	2,214,424.58	

其中，受限制的货币资金明细如下：

项 目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票保证金	22,673,385.35	63,639,146.21
土地复垦基金冻结	3,612,929.60	3,612,929.60
定期存款		17,100,000.00
保证金	220,000,000.00	
只收不付帐户	81,358.53	977,761.07
合 计	246,367,673.48	85,329,836.88

（二）交易性金融资产

项 目	期末余额	期初余额
柜台债	103,142.80	
合 计	103,142.80	

（三）应收票据

1、应收票据分类列示

项 目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	8,625,023.80	1,106,912.81
商业承兑汇票	11,233,386.00	
小 计	19,858,409.80	1,106,912.81
减：坏账准备	2,879,948.60	
合 计	16,978,461.20	1,106,912.81

(四) 应收账款

1、按账龄披露

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内	351,091,775.58	138,917,040.81
1 至 2 年	33,710,241.12	69,391,481.04
2 至 3 年	70,171,333.95	
3 至 4 年	9,435,292.31	56,234.03
4 至 5 年	7,126,119.08	6,932,199.23
5 年以上	12,393,998.80	2,285,309.00
小 计	483,928,760.84	217,582,264.11
减：坏账准备	40,978,011.79	8,960,858.91
合 计	442,950,749.05	208,621,405.20

注：公司期末应收账款账龄较期初存在差异，差异产生原因主要为本年度非同一控制下企业合并增加浙江瑞弗机电有限公司导致。

2、按坏账计提方法分类列示

类 别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独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	483,928,760.84	100.00	40,978,011.79	8.32	442,950,749.05
其中：特殊信用组合					
账龄组合	483,928,760.84	100.00	40,978,011.79	8.32	442,950,749.05
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合 计	483,928,760.84	—	40,978,011.79	—	442,950,749.05

(续)

类 别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独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	217,582,264.11	100.00	8,960,858.91	4.12	208,621,405.20
其中：特殊信用组合	80,967,281.44	37.21			80,967,281.44
账龄组合	136,614,982.67	62.79	8,960,858.91	6.56	127,654,123.76
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合 计	217,582,264.11	——	8,960,858.91	——	208,621,405.20

3、坏账准备的情况

类 别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收账款	8,960,858.91	12,614,830.43	1,374,070.20		20,776,392.65	40,978,011.79
坏账准备						
合 计	8,960,858.91	12,614,830.43	1,374,070.20		20,776,392.65	40,978,011.79

4、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	占应收账款期末余额总额的比例 (%)	款项性质或内容
海宁市黄湾镇人民政府	非关联方	76,186,587.00	15.74	工程款
浙江致泰金属有限公司	非关联方	51,772,349.61	10.70	货款
浙江伟博化工科技有限公司	非关联方	30,579,794.43	6.32	货款
海宁瑞美科技有限公司	非关联方	22,205,728.80	4.59	货款
浙江弗昇实业股份有限公司	非关联方	17,990,259.63	3.72	货款
合 计	——	198,734,719.47	41.07	——

(五) 应收款项融资

项 目	期末余额	期初余额
“迪链”	23,162,417.05	
小 计	23,162,417.05	
减：坏账准备	1,158,120.85	
合 计	22,004,296.20	

(六) 预付款项

1、预付账款按账龄列示

账 龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1 年以内	564,446,876.71	94.56	455,506,631.68	96.62
1-2 年	31,003,641.70	5.19	5,978,670.25	1.27
2-3 年	1,474,092.85	0.25	337,532.45	0.07
3 年以上		0.00	9,639,131.47	2.04
合 计	596,924,611.26	100.00	471,461,965.85	100.00

2、按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例（%）	款项性质
嘉兴拓垚体育产业有限公司	非关联方	104,167,500.00	17.45	购房款
浙江万城实业集团有限公司	非关联方	92,695,855.00	15.53	购房款
浙江精准纺织贸易有限公司	非关联方	62,316,251.00	10.44	货款
明士达控股集团有限公司	非关联方	36,000,000.00	6.03	购房款
浙江七虹贸易有限公司	非关联方	35,350,000.00	5.92	货款
合计	——	330,529,606.00	55.37	——

（七）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	5,061,275,655.66	4,868,499,694.52
合 计	5,061,275,655.66	4,868,499,694.52

1、其他应收款

（1）按账龄披露

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内	2,354,232,520.81	2,253,555,776.03
1 至 2 年	1,520,124,515.03	1,510,226,256.92
2 至 3 年	665,976,250.42	655,481,742.98
3 至 4 年	312,360,106.37	389,027,279.83
4 至 5 年	179,672,967.60	66,018,968.01
5 年以上	66,353,482.12	20,738,430.75
小 计	5,098,719,842.35	4,895,048,454.52
减：坏账准备	37,444,186.69	26,548,760.00
合 计	5,061,275,655.66	4,868,499,694.52

（2）坏账准备计提情况

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）	
期初余额	26,548,760.00			26,548,760.00
期初余额在本期：	26,548,760.00			26,548,760.00
——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	10,893,118.35			10,893,118.35
本期转回	653,829.90			653,829.90
本期转销				
本期核销				
其他变动	656,138.24			656,138.24
期末余额	37,444,186.69			37,444,186.69

(3) 坏账准备的情况

类 别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	其他变动	
其他应收款	26,548,760.00	10,893,118.35	653,829.90	656,138.24	37,444,186.69
坏账准备					
合 计	26,548,760.00	10,893,118.35	653,829.90	656,138.24	37,444,186.69

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例（%）
浙江省海宁经济开发区管理委员会	土地回购款往来款	1,265,260,883.69	1-5 年	24.82
海宁起潮投资开发有限公司	往来款	1,012,340,038.78	1-3 年	19.85
海宁市黄湾镇人民政府	往来款	1,097,929,304.82	1-2 年	21.53
海宁市尖山新区现代服务业综合开发有限公司	往来款	933,680,000.00	1-3 年	18.31
海昌街道办事处	往来款	100,000,000.00	1-2 年	1.96
合 计	——	4,409,210,227.29	——	86.48

(八) 存货

1、存货分类

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	15,497,417.83		15,497,417.83	2,897,548.96		2,897,548.96
土地整理成本	15,256,464,979.09		15,256,464,979.09	13,528,430,054.50		13,528,430,054.50
围垦成本	1,220,003,626.99		1,220,003,626.99	1,372,504,080.37		1,372,504,080.37
土地	2,304,516,180.00		2,304,516,180.00	2,304,516,180.00		2,304,516,180.00
安置房开发成本	510,726,901.13		510,726,901.13	502,305,654.84		502,305,654.84
受托代建工程	9,572,862,698.50		9,572,862,698.50	8,054,806,213.10		8,054,806,213.10
合同履约成本	304,932,448.68	390,039.20	304,542,409.48			
合 计	29,185,004,252.22	390,039.20	29,184,614,213.02	25,765,459,731.77		25,765,459,731.77

(九) 合同资产

项 目	期末余额	期初余额
合同资产	583,539.82	
小 计	583,539.82	
减：坏账准备	390,176.99	
合 计	193,362.83	

(十) 持有待售资产

项 目	期末余额	期初余额
嘉年华项目	61,857,075.10	61,857,075.10
合 计	61,857,075.10	61,857,075.10

(十一) 其他流动资产

项 目	期末余额	期初余额
增值税留抵税额	321,027,314.25	181,188,217.69
预交税费	4,237,719.75	4,210,833.05
待摊费用	3,342,204.60	
合 计	328,607,238.60	185,399,050.74

(十二) 其他债权投资

项 目	期末余额	期初余额
信托集合	175,000,000.00	
合 计	175,000,000.00	

(十三) 长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
上海漕河泾新兴技术开发区海宁分 区经济发展有限公司	113,161,396.31			3,520,223.00					116,681,619.31	
海宁市尖山新区现代服务 业综合开发有限公司	870,236,528.92			829,351.39					871,065,880.31	
海宁市黄湾镇资产经营 有限公司	2,990,567,078.72			-265,019.27					2,990,302,059.45	
海宁市供销烟花爆竹批 发有限公司		1,500,000.00		-6,083.65					1,493,916.35	
合 计	3,973,965,003.95	1,500,000.00		4,078,471.47					3,979,543,475.42	

(十四) 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
非上市公司其他权益工具投资	5,333,634,133.11	4,481,464,801.13
合 计	5,333,634,133.11	4,481,464,801.13

(十五) 投资性房地产

1、采用公允价值计量模式的投资性房地产

(1) 公允价值变动表

项 目	房屋、建筑物	合计
一、期初余额	9,428,624,478.00	9,428,624,478.00
二、本期变动	813,936,622.00	813,936,622.00
加：外购		
存货\固定资产\在建工程转入	802,516,640.97	802,516,640.97
企业合并增加		
减：处置	39,260,700.00	39,260,700.00
其他转出		
公允价值变动	50,680,681.03	50,680,681.03
三、期末余额	10,242,561,100.00	10,242,561,100.00

(十六) 固定资产

1、总表情况

(1) 分类列示

项 目	期末余额	期初余额
固定资产	426,500,253.28	325,518,481.29
固定资产清理		
合 计	426,500,253.28	325,518,481.29

(2) 其他说明：无

2、固定资产

(1) 固定资产情况

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子办公设 备	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	351,607,403.55	5,837,482.00	6,379,876.46	12,402,523.89	376,227,285.90
2. 本期增加金额	66,519,670.29	83,220,062.62	4,268,800.93	8,754,533.21	162,763,067.05
(1) 购置		3,114,636.28	140,398.05	4,688,673.96	7,943,708.29
(2) 在建工程转 入	41,791,844.27	57,566,197.23			99,358,041.50
(3) 企业合并增	24,727,826.02	22,539,229.11	4,128,402.88	4,065,859.25	55,461,317.26

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子办公设 备	合计
加					
(4) 其他转入					
3. 本期减少金额			14,336.28	31,768.67	46,104.95
(1) 处置或报废			14,336.28	21,768.67	36,104.95
(2) 转入投资性 房地产					
(3) 企业合并增 加				10,000.00	10,000.00
(4) 其他转出					
4. 期末余额	418,127,073.84	89,057,544.62	10,634,341.11	21,125,288.43	538,944,248.00
二、累计折旧					
1. 期初余额	37,005,745.94	1,891,526.27	3,956,620.33	7,854,912.07	50,708,804.61
2. 本期增加金额	31,041,776.97	21,597,990.74	3,732,687.44	5,400,724.57	61,773,179.72
(1) 计提	16,264,508.00	3,027,675.55	649,242.35	2,290,810.84	22,232,236.74
(2) 企业合并增 加	14,777,268.97	18,570,315.19	3,083,445.09	3,109,913.73	39,540,942.98
(3) 其他转入					
3. 本期减少金额			12,295.40	25,694.21	37,989.61
(1) 处置或报废			12,295.40	1,471.32	13,766.72
(2) 转入投资性 房地产					
(3) 企业合并增 加				24,222.89	24,222.89
4. 期末余额	68,047,522.91	23,489,517.01	7,677,012.37	13,229,942.43	112,443,994.72
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	350,079,550.93	65,568,027.61	2,957,328.74	7,895,346.00	426,500,253.28
2. 期初账面价值	314,601,657.61	3,945,955.73	2,423,256.13	4,547,611.82	325,518,481.29

(十七) 在建工程

1、总表情况

(1) 分类列示

项 目	期末余额	期初余额
在建工程	3,162,737,715.50	2,066,468,287.05

项 目	期末余额	期初余额
合 计	3,162,737,715.50	2,066,468,287.05

(十八) 无形资产

1、无形资产情况

项 目	土地使用权	软件	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	40,000.00	7,368,914.58	7,408,914.58
2. 本期增加金额	41,722,563.30	7,927,524.27	49,650,087.57
(1) 购置	33,358,263.30	1,044,000.00	34,402,263.30
(2) 企业合并增加	8,364,300.00	6,883,524.27	15,247,824.27
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额	41,762,563.30	15,296,438.85	57,059,002.15
二、累计摊销			
1. 期初余额	2,533.46	771,445.31	773,978.77
2. 本期增加金额	2,386,296.50	7,219,698.34	9,605,994.84
(1) 计提	167,591.36	793,846.99	961,438.35
(2) 企业合并增加	2,218,705.14	6,425,851.35	8,644,556.49
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额	2,388,829.96	7,991,143.65	10,379,973.61
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	39,373,733.34	7,305,295.20	46,679,028.54
2. 期初账面价值	37,466.54	6,597,469.27	6,634,935.81

(十九) 长期待摊费用

项 目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他变动	期末余额
装修费	511,925.61	941,329.29	244,319.75		1,208,935.15
新车间装修项目			427,009.68	1,636,870.53	1,209,860.85
园区绿化项目		1,834,862.39	305,810.40		1,529,051.99
厂区零星工程项目		126,213.59	35,290.52	53,128.10	144,051.17

项 目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他变动	期末余额
合 计	511,925.61	2,902,405.27	1,012,430.35	1,689,998.63	4,091,899.16

(二十) 递延所得税资产/递延所得税负债

1、未经抵销的递延所得税资产

项 目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
信用减值准备	76,481,317.18	16,144,290.39	34,038,650.68	8,509,662.67
可抵扣亏损	34,918,865.13	5,237,829.77		
其他权益工具投资公允价值变动			14,399,742.00	3,599,935.50
投资性房地产公允价值变动	111,935,184.44	27,996,296.11	85,708,254.80	21,427,063.70
递延收益	154,375.00	23,156.25		
合 计	223,489,741.75	49,401,572.52	134,146,647.48	33,536,661.87

2、未经抵销的递延所得税负债

项 目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值变动	3,212,075,454.12	803,018,863.53	3,181,322,963.12	795,330,740.78
合 计	3,212,075,454.12	803,018,863.53	3,181,322,963.12	795,330,740.78

(二十一) 短期借款

1、短期借款分类

项 目	期末余额	期初余额
抵押借款	116,240,000.00	231,400,000.00
保证借款	3,913,254,330.42	4,084,800,000.00
保证、抵押借款	100,000,000.00	18,600,000.00
小 计	4,129,494,330.42	4,334,800,000.00
应付利息	5,044,700.67	6,318,534.92
合 计	4,134,539,031.09	4,341,118,534.92

(二十二) 应付票据

种 类	期末余额	期初余额
应付票据	237,819,706.96	730,841,638.28
合 计	237,819,706.96	730,841,638.28

(二十三) 应付账款

1、应付账款按账龄列示如下

账 龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	418,139,988.55	91.91	194,138,249.27	83.06
1 至 2 年	655,507.31	0.14	33,356,451.03	14.27
2 至 3 年	32,819,648.33	7.21	2,680,327.65	1.15
3 年以上	3,350,452.27	0.74	3,568,734.63	1.52
合 计	454,965,596.46	100.00	233,743,762.58	100.00

2、应付账款列示

项 目	期末余额	期初余额
应付货款	204,888,479.98	48,165,743.77
应付工程款	236,408,125.20	184,001,341.96
应付服务费	13,668,991.28	1,576,676.85
合 计	454,965,596.46	233,743,762.58

(二十四) 预收款项

1、预收款项账龄分析列示如下

账 龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	17,687,211.03	100.00	22,078,401.53	63.91
1 至 2 年			12,467,161.50	36.09
合 计	17,687,211.03	100.00	34,545,563.03	100.00

2、预收款项列示

项 目	期末余额	期初余额
预收租金	17,687,211.03	34,545,563.03
合 计	17,687,211.03	34,545,563.03

(二十五) 合同负债

1、合同负债情况

项 目	期末余额	期初余额
预收房款、货款	297,619,553.70	173,497,448.88
合 计	297,619,553.70	173,497,448.88

(二十六) 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	4,108,209.91	91,313,642.68	82,782,523.57	12,639,329.02
二、离职后福利-设定提存计划	172,129.27	5,976,867.62	5,737,022.69	411,974.20
三、辞退福利				

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
四、一年内到期的其他福利				
合 计	4,280,339.18	97,290,510.30	88,519,546.26	13,051,303.22

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	3,884,812.27	79,696,514.81	71,618,817.39	11,962,509.69
二、职工福利费	43,791.00	2,849,282.52	2,893,073.52	
三、社会保险费	155,440.64	5,671,598.50	5,319,463.11	507,576.03
其中：医疗保险费	146,777.09	5,205,294.90	4,870,176.81	481,895.18
工伤保险费	8,663.55	383,913.46	366,896.16	25,680.85
生育保险费				
其他		82,390.14	82,390.14	
四、住房公积金	24,166.00	2,612,050.00	2,543,698.00	92,518.00
五、工会经费和职工教育经费		451,446.85	374,721.55	76,725.30
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬		32,750.00	32,750.00	
合 计	4,108,209.91	91,313,642.68	82,782,523.57	12,639,329.02

3、设定提存计划列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1. 基本养老保险	166,193.86	5,781,759.47	5,549,117.93	398,835.40
2. 失业保险费	5,935.41	195,108.15	187,904.76	13,138.80
3. 企业年金缴费				
合 计	172,129.27	5,976,867.62	5,737,022.69	411,974.20

(二十七) 应交税费

项 目	期末余额	期初余额
增值税	6,353,182.24	13,930,273.87
企业所得税	3,483,571.69	475,468.86
个人所得税	132,663.98	6,752.57
土地增值税	228,209.47	
城市维护建设税	951,273.75	941,235.24
教育费附加	265,811.26	440,594.04
地方教育费附加	173,655.94	286,448.93
房产税	15,546,960.93	17,473,667.68
土地使用税	10,039,770.22	1,420,220.24
印花税	565,183.31	929,442.92

项 目	期末余额	期初余额
其他	2,160.00	2,160.00
合 计	37,742,442.79	35,906,264.35

(二十八) 其他应付款

1、总表情况

(1) 分类列示

项 目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	140,000,000.00	
其他应付款	2,624,611,263.13	868,218,504.20
合 计	2,764,611,263.13	868,218,504.20

2、应付股利

(1) 分类列示

项 目	期末余额	期初余额
应付普通股股利	140,000,000.00	
合 计	140,000,000.00	

3、其他应付款

(1) 其他应付款账龄分析列示如下

账 龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	1,981,887,421.67	75.52	211,775,437.76	24.39
1 至 2 年	160,598,749.68	6.12	294,120,608.64	33.88
2 至 3 年	212,192,096.87	8.08	224,945,633.92	25.91
3 年以上	269,932,994.91	10.28	137,376,823.88	15.82
合 计	2,624,611,263.13	100.00	868,218,504.20	100.00

(2) 其他应付款期末余额前五名情况列示如下

项 目	与本公司关系	期末余额	比例 (%)
浙江兴海控股集团有限公司	关联方	1,212,806,387.80	46.21
海宁市资产经营公司	关联方	455,142,092.47	17.34
海宁市湾芯投资开发有限公司	关联方	483,280,000.00	18.41
吴淳	关联方	109,085,925.91	4.16
海宁市正立投资开发有限公司	非关联方	20,000,000.00	0.76
合 计	——	2,280,314,406.18	86.88

(二十九) 一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	1,468,759,250.00	1,124,280,000.00

项 目	期末余额	期初余额
一年内到期的应付债券	280,000,000.00	2,626,527,397.27
一年内到期的长期应付款	2,282,416,041.42	632,009,759.25
应付利息	206,872,614.59	244,806,771.49
合 计	4,238,047,906.01	4,627,623,928.01

(三十) 其他流动负债

项 目	期末余额	期初余额
待转销项税额	6,723,111.72	17,036,192.34
短期信托借款	1,246,000,000.00	510,000,000.00
合 计	1,252,723,111.72	527,036,192.34

(三十一) 长期借款

1、长期借款分类

项 目	期末余额	期初余额
保证借款	12,665,423,846.00	11,555,152,585.00
抵押借款	314,000,000.00	168,000,000.00
保证、抵押借款	2,507,819,386.60	2,507,940,000.00
小 计	15,487,243,232.60	14,231,092,585.00
减：一年内到期的长期借款	1,468,759,250.00	1,124,280,000.00
合 计	14,018,483,982.60	13,106,812,585.00

(三十二) 应付债券

1、应付债券

项 目	期末余额	期初余额
18 海宁新区债	279,497,303.10	558,383,179.01
21 海宁新区债 01	997,427,511.34	996,726,902.39
21 海宁新区债 02	847,612,544.93	847,025,228.32
21 尖山新区 PPN001		798,096,469.45
23 海尖 01	1,498,018,145.38	1,496,537,141.14
21 钱塘江 01		999,452,054.80
21 钱塘江 02		499,178,082.19
21 钱塘江 03		847,897,260.28
21 美元私募债 (HNJSDV1. 95)		637,570,000.00
22 美元私募债 (HNJSDV2. 2)		536,912,000.00
23 钱投 01	1,499,689,857.32	1,495,623,324.50
24 人民币境外债	1,000,000,000.00	
24 美元私募债 (HNJSDV6. 25)	637,570,000.00	
24 美元私募债 (HNJSDV6. 25)	536,912,000.00	
24 海宁债	795,255,119.60	

项 目	期末余额	期初余额
小 计	8,091,982,481.67	9,713,401,642.08
减：一年内到期的应付债券	280,000,000.00	2,626,527,397.27
合 计	7,811,982,481.67	7,086,874,244.81

(三十三) 长期应付款

1、总表情况

(1) 分类列示

项 目	期末余额	期初余额
长期应付款	5,464,279,989.83	3,911,591,966.69
减：一年内到期的长期应付款	2,282,416,041.42	632,009,759.25
小 计	3,181,863,948.41	3,279,582,207.44
专项应付款	1,358,672,693.25	642,122,354.04
合 计	4,540,536,641.66	3,921,704,561.48

(三十四) 递延收益

1、递延收益情况

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
政府补助-与资产相关的政府补助	6,186,958.81	277,875.00	123,500.00	6,341,333.81
合 计	6,186,958.81	277,875.00	123,500.00	6,341,333.81

(三十五) 实收资本

1、实收资本增减变动情况

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
浙江兴海控股集团有限公司	214,293,000.00			214,293,000.00
海宁市资产经营公司	151,707,000.00			151,707,000.00
合 计	366,000,000.00			366,000,000.00

(三十六) 其他权益工具

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
渤海信托集合计划		400,000,000.00		400,000,000.00
合 计		400,000,000.00		400,000,000.00

(三十七) 资本公积

1、资本公积增减变动明细

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	4,882,925,865.70	2,299,200,000.00		7,182,125,865.70
其他资本公积	5,732,275,366.90			5,732,275,366.90
合 计	10,615,201,232.60	2,299,200,000.00		12,914,401,232.60

(三十八) 其他综合收益

1、其他综合收益明细

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他综合收益	2,348,506,677.68	23,864,699.16		2,372,371,376.84
合 计	2,348,506,677.68	23,864,699.16		2,372,371,376.84

(三十九) 盈余公积

1、盈余公积明细

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	82,984,972.78	4,536,378.71		87,521,351.49
合 计	82,984,972.78	4,536,378.71		87,521,351.49

(四十) 未分配利润

项 目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	2,604,151,618.74	2,390,228,088.36
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	2,604,151,618.74	2,390,228,088.36
加：本期归属于母公司所有者的净利润	139,475,344.80	219,822,714.42
减：提取法定盈余公积	4,536,378.71	5,899,184.04
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	140,000,000.00	
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	2,599,090,584.83	2,604,151,618.74

(四十一) 营业收入和营业成本

1、营业收入和营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务	1,219,561,085.70	994,736,874.45	1,142,222,073.55	920,388,132.28
其他业务	122,786,230.14	87,479,571.38	117,024,442.22	89,443,498.10
合 计	1,342,347,315.84	1,082,216,445.83	1,259,246,515.77	1,009,831,630.38

(四十二) 税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	1,417,182.81	435,435.53
教育费附加	736,998.28	254,648.36
地方教育附加费	405,905.88	71,887.30
房产税	27,960,163.46	29,753,084.60
土地使用税	16,188,158.01	5,699,392.88
车船使用税	4,801.04	2,364.55

项 目	本期发生额	上期发生额
印花税	1,807,615.31	4,006,704.19
土地增值税	252,511.00	48,020.66
其他	234.51	51,705.00
合 计	48,773,570.30	40,323,243.07

（四十三）财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息费用	67,259,051.94	63,802,685.37
减：利息收入	12,611,131.78	12,977,878.26
汇兑损益	41,053,377.80	24,836,950.34
手续费	736,120.96	1,687,451.19
其他		393,424.66
合 计	96,437,418.92	77,742,633.30

（四十四）其他收益

项 目	本期发生额	上期发生额
政府补助	122,120,708.38	241,237,133.99
加计抵减、减免税、手续费返还等	458,037.91	1,668,631.75
合 计	122,578,746.29	242,905,765.74

（四十五）投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	4,078,471.47	-9,019,634.52
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入	112,353,314.53	65,986,539.11
处置其他权益工具投资取得的投资收益		19,934,341.25
交易性金融资产在持有期间的投资收益	217,216.43	
银行理财产品的利息收入	31,852.05	47,302.73
合 计	116,680,854.48	76,948,548.57

（四十六）公允价值变动损益

项 目	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产	-20,273,670.43	-65,085,880.69
合 计	-20,273,670.43	-65,085,880.69

（四十七）信用减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-6,938,265.15	951,876.64
其他应收款坏账损失	-3,488,996.76	-3,047,542.74
应收票据坏账损失	-2,879,948.60	
合 计	-13,307,210.51	-2,095,666.10

（四十八）资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	-390,039.20	
合同资产减值损失	55,914.07	
合 计	-334,125.13	

（四十九）资产处置收益

项 目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得	-1,506.39	-2,582.18
合 计	-1,506.39	-2,582.18

（五十）营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额
拆迁残值变现收入	22,000,435.76	6,850,389.38
其他收入	453,521.65	1,803,481.89
罚款收入	4,400.00	
违约金收入	1,106,200.00	4,949,867.00
政府补助	977,634.00	
合 计	24,542,191.41	13,603,738.27

（五十一）营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额
罚款支出	41,790.32	1,871,710.49
对外捐赠支出	40,000.00	291,200.00
其他	6,114,162.19	4,928,151.49
非流动资产毁损报废损失	7,494.78	22,687.06
违约赔偿支出	3,170,960.00	
合 计	9,374,407.29	7,113,749.04

（五十二）所得税费用

1、所得税费用表

项 目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	26,684,881.64	3,822,006.34
递延所得税费用	319,300.86	-13,533,478.75
合 计	27,004,182.50	-9,711,472.41

（五十三）现金流量表补充资料

1、现金流量表补充资料表

补充资料	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	178,247,958.45	237,554,310.85

补充资料	本期发生额	上期发生额
加：资产减值准备	334,125.13	
信用减值损失	13,307,210.51	2,095,666.10
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	22,232,236.74	15,909,273.85
使用权资产折旧		
无形资产摊销	961,438.35	673,583.20
长期待摊费用摊销	1,012,430.35	150,186.82
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	1,506.39	2,582.18
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	-21,992,940.98	-6,827,702.32
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	20,273,670.43	65,085,880.69
财务费用（收益以“－”号填列）	108,312,429.74	85,633,719.04
投资损失（收益以“－”号填列）	-116,680,854.48	-76,948,548.57
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-12,898,840.57	-20,281,307.54
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-1,753,158.41	1,515,110.50
存货的减少（增加以“－”号填列）	-2,066,003,394.40	-2,435,401,601.38
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-291,391,182.78	-1,127,548,330.00
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	1,851,407,207.23	496,901,262.31
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-314,630,158.30	-2,761,485,914.27
2. 不涉及现金收支的重大活动：		
销售商品、提供劳务收到的银行承兑汇票背书转让的金额		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	3,277,699,540.68	3,362,250,748.43
减：现金的期初余额	3,362,250,748.43	1,894,760,874.73
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	-84,551,207.75	1,467,489,873.70

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	3,277,699,540.68	3,362,250,748.43
其中：库存现金	149,746.03	15,514.19
可随时用于支付的银行存款	3,277,462,469.07	3,357,149,010.43

项 目	期末余额	期初余额
可随时用于支付的其他货币资金	87,325.58	5,086,223.81
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	3,277,699,540.68	3,362,250,748.43
其中：母公司或公司内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

（五十四）所有权或使用权受到限制的资产**1、受限货币资金**

项目	期末账面价值	受限原因
其他货币资金	246,367,673.48	汇票保证金、定期存款、土地复垦保证金、只收不付
合计	246,367,673.48	——

2、使用权受到限制的资产

项 目	期末余额	受限原因
固定资产	8,120,261.11	根据编号 901D220033 交通银行抵押合同，公司名下浙(2022)海宁市不动产权第 0029319 号以及浙(2022)海宁市不动产权第 0029320 号房屋及土地使用权均用于办理抵押登记
无形资产	1,865,481.00	
合 计	9,985,742.11	——

3、使用权受到限制的资产

项 目	期末余额	受限原因
投资性房地产	3,505,338,516.00	抵押借款
合 计	3,505,338,516.00	——

（五十五）外币货币性项目

项 目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			13,798,778.48
其中：美元	1,206,705.25	7.1884	8,674,280.02
欧元	680,933.13	7.5257	5,124,498.46
应收账款			46,181,472.62
其中：美元	550.12	7.1884	3,954.48
欧元	6,048,009.02	7.5257	45,515,501.48
泰铢	3,113,331.95	0.2126	662,016.66
其他应收款			1,824,311.40
其中：欧元	240,736.52	7.5257	1,811,710.82
卢布	190,756.40	0.0661	12,600.58

项 目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
应付账款			4,179,187.23
其中：欧元	555,322.06	7.5257	4,179,187.23
其他应付款			719,564.30
其中：欧元	95,614.27	7.5257	719,564.30

七、合并范围的变更

（一）非同一控制下企业合并

（1）本期发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例（%）	股权取得方式
浙江海芯微半导体科技有限公司	2024-10-30	342,666,600.00	67.0899	购买
浙江瑞弗机电有限公司（合并）	2024-9-30	102,753,875.91	49.00	购买

（续）

被购买方名称	股权取得时点	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
浙江海芯微半导体科技有限公司	2024-10-30	取得实际控制权		204,283.77
浙江瑞弗机电有限公司（合并）	2024-9-30	取得实际控制权	185,618,718.58	38,198,976.73

（2）合并成本及商誉

1、浙江海芯微半导体科技有限公司

合并成本	浙江海芯微半导体科技有限公司
—现金	81,530,761.80
—非现金资产的公允价值	429,226,595.12
—发行或承担的债务的公允价值	
—发行的权益性证券的公允价值	
—或有对价的公允价值	
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
合并成本合计	510,757,356.92
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	342,666,600.00
合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	

2、浙江瑞弗机电有限公司（合并）

合并成本	浙江瑞弗机电有限公司（合并）
—现金	94,655,214.28
—非现金资产的公允价值	115,046,573.29
—发行或承担的债务的公允价值	

合并成本	浙江瑞弗机电有限公司（合并）
—发行的权益性证券的公允价值	
—或有对价的公允价值	
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
合并成本合计	209,701,787.57
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	102,753,875.91
合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	

（二）同一控制下企业合并

无

（三）其他原因的合并范围变动

1、2024 年度合并范围增加 1 家子公司：

公司名称	合并增加原因
海宁市省直同创项目咨询有限公司	投资新设立

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

2024 年 7 月 22 日，瑞弗机电与法国瑞弗股东 Roger BOMBLED 签署《股权转让协议》，约定以 65,000 欧元为对价收购其持有的法国瑞弗 30%股权。2024 年 10 月 21 日，法国瑞弗代本公司向 Roger BOMBLED 支付股权转让款 65,000 欧元（按支付日汇率折合人民币 501,319 元）。本次交易完成后，瑞弗机电对法国瑞弗的持股比例由 70%增至 100%，最终股权持有成本合计人民币 1,349,582.50 元。

3、本公司根据《企业会计准则第 33 号合并财务报表》，将本公司作为主要责任人的结构化主体纳入了合并报表范围，本期新纳入合并财务报表范围的结构化主体：渤海信托集合计划。

产品名称	期末所有者权益
渤海信托集合计划	400,000,000.00

八、在其他主体中的权益

（一）在子公司中的权益

1、企业公司的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
浙江钱塘江投资开发有限公司	海宁市	海宁市	投资开发、房地产开发、土地综合整治、基础设施建设	89.6595		股权无偿划拨
海宁经开产业园区开发建设有限公司	海宁市	海宁市	标准厂房的开发建设、经营管理，房地产开发		80.7726	出资设立
海宁市合创开发建设有限公司	海宁市	海宁市	标准厂房的开发建设、经营管理		80.7726	出资设立
海宁航空产业园开发建设有限公司	海宁市	海宁市	工程建设、建设工程设计、建设工程		48.4636	出资设立

司			勘察、房地产开发经营			
海宁昌运科技有限公司	海宁市	海宁市	技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流		80.7726	出资设立
海宁经开融诚供应链有限公司	海宁市	海宁市	供应链管理服务、半导体器件专用设备销售、针纺织品及原料销售		36.3477	出资设立
海宁经开产业服务有限公司	海宁市	海宁市	物业管理、商务咨询、人力资源管理、企业管理咨询		80.7726	出资设立
海宁国科经开企业服务有限公司	海宁市	海宁市	企业管理咨询、商务信息咨询、企业形象策划		36.3477	出资设立
海宁国科经开环境服务有限公司	海宁市	海宁市	社会服务		36.3477	出资设立
国科（浙江）餐饮管理有限公司	海宁市	海宁市	公用事业		36.3477	出资设立
海宁昌鸿农业发展有限公司	海宁市	海宁市	城镇有机更新，投资开发		80.7726	出资设立
海宁市殳山生态陵园有限公司	海宁市	海宁市	骨灰下葬，公墓建设、销售、管理，墓碑刻字业务		80.7726	股权无偿划拨
海宁市铭德殡仪服务有限公司	海宁市	海宁市	殡葬服务，房屋和殡葬设备租赁		80.7726	股权无偿划拨
海宁市泛半导体产业投资有限公司	海宁市	海宁市	实业投资，投资管理，股权投资，投资咨询	3.6829	52.6299	同一控制下企业合并
海宁市省直同创项目咨询有限公司	海宁市	海宁市	工程管理服务，工程技术服务，房地产咨询；信息咨询服务		40.3863	出资设立
浙江海芯微半导体科技有限公司	海宁市	海宁市	集成电路设计，集成电路制造，集成电路销售，技术服务，知识产权服务，信息咨询服务		54.1903	购买
浙江瑞弗机电有限公司[1]	海宁市	海宁市	汽车焊接夹具，模具和通用机械设备的设计，制造与销售，经营本企业自产产品的出口业务和本企业生产所需的原辅材料，机械设备，零配件及技术的进口业务		39.5786	购买
上海瑞弗机电有限公司	上海市	上海市	各类非标工具、夹具、模具和机电设备的设计与制造、		39.5786	购买

			机械加工、钣金冲压及销售。机电设备及配件的销售			
浙江海可姆瑞弗机电有限公司	海宁市	海宁市	汽车夹具、检具的设计、制造，自产产品的销售及其维修和技术咨询服务，经营进出口业务（不含进口商品分销）。		39.5786	购买
浙江瑞弗航空航天技术装备有限公司	海宁市	海宁市	飞机零部件加工专用机电设备，飞机装配机电一体化设备，汽车焊装生产线的设计、制造与销售。		39.5786	购买
法国瑞弗机电有限责任公司 (River Machine France)	法国	法国	汽车焊接夹具，模具和通用机械设备的设计，制造与销售，经营本企业自产产品的出口业务和本企业生产所需的原辅材料，机械设备，零配件及技术的进口业务		39.5786	购买
海宁市众创产业开发建设股份有限公司	海宁市	海宁市	标准厂房的开发建设、经营管理		43.5568	出资设立
海宁市城北水环境治理有限公司	海宁市	海宁市	水污染治理，投资开发，基础设施工程建设		89.6595	股权无偿划拨
海宁智慧港科技产业园开发有限公司	海宁市	海宁市	标准厂房的开发建设，房地产开发，物业服务，工程施工		67.7914	出资设立
海宁国芯科技有限公司	海宁市	海宁市	技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流		87.6715	出资设立
海宁市海昌新市镇建设有限公司	海宁市	海宁市	城乡基础设施投资、开发与建设，土地整理，房地产开发		89.6595	股权无偿划拨
众创（香港）科技有限公司	香港	香港	技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流		89.6595	出资设立
海宁乐派芯园科技有限公司	海宁市	海宁市	技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流		89.6595	出资设立
海宁市乐派芯园开发建设有限公	海宁市	海宁市	工程建设、建设工程设计、建设工程		89.6595	出资设立

司			勘察、房地产开发经营			
海宁市尖山新区物业管理有限公司	海宁市	海宁市	物业管理、房屋租赁	100.00		出资设立
海宁市湾区新城投资开发有限公司	海宁市	海宁市	标准厂房的开发建设，房地产开发，物业服务	70.00		出资设立
海宁市黄湾镇新市镇投资开发有限公司	海宁市	海宁市	房地产开发、市政工程建设、社区物业管理	100.00		股权无偿划拨
海宁市现代农业发展有限公司	海宁市	海宁市	农业、养殖	40.00	13.4489	出资设立
海宁市长水农旅投资开发有限公司	海宁市	海宁市	农业、养殖		53.4489	出资设立
海宁市东都农业发展有限公司	海宁市	海宁市	农业、养殖		53.4489	出资设立
海宁市海农供应链管理有限公司	海宁市	海宁市	农业、养殖		53.4489	出资设立
海宁市海农数智养殖有限公司	海宁市	海宁市	农业、养殖		71.1921	出资设立
浙江江南新城投资开发有限公司	海宁市	海宁市	城乡基础设施投资、开发与建设，土地整理，房地产开发	100.00		股权购买
海宁市听潮投资开发有限公司	海宁市	海宁市	城乡基础设施投资、开发与建设，土地整理，房地产开发	100.00		出资设立
海宁市江湾能源有限公司	海宁市	海宁市	电力、热力、燃气及水生产和供应业	60.00	40.00	出资设立
海宁市潮城产业服务有限公司	海宁市	海宁市	租赁和商务服务业	60.00	20.00	出资设立
海宁市闻澜投资开发有限公司	海宁市	海宁市	租赁和商务服务业	99.4632	0.2604	出资设立
海宁潮源投资有限公司	海宁市	海宁市	租赁和商务服务业	50.00		出资设立

1、海宁经开产业园区开发建设有限公司（以下简称“海宁经开公司”）与浙江瑞弗机电有限公司股东周昊签订的《一致行动人协议》，周昊将其持有公司 2%的表决权委托予海宁经开公司行使，基于表决权委托及一致行动条款，海宁经开公司实际表决权比例增至 51%，成为浙江瑞弗机电有限公司的实际控制人。

九、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括股权投资、债权投资、借款、应收账款、应付账款等，各项金融工具的详细情况说明见本附注六相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些

风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

本公司采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期损益或股东权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立地发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量的变化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在假设每一变量的变化是在独立的情况下进行的。

（一）以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项 目	期末余额公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
（1）投资性房地产			10,242,561,100.00	10,242,561,100.00
1. 出租的建筑物			10,242,561,100.00	10,242,561,100.00
（2）交易性金融资产			103,142.80	103,142.80
（3）其他权益工具投资			5,333,634,133.11	5,333,634,133.11
持续以公允价值计量的资产总额			15,576,298,375.91	15,576,298,375.91

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

项 目	期末余额公允价值	估值技术	重大不可观察输入值
出租的建筑物	10,242,561,100.00	市场法/成本法	1、成新率 2、重置成本 3、参照物 4、调整系数
合 计	10,242,561,100.00		

公司持有出租的房屋、建筑物采用具有相关资质的评估事务所出具的评估报告计量其公允价值。

对于持有的其他权益工具投资，因被投资企业所处的经营环境和经营情况、财务情况未发生重大变化，所以公司按投资成本作为公允价值的合理估计进行计量。

十、关联方及关联交易

（一）本企业的股东情况

股东	注册地	注册资本（万元）	母公司对本企业的持股比例（%）	母公司对本企业的表决权比例（%）
浙江兴海控股集团有限公司	海宁市	300,000.00	58.55	58.55

（二）本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见本附注八、（一）。

（三）本企业合营和联营企业情况

本企业无重要的合营或联营企业。

本期无与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况。

（四）其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
浙江兴海控股集团有限公司	持有本公司 58.55 股权
海宁市资产经营公司	持有本公司 41.45 股权
海宁市钱江兴业投资开发有限公司	兴海控股集团控股子公司
海宁市中崛科技产业发展有限公司	兴海控股集团控股子公司
海宁市洛溪实业发展有限公司	兴海控股集团控股子公司
浙江海宁经编产业园区开发有限公司	兴海控股集团控股子公司
海宁经编总部商务区投资开发有限公司	兴海控股集团控股子公司
浙江海宁经编生产技术开发有限公司	兴海控股集团控股子公司
海宁市袁溪实业有限公司	兴海控股集团控股子公司
海宁市袁溪建设投资开发有限公司	兴海控股集团控股子公司
海宁市袁花镇新市镇投资开发有限公司	兴海控股集团控股子公司
海宁市城郊建设投资有限公司	海宁市资产经营公司控股子公司
海宁市交通投资集团有限公司	海宁市资产经营公司控股子公司
海宁市尖山污水处理有限公司	海宁市资产经营公司控股子公司
海宁市黄湾村级创业创新投资开发有限公司	高管关联
海宁黄湾镇工业投资有限公司	高管关联
海宁起潮投资开发有限公司	子公司高管关联
海宁市尖山新区现代服务业综合开发有限公司	合营企业
海宁市产业投资有限公司	其他关联方
海宁市湾芯投资开发有限公司	联营企业
海宁市宁泰投资开发有限公司	联营企业
海宁市海创工程有限公司	联营企业
海宁市临杭新区发展投资有限公司	海宁市资产经营公司控股子公司
洪金祥	其他关联关系
吴 淳	其他关联关系
海宁市洪盟金属制品有限公司	其他关联关系

（五）关联交易情况

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

1、采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
海宁市洪盟金属制品有限公司	采购商品	3,478,821.54	

2、关联方资金拆入（计息）

关联方	期末余额	期初余额
洪金祥	16,500,000.00	
吴 淳	6,000,000.00	

3. 关联方利息支出

关联方	本期发生额	上期发生额
洪金祥	1,391,879.17	
吴 淳	265,350.00	
合 计	1,657,229.17	

(2) 关联租赁情况说明

无

(六) 关联方应收应付款项

1、应收项目

项目名称	项目名称	期末余额	期初余额
海宁市交通投资集团有限公司	其他应收款	55,000,000.00	55,000,000.00
海宁黄湾镇工业投资有限公司	其他应收款	157,560,640.00	157,560,640.00
海宁起潮投资开发有限公司	其他应收款	1,012,340,038.78	1,023,340,038.78
海宁市尖山新区现代服务业综合开发有限公司	其他应收款	933,680,000.00	653,680,000.00
海宁市产业投资有限公司	其他应收款		40,000,000.00
浙江兴海控股集团有限公司	其他应收款		529,853,512.20

2、应付项目

项目名称	项目名称	期末余额	期初余额
浙江兴海控股集团有限公司	其他应付款	1,212,806,387.80	
海宁市资产经营公司	其他应付款	455,142,092.47	415,142,092.47
海宁市湾芯投资开发有限公司	其他应付款	483,280,000.00	83,548,316.73
海宁市宁泰投资开发有限公司	其他应付款		19,000,000.00
海宁市洪盟金属制品有限公司	应付账款	4,350,821.54	
洪金祥	其他应付款	18,247,612.51	

项目名称	项目名称	期末余额	期初余额
吴 淳	其他应付款	109,085,925.91	

(七) 合并范围外关联方担保情况

被担保方	担保金额 (万元)	实际贷款 余额 (万 元)	担保起始 日	担保到期 日	担保 是否 已经 履行 完毕
海宁市湾芯投资开发有限公司	81,600.00	81,600.00	2022-10-20	2042-10-17	否
海宁市洛溪实业发展有限公司	29,400.00	29,400.00	2022-2-23	2030-2-15	否
海宁市湾芯投资开发有限公司	16,400.00	16,400.00	2023-3-15	2040-12-21	否
海宁市湾芯投资开发有限公司	10,000.00	10,000.00	2022-12-23	2040-12-21	否
海宁市湾芯投资开发有限公司	3,600.00	3,600.00	2023-7-28	2040-12-21	否
海宁市湾芯投资开发有限公司	10,000.00	10,000.00	2022-12-27	2040-7-26	否
海宁市袁花镇新市镇投资开发有限公司	8,500.00	8,500.00	2023-1-18	2026-1-16	否
海宁市袁花镇新市镇投资开发有限公司	7,800.00	7,800.00	2023-8-24	2026-8-21	否
海宁市盐官新市镇开发有限公司	4,430.00	4,430.00	2021-1-8	2026-1-7	否
海宁市盐官新市镇开发有限公司	2,570.00	2,570.00	2021-1-8	2026-1-7	否
海宁市盐官新市镇开发有限公司	1,000.00	1,000.00	2021-3-24	2025-9-30	否
海宁市湾芯投资开发有限公司	1,000.00	1,000.00	2023-12-31	2040-12-21	否
海宁市湾芯投资开发有限公司	18,810.00	18,810.00	2024-3-15	2040-12-21	否
海宁市湾芯投资开发有限公司	10,190.00	10,190.00	2024-1-1	2040-12-21	否
海宁市袁溪实业有限公司	14,750.00	14,750.00	2022-5-19	2025-5-18	否
海宁市湾芯投资开发有限公司	8,000.00	8,000.00	2023-1-1	2035-4-3	否
海宁市湾芯投资开发有限公司	5,000.00	5,000.00	2023-7-26	2034-4-3	否
海宁市湾芯投资开发有限公司	3,000.00	3,000.00	2023-1-1	2036-4-3	否
海宁市湾芯投资开发有限公司	2,500.00	2,500.00	2023-1-1	2039-4-3	否
海宁市湾芯投资开发有限公司	2,000.00	2,000.00	2023-1-1	2036-10-9	否
海宁市湾芯投资开发有限公司	2,000.00	2,000.00	2022-10-31	2037-4-3	否
海宁市湾芯投资开发有限公司	6,000.00	6,000.00	2022-10-31	2038-4-3	否
海宁市湾芯投资开发有限公司	6,000.00	6,000.00	2022-10-31	2037-4-3	否
海宁市湾芯投资开发有限公司	5,423.00	5,423.00	2022-10-31	2037-10-9	否
海宁市湾芯投资开发有限公司	5,000.00	5,000.00	2022-10-31	2036-4-3	否
海宁市湾芯投资开发有限公司	4,654.00	4,654.00	2023-1-1	2035-10-9	否
海宁市湾芯投资开发有限公司	4,500.00	4,500.00	2022-10-1	2038-10-9	否
海宁市湾芯投资开发有限公司	4,269.00	4,269.00	2022-10-31	2036-10-9	否
海宁市湾芯投资开发有限公司	3,500.00	3,500.00	2022-10-1	2039-4-3	否

被担保方	担保金额 (万元)	实际贷款 余额 (万 元)	担保起始 日	担保到期 日	担保 是否 已经 履行 完毕
海宁市湾芯投资开发有限公司	2,000.00	2,000.00	2022-9-29	2039-4-3	否
海宁市湾芯投资开发有限公司	2,000.00	2,000.00	2022-10-1	2038-4-3	否
海宁市湾芯投资开发有限公司	2,000.00	2,000.00	2022-9-29	2040-4-3	否
海宁市湾芯投资开发有限公司	1,808.00	1,808.00	2022-10-31	2038-10-9	否
海宁市湾芯投资开发有限公司	1,000.00	1,000.00	2022-10-1	2037-10-9	否
海宁市湾芯投资开发有限公司	885.00	885.00	2022-9-29	2039-10-9	否
海宁市湾芯投资开发有限公司	446.00	446.00	2022-10-31	2035-10-9	否
海宁市湾芯投资开发有限公司	400.00	400.00	2022-10-31	2035-10-9	否
海宁市湾芯投资开发有限公司	115.00	115.00	2022-9-29	2038-10-9	否
海宁市湾芯投资开发有限公司	2,500.00	2,500.00	2023-9-26	2034-10-9	否
海宁市湾芯投资开发有限公司	5,500.00	5,500.00	2023-12-7	2033-10-9	否
海宁市湾芯投资开发有限公司	13,500.00	13,500.00	2023-12-21	2028-12-21	否
海宁市盐官新市镇开发有限公司	30,000.00	4,500.00	2020-1-6	2025-1-6	否
海宁市袁溪实业有限公司	17,000.00	17,000.00	2024-12-27	2025-12-23	否
海宁市尖山新区现代服务业综合开发有限公司	15,000.00	15,000.00	2024-12-24	2026-1-23	否
海宁市尖山新区现代服务业综合开发有限公司	11,000.00	11,000.00	2024-3-4	2025-3-4	否
海宁市湾芯投资开发有限公司	9,190.00	9,190.00	2024-3-15	2040-12-21	否
海宁仰山实业集团有限公司	10,000.00	10,000.00	2024-9-5	2026-9-3	否
海宁市尖山新区现代服务业综合开发有限公司	9,000.00	9,000.00	2024-2-21	2025-2-21	否
海宁市湾芯投资开发有限公司	8,000.00	8,000.00	2024-6-3	2025-6-3	否
海宁起潮投资开发有限公司	9,000.00	9,000.00	2024-12-19	2025-12-18	否
海宁市尖山新区现代服务业综合开发有限公司	4,945.00	4,945.00	2024-12-19	2025-12-18	否
海宁起潮投资开发有限公司	3,500.00	3,500.00	2024-12-19	2025-12-18	否
海宁市尖山新区现代服务业综合开发有限公司	8,000.00	8,000.00	2024-6-28	2025-6-26	否
海宁市湾芯投资开发有限公司	70,000.00	70,000.00	2022-8-30	2027-8-30	否
海宁起潮投资开发有限公司	1,000.00	1,000.00	2024-10-21	2025-10-15	否
海宁市临杭新区发展投资有限公司	20,000.00	20,000.00	2024-7-5	2025-7-5	否
海宁市丁桥新市镇建设有限公司	3,000.00	3,000.00	2024-11-8	2029-11-1	否
海宁市时代农业发展有限公司	9,000.00	9,000.00	2024-11-4	2029-11-4	否
海宁仰山开发建设有限公司	7,500.00	7,500.00	2020-3-20	2025-3-21	否
海宁市袁溪实业有限公司	5,000.00	5,000.00	2022-10-19	2025-10-18	否
浙江海宁经编产业园区开发有限公司	4,112.00	4,112.00	2022-7-18	2036-5-7	否

被担保方	担保金额 (万元)	实际贷款 余额(万 元)	担保起始 日	担保到期 日	担保 是否 已经 履行 完毕
浙江海宁经编产业园区开发有限公司	2,335.00	2,335.00	2022-9-7	2036-5-7	否
浙江海宁经编产业园区开发有限公司	1,193.00	1,193.00	2022-3-10	2036-5-7	否
浙江海宁经编产业园区开发有限公司	1,030.00	1,030.00	2022-4-19	2036-5-7	否
浙江海宁经编产业园区开发有限公司	614.00	614.00	2022-3-28	2036-5-7	否
浙江海宁经编产业园区开发有限公司	529.00	529.00	2021-9-29	2036-5-7	否
浙江海宁经编生产技术开发有限公司	9,000.00	9,000.00	2021-1-28	2026-1-28	否
海宁市中崛科技产业发展有限公司	26,260.00	26,260.00	2021-1-1	2030-12-31	否
海宁市洛溪实业发展有限公司	15,000.00	15,000.00	2021-1-20	2036-1-18	否
海宁市洛溪实业发展有限公司	15,000.00	15,000.00	2021-1-20	2036-1-20	否
海宁市洛溪实业发展有限公司	15,500.00	15,500.00	2021-1-20	2036-1-20	否
海宁市海创工程有限公司	6,000.00	6,000.00	2023-12-12	2040-12-12	否
海宁市海创工程有限公司	5,000.00	5,000.00	2023-12-20	2030-12-20	否
海宁市海创工程有限公司	16,000.00	16,000.00	2023-12-12	2040-12-12	否
海宁市海创工程有限公司	4,995.00	4,995.00	2023-1-10	2030-12-20	否
海宁市钱江兴业投资开发有限公司	27,000.00	27,000.00	2021-3-4	2026-3-2	否
海宁市海洲新区建设有限公司	6,000.00	6,000.00	2023-12-31	2027-12-31	否
海宁市袁溪建设投资开发有限公司	6,650.00	6,650.00	2023-12-31	2027-12-31	否
浙江海宁鹃湖科技城开发投资有限责 任公司	51,600.00	51,600.00	2019-1-4	2044-1-15	否

十一、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的承诺事项。

(二) 或有事项

1、资产负债表日存在的重要或有事项

下属子公司浙江瑞弗机电有限公司（以下简称“本公司”）存在与柯马（上海）工程有限公司（以下简称“上海柯马公司”）的仲裁案件：

(1) 2020 年 11 月 19 日，瑞弗机电与上海柯马公司签订编号为 10593345 的《采购订单》，约定本公司向上海柯马公司提供“常熟观致 C21 项目门盖线体整包”。

《采购订单》约定如果上海柯马公司单方面决定终止订单，上海柯马公司应当向本公司支付因履行本订单所产生的合理直接费用。

(2) 2024 年 2 月 4 日，本公司向中国国际经济贸易仲裁委员会上海分会申请仲

裁，请求依法裁决上海柯马公司支付款项 1,536,380.00 元，并支付自 2022 年 3 月 11 日起的逾期违约金和律师费。

（3）2024 年 3 月 11 日，本公司收到中国国际经济贸易仲裁委员会上海分会《仲裁通知》，案件获受理。

（4）截至审计报告日止，本案尚在审理中。

2、对外担保

被担保方	担保金额 (万元)	实际贷款 余额（万 元）	担保起始 日	担保到期 日	担保 是否 已经 履行 完毕
海宁市湾芯投资开发有限公司	81,600.00	81,600.00	2022-10-20	2042-10-17	否
海宁市洛溪实业发展有限公司	29,400.00	29,400.00	2022-2-23	2030-2-15	否
海宁市湾芯投资开发有限公司	16,400.00	16,400.00	2023-3-15	2040-12-21	否
海宁市湾芯投资开发有限公司	10,000.00	10,000.00	2022-12-23	2040-12-21	否
海宁市湾芯投资开发有限公司	3,600.00	3,600.00	2023-7-28	2040-12-21	否
海宁市湾芯投资开发有限公司	10,000.00	10,000.00	2022-12-27	2040-7-26	否
海宁市袁花镇新市镇投资开发有限公司	8,500.00	8,500.00	2023-1-18	2026-1-16	否
海宁市袁花镇新市镇投资开发有限公司	7,800.00	7,800.00	2023-8-24	2026-8-21	否
海宁市盐官新市镇开发有限公司	4,430.00	4,430.00	2021-1-8	2026-1-7	否
海宁市盐官新市镇开发有限公司	2,570.00	2,570.00	2021-1-8	2026-1-7	否
海宁市盐官新市镇开发有限公司	1,000.00	1,000.00	2021-3-24	2025-9-30	否
海宁市湾芯投资开发有限公司	1,000.00	1,000.00	2023-12-31	2040-12-21	否
海宁市湾芯投资开发有限公司	18,810.00	18,810.00	2024-3-15	2040-12-21	否
海宁市湾芯投资开发有限公司	10,190.00	10,190.00	2024-1-1	2040-12-21	否
海宁市袁溪实业有限公司	14,750.00	14,750.00	2022-5-19	2025-5-18	否
海宁市湾芯投资开发有限公司	8,000.00	8,000.00	2023-1-1	2035-4-3	否
海宁市湾芯投资开发有限公司	5,000.00	5,000.00	2023-7-26	2034-4-3	否
海宁市湾芯投资开发有限公司	3,000.00	3,000.00	2023-1-1	2036-4-3	否
海宁市湾芯投资开发有限公司	2,500.00	2,500.00	2023-1-1	2039-4-3	否
海宁市湾芯投资开发有限公司	2,000.00	2,000.00	2023-1-1	2036-10-9	否
海宁市湾芯投资开发有限公司	2,000.00	2,000.00	2022-10-31	2037-4-3	否
海宁市湾芯投资开发有限公司	6,000.00	6,000.00	2022-10-31	2038-4-3	否
海宁市湾芯投资开发有限公司	6,000.00	6,000.00	2022-10-31	2037-4-3	否
海宁市湾芯投资开发有限公司	5,423.00	5,423.00	2022-10-31	2037-10-9	否
海宁市湾芯投资开发有限公司	5,000.00	5,000.00	2022-10-31	2036-4-3	否

被担保方	担保金额 (万元)	实际贷款 余额(万元)	担保起始 日	担保到期 日	担保 是否 已经 履行 完毕
海宁市湾芯投资开发有限公司	4,654.00	4,654.00	2023-1-1	2035-10-9	否
海宁市湾芯投资开发有限公司	4,500.00	4,500.00	2022-10-1	2038-10-9	否
海宁市湾芯投资开发有限公司	4,269.00	4,269.00	2022-10-31	2036-10-9	否
海宁市湾芯投资开发有限公司	3,500.00	3,500.00	2022-10-1	2039-4-3	否
海宁市湾芯投资开发有限公司	2,000.00	2,000.00	2022-9-29	2039-4-3	否
海宁市湾芯投资开发有限公司	2,000.00	2,000.00	2022-10-1	2038-4-3	否
海宁市湾芯投资开发有限公司	2,000.00	2,000.00	2022-9-29	2040-4-3	否
海宁市湾芯投资开发有限公司	1,808.00	1,808.00	2022-10-31	2038-10-9	否
海宁市湾芯投资开发有限公司	1,000.00	1,000.00	2022-10-1	2037-10-9	否
海宁市湾芯投资开发有限公司	885.00	885.00	2022-9-29	2039-10-9	否
海宁市湾芯投资开发有限公司	446.00	446.00	2022-10-31	2035-10-9	否
海宁市湾芯投资开发有限公司	400.00	400.00	2022-10-31	2035-10-9	否
海宁市湾芯投资开发有限公司	115.00	115.00	2022-9-29	2038-10-9	否
海宁市湾芯投资开发有限公司	2,500.00	2,500.00	2023-9-26	2034-10-9	否
海宁市湾芯投资开发有限公司	5,500.00	5,500.00	2023-12-7	2033-10-9	否
海宁市湾芯投资开发有限公司	13,500.00	13,500.00	2023-12-21	2028-12-21	否
海宁市盐官新市镇开发有限公司	30,000.00	4,500.00	2020-1-6	2025-1-6	否
海宁市袁溪实业有限公司	17,000.00	17,000.00	2024-12-27	2025-12-23	否
海宁市尖山新区现代服务业综合开发有限公司	15,000.00	15,000.00	2024-12-24	2026-1-23	否
海宁市尖山新区现代服务业综合开发有限公司	11,000.00	11,000.00	2024-3-4	2025-3-4	否
海宁市湾芯投资开发有限公司	9,190.00	9,190.00	2024-3-15	2040-12-21	否
海宁仰山实业集团有限公司	10,000.00	10,000.00	2024-9-5	2026-9-3	否
海宁市尖山新区现代服务业综合开发有限公司	9,000.00	9,000.00	2024-2-21	2025-2-21	否
海宁市湾芯投资开发有限公司	8,000.00	8,000.00	2024-6-3	2025-6-3	否
海宁起潮投资开发有限公司	9,000.00	9,000.00	2024-12-19	2025-12-18	否
海宁市尖山新区现代服务业综合开发有限公司	4,945.00	4,945.00	2024-12-19	2025-12-18	否
海宁起潮投资开发有限公司	3,500.00	3,500.00	2024-12-19	2025-12-18	否
海宁市尖山新区现代服务业综合开发有限公司	8,000.00	8,000.00	2024-6-28	2025-6-26	否
海宁市湾芯投资开发有限公司	70,000.00	70,000.00	2022-8-30	2027-8-30	否
海宁起潮投资开发有限公司	1,000.00	1,000.00	2024-10-21	2025-10-15	否
海宁市临杭新区发展投资有限公司	20,000.00	20,000.00	2024-7-5	2025-7-5	否
海宁市丁桥新市镇建设有限公司	3,000.00	3,000.00	2024-11-8	2029-11-1	否

被担保方	担保金额 (万元)	实际贷款 余额(万元)	担保起始 日	担保到期 日	担保 是否 已经 履行 完毕
海宁市时代农业发展有限公司	9,000.00	9,000.00	2024-11-4	2029-11-4	否
海宁仰山开发建设有限公司	7,500.00	7,500.00	2020-3-20	2025-3-21	否
海宁市袁溪实业有限公司	5,000.00	5,000.00	2022-10-19	2025-10-18	否
浙江海宁经编产业园区开发有限公司	4,112.00	4,112.00	2022-7-18	2036-5-7	否
浙江海宁经编产业园区开发有限公司	2,335.00	2,335.00	2022-9-7	2036-5-7	否
浙江海宁经编产业园区开发有限公司	1,193.00	1,193.00	2022-3-10	2036-5-7	否
浙江海宁经编产业园区开发有限公司	1,030.00	1,030.00	2022-4-19	2036-5-7	否
浙江海宁经编产业园区开发有限公司	614.00	614.00	2022-3-28	2036-5-7	否
浙江海宁经编产业园区开发有限公司	529.00	529.00	2021-9-29	2036-5-7	否
浙江海宁经编生产技术开发有限公司	9,000.00	9,000.00	2021-1-28	2026-1-28	否
海宁市中崛科技产业发展有限公司	26,260.00	26,260.00	2021-1-1	2030-12-31	否
海宁市洛溪实业发展有限公司	15,000.00	15,000.00	2021-1-20	2036-1-18	否
海宁市洛溪实业发展有限公司	15,000.00	15,000.00	2021-1-20	2036-1-20	否
海宁市洛溪实业发展有限公司	15,500.00	15,500.00	2021-1-20	2036-1-20	否
海宁市海创工程有限公司	6,000.00	6,000.00	2023-12-12	2040-12-12	否
海宁市海创工程有限公司	5,000.00	5,000.00	2023-12-20	2030-12-20	否
海宁市海创工程有限公司	16,000.00	16,000.00	2023-12-12	2040-12-12	否
海宁市海创工程有限公司	4,995.00	4,995.00	2023-1-10	2030-12-20	否
海宁市钱江兴业投资开发有限公司	27,000.00	27,000.00	2021-3-4	2026-3-2	否
海宁市海洲新区建设有限公司	6,000.00	6,000.00	2023-12-31	2027-12-31	否
海宁市袁溪建设投资开发有限公司	6,650.00	6,650.00	2023-12-31	2027-12-31	否
浙江海宁鹃湖科技城开发投资有限责任公司	51,600.00	51,600.00	2019-1-4	2044-1-15	否
海宁光耀热电有限公司	5,000.00	5,000.00	2024-3-21	2027-3-21	否

十二、资产负债表日后事项

无

十三、其他重要事项

无

十四、母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

1、按账龄披露

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内	9,636,279.00	221,101.00
1 至 2 年		
2 至 3 年		
3 至 4 年		45,192.00
4 至 5 年	45,192.00	
5 年以上	138,244.00	138,244.00
小 计	9,819,715.00	404,537.00
减：坏账准备	176,285.90	171,895.05
合 计	9,643,429.10	232,641.95

2、按坏账计提方法分类列示

类 别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独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	9,819,715.00	100.00	176,285.90	1.80	9,643,429.10
其中：特殊信用组合	9,598,513.00	97.75			9,598,513.00
账龄组合	221,202.00	2.25	176,285.90	79.69	44,916.10
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合 计	9,819,715.00	——	176,285.90	——	9,643,429.10

(续)

类 别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独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	404,537.00	100.00	171,895.05	42.49	232,641.95
其中：特殊信用组合					
账龄组合	404,537.00	100.00	171,895.05	42.49	232,641.95
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					

类 别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
合 计	404,537.00	——	171,895.05	——	232,641.95

3、期末单项计提坏账准备的应收账款

应收账款（按单位）	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
海宁青年科技有限公司	53,760.00	53,760.00	100.00	单项计提
许国宝	3,000.00	3,000.00	100.00	单项计提
浙江精杰实业有限公司	4,840.00	4,840.00	100.00	单项计提
浙江桑乐数字化太阳能有限公司	59,520.00	59,520.00	100.00	单项计提
博尔德汽车零部件（海宁）有限公司	14,964.00	14,964.00	100.00	单项计提
浙江乐瑞厨卫设备有限公司	2,160.00	2,160.00	100.00	单项计提
物业维修基金（凤凰苑）	3,408.00	2,726.40	80.00	单项计提
物业维修基金（潮韵苑）	41,784.00	33,427.20	80.00	单项计提
卢海华	37,766.00	1,888.30	5.00	单项计提
合 计	221,202.00	176,285.90	——	——

4、坏账准备的情况

类 别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
应收账款坏账准备	171,895.05	15,163.40	10,772.55		176,285.90
合 计	171,895.05	15,163.40	10,772.55		176,285.90

5、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款合计数的比例 (%)	坏账准备
海宁钱塘水务有限公司	工程款	9,598,513.00	1 年以内	97.75	
浙江桑乐数字化太阳能有限公司	房屋租赁款	59,520.00	5 年以上	0.61	59,520.00
海宁青年科技有限公司	房屋租赁款	53,760.00	5 年以上	0.55	53,760.00
卢海华	房屋租赁款	37,766.00	1 年以内	0.38	1,888.30
博尔德汽车零部件（海宁）有限公司	房屋租赁款	14,964.00	5 年以上	0.15	14,964.00
合 计	——	9,764,523.00	——	99.44	130,132.30

（二）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	2,790,022,439.95	2,059,548,774.46
合 计	2,790,022,439.95	2,059,548,774.46

1、其他应收款

(1) 按账龄披露

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内	1,929,089,858.12	1,399,434,359.21
1 至 2 年	450,942,889.72	380,562,242.13
2 至 3 年	130,541,370.63	10,692,328.00
3 至 4 年	10,674,828.00	20,000.00
4 至 5 年	20,000.00	19,800,000.00
5 年以上	275,126,955.78	255,386,955.78
小 计	2,796,395,902.25	2,065,895,885.12
减：坏账准备	6,373,462.30	6,347,110.66
合 计	2,790,022,439.95	2,059,548,774.46

(2) 按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
保证金	35,734,610.45	6,497,521.78
往来款	2,760,661,291.80	2,059,398,363.34
小 计	2,796,395,902.25	2,065,895,885.12
减：坏账准备	6,373,462.30	6,347,110.66
合 计	2,790,022,439.95	2,059,548,774.46

(3) 坏账准备计提情况

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）	
期初余额	6,347,110.66			6,347,110.66
期初余额在本期：	6,347,110.66			6,347,110.66
——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	679,955.24			679,955.24

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）	
本期转回	653,603.60			653,603.60
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	6,373,462.30			6,373,462.30

（4）坏账准备的情况

类 别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
按账龄法计提的其他应收款	6,347,110.66	679,955.24	653,603.60		6,373,462.30
合 计	6,347,110.66	679,955.24	653,603.60		6,373,462.30

（5）按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例（%）
海宁起潮投资开发有限公司	往来款	839,000,000.00	1-2 年	30.00
海宁市尖山新区现代服务业综合开发有限公司	往来款	643,680,000.00	1 年以内	23.02
海宁市黄湾镇人民政府	往来款	457,929,304.82	1 年以内	16.38
浙江江南新城投资开发有限公司	往来款	235,807,378.63	5 年以上	8.43
海宁市黄湾镇新市镇投资开发有限公司	往来款	229,829,464.00	1-5 年	8.22
合 计	——	2,406,246,147.45	——	86.05

（三）长期股权投资

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
对子公司投资	10,313,670,944.41		10,313,670,944.41	6,688,255,015.49		6,688,255,015.49
对联营、合营企业投资	2,990,302,059.45		2,990,302,059.45	3,860,803,607.64		3,860,803,607.64
合 计	13,303,973,003.86		13,303,973,003.86	10,549,058,623.13		10,549,058,623.13

1、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	本期计提减值准备	减值准备
浙江钱塘江投资开发有限公司	4,786,074,725.67	2,299,200,000.00		7,085,274,725.67		
海宁市泛半导体产业投资有限公司	72,948,306.49		16,020,600.00	56,927,706.49		
海宁市尖山新区物业管理有限公司	1,030,000.00			1,030,000.00		
海宁市湾区新城投资开发有限公司	140,000,000.00			140,000,000.00		
海宁市黄湾镇新市镇投资开发有限公司	128,685,643.80	172,000,000.00		300,685,643.80		
海宁市现代农业发展有限公司	66,000,000.00			66,000,000.00		
海宁市听潮投资开发有限公司	1,121,500,000.00	1,195,236,528.92		2,316,736,528.92		
浙江江南新城投资开发有限公司	333,816,339.53			333,816,339.53		
海宁市江湾能源有限公司	12,000,000.00			12,000,000.00		
海宁市潮城产业服务有限公司	1,200,000.00			1,200,000.00		
海宁市闻澜投资开发有限公司	25,000,000.00		25,000,000.00			
合 计	6,688,255,015.49	3,666,436,528.92	41,020,600.00	10,313,670,944.41		

2、对联营企业投资

投资单位	期初余额	本期增减变动						期末余额	减值准备
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他
二、联营企业									
海宁市尖山新区现代服务业综合开发有限公司	870,236,528.92								-870,236,528.92
海宁市黄湾镇资产经营有限公司	2,990,567,078.72			-265,019.27					2,990,302,059.45
合 计	3,860,803,607.64			-265,019.27					-870,236,528.92
									2,990,302,059.45

(四) 营业收入和营业成本

1、 营业收入和营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务	176,675,307.30	186,825,262.43	165,092,233.93	152,500,453.38
其他业务	48,582,416.48	18,168,311.92	22,205,381.14	3,834,809.53
合 计	225,257,723.78	204,993,574.35	187,297,615.07	156,335,262.91

(五) 投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	1,288,000.00	-11,683,071.71
权益法核算的长期股权投资收益	-265,019.27	
其他权益工具投资在持有期间的股利收入	73,954,942.79	32,507,292.72
合 计	74,977,923.52	20,824,221.01

海宁市尖山新区开发有限公司
(公章)
二〇二五年四月二十五日



营业执照

统一社会信用代码

91110105MA01UAX33U



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。

(副本)(6-6)

名称 北京国府嘉盈会计师事务所（特殊普通合伙）

出资额 1340 万元

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2020 年 08 月 18 日

执行事务合伙人 申利超

主要经营场所 北京市通州区滨惠北一街 3 号院 1 号楼 1 层 1-8-379

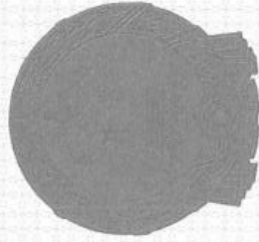
经营范围

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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：税务服务；企业管理咨询；破产清算服务。（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。）



登记机关

2025 年 02 月 26 日



会计师事务所 执业证书

名称：北京国府嘉盈会计师事务所（特殊普通合伙）
首席合伙人：申利超
主任会计师：
经营场所：北京市通州区滨惠北一街3号院1号楼1层1-8-379
组织形式：特殊普通合伙
执业证书编号：11000436
批准执业文号：京财会许可[2021]0142号
批准执业日期：2021年4月21日

证书序号：0022574

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





您当前位置: 首页 > 从事证券服务业务会计师事务所备案名录

从事证券服务业务会计师事务所备案名录

行政区划	北京市	执业证书编号	11000436	事务所名称	
事务所状态	正常执业	注册会计师数量(人)	至	组织形式	特殊普通合伙
查询					

行政区划	执业证书编号	事务所名称	事务所状态	组织形式	注册资本 (万元)	注册会计师/首席合伙人
北京市	11000436	北京国府嘉盈会计师事务所 (特殊普通合伙)	正常	特殊普通合伙	880	申利超

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

同意调入

Agree the holder to be transferred to



同意调入

Agree the holder to be transferred to



转出: 中审华信 2017.4.6.
转入: 中审万信 2017.4.6.

- 一、注册会计师执行业务, 必要时须向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用, 不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行法定业务时, 应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失, 应立即向主管注册会计师协会报告, 登报声明作废后, 办理补办手续。

转出: 中审万信 2017.12.12.

转入: 亚太(集团) 2017.12.12

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of issue and making an announcement of loss on the newspaper.

转入: 周有嘉盛
2024.7.3

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.



2012年2月15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.



证书编号: 650100150027
No. of Certificate

批准注册协会: 新疆维吾尔自治区注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2010年5月17日
Date of Issuance



姓名: 刘峰
证书编号: 650100150027



姓名: 刘峰
证书编号: 650100150027

姓名: 刘峰
性别: 男
出生日期: 1986-10-11
工作单位: 新疆宏昌天圆有限责任公司
身份证号: 650102198610116517



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

亚太(集团)会计师事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2024-04-03
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

北京国嘉益会计师事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2024-04-03
/y /m /d

12

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

国府嘉益 事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2024-11-22
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

北京国嘉益会计师事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2025-3-10
/y /m /d

13

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:
No. of Certificate

110100750303

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

北京注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance

2022年 10月 26日
/y /m /d

年 月 日
/y /m /d

4

5



姓名: 杨俊峰
性别: 男
出生日期: 1990-06-05
工作单位: 亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)
身份证号码: 420325199006050037

