

宁波市海曙开发建设投资集团有限公司

审计报告

2023-2024 年度

目 录

	页次
一、审计报告	1-3
二、附送	
(一) 合并资产负债表	4
(二) 合并利润表	5
(三) 合并现金流量表	6
(四) 合并所有者权益变动表	7-8
(五) 资产负债表	9
(六) 利润表	10
(七) 现金流量表	11
(八) 所有者权益变动表	12-13
(九) 合并财务报表附注	14-79



北京中天恒会计师事务所（特殊普通合伙）

电话：88579516 88571716

地址：北京市海淀区中关村南大街 17 号

88571159 88578479

韦伯时代中心 C 座 23 层

传真：88571033

邮编：100081

手机：13966187435

网址：<http://www.zhongtianheng.com.cn>

邮箱：Office@zhongtianheng.com.cn



审计报告

中天恒审字（2025）第 0820 号

宁波市海曙开发建设投资集团有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了宁波市海曙开发建设投资集团有限公司（以下简称“海曙开投集团”）财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2023 年度、2024 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了海曙开投集团 2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日合并及母公司的财务状况以及 2023 年、2024 年度合并及母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，我们独立于海曙开投集团，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估海曙开投集团的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算海曙开投集团、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督海曙开投集团的财务报告过程。



四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

(6) 就海曙开投集团中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。



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



北京中天恒会计师事务所（特殊普通合伙）
地址：北京市海淀区中关村南大街17号
韦伯时代中心C座23层
邮编：100081

中国注册会计师 沈丽琴
110001693623
中国注册会计师 刘爽
110002200200
二〇二五年四月二十九日



合并资产负债表

编制单位：宁波市海曙开发建设投资集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024年12月31日	2023年12月31日	项目	附注	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金	八、1	1,590,353,513.14	2,440,826,987.52	短期借款	八、17	1,560,799,981.95	1,398,736,701.39
交易性金融资产				交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据	八、2	71,698,331.37	76,282,706.78	应付票据			
应收账款	八、3	1,310,602,724.17	1,506,861,994.73	应付账款	八、18	1,397,259,956.25	1,792,308,480.07
应收款项融资				预收款项	八、19	15,874,989.79	16,136,638.17
预付款项	八、4	443,557,864.21	465,866,756.06	合同负债	八、20	2,226,311,355.55	3,709,726,416.68
其他应收款	八、5	2,694,922,202.86	3,476,718,180.04	应付职工薪酬	八、21	46,111.61	3,080,836.53
其中：应收利息				应交税费	八、22	166,813,979.88	141,603,530.11
应收股利				其他应付款	八、23	667,691,528.70	743,056,515.18
存货	八、6	27,284,519,440.96	25,974,842,235.92	其中：应付利息			
合同资产				应付股利			
持有待售资产				持有待售负债			
一年内到期的非流动资产				一年内到期的非流动负债	八、24	3,964,729,129.86	2,565,633,648.32
其他流动资产	八、7	434,944,393.74	1,328,834,584.86	其他流动负债	八、25	421,011,159.75	1,066,357,193.36
流动资产合计		33,830,598,470.45	35,270,233,445.91	流动负债合计		10,420,538,193.34	11,436,639,959.81
非流动资产：				非流动负债：			
债权投资				长期借款	八、26	7,025,443,130.42	6,745,553,021.44
其他债权投资				应付债券	八、27	4,312,516,421.49	5,434,319,703.84
长期应收款				其中：优先股			
长期股权投资	八、8	377,243,022.23	360,806,470.56	永续债			
其他权益工具投资	八、9	1,101,918,937.75	1,091,918,937.75	租赁负债	八、28	418,332,292.75	432,024,261.03
其他非流动金融资产				长期应付款	八、29	7,540,152,573.46	6,886,986,790.13
投资性房地产	八、10	9,377,965,770.00	9,086,079,360.00	长期应付职工薪酬			
固定资产	八、11	190,992,451.85	134,030,046.75	预计负债			
在建工程	八、12	44,116,329.58	1,128,963.23	递延收益			
生产性生物资产				递延所得税负债	八、16	1,029,303,294.96	1,179,288,583.97
油气资产				其他非流动负债			
使用权资产	八、13	419,754,721.89	439,683,551.63	非流动负债合计		20,325,747,713.08	20,678,172,360.41
无形资产	八、14	3,375,789,539.27	3,814,307,659.07	负债合计		30,746,285,906.42	32,114,812,320.22
开发支出				所有者权益：			
商誉				实收资本	八、30	500,000,000.00	500,000,000.00
长期待摊费用	八、15	71,107.44	555,601.61	其他权益工具			
递延所得税资产	八、16	133,325,703.20	136,994,616.75	其中：优先股			
其他非流动资产				永续债			
非流动资产合计		15,021,177,583.21	15,065,505,207.35	资本公积	八、31	13,332,378,373.19	14,034,042,094.39
				减：库存股			
				其他综合收益	八、32	825,438,684.41	829,444,270.91
				专项储备	八、33	13,705.45	4,265.97
				盈余公积	八、34	125,530,212.84	125,530,212.84
				未分配利润	八、35	2,260,630,657.09	2,458,477,392.66
				归属于母公司所有者权益合计		17,043,991,632.98	17,947,498,236.77
				少数股东权益		1,061,498,514.26	273,428,096.27
				所有者权益合计		18,105,490,147.24	18,220,926,333.04
资产总计		48,851,776,053.66	50,335,738,653.26	负债和所有者权益总计		48,851,776,053.66	50,335,738,653.26

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



王易

李琳



合并利润表

编制单位：宁波市海曙开发建设投资集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2024年度	2023年度
一、营业总收入		4,376,129,785.13	4,210,581,168.86
其中：营业收入	八、36	4,376,129,785.13	4,210,581,168.86
二、营业总成本		4,226,145,881.53	4,297,731,191.82
其中：营业成本	八、36	3,877,409,951.43	3,958,595,999.99
税金及附加		89,571,905.85	59,941,737.68
销售费用			
管理费用		187,011,326.61	167,997,714.98
研发费用			
财务费用	八、37	72,152,697.64	111,195,739.17
其中：利息费用		154,089,229.24	320,680,580.90
利息收入		81,052,458.28	212,151,353.02
加：其他收益	八、38	14,258,980.63	192,342,847.84
投资收益（损失以“-”号填列）	八、39	-3,076,078.03	71,592,096.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	八、40	18,746,139.16	1,094,291.47
信用减值损失（损失以“-”号填列）	八、41	-1,204,899.83	-4,658,568.85
资产减值损失（损失以“-”号填列）	八、42	-2,586,507.70	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	八、43	-8,704.29	38,198,176.72
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		176,112,833.54	211,418,820.22
加：营业外收入	八、44	45,839,594.23	4,353,836.69
减：营业外支出	八、45	879,660.09	6,953,935.86
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		221,072,767.68	208,818,721.05
减：所得税费用	八、46	146,766,408.95	39,820,066.51
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		74,306,358.73	168,998,654.54
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		74,306,358.73	168,998,654.54
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）		-133,466,327.88	153,275,498.63
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		207,772,686.61	15,723,155.91
六、其他综合收益的税后净额		-4,005,586.50	130,133,527.01
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-4,005,586.50	130,133,527.01
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合收益		-4,005,586.50	130,133,527.01
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）可供出售金融资产公允价值变动损益			
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（5）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
（6）其他债权投资信用减值准备			
（7）现金流量套期储备			
（8）外币财务报表折算差额			
（9）自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值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		5,321,040.00	130,133,527.01
（10）其他		-9,326,626.50	
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		70,300,772.23	299,132,181.55
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		-137,471,914.38	283,409,025.64
（二）归属于少数股东的综合收益总额		207,772,686.61	15,723,155.91

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



王易

李琳



合并现金流量表

编制单位：宁波市海曙开发建设投资集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2024年度	2023年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		3,327,360,738.24	8,106,496,505.55
收到的税费返还		39,567,305.21	179,789,564.33
收到其他与经营活动有关的现金		3,536,330,933.59	1,609,316,773.05
经营活动现金流入小计		6,903,258,977.04	9,895,602,842.93
购买商品、接受劳务支付的现金		4,803,110,264.27	5,980,890,254.23
支付给职工以及为职工支付的现金		66,301,455.62	79,625,123.91
支付的各项税费		554,287,212.51	442,356,490.24
支付其他与经营活动有关的现金		3,283,692,482.00	2,299,068,196.25
经营活动现金流出小计		8,707,391,414.40	8,801,940,064.63
经营活动产生的现金流量净额		-1,804,132,437.36	1,093,662,778.30
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		-	-
取得投资收益收到的现金		316,102.59	76,053,971.01
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	238,605,781.15
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		1,068,898.45	1,994,503,101.92
投资活动现金流入小计		1,385,001.04	2,309,162,854.08
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		724,595,172.44	179,062,562.10
投资支付的现金		30,000,000.00	168,200,000.00
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		76,433,777.63	2,576,651,600.00
投资活动现金流出小计		831,028,950.07	2,923,914,162.10
投资活动产生的现金流量净额		-829,643,949.03	-614,751,308.02
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		588,000,000.00	150,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		588,000,000.00	50,000,000.00
取得借款收到的现金		3,858,090,108.98	7,149,383,717.12
收到其他与筹资活动有关的现金		1,578,260,000.00	3,039,485,763.63
筹资活动现金流入小计		6,024,350,108.98	10,338,869,480.75
偿还债务支付的现金		2,861,914,677.20	7,149,963,724.01
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		905,064,868.10	831,166,383.98
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		515,947,340.70	3,933,954,620.10
筹资活动现金流出小计		4,282,926,886.00	11,915,084,728.09
筹资活动产生的现金流量净额		1,741,423,222.98	-1,576,215,247.34
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		12,078,689.08	19,444,291.64
五、现金及现金等价物净增加额		-880,274,474.33	-1,077,859,485.42
加：期初现金及现金等价物余额		2,412,181,287.47	3,490,040,772.89
六、期末现金及现金等价物余额		1,531,906,813.14	2,412,181,287.47

法定代表人：

主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





合并所有者权益变动表

单位：元 币种：人民币

2024年度

项目	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本		其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润			小计
	优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	500,000,000.00	-	-	-	14,034,042,094.39	-	829,444,270.91	4,265.97	125,530,212.84	2,458,477,392.66	17,947,498,236.77	273,428,096.27	18,220,926,333.04
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	500,000,000.00	-	-	-	14,034,042,094.39	-	829,444,270.91	4,265.97	125,530,212.84	2,458,477,392.66	17,947,498,236.77	273,428,096.27	18,220,926,333.04
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-701,663,721.20	-	-4,005,586.50	9,439.48	-	-197,846,735.57	-903,506,603.79	788,070,417.99	-115,436,185.80
(一) 综合收益总额							-4,005,586.50			-133,466,327.88	-137,471,914.38	207,772,686.61	70,300,772.23
(二) 所有者投入和减少资本					-701,663,721.20						-701,663,721.20	580,297,731.38	-121,365,989.82
1. 所有者投入的普通股												588,000,000.00	588,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他					-701,663,721.20						-701,663,721.20	-7,702,268.62	-709,365,989.82
(三) 利润分配										-64,380,407.69	-64,380,407.69		-64,380,407.69
1. 提取盈余公积													
2. 对所有者(或股东)的分配													
3. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
(五) 专项储备								9,439.48			9,439.48		9,439.48
1. 本年提取								21,939.48			21,939.48		21,939.48
2. 本年使用								12,500.00			12,500.00		12,500.00
	500,000,000.00	-	-	-	13,332,378,373.19	-	825,438,684.41	13,705.45	125,530,212.84	2,260,630,657.09	17,043,991,632.98	1,061,498,514.26	18,105,490,147.24



合并所有者权益变动表

单位：元 币种：人民币

2023年度

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	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	500,000,000.00				11,329,274,596.32			699,310,743.90		125,530,212.84	2,372,776,635.80	15,026,892,188.86	312,469,394.17	15,339,361,583.03
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	500,000,000.00				11,329,274,596.32			699,310,743.90		125,530,212.84	2,372,776,635.80	15,026,892,188.86	312,469,394.17	15,339,361,583.03
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-				2,704,767,498.07			130,133,527.01	4,265.97	-	85,700,756.86	2,920,606,047.91	-39,041,297.90	2,881,564,750.01
(一) 综合收益总额								130,133,527.01			153,275,498.63	283,409,025.64	15,723,155.91	299,132,181.55
(二) 所有者投入和减少资本					2,704,767,498.07			-	-	-	-	2,704,767,498.07	-54,764,453.81	2,650,003,044.26
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					2,704,767,498.07							2,704,767,498.07	-54,764,453.81	2,650,003,044.26
(三) 利润分配														
1. 提取盈余公积														
2. 对所有者(或股东)的分配														
3. 其他														
(四) 所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本(或股本)														
2. 盈余公积转增资本(或股本)														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
(五) 专项储备									4,265.97	-	-	4,265.97	-	4,265.97
1. 本年提取									4,265.97	-	-	4,265.97	-	4,265.97
四、本年年末余额	500,000,000.00				14,034,042,094.39			829,444,270.91	4,265.97	125,530,212.84	2,458,477,392.66	17,947,498,236.77	273,428,096.27	18,220,926,333.04

主管会计工作负责人：王娟娟

会计机构负责人：李琳





母公司资产负债表

编制单位：宁波市海曙开发建设投资集团有限公司

单位：元 币种：人民币

资产	附注	2024年12月31日	2023年12月31日	负债和所有者权益	附注	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金		341,680,402.82	544,416,345.61	短期借款		1,451,675,208.34	851,034,305.56
交易性金融资产				交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款				应付账款		75,553.33	454,250.83
应收款项融资				预收款项		6,148,703.36	8,975,458.63
预付款项		71,205.95	72,715.80	合同负债			
其他应收款	十二、1	9,365,103,134.85	8,471,780,382.79	应付职工薪酬			
其中：应收利息				应交税费		31,515,414.27	27,877,349.30
应收股利				其他应付款		1,490,757,042.22	2,873,822,026.47
存货		177,736,364.07	177,736,364.07	其中：应付利息			
合同资产				应付股利			
持有待售资产				持有待售负债			
一年内到期的非流动资产				一年内到期的非流动负债		1,697,388,954.65	244,625,661.54
其他流动资产				其他流动负债			
流动资产合计		9,884,591,107.69	9,194,005,808.27	流动负债合计		4,677,560,876.17	4,006,789,052.33
非流动资产：				非流动负债：			
债权投资				长期借款		2,219,378,503.60	1,595,950,000.00
其他债权投资				应付债券		4,312,516,421.49	4,729,194,903.62
长期应收款				其中：优先股			
长期股权投资		4,225,708,779.97	3,148,368,911.12	永续债			
其他权益工具投资		1,081,418,937.75	1,081,418,937.75	租赁负债		1,536,490.35	
其他非流动金融资产				长期应付款		1,096,969,699.40	41,031,323.00
投资性房地产		5,001,884,100.00	4,979,142,800.00	长期应付职工薪酬			
固定资产		205,622.23	353,633.15	预计负债			
在建工程				递延收益			
生产性生物资产				递延所得税负债		554,897,748.61	557,576,920.05
油气资产				其他非流动负债			
使用权资产		2,694,668.83		非流动负债合计		8,185,298,863.45	6,923,753,146.67
无形资产		55,555.54	222,222.22	负债合计		12,862,859,739.62	10,930,542,199.00
开发支出				所有者权益：			
商誉				实收资本		500,000,000.00	500,000,000.00
长期待摊费用				其他权益工具			
递延所得税资产		590,998.76	532,610.23	其中：优先股			
其他非流动资产				永续债			
非流动资产合计		10,312,558,663.08	9,210,039,114.47	资本公积		5,591,736,646.10	5,588,206,920.58
				减：库存股			
				其他综合收益		37,996,073.49	37,996,073.49
				专项储备			
				盈余公积		88,445,694.76	88,445,694.76
				未分配利润		1,116,111,616.80	1,258,854,034.91
				所有者权益合计		7,334,290,031.15	7,473,502,723.74
资产总计		20,197,149,770.77	18,404,044,922.74	负债和所有者权益总计		20,197,149,770.77	18,404,044,922.74

法定代表人：



主管会计工作负责人：

王好好

会计机构负责人：

李琳





母公司利润表

编制单位：宁波市海曙开发建设投资集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2024年度	2023年度
一、营业收入	十二、2	35,420,013.21	117,175,765.36
减：营业成本	十二、2	727,020.00	36,126,937.16
税金及附加		25,363,342.76	25,790,091.63
销售费用			
管理费用		15,925,666.07	20,636,513.37
研发费用			
财务费用		81,918,979.70	107,866,156.23
其中：利息费用		472,751,509.47	499,073,927.16
利息收入		389,993,937.79	391,537,114.51
加：其他收益		50,254.97	4,444.21
投资收益（损失以“-”号填列）		858,695.63	-1,966,773.81
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-13,411,354.58	-14,458,319.45
信用减值损失（损失以“-”号填列）		2,120,070.64	-630,541.09
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）		-98,897,328.66	-90,295,123.17
加：营业外收入		0.17	6,614.34
减：营业外支出		600,000.00	500,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-99,497,328.49	-90,788,508.83
减：所得税费用		-2,737,559.97	-4,520,059.50
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-96,759,768.52	-86,268,449.33
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-96,759,768.52	-86,268,449.33
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.可供出售金融资产公允价值变动损益			
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6.其他债权投资信用减值准备			
7.现金流量套期储备			
8.外币财务报表折算差额			
9.自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值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			
六、综合收益总额		-96,759,768.52	-86,268,449.33

法定代表人：



主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

李琳



母公司现金流量表

编制单位：宁波市海曙开发建设投资集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2024年度	2023年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		42,011,542.04	37,800,811.25
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		387,417,437.66	4,512,342,198.76
经营活动现金流入小计		429,428,979.70	4,550,143,010.01
购买商品、接受劳务支付的现金		41,950,385.51	5,183,356.59
支付给职工以及为职工支付的现金		13,710,828.48	13,272,602.42
支付的各项税费		27,804,986.21	44,602,652.51
支付其他与经营活动有关的现金		1,212,970,926.65	2,585,291,194.51
经营活动现金流出小计		1,296,437,126.85	2,648,349,806.03
经营活动产生的现金流量净额		-867,008,147.15	1,901,793,203.98
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		-	-
取得投资收益收到的现金		0.00	109,630.50
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	33,975,697.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		0.00	34,085,327.50
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		20,000.00	71,999,866.47
投资支付的现金		1,079,130,000.00	455,300,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		1,079,150,000.00	527,299,866.47
投资活动产生的现金流量净额		-1,079,150,000.00	-493,214,538.97
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		-	100,000,000.00
取得借款收到的现金		2,440,988,503.60	3,537,471,698.12
收到其他与筹资活动有关的现金		1,578,260,000.00	200,000,000.00
筹资活动现金流入小计		4,019,248,503.60	3,837,471,698.12
偿还债务支付的现金		1,257,280,000.00	4,327,520,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		517,476,258.57	549,673,416.49
支付其他与筹资活动有关的现金		500,000,000.00	260,000,000.00
筹资活动现金流出小计		2,274,756,258.57	5,137,193,416.49
筹资活动产生的现金流量净额		1,744,492,245.03	-1,299,721,718.37
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
		-870,040.67	
五、现金及现金等价物净增加额			
		-202,535,942.79	108,856,946.64
加：期初现金及现金等价物余额		544,216,345.61	435,359,398.97
六、期末现金及现金等价物余额			
		341,680,402.82	544,216,345.61

法定代表人：



主管会计工作负责人：

王易

会计机构负责人：

李琳



母公司所有者权益变动表

编制单位：宁波市海曙开发建设投资集团有限公司

单位：元

币种：人民币

项目	2024年度											
	实收资本		其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	500,000,000.00	-	-	-	5,588,206,920.58	-	37,996,073.49	-	88,445,694.76	1,258,854,034.91	7,473,502,723.74	
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额	500,000,000.00	-	-	-	5,588,206,920.58	-	37,996,073.49	-	88,445,694.76	1,258,854,034.91	7,473,502,723.74	
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	3,529,725.52	-	-	-	-	-142,742,418.11	-139,212,692.59	
(一) 综合收益总额					3,529,725.52					-96,759,768.52	-96,759,768.52	
(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										-45,982,649.59	-45,982,649.59	
2. 对所有者(或股东)的分配												
3. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本年提取												
2. 本年使用												
(六) 其他												
四、本年年末余额	500,000,000.00	-	-	-	5,591,736,646.10	-	37,996,073.49	-	88,445,694.76	1,116,111,616.80	7,334,290,031.15	

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

李琳



王易

李琳



母公司所有者权益变动表

编制单位：宁波市甬甬开发建设投资集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2023年度										
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	500,000,000.00				5,588,206,920.58		37,996,073.49		88,445,694.76	1,412,697,226.01	7,627,345,914.84
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	500,000,000.00				5,588,206,920.58		37,996,073.49		88,445,694.76	1,412,697,226.01	7,627,345,914.84
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. 对所有者(或股东)的分配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本年提取											
2. 本年使用											
(六) 其他											
四、本年年末余额	500,000,000.00				5,588,206,920.58		37,996,073.49		88,445,694.76	1,258,854,034.91	7,473,502,723.74

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

李琳

(Handwritten Signature)



宁波市海曙开发建设投资集团有限公司

合并财务报表附注

2023-2024 年度

一、基本情况

(一) 公司概况

宁波市海曙开发建设投资集团有限公司前身为宁波市海曙区欣科投资发展有限公司（以下简称“本公司”或“公司”），系宁波市海欣控股集团有限公司子公司，成立时间 2014 年 12 月 8 日，注册资本为 50,000.00 万元人民币，现持有统一社会信用代码为 91330203308955049F 的营业执照。

公司地址：浙江省宁波市海曙区布政巷 16 号 18 楼 18-1 室。

法定代表人：王易。

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；物业管理；自有资金投资的资产管理服务；会议及展览服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；公共事业管理服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）（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：建设工程施工（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）。

本公司最终实际控制人为宁波市海曙区国有资产管理中心。

(二) 合并财务报表的批准报出

本财务报表业经本公司董事会于 2025 年 4 月 29 日批准报出。

二、合并财务报表的编制基础

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

三、遵循企业会计准则的声明

本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 2024 年 12 月 31 日的财务状况、2024 年度的经营成果和现金流量等相关信息。

四、重要会计政策、会计估计的说明

(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）记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

（三）记账基础和计价原则

本公司以权责发生制为记账基础。本公司在对会计要素进行计量时，一般采用历史成本；对于按照准则的规定采用重置成本、可变现净值、现值或公允价值等其他属性进行计量的情形，本公司将予以特别说明。

（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. 同一控制下的企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。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。

如果存在或有对价并需要确认预计负债或资产，该预计负债或资产金额与后续或有对价结算金额的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足的，调整留存收益。

对于通过多次交易最终实现企业合并的，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，在取得控制权日，长期股权投资初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。对于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。

2. 非同一控制下的企业合并

购买日是指本公司实际取得对被购买方控制权的日期，即被购买方的净资产或生产经营决策的控制权转移给本公司的日期。同时满足下列条件时，本公司一般认为实现了控制权的转移：

- ①企业合并合同或协议已获本公司内部权力机构通过。
- ②企业合并事项需要经过国家有关主管部门审批的，已获得批准。
- ③已办理了必要的财产权转移手续。
- ④本公司已支付了合并价款的大部分，并且有能力、有计划支付剩余款项。
- ⑤本公司实际上已经控制了被购买方的财务和经营政策，并享有相应的利益、承担相应的风险。

本公司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。



本公司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。

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并,属于一揽子交易的,将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理;不属于一揽子交易的,合并日之前持有的股权投资采用权益法核算的,以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和,作为该项投资的初始投资成本;购买日之前持有的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。合并日之前持有的股权投资采用金融工具确认和计量准则核算的,以该股权投资在合并日的公允价值加上新增投资成本之和,作为合并日的初始投资成本。原持有股权的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应全部转入合并日当期的投资收益。

3. 为合并发生的相关费用

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直接相关费用,于发生时计入当期损益;为企业合并而发行权益性证券的交易费用,可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

(五) 合并财务报表的编制方法

1. 合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定,所有子公司(包括本公司所控制的单独主体)均纳入合并财务报表。

2. 合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础,根据其他有关资料,编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表,将整个企业集团视为一个会计主体,依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求,按照统一的会计政策,反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

除本附注二财务报表和编制基础所述,将执行新企业会计准则的所属子公司按照新企业会计准则编制的财务报表直接合并外,所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致,如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的,在编制合并财务报表时,按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并股东权益变动表的影响。如果站在企业集团合并财务报表角度与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时,从企业集团的角度对该交易予以调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。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份额而形成的余额,冲减少数股东权益。

对于同一控制下企业合并取得的子公司,以其资产、负债(包括最终控制方收购该子公司



而形成的商誉)在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司,以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整

(1) 增加子公司或业务

在报告期内,若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的,则调整合并资产负债表的期初数;将子公司或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;将子公司或业务合并当期期初至报告期末的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。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的,视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资,在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动,分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内,若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的,则不调整合并资产负债表期初数;将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表;该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的,对于购买日之前持有的被购买方的股权,本公司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以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的,与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益,由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(2) 处置子公司或业务

1) 一般处理方法

在报告期内,本公司处置子公司或业务,则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表;该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时,对于处置后的剩余股权投资,本公司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和商誉之和的差额,计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动,在丧失控制权时转为当期投资收益,由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

2) 分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的,处置对子公司股权投资的各



项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

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

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，本公司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。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

（3）购买子公司少数股权

本公司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，调整合并资产负债表中的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。

（4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的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。

（六）合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排的分类

本公司根据合营安排的结构、法律形式以及合营安排中约定的条款、其他相关事实和情况等因素，将合营安排分为共同经营和合营企业。

未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营；通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业；但有确凿证据表明满足下列任一条件并且符合相关法律法规规定的合营安排划分为共同经营：

- （1）合营安排的法律形式表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。
- （2）合营安排的合同条款约定，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。



(3) 其他相关事实和情况表明, 合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务, 如合营方享有与合营安排相关的几乎所有产出, 并且该安排中负债的清偿持续依赖于合营方的支持。

2. 共同经营会计处理方法

本公司确认共同经营中利益份额中与本公司相关的下列项目, 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。

本公司向共同经营投出或出售资产等 (该资产构成业务的除外), 在该资产等由共同经营出售给第三方之前, 仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的, 本公司全额确认该损失。

本公司自共同经营购买资产等 (该资产构成业务的除外), 在将该资产等出售给第三方之前, 仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的, 本公司按承担的份额确认该部分损失。

本公司对共同经营不享有共同控制, 如果本公司享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的, 仍按上述原则进行会计处理, 否则, 应当按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

(七) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时, 将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短 (一般从购买日起, 三个月内到期)、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资, 确定为现金等价物。

(八) 外币业务和外币报表折算

1. 外币业务

外币业务交易在初始确认时, 采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

资产负债表日, 外币货币性项目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作为公允价值变动损益计入当期损益。如属于可供出售外币非货币性项目的，形成的汇兑差额计入其他综合收益。

2. 外币财务报表的折算

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计入其他综合收益。

处置境外经营时，将资产负债表中其他综合收益项目中列示的、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；在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

（九）金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。

实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所有合同条款(如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等)的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，再扣除累计计提的损失准备(仅适用于金融资产)。

1. 金融资产分类和计量

本公司根据所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下三类：

- (1) 以摊余成本计量的金融资产。
- (2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。
- (3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。



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，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类，当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

（1）分类为以摊余成本计量的金融资产

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，则本公司将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。本公司分类为以摊余成本计量的金融资产包括货币资金、应收票据及应收账款、其他应收款、长期应收款。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，按摊余成本进行后续计量，其发生减值时或终止确认、修改产生的利得或损失，计入当期损益。除下列情况外，本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

1) 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。

2) 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本公司在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，本公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

（2）分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标，则本公司将该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余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从其他综合收益中转出，计入当期损益。

以公允价值计量且变动计入其他综合收益的应收票据及应收账款列报为应收款项融资，其他此类金融资产列报为其他债权投资，其中：自资产负债表日起一年内到期的其他债权投资列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的其他债权投资列报为其他流动资产。

（3）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

在初始确认时，本公司可以单项金融资产为基础不可撤销地将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。

此类金融资产的公允价值变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。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从其他综合收益中转出，计入留存收益。本公司持有该权益工具投资期间，在本公司收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可能流入本公司，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入当期损益。本公司对此类金融资产在其他权益工具投资项目下列报。

（4）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

权益工具投资满足下列条件之一的，属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：取得该金融资产的目的主要是为了近期出售；初始确认时属于集中管理的可辨认金融资产工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；属于衍生工具（符合财务担保合同定义的以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外）。

不符合分类为以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产条件、亦不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均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。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

（5）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

在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，可以单项金融资产为基础不可撤销地将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。

混合合同包含一项或多项嵌入衍生工具，且其主合同不属于以上金融资产的，本公司可以将其整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具。但下列情况除外：

1) 嵌入衍生工具不会对混合合同的现金流量产生重大改变。

2) 在初次确定类似的混合合同是否需要分拆时，几乎不需分析就能明确其包含的嵌入衍生工具不应分拆。如嵌入贷款的提前还款权，允许持有人以接近摊余成本的金额提前偿还贷款，该提前还款权不需要分拆。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

2. 金融负债分类和计量

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。金融负债在初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。

金融负债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



融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和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。

满足下列条件之一的，属于交易性金融负债：承担相关金融负债的目的主要是为了在近期内出售或回购；属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式模式；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、符合财务担保合同的衍生工具除外。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，所有公允价值变动均计入当期损益。

在初始确认时，为了提供更相关的会计信息，本公司将满足下列条件之一的金融负债不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：

1) 能够消除或显著减少会计错配。

2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。

本公司对此类金融负债采用公允价值进行后续计量，除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之外，其他公允价值变动计入当期损益。除非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会造成或扩大损益中的会计错配，本公司将所有公允价值变动（包括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

除下列各项外，本公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，对此类金融负债采用实际利率法，按照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：

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

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

3) 不属于本条前两类情形的财务担保合同，以及不属于本条第 1) 类情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除担保期内的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

3. 金融资产和金融负债的终止确认



(1) 金融资产满足下列条件之一的，终止确认金融资产，即从其账户和资产负债表内予以转销：

- 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，且该转移满足金融资产终止确认的规定。

(2) 金融负债终止确认条件

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，则终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

本公司与借出方之间签订协议，以承担新金融负债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，或对原金融负债（或其一部分）的合同条款做出实质性修改的，则终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债，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。

本公司回购金融负债一部分的，按照继续确认部分和终止确认部分在回购日各自的公允价值占整体公允价值的比例，对该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的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，应当计入当期损益。

4. 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司在发生金融资产转移时，评估其保留金融资产所有权上的风险和报酬的程度，并分别下列情形处理：

(1) 转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

(2) 保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则继续确认该金融资产。

(3) 既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的（即除本条（1）、（2）之外的其他情形），则根据其是否保留了对金融资产的控制，分别下列情形处理：

1) 未保留对该金融资产控制的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

2) 保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认相关负债。继续涉入被转移金融资产的程度，是指本公司承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。本公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

(1) 金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

1) 被转移金融资产在终止确认日的账面价值。

2) 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。



(2) 金融资产部分转移且该被转移部分整体满足终止确认条件的, 将转移前金融资产整体的账面价值, 在终止确认部分和继续确认部分(在此种情形下, 所保留的服务资产应当视同继续确认金融资产的一部分)之间, 按照转移日各自的相对公允价值进行分摊, 并将下列两项金额的差额计入当期损益:

1) 终止确认部分在终止确认日的账面价值。

2) 终止确认部分收到的对价, 与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产)之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的, 继续确认该金融资产, 所收到的对价确认为一项金融负债。

5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债, 以活跃市场的报价确定其公允价值, 除非该项金融资产存在针对资产本身的限售期。对于针对资产本身的限售的金融资产, 按照活跃市场的报价扣除市场参与者因承担指定期间内无法在公开市场上出售该金融资产的风险而要求获得的补偿金额后确定。活跃市场的报价包括易于且可定期从交易所、交易商、经纪人、行业集团、定价机构或监管机构等获得相关资产或负债的报价, 且能代表在公平交易基础上实际并经常发生的市场交易。

初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债, 以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

不存在活跃市场的金融资产或金融负债, 采用估值技术确定其公允价值。在估值时, 本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术, 选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值, 并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下, 使用不可观察输入值。

6. 金融工具减值

本公司以预期信用损失为基础, 对分类为以摊余成本计量的金融资产、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、租赁应收款、合同资产以及财务担保合同, 进行减值会计处理并确认损失准备。

预期信用损失, 是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失, 是指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。

对由收入准则规范的交易形成的应收款项, 本公司运用简化计量方法, 按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。



对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。在每个资产负债表日，将整个存续期内预期信用损失的变动金额作为减值损失或利得计入当期损益。即使该资产负债表日确定的整个存续期内预期信用损失小于初始确认时估计现金流量所反映的预期信用损失的金额，也将预期信用损失的有利变动确认为减值利得。

除上述采用简化计量方法和购买或源生的已发生信用减值以外的其他金融资产，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加，并按照下列情形分别计量其损失准备、确认预期信用损失及其变动：

(1) 如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，处于第一阶段，则按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

(2) 如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，则按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

(3) 如果该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，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

金融工具信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。除分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，信用损失准备抵减金融资产的账面余额。对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本公司在前一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

(1) 信用风险显著增加

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于财务担保合同，本公司在应用金融工具减值规定时，将本公司成为做出不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- 1) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- 2) 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；



3) 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化, 这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率;

4) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化;

5) 本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化等。

于资产负债表日, 若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险, 则本公司假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低, 借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强, 并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化, 但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力, 则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

(2) 已发生信用减值的金融资产

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时, 该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息:

1) 发行方或债务人发生重大财务困难;

2) 债务人违反合同, 如偿付利息或本金违约或逾期等;

3) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑, 给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步;

4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组;

5) 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失;

6) 以大幅折扣购买或源生一项金融资产, 该折扣反映了发生信用损失的事实。

金融资产发生信用减值, 有可能是多个事件的共同作用所致, 未必是可单独识别的事件所致。

(3) 预期信用损失的确定

本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失, 在评估预期信用损失时, 考虑有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

本公司以共同信用风险特征为依据, 将金融工具分为不同组合。本公司采用的共同信用风险特征包括: 账龄组合、风险极小组合。相关金融工具的单项评估标准和组合信用风险特征详见相关金融工具的会计政策。

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失:

1) 对于金融资产, 信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

2) 对于租赁应收款项, 信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

3) 对于财务担保合同, 信用损失为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的



预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值。

4) 对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

(4) 减记金融资产

当本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

7. 金融资产及金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

- (1) 本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- (2) 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。

(十) 应收款项

A. 应收票据

本公司对应收票据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 / (九) 6. 金融工具减值。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，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判断，依据信用风险特征将应收票据划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
无风险银行承兑票据组合	出票人具有较高的信用评级，历史上未发生票据违约，信用损失风险极低，在短期内履行其支付合同现金流量义务的能力很强。	不计提
商业承兑汇票	根据承兑人风险类型	同应收账款

B. 应收账款

本公司对应收账款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 / (九) 6. 金融工具减值。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，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判断，依据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：



组合名称	确定组合的依据	计提方法
账龄组合	以账龄作为风险特征	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，编制应收账款客户信用等级与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。
关联方组合	合并范围内关联方	不计提
政府部门及国有企业	政府部门、国有企业	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，编制应收账款客户信用等级与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

C. 其他应收款

本公司对其他应收款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 / （九）6. 金融工具减值。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，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判断，依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
账龄组合	以账龄作为风险特征	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，编制应收账款客户信用等级与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。
关联方组合	合并范围内关联方	不计提
保证金、押金组合	性质为保证金、押金	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，编制应收账款客户信用等级与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。
政府部门及国有企业	政府部门、国有企业	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，编制应收账款客户信用等级与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

（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。主要包括原材料、周转材料、委托加工材料、开发成本、合同履约成本。

2. 存货的计价方法

存货在取得时，按成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。存货发出时按个别认定法计价。

消耗性生物资产具体计价方法详见附注四（二十）生物资产。

3. 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

4. 低值易耗品和包装物的摊销方法

- （1）低值易耗品采用一次转销法；
- （2）包装物采用一次转销法。



(3) 其他周转材料采用一次转销法摊销。

5. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，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；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

(十二) 合同资产

本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素的，确认为合同资产。本公司拥有的无条件(即，仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

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 / (九) 6.金融工具减值。

(十三) 长期股权投资

1. 投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见本附注四 / (四) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法。

(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；发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

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。

2. 后续计量及损益确认

(1) 成本法

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，并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。

除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，本公司按照享有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。

(2) 权益法

本公司对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算；对于其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的联营企业的权益性投资，采用公允价值计量且其变动计入损益。

长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，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。

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；并按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

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各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。本公司与联营企业、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损益。

本公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的，本公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值后，恢复确认投资收益。

3. 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

如果本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额，则视为本公司控制该被投资方。



如果本公司按照相关约定与其他参与方集体控制某项安排，并且对该安排回报具有重大影响的活动决策，需要经过分享控制权的参与方一致同意时才存在，则视为本公司与其他参与方共同控制某项安排，该安排即属于合营安排。

合营安排通过单独主体达成的，根据相关约定判断本公司对该单独主体的净资产享有权利时，将该单独主体作为合营企业，采用权益法核算。若根据相关约定判断本公司并非对该单独主体的净资产享有权利时，该单独主体作为共同经营，本公司确认与共同经营利益份额相关的项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司通过以下一种或多种情形，并综合考虑所有事实和情况后，判断对被投资单位具有重大影响：（1）在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；（2）参与被投资单位财务和经营政策制定过程；（3）与被投资单位之间发生重要交易；（4）向被投资单位派出管理人员；（5）向被投资单位提供关键技术资料。

4. 长期股权投资核算方法的转换

（1）公允价值计量转权益法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，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。

现行企业会计准则下：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。

执行新企业会计准则下：原持有的股权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留存收益。

按权益法核算的初始投资成本小于按照追加投资后全新的持股比例计算确定的应享有被投资单位在追加投资日可辨认净资产公允价值份额之间的差额，调整长期股权投资的账面价值，并计入当期营业外收入。

（2）公允价值计量或权益法核算转成本法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，或原持有对联营企业、合营企业的长期股权投资，因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，在编制个别财务报表时，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

购买日之前持有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。



购买日之前持有的股权投资按照《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的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

（3）权益法核算转公允价值计量

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。

（4）成本法转权益法

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。

（5）成本法转公允价值计量

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

5. 长期股权投资的处置

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，应当计入当期损益。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。

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

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

企业因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，不属于一揽子交易的，应当区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

（1）在个别财务报表中，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额计入当期损益。处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》



的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

(2) 在合并财务报表中，对于在丧失对子公司控制权以前的各项交易，处置价款与处置长期股权投资相应对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（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益；在丧失对子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日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。

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股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

(1) 在个别财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

(2) 在合并财务报表中，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，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

6. 减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，若存在长期股权投资的账面价值大于享有被投资单位所有者权益账面价值的份额等类似情况时，按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》对长期股权投资进行减值测试，可收回金额低于长期股权投资账面价值的，计提减值准备。根据单项长期股权投资的公允价值减去处置费用后的净额与长期股权投资预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定长期股权投资的可收回金额。长期股权投资的可收回金额低于账面价值时，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

(十六) 投资性房地产

1. 投资性房地产的计量模式

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

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

2. 投资性房地产的会计核算



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

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

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

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

（十七）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。

2. 固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量，其中：

- （1）外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。
- （2）自行建造固定资产的成本，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。
- （3）投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。
- （4）购买固定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，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

3. 固定资产后续计量及处置

（1）固定资产折旧

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，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。



利用专项储备支出形成的固定资产，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧。该固定资产在以后期间不再计提折旧。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
其中：房屋及建筑物	15-50	5	1.90-6.33
机器设备	4-10	5	9.5-23.75
运输工具	4-10	5	9.5-23.75
电子设备	3-20	5	4.75-9.5
办公设备及其他	3-10	5	9.5-31.67

（2）固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

（3）固定资产处置

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

4. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

本公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

（十八）在建工程

1. 在建工程的类别

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价，实际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，包括工程用物资成本、人工成本、交纳的相关税费、应予资本化的借款费用以及应分摊的间接费用等。本公司的在建工程以项目分类核算。

2. 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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。

3. 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

本公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，企业以单项在建工程为基础估计其可收回金额。企业难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

（十九）借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

（1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

（2）借款费用已经发生；

（3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2. 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

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



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

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

3. 暂停资本化期间

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

4. 借款费用资本化金额的计算方法

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

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

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

（二十）生物资产

1. 生物资产分类

本公司的生物资产包括消耗性生物资产。

生物资产同时满足下列条件的，予以确认：

- （1）企业因过去的交易或者事项而拥有或者控制该生物资产；
- （2）与该生物资产有关的经济利益或服务潜能很可能流入企业；
- （3）该生物资产的成本能够可靠地计量。

2. 生物资产初始计量

本公司取得的生物资产，按照取得时的成本进行初始计量。外购生物资产的成本包括购买价款、相关税费、运输费、保险费以及可直接归属于购买该资产的其他支出。投资者投入的生物资产，按投资合同或协议约定的价值加上应支付的相关税费作为生物资产的入账价值，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。

3. 生物资产后续计量

（1）后续支出

自行栽培、营造的消耗性生物资产，在郁闭前发生的实际费用构成消耗性生物资产的成本，郁闭后发生的管护等后续支出，计入当期损益。

自行栽培、营造的生产性生物资产在达到预定生产经营目的前发生的实际费用构成生产性生



物资资产的成本，达到预定生产目的后发生的管护等后续支出，计入当期损益。

(2) 生产性生物资产折旧

本公司对达到预定生产经营目的的生产性生物资产，采用年限平均法按期计提折旧。本公司根据生产性生物资产的性质、使用情况和有关经济利益的预期实现方式，确定其使用寿命和预计净残值；并在年度终了，对生产性生物资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

本公司生产性生物资产的预计使用寿命、预计净残值率和年折旧率如下：

资产类别	预计使用寿命(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
苗木资产	50	0	2

(3) 生物资产处置

收获或出售消耗性生物资产时，采用加权平均法结转成本；生物资产转变用途后的成本按转变用途时的账面价值确定；生物资产出售、毁损、盘亏时，将其处置收入扣除账面价值及相关税费后的余额计入当期损益。

4. 生物资产减值

本公司至少于每年年度终了对消耗性生物资产和生产性生物资产进行检查，有确凿证据表明由于遭受自然灾害、病虫害、动物疫病侵袭或市场需求变化等原因，使消耗性生物资产的可变现净值或生产性生物资产的可收回金额低于其账面价值的，按照可变现净值或可收回金额低于账面价值的差额，计提生物资产跌价准备或减值准备，并计入当期损益。

消耗性生物资产减值的影响因素已经消失的，减记金额予以恢复，并在原已计提的跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。生产性生物资产减值准备一经计提，不得转回。

(二十一) 使用权资产

本公司对使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

- 1) 租赁负债的初始计量金额；
- 2) 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- 3) 本公司发生的初始直接费用；
- 4) 本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本（不包括为生产存货而发生的成本）。

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

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。对计提了减值准备的使用权资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值参照上述原则计提折旧。

(二十二) 无形资产



无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

1. 无形资产的初始计量

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。

2. 无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后，减值无形资产的折耗或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该无形资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的无形资产账面价值（扣除预计净残值）。

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，本公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。本公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

3. 划分本公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。



内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

4. 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

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

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。以前期间已计入损益的开发支出不在以后期间重新确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定用途之日起转为无形资产。

(二十三) 长期待摊费用

长期待摊费用，是指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 1 年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期内按直线法分期摊销。

(二十四) 合同负债

本公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务部分确认为合同负债。

(二十五) 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。

1. 短期薪酬

短期薪酬是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

2. 离职后福利

离职后福利是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。

本公司离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等。在职工为本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。

3. 辞退福利



辞退福利是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿，在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

本公司向接受内部退休安排的职工提供内退福利。内退福利是指，向未达到国家规定的退休年龄、经本公司管理层批准自愿退出工作岗位的职工支付的工资及为其缴纳的社会保险费等。本公司自内部退休安排开始之日起至职工达到正常退休年龄止，向内退职工支付内部退养福利。对于内退福利，本公司比照辞退福利进行会计处理，在符合辞退福利相关确认条件时，将自职工停止提供服务日至正常退休日期间拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等，确认为负债，一次性计入当期损益。内退福利的精算假设变化及福利标准调整引起的差异于发生时计入当期损益。

（二十六）租赁负债

本公司对租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。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，采用本公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：

- 1) 扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；
- 2) 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 3) 在本公司合理确定将行使该选择权的情况下，租赁付款额包括购买选择权的行权价格；
- 4) 在租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权的情况下，租赁付款额包括行使终止租赁选择权需支付的款项；
- 5) 根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

本公司按照固定的折现率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额应当在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

（二十七）应付债券

1. 一般公司债券

以公允价值计量且其变动计入当期损益的应付债券按其公允价值作为初始确认金额，相关交易费用直接计入当期损益，并按公允价值进行后续计量。

对于其他类别的应付债券按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额，并采用摊余成本进行后续计量。溢价或折价是对应付债券存续期间内的利息费用调整，在债券存续期间内采用实际利率法进行摊销。

2. 可转换公司债券

本公司发行的可转换公司债券，在初始确认时将其包含的负债成份和权益成份进行分拆，



将负债成份确认为应付债券，将权益成份确认为资本公积。在进行分拆时，先对负债成份的未来现金流量进行折现确定负债成份的初始确认金额，再按发行价格总额扣除负债成份初始确认金额后的金额确定权益成份的初始确认金额。发行可转换公司债券发生的交易费用，在负债成份和权益成份之间按照各自的相对公允价值进行分摊。

（二十八）预计负债

1. 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

- （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本公司；
- （3）该义务的金额能够可靠地计量。

2. 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，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。对于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。

最佳估计数分别以下情况处理：

（1）所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

（2）所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

（3）本公司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，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

（二十九）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，采用投入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（投入法是根据本公司为履行履约义务的投入确定履约进度）。当履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

2. 收入确认的具体方法

（1）安置房销售收入

1) 本集团在履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项，本集团根据满足在一段时间内履行义务的条件，按投入法计量的履约进度确认收入。2) 保障房销售业务以政府指导价格作为定价基准，采用市场化销售模式，以政府指导价格来确认收入，并以建造成本确认成本。

（2）代建工程业务收入

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

（3）租金收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

（4）矿产销售收入

公司销售矿产，属于在某一时点履行履约义务。收入确认需满足以下条件：公司已根据合同约定将产品交付给客户且客户已接受该商品，已经收回货款或取得了收款权利且相关的经济利益很可能流入，商品所有权上的主要风险和报酬已转移，商品的法定所有权已转移。

（三十）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

上述与合同成本有关的资产，账面价值高于本公司因转让与该资产相关的商品预期能够取得剩余对价与为转让该相关商品估计将要发生的成本的差额的，超出部分应当计提减值准备，并确认为资产减值损失。

计提减值准备后，如果以前期间减值的因素发生变化，使得上述两项差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不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。

（三十一）政府补助

1. 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产，但不包括政府作为企业所有者投入的资本。根据相关政府文件规定的补助对象，将政府补助划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

2. 政府补助的确认

对期末有证据表明本公司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的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额（人民币 1 元）计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

3. 会计处理方法

与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在所建造或购买资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期损益或冲减相关成本。

与企业日常活动相关的政府补助计入其他收益或冲减相关成本费用；与企业日常活动无关



的政府补助计入营业外收支。

（三十二）递延所得税资产和递延所得税负债

1. 确认递延所得税资产的依据

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

2. 确认递延所得税负债的依据

本公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括商誉、非企业合并形成的交易且该交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额所形成的暂时性差异。

（三十三）租赁

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

1. 租赁合同的分拆

当合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。

当合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本公司将租赁和非租赁部分进行分拆，租赁部分按照租赁准则进行会计处理，非租赁部分应当按照其他适用的企业会计准则进行会计处理。

2. 租赁合同的合并

本公司与同一交易方或其关联方在同一时间或相近时间订立的两份或多份包含租赁的合同符合下列条件之一时，合并为一份合同进行会计处理：

（1）该两份或多份合同基于总体商业目的而订立并构成一揽子交易，若不作为整体考虑则无法理解其总体商业目的。

（2）该两份或多份合同中的某份合同的对价金额取决于其他合同的定价或履行情况。

（3）该两份或多份合同让渡的资产使用权合起来构成一项单独租赁。

3. 本公司作为承租人的会计处理

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

（1）短期租赁和低价值资产租赁

短期租赁是指不包含购买选择权且租赁期不超过 12 个月的租赁。低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。

（3）使用权资产和租赁负债的会计政策

①使用权资产

使用权资产是指本公司可在租赁期内使用租赁资产的权利。本公司租赁资产的类别主要为



房屋建筑物。

在租赁期开始日，本公司按照成本对使用权资产进行初始计量，包括：A. 租赁负债的初始计量金额；B. 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；C. 发生的初始直接费用；D. 为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，但属于为生产存货而发生的，适用《企业会计准则第1号-存货》。

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量，根据与使用权资产有关的经济利益的预期实现方式作出决定，以直线法对使用权资产计提折旧，并对已识别的减值损失进行会计处理。本公司按照租赁准则有关规定重新计量租赁负债的，相应调整使用权资产的账面价值。

②租赁负债

租赁负债反映本公司尚未支付的租赁付款额的现值。本公司按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。

租赁付款额，是指本公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：A. 固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；B. 取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日白指数或比率确定；C. 本公司合理确定将行使购买选择权时，购买选择权的行权价格；D. 租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权时，行使终止租赁选择权需支付的款项；E. 根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

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时，采用增量借款利率作为折现率，以同期银行贷款利率为基础，考虑相关因素调整得出增量借款利率。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计)当期损益，但应当资本化的计入相关资产成本。

当购买选择权、续租选择权、终止租赁选择权的评估结果发生变化，续租选择权、终止租赁选择权实际行使情况与原评估结果不一致，根据担保余值预计的应付金额发生变动，用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，或者实质固定付款额发生变动时，重新计量租赁负债。

4.本公司作为出租人的会计处理

(1) 租赁的分类

本公司在租赁开始日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，其所有权最终可能转移，也可能不转移。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

一项租赁存在下列一种或多种情形的，本公司通常分类为融资租赁：

1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。



2) 承租人有购买租赁资产的选择权, 所订立的购买价款与预计行使选择权时租赁资产的公允价值相比足够低, 因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将行使该选择权。

3) 资产的所有权虽然不转移, 但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

4) 在租赁开始日, 租赁收款额的现值几乎相当于租赁资产的公允价值。

5) 租赁资产性质特殊, 如果不作较大改造, 只有承租人才能使用。

一项租赁存在下列一项或多项迹象的, 本公司也可能分类为融资租赁:

1) 若承租人撤销租赁, 撤销租赁对出租人造成的损失由承租人承担。

2) 资产余值的公允价值波动所产生的利得或损失归属于承租人。

3) 承租人有能力以远低于市场水平的租金继续租赁至下一期间。

(2) 对融资租赁的会计处理

在租赁期开始日, 本公司对融资租赁确认应收融资租赁款, 并终止确认融资租赁资产。

应收融资租赁款初始计量时, 以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作为应收融资租赁款的入账价值。租赁收款额包括:

1) 扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额;

2) 取决于指数或比率的可变租赁付款额;

3) 合理确定承租人将行使购买选择权的情况下, 租赁收款额包括购买选择权的行权价格;

4) 租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权的情况下, 租赁收款额包括承租人行使终止租赁选择权需支付的款项;

5) 由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向出租人提供的担保余值。

本公司按照固定的租赁内含利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入, 所取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

(3) 对经营租赁的会计处理

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

五、会计政策、会计估计变更、重大前期差错更正的说明

(一) 会计政策变更

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

(1) 关于流动负债与非流动负债的划分, 解释 17 号规定, 企业在资产负债表日没有将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的实质性权利的, 该负债应当归类为流动负债。对于符



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

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

(3)关于售后租回交易的会计处理，解释 17 号规定，售后租回交易中的资产转让属于销售的，在租赁期开始日后，承租人应当按照《企业会计准则第 21 号——租赁》(以下简称“租赁准则”)第二十条的规定对售后租回所形成的使用权资产进行后续计量，并按照租赁准则第二十三条至第二十九条的规定对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量。承租人在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时，确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不得导致其确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失(因租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短而部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失除外)。本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行解释 17 号中“关于售后租回交易的会计处理”的规定，执行此项政策变更对变更当期及可比期间财务数据无影响。

2. 2024 年 12 月，财政部发布了《关于印发〈企业会计准则解释第 18 号〉的通知》，明确不属于单项履约义务的保证类质量保证金的会计处理，应当根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》规定，在确认预计负债的同时，将相关金额借记“主营业务成本”、“其他业务成本”等科目，贷记“预计负债”科目，并相应在利润表中的“营业成本”和资产负债表中的“其他流动负债”、“一年内到期的非流动负债”、“预计负债”等项目列示；不再计入“销售费用”科目。本公司执行《企业会计准则解释第 18 号》对本报告期内财务报表无影响。

(二) 会计估计变更

无。

(三) 重大会计差错更正



无。

六、税项

本公司及子公司主要的应纳税项列示如下：

（一）主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按征收率3%、5%计算缴纳，按6%、9%、13%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴。
地方教育附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。
房产税	从价计征：依照房产原值一次减除30%后的余值按照1.2%税率计算缴纳；从租计征：依照收取的租金收入按照12%税率计算缴纳。
土地使用税	按土地面积每平方米15.00、10.00、8.00、5.00元计缴，15元/m ² /年、10元/m ² /年、8元/m ² /年、5元/m ² /年。

（二）税收优惠及批文

无。

七、企业合并及合并财务报表

（一）子公司情况

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质
1	宁波海虹投资发展有限公司	1	境内非金融 子企业	宁波市	宁波市	商务服务业
2	宁波海益建设工程有限公司	1	境内非金融 子企业	宁波市	宁波市	商务服务业
3	宁波市海曙区市政投资建设 发展有限公司	1	境内非金融 子企业	宁波市	宁波市	公共设施管理 业
4	宁波市海曙区海生保障性住 房建设投资有限公司	1	境内非金融 子企业	宁波市	宁波市	房屋建筑业
5	海远控股（香港）有限公司	1	境外非金融 子企业	香港特别 行政区	香港特别行 政区	商务服务业
6	宁波市海曙房海房产开发经 营公司	1	境内非金融 子企业	宁波市	宁波市	房地产业
7	宁波市海曙水务环境集团有 限公司	1	境内非金融 子企业	宁波市	宁波市	专业技术服务 业
8	宁波普济医院	1	境内非金融 子企业	宁波市	宁波市	医疗服务行业
9	宁波曙开澜原建设发展有限 公司	1	境内非金融 子企业	宁波市	宁波市	土木工程建筑 业
10	宁波浙电房地产开发有限责 任公司	1	境内非金融 子企业	宁波市	宁波市	房地产业

续：



序号	企业名称	实收资本 (万元)	持股 比例(%)	享有表决 权(%)	注册资本 (万元)	取得方式
1	宁波海虹投资发展有限公司	30,000.00	100.00	100.00	30,000.00	投资设立
2	宁波海益建设工程有限公司	157,327.57	97.525	97.525	400,000.00	同一控制下的 企业合并
3	宁波市海曙区市政投资建设发展有限公司	600.00	100.00	100.00	1,000.00	投资设立
4	宁波市海曙区海生保障性住房建设投资有限公司	10,200.00	100.00	100.00	10,200.00	同一控制下的 企业合并
5	海远控股(香港)有限公司	33.38(人民币)	100.00	100.00	10.00(万美元)	投资设立
6	宁波市海曙房海房产开发经营公司	2,000.00	100.00	100.00	2,000.00	同一控制下的 企业合并
7	宁波市海曙水务环境集团有限公司	25,000.00	85.7143	85.7143	35,000.00	投资设立
8	宁波普济医院	9,489.50	100.00	100.00	9,489.50	非同一控制 下企业合并
9	宁波曙开澜原建设发展有限公司	10.00	68.838	68.838	167,844.00	同一控制下的 企业合并
10	宁波浙电房地产开发有限责任公司	5,000.00	90.00	90.00	5,000.00	同一控制下的 企业合并

注：由于子公司数量较多，该处只披露至一级子公司的明细。

(二) 本年新纳入合并范围的主体和不再纳入合并范围的主体

1. 本年新纳入合并范围的主体

序号	企业名称	2024年12月31日净资产	本年净利润	控制的性质
1	宁波市海曙区横街镇自来水有限公司	678,294.25	-158,283.58	无偿划入
2	宁波市海曙鄞江镇自来水有限公司	3,524,585.04	338,239.57	无偿划入
3	宁波市海曙龙观观项电力有限公司	6,106,267.79	114,288.28	无偿划入
4	宁波市海曙区龙观自来水有限公司	3,338,605.98	185,810.23	无偿划入
5	宁波市海曙鄞江镇资产经营有限公司	394,819.44	293.21	无偿划入

注：宁波市海曙鄞江镇资产经营有限公司于 2025 年 4 月 9 日注销。

2. 本年不再纳入合并范围的主体

序号	企业名称	注册地	业务性质	原持股比例	年末不再成为子公司的原因
1	宁波市海曙安居产业投资集团有限公司	宁波市	投资与资产管理	100.00	股权划出
2	宁波市海曙智慧停车建设运营有限公司	宁波市	商务服务业	100.00	股权划出
3	宁波市海曙海建市政工程有限公司	宁波市	建筑装饰、装修和其他建筑业	100.00	股权划出
4	宁波市海智数据服务有限公司	宁波市	商务服务业	100.00	股权划出
5	宁波海银物业管理有限公司	宁波市	房地产业	45.00	股权划出
6	宁波海曙海岳酒店管理服务有限公司	宁波市	商务服务业	100.00	股权划出

八、合并财务报表重要项目的说明

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)



注释1. 货币资金

项目	2024年12月31日	2023年12月31日
库存现金	10,583.39	5,217.40
银行存款	1,526,279,804.38	2,400,505,715.14
其他货币资金	64,063,125.37	40,316,054.98
合计	1,590,353,513.14	2,440,826,987.52

其中：受限货币资金

项目	2024年12月31日	2023年12月31日
监管账户资金	30,000,000.00	200,000.00
ETC等冻结金额	1,000.00	0.05
专用存款账户	28,445,700.00	28,445,700.00
合计	58,446,700.00	28,645,700.05

注释2. 应收票据

种类	2024年12月31日		
	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票	71,698,331.37		71,698,331.37
商业承兑汇票			
合计	71,698,331.37		71,698,331.37

续：

种类	2023年12月31日		
	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票	76,282,706.78		76,282,706.78
商业承兑汇票			
合计	76,282,706.78		76,282,706.78

注释3. 应收账款**1. 坏账准备计提方法分类披露其他应收款项**

种类	2024年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率/计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,311,961,821.66	100.00	1,359,097.49	0.10	1,310,602,724.17
其中：					



种类	2024 年 12 月 31 日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率/计提比例(%)	
账龄组合	939,857.53	0.07	48,075.53	5.12	891,782.00
政府部门及国有企业	1,311,021,964.13	99.99	1,311,021.96	0.10	1,309,710,942.17
合计	1,311,961,821.66	100.00	1,359,097.49	0.10	1,310,602,724.17

续：

种类	2023 年 12 月 31 日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率/计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,508,708,627.55	100.00	1,846,632.82	0.12	1,506,861,994.73
其中：					
账龄组合	4,806,176.05	0.32	342,730.38	7.13	4,463,445.67
政府部门及国有企业	1,503,902,451.50	99.68	1,503,902.44	0.10	1,502,398,549.06
合计	1,508,708,627.55	100.00	1,846,632.82	0.12	1,506,861,994.73

按账龄披露应收账款

账龄	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
1 年以内（含 1 年）	15,313,686.51	865,590,278.85
1-2 年	654,449,974.40	642,749,869.85
2-3 年	642,198,160.65	
3 年以上	0.10	368,478.85
小计	1,311,961,821.66	1,508,708,627.55
减：坏账准备	1,359,097.49	1,846,632.82
合计	1,310,602,724.17	1,506,861,994.73

2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

(1) 账龄组合

账龄	2024 年 12 月 31 日			2023 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内（含 1 年）	932,639.93	99.23	46,632.00	3,949,348.50	82.17	197,467.43
1-2 年				558,926.70	11.63	55,892.66
2-3 年	7,217.50	0.77	1,443.50	-	-	-



账龄	2024 年 12 月 31 日			2023 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
3-年以上	0.10	0.00	0.03	297,900.85	6.20	89,370.29
合计	939,857.53	100.00	48,075.53	4,806,176.05	100.00	342,730.38

(2) 其他组合

组合名称	2024 年 12 月 31 日			2023 年 12 月 31 日		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
政府部门及国有企业	1,311,021,964.13	0.10	1,311,021.96	1,503,902,451.50	0.10	1,503,902.44
合计	1,311,021,964.13	0.10	1,311,021.96	1,503,902,451.50	0.10	1,503,902.44

3. 计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	2023 年 12 月 31 日	本年发生额				2024 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
坏账准备	1,846,632.82	-487,535.33				1,359,097.49
合计	1,846,632.82	-487,535.33				1,359,097.49

4. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	2024 年 12 月 31 日 账面余额	占应收账款合计 的比例(%)	坏账准备
宁波市海曙区房屋征收管理服务中心	1,166,597,335.55	88.92%	1,166,597.34
宁波市海曙区西门街道房屋征收(拆迁)办公室	130,043,582.00	9.91%	130,043.58
宁波市海曙区横街镇资产经营投资公司	12,800,000.00	0.98%	12,800.00
永麒科技集团有限公司	870,632.10	0.07%	870.63
应收医保款	531,013.48	0.04%	531.01
合计	1,310,842,563.13	99.92%	1,310,842.56

注释4. 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	2024 年 12 月 31 日			2023 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内(含 1 年)	8,323,407.39	1.88		57,146,728.77	12.27	
1-2 年(含 2 年)	30,060,938.04	6.78		3,877,941.49	0.83	
2-3 年(含 3 年)	887,137.84	0.20		20,259,091.95	4.35	
3 年以上	404,286,380.94	91.14		384,582,993.85	82.55	



账龄	2024 年 12 月 31 日			2023 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
合计	443,557,864.21	100.00		465,866,756.06	100.00	

2.按欠款方归集的期末余额前五名的预付款项情况

债务人名称	2024 年 12 月 31 日 账面余额	占预付款项合 计的比例 (%)	坏账准备
宁波市海曙区房屋征收管理服务中心	430,758,325.00	97.11%	
美康生物科技股份有限公司	5,540,000.00	1.25%	
宁波四明湖生态建设有限公司	4,363,431.80	0.98%	
宁波鼎翔消防技术有限公司	520,000.00	0.12%	
宁波市甬宁电梯工程有限公司	520,000.00	0.12%	
合计	441,701,756.80	99.58%	

注释5. 其他应收款

项 目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
应收利息		
应收股利		
其他应收款	2,694,922,202.86	3,476,718,180.04
合 计	2,694,922,202.86	3,476,718,180.04

1. 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款

种类	2024 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率/ 计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	2,704,647,421.58	100.00	9,725,218.72	0.36	2,694,922,202.86
其中：账龄组合	98,708,003.71	3.65	8,525,970.83	8.64	90,182,032.88
保证金、押金组合	8,161,559.52	0.30	244,846.79	3.00	7,916,712.73
政府部门及国有企业	954,401,099.57	35.29	954,401.10	0.10	953,446,698.47
合并范围外关联方	1,643,376,758.78	60.76			1,643,376,758.78
合计	2,704,647,421.58	100.00	9,725,218.72	0.36	2,694,922,202.86

续：



种类	2023 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	3,485,231,912.42	100.00	8,513,732.38	0.24	3,476,718,180.04
其中：账龄组合	91,301,662.61	2.62	5,076,396.40	5.56	86,225,266.21
保证金、押金组合	1,496,749.89	0.04	44,902.49	3.00	1,451,847.40
政府部门及国有企业	3,392,433,499.92	97.34	3,392,433.49	0.10	3,389,041,066.43
合计	3,485,231,912.42	100.00	8,513,732.38	0.24	3,476,718,180.04

按账龄披露其他应收款

账龄	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
1 年以内 (含 1 年)	252,827,229.72	2,462,974,077.16
1-2 年 (含 2 年)	1,546,707,399.48	534,092,093.50
2-3 年 (含 3 年)	429,527,769.63	9,200,389.02
3 年以上	475,585,022.75	478,965,352.74
小计	2,704,647,421.58	3,485,231,912.42
减：坏账准备	9,725,218.72	8,513,732.38
合计	2,694,922,202.86	3,476,718,180.04

2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

账龄组合

账龄	2024 年 12 月 31 日			2023 年 12 月 31 日		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内 (含 1 年)	31,275,705.82	31.69	1,596,480.75	88,490,123.96	96.92	4,458,489.18
1-2 年	66,338,364.11	67.20	6,633,836.42	301,147.40	0.33	30,114.74
2-3 年	325,264.78	0.33	65,052.96	1,653,249.00	1.81	330,649.80
3 年以上	768,669.00	0.78	230,600.70	857,142.25	0.94	257,142.68
合计	98,708,003.71	100.00	8,525,970.83	91,301,662.61	100.00	5,076,396.40

其他组合

组合名称	2024 年 12 月 31 日			2023 年 12 月 31 日		
	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面余额	计提比例(%)	坏账准备
保证金、押金组合	8,161,559.52	3.00	244,846.79	1,496,749.89	3.00	44,902.49
政府部门及国有企业	954,401,099.57	0.10	954,401.10	3,392,433,499.92	0.10	3,392,433.49
合计	962,562,659.09	--	1,199,247.89	3,393,930,249.81	--	3,437,335.98

其他应收款坏账准备计提情况



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	8,513,732.38			8,513,732.38
期初余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	1,211,486.34			1,211,486.34
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	9,725,218.72			9,725,218.72

3. 收回或转回的坏账准备情况

类别	2023 年 12 月 31 日	本年发生额				2024 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
坏账准备	8,513,732.38	1,211,486.34				9,725,218.72
合计	8,513,732.38	1,211,486.34				9,725,218.72

4. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	2024 年 12 月 31 日账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	账龄	坏账准备
宁波市海曙区交通投资建设集团有限公司	1,211,909,803.48	44.81%	1 年以内: 64,322,008.60 元; 1-2 年: 1,147,587,794.88 元	
宁波市海曙区国有资产管理中心	676,388,722.19	25.01%	1-2 年: 231,928,722.19 元; 3 年以上: 444,460,000.00 元	676,388.72
宁波市海欣控股有限公司	423,339,458.95	15.65%	1-2 年 71,000,000.00 元; 2-3 年: 352,339,458.95 元	
宁波招开置业有限公司	130,319,896.55	4.82%	1 年以内: 128,075,896.55 元; 1-2 年: 2,244,000.00 元	130,319.90
宁波市海曙区住房和城乡建设局物业专项维修资金专户	92,088,921.20	3.40%	1 年以内: 24,389,448.00 元; 1-2 年: 7,713.60 元; 2-3 年: 67,691,759.60 元	92,088.92
合计	2,534,046,802.37	93.69%		898,797.54

5. 涉及政府补助的其他应收款



无。

6. 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

无。

注释6. 存货

1. 存货分类

项目	2024 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
周转材料			
原材料	488,436.42		488,436.42
库存商品	1,281,502.21		1,281,502.21
开发成本	27,282,749,502.33		27,282,749,502.33
合计	27,284,519,440.96		27,284,519,440.96

续：

项目	2023 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
周转材料	274.70		274.70
原材料	32,226,453.18		32,226,453.18
库存商品	5,427,538.21		5,427,538.21
开发成本	25,937,187,969.83		25,937,187,969.83
合计	25,974,842,235.92		25,974,842,235.92

注释7. 其他流动资产

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
待抵扣进项税额	399,459,605.66	439,692,092.87
预缴企业所得税	12,686,997.54	63,867,610.21
预缴其他税金	22,797,790.54	117,735,721.83
海曙区城市更新改造项目		707,539,159.95
合计	434,944,393.74	1,328,834,584.86

注释8. 长期股权投资

1. 长期股权投资分类

项目	2023 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2024 年 12 月 31 日
对合营企业投资				
对联营企业投资	360,806,470.56	16,436,551.67		377,243,022.23
小计	360,806,470.56	16,436,551.67		377,243,022.23



项目	2023年12月31日	本期增加	本期减少	2024年12月31日
减：长期股权投资减值准备				
合计	360,806,470.56	16,436,551.67		377,243,022.23

2. 长期股权投资明细

被投资单位	2023年12月31日	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
合计	360,806,470.56	20,000,000.00		-3,563,448.33	
一、合营企业					
二、联营企业	360,806,470.56	20,000,000.00		-3,563,448.33	
宁波海曙恒威环球教育投资有限公司	42,437,924.59			1,774,646.94	
宁波洞桥环保有限公司	114,517,075.70			1,442,203.65	
上海秀茂置业有限公司	474,858.99			12,429.85	
宁波市海曙甬海房地产测绘有限公司	2,554,896.07			-55,315.07	
宁波甬卫环保有限公司	33,970,357.77			-457,624.80	
宁波市海曙区环投新能源开发有限公司	3,250,641.86			-125,883.22	
宁波招开置业有限公司	163,600,715.58			-6,154,210.86	
宁波招秀商业管理有限公司		20,000,000.00		305.18	

续：

被投资单位	本期增减变动				2024年12月31日	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
合计					377,243,022.23	
一、合营企业						
二、联营企业					377,243,022.23	
宁波海曙恒威环球教育投资有限公司					44,212,571.53	
宁波洞桥环保有限公司					115,959,279.35	
上海秀茂置业有限公司					487,288.84	
宁波市海曙甬海房地产测绘有限公司					2,499,581.00	
宁波甬卫环保有限公司					33,512,732.97	
宁波市海曙区环投新能源开发有限公司					3,124,758.64	
宁波招开置业有限公司					157,446,504.72	
宁波招秀商业管理有限公司					20,000,305.18	



注释9. 其他权益工具投资

项目	2024年12月31日	2023年12月31日
宁波原水有限公司	1,070,373,937.75	1,070,373,937.75
宁波搭把手生态数字科技有限公司	7,695,000.00	7,695,000.00
宁波海曙浦发村镇银行股份有限公司	3,350,000.00	3,350,000.00
宁波海曙澜虹私募基金合伙企业（有限合伙）	10,000,000.00	10,000,000.00
宁波博瑞商业管理有限公司	500,000.00	500,000.00
宁波海曙澜虹恒阳私募基金合伙企业（有限公司）	10,000,000.00	
合计	1,101,918,937.75	1,091,918,937.75

注释10. 投资性房地产**1. 以公允价值计量**

项目	房屋、建筑物	合计
一、2023年12月31日余额	9,086,079,360.00	9,086,079,360.00
二、本年变动		
加：外购		
存货\固定资产\在建工程转入等	682,200,616.26	682,200,616.26
减：处置		
其他转出	409,060,345.42	409,060,345.42
公允价值变动	18,746,139.16	18,746,139.16
三、2024年12月31日余额	9,377,965,770.00	9,377,965,770.00

注释11. 固定资产

项目	2024年12月31日	2023年12月31日
固定资产	190,992,451.85	134,030,046.75
固定资产清理		
合计	190,992,451.85	134,030,046.75

1. 固定资产情况

项目	2023年12月31日	本年增加	本年减少	2024年12月31日
一、账面原值合计	177,707,055.58	126,672,572.04	45,397,034.22	258,982,593.40
其中：房屋及建筑物	3,035,814.27	1,384,137.97	2,149,085.70	2,270,866.54
机器设备	152,229,841.39	110,078,244.67	39,241,832.27	223,066,253.79
运输工具	4,647,220.23	624,286.83	1,235,405.05	4,036,102.01
电子设备	1,103,365.07	5,989.00	278,053.37	831,300.70
办公设备及其他	16,690,814.62	14,579,913.57	2,492,657.83	28,778,070.36
二、累计折旧合计	43,677,008.83	61,380,712.04	37,067,579.32	67,990,141.55



项目	2023 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2024 年 12 月 31 日
其中：房屋及建筑物	2,642,429.83	27,358.86	2,041,631.41	628,157.28
机器设备	32,694,464.24	58,046,943.36	32,076,121.74	58,665,285.86
运输工具	3,433,051.58	443,716.98	857,007.00	3,019,761.56
电子设备	991,168.21	34,104.06	258,128.18	767,144.09
办公设备及其他	3,915,894.97	2,828,588.78	1,834,690.99	4,909,792.76
三、账面净值合计	134,030,046.75			190,992,451.85
其中：房屋及建筑物	393,384.44			1,642,709.26
机器设备	119,535,377.15			164,400,967.93
运输工具	1,214,168.65			1,016,340.45
电子设备	112,196.86			64,156.61
办公设备及其他	12,774,919.65			23,868,277.60
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				
电子设备				
办公设备及其他				
五、账面价值合计	134,030,046.75			190,992,451.85
其中：房屋及建筑物	393,384.44			1,642,709.26
机器设备	119,535,377.15			164,400,967.93
运输工具	1,214,168.65			1,016,340.45
电子设备	112,196.86			64,156.61
办公设备及其他	12,774,919.65			23,868,277.60

注释12.在建工程

项目	2024 年 12 月 31 日			2023 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
在建工程	44,116,329.58		44,116,329.58	1,128,963.23		1,128,963.23
工程物资						
合计	44,116,329.58		44,116,329.58	1,128,963.23		1,128,963.23

重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	2023 年 12 月 31 日	本年增加	本年转入固定资产金额	本年其他减少金额	2024 年 12 月 31 日
水厂改造		884,816.00			884,816.00
鄞江镇自来水管网改造		40,000,000.00			40,000,000.00
安宁疗护等病房改扩建工程		2,446,254.00			2,446,254.00
海曙区智慧停车项目	112,685.62			112,685.62	
其他零星工程	1,016,277.61	104,832.97		335,851.00	785,259.58



项目名称	2023年12月31日	本年增加	本年转入固定资产金额	本年其他减少金额	2024年12月31日
合计	1,128,963.23	43,435,902.97		448,536.62	44,116,329.58

注释13.使用权资产

项目	2023年12月31日	本年增加	本年减少	2024年12月31日
一、账面原值合计：	464,232,360.79	4,025,978.03		468,258,338.82
其中：房屋建筑物	464,232,360.79	4,025,978.03		468,258,338.82
二、累计折旧合计：	24,548,809.16	23,954,807.77		48,503,616.93
其中：房屋建筑物	24,548,809.16	23,954,807.77		48,503,616.93
三、使用权资产账面净值合计	439,683,551.63			419,754,721.89
其中：房屋建筑物	439,683,551.63			419,754,721.89
四、减值准备合计				
其中：房屋建筑物				
五、使用权资产账面价值合计	439,683,551.63			419,754,721.89
其中：房屋建筑物	439,683,551.63			419,754,721.89

注释14.无形资产

项目	2023年12月31日	本年增加	本年减少	2024年12月31日
一、原价合计	3,975,019,863.15	17,295,228.00	314,204,577.15	3,678,110,514.00
其中：采矿权	3,660,037,814.00			3,660,037,814.00
停车位特许经营权	314,029,231.31		314,029,231.31	-
软件使用权	952,817.84	17,295,228.00	175,345.84	18,072,700.00
二、累计摊销额合计	160,712,204.08	146,962,876.33	5,354,105.68	302,320,974.73
其中：采矿权	155,008,440.72	146,426,033.52		301,434,474.24
停车位特许经营权	5,233,820.52		5,233,820.52	
软件使用权	469,942.84	536,842.81	120,285.16	886,500.49
三、减值准备金额合计				
其中：采矿权				
停车位特许经营权				
软件使用权				
四、账面价值合计	3,814,307,659.07			3,375,789,539.27
其中：采矿权	3,505,029,373.28			3,358,603,339.76
停车位特许经营权	308,795,410.79			
软件使用权	482,875.00			17,186,199.51

注释15.长期待摊费用

项目	2023年12月31日	本年增加额	本年摊销额	其他减少额	2024年12月31日	其他减少的原因
装修改造	371,209.11	26,256.20	359,691.21		37,774.10	
其他	184,392.50	40,000.00	191,059.16		33,333.34	
合计	555,601.61	66,256.20	550,750.37		71,107.44	

注释16.递延所得税资产和递延所得税负债

1. 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

项目	2024年12月31日		2023年12月31日	
	递延所得税资产或负债	可抵扣或应纳税暂时性差异	递延所得税资产或负债	可抵扣或应纳税暂时性差异
一、递延所得税资产	133,325,703.20	538,264,600.91	136,994,616.75	547,978,467.00
信用减值准备	2,770,437.96	11,084,316.21	2,804,744.60	11,218,978.40
资产减值准备	646,626.93	2,586,507.72		
投资性房地产	12,288,358.86	49,153,435.44	22,371,971.72	89,487,886.88
租赁负债	117,620,279.45	475,442,905.92	111,817,900.43	447,271,601.72
二、递延所得税负债	1,029,303,294.96	4,092,996,546.12	1,179,288,583.97	4,717,154,335.88
项目收入暂时性差异	29,292,093.40	117,168,373.60	92,867,841.11	371,471,364.44
投资性房地产	895,629,833.13	3,558,302,698.80	976,731,546.48	3,906,926,185.92
使用权资产	104,381,368.43	417,525,473.72	109,689,196.38	438,756,785.52

注释17.短期借款

1. 短期借款分类

项目	2024年12月31日	2023年12月31日
保证借款	800,000,000.00	600,000,000.00
信用借款	759,000,000.00	400,000,000.00
抵押借款		397,000,000.00
未到期应付利息	1,799,981.95	1,736,701.39
合计	1,560,799,981.95	1,398,736,701.39

2. 期末无逾期未偿还的短期借款

注释18.应付账款

账龄	2024年12月31日	2023年12月31日
1年以内(含1年)	404,135,792.00	1,477,918,265.41
1-2年(含2年)	772,389,520.41	263,435,807.64
2-3年(含3年)	182,685,081.61	39,701,021.55
3年以上	38,049,562.23	11,253,385.47
合计	1,397,259,956.25	1,792,308,480.07



注释19.预收款项

账龄	2024年12月31日	2023年12月31日
1年以内(含1年)	12,984,531.69	15,425,587.42
1年以上	2,890,458.10	711,050.75
合计	15,874,989.79	16,136,638.17

注释20.合同负债

账龄	2024年12月31日	2023年12月31日
预收房款	2,210,377,809.28	3,200,233,101.89
预收货款	5,950,966.35	7,333,492.87
预收工程款	8,605,919.55	501,207,097.84
预收服务费	1,376,660.37	952,724.08
合计	2,226,311,355.55	3,709,726,416.68

注释21.应付职工薪酬**1. 应付职工薪酬列示**

项目	2023年12月31日	本年增加	本年减少	2024年12月31日
一、短期薪酬	3,079,450.60	58,802,749.58	61,837,474.50	44,725.68
二、离职后福利-设定提存计划	1,385.93	4,463,981.12	4,463,981.12	1,385.93
合计	3,080,836.53	63,266,730.70	66,301,455.62	46,111.61

2. 短期薪酬列示

项目	2023年12月31日	本年增加	本年减少	2024年12月31日
一、工资、奖金、津贴和补贴	3,034,861.72	43,964,260.20	46,999,121.92	-
二、职工福利费	-	3,455,206.96	3,455,206.96	-
三、社会保险费	1,283.20	2,530,754.96	2,530,754.96	1,283.20
其中：医疗保险费	1,283.20	2,387,735.07	2,387,735.07	1,283.20
工伤保险费	-	143,019.89	143,019.89	-
生育保险	-	-	-	-
四、住房公积金	-	3,761,900.00	3,761,900.00	-
五、工会经费和职工教育经费	43,305.68	765,511.61	765,374.81	43,442.48
六、其他短期薪酬	-	4,325,115.85	4,325,115.85	-
合计	3,079,450.60	58,802,749.58	61,837,474.50	44,725.68

3. 设定提存计划列示

项目	2023年12月31日	本年增加	本年减少	2024年12月31日
一、基本养老保险	1,385.93	4,322,685.29	4,322,685.29	1,385.93
二、失业保险费	-	141,295.83	141,295.83	-



合计	1,385.93	4,463,981.12	4,463,981.12	1,385.93
----	----------	--------------	--------------	----------

注释22.应交税费

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
增值税	108,506,919.98	67,941,707.70
企业所得税	9,682,977.63	27,623,122.57
教育费附加	131,786.39	34,533.58
地方教育费附加	87,510.79	23,022.40
房产税	37,075,532.29	33,358,273.21
印花税	419,007.83	2,437,183.10
土地使用税	9,043,858.42	8,499,375.62
资源税	1,464,928.96	1,506,615.14
城市维护建设税	307,074.58	80,711.74
环保税	38,685.03	44,066.78
个人所得税	50,445.98	53,926.27
残疾人就业保障金	5,252.00	992.00
合计	166,813,979.88	141,603,530.11

注释23.其他应付款

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
应付利息		
应付股利		
其他应付款项	667,691,528.70	743,056,515.18
合计	667,691,528.70	743,056,515.18

1. 其他应付款项

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
往来款	478,807,468.80	608,051,697.75
保证金	135,216,094.92	124,538,998.82
其他	53,667,964.98	10,465,818.61
合计	667,691,528.70	743,056,515.18

注释24.一年内到期的非流动负债

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
1 年内到期的长期借款	1,675,920,000.00	1,382,748,256.00
1 年内到期的长期借款利息	10,837,338.51	10,475,330.38
1 年内到期的应付债券	2,177,313,000.00	955,785,000.00
1 年内到期的应付债券利息	83,509,966.34	199,823,608.13



项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
1 年内到期的租赁负债	17,148,825.01	16,801,453.81
合计	3,964,729,129.86	2,565,633,648.32

注释25.其他流动负债

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
待转销项税额	421,011,159.75	1,066,357,193.36
合计	421,011,159.75	1,066,357,193.36

注释26.长期借款

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
抵押借款	86,590,000.00	720,490,000.00
保证借款	5,633,470,088.82	5,085,729,258.44
信用借款	944,690,000.00	550,970,000.00
质押借款	329,500,000.00	354,500,000.00
保证抵押借款	1,707,113,041.60	1,416,612,019.00
小计	8,701,363,130.42	8,128,301,277.44
减：一年内到期的长期借款	1,675,920,000.00	1,382,748,256.00
合计	7,025,443,130.42	6,745,553,021.44

注释27.应付债券**1. 应付债券**

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
21 海曙 01		499,361,849.89
21 海曙债	1,239,505,291.94	1,236,550,007.54
境外债 1 期	1,075,395,076.11	
境外债 2 期		705,124,800.22
22 海曙 01		1,497,151,035.89
23 海曙 01	999,606,387.49	997,583,921.53
23 海曙 03	499,124,150.08	498,548,088.77
24 海曙 01	498,885,515.87	
合计	4,312,516,421.49	5,434,319,703.84

2. 付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	2023 年 12 月 31 日 余额	2024 年发行
21 海曙 01	500,000,000.00	2021-8-27	5 年	500,000,000.00	499,361,849.89	
21 海曙债	1,240,000,000.00	2021-4-28	7 年	1,240,000,000.00	1,236,550,007.54	
境外债 2 期	677,313,000.00	2022-8-2	3 年	677,313,000.00	705,124,800.22	



22 海曙 01	1,500,000,000.00	2022-11-8	5 年	1,500,000,000.00	1,497,151,035.89	
23 海曙 01	1,000,000,000.00	2023-5-18	3 年	1,000,000,000.00	997,583,921.53	
23 海曙 03	500,000,000.00	2023-10-17	5 年	500,000,000.00	498,548,088.77	
24 海曙 01	500,000,000.00	2024-11-1	3 年	500,000,000.00		500,000,000.00
境外债 1 期	1,068,345,000.00	2024-10-22	3 年	1,068,345,000.00		1,068,345,000.00
合计	6,985,658,000.00			6,985,658,000.00	5,434,319,703.84	1,568,345,000.00

续:

债券名称	按面值计提利息	溢折价摊销	汇率变动调整面值	本年偿还	转出至一年内到期	2024 年 12 月 31 余额
21 海曙 01	638,150.11			500,000,000.00		0.00
21 海曙债	39,578,901.91	1,378,914.67			35,244,702.84	1,239,505,291.94
境外债 2 期	8,686,307.28	86,016,359.18	57,195,000.00		684,989,748.32	0.00
22 海曙 01	9,046,224.38	1,332,920.35			1,504,864,339.92	0.00
23 海曙 01	23,499,092.17	1,421,386.78			20,055,239.43	999,606,387.49
23 海曙 03	5,119,719.45	1,168,944.83			3,374,713.31	499,124,150.08
24 海曙 01	4,154,668.95	1,405,175.99			3,863,977.09	498,885,515.87
境外债 1 期	9,921,986.14	4,356,664.60	9,915,000.00		8,430,245.43	1,075,395,076.11
合计	100,645,050.39	97,080,366.40	67,110,000.00	500,000,000.00	2,260,822,966.34	4,312,516,421.49

注释28.租赁负债

项 目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
租赁付款额	614,470,927.00	630,866,972.76
减: 未确认的融资费用	178,989,809.24	182,041,257.92
重分类至一年内到期的非流动负债	17,148,825.01	16,801,453.81
租赁负债净额	418,332,292.75	432,024,261.03

注释29.长期应付款

项 目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
长期应付款项	20,000,000.00	20,000,000.00
专项应付款	7,520,152,573.46	6,866,986,790.13
合 计	7,540,152,573.46	6,886,986,790.13

1.长期应付款项明细

项 目	2024 年 12 月 31 日
海曙区保障房建设资金	20,000,000.00
合 计	20,000,000.00

2. 专项应付款项明细

项目	2024 年 12 月 31 日
项目专项资金	7,520,152,573.46
合计	7,520,152,573.46

注释30.实收资本

项目	2023 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2024 年 12 月 31 日
宁波市海曙区国有资产管理中心	500,000,000.00		500,000,000.00	
宁波市海欣控股集团有限公司		500,000,000.00		500,000,000.00
合计	500,000,000.00	500,000,000.00	500,000,000.00	500,000,000.00

续

项目	2023 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2024 年 12 月 31 日
宁波市海曙区国有资产管理中心	500,000,000.00			500,000,000.00
合计	500,000,000.00			500,000,000.00

注释31.资本公积

项目	2023 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2024 年 12 月 31 日
一、资本溢价	6,429,522,494.13			6,429,522,494.13
二、其他资本公积	7,604,519,600.26	150,500,306.79	852,164,027.99	6,902,855,879.06
合计	14,034,042,094.39	150,500,306.79	852,164,027.99	13,332,378,373.19

续

项目	2022 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2023 年 12 月 31 日
一、资本溢价	6,429,522,494.13			6,429,522,494.13
二、其他资本公积	4,899,752,102.19	2,729,370,298.07	24,602,800.00	7,604,519,600.26
合计	11,329,274,596.32	2,729,370,298.07	24,602,800.00	14,034,042,094.39

2024 年度增减变动情况:

本年增加:

1、根据宁波市海曙区国有资产管理中心《关于拟无偿划入区房屋征收事务所相关房产的审核意见》同意将区房屋征收事务所名下的 80 套房产无偿划转海曙开投，本期增加资本公积 98,643,400.00 元。

2、宁波市海曙区财政局本期资本性注入资本公积 38,294,682.00 元。

3、根据宁波市海曙区人民政府办公室文件，无偿划入海曙区横街镇自来水有限公司、海曙区龙观自来水有限公司等五家公司股权，增加资本公积 13,562,224.79 元。

本年减少:

1、根据宁波市海曙区国有资产管理中心文件《关于要求配合开展房管处及相关单位体制机制改革所涉资产处置工作的函》，划出无证房产 60 套，减少资本公积 64,596,200.00 元。



2、根据宁波市海曙区国有资产管理中心文件《关于要求配合开展房管处及相关单位体制机制改革所涉资产处置工作的函》，划出无证房产，减少资本公积 20,705,600.00 元。

3、根据宁波市海曙区人民政府专题会议纪要〔2023〕38 号文件《宁波市海曙区人民政府关于海曙开投集团下属安置房源无偿划拨给高桥镇等有关事宜的专题会议纪要》：无偿划拨给高桥镇海润家园、海泰佳园 14 套房源，减少资本公积 2,952,502.52 元、4,007,442.90 元。

4、根据宁波市海曙区国有资产管理中心文件，划出宁波虹泽置业有限公司、宁波市海曙海建市政工程有限公司等五家公司股权，减少资本公积 576,770,104.76 元。

5、根据区委区政府相关工作要求，本期划出中山公园内逸仙楼共 2 间房屋，减少资本公积 1,416,500.00 元。

6、宁波市海曙区海生保障性住房建设投资有限公司经房办并账，留存收益恢复，减少资本公积 202,421,277.81 元。

2023 年度增减变动情况：

本年增加：

1、根据宁波市海曙区人民政府关于海曙区工程项目建筑用石料矿产资源利用有关事宜的备忘录，会议同意将工程项目建筑用石料矿产资源注入海曙开投集团下属的宁波海捷矿业有限公司，宁波海捷矿业有限公司根据资源储量进行资产评估并入账，以及依据宁波市海曙区人民政府专题会议纪要〔2022〕45 号，宁波市海曙区人民政府关于原区公共项目建设管理中心挂牌单位撤销和资产处置事宜的专题会议纪要，要求区房屋征管中心完成与区经房办全部征拆安置房核对工作，并将区经房办整体资产分别移交开投集团、保障房公司和相关职能部门并完成清算。以上事项对本期资本公积增加金额 1,222,872,535.83。

2、根据海政办联〔2019〕43 号《宁波市海曙区人民政府办公室联系函》同意区开投集团下属公司宁波海虹投资发展有限公司出资成立宁波市海曙智慧停车建设运营有限公司负责整合当前全区公共停车场、道路公共资源及道路智慧停车项目的建设和后期运营管理工作，本期根据评估报告结果并确认增加资本公积 314,029,231.31 元。

3、根据宁波市海曙区国有资产管理委员会办公室文件海国资委办〔2019〕19 号《关于要求将宁波市鄞州区水利建设投资发展有限公司所持原水集团部分股权划转至海曙开投集团的批复》，同意将《宁波原水集团有限公司股权调整方案》中原鄞州区的溪下、皎口和周公宅三个水库，将其享有原水集团的权益份额变更为宁波市海曙开发建设投资集团有限公司，本期增加资本公积 631,143,937.75 元。

4、根据宁波临空经济示范区综合事务管理局 2023 年 9 月 25 日〔2023〕6 号文件《宁波临空经济示范区管理委员会主任办公会议纪要》按照产权和管理主体一致原则，同意将管委会全部新购的宁波国际邮件互换中心固定资产无偿划拨至开投集团，本期增加资本公积 2,409,206.00 元。

5、根据宁波市海曙区国有资产管理中心《关于拟无偿划入区房屋征收事务所相关房产的审核意见》：同意将区房屋征收事务所名下的 3 套房产无偿划转海曙开投，本期增加资本公积 5,488,422.00 元。

6、根据宁波市海曙区国有资产管理中心文件《关于要求配合开展房管处及相关单位体制机制改革所涉资产处置工作的函》及嘉学智远评报字【2024】073 号评估报告，将原由宁波市海曙区房地产管理处负责的 70 套房产无偿划转至本公司，增加资本公积 73,366,900.00 元。



7、根据宁波市海曙区人民政府关于明确铜盆浦生活垃圾填埋场治理工作有关事宜的备忘录，区国资中心、海曙自然资源规划分局应尽快完成铜盆浦生活垃圾填埋场地块的不动产权明确工作，将不动产权明确划拨给海曙开投集团及中同华资产评估(宁波)有限公司的评估报告，增加资本公积 345,552,100.00 元。

8、2023 年 7 月 10 日，本公司收宁波市海曙区国有资管理中心资本性投入并增加资本公积 100,000,000.00 元。

9、根据宁波市海曙区国有资产管理中心文件《关于要求配合开展房管处及相关单位体制机制改革所涉资产处置工作的函》，将原由宁波市海曙区房地产管理处负责的 20 套房产、江北区移交 76 套房产移交过户至本公司，本期增加资本公积分别为 21,971,220.00 元、12,342,093.57 元。

10、本期其他资本公积变动增加 194,651.61 元。

本年减少：

1、根据海曙区房屋管理中心的函，尚书街 9 号 604 室房屋、新芝路 25 号 101 室房屋、西北街 51 号 401 室房屋、大桥街 4 弄 4 号 308 室房屋已列入征收范围，本期减少资本公积 3,897,200.00 元。

2、根据宁波市海曙区国有资产管理中心文件《关于要求配合开展房管处及相关单位体制机制改革所涉资产处置工作的函》，划出无证房产，减少资本公积 20,705,600.00 元。

注释32.其他综合收益

项目	2023 年 12 月 31 日	本年发生金额						2024 年 12 月 31 日
		本年所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	其他减少	税后归属于少数股东	税后归属于母公司	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益	829,444,270.91	7,094,720.00		1,773,680.00	9,326,626.50		-4,005,586.50	825,438,684.41
二、以后将重分类进损益的其他综合收益								
投资性房地产转换时产生的其他综合收益	829,444,270.91	7,094,720.00		1,773,680.00	9,326,626.50		-4,005,586.50	825,438,684.41
合计	829,444,270.91	7,094,720.00		1,773,680.00	9,326,626.50		-4,005,586.50	825,438,684.41

续



项目	2022 年 12 月 31 日	本年发生金额				2023 年 12 月 31 日
		本年所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于少数股东	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益	699,310,743.90	173,511,369.35		43,377,842.34	130,133,527.01	829,444,270.91
二、以后将重分类进损益的其他综合收益						
投资性房地产转换时产生的其他综合收益	699,310,743.90	173,511,369.35		43,377,842.34	130,133,527.01	829,444,270.91
合计	699,310,743.90	173,511,369.35		43,377,842.34	130,133,527.01	829,444,270.91

注释33.专项储备

项目	2023 年 12 月 31 日	本年增加额	本年减少额	2024 年 12 月 31 日
医疗风险基金	4,265.97	21,939.48	12,500.00	13,705.45
合计	4,265.97	21,939.48	12,500.00	13,705.45

续

项目	2022 年 12 月 31 日	本年增加额	本年减少额	2023 年 12 月 31 日
医疗风险基金		4,265.97		4,265.97
合计		4,265.97		4,265.97

注释34.盈余公积

项目	2023 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2023 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	125,530,212.84			125,530,212.84
合计	125,530,212.84			125,530,212.84

续

项目	2022 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2023 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	125,530,212.84			125,530,212.84
合计	125,530,212.84			125,530,212.84

注释35.未分配利润

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
上年年末余额	2,458,477,392.66	2,372,776,635.80
同一控制下企业合并		



项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
本期期初余额	2,458,477,392.66	2,372,776,635.80
本期增加额	-133,466,327.88	153,275,498.63
其中：本期净利润转入	-133,466,327.88	153,275,498.63
本期减少额	64,380,407.69	67,574,741.77
其中：本期提取盈余公积数		
本期分配现金股利数	64,380,407.69	67,574,741.77
本期期末余额	2,260,630,657.09	2,458,477,392.66

注释36.营业收入、营业成本

项目	2024 年度		2023 年度	
	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务小计	4,375,291,105.20	3,876,365,790.22	4,177,499,426.32	3,947,123,278.01
保障房销售收入	3,986,106,177.85	3,423,237,802.62	3,735,426,028.35	3,564,075,144.30
市政建设维护收入	49,624,772.89	44,703,387.54	65,335,643.09	74,227,143.71
工程管理服务收入	11,149,413.92	5,754,175.41	12,509,011.06	6,303,536.49
矿产渣土资源收入	180,917,053.56	298,756,591.94	193,846,997.13	212,550,596.71
租赁收入	108,950,461.37	24,965,253.81	110,291,994.58	33,317,920.51
医学检验收入	14,622,881.75	49,697,209.40	12,176,276.89	14,618,420.30
其他管理服务收入	23,920,343.86	29,251,369.50	47,913,475.22	42,030,515.99
2. 其他业务小计	838,679.93	1,044,161.21	33,081,742.54	11,472,721.98
土地使用权转让收入			31,500,642.11	10,636,235.93
其他	838,679.93	1,044,161.21	1,581,100.43	836,486.05
合计	4,376,129,785.13	3,877,409,951.43	4,210,581,168.86	3,958,595,999.99

注释37.财务费用

类别	2024 年度	2023 年度
利息费用	154,089,229.24	320,680,580.90
减：利息收入	81,052,458.28	212,151,353.02
银行手续费及其他	41,657.10	332,460.89
汇兑损益	-925,730.42	2,334,050.40
合计	72,152,697.64	111,195,739.17

注释38.其他收益

类别	2024 年度	2023 年度
政府补助	14,247,555.52	192,320,260.37
税收减免		7,953.00
个税手续费返还	11,425.11	14,634.47



类别	2024 年度	2023 年度
合计	14,258,980.63	192,342,847.84

注释39.投资收益

类别	2024 年度	2023 年度
权益法核算的长期股权投资收益	-3,392,180.62	71,442,096.00
其他权益工具投资持有期间的投资收益	50,000.00	150,000.00
其他	266,102.59	
合计	-3,076,078.03	71,592,096.00

注释40.公允价值变动收益

类别	2024 年度	2023 年度
按公允价值计量的投资性房地产	18,746,139.16	1,094,291.47
合计	18,746,139.16	1,094,291.47

注释41.信用减值损失

类别	2024 年度	2023 年度
坏账损失	-1,204,899.83	-4,658,568.85
合计	-1,204,899.83	-4,658,568.85

注释42.资产减值损失

类别	2024 年度	2023 年度
存货跌价损失	-2,586,507.70	
合计	-2,586,507.70	

注释43.资产处置收益

类别	2024 年度	2023 年度
资产处置收益	-8,704.29	38,198,176.72
合计	-8,704.29	38,198,176.72

注释44.营业外收入

类别	2024 年度	2023 年度
罚款及赔偿金收入	132,394.45	63,963.77
非流动资产毁损报废利得		4,187.29
无法支付的应付款项	1,222,783.77	
接受捐赠	42,640,000.00	



类 别	2024 年度	2023 年度
与企业日常活动无关的政府补助	4,401.00	
其他	1,840,015.01	4,285,685.63
合计	45,839,594.23	4,353,836.69

注释45.营业外支出

类 别	2024 年度	2023 年度
对外捐赠	600,000.00	500,000.00
罚金及赔偿金	4,149.13	5,086,539.18
其他	275,510.96	1,367,396.68
合计	879,660.09	6,953,935.86

注释46.所得税费用

类 别	2024 年度	2023 年度
当期所得税费用	243,009,335.73	27,995,884.20
递延所得税费用	-96,242,926.78	11,824,182.31
合计	146,766,408.95	39,820,066.51

注释47.合并现金流量表**1. 将净利润调节为经营活动现金流量**

项目	2024 年度	2023 年度
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	74,306,358.73	168,998,654.54
加：资产减值准备	2,586,507.70	
信用减值损失	1,204,899.83	4,658,568.85
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	61,380,712.04	35,355,371.08
使用权资产摊销	23,954,807.77	23,886,833.36
无形资产摊销	146,962,876.33	116,971,041.66
长期待摊费用摊销	550,750.37	438,853.31
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”填列）	8,704.29	-38,198,176.72
固定资产报废损失（收益以“-”填列）		-4,187.29
公允价值变动损失（收益以“-”填列）	-18,746,139.16	-1,094,291.47
财务费用（收益以“-”填列）	154,089,229.24	320,680,580.90
投资损失（收益以“-”填列）	3,076,078.03	-71,592,096.00
递延所得税资产减少（增加以“-”填列）	-3,668,913.55	120,045,842.31
递延所得税负债增加（减少以“-”填列）	-149,985,289.01	-175,311,759.15



项目	2024 年度	2023 年度
合同资产的减少（增加以“-”填列）		
存货的减少（增加以“-”填列）	1,309,677,205.04	-542,388,214.18
经营性应收项目的减少（增加以“-”填列）	1,871,547,701.56	-1,599,499,656.80
经营性应付项目的增加（减少以“-”填列）	-5,281,087,366.05	2,730,715,413.90
其他	9,439.48	
经营活动产生的现金流量净额	-1,804,132,437.36	1,093,662,778.30
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	1,531,906,813.14	2,412,181,287.47
减：现金的期初余额	2,412,181,287.47	3,490,040,772.89
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	-880,274,474.33	-1,077,859,485.42

注释48.所有权和使用权受到限制的资产

项目	2024 年 12 月 31 日账面价值	受限原因
货币资金	58,446,700.00	存单、汇票质押及账户受限
存货	3,420,227,974.25	借款抵押
投资性房地产	792,157,600.00	借款抵押
无形资产	79,924,173.05	借款抵押
合计	4,350,756,447.30	

九、或有事项的说明

1. 未决诉讼或仲裁形成的或有负债

截止 2024 年 12 月 31 日，本公司无需要说明的涉及诉讼案件情况。

2. 为其他单位提供债务担保形成的或有负债

无。

十、资产负债表日后事项

无。

十一、关联方关系及其交易

（一）关联方关系



1. 母公司

母公司名称	注册地址	业务性质	开办资金 (亿元)	持股比例 (%)	表决权 比例(%)
宁波市海欣控股集团有限公司	宁波市海曙区	投资与资产管理	20.00	100.00	100.00

2. 子公司有关信息详见附注七、企业合并及合并财务报表

3. 合营企业、联营企业有关信息详见附注八、注释 8 长期股权投资

4. 其他关联方情况

关联方名称	与本公司的关系
宁波银亿物业管理有限公司	同受母公司控制宁波海银物业管理有限公司股东
宁波市海腾投资有限公司	子公司宁波浙电房地产开发有限责任公司股东
雅戈尔置业控股有限公司	孙公司宁波市海雅众湘开发建设有限公司股东
宁波旭辉置业有限公司	宁波海曙和益商务信息咨询有限公司股东
宁波金铭投资有限公司	宁波海曙和韵商务信息咨询有限公司股东
宁波东方建设开发有限公司	孙公司宁波市海雅众湘开发建设有限公司股东
上海湘建南粤建设发展有限公司	孙公司宁波市海雅众湘开发建设有限公司股东
宁波市海欣控股有限公司	同受最终控制方控制
宁波市海曙区交通投资建设集团有限公司	同受最终控制方控制
宁波市海曙区乐居棚户区改造有限公司	同受最终控制方控制
宁波市海域建设发展有限公司	同受最终控制方控制
它山堰文化旅游发展有限公司	同受最终控制方控制
宁波市海曙安居产业投资集团有限公司	同受最终控制方控制
宁波市海曙智慧停车建设运营有限公司	同受最终控制方控制
宁波市海曙海建市政工程有限公司	同受最终控制方控制
宁波市海智数据服务有限公司	同受最终控制方控制
宁波海银物业管理有限公司	同受最终控制方控制
宁波海曙海岳酒店管理服务有限公司	同受最终控制方控制

(二) 关联方应收应付款项余额

关联方应收应付款项余额

项目	2024 年 12 月 31 日	
	金额	所占余额比例 (%)
其他应收款		
雅戈尔置业控股有限公司	66,300,000.00	2.45
宁波市海曙区国有资产管理中心	676,388,722.19	25.01
宁波市海欣控股有限公司	423,339,458.95	15.65



项目	2024 年 12 月 31 日	
	金额	所占余额比例 (%)
宁波市海曙区交通投资建设集团有限公司	1,211,909,803.48	44.81
宁波海曙海岳酒店管理服务有限公司	4,310,772.22	0.16
宁波市海域建设发展有限公司	286,088.13	0.01
宁波市海智数据服务有限公司	3,530,636.00	0.13
合计	2,386,065,480.97	88.22
应付账款		
雅戈尔置业控股有限公司	3,549,720.15	0.25
宁波海银物业管理有限公司	8,856,774.68	0.63
宁波市海曙智慧停车建设运营有限公司	56,323.00	0.00
宁波市海曙海建市政工程有限公司	5,361,079.00	0.38
宁波市海域建设发展有限公司	584,703.68	0.04
合计	18,408,600.51	1.32
其他应付款		
上海湘建南粤建设发展有限公司	1,717,015.58	0.26
宁波东方建设开发有限公司	42,859,607.01	6.42
雅戈尔置业控股有限公司	101,144,638.33	15.15
宁波市海腾投资有限公司	19,380,000.00	2.90
宁波银亿物业管理有限公司	20,000.00	0.00
宁波市海曙安居产业投资集团有限公司	111,010,801.51	16.63
宁波市海曙智慧停车建设运营有限公司	89,028,258.63	13.33
宁波市海曙海建市政工程有限公司	740,648.90	0.11
宁波海银物业管理有限公司	466,911.75	0.07
宁波市海曙区乐居棚户区改造有限公司	20,813,031.19	3.12
合计	387,180,912.90	57.99

十二、母公司主要财务报表项目注释

注释1. 其他应收款

项目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
应收利息		
应收股利		
其他应收款	9,365,103,134.85	8,471,780,382.79
合计	9,365,103,134.85	8,471,780,382.79

1. 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款

种类	2024 年 12 月 31 日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款					



种类	2024 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率/ 计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	9,365,113,505.14	100.00	10,370.29		9,365,103,134.85
组合 1: 合并范围内无风险组合	7,718,738,986.84	82.42			7,718,738,986.84
组合 2: 合并范围外无风险组合	1,643,376,758.78	17.55			1,643,376,758.78
组合 3: 账龄组合	750.00		210.00	28.00	540.00
组合 4: 保证金、押金组合	247,009.52		7,410.29	3.00	239,599.23
组合 5: 政府部门及国有企业	2,750,000.00	0.03	2,750.00	0.10	2,747,250.00
合计	9,365,113,505.14	100.00	10,370.29		9,365,103,134.85

续:

种类	2023 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率/ 计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	8,473,910,823.72	100.00	2,130,440.93	0.03	8,471,780,382.79
组合 1: 合并范围内无风险组合	6,343,491,644.39	74.86			6,343,491,644.39
组合 2: 账龄组合					
组合 3: 保证金、押金组合	750.00		22.50	3.00	727.50
组合 4: 政府部门及国有企业	2,130,418,429.33	25.14	2,130,418.43	0.10	2,128,288,010.90
合计	8,473,910,823.72	100.00	2,130,440.93	0.03	8,471,780,382.79

按账龄披露其他应收款

账龄	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
1 年以内 (含 1 年)	4,565,036,129.59	5,049,649,812.78
1-2 年 (含 2 年)	2,101,599,786.28	3,098,326,584.68
2-3 年 (含 3 年)	2,416,545,663.87	88,797,848.26
3 年以上	281,931,925.40	237,136,578.00
小计	9,365,113,505.14	8,473,910,823.72
减: 坏账准备	10,370.29	2,130,440.93
合计	9,365,103,134.85	8,471,780,382.79

2. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况



债务人名称	款项性质	2024年12月31日 账面余额	账龄	占其他应收期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备
宁波市海曙区海生保障性住房建设投资有限公司	往来款	3,693,401,772.02	1年以内： 926,606,473.18 1-2年： 804,311,991.40；2-3年： 1,962,483,307.44	39.44	
宁波市海曙区交通投资建设集团有限公司	往来款	1,211,909,803.48	1年以内： 64,322,008.60；1-2年： 1,147,587,794.88	12.94	
宁波市海曙区市政投资建设发展有限公司	往来款	956,435,680.26	1年以内： 956,435,680.26	10.21	
宁波浙电房地产开发有限责任公司	往来款	827,383,647.02	1年以内： 827,383,647.02	8.83	
宁波海益建设工程有限公司	往来款	810,844,649.21	1年以内： 810,844,649.21	8.66	
合计		7,499,975,551.99		80.08	

3. 涉及政府补助的其他应收款

无。

4. 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

无。

注释2. 营业收入、营业成本

项目	2024 年度		2023 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务小计	35,417,304.86		85,674,113.97	25,490,701.23
其他业务小计	2,708.35	727,020.00	31,501,651.39	10,636,235.93
合计	35,420,013.21	727,020.00	117,175,765.36	36,126,937.16

十三、财务报表的批准

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

企业法定代表人：



主管会计工作负责人：

(Handwritten signature)

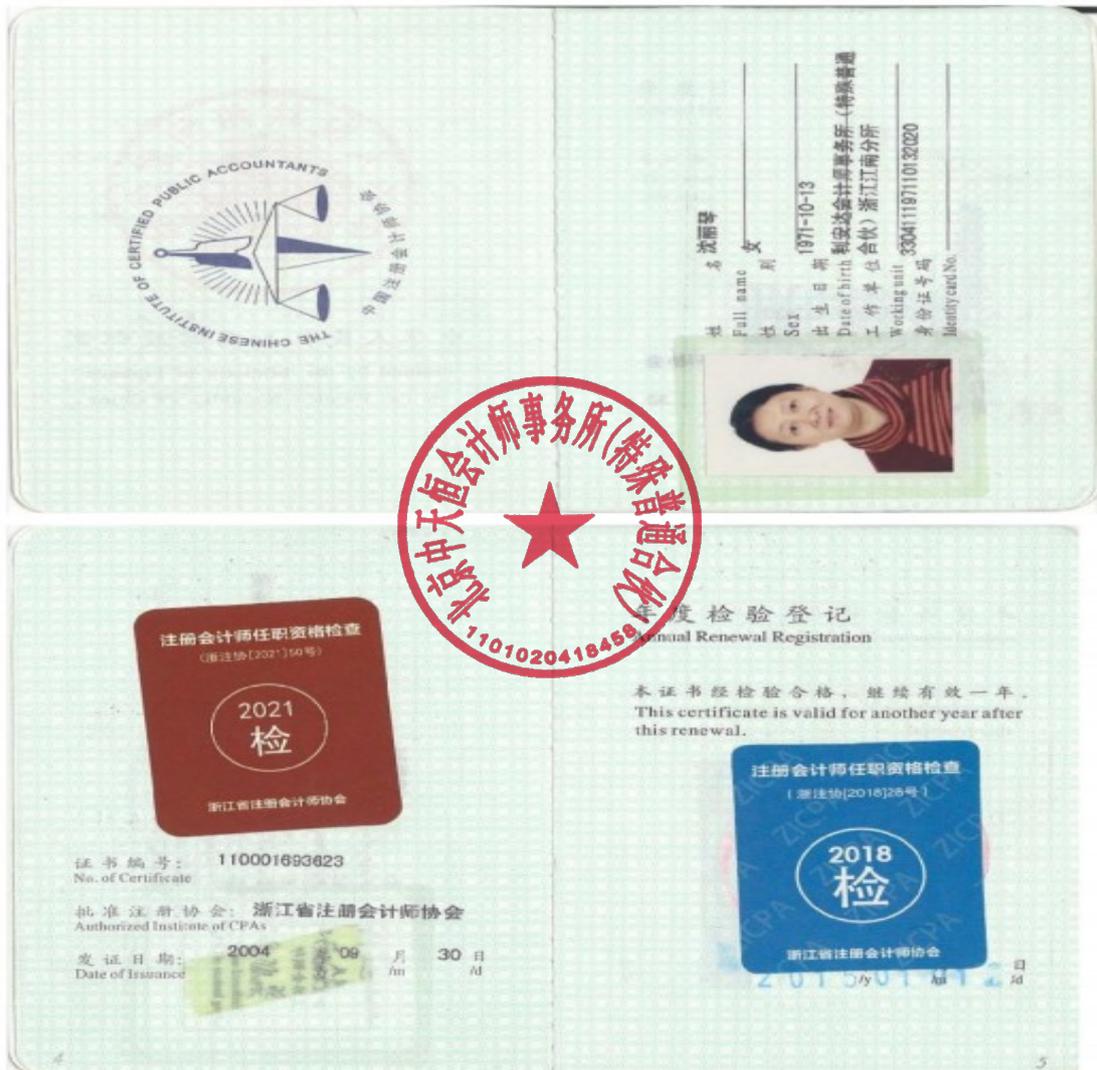
会计机构负责人：

李琳

宁波市海曙开发建设投资集团有限公司

二〇二五年四月二十九日





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

系统更新记录 意见反馈 账号设置 退出登录

本分所注册会计师信息查询 X

注册证书编号: 注册姓名: 会计师状态: 正常 展开 搜索

导出 导出全部 三列 全屏

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

每页显示 20 条 共5条 1



年 月 日
月 日 日

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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

证书编号：110002200200
批准注册协会：浙江省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期：2024年4月19日
Date of Issuance



姓名 Full name 刘爽
性 Sex 女
出生日期 Date of birth 1990年10月10日
工作单位 Working unit 北京中天恒会计师事务所(特殊普通合伙) 浙江分所
身份证号 ID card No. 222403199010105848



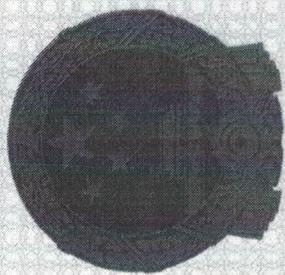
证书序号: 0017386

说明

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



中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 北京中天恒会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 赵志新

主任会计师:

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

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11000220

批准执业文号: 京财会许可[2020]0125号

批准执业日期: 2020年12月14日





营业执照

(副本)(12-1)

统一社会信用代码

9111010866330693230



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

名称 北京中天恒会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 赵志新

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

出资额 1270万元

成立日期 1995年10月11日

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



登记机关

2025年01月13日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过

国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

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

国家企业信用信息公示系统网址：



国家市场监督管理总局监制



03-05
2021

从事证券服务业务会计师事务所备案名单及基本信息(新增, 2021年1月28日-2021年3月4日)

文/系统管理员

[返回上一页](#)

从事证券服务业务会计师事务所备案名单及基本信息

(新增, 2021年1月28日-2021年3月4日)

2021年3月5日 来源: 会计司

序号	会计师事务所名称	统一社会信用代码	执业证书编号	备案公告日期
1	安徽华明会计师事务所(普通合伙)	91340207MA2PHR085J	34020173	2021/3/5
2	北京中名国成会计师事务所(特殊普通合伙)	91110101MA01Y01N85	11010375	2021/3/5
3	北京中天恒会计师事务所(特殊普通合伙)	911101086330693230	11000220	2021/3/5
4	上海友道会计师事务所(普通合伙)	91310113566525180L	31000317	2021/3/5
5	深圳皇嘉会计师事务所(普通合伙)	914403001922504172	44030025	2021/3/5

注: 本表信息根据会计师事务所首次备案材料生成, 行政机关仅对备案材料完备性进行形式审核, 会计师事务所对相关信息的真实、准确、完整负责; 为会计师事务所从事证券服务业务备案, 不代表对其执业能力的认可。

按照会计师事务所名称首字母排序, 排名不分先后。

附件下载:

[从事证券服务业务会计师事务所备案名单及基本信息\(新增, 2021年1月28日-2021年3月4日\).xlsx](#)

发布日期: 2021年03月05日

[360浏览器下载](#) | [ie浏览器下载](#) | [办事指南](#)



主办单位: 中华人民共和国财政部
网站标识码: bm14000001 京ICP备05002860号 京公网安备11010202000006号

技术支持: 财政部信息中心
中华人民共和国财政部 版权所有, 如需转载, 请注明来源

✉ acc@mof.gov.cn ☎ 010-68553117