

公司代码：600051

公司简称：宁波联合

# 宁波联合集团股份有限公司 2022 年年度报告

## 重要提示

一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实性、准确性、完整性，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、天健会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、公司负责人李水荣、主管会计工作负责人董庆慈及会计机构负责人（会计主管人员）董庆慈声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

### 五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审定，母公司 2022 年度实现净利润-135,500,034.56 元，加：2021 年 12 月 31 日尚未分配利润 1,392,785,821.76 元；本年度末实际可供股东分配的利润为 1,257,285,787.20 元。本公司本年度拟以 310,880,000 股总股本为基数，每 10 股派发现金红利 1.20 元（含税），共计 37,305,600.00 元，剩余未分配利润 1,219,980,187.20 元留待以后年度分配。本年度不进行资本公积金转增股本。

以上预案经董事会决议后报股东大会批准。

### 六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性陈述，均不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者及相关人士对此保持足够的风险认识，并且理解计划、预测与承诺之间的差异。

### 七、是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

### 八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

### 九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

## 十、 重大风险提示

公司已在本报告中描述可能对公司未来发展战略和经营目标的实现产生不利影响的重大风险及其应对措施，敬请查阅本报告第三节管理层讨论与分析“六、公司关于公司未来发展的讨论与分析”之“（四）可能面对的风险”的相关内容。

## 十一、其他

适用 不适用

## 目录

第一节	释义 .....	5
第二节	公司简介和主要财务指标.....	5
第三节	管理层讨论与分析.....	9
第四节	公司治理.....	34
第五节	环境与社会责任的.....	52
第六节	重要事项.....	55
第七节	股份变动及股东情况.....	64
第八节	优先股相关情况.....	69
第九节	债券相关情况.....	69
第十节	财务报告.....	70

备查文件目录	载有公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表。
	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
	报告期内在《中国证券报》、《上海证券报》、上交所网站上公开披露过的所有本公司文件的正本及公告的原稿。

## 第一节 释义

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
公司、本公司	指	宁波联合集团股份有限公司
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元，中国法定流通货币单位
热电公司	指	宁波经济技术开发区热电有限责任公司
建设开发公司	指	宁波联合建设开发有限公司
梁祝公司	指	宁波梁祝文化产业园开发有限公司
嵊泗公司	指	嵊泗远东长滩旅游开发有限公司
温州银联公司	指	温州银联投资置业有限公司
进出口公司	指	宁波联合集团进出口股份有限公司
温州银和公司	指	温州银和房地产有限公司
温州和晟公司	指	温州和晟文旅投资有限公司
龙港和立公司	指	龙港和立房地产有限公司
戚家山宾馆	指	宁波联合集团股份有限公司戚家山宾馆
温州和欣公司	指	温州和欣置地有限公司

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、 公司信息

公司的中文名称	宁波联合集团股份有限公司	
公司的中文简称	宁波联合	
公司的外文名称	NINGBO UNITED GROUP CO., LTD.	
公司的外文名称缩写	NUG	
公司的法定代表人	李水荣	

### 二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	汤子俊	叶舟
联系地址	宁波开发区东海路1号联合大厦	宁波开发区东海路1号联合大厦
电话	0574-86221609	0574-86221609

传真	0574-86221320	0574-86221320
电子信箱	tangzj@nug.com.cn	yz@nug.com.cn

### 三、基本情况简介

公司注册地址	宁波开发区东海路1号联合大厦
公司注册地址的历史变更情况	无
公司办公地址	宁波开发区东海路1号联合大厦
公司办公地址的邮政编码	315803
公司网址	http://www.nug.com.cn
电子信箱	info@nug.com.cn

### 四、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的媒体名称及网址	《中国证券报》(www.cs.com.cn)、《上海证券报》(www.cnstock.com)
公司披露年度报告的证券交易所网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

### 五、公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	宁波联合	600051	/

### 六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所(境内)	名称	天健会计师事务所(特殊普通合伙)
	办公地址	杭州市钱江路1366号华润大厦B座
	签字会计师姓名	伍贤春、陈琦

### 七、近三年主要会计数据和财务指标

#### (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2022年	2021年	本期比上年同期增减(%)	2020年
营业收入	2,656,542,742.65	3,725,851,908.30	-28.70	4,913,513,656.20
归属于上市公司股东的净利润	149,951,753.56	249,417,453.28	-39.88	343,776,828.57
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	109,834,991.47	183,909,155.03	-40.28	353,091,360.38
经营活动产生的现	-353,231,602.60	-222,534,817.09	不适用	199,024,830.88

金流量净额				
	2022年末	2021年末	本期末比上年同 期末增减(%)	2020年末
归属于上市公司股东的净资产	3,254,091,171.35	3,135,135,177.03	3.79	2,949,320,908.84
总资产	6,412,782,199.95	6,109,764,442.81	4.96	7,047,050,098.31

**(二) 主要财务指标**

主要财务指标	2022年	2021年	本期比上年同期增 减(%)	2020年
基本每股收益(元/股)	0.48	0.80	-40.00	1.11
稀释每股收益(元/股)	0.48	0.80	-40.00	1.11
扣除非经常性损益后的基本每 股收益(元/股)	0.35	0.59	-40.68	1.14
加权平均净资产收益率(%)	4.70	8.21	减少3.51个百分点	12.29
扣除非经常性损益后的加权平 均净资产收益率(%)	3.44	6.06	减少2.62个百分点	12.62

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

**八、境内外会计准则下会计数据差异**

**(一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况**

适用 不适用

**(二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况**

适用 不适用

**(三) 境内外会计准则差异的说明:**

适用 不适用

**九、2022 年分季度主要财务数据**

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	385,887,273.60	496,832,255.58	1,074,572,216.98	699,250,996.49
归属于上市公司股东的净利润	-5,566,952.43	91,516,903.75	31,169,034.31	32,832,767.93
归属于上市公司股东的扣除非经常性 损益后的净利润	-435,599.51	46,388,916.39	52,061,157.36	11,820,517.23

经营活动产生的现金流量净额	-96,344,451.89	-252,902,719.03	135,173,452.50	-139,157,884.18
---------------	----------------	-----------------	----------------	-----------------

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

#### 十、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2022 年金额	2021 年金额	2020 年金额
非流动资产处置损益	29,608,332.20	-561,161.43	3,464,685.47
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	13,951,300.19	8,192,637.95	8,892,612.30
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	9,058,191.16		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	-1,566,753.30	85,343,759.49	-20,294,014.02
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	3,355,958.11	4,478,145.65	1,436,413.58
减：所得税影响额	9,473,575.01	30,700,722.17	2,594,767.16
少数股东权益影响额（税后）	4,816,691.26	1,244,361.24	219,461.98
合计	40,116,762.09	65,508,298.25	-9,314,531.81

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

#### 十一、采用公允价值计量的项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
交易性金融资产	90,760,520.24	90,213,533.44	-546,986.80	3,475,423.24
其他非流动金融资产	13,769,163.84	10,133,994.30	-3,635,169.54	-1,099,101.55
合计	104,529,684.08	100,347,527.74	-4,182,156.34	2,376,321.69



## 十二、 其他

适用 不适用

### 第三节 管理层讨论与分析

#### 一、经营情况讨论与分析

本报告期，公司营业收入 26.57 亿元，营业成本 23.65 亿元，分别完成年度经营计划的 113.1% 和 119.4%，主要系煤炭进口业务量超出预期，致使子公司进出口公司销售收入和销售成本共同超计划；费用总额 1.47 亿元，完成年度经营计划的 67.1%，主要系销售费用的实绩低于计划所致，低于的主要原因是温州和晟公司由于房产销量减少致使营销开支相应减少。与上年相比，本年业绩下降的主要成因是主营业务利润减少，系子公司温州银和公司商品房销售收入较去年大幅减少所致，减少的主要原因是其竣工交付的房产面积减少。

##### 1、电力、热力生产和供应业务

报告期内，本业务完成发电量 27,857 万度，较上年减少 11.6%；完成售电量 34,676 万度，较上年增长 1.5%；完成售热量 146 万吨，较上年减少 12.1%；实现营业收入 61,052 万元，较上年增长 5.1%；实现净利润 8,504 万元，较上年增长 12.0%。

报告期内，由于宏观经济下滑，区域内用户用电、用热需求受到不同程度影响，是导致售电量增速下降，售热量减少的主要原因；然得益于热网、电网的政策性迁改补偿收入，使净利润保持增长。

报告期内，全资子公司热电公司扎实开展公司安全生产与环保排放监管；加强煤炭供应链管理；科学开展生产运维，有序推进技改升级，精细动态做好一厂两网的运行管理。规范内部控制体系运行，完善用人机制、强化培训考核。稳步推进电力业务建设，做好售电业务发展与区域光伏等新能源项目建设，截止报告期末已完成光伏项目装机容量 1590Kwp。

##### 2、房地产业务

本报告期，公司房地产业务实现收入 3.43 亿元，较上年减少 80.4%，减少的主要原因是子公司温州银和公司商品房销售收入减少。报告期内施工总建筑面积 51 万平方米，其中：合营公司温州和欣公司新开工苍南县灵溪镇江南新区 B-24 地块和欣丽园项目建筑面积 21 万平方米，子公司温州和晟公司竣工雾城半山半岛旅游综合体一、二、三期 10 万平方米，报告期末在建建筑面积 41 万平方米。具体经营情况如下：

(1) 子公司温州银联公司、子公司温州银和公司、子公司温州和晟公司、子公司龙港和立公司和合营公司温州和欣公司按计划有序推进各项目的工程建设和各项经营工作。截至本报告期末：子公司温州银联公司天和家园二期签约面积 6.50 万平方米（累计可销售面积 7.53 万平方米）；瑞和家园（商业）签约面积 0.42 万平方米（累计可销售面积 1.64 万平方米）。子公司温州银和公司银和望府、银和新天和家园一、二期已售罄；泰和云栖项目工程建设进展顺利，主体结构结

顶并进入内装及市政、绿化配套施工,签约面积 0.49 万平方米(累计可销售面积 2.24 万平方米)。子公司温州和晟公司的雾城半山半岛旅游综合体一期、二期和三期工程建设顺利收尾并完成竣工备案,一、三期商品房签约面积 0.32 万平方米(累计可销售面积 5.05 万平方米,其中报告期内新增可销售面积 3.27 万平方米)。子公司龙港和立公司的天和景园工程建设进展顺利,主体结构结项并进入内装及市政、绿化等配套施工,签约面积 0.56 万平方米(累计可销售面积 3.94 万平方米,其中报告期内新增可销售面积 1.87 万平方米)。合营公司温州和欣公司的和欣丽园项目开工后工程建设进展顺利,局部已主体结构结项并顺势开盘,签约面积 1.69 万平方米(累计可销售面积 6.24 万平方米)。

(2) 全资子公司嵊泗公司继续做好天悦湾滨海度假村 A 区的商品房销售及售后服务工作。截至本报告期末,天悦湾滨海度假村 A 区商品房签约面积 3.49 万平方米(累计可销售面积 5.03 万平方米)。为优化经营结构,降低运营成本,自 2022 年 7 月 1 日起,公司将位于浙江省嵊泗县天悦湾滨海度假区的安梵酒店及配套别墅等资产整体出租,租赁期间公司不再自营上述酒店业务。

(3) 全资子公司梁祝公司继续做好逸家园一、二期住宅及住宅底商的尾房销售工作。截至本报告期末,一期住宅及住宅底商签约面积 6.30 万平方米(累计可销售面积 6.41 万平方米);二期住宅及住宅底商签约面积 8.83 万平方米(累计可销售面积 9.18 万平方米)。为优化经营结构,降低运营成本,自 2022 年 1 月起,梁祝公司将梁祝文化园的资产进行了整体出租,租赁期内梁祝公司不再自营梁祝文化园景区经营业务。

(4) 全资子公司建设开发公司所持有的位于宁波经济技术开发区联合开发区域的存量土地,其开发的前期工作仍努力推进之中。此外,存量房产的处置工作仍继续推进。

### 3、批发业务

本报告期,子公司进出口公司在持续强化风险控制的前提下,多措并举,积极应对外贸形势的各种变化,完成出口额 27,937 万美元,较上年增加 20.82%,主要系新客户增加所致;进口额 22,664 万美元,较上年增加 118.11%,主要系煤炭进口量增加所致。受进出口业务量增长的影响,该公司本报告期的主营业务收入与上年相比,增幅为 37.85%,受煤炭业务价格波动的影响,该公司本报告期的净利润与上年相比,降幅为 41.50%。

## 二、报告期内公司所处行业情况

报告期内,公司所从事的主要业务为电力、热力生产和供应业务、房地产业务、批发业务。行业情况分别概述如下:

### 1、电力、热力生产和供应业务

报告期内,受经济下行冲击,区域用户生产受到明显影响,叠加国际国内宏观复杂形势的影响,区域经济整体呈现下滑态势,区域用电、用热需求下滑明显,全资子公司热电公司发电量和售热量同比均有所下降。该公司冷静应对市场变化,扎实做好各项运营工作,确保了平稳发展的经营局面。

## 2、房地产业务

报告期内，房地产行业“房住不炒，因城施策”的政策定位未变，“稳地价、稳房价、稳预期”的目标没变。受多重因素影响，全国房地产市场整体形势持续下滑，住宅市场销售低迷，商业地产和文旅地产冲击明显，购房者信心明显不足，部分开发商资金链出现问题，“保交楼、保民生、保稳定”成为政府和社会关注焦点。政府适时陆续出台了行业金融信贷和降息等扶持政策，但未来行业政策效应和市场的走向尚需时间观察。受行业整体形势和属地市场趋势等因素制约，公司开发项目的销售受到一定影响。公司将继续审时度势，合理安排建设周期，积极优化营销模式，适时调控销售节奏，努力降低存量资产，不断巩固并提高公司房地产业务的市场竞争力和盈利能力。

## 3、批发业务

报告期内，受俄乌冲突、美联储持续加息等因素影响，全球经济持续面临多重压力。子公司进出口公司继续利用品牌、服务和政策优势稳定老客户，并给予针对性的经营支持以稳定业务量；积极参加网上贸易展会拓展新市场；通过出口信保业务减少收汇风险；在控制经营风险的前提下，积极拓展煤炭进口业务。

## 三、报告期内公司从事的业务情况

### 1、电力、热力生产和供应业务

全资子公司热电公司拥有4炉4机的生产规模，总装机容量45MW，供热能力约400T/h。供电区域覆盖宁波经济技术开发区联合区域，拥有110KV变电所一座及10KV供电线路60公里；供热范围覆盖宁波经济技术开发区联合区域、青峙化工区及江南出口加工区等周边区域，热网管线长72公里，热用户逾100家。其水煤浆分公司主要从事水煤浆的制造、受托加工及销售业务。

抓好安全生产管理，做好环保设施升级和污染物排放控制工作，是本业务持续发展的基础。坚持“保存量、拓增量”的经营方针，充分挖掘市场潜能；合理调节运行方式，充分发挥设备性能；深化售电业务板块建设，培育新的业绩增长点，是本业务持续发展的关键。

### 2、房地产业务

公司的房地产业务主要包括传统住宅、文化旅游地产和特色商业地产。传统住宅开发主要在宁波、苍南和龙港等地，所开发的产品包括中高层住宅、多层住宅等；文化旅游及特色商业地产开发主要在宁波、嵊泗和苍南等地，分别以嵊泗天悦湾景区为依托的海滨度假村海景公寓、以苍南马站镇雾城渔寮沙滩景区为依托的半山半岛旅游综合体、梁祝天地休闲广场项目和苍南瑞和家园的商业综合体项目。

公司作为区域性房地产开发企业，在宁波、苍南、龙港、嵊泗等地具有丰富的开发经验，形成了独特的竞争优势。公司在宁波曾开发的天一家园、天水家园、天合家园、逸家园等项目，均具有较好的品牌影响力，但目前受外来大型龙头房地产企业的市场挤压，包括本公司在内的本土中小型房地产企业的整体市场占有率逐年下降；公司在苍南县和龙港市开发的怡和城市家园、天和家园、瑞和家园、银和望府、新天和家园、天和景园、泰和云栖、和欣丽园等“和”系列住宅

项目，引领了当地房地产发展，整体开发规模位居当地房地产企业前列，成为当地的行业标杆；公司在嵊泗开发的天悦湾景区以及天悦湾滨海度假村 A 区（包括海景公寓及商业街，下同），引领了嵊泗的旅游开发和旅游地产开发。

### 3、批发业务

公司的批发业务主要是子公司进出口公司的进出口贸易，其经营模式是自营并为中小企业提供通关、仓储、外汇、物流、信保等外贸综合服务，其进出口商品主要包括煤炭、化工产品、服装、纺织品、鞋类等，业绩主要来自自营的买卖差价及提供综合服务的买卖净额或所赚取的服务佣金。

报告期内，公司所从事的主要业务、主要产品及其用途、经营模式、主要的业绩驱动因素未发生重要变化，业绩变化符合相应的行业发展状况。

## 四、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

### 1、电力、热力生产和供应业务

（1）区域优势。全资子公司热电公司的电力、热力生产和供应业务在宁波经济技术开发区联合区域具有相对垄断的竞争优势，且拥有多年的区域电网、热网经营管理经验。报告期内，该公司秉承“保存量、拓增量”的经营方针，认真研判政策动态，积极推进设备的升级换代，优化产能布局；推进电网、热网技改升级，降低两网损耗，提升运行经济性。截至本报告期末，区域竞争优势保持稳固。

（2）设备优势。全资子公司热电公司现有的 3 台 130T/h 高温高压循环流化床锅炉、1 台 75T/h 高温高压循环流化床锅炉、2 台 12MW 高温高压背压式汽轮发电机组、1 台 6MW 高温高压背压式汽轮发电机组和 1 台 15MW 高温高压抽凝式汽轮发电机组，均已按照环保政策要求完成了脱硫、脱硝、低氮燃烧和锅炉烟气超低排放技术改造，其整体经济效能和环保排放优势明显，电、热供应的保障与灵活调度能力显著提高。报告期内，该公司在完成主设备高温高压改造基础上，继续推进局部设备的升级换代，补短板、强弱项，不断增强本业务核心竞争力。

### 2、房地产业务

（1）扎实的内部管理和稳健的经营风格。本报告期，公司继续强化对各房地产项目在前期定位、设计优化、成本管理、市场营销、施工质量、施工进度等方面的管控力度。使公司房地产业务的内部管理更为扎实，管控能力不断提高。历年来公司秉承稳健经营的理念，合理使用资金杠杆，使公司在面对剧烈的行业波动和政策调控时能保持平稳发展的局面。

（2）优质的项目资源。公司现有储备或开发的房地产项目具有资源或区位优势。公司在嵊泗开发的房地产项目紧邻天悦湾景区 2.8 公里长的南向天然沙滩，具有一线海景优势；位于苍南和龙港的房地产项目均坐落于当地城市发展的新区或优质旅游景区，该等区域的发展和住房需求具有较大潜能，位于苍南的马站镇雾城半山半岛旅游综合体项目，地处苍南县政府重点打造的滨海旅游基地，拥有良好的山海景观资源。

(3) 优秀的经管团队。公司已从事多年房地产开发经营，积累了较为丰富的房地产开发和运作经验，拥有一支敬业、精业且较为稳定的专业队伍和经验丰富的经营管理团队。

(4) 优良的品牌效应。历年来，公司在宁波、嵊泗及苍南、龙港等地所开发建设的各个楼盘均以良好的工程和居住品质受到广大业主的认可，打造了公司在开发项目当地的品牌效应。

### 3、批发业务

报告期内，子公司进出口公司被浙江省商务厅认定为“省级外贸综合服务示范企业”，系浙江省重点联系外贸企业，被宁波市商务局认定为“2020-2022年宁波市外贸实力效益企业”。

本报告期，公司的核心竞争力未发生重要变化。

## 五、报告期内主要经营情况

报告期内，公司营业收入 265,654 万元，较上年减少 28.7%，主要系子公司温州银和公司商品房销售收入减少所致，减少的主要原因是竣工交付的房产面积减少；归属上市公司股东的净利润 14,995 万元，较上年减少 39.9%，主要系子公司温州银和公司商品房销售收入减少所致。

### (一) 主营业务分析

#### 1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	2,656,542,742.65	3,725,851,908.30	-28.70
营业成本	2,365,430,690.87	3,012,566,855.76	-21.48
销售费用	29,893,831.92	90,933,503.92	-67.13
管理费用	102,855,896.68	119,279,104.29	-13.77
财务费用	14,555,278.71	4,567,118.00	218.70
经营活动产生的现金流量净额	-353,231,602.60	-222,534,817.09	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-325,802,824.81	180,625,171.60	-280.38
筹资活动产生的现金流量净额	307,429,744.56	-68,153,124.07	不适用

营业收入变动原因说明：营业收入减少主要系子公司温州银和公司商品房销售收入减少所致，减少的主要原因是竣工交付的房产面积减少。

营业成本变动原因说明：营业成本减少主要系子公司温州银和公司商品房销售收入减少，其成本相应减少所致。

销售费用变动原因说明：销售费用减少主要系子公司进出口公司煤炭业务绩效奖金减少以及子公司温州银和公司支付的销售代理费及佣金减少和温州和晟公司、龙港和立公司上年支付的广告宣传策划费较多共同影响所致。

管理费用变动原因说明：管理费用减少主要系全资子公司嵊泗公司自用房产转为出租，其折旧摊

销费相应转入其他业务成本和子公司温州和晟公司上年其酒店的开办费较多共同影响所致。

财务费用变动原因说明：财务费用增加主要系利息支出增加所致。增加的主要原因是子公司温州和晟公司借款总额增加。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：经营活动产生的现金流量净额减少主要系子公司进出口公司预付采购款增加所致。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：投资活动产生的现金流量净额减少主要系子公司温州和晟公司向合营公司温州和欣公司提供财务资助借款和支付投资款共同影响所致。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：筹资活动产生的现金流量净额增加主要系子公司进出口公司上年归还贸易融资款较多，以及子公司温州银和公司分配股利减少共同影响所致。

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

## 2. 收入和成本分析

适用 不适用

报告期内，公司营业收入 265,654 万元，比上年减少 106,931 万元，减幅 28.7%，主要系子公司温州银和公司商品房销售收入减少所致；营业成本 236,543 万元，营业成本率为 89.04%，比上年增加八点一八个百分点，主要系子公司进出口公司煤炭业务毛利减少所致。

### (1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位：万元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
批发业	156,101	151,338	3.05	38.14	44.41	减少 4.21 个百分点
电力、热力生产和供应业	60,698	49,820	17.92	7.18	12.06	减少 3.58 个百分点
房地产业	28,128	12,610	55.17	-83.28	-89.29	增加 25.16 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
商品房	28,128	12,610	55.17	-83.28	-89.29	增加 25.16 个百分点
电、热	59,842	49,306	17.61	7.89	12.75	减少 3.55 个百分点
煤炭	126,160	123,746	1.91	65.27	77.81	减少 6.92 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)

				(%)	(%)	
浙江省内	244,799	212,783	13.08	-23.78	-14.86	减少 9.10 个百分点
浙江省外	14,546	14,184	2.49	-67.59	-66.54	减少 3.06 个百分点
主营业务分销售模式情况						
销售模式	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
直销	259,305	226,932	12.48	-29.13	-22.35	减少 7.65 个百分点

#### 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况的说明

若剔除合并财务报表范围变化的影响因素，按同口径计算，上年浙江省内的营业收入为 320,939 万元、营业成本 249,850 万元。上表相关数据同比变动 30% 以上的主要原因，是本期子公司温州银和公司商品房销售减少，致使房地产业和商品房的收入减少，其成本相应减少；子公司进出口公司煤炭进口业务量增加，致使批发业和煤炭的收入增加，其成本相应增加；因浙江省外进口煤炭销量减少致使子公司进出口公司浙江省外的收入减少，其成本相应减少。

#### (2). 产销量情况分析表

适用  不适用

#### (3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

适用  不适用

#### (4). 成本分析表

单位：万元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
批发业	进货成本	151,269	66.65	104,798	35.85	44.34	进货成本较上年同期增加主要系进口业务量增加。
电力、热力生产和供应业	购煤成本	32,282	14.22	30,784	10.53	4.87	
电力、热力生产和供应业	购电成本	8,060	3.55	5,415	1.85	48.85	购电成本较上年同期增加主要系外购电量增加。
房地产业	建安成本	6,533	2.88	51,770	17.71	-87.38	较上年同期减少主要系本期商品房销售减少。
房地产业	土地成本	4,473	1.97	53,907	18.44	-91.70	较上年同期减少主要系本期商品房销售减少。

合计		202,617	89.27	246,674	84.38	-17.86	
----	--	---------	-------	---------	-------	--------	--

成本分析其他情况说明

无

**(5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化**

适用 不适用

**(6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况**

适用 不适用

**(7). 主要销售客户及主要供应商情况**

**A. 公司主要销售客户情况**

适用 不适用

前五名客户销售额 139,178 万元，占年度销售总额 52.4%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 10,101 万元，占年度销售总额 3.8 %。

报告期内向单个客户的销售比例超过总额的 50%、前 5 名客户中存在新增客户的或严重依赖于少数客户的情形

适用 不适用

**B. 公司主要供应商情况**

适用 不适用

前五名供应商采购额 161,079 万元，占年度采购总额 68.1%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

报告期内向单个供应商的采购比例超过总额的 50%、前 5 名供应商中存在新增供应商的或严重依赖于少数供应商的情形

适用 不适用

其他说明

无

**3. 费用**

适用 不适用

销售费用减少主要系子公司进出口公司煤炭业务绩效奖金减少以及子公司温州银和公司支付的销售代理费及佣金减少和温州和晟公司、龙港和立公司上年支付的广告宣传策划费较多共同影响所致。

财务费用增加主要系利息支出增加所致。增加的主要原因是子公司温州和晟公司借款总额增加。

所得税费用减少主要系子公司温州银和公司商品房竣工交付面积减少，致使本报告期应纳税所得额相应减少所致。



#### 4. 研发投入

##### (1). 研发投入情况表

适用 不适用

##### (2). 研发人员情况表

适用 不适用

##### (3). 情况说明

适用 不适用

##### (4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

适用 不适用

#### 5. 现金流

适用 不适用

经营活动产生的现金流量净额减少主要系子公司进出口公司预付采购款增加所致。

投资活动产生的现金流量净额减少主要系子公司温州和晟公司向合营公司温州和欣公司提供财务资助借款和支付投资款共同影响所致。

筹资活动产生的现金流量净额增加主要系子公司进出口公司上年归还贸易融资款较多，以及子公司温州银和公司分配股利减少共同影响所致。

本报告期，经营活动产生的现金流量净额小于本年度净利润，主要系子公司温州银和公司部分年初预收房款于本期确认收入所致。

#### (二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

#### (三) 资产、负债情况分析

适用 不适用

##### 1. 资产及负债状况

单位：万元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)
货币资金	135,095	21.07	174,500	28.56	-22.58
交易性金融资产	9,021	1.41	9,076	1.49	-0.61
应收票据			139	0.02	-100.00
应收账款	13,010	2.03	18,467	3.02	-29.55
预付款项	32,654	5.09	15,802	2.59	106.64
其他应收款	30,466	4.75	3,688	0.60	726.08
存货	184,547	28.78	188,180	30.80	-1.93

其他流动资产	8,385	1.31	9,913	1.62	-15.41
长期股权投资	24,711	3.85	8,022	1.31	208.04
其他非流动金融资产	1,013	0.16	1,377	0.23	-26.43
投资性房地产	151,867	23.68	104,314	17.07	45.59
固定资产	33,904	5.29	48,866	8.00	-30.62
在建工程	21		6		250.00
无形资产	1,339	0.21	7,760	1.27	-82.74
长期待摊费用	3,398	0.53	5,298	0.87	-35.86
递延所得税资产	11,630	1.81	15,287	2.50	-23.92
其他非流动资产	217	0.03	282	0.05	-23.05
短期借款	30,877	4.81	15,000	2.46	105.85
应付票据	6,728	1.05	7,612	1.25	-11.61
应付账款	56,340	8.79	63,400	10.38	-11.14
预收款项	385	0.06	762	0.12	-49.48
合同负债	33,933	5.29	28,900	4.73	17.42
应付职工薪酬	4,882	0.76	5,491	0.90	-11.09
应交税费	52,325	8.16	67,545	11.06	-22.53
其他应付款	36,573	5.70	36,999	6.06	-1.15
一年内到期的非流动负债	1,384	0.22	601	0.10	130.28
长期借款	43,215	6.74	20,564	3.37	110.15
递延收益	910	0.14	1,754	0.29	-48.12
递延所得税负债	10,302	1.61	11,078	1.81	-7.00
资产总额	641,278		610,976		4.96

#### 其他说明

- (1) 应收票据减少主要系全资子公司热电公司持有的银行承兑汇票减少所致。
- (2) 预付款项增加主要系子公司进出口公司预付采购款增加所致。
- (3) 其他应收款增加主要系子公司温州和晟公司向合营公司温州和欣公司提供财务资助款增加所致。
- (4) 长期股权投资增加主要系子公司温州和晟公司支付合营公司温州和欣公司投资款所致。
- (5) 投资性房地产增加主要系子公司温州和晟公司和全资子公司梁祝公司、热电公司、嵊泗公司用于出租的房地产增加共同影响所致。

(6) 固定资产减少主要系主要系全资子公司梁祝公司和热电公司自用房产用于出租增加所致。

(7) 在建工程增加主要系全资子公司热电公司青峙线直埋管改造工程按其进度投入所致。

(8) 无形资产减少主要系全资子公司梁祝公司部分自用土地转为出租所致。

(9) 长期待摊费用减少主要系子公司温州银联公司酒店装修资产摊销所致。

(10) 短期借款增加主要系子公司进出口公司贸易融资增加所致。

(11) 预收款项减少主要系前期预收租金及物业费于本期确认收入。

(12) 一年内到期的非流动负债增加主要系子公司温州和晟公司于资产负债表日后一年内到期的长期借款增加所致。

(13) 长期借款增加主要系子公司温州和晟公司装修抵押借款、子公司温州银和公司及其全资子公司龙港和立公司房地产开发抵押借款增加共同影响所致。

(14) 递延收益减少主要系全资子公司热电公司递延收益分配计入当期损益所致。

## 2. 境外资产情况

适用 不适用

### (1) 资产规模

其中：境外资产 869,516.70（单位：元 币种：人民币），占总资产的比例为 0.01%。

### (2) 境外资产占比较高的相关说明

适用 不适用

## 3. 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

截止本报告期末，公司仅子公司主要资产存在被抵押、必须具备一定的条件才能变现的受限情况，详见本报告第十节财务报告“七、合并财务报表项目注释”之“81、所有权或使用权受到限制的资产”。该等资产的占有和收益未受到限制，只是银行承兑汇票、保函、按揭等保证金需在履行了相关义务后方能自由使用；银行融资抵押的存货、固定资产和投资性房地产需在还清了相应贷款后方能自由处分。子公司部分主要资产的此等受限，乃子公司业务之常态，诚然，公司及子公司将一如既往地关注主要资产受限情况，切实履行相关义务，确保子公司对上述资产享有所有权。

## 4. 其他说明

适用 不适用

**(四) 行业经营性信息分析**

√适用 □不适用

具体内容如下：

**房地产行业经营性信息分析****1. 报告期内房地产储备情况**

√适用 □不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	嵊泗	114,815		51,667	否		
2	宁波	95,635		57,381	否		

**2. 报告期内房地产开发投资情况**

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	温州	雾城半山半岛旅游综合体	商业	在建项目	181,896	109,127	130,089	-	102,168	107,818	12,497

2	温州	天和景园	住宅	在建项目	37,666	94,164	123,464	123,464	-	91,450	12,727
3	温州	泰和云栖	住宅	在建项目	41,323.43	46,088.54	73,037	73,037	-	42,016	11,034
4	温州	和欣丽园	住宅	新开工项目	69,852	153,674.4	206,070.67	206,070.67	-	184,970	93,510

注：

- 1、报告期雾城半山半岛旅游综合体内一、二、三期项目已完成竣工备案，四期项目因文保规划事项未获审批暂未开工。
- 2、和欣丽园由温州和欣公司建设开发，温州和欣公司为公司的合营企业。

### 3. 报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已售(含已预 售)面积 (平方米)	结转面积(平 方米)	结转收入金额	报告期末待结转 面积(平方米)
1	温州	天和家园二期	住宅、商业	10,941	598	690	933	10,388
2	温州	瑞和家园	住宅(含底商)	123	0	0	0	123
3	温州	瑞和家园商业综合体	商业	12,282	99	99	78	12,183
4	温州	银和望府	住宅(含底商)	105	56	56	122	49
5	温州	银和新天和家园一期	住宅(含底商)	1,141	1,141	3,939	4,806	869
6	温州	银和新天和家园二期	住宅(含底商)	2,452	2,312	3,318	4,515	549
7	温州	半山半岛一、三期	商业	48,602	1,319	3,084	5,786	30,544
8	温州	天和景园	住宅	37,962	4,194	0	0	0
9	温州	泰和云栖	住宅	22,445	4,862	0	0	0

10	嵊泗	天悦湾滨海度假村 A 区	住宅、商业	15,479	0	465	382	15,479
11	宁波	逸家园一期	住宅（含底商）	1,066	0	295	1,146	1,066
12	宁波	逸家园二期	住宅（含底商）	5,362	1,869	2,438	5,994	3,782
13	宁波	天合家园二期	住宅（含底商）	2,752	0	0	0	2,752

报告期内，公司共计实现销售金额 26,942 万元，销售面积 33,307 平方米，实现结转收入金额 23,762 万元，结转面积 14,384 平方米，报告期末待结转面积 77,784 平方米。

#### 4. 报告期内房地产出租情况

适用 不适用

#### 5. 报告期内公司财务融资情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
269,976.62	4.79	3,562.17

#### 6. 其他说明

适用 不适用

## 电力行业经营性信息分析

### 1. 报告期内电量电价情况

√适用 □不适用

经营地区/ 发电类型	发电量(万千瓦时)			上网电量(万千瓦时)			售电量(万千瓦时)			外购电量(如有)(万千瓦时)			上网电 价(元/ 兆瓦 时)	售电 价(元/ 兆瓦 时)
	今年	上年同 期	同比	今年	上年 同期	同比	今年	上年同 期	同比	今年	上年 同期	同比	今年	今年
浙江省宁 波市/火电	27,857	31,494	-11.55%	192	721	-73.37%	34,188	33,439	2.24%	12,373	8,855	39.73%	500	780
合计	27,857	31,494	-11.55%	192	721	-73.37%	34,188	33,439	2.24%	12,373	8,855	39.73%	500	780

### 2. 报告期内电量、收入及成本情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

类型	发电量 (万千瓦 时)	同比	售电量 (万千瓦 时)	同比	收入	上年同 期数	变动比例 (%)	成本构成 项目	本期 金额	本期占 总成本 比例 (%)	上年 同期 金额	上年同 期占总 成本比 例(%)	本期金 额较上 年同期 变动比 例(%)
火电	27,857	-11.55%	34,380	0.64%	2.35	2.07	13.53%	煤	3.23	64.34%	3.08	67.99%	4.87%
								折旧	0.34	6.77%	0.28	6.18%	21.43%
								人工成本	0.27	5.38%	0.26	5.74%	3.85%
								网供成本	0.81	16.14%	0.54	11.92%	50.00%
合计	27,857	-11.55%	34,380	0.64%	2.35	2.07	13.53%	-	4.65	92.63%	4.16	91.83%	80.14%

### 3. 装机容量情况分析

√适用 □不适用

全资子公司热电公司总装机容量为：2 台 12MW 高温高压背压式汽轮发电机组，1 台 15MW 高温高压抽凝式汽轮发电机组和 1 台 6MW 高温高压背压式汽轮发电机组。全部用于火电，且均位于宁波经济技术开发区。

### 4. 发电效率情况分析

√适用 □不适用

全资子公司热电公司本报告期发电厂用电率 5.49%，比上年增加零点零四个百分点；利用小时数：6,190 小时，比上年同期减少 11.56%。

### 5. 资本性支出情况

√适用 □不适用

详见本报告第十一节财务报告“七、合并财务报表项目注释”之“22、在建工程”的相关情况。本报告期，该等项目均未形成独立的收益。

### 6. 电力市场化交易

□适用 √不适用

### 7. 售电业务经营情况

√适用 □不适用

根据《关于印发〈2022 年浙江省电力市场化交易方案〉的通知》（浙发改能源[2021]426 号）等文件内容，全资子公司热电公司自 2022 年 1 月起全面开展市场化售电业务。作为增量配网售电企业，其售电业务依据与电力用户在电力交易中心交易建立的零售服务关系，批发采购电量交付用户，经电力交易中心和电网企业结算后，按照批零差价部分确认收入（电作为大宗商品，受市场竞争和政策约束，单位利润较低），该项业务目前对热电公司的利润影响较小。



报告期内，在售电市场逐步转向充分有序竞争的趋势下，全资子公司热电公司调整策略，依托电力设施校验、维护等售电增值服务，增加用户黏性，稳定存量用户；并继续做好市场拓展，努力提升市场份额。

## 8. 其他说明

√适用 □不适用

本报告期，公司电力业务的主要经营地区、生产经营规模、在区域市场的市场地位和竞争优势均未发生重大变化。

## (五) 投资状况分析

### 对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

报告期末长期股权投资 24,711 万元，比期初增加 16,689 万元，增幅 208.04%。详见本报告第十节财务报告“七、合并财务报表项目注释”之“17、长期股权投资”相关内容。

### 1. 重大的股权投资

□适用 √不适用

### 2. 重大的非股权投资

□适用 √不适用

### 3. 以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

资产类别	期初数	本期公允价值变动损益	本期购买金额	本期出售/赎回金额	其他变动	期末数
股票	90,760,520.24	-5,046,916.44	17,398,903.33	12,898,973.69		90,213,533.44
其他	13,769,163.84	-1,099,101.55			-2,536,067.99	10,133,994.30

合计	104,529,684.08	-6,146,017.99	17,398,903.33	12,898,973.69	-2,536,067.99	100,347,527.74
----	----------------	---------------	---------------	---------------	---------------	----------------

## 证券投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	资金来源	期初账面价值	本期公允价值变动损益	本期购买金额	本期出售金额	本期投资损益	期末账面价值	会计核算科目
股票	001296	长江材料	2,121.48	自筹	4,920.24			4,920.24	-1,049.17		交易性金融资产
股票	001234	泰慕士		自筹			1,487.70	1,487.70	2,136.73		交易性金融资产
股票	001227	兰州银行		自筹			8,560.86	8,560.86	5,409.82		交易性金融资产
股票	001313	粤海饲料		自筹			2,146.62	2,146.62	3,083.59		交易性金融资产
股票	001266	宏英智能		自筹			2,779.92	2,779.92	1,559.53		交易性金融资产
股票	001308	康冠科技		自筹			10,305.24	10,305.24	2,996.94		交易性金融资产
股票	600938	中国海油		自筹			32,400.00	32,400.00	6,572.20		交易性金融资产
股票	001318	阳光乳业		自筹			4,540.80	4,540.80	6,368.49		交易性金融资产
股票	001270	铖昌科技		自筹			2,449.84	2,449.84	7,168.87		交易性金融资产
股票	001323	慕思股份		自筹			7,552.42	7,552.42	1,682.14		交易性金融资产
股票	001268	联合精密		自筹			3,080.00	3,080.00	1,541.93		交易性金融资产
股票	001230	劲旅环境		自筹			5,659.64	5,659.64	843.94		交易性金融资产
股票	001336	楚环科技		自筹			2,341.92	2,341.92	1,631.54		交易性金融资产

股票	001258	立新能源		自筹			4,464.98	4,464.98	14,842.06		交易性金融资产
股票	001236	弘业期货		自筹			783.06	783.06	4,100.52		交易性金融资产
股票	001229	魅视科技		自筹			2,909.14	2,909.14	2,295.41		交易性金融资产
股票	001222	源飞宠物		自筹			2,426.67	2,426.67	4,984.96		交易性金融资产
股票	001339	智微智能		自筹			4,788.24	4,788.24	3,680.88		交易性金融资产
股票	001330	博纳影业		自筹			5,849.89	5,849.89	7,956.98		交易性金融资产
股票	001231	农心科技		自筹			1,563.76	1,563.76	772.97		交易性金融资产
股票	001331	胜通能源		自筹			4,552.60	4,552.60	3,769.65		交易性金融资产
股票	001238	浙江正特		自筹			2,022.30	2,022.30	2,968.60		交易性金融资产
股票	001300	三柏硕		自筹			3,060.58	3,060.58	3,188.60		交易性金融资产
股票	001322	箭牌家居		自筹			6,935.96	6,935.96	2,374.69		交易性金融资产
股票	001298	好上好		自筹			2,790.28	2,790.28	832.70		交易性金融资产
股票	001299	美能能源		自筹			2,426.63	2,426.63	2,007.70		交易性金融资产
股票	001338	永顺泰		自筹			4,173.84	4,173.84	5,181.45		交易性金融资产
股票	001256	炜岗科技		自筹			2,755.28	2,755.28	2,501.19		交易性金融资产
股票	001333	光华股份		自筹			5,496.48	5,496.48	2,011.19		交易性金融资产
股票	001301	尚太科技		自筹		5,937.76	7,995.68			13,933.44	交易性金融资产
股票	000970	中科三环	891,523.61	自筹	80,250,000.00	-	17,250,603.00	12,753,748.80	4,972,881.56	80,612,400.00	交易性金融资产
						4,134,454.20					

股票	600982	宁波能源	1,040,857.09	自筹	10,505,600.00	-918,400.00			380,800.00	9,587,200.00	交易性金融资产
合计			1,934,502.18		90,760,520.24	-5,046,916.44	17,398,903.33	12,898,973.69	5,457,097.66	90,213,533.44	/

私募基金投资情况

适用 不适用

衍生品投资情况

适用 不适用

## 4. 报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

□适用 √不适用

## (六) 重大资产和股权出售

□适用 √不适用

## (七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

## (1) 公司主要子公司情况

单位：万元 币种：人民币

公司名称	所处行业	主要产品或服务	注册资本	资产总计	净资产	净利润
温州银联公司	房地产业	住宅、商业地产	5,000	277,802	44,529	-2,515
热电公司	电力、热力生产和供应业	电力、热力、水煤浆	20,000	82,427	73,594	9,283
进出口公司	批发业	煤炭、纸张、出口代理	2,000	55,708	12,676	2,052
建设开发公司	房地产业	住宅、商业地产、租赁	20,000	68,763	22,590	-2,435
梁祝公司	房地产业	住宅、商业地产	20,000	84,531	37,033	4,122

## (2) 公司本报告期处置子公司情况

单位：万元 币种：人民币

公司名称	处置方式	贡献的净利润		合计
		期初至处置日 净利润	转让净 收益	
嵊泗长滩天悦湾景区经营管理有限公司	转让	-43.75	94.44	50.69

其他说明：该子公司的处置对公司本报告期的整体生产经营和业绩均无重大影响。

## (3) 对公司净利润影响达到 10%以上的子公司的经营情况及业绩

单位：万元 币种：人民币

公司名称	主营业务收入	主营业务利润	净利润
温州银联公司	20,426	9,495	-2,515
热电公司	73,512	11,742	9,283
进出口公司	156,101	4,059	2,052
建设开发公司	423	-204	-2,435
梁祝公司	7,317	5,409	4,122

(4) 对公司净利润影响达到 10%以上的参股公司的经营情况及业绩

单位：万元 币种：人民币

公司名称	主营业务收入	主营业务利润	净利润
宁波青峙化工码头有限公司	29,116	18,001	9,707

(5) 经营业绩同比出现大幅波动的子公司情况及变动原因分析

- 1) 子公司温州银联公司净利润减少主要系商品房销售收入减少所致。
- 2) 全资子公司热电公司净利润增加主要系本年确认热力管网和电力线路搬迁补偿收益所致。
- 3) 子公司进出口公司净利润减少主要系煤炭业务毛利额减少所致。
- 4) 全资子公司建设开发公司净利润减少主要系本年嵊泗公司纳入其合并财务报表范围所致。
- 5) 全资子公司梁祝公司净利润减少主要系商品房销售收入减少所致。

#### (八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

### 六、公司关于公司未来发展的讨论与分析

#### (一) 行业格局和趋势

适用 不适用

##### 1、电力、热力生产和供应业务

报告期内，全资子公司热电公司在宁波经济技术开发区联合区域继续保持了电力、热力生产和供应领域的优势地位。报告期内，经历了发电量和售热量的下滑后，随着宏观经济的企稳，热、电业务的发展主要取决于区域内企业生产经营对热、电需求能否回升并保持稳定的增长。公司将在做好运营管理基础上，加快推进电力业务板块建设，加强售电业务市场拓展，做好光伏发电等新能源补充项目的建设，积极推动电力业务稳步发展。

##### 2、房地产业务

房地产业作为国民经济重要产业，辐射上下游产业广泛，平稳健康发展是未来方向。随着国家和地方对房地产业扶持政策的持续发力，尤其是四季度央行针对房地产企业实施的信贷融资、债券融资和股权融资的扶持措施，供给端信心有所恢复，土地市场供求情势有所好转，各地因城施策调整优化政策也促使市场预期出现积极变化，一、二手房产交易量渐趋平稳，房地产市场大幅下滑的势头得到了一定程度的遏制。

顺应趋势并在竞争中求发展，是公司房地产业务发展的工作重点。房地产市场的持续波动对公司的政策预判能力、市场把控能力、融资能力、产品竞争能力和客户服务能力等各方面都提出了更高要求，公司发展将更多地从规模导向转向质量导向，面对激烈竞争的市场环境，提高自身综

合竞争能力，积极应对行业格局变化，吸取先进行业经验，适时增加土地储备，积极加大营销力度和去库存，继续做好传统优势区域市场开发工作。

### 3、批发业务

目前对外贸易稳中发展的总体态势没有改变，然而俄乌冲突依然严重，各经济体贸易需求不确定性依然存在。因此，公司进出口业务未来的经营和发展，既要把握新的机遇，也要迎接新的挑战。子公司进出口公司作为浙江省“省级外贸综合服务示范企业”，将继续发挥自身有利条件，在激烈的市场竞争中力求进出口业务的稳定增长。

## (二) 公司发展战略

√适用 □不适用

稳健发展房地产业务、热电业务和国际贸易三大传统主业。以适应市场为导向，加强成本管理，提高营销能力，提升房地产开发经营水平；以设备管理为基础，完善精细化的管理模式，加快热电业务的市场拓展；以风险控制为前提，创新外贸经营模式，稳健经营谋求新发展。

### 1、电力、热力生产和供应业务

持续对宏观经济走向、环保政策新规和区域市场情况保持高度关注；根据区域市场尤其是区域供用热规划的变化，适时调整目标市场定位与生产经营策略；按照国家环保政策要求，及时做好生产系统和环保设施的升级改造，提升设备整体效能；优化生产运行方式，充分发挥设备高效优势；抓住国家电力体制改革契机，深化电力业务拓展；优化资源配置、合理规划布局，构建公司热电业务新体系。

### 2、房地产业务

在做好传统住宅开发的同时，全面做好文化旅游地产等特色地产的开发和管理，做好梁祝天地休闲广场、瑞和家园商业综合体、半山半岛旅游综合体等特色商业项目的招商和运管等工作。继续加强品质提升、成本控制、管理优化，进一步提升房地产开发经营管理水平；借势自身品牌，立足宁波、苍南和龙港，积极探索新的合作投资开发模式并获取当地和周边区域合适的具有较高性价比的土地项目资源，加快新开发项目和存量资产的销售去化，增强公司房地产业务的发展后劲。

### 3、批发业务

稳健经营传统进出口业务，严控风险，开源节流；全力营运好外贸综合服务平台，积极优化外贸经营新模式，以优质便利的服务，招揽更多的客户。

## (三) 经营计划

√适用 □不适用

收入（亿元）	费用（亿元）	成本（亿元）
27.35	2.30	24.18

2023 年度的经营目标，以及为达到经营目标拟采取的策略和行动：

1、电力、热力生产和供应业务：计划完成发电量 23,700 万度，售电量 32,500 万度，售热量 136 万吨。继续抓好公司安全生产管理，夯实安全基础，实现发电系统安全运行两个一百天，供电系统安全运行三个一百天。严格落实环保排放监管，确保达标排放，并做好“碳达峰、碳中和”等环保新政的对接落实。积极做好煤炭的供应管理，保证生产用煤的连续稳定供应。加强电网、热网的运维与损耗管理，提升两网运行经济性和安全性。关注用户动态，优化经营策略，维护存量市场稳定，做好供用电、热规划调整，积极拓展新用户；继续开展各类技术升级改造，补齐短板，提升设备整体效能；加快管理的现代化转型，提升管理规范化水平；继续做好售电业务板块布局，实现电力业务稳步发展。

2、房地产业务：（1）全资子公司建设开发公司继续做好存量房产的处置工作，继续推进所持有的位于宁波经济技术开发区联合开发区域的存量土地开发的前期工作，在此基础上，努力获取本市合适的具有高性价比的开发用土地。（2）子公司温州银联公司做好苍南天和家园二期和瑞和家园商业综合体可售房源的续销及自持物业的经营管理工作。子公司温州银和公司做好泰和云栖项目的工程建设收尾、验收、竣工交付，及商品房续销。子公司龙港和立公司做好天和景园的工程建设收尾、验收、竣工交付，及商品房续销。子公司温州和晟公司做好苍南马站镇雾城半山半岛旅游综合体一、三期商品房的续销和二期酒店的运管，及四期项目的相关前期工作。合营公司温州和欣公司做好和欣丽园项目的工程建设和商品房续销工作。（3）全资子公司嵊泗公司做好天悦湾滨海度假村 A 区的商品房续销和自持物业的持续经营工作；做好出租存量资产的监督管理工作；做好拟开发地块的规划方案沟通等相关处置工作。（4）全资子公司梁祝公司做好逸家园一期、二期的尾房续销工作；做好梁祝天地休闲广场的招商、运营及梁祝文化园等出租资产的监督管理工作。

2023 年，子公司温州银和公司竣工备案泰和云栖项目 7 万平方米，子公司龙港和立公司竣工备案天和景园项目 12 万平方米。

3、批发业务：密切关注俄乌冲突、世界经济形势的新变化，积极调整经营策略；在稳定传统进出口业务的前提下，探索外贸新模式，提高出口业务的竞争能力和盈利能力，寻求业务新增长；继续稳健开展进口业务，在确保盈利条件下，稳定进口规模，严格落实经营风险控制要求。

上述经营计划不构成公司对投资者的业绩承诺，敬请投资者对此保持足够的风险意识，正确理解经营计划与业绩承诺之间的差异。

#### **(四)可能面对的风险**

√适用 □不适用

1、电力、热力生产和供应业务：（1）政策风险：国家对热电联产项目的新建及改造升级，均有严格的限制与要求，这对本业务的产能扩张和发展形成了制约；本业务的发展同区域产业的规划和发展紧密相关，产业政策的变化或调整，将在影响供应区域电热需求的同时，联动影响本业务的经营规模和经济效益。为此，公司将实时关注宏观政策变化，实时跟进区域产业动态，全



面做好与化解政策风险相关的各项工作。（2）环保风险：在国家环保政策严格监管的新常态下，公司的环保投入及其运营维护成本会随之增加，从而影响到本业务的获利能力。公司将继续做好污染物超低排放等环保设施的日常运行工作，确保污染物达标排放，同时，继续做好碳排放交易等环保政策的跟踪与应对，积极落实环保基建和节能改造工作。（3）电价风险：随着国家电力体制改革的推进，售电业务日渐放开，供应区域售电市场的价格竞争日趋激烈，同时，电价的市场化及用户议价能力的提高，均会对公司电力业务的收入和获利产生不利影响。（4）市场风险：经济形势和市场环境的多变，给公司电、热用户的生产经营带来诸多不确定性，从而引起其电、热需求的波动，进而影响到本业务的稳定性。公司将密切关注电、热用户的生产动态，及时调整经营策略，力求营造合作共赢局面，确保存量市场的稳定。在此基础上，挖掘和开发潜在市场，积极拓展新用户，同时根据区域发展规划完善和优化业务布局。（5）技术风险：目前，全资子公司热电公司的生产设备及输送管网均符合国家环境保护、能效管理等方面的要求，因此，本业务所面临的主要技术风险是技术替代风险。公司将持续密切地关注电力、热力生产和供应技术的更新和取代情况，与时俱进地做好本业务的技术改造与升级工作，确保热电生产和供应技术的先进性。

上述风险因素对公司当期的经营业绩未产生重大影响。

2、房地产业务：（1）政策风险：国家层面的房地产调控政策以及地方层面的调控措施均会对房地产行业产生重大影响。公司将加强对国家宏观政策及地方性房地产政策的研究，因势利导，前瞻性地根据政策的变化调整房地产开发节奏和销售策略，加速回笼资金，最大程度地降低政策变化对公司房地产业务的经营管理和未来发展所造成的不利影响。（2）经营风险：随着房地产市场竞争的日益加剧，公司取得开发土地的难度不断加大，使得公司保持和提高房地产业务盈利规模面临挑战，同时，房地产宏观形势的波动，也对购房者的心理预期和交易行为产生强化效应，对公司把握拿地、开发和推盘时点的能力带来挑战。公司将密切关注国家和地方的房地产政策变化及其趋势，把握好项目开发节奏，尽力降低经营风险，提高盈利水平。此外，公司已从单一的传统住宅开发转向住宅、文化旅游地产、特色商业地产等多业态发展，对公司在相关房地产策划、开发、销售、招商、运营等方面的要求不断提高。公司将进一步优化人力资源配置，不断增强房地产项目的投资把控能力、营销策划能力和营运盈利能力，提高房地产项目的开发水平和获利水平，确保经营目标的实现。（3）财务风险：房地产行业属于资金密集型行业，随着房地产市场的持续波动，银行信贷政策和贷款规模均会随时收放调整，并对公司房地产业务的拓展和现有项目的开发带来制约，而文化旅游地产项目和特色商业地产项目又具有占用资金较多和投资回收期较长的特点，增加了公司房地产开发资金有效供给的难度。公司将稳步加快项目开发节奏，加速售房资金回笼；努力创新商业地产的盈利模式，提高资金使用效率；积极探索合作投资等多样开发模式，降低资金周转压力，同时加强与银行和非银行金融机构合作，积极尝试多元化的融资方式，以满足现有房地产项目开发建设和房地产业务土地储备的资金需求，努力防范财务风险。

3、批发业务：（1）经营风险：受俄乌冲突等因素影响，世界经济不确定性提升，加大了市场需求和国际贸易突变的频度，也加大了公司甄别、防范和化解外贸风险的难度，从而加大了公

司进出口业务的经营风险；跨境电商、市场采购贸易等外贸新业态，也使传统外贸发展压力进一步增大。公司将借助外贸综合服务平台的优势，强化服务，稳健经营谋求新发展。（2）汇率风险：人民币汇率剧烈波动将对公司进出口业务的经营业绩造成较大影响。对此，公司将从经营目标和整体布局出发，不断完善汇率风险管理制度，加强汇率管理专业人才的培养，并选择有利的币种和结算方式，提升应对汇率风险的能力。

#### （五）其他

适用 不适用

七、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

适用 不适用

## 第四节 公司治理

### 一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》以及中国证监会的其他相关规定等法律法规的要求，公司不断完善法人治理结构，切实按照公司制定的章程和各项治理细则规范运作。

截至报告期末，公司的治理状况简述如下：

1、股东与股东大会：公司已制定了《股东大会议事规则》；公司能够确保所有股东，特别是中小股东享有平等地位，确保所有股东能够充分行使自己的权利；公司能够严格按照股东大会规范意见的要求召集、召开股东大会，同时提供了网络投票方式，尽可能地让更多的股东能够参加股东大会，行使股东的表决权。

2、控股股东与上市公司：控股股东行为规范，依法行使股东权利，没有超越股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动；公司与控股股东在人员、资产、财务、机构和业务方面做到了“五独立”，公司董事会、监事会和内部机构能够独立运作。

3、董事与董事会：公司董事会已制定了《董事会议事规则》并得到了执行；公司已建立了董事选举的累积投票制度；公司各位董事能够以勤勉尽责的态度切实履行董事义务，认真并审慎地讨论决定公司的重大决策和投资事项。公司已经按照有关规定成立了董事会战略、审计、提名、薪酬与考核等四个专业委员会，并制订了相关议事规则。各委员会根据职责分工就相关问题积极开展工作，对提高董事会的决策效率发挥了日益重要的作用。

4、监事和监事会：公司监事会已制定了《监事会议事规则》；公司监事会的人数和人员构成符合法律、法规和公司章程的要求；公司监事能够认真履行自身职责，能够本着对股东负责的精神，对公司财务以及公司董事、经理和其他高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督。

5、总裁和经营领导班子：公司已制定了《总裁工作规则》；公司经营领导班子适时召开总裁办公会议，严格按照《公司章程》的规定履行职责；严格执行董事会决议，不存在越权行使职权

的行为，不存在“内部人控制”的倾向，并且规范运作、诚实守信，不存在未能忠实履行职务、违背诚信义务的情形。

6、绩效评价与激励约束机制：公司高管人员的聘任公开、透明，符合法律法规的规定；公司对高管人员实行任期业绩考核制度，在考核的基础上确定其薪酬收入；公司根据相关法律、法规的规定建立了董事、监事的绩效评价和激励约束机制；独立董事根据股东大会的决议领取津贴。

7、利益相关者：公司能够充分尊重和维护银行及其他债权人、职工、消费者等其他利益相关者的合法权益，共同推动公司持续、健康地发展。

8、信息披露与透明度：公司已制定了《信息披露管理与重大信息内部报告制度》，明确公司董事会负责管理公司信息披露工作，董事长为第一责任人；明确董事会秘书负责处理公司信息披露事务，负责接待股东来访和咨询；公司努力严格按照法律、法规和公司章程的规定，真实、准确、完整、及时地披露有关信息，并确保所有股东有平等的机会获得信息；公司能够按照有关规定，及时披露大股东或公司实际控制人的详细资料和股份的变化情况。

9、投资者关系管理：公司已制定了《投资者关系管理办法》，指定了相关部门专项从事投资者关系管理工作，并在公司网站上设立了投资者关系管理专栏，以加强公司与投资者的联系与沟通。

此外，公司已制定了《内幕信息知情人登记管理制度》，明确了公司内幕信息及内幕信息知情人的范围，并对内幕信息保密、内幕信息知情人的登记与备案以及责任追究等作出了具体的规定。报告期内，公司严格按照上述规定做好内幕信息知情人的登记工作。

公司治理与法律、行政法规和中国证监会关于上市公司治理的规定是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

适用 不适用

**二、公司控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面独立性的具体措施，以及影响公司独立性而采取的解决方案、工作进度及后续工作计划**

适用 不适用

控股股东、实际控制人及其控制的其他单位从事与公司相同或者相近业务的情况，以及同业竞争或者同业竞争情况发生较大变化对公司的影响、已采取的解决措施、解决进展以及后续解决计划  
适用 不适用

公司控股股东浙江荣盛控股集团有限公司收购本公司 29.08%的股份导致同业竞争，相应的解决措施是本公司向其发行股份以购买其持有的杭州盛元房地产开发有限公司 60.82%的股权，基于市场环境等原因，继续推进该措施落实的条件尚不成熟。为切实维护公司及全体股东权益，经公司审慎研究并与有关各方充分沟通后，决定终止上述发行股份购买资产事项。详情请见 2020 年 12 月 8 日上交所网站公司公告（www.sse.com.cn）。

公司将为上述问题的早日解决继续努力。

## 三、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期	会议决议
2022 年第一次临时股东大会	2022 年 3 月 25 日	www.sse.com.cn	2022 年 3 月 26 日	[注 1]
2021 年年度股东大会	2022 年 5 月 10 日	www.sse.com.cn	2022 年 5 月 11 日	[注 2]
2022 年第二次临时股东大会	2022 年 7 月 22 日	www.sse.com.cn	2022 年 7 月 23 日	[注 3]
2022 年第三次临时股东大会	2022 年 11 月 11 日	www.sse.com.cn	2022 年 11 月 12 日	[注 4]

[注 1]审议通过了《关于对合营公司之温州和欣置地有限公司提供 2022 年度担保额度的议案》、《关于子公司温州和晟文旅投资有限公司对合营公司之温州和欣置地有限公司追加提供财务资助的议案》、《关于追加全资子公司宁波经济技术开发区热电有限责任公司与浙江逸盛石化有限公司水煤浆业务日常关联交易额度的议案》。

[注 2]审议通过了《公司董事会 2021 年度工作报告》、《公司监事会 2021 年度工作报告》、《公司 2021 年度财务决算报告》、《公司 2022 年度财务预算报告》、《公司 2021 年度利润分配预案》、《公司 2021 年年度报告》和《年度报告摘要》、《关于追加 2022 年度担保额度的议案》、《关于聘请公司 2022 年度财务、内控审计机构的议案》、《关于公司未来三年（2022-2024 年）股东分红回报规划的议案》、《关于选举公司第十届董事会非独立董事的议案》及子议案、《关于选举公司第十届董事会独立董事的议案》及子议案、《关于选举公司第十届监事会非职工代表监事的议案》及子议案。

[注 3]审议通过了《关于子公司对参资公司之宁波金通融资租赁有限公司提供 2022 年度担保额度暨关联交易的议案》。

[注 4]审议通过了《关于追加公司对子公司 2022 年度担保额度的议案》。

表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

股东大会情况说明

适用 不适用

## 四、董事、监事和高级管理人员的情况

## (一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
李水荣	董事长	男	66	2010年5月18日	2025年5月9日	0	0	0	-	0	是
王维和	副董事长、 总裁	男	69	2010年5月18日	2025年5月9日	1,709,461	1,709,461	0	-	202.28	否
李彩娥	董事	女	59	2010年5月18日	2025年5月9日	0	0	0	-	0	是
沈伟	董事	男	57	2018年9月28日	2025年5月9日	910,000	910,000	0	-	0	是
俞春萍	独立董事	女	57	2016年4月25日	2022年5月9日	0	0	0	-	5.76	是
郑晓东	独立董事	男	44	2016年4月25日	2022年5月9日	0	0	0	-	5.76	是
翁国民	独立董事	男	58	2022年5月10日	2025年5月9日	0	0	0	-	5.76	否
郑磊	独立董事	男	43	2018年9月28日	2025年5月9日	0	0	0	-	11.52	否
陈文强	独立董事	男	33	2022年5月10日	2025年5月9日	0	0	0	-	5.76	否
李金方	监事会主席	男	49	2019年4月16日	2025年5月9日	0	0	0	-	0	是
叶舟	监事	女	41	2021年5月12日	2025年5月9日	0	0	0	-	45.51	否

周宇	监事	女	47	2021年4月7日	2025年5月9日	0	0	0	-	37.09	否
戴晓峻	副总裁	男	60	2010年5月18日	2025年5月12日	784,947	784,947	0	-	137.48	否
周兆惠	副总裁	男	60	2010年5月18日	2025年5月12日	464,250	464,250	0	-	137.48	否
董庆慈	财务负责人	男	60	2010年5月18日	2025年5月12日	775,200	775,200	0	-	129.37	否
汤子俊	董事会秘书	男	48	2021年4月9日	2025年5月12日	0	0	0	-	100.23	否
王彦梁	总裁助理	男	51	2021年4月9日	2025年5月12日	0	0	0	-	99.19	否
石志国	总裁助理	男	51	2021年4月9日	2025年5月12日	0	0	0	-	101.79	否
合计	/	/	/	/	/	4,643,858	4,643,858	0	/	1,024.98	/

姓名	主要工作经历
李水荣	毕业于浙江工程学院丝织专业。现任本公司董事长；浙江荣盛控股集团有限公司董事长、总裁；荣盛石化股份有限公司董事长；宜宾天原集团股份有限公司副董事长；浙江石油化工有限公司董事长。
王维和	毕业于上海同济大学技术经济及管理专业，获博士学位。现任本公司副董事长、总裁、党委书记；温州银联公司董事长。曾任本公司董事、总裁、党委副书记。
李彩娥	毕业于重庆大学经济工商管理专业。现任本公司董事；浙江荣盛控股集团有限公司副总裁；荣盛石化股份有限公司董事；浙江石油化工有限公司董事。
沈伟	毕业于浙江工业大学工民建专业。现任本公司董事；浙江荣盛控股集团有限公司房地产事业部总经理。曾任本公司规划处处长（房地产事业部总经理）；建设开发公司总经理；本公司董事、副总裁。

翁国民	毕业于对外经济贸易大学法学专业，获博士学位。现任本公司独立董事；浙江大学经济学院教授；浙农集团股份有限公司独立董事；浙江臻镞科技股份有限公司独立董事。曾任杭州大学法律系助教、讲师、副教授，浙江大学法学院教授，浙江大学光华法学院教授。
郑磊	毕业于浙江大学宪法学与行政法学专业，获博士学位；中国人民大学法学院宪法学与行政法学博士后研究人员；德国基尔大学访问学者。现任本公司独立董事；浙江大学光华法学院副院长（双专项目）；浙江亿田智能厨电股份有限公司、上海真兰仪表科技股份有限公司、浙江金道科技股份有限公司和杭州淘粉吧网络技术股份有限公司独立董事。曾任浙江大学校长办公室、党委办公室主任助理（挂），浙江大学公法与比较法研究所执行所长，中共浙江大学公法与比较法研究所党支部书记。
陈文强	毕业于浙江大学管理学专业，获博士学位。现任本公司独立董事；浙江财经大学会计学院 MPACC 中心主任、财务会计系副教授；硕士生导师。
李金方	毕业于南京理工大学。中国注册会计师、中国注册税务师、中国注册资产评估师、房地产估价师。现任浙江荣盛控股集团有限公司审计部总监；本公司监事会主席。历任杭州萧然会计师事务所审计员、项目经理、高级经理、合伙人。
叶舟	毕业于澳大利亚堪培拉大学工商管理专业，获硕士学位。现任本公司监事、董事会办公室（总裁办）主任、证券事务代表。曾任本公司董事会办公室（总裁办）副主任。
周宇	毕业于中央广播电视大学行政管理专业。现任本公司监事；戚家山宾馆总经理。
戴晓峻	毕业于中国地质大学资源产业经济专业，获博士学位。现任本公司副总裁、党委副书记；进出口公司董事长、总经理（兼）；梁祝公司执行董事。
周兆惠	毕业于浙江大学电力系统自动化专业。现任本公司副总裁；热电公司董事长；宁波能源集团股份有限公司副董事长。
董庆慈	正高级会计师。现任本公司财务负责人、财务部总经理（兼）。曾任本公司董事会秘书。
汤子俊	毕业于浙江大学应用心理学专业，获硕士学位。现任本公司董事会秘书、党委办公室主任（兼）、人力资源部总经理（兼）。曾任本公司董事会办公室（总裁办）主任、投资管理部总经理、证券事务代表。
王彦梁	毕业于浙江大学工商管理专业，获硕士学位。现任本公司总裁助理；热电公司总经理（兼）。曾任本公司职工代表监事；梁祝公司总经理。

石志国	毕业于西北工业大学飞机发动机专业。现任本公司总裁助理、房地产业务部总经理（兼）；建设开发公司总经理（兼）；梁祝公司总经理（兼）；嵯泗公司执行董事。曾任本公司房地产业务部副总经理（主持工作）。
-----	---

其它情况说明

适用 不适用



**(二) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况****1. 在股东单位任职情况**

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
李水荣	浙江荣盛控股集团有限公司	董事长	2007年6月20日	
李彩娥	浙江荣盛控股集团有限公司	副总裁	2019年5月11日	
李金方	浙江荣盛控股集团有限公司	审计部总监	2018年10月8日	
沈伟	浙江荣盛控股集团有限公司	房地产事业部总经理	2012年11月1日	
在股东单位任职情况的说明	浙江荣盛控股集团有限公司为本公司的控股股东。			

**2. 在其他单位任职情况**

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
王维和	温州银联公司	董事长	2016年3月25日	
王维和	宁波青峙化工码头有限公司	副董事长	2019年6月28日	
戴晓峻	进出口公司	董事长、总经理	2012年11月7日	
戴晓峻	梁祝公司	执行董事	2021年4月13日	
周兆惠	热电公司	董事长	2012年3月29日	
周兆惠	嵊泗公司	执行董事	2016年5月27日	2022年4月27日
周兆惠	宁波能源集团股份有限公司	副董事长	2013年11月6日	
汤子俊	宁波青峙化工码头有限公司	董事	2019年6月28日	
王彦梁	热电公司	总经理	2021年4月13日	
王彦梁	宁波金通融资租赁有限公司	董事	2022年5月30日	
石志国	建设开发公司	总经理	2013年7月11日	
石志国	建设开发公司	执行董事	2016年5月5日	
石志国	梁祝公司	总经理	2021年4月13日	
石志国	嵊泗公司	执行董事	2022年4月28日	
在其他单位任职情况的说明	温州银联公司、梁祝公司、进出口公司、热电公司、嵊泗公司均为本公司的控股公司。宁波能源集团股份有限公司为本公司的参股公司。宁波青峙化工码头有限公司、宁波金通融资租赁有限公司为本公司的联营公司。			

**(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况**

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	独立董事报酬的决策程序：董事会制定预案，股东大会表决通过。 高级管理人员报酬的决策程序：董事会表决通过。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	独立董事报酬确定依据：2020 年年度股东大会批准的《关于调整独立董事津贴的议案》。高级管理人员报酬确定依据：公司第九届董事会第十二次会议审议通过的《公司经营者年薪制考核办法（2022-2024 年度）》。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	报告期内，董事、监事和高级管理人员实际支付报酬共计人民币 1,024.98 万元。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期末，董事、监事和高级管理人员实际获得报酬共计人民币 1,024.98 万元（税前）。

**(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况**

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
李水荣	董事长	选举	董事会换届
王维和	副董事长	选举	董事会换届
李彩娥	董事	选举	董事会换届
沈伟	董事	选举	董事会换届
翁国民	独立董事	选举	董事会换届
郑磊	独立董事	选举	董事会换届
陈文强	独立董事	选举	董事会换届
俞春萍	独立董事	离任	届满
郑晓东	独立董事	离任	届满
李金方	监事会主席	选举	监事会换届
叶舟	监事	选举	监事会换届
周宇	监事	选举	监事会换届
王维和	总裁	聘任	经营班子换届
戴晓峻	副总裁	聘任	经营班子换届
周兆惠	副总裁	聘任	经营班子换届
董庆慈	财务负责人	聘任	经营班子换届
汤子俊	董事会秘书	聘任	经营班子换届
王彦梁	总裁助理	聘任	经营班子换届
石志国	总裁助理	聘任	经营班子换届

**(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明**

□适用 √不适用

**(六) 其他**

□适用 √不适用

**五、报告期内召开的董事会有关情况**

会议届次	召开日期	会议决议
第九届董事会 2022 年第一次临时会议	2022 年 1 月 28 日	[注 5]
第九届董事会 2022 年第二次临时会议	2022 年 3 月 9 日	[注 6]
第九届董事会第十二次会议	2022 年 4 月 7 日-8 日	[注 7]
第九届董事会第十三次会议	2022 年 4 月 22 日	[注 8]
第十届董事会第一次会议	2022 年 5 月 13 日	[注 9]
第十届董事会 2022 年第一次临时会议	2022 年 7 月 6 日	[注 10]
第十届董事会第二次会议	2022 年 8 月 17 日-18 日	[注 11]
第十届董事会第三次会议	2022 年 10 月 21 日	[注 12]

[注 5]审议通过了《关于子公司温州和晟文旅投资有限公司拟投资设立合营项目公司的议案》、《关于子公司温州和晟文旅投资有限公司对拟设立的合营项目公司提供财务资助的议案》。

[注 6]审议通过了《关于全资子公司宁波经济技术开发区热电有限责任公司拟参与宁波金通融资租赁有限公司增资暨关联交易的议案》、《关于对合营公司之温州和欣置地有限公司提供 2022 年度担保额度的议案》、《关于子公司温州和晟文旅投资有限公司对合营公司之温州和欣置地有限公司追加提供财务资助的议案》、《关于追加全资子公司宁波经济技术开发区热电有限责任公司与浙江逸盛石化有限公司水煤浆业务日常关联交易额度的议案》、《关于召开公司 2022 年第一次临时股东大会的议案》。

[注 7]审议通过了《公司经营领导班子 2021 年度业务工作报告》、《公司董事会 2021 年度工作报告》、《公司 2021 年度财务决算报告》、《公司 2022 年度财务预算报告》、《公司 2021 年度利润分配预案》、《公司 2021 年年度报告及摘要》、《公司 2021 年度内部控制评价报告》、《公司 2021 年度内部控制审计报告》、《公司 2021 年度履行社会责任的报告》、《公司 2021 年度经营班子年薪考核及分配方案》、《公司经营者年薪制考核办法（2022-2024 年度）》、《关于追加 2022 年度担保额度的议案》、《关于聘请公司 2022 年度财务、内控审计机构的议案》、《关于授权董事长择机出售公司交易性金融资产的议案》、《关于公司董事会换届选举的议案》、《关于公司未来三年（2022-2024 年）股东分红回报规划的议案》、《关于全资子公司宁波经济技术开发区热电有限责任公司水煤浆加工日常关联交易的交易方变更的议案》、《关于召开 2021 年度股东大会的议案》。

[注 8]审议通过了《公司 2022 年第一季度报告》。

[注 9]审议通过了《关于选举公司董事长、副董事长的议案》、《关于选举董事会各专门委员会委员的议案》、《关于聘任公司总裁的议案》、《关于聘任公司副总裁的议案》、《关于聘任

公司财务负责人的议案》、《关于聘任公司董事会秘书的议案》、《关于聘任公司总裁助理的议案》、《关于聘任公司证券事务代表的议案》。

[注 10]审议通过了《关于子公司对参资公司之宁波金通融资租赁有限公司提供 2022 年度担保额度暨关联交易的议案》、《关于召开公司 2022 年第二次临时股东大会的议案》。

[注 11]审议通过了《公司经营领导班子 2022 年上半年度业务工作报告》、《2022 年半年度报告》及《2022 年半年度报告摘要》。

[注 12]审议通过了《公司 2022 年第三季度报告》、《关于追加公司对子公司 2022 年度担保额度的议案》、《关于召开公司 2022 年第三次临时股东大会的议案》。

## 六、董事履行职责情况

### (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
李水荣	否	8	8	5	0	0	否	0
王维和	否	8	8	5	0	0	否	4
李彩娥	否	8	8	5	0	0	否	0
沈伟	否	8	8	5	0	0	否	0
翁国民	是	4	4	3	0	0	否	1
郑磊	是	8	8	6	0	0	否	1
陈文强	是	4	4	3	0	0	否	0
俞春萍	是	4	4	3	0	0	否	0
郑晓东	是	4	4	3	0	0	否	0

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	8
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	5
现场结合通讯方式召开会议次数	2

### (二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

## (三) 其他

□适用 √不适用

## 七、董事会下设专门委员会情况

√适用 □不适用

## (1). 董事会下设专门委员会成员情况

专门委员会类别	成员姓名
审计委员会	陈文强、李彩娥、翁国民、郑磊
提名委员会	翁国民、李彩娥、郑磊、陈文强
薪酬与考核委员会	郑磊、李彩娥、翁国民、陈文强
战略委员会	李水荣、王维和、李彩娥、沈伟

## (2). 报告期内审计委员会召开 3 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2022 年 1 月 20 日	独立董事、审计委员会成员与年审注册会计师沟通会	<p>一、独立董事和审计委员会成员审阅了《宁波联合集团股份有限公司管理层对公司 2021 年度生产经营情况和投融资活动等重大事项的情况汇报》。</p> <p>二、独立董事和审计委员会成员审阅了《宁波联合集团股份有限公司 2021 年度财务情况简要说明》。</p> <p>三、审计委员会成员审阅了《关于调整公司审计委员会办公室主任的议案》。</p> <p>四、审计委员会成员审阅了公司编制的财务会计报表，并形成了书面意见。</p>	无
2022 年 4 月 1 日	独立董事、审计委员会成员与年审注册会计师见面会暨审计委员会 2021 年度会议	<p>一、审议通过了公司《审计委员会 2021 年度履职情况报告》、《关于聘请公司 2022 年度财务及内控审计机构的议案》、《关于对年审会计师事务所从事 2021 年度财务报表审计工作的总结报告》以及《公司 2021 年度内部控制评价报告》，同意提交公司董事会审议。</p> <p>二、审议通过了公司《2021 年度审计报告（初稿）的审阅意见》。</p> <p>三、一致同意公司《2021 年度内部审计工作</p>	无

		汇报》；一致同意公司《2022 年度内部审计工作计划》。	
2022 年 12 月 28 日	独立董事、审计委员会成员与年审注册会计师沟通会	<p>一、同意由年审注册会计师提供的审计工作小组的人员构成、审计计划、风险判断、风险及舞弊的测试和评价方法、本年度审计重点等有关内容。</p> <p>二、同意审计办提供的公司 2022 年年度财务报告审计工作计划。</p> <p>三、会议认为：年审注册会计师在根据其执业准则所作的风险判断基础上，应重点关注本年度公司财务收支的真实性、内部控制的有效性、经营活动的合法合规性等内容。</p>	无

**(3). 报告期内提名委员会召开 1 次会议**

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2022 年 4 月 1 日	董事会提名委员会 2022 年第一次会议	<p>一、根据公司本年度的生产经营活动情况、资产规模和股权结构，会议对公司董事会的规模和构成情况、公司高级管理人员的履职情况和人员结构进行了讨论。会议认为，目前公司董事会、高级管理人员的规模、构成均合理，高级管理人员具备任职资格条件且能尽职履责。</p> <p>二、会议审核了关于第十届董事会董事、独立董事候选人资格。</p>	无

**(4). 报告期内薪酬与考核委员会召开 1 次会议**

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2022 年 4 月 2 日	董事会薪酬与考核委员会 2022 年第一次会议	<p>(1) 审核通过公司 2021 年度经营者年薪兑现方案，同意提交公司董事会审议；</p> <p>(2) 审核通过公司 2021 年度现任董事、监事和高级管理人员的报酬情况；</p> <p>(3) 审核通过公司《经营者年薪制考核办法（2022-2024 年度）》，同意提交董事会审议。</p>	无

		(4) 审核通过薪酬与考核委员会履职情况报告。	
--	--	-------------------------	--

**(5). 报告期内战略委员会召开 1 次会议**

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2022 年 4 月 6 日	董事会战略委员会 2022 年第一次会议	公司将密切关注宏观经济环境变化，坚持“稳中求进”和“创新驱动发展”，抓好业务创新和管理创新，实现企业经营模式的新变革。在充分调研、论证的基础上，做好房地产项目开发和拓展，加强沉淀资产处置，积极拓展售电业务，提升“天易通”平台运营水平，不断充实主营业务，助推产业结构优化升级；同时，继续落实“责任到人、激励到位”的管理机制，加强人才培养体系建设，持续打造业绩优良、管理优秀的现代化企业。	无

**(6). 存在异议事项的具体情况**

适用 不适用

**八、监事会发现公司存在风险的说明**

适用 不适用

监事会对报告期内的监督事项无异议。

**九、报告期末母公司和主要子公司的员工情况****(一) 员工情况**

母公司在职员工的数量	110
主要子公司在职员工的数量	404
在职员工的数量合计	514
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	255
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	222
销售人员	41
技术人员	68
财务人员	41

行政人员	142
合计	514
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
本科及以上	170
专科	179
其他	165
合计	514

## (二) 薪酬政策

适用 不适用

公司的工资形式为计时工资，本月支付上月工资，以法定货币按月支付。关键岗位专业人员薪酬水平市场化，并建立了骨干人才津贴。本报告期，继续施行公司总部员工薪资等级标准及绩效年薪分配办法，进一步采取激励措施鼓励员工岗位成才，不断健全和完善公司培育、引进、留住人才的保障制度。

薪酬分配原则实行“岗位绩效工资”制度，以岗位责任为重点、绩效考核为核心，以实现员工工资收入切实与工作岗位、绩效考核相挂钩。具体分配原则包括：1. 以岗定薪、岗变薪变原则。2. 绩效导向、横向发展原则。3. 集体协商、合理增长原则。

## (三) 培训计划

适用 不适用

公司根据业务发展战略和年度经营管理工作重点，以及相关行业的新动态、培训费开支水平等制订公司年度培训计划。公司倡导全员培训，利用好内外部培训资源，着力推进学习型企业建设，分层级做好中高层管理人员、业务骨干、后备管理人员、新员工的专业培训，鼓励员工自主学习，提升个人能力。本报告期内，针对生产经营发展需要，公司重点开展了房地产业务、财务、法律、人力资源等多业务线条的专业培训，下属公司重点开展了面向广大员工的业务技能、安全生产、职业素养等培训课程。在董监高履职培训方面，组织全体董事、监事、高级管理人员参加由中上协、上交所、宁波上市公司协会等组织的各类线上、线下培训，进一步提升公司的治理水平。

## (四) 劳务外包情况

适用 不适用

## 十、利润分配或资本公积金转增预案

### (一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用



1、公司 2019 年第二次临时股东大会通过了《关于修订〈宁波联合集团股份有限公司章程〉的议案》，修订了公司现金分红政策：明确公司董事会应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分情形，提出差异化的现金分红政策。

公司利润分配具体政策如下：

(1) 利润分配的形式：公司采取现金、股票或者现金与股票相结合的方式分配股利。在有条件的情况下，公司可以进行中期利润分配。

(2) 公司现金分红的具体条件和比例：除特殊情况外，公司在当年母公司盈利且母公司累计未分配利润为正的情况下，采取现金方式分配股利，原则上每年以现金方式分配的利润不少于当年实现的母公司可供分配利润的百分之十。

特殊情况是指：公司发生投资总额超过公司最近一期经审计的归属于母公司期末净资产 30%(含)的重大投资行为。

公司董事会应当综合考虑所处行业特点、发展阶段、自身经营模式、盈利水平以及是否有重大资金支出安排等因素，区分下列情形，提出差异化的现金分红政策：

1) 本公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%；

2) 本公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%；

3) 本公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%。

公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

(3) 公司发放股票股利的具体条件：公司在经营情况良好，并且董事会认为公司股票价格与公司股本规模不匹配，发放股票股利有利于公司全体股东整体利益时，可以在满足上述现金分红的条件下，提出股票股利分配预案。

现金分红政策调整的条件和程序合规、透明。该政策在报告期内得到了严格的执行。

2、报告期内现金分红实施情况：报告期内，公司实施现金分红 31,088,000 元，符合公司章程的规定和股东大会决议的要求。

3、公司利润分配政策的制定和执行符合公司章程及审议程序的规定，现金分红标准和比例明确清晰，相关的决策程序和机制完备。公司独立董事认真审阅相关制度和文件，尤其在与公司现金分红相关的工作中尽职履责并发挥了应有的作用，所发表的独立意见认为公司本年度的现金分红比例是合理的。公司还通过接听投资者来电及其他互动方式，充分听取投资者特别是中小股东的意见和诉求，充分维护中小股东的合法权益。

**(二) 现金分红政策的专项说明**

√适用 □不适用

是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求	√是 □否
分红标准和比例是否明确和清晰	√是 □否
相关的决策程序和机制是否完备	√是 □否
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用	√是 □否
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护	√是 □否

**(三) 报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正，但未提出现金利润分配方案预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划**

□适用 √不适用

**(四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	1.20
每 10 股转增数（股）	0
现金分红金额（含税）	37,305,600.00
分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	149,951,753.56
占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）	24.88
以现金方式回购股份计入现金分红的金额	0
合计分红金额（含税）	37,305,600.00
合计分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）	24.88

公司利润分配预案已经董事会决议，拟提交股东大会批准。

**十一、 公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响****(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的**

□适用 √不适用

**(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况**

股权激励情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

员工持股计划情况

□适用 √不适用

其他激励措施

适用 不适用

### (三) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

### (四) 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

按照公司第九届董事会第十二次会议审议通过的《公司经营者年薪制考核办法（2022-2024 年度）》，对高级管理人员实施考评；根据公司年度经营业绩的完成实绩，对高级管理人员实施激励。2021 年度高级管理人员的考评和激励均于本报告期实施完毕。

## 十二、 报告期内的内部控制制度建设及实施情况

适用 不适用

报告期内，公司根据中国证监会、上海证券交易所及《公司法》、《公司章程》等法律法规，结合行业特征及企业经营实际，组织职能部门学习相关股票上市规则和自律监管指引，不断推进内部控制制度体系的优化和完善，提高规范运作水平。公司修订了《子公司规范运作管理考核办法》，从人事、预算管理等方面细化了对子公司考核要求和评分标准，有助于提升对子公司的管控水平。公司不断健全内控体系，内控运行机制有效，达到了内部控制预期目标，保障了公司及全体股东的利益。

根据《企业内部控制基本规范》及其配套指引的规定和其他内部控制监管要求，公司对 2022 年度内部控制的有效性进行了评价。2022 年 5 月，结合公司内部控制制度和评价办法，公司制定了年度内部控制评价工作方案，经过初评、复评、组织整改各项工作步骤后，编写了《2022 年度内部控制评价报告》，得出的评价结论是根据公司内部控制重大缺陷的认定情况，报告期内未发现公司内部控制存在重大缺陷。该评价报告已经第十届董事会第四次会议审议通过。

内部控制自我评价报告详见 2023 年 4 月 11 日的上交所网站 ([www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn))。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

## 十三、 报告期内对子公司的管理控制情况

适用 不适用

根据《宁波联合集团股份有限公司内部控制制度》、《宁波联合集团股份有限公司关联交易制度》、《宁波联合集团股份有限公司（分）子公司分级授权管理办法》、《宁波联合集团股份有限公司（分）子公司内部报告管理办法》、《宁波联合集团股份有限公司财务负责人委派管理办法》等公司相关制度办法，对各分、子公司依规依法进行管理，截止本报告期末，各分、子公司运行正常，未发生违反上述制度办法的事项。

#### 十四、 内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

天健会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的内部控制审计报告。

内部控制审计报告详见 2023 年 4 月 11 日的上交所网站（www.sse.com.cn）。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

#### 十五、 上市公司治理专项行动自查问题整改情况

公司控股股东浙江荣盛控股集团有限公司（以下简称“荣盛控股”）收购本公司 29.08%的股份时因其有子公司从事房地产业务而导致存在同业竞争关系。

荣盛控股自成为本公司控股股东以来，一直积极推进将杭州盛元房地产开发有限公司和已取得的储备土地注入宁波联合的相关工作，以彻底解决同业竞争问题，并于 2013 年、2018 年两次启动以发行股份购买资产的方式将荣盛控股的房地产业务注入宁波联合的相关工作。2013 年启动的消除同业竞争工作，因未获股东大会通过而终止。2018 年发行股份购买资产事项自启动以来，公司及有关各方对此次交易进行了多次磋商，积极推动此次发行股份购买资产事项的相关工作。2020 年 12 月，基于市场环境等原因，现阶段继续推进本次发行股份购买资产事项的条件尚不成熟。为切实维护公司及全体股东利益，经公司审慎研究与有关各方充分沟通后，决定终止本次发行股份购买资产事项。

尽管控股股东和公司做出了积极努力，但由于解决同业竞争问题的影响因素较多而未能最终完成，基于市场环境等原因，该项工作最终完成的时间尚存在较大不确定性，公司将为上述问题的早日解决继续努力。

#### 十六、 其他

适用 不适用

## 第五节 环境与社会责任

### 一、环境信息情况

是否建立环境保护相关机制	是
报告期内投入环保资金（单位：万元）	1,325.19

### （一）属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其主要子公司的环保情况说明

适用 不适用

#### 1. 排污信息

适用 不适用

根据宁波市生态环境局《关于印发 2022 年宁波市重点排污单位名录的通知》（甬环发[2022]21

号), 全资子公司热电公司被确定为 2022 年宁波市大气环境重点排污单位。该公司主要排放物为锅炉烟气, 具体污染物包括烟尘、氮氧化物和二氧化硫, 排放方式为大气排放, 现有排放口 2 个, 均分布于锅炉后部。自 2020 年 1 月 1 日始, 该公司执行的污染物排放标准为《燃煤电厂大气污染物排放标准》(DB33/2147-2018) 表 1 “燃煤发电锅炉大气污染物排放浓度限值” 之 I 阶段标准, 即: 烟尘 $\leq 10\text{mg}/\text{m}^3$ 、氮氧化物 $\leq 50\text{mg}/\text{m}^3$ 、二氧化硫 $\leq 35\text{mg}/\text{m}^3$ 。本报告期, 实际排放水平均未超过排放限值, 其实际排放均值为: 烟尘  $1.5\text{mg}/\text{m}^3$ 、氮氧化物  $35.4\text{mg}/\text{m}^3$ 、二氧化硫  $8.4\text{mg}/\text{m}^3$ 。本报告期核定许可排放总量为: 烟尘 20 吨、氮氧化物 200 吨、二氧化硫 140 吨; 本报告期实际排放总量为: 烟尘 3.43 吨、氮氧化物 82.72 吨、二氧化硫 19.7 吨。

## 2. 防治污染设施的建设和运行情况

适用 不适用

截至本报告期末, 全资子公司热电公司已全面建成污染治理设施和污染物排放监测管理系统。污染治理设施主要包括: 静电及布袋烟尘处理装置、非催化还原法脱氮氧化物处理装置、催化还原法脱氮氧化物处理装置和氨法脱硫除尘超低排放装置。该等装置已通过由环保主管部门组织的考核验收, 并随生产系统同步运行, 且运行情况正常。污染治理设施的运行效果, 即污染物排放值, 已实现实时在线监测, 并与环保监测系统联网, 接受实时监督。报告期内, 该公司大气污染物排放浓度值均小于其所执行的污染物排放标准《燃煤电厂大气污染物排放标准》(DB33/2147-2018) 表 1 “燃煤发电锅炉大气污染物排放浓度限值” 之 I 阶段标准所要求的排放限值, 污染物排放总量符合政府排污许可制规定, 未发生因超标排放而被处罚的情况。

## 3. 建设项目环境影响评价及其他环境保护行政许可情况

适用 不适用

## 4. 突发环境事件应急预案

适用 不适用

报告期内, 全资子公司热电公司高度重视环保工作, 已根据《中华人民共和国环境保护法》等相关环境保护法律法规, 完成了《宁波经济技术开发区热电有限责任公司突发环境事件应急预案》的编制并已向政府环保部门备案, 同时, 认真做好环保工作部署, 严格控制环保排放数据, 积极组织应急预案演练, 全面提升突发环境事件的应对能力。

## 5. 环境自行监测方案

适用 不适用

报告期内, 全资子公司热电公司根据环境保护有关制度规定, 对各项环保排放指标开展自行监测, 并在此基础上委托具有相应资质的第三方机构, 对各项环保排放数据开展 24 小时的在线监测、定期人工监测和在线监控仪表对比检测, 确保达标排放。

**6. 报告期内因环境问题受到行政处罚的情况**

□适用 √不适用

**7. 其他应当公开的环境信息**

□适用 √不适用

**(二) 重点排污单位之外的公司环保情况说明**

□适用 √不适用

**(三) 有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息**

□适用 √不适用

**(四) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果**

是否采取减碳措施	是
减少排放二氧化碳当量（单位：吨）	1,600
减碳措施类型（如使用清洁能源发电、在生产过程中使用减碳技术、研发生产助于减碳的新产品等）	报告期内实施了#2 汽动给水泵技术改造。

具体说明

√适用 □不适用

预计年节约标煤 600 吨，折合减少二氧化碳排放 1600 吨。

**二、社会责任工作情况****(一) 是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告**

√适用 □不适用

公司《2022 年度履行社会责任报告》详见 2023 年 4 月 11 日的上交所网站(www.sse.com.cn)。

**(二) 社会责任工作具体情况**

√适用 □不适用

对外捐赠、公益项目	数量/内容	情况说明
总投入（万元）	5.00	不适用
其中：资金（万元）	5.00	不适用
物资折款（万元）	0	不适用
惠及人数（人）	不适用	不适用

具体说明

□适用 √不适用

**三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况**

□适用 √不适用

具体说明

□适用 √不适用

## 第六节 重要事项

### 一、承诺事项履行情况

(一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

适用 不适用

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

已达到 未达到 不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用 不适用

### 二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

适用 不适用

### 三、违规担保情况

适用 不适用

### 四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

### 五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

(四) 其他说明

适用 不适用

### 六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	天健会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	92.81
境内会计师事务所审计年限	15

境内会计师事务所注册会计师姓名	伍贤春、陈琦
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	伍贤春：1 年；陈琦：5 年

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	天健会计师事务所（特殊普通合伙）	42.68

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

报告期内，公司支付给天健会计师事务所（特殊普通合伙）2021 年度财务报表审计费用 85 万元（含税），并承担了 7.81 万元的审计人员差旅费；2021 年度内部控制审计费用 40 万元（含税），并承担了 2.68 万元的审计人员差旅费。2022 年度财务报表审计费用 100 万元（含税）及内部控制审计费用 40 万元（含税）均应付未付。2021 年度公司支付给天健会计师事务所（特殊普通合伙）2020 年度财务报表审计费用 85 万元（含税），并承担了 7.51 万元的审计人员差旅费；2020 年度内部控制审计费用 40 万元（含税），并承担了 3.51 万元的审计人员差旅费。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

## 七、面临退市风险的情况

### (一) 导致退市风险警示的原因

适用 不适用

### (二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

### (三) 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

## 八、破产重整相关事项

适用 不适用

## 九、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

## 十、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人涉嫌违法违规、受到处罚及整改情况

适用 不适用

## 十一、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用



## 十二、重大关联交易

### (一)与日常经营相关的关联交易

#### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

#### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

2022年3月9日召开的公司第九届董事会2022年第二次临时会议审议通过了《关于追加全资子公司宁波经济技术开发区热电有限责任公司与浙江逸盛石化有限公司水煤浆业务日常关联交易额度的议案》，因煤炭价格上涨，同意将自2021年7月至2024年6月期间子公司热电公司与逸盛石化的水煤浆日常关联交易年供货金额，在公司2021年第一次临时股东大会批准的额度基础上追加1.5亿元人民币，至每年不超过4亿元人民币。

上述事项已经2022年3月25日召开的公司2022年第一次临时股东大会审议通过。详情请见2022年3月10日、2022年3月26日上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）公司公告。

本报告期内，热电公司与逸盛石化发生的水煤浆关联交易金额为100,542,455.72元，占同类交易金额的比例为5.17%。

#### 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

### (二)资产或股权收购、出售发生的关联交易

#### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

#### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

#### 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

#### 4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

### (三)共同对外投资的重大关联交易

#### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

#### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

#### 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

#### (四)关联债权债务往来

##### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

##### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

##### 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

#### (五)公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

适用 不适用

#### (六)其他

适用 不适用

2022年7月6日，公司第十届董事会2022年一次临时会议审议通过了公司《关于子公司对参股公司之宁波金通融资租赁有限公司提供2022年度担保额度暨关联交易的议案》，根据参股公司宁波金通融资租赁有限公司（以下简称“金通租赁”）的业务发展需要，本年度公司之全资子公司热电公司拟为金通租赁的对外融资按出资比例10%提供担保，提供的担保额度拟核定为29,410万元人民币。上述担保的担保方式为连带责任保证担保，并自公司2022年第二次临时股东大会批准之日起至2022年年度股东大会召开之日止签署有效。

上述事项已经2022年7月22日召开的公司2022年第二次临时股东大会审议通过。

详情请见2022年7月7日、2022年7月23日上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）公司公告。

### 十三、重大合同及其履行情况

#### (一) 托管、承包、租赁事项

##### 1、 托管情况

适用 不适用

##### 2、 承包情况

适用 不适用

## 3、 租赁情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

出租方名称	租赁方名称	租赁资产情况	租赁资产涉及金额	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益	租赁收益确定依据	租赁收益对公司影响	是否关联交易	关联关系
温州银联公司	温州和兆酒店控股有限公司灵溪分公司	温州和茂华美达广场酒店	13,006.12	2021年7月1日	2024年12月31日	324.00	租赁合同约定	有利于降低运营成本,控制经营风险,对本公司整体经营有正面影响。	否	无
温州和晟公司	温州和兆酒店控股有限公司雾城第二分公司	温州和晟温德姆酒店	18,034.88	2022年1月1日	2022年12月31日	300.00	租赁合同约定	有利于降低运营成本,控制经营风险,对本公司整体经营有正面影响。	否	无
温州和晟公司	温州和兆酒店控股有限公司雾城分公司	半山半岛天和里三期106幢、111幢、112幢、114幢、115幢、116幢、120幢	20,980.60	2022年7月1日	2025年12月31日	480.00	租赁合同约定	有利于降低运营成本,控制经营风险,对本公司整体经营有正面影响。	否	无
温州和晟公司	温州和兆酒店控股有限公司雾城分公司	半山半岛天和里三期66幢108-110、66幢211-216	421.23	2022年7月1日	2027年6月30日	11.02	租赁合同约定	有利于降低运营成本,控制经营风险,对本公司整体经营有正面影响。	否	无
温州和晟公司	温州和兆酒店控股有限公司雾城分公司	半山半岛天和里三期66幢101-107、113幢、110幢	5,926.68	2022年7月1日	2022年12月31日	160.00	租赁合同约定	有利于降低运营成本,控制经营风险,对本公司整体经营有正面影响。	否	无

#### 租赁情况说明

1、温州和兆酒店控股有限公司系本公司合营企业。

2、根据温州银联公司与温州和兆酒店控股有限公司灵溪分公司于 2021 年 12 月 15 日签署的协议约定，2021 年 7 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日租金为 150 万元，2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日每年的租金为 324 万元。

3、根据温州和晟公司与温州和兆酒店控股有限公司雾城第二分公司于 2022 年 8 月 10 日签署的协议约定，2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日的租金总额合计为 300 万元。

4、根据温州和晟公司与温州和兆酒店控股有限公司雾城分公司 2023 年 1 月 30 日签署的协议约定，2022 年 7 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日内租金包括固定租金和浮动租金，其中固定租金为每年 600 万元，浮动租金暂以租赁期限内承租人租金收入的百分比进行计算。

5、根据温州和晟公司与温州和兆酒店控股有限公司雾城分公司 2022 年 9 月 30 日签署的协议约定，2022 年 7 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日租金为 22.04 万元，2023 年 7 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日租金为 21.23 万元，2024 年 7 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日租金为 24.30 万元，2025 年 7 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日租金为 25.52 万元，2026 年 7 月 1 日至 2027 年 6 月 30 日租金为 26.79 万元。

6、根据温州和晟公司与温州和兆酒店控股有限公司雾城分公司 2023 年 1 月 6 日签署的协议约定，2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日租金为 160 万元。

**(二) 担保情况**

√适用 □不适用

## 1、报告期内尚未履行完毕的对子公司的担保合同

单位：万元 币种：人民币

担保对象名称	担保金额	协议签署日	担保期限
温州和晟公司**	*12,750	2022-10-18	2022-10-18 至 2025-08-25
合计	12,750		

说明：

(1) 担保的类型为保证担保。

(2) 担保的决策依据是公司 2021 年年度股东大会通过的关于追加 2022 年度担保额度的决议。

(3) 担保的对象为公司股东大会审定的公司，带\*的为公司与银行签订的最高额保证合同。

(4) 带\*\*为报告期末资产负债率超过 70%的公司。

## 2、报告期尚未履行完毕的子公司对子公司的担保合同

单位：万元 币种：人民币

担保对象名称	担保金额	协议签署日	担保期限
温州和晟公司**	*8,000	2020-10-12	2020-10-12 至 2025-07-06
温州和晟公司**	5,000	2022-03-30	2022-03-30 至 2025-07-06
小计	13,000		

说明：

(1) 担保的类型为抵押担保。

(2) 新增担保的决策依据是公司 2021 年年度股东大会通过的关于追加 2022 年度担保额度的决议，其余担保的决策依据是公司 2020 年第一次临时股东大会通过的关于追加 2020 年度担保额度的决议。

(3) 担保的对象为公司股东大会审定的公司，带\*的为子公司与银行签订的最高额抵押合同。

(4) 抵押担保人为温州银联公司，该公司系公司持股 51%的子公司。

(5) 带\*\*为报告期末资产负债率超过 70%的公司。

## 3、报告期尚未履行完毕的子公司对联营企业的担保合同

单位：万元 币种：人民币

担保对象名称	担保金额	协议签署日	担保期限
宁波金通融资租赁有限公司	*14,150	2022-08-24	2022-08-24 至 2025-08-23
宁波金通融资租赁有限公司	*5,000	2022-09-30	2022-09-30 至 2025-09-29
宁波金通融资租赁有限公司	*2,000	2022-11-10	2022-11-10 至 2025-11-09
小计	21,150		

说明：

(1) 担保的类型为保证担保。

(2) 担保的决策依据是公司 2022 年第二次临时股东大会通过的关于子公司对参股公司之宁波金通融资租赁有限公司提供 2022 年度担保额度暨关联交易的决议。

(3) 担保的对象为公司股东大会审定的公司，带\*的为子公司与银行签订的最高额保证合同。

(4) 保证担保人为热电公司，该公司系公司的全资子公司。

单位：万元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）	21,150.00
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	21,150.00
公司及其子公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	15,300.00
报告期末对子公司担保余额合计（B）	19,380.00
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	40,530.00
担保总额占公司净资产的比例（%）	12.46
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）	0.00
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）	19,380.00
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）	0.00
上述三项担保金额合计（C+D+E）	19,380.00

### (三) 委托他人进行现金资产管理的情况

#### 1. 委托理财情况

##### (1) 委托理财总体情况

适用 不适用

##### 其他情况

适用 不适用

##### (2) 单项委托理财情况

适用 不适用

##### 其他情况

适用 不适用

**(3) 委托理财减值准备**

适用 不适用

**2. 委托贷款情况****(1) 委托贷款总体情况**

适用 不适用

**其他情况**

适用 不适用

**(2) 单项委托贷款情况**

适用 不适用

**其他情况**

适用 不适用

**(3) 委托贷款减值准备**

适用 不适用

**3. 其他情况**

适用 不适用

**(四) 其他重大合同**

适用 不适用

**十四、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明**

适用 不适用

1、根据 2022 年 1 月 28 日召开的公司第九届董事会 2022 年第一次临时会议审议通过的《关于子公司温州和晟文旅投资有限公司拟投资设立合营项目公司的议案》，子公司温州和晟公司与新华园房产集团有限公司共同出资设立了温州和欣公司。新设合营公司注册资本 2 亿元人民币，温州和晟公司以货币资金出资 1 亿元人民币，持股比例为 50%。截至本报告期末，上述工商设立登记事宜已完成。详情请见 2022 年 1 月 29 日、2022 年 2 月 8 日上交所网站公司公告 ([www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn))。

2、根据 2022 年 1 月 28 日召开的公司第九届董事会 2022 年第一次临时会议审议通过的《关于子公司温州和晟文旅投资有限公司对拟设立的合营项目公司提供财务资助的议案》，以及 2022 年 3 月 25 日召开的 2022 年第一次临时股东大会审议通过的《关于子公司温州和晟文旅投资有限公司对合营公司之温州和欣置地有限公司追加提供财务资助的议案》，截至本报告期末，子公司温州和晟公司已向温州和欣公司提供财务资助借款累计金额 27,730 万元（其中 2,500 万元已归还）。详情请见 2022 年 1 月 29 日、2022 年 3 月 26 日、2022 年 6 月 29 日上交所网站公司公告 ([www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn))。

3、根据 2022 年 3 月 9 日召开的第九届董事会 2022 年第二次临时会议审议通过的《关于全资子公司宁波经济技术开发区热电有限责任公司拟参与宁波金通融资租赁有限公司增资暨关联交易的议案》，全资子公司热电公司报名参与了宁波金通融资租赁有限公司通过宁波产权交易中心公开挂牌征集意向投资方的增资项目，并于 2022 年 3 月 23 日以 806.80 万美元的挂牌价格竞得宁波金通融资租赁有限公司的注册资本金 800 万美元的受让资格，占其增资后 10%的股权（实际以人民币现金出资，出资换算汇率以交易合同签署生效日中国人民银行公布的人民币兑美元汇率中间价为准）；增资价格按 4 月 24 日人民币汇率 6.4596 中间价折算为人民币 5,211.61 万元。截至本报告期末，该参资企业的股东及出资信息变更事项已完成。详情请见 2022 年 3 月 10 日、2022 年 4 月 27 日、2022 年 6 月 16 日上交所网站公司公告(www.sse.com.cn)。

4、根据 2022 年 4 月 7-8 日召开的第九届董事会第十二次会议审议通过的《关于全资子公司宁波经济技术开发区热电有限责任公司水煤浆加工日常关联交易的交易方变更的议案》，全资子公司热电公司于 2022 年 4 月与荣盛能源有限公司签订了《水煤浆加工合同补充协议》。

5、为优化资产结构，全资子公司嵊泗公司于 2022 年 5 月 31 日通过公开市场挂牌的方式，将其所持有的嵊泗长滩天悦湾景区经营管理有限公司 100%股权以 37 万元的价格转让给浙江三观文旅集团有限公司，从而退出了该景区经营；截至报告期末，转让款已全部结清并已完成工商变更手续。

6、为优化嵊泗项目整体经营布局，下半年，热电公司、嵊泗公司分别对安梵度假酒店、名悦假日酒店和浣纱近海酒店三家分公司进行了注销清算。截至报告期末，上述事项已完成工商变更登记。

7、为优化房地产业务管理结构和降本增效，公司将全资子公司嵊泗公司的全部股权和届时债权转让给全资子公司建设开发公司。本次转让对公司合并报表范围和损益均不构成影响。截至报告期末，该事项工商变更手续已完成。

8、全资子公司建设开发公司参资设立的温州和兆酒店控股有限公司原持股 30%的股东方因出资未按期到位而退出，故以实缴资本为限，将该公司的注册资本由 500 万元减少为 350 万元，建设开发公司和另一股东方由原各持股 35%被动上升为各持股 50%。截至报告期末，该事项工商变更手续已完成。

## 第七节 股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。



## 2、股份变动情况说明

适用 不适用

## 3、股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

适用 不适用

## 4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

## (二) 限售股份变动情况

适用 不适用

## 二、证券发行与上市情况

## (一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

## (二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

## (三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

## 三、股东和实际控制人情况

## (一) 股东总数

截至报告期末普通股股东总数(户)	34,505
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	31,173
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

## (二) 截至报告期末前十名股东、前十名流通股股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内 增减	期末持股 数量	比例 (%)	持有有 限售条 件股 份数 量	质押、标记或冻结 情况		股东性 质
					股份 状态	数量	
浙江荣盛控股集团有限 公司	0	90,417,600	29.08	0	质押	60,000,000	境内非 国有法 人
李艳丽	780,800	12,604,660	4.05	0	未知		其他

宁波经济技术开发区控股有限公司	0	5,325,772	1.71	0	未知	国有法人
赵惠新	623,000	2,923,500	0.94	0	未知	其他
王维和	0	1,709,461	0.55	0	未知	境内自然人
吴吉林		1,546,024	0.50	0	未知	其他
新余瑞达投资有限公司	-932	1,516,000	0.49	0	未知	其他
杨丘琳		1,356,190	0.44	0	未知	其他
MERRILL LYNCH INTERNATIONAL		1,353,187	0.44	0	未知	其他
中信证券股份有限公司		1,322,937	0.43	0	未知	其他
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量				
		种类	数量			
浙江荣盛控股集团有限公司	90,417,600	人民币普通股	90,417,600			
李艳丽	12,604,660	人民币普通股	12,604,660			
宁波经济技术开发区控股有限公司	5,325,772	人民币普通股	5,325,772			
赵惠新	2,923,500	人民币普通股	2,923,500			
王维和	1,709,461	人民币普通股	1,709,461			
吴吉林	1,546,024	人民币普通股	1,546,024			
新余瑞达投资有限公司	1,516,000	人民币普通股	1,516,000			
杨丘琳	1,356,190	人民币普通股	1,356,190			
MERRILL LYNCH INTERNATIONAL	1,353,187	人民币普通股	1,353,187			
中信证券股份有限公司	1,322,937	人民币普通股	1,322,937			
前十名股东中回购专户情况说明	不适用					
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	不适用					
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述股东中，浙江荣盛控股集团有限公司、宁波经济技术开发区控股有限公司、王维和之间无关联关系，公司未知其他股东之间，以及他们与前述股东之间是否有关联关系。					
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无优先股股东					

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

**(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东**

适用 不适用

## 四、控股股东及实际控制人情况

## (一) 控股股东情况

## 1 法人

√适用 □不适用

名称	浙江荣盛控股集团有限公司
单位负责人或法定代表人	李水荣
成立日期	2006年9月13日
主要经营业务	实业投资，企业管理咨询，室内外建筑装饰，化工原料及产品（不含化学危险品和易制毒品）、贵金属（不含专控）、黄金制品、煤炭（无储存）、金属材料及制品、钢材、建筑材料、轻纺原料及产品、燃料油（不含成品油）、光伏产品、水泥及制品、木材及制品、五金交电、日用品的销售，计算机软件开发，信息咨询服务，从事进出口业务。（国家法律法规禁止或限制的项目除外）。（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）
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	荣盛石化股份有限公司：持股比例 61.46%；宜宾天原集团股份有限公司：持股比例 2.99%。
其他情况说明	无

## 2 自然人

□适用 √不适用

## 3 公司不存在控股股东情况的特别说明

□适用 √不适用

## 4 报告期内控股股东变更情况的说明

□适用 √不适用

## 5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



**(二) 实际控制人情况****1 法人**

□适用 √不适用

**2 自然人**

√适用 □不适用

姓名	李水荣
国籍	中国
是否取得其他国家或地区居留权	否
主要职业及职务	浙江荣盛控股集团有限公司董事长、总裁；荣盛石化股份有限公司董事长；本公司董事长、浙江石油化工有限公司董事长和宜宾天原集团股份有限公司副董事长。
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无

**3 公司不存在实际控制人情况的特别说明**

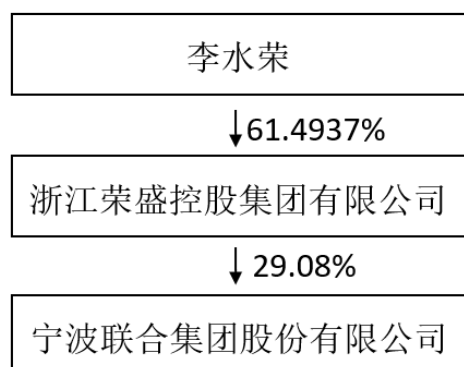
□适用 √不适用

**4 报告期内公司控制权发生变更的情况说明**

□适用 √不适用

**5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图**

√适用 □不适用

**6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司**

□适用 √不适用

**(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍**

□适用 √不适用

**五、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%以上**

□适用 √不适用

六、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

七、股份限制减持情况说明

适用 不适用

八、股份回购在报告期的具体实施情况

适用 不适用

## 第八节 优先股相关情况

适用 不适用

## 第九节 债券相关情况

一、企业债券、公司债券和非金融企业债务融资工具

适用 不适用

二、可转换公司债券情况

适用 不适用

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

√适用 □不适用

## 审计报告

天健审〔2023〕1728号

宁波联合集团股份有限公司全体股东：

### 一、审计意见

我们审计了宁波联合集团股份有限公司（以下简称宁波联合公司）财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2022 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了宁波联合公司 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况，以及 2022 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

### 二、形成审计意见的基础

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

### 三、关键审计事项

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

#### （一）存货可变现净值

##### 1. 事项描述

相关信息披露详见本节“五、重要会计政策及会计估计”之 15 及“七、合并财务报表项目注释”之 9。

截至 2022 年 12 月 31 日，宁波联合公司存货项目账面余额为人民币 1,852,071,524.55 元，跌价准备为人民币 6,602,573.87 元，账面价值为人民币 1,845,468,950.68 元。

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。宁波联合公司管理层（以下简称管理层）在考虑持有存货目的的基础上，根据历史售价、实际售价、合同约定售价等确定估计售价，并按照估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定存货的可变现净值。

由于存货金额重大，且确定存货可变现净值涉及重大管理层判断，我们将存货可变现净值确定为关键审计事项。

##### 2. 审计应对

针对存货可变现净值，我们实施的审计程序主要包括：

(1) 了解与存货可变现净值相关的关键内部控制，评价其设计和执行是否有效，并测试相关内部控制的运行有效性；

(2) 复核管理层以前年度对存货可变现净值的预测和实际经营结果，评价管理层过往预测的准确性；

(3) 以抽样方式复核管理层对存货估计售价的预测，将估计售价与历史数据、期后情况、市场信息等进行比较；

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

(5) 测试管理层对存货可变现净值的计算是否准确；

(6) 检查与存货可变现净值相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

## (二) 房地产销售收入确认

### 1. 事项描述

相关信息披露详见本节“五、重要会计政策及会计估计”之 40 及“七、合并财务报表项目注释”之 61。

2022 年度，宁波联合公司营业收入金额为人民币 2,656,542,742.65 元，其中房地产业务的营业收入为人民币 342,759,143.77 元。

宁波联合公司房地产销售业务属于在某一时点履行履约义务，收入确认的具体方法：销售合同已在相关政府部门备案；开发产品已经完工并验收合格；销售款已收讫或预计可收回；已按销售合同约定办妥交房手续。

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

### 2. 审计应对

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

(2) 获取房产项目竣工验收相关资料，核实是否已经达到合同约定的交付条件；

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

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

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

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

## 四、其他信息

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

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

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

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

## 五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

宁波联合公司治理层（以下简称治理层）负责监督宁波联合公司的财务报告过程。

## 六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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



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

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

天健会计师事务所（特殊普通合伙） 中国注册会计师：伍贤春  
（项目合伙人）

中国·杭州 中国注册会计师：陈琦

二〇二三年四月七日

## 二、财务报表

## 合并资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位：宁波联合集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	七、1	1,350,954,733.87	1,745,000,653.50
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	七、2	90,213,533.44	90,760,520.24
衍生金融资产			
应收票据	七、4		1,385,040.97
应收账款	七、5	130,095,640.22	184,673,489.06
应收款项融资			
预付款项	七、7	326,539,442.87	158,017,559.48
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七、8	304,664,495.58	36,880,159.15
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、9	1,845,468,950.68	1,881,799,805.29
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、13	83,849,740.72	99,132,900.21
流动资产合计		4,131,786,537.38	4,197,650,127.90
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、17	247,107,267.18	80,223,141.01
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	七、19	10,133,994.30	13,769,163.84
投资性房地产	七、20	1,518,665,151.90	1,043,143,722.42
固定资产	七、21	339,041,609.86	488,660,701.49
在建工程	七、22	206,312.50	57,457.01
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	七、26	13,392,226.20	77,596,248.05
开发支出			
商誉			

长期待摊费用	七、29	33,983,775.95	52,979,159.47
递延所得税资产	七、30	116,300,128.38	152,866,633.44
其他非流动资产	七、31	2,165,196.30	2,818,088.18
非流动资产合计		2,280,995,662.57	1,912,114,314.91
资产总计		6,412,782,199.95	6,109,764,442.81
<b>流动负债：</b>			
短期借款	七、32	308,769,054.68	150,000,000.00
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	七、35	67,275,344.92	76,116,553.79
应付账款	七、36	563,395,194.17	633,998,298.58
预收款项	七、37	3,847,874.39	7,617,860.59
合同负债	七、38	339,334,065.78	288,998,929.95
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	七、39	48,820,104.05	54,905,274.49
应交税费	七、40	523,250,122.96	675,453,804.59
其他应付款	七、41	365,726,352.23	369,993,805.72
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、43	13,844,486.27	6,010,073.62
其他流动负债			
流动负债合计		2,234,262,599.45	2,263,094,601.33
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	七、45	432,152,152.22	205,644,119.82
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	七、51	9,098,211.93	17,538,260.55
递延所得税负债	七、30	103,015,793.88	110,776,836.27
其他非流动负债			
非流动负债合计		544,266,158.03	333,959,216.64
负债合计		2,778,528,757.48	2,597,053,817.97
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	七、53	310,880,000.00	310,880,000.00
其他权益工具			

其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、55	143,567,263.83	143,567,263.83
减：库存股			
其他综合收益	七、57	897,007.65	804,766.89
专项储备			
盈余公积	七、59	362,120,812.68	362,120,812.68
一般风险准备			
未分配利润	七、60	2,436,626,087.19	2,317,762,333.63
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		3,254,091,171.35	3,135,135,177.03
少数股东权益		380,162,271.12	377,575,447.81
所有者权益（或股东权益）合计		3,634,253,442.47	3,512,710,624.84
负债和所有者权益（或股东权益）总计		6,412,782,199.95	6,109,764,442.81

公司负责人：李水荣

主管会计工作负责人：董庆慈

会计机构负责人：董庆慈

## 母公司资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位: 宁波联合集团股份有限公司

单位: 元 币种: 人民币

项目	附注	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
<b>流动资产:</b>			
货币资金		590,070,183.89	697,453,838.43
交易性金融资产		90,213,533.44	90,760,520.24
衍生金融资产			
应收票据			235,040.97
应收账款	十七、1	2,858,567.26	1,225,885.32
应收款项融资			
预付款项		232,773.29	490,635.97
其他应收款	十七、2	838,650,965.15	655,995,413.31
其中: 应收利息			
应收股利			
存货		370,423.37	409,421.29
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		17,960.24	16,702.32
流动资产合计		1,522,414,406.64	1,446,587,457.85
<b>非流动资产:</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十七、3	851,718,450.90	1,085,655,167.01
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		1,400,000.00	1,400,000.00
投资性房地产		31,659,462.63	35,868,483.95
固定资产		12,896,896.86	14,922,379.68
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		957,840.01	1,005,177.97
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		11,365,181.15	8,939,911.85
其他非流动资产			
非流动资产合计		909,997,831.55	1,147,791,120.46
资产总计		2,432,412,238.19	2,594,378,578.31
<b>流动负债:</b>			
短期借款			
交易性金融负债			

衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		641,272.40	806,956.26
预收款项			1,485,981.41
合同负债		29,227,049.23	566,140.33
应付职工薪酬		13,018,307.88	14,516,392.16
应交税费		4,335,795.49	21,496,925.07
其他应付款		6,845,884.71	6,006,683.70
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		54,068,309.71	44,879,078.93
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		17,813,177.30	22,396,779.45
其他非流动负债			
非流动负债合计		17,813,177.30	22,396,779.45
负债合计		71,881,487.01	67,275,858.38
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		310,880,000.00	310,880,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		430,228,085.49	430,228,085.49
减：库存股			
其他综合收益		16,065.81	
专项储备			
盈余公积		362,120,812.68	362,120,812.68
未分配利润		1,257,285,787.20	1,423,873,821.76
所有者权益（或股东权益）合计		2,360,530,751.18	2,527,102,719.93
负债和所有者权益（或股东权益）总计		2,432,412,238.19	2,594,378,578.31

公司负责人：李水荣

主管会计工作负责人：董庆慈

会计机构负责人：董庆慈

## 合并利润表

2022 年 1—12 月

编制单位:宁波联合集团股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2022 年度	2021 年度
一、营业总收入		2,656,542,742.65	3,725,851,908.30
其中:营业收入	七、61	2,656,542,742.65	3,725,851,908.30
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		2,521,818,255.76	3,282,246,102.74
其中:营业成本	七、61	2,365,430,690.87	3,012,566,855.76
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七、62	9,082,557.58	54,899,520.77
销售费用	七、63	29,893,831.92	90,933,503.92
管理费用	七、64	102,855,896.68	119,279,104.29
研发费用			
财务费用	七、66	14,555,278.71	4,567,118.00
其中:利息费用		29,904,029.01	23,955,789.30
利息收入		13,162,629.82	17,800,099.23
加:其他收益	七、67	13,951,300.19	8,192,637.95
投资收益(损失以“-”号填列)	七、68	41,891,856.29	75,475,372.22
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		23,423,456.37	24,370,979.82
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	七、70	-6,146,017.99	34,853,071.13
信用减值损失(损失以“-”号填列)	七、71	-1,087,486.15	-1,966,929.65
资产减值损失(损失以“-”号填列)	七、72	1,874,658.70	-15,054,012.27
资产处置收益(损失以“-”号填列)	七、73	28,807,613.19	826,056.92
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		214,016,411.12	545,932,001.86
加:营业外收入	七、74	3,602,956.21	4,831,547.13
减:营业外支出	七、75	334,148.17	1,195,423.87

四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		217,285,219.16	549,568,125.12
减：所得税费用	七、76	62,946,642.29	125,437,673.75
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		154,338,576.87	424,130,451.37
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		154,338,576.87	424,039,210.71
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			91,240.66
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		149,951,753.56	249,417,453.28
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		4,386,823.31	174,712,998.09
六、其他综合收益的税后净额	七、77	92,240.76	-1,427,185.09
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1.不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2.将重分类进损益的其他综合收益		92,240.76	-1,427,185.09
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		16,065.81	-1,402,863.06
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额		76,174.95	-24,322.03
（7）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		154,430,817.63	422,703,266.28
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额			
		150,043,994.32	247,990,268.19
（二）归属于少数股东的综合收益总额			
		4,386,823.31	174,712,998.09
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		0.48	0.80
（二）稀释每股收益(元/股)		0.48	0.80

公司负责人：李水荣

主管会计工作负责人：董庆慈

会计机构负责人：董庆慈



## 母公司利润表

2022 年 1—12 月

编制单位:宁波联合集团股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2022 年度	2021 年度
一、营业收入	十七、4	25,399,832.32	28,518,309.15
减: 营业成本	十七、4	15,331,048.79	19,238,094.50
税金及附加		2,664,255.39	2,232,159.00
销售费用		2,925,938.31	5,024,041.30
管理费用		32,041,273.05	33,845,493.96
研发费用			
财务费用		-1,493,013.47	-1,342,075.28
其中: 利息费用		17,062.38	13,911.02
利息收入		1,542,872.89	1,423,425.98
加: 其他收益		864,159.98	649,579.62
投资收益(损失以“-”号填列)	十七、5	-101,317,871.91	211,529,526.75
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		24,047,218.08	23,854,234.00
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)		-5,046,916.44	35,108,398.76
信用减值损失(损失以“-”号填列)		-9,701,077.14	-3,888,052.69
资产减值损失(损失以“-”号填列)			-13,330,045.64
资产处置收益(损失以“-”号填列)		36,620.59	100,204.51
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		-141,234,754.67	199,690,206.98
加: 营业外收入		0.22	0.53
减: 营业外支出		13,637.52	51,440.75
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-141,248,391.97	199,638,766.76
减: 所得税费用		-5,748,357.41	-9,530,221.93
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		-135,500,034.56	209,168,988.69
(一) 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-135,500,034.56	209,168,988.69
(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		16,065.81	-1,402,863.06
(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		16,065.81	-1,402,863.06
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		16,065.81	-1,402,863.06
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		-135,483,968.75	207,766,125.63
七、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：李水荣

主管会计工作负责人：董庆慈

会计机构负责人：董庆慈

**合并现金流量表**  
2022 年 1—12 月

编制单位:宁波联合集团股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2022年度	2021年度
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		3,914,645,617.26	3,397,388,720.08
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		189,327,192.60	169,711,639.94
收到其他与经营活动有关的现金	七、78(1)	236,821,651.03	504,379,217.40
经营活动现金流入小计		4,340,794,460.89	4,071,479,577.42
购买商品、接受劳务支付的现金		4,093,587,694.02	3,417,764,007.55
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		135,215,262.08	152,014,694.77
支付的各项税费		232,140,868.87	240,118,797.34
支付其他与经营活动有关的现金	七、78(2)	233,082,238.52	484,116,894.85
经营活动现金流出小计		4,694,026,063.49	4,294,014,394.51
经营活动产生的现金流量净额		-353,231,602.60	-222,534,817.09
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		22,162,397.21	172,410,336.14
取得投资收益收到的现金		2,745,910.01	38,658,900.00

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		33,600,900.41	18,798,759.17
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		332,983.71	
收到其他与投资活动有关的现金	七、78(3)	25,000,000.00	
投资活动现金流入小计		83,842,191.34	229,867,995.31
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		20,730,583.51	40,924,342.76
投资支付的现金		170,134,432.64	1,870,076.54
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	七、78(4)	218,780,000.00	6,448,404.41
投资活动现金流出小计		409,645,016.15	49,242,823.71
投资活动产生的现金流量净额		-325,802,824.81	180,625,171.60
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,025,009,353.75	632,421,193.24
收到其他与筹资活动有关的现金	七、78(5)	119,500,000.00	
筹资活动现金流入小计		1,144,509,353.75	632,421,193.24
偿还债务支付的现金		632,562,607.27	481,203,831.25
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		64,374,536.65	182,061,319.39
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		1,800,000.00	100,856,943.69
支付其他与筹资活动有关的现金	七、78(6)	140,142,465.27	37,309,166.67
筹资活动现金流出小计		837,079,609.19	700,574,317.31
筹资活动产生的现金流量净额		307,429,744.56	-68,153,124.07
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		2,276,611.54	1,405,275.01
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-369,328,071.31	-108,657,494.55
加：期初现金及现金等价物余额		1,687,611,412.46	1,796,268,907.01
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		1,318,283,341.15	1,687,611,412.46

公司负责人：李水荣

主管会计工作负责人：董庆慈

会计机构负责人：董庆慈

## 母公司现金流量表

2022 年 1—12 月

编制单位:宁波联合集团股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2022年度	2021年度
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		45,609,944.52	20,867,182.60
收到的税费返还			148,364.78
收到其他与经营活动有关的现金		210,115,379.89	14,426,423.05
经营活动现金流入小计		255,725,324.41	35,441,970.43
购买商品、接受劳务支付的现金		6,008,215.49	10,968,335.11
支付给职工及为职工支付的现金		31,923,086.37	33,171,772.51
支付的各项税费		27,056,371.63	2,468,287.24
支付其他与经营活动有关的现金		206,365,617.39	12,835,338.17
经营活动现金流出小计		271,353,290.88	59,443,733.03
经营活动产生的现金流量净额		-15,627,966.47	-24,001,762.60
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		318,283,697.21	472,410,336.14
取得投资收益收到的现金		20,945,910.01	147,758,900.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		96,213.00	505,700.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			8,130,615.12
收到其他与投资活动有关的现金		821,734,806.67	1,020,546,675.05
投资活动现金流入小计		1,161,060,626.89	1,649,352,226.31
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		275,691.00	1,356,468.45
投资支付的现金		17,397,415.63	120,076.54
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		1,204,055,208.33	1,071,520,000.00
投资活动现金流出小计		1,221,728,314.96	1,072,996,544.99
投资活动产生的现金流量净额		-60,667,688.07	576,355,681.32
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			

分配股利、利润或偿付利息支付的现金		31,088,000.00	62,176,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		31,088,000.00	62,176,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		-31,088,000.00	-62,176,000.00
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-107,383,654.54	490,177,918.72
加：期初现金及现金等价物余额		697,453,838.43	207,275,919.71
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		590,070,183.89	697,453,838.43

公司负责人：李水荣

主管会计工作负责人：董庆慈

会计机构负责人：董庆慈

## 合并所有者权益变动表

2022 年 1—12 月

编制单位:宁波联合集团股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	310,880,000.00				143,567,263.83		804,766.89		362,120,812.68		2,317,762,333.63		3,135,135,177.03	377,575,447.81	3,512,710,624.84
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、本年期初余额	310,880,000.00				143,567,263.83		804,766.89		362,120,812.68		2,317,762,333.63		3,135,135,177.03	377,575,447.81	3,512,710,624.84
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							92,240.76				118,863,753.56		118,955,994.32	2,586,823.31	121,542,817.63
(一) 综合收益总额							92,240.76				149,951,753.56		150,043,994.32	4,386,823.31	154,430,817.63
(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											-31,088,000.00		-31,088,000.00	-1,800,000.00	-32,888,000.00
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															

2022 年年度报告

3. 对所有者（或股东）的分配											-31,088,000.00		-31,088,000.00	-1,800,000.00	-32,888,000.00
4. 其他															
(四) 所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本（或股本）															
2. 盈余公积转增资本（或股本）															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(五) 专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他															
四、本期末余额	310,880,000.00				143,567,263.83		897,007.65		362,120,812.68		2,436,626,087.19		3,254,091,171.35	380,162,271.12	3,634,253,442.47

项目	2021 年度												少数股东权益	所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本 (或股本)	其他权益 工具			资本公积	减： 库存股	其他综合收 益	专 项 储 备	盈 余 公 积	一 般 风 险 准 备	未分配利润	其 他			小计
优 先 股		永 续 债	其 他												
一、上年年末余额	310,880,000.00				143,567,263.83		2,231,951.98		341,203,913.81		2,151,437,779.22		2,949,320,908.84	305,053,456.98	3,254,374,365.82
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															



2022 年年度报告

二、本年期初余额	310,880,000.00				143,567,263.83		2,231,951.98		341,203,913.81		2,151,437,779.22		2,949,320,908.84	305,053,456.98	3,254,374,365.82
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)							-1,427,185.09		20,916,898.87		166,324,554.41		185,814,268.19	72,521,990.83	258,336,259.02
(一) 综合收益总额							-1,427,185.09				249,417,453.28		247,990,268.19	174,712,998.09	422,703,266.28
(二) 所有者投入和减少资本														-2,450,000.00	-2,450,000.00
1. 所有者投入的普通股														-2,450,000.00	-2,450,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他															
(三) 利润分配									20,916,898.87		-83,092,898.87		-62,176,000.00	-99,741,007.26	-161,917,007.26
1. 提取盈余公积									20,916,898.87		-20,916,898.87				
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者(或股东)的分配											-62,176,000.00		-62,176,000.00	-100,856,943.69	-163,032,943.69
4. 其他														1,115,936.43	1,115,936.43
(四) 所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本(或股本)															
2. 盈余公积转增资本(或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(五) 专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他															
四、本期期末余额	310,880,000.00				143,567,263.83		804,766.89		362,120,812.68		2,317,762,333.63		3,135,135,177.03	377,575,447.81	3,512,710,624.84

公司负责人：李水荣

主管会计工作负责人：董庆慈

会计机构负责人：董庆慈

## 母公司所有者权益变动表

2022 年 1—12 月

编制单位:宁波联合集团股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	310,880,000.00				430,228,085.49				362,120,812.68	1,423,873,821.76	2,527,102,719.93
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	310,880,000.00				430,228,085.49				362,120,812.68	1,423,873,821.76	2,527,102,719.93
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							16,065.81			-166,588,034.56	-166,571,968.75
(一) 综合收益总额							16,065.81			-135,500,034.56	-135,483,968.75
(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										-31,088,000.00	-31,088,000.00
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配										-31,088,000.00	-31,088,000.00
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											

2022 年年度报告

6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期末余额	310,880,000.00				430,228,085.49		16,065.81		362,120,812.68	1,257,285,787.20	2,360,530,751.18

项目	2021 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存 股	其他综合收 益	专项 储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合 计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	310,880,000.00				430,228,085.49		1,402,863.06		341,203,913.81	1,297,797,731.94	2,381,512,594.30
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	310,880,000.00				430,228,085.49		1,402,863.06		341,203,913.81	1,297,797,731.94	2,381,512,594.30
三、本期增减变动金额（减少以 “-”号填列）							-1,402,863.06		20,916,898.87	126,076,089.82	145,590,125.63
（一）综合收益总额							-1,402,863.06			209,168,988.69	207,766,125.63
（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									20,916,898.87	-83,092,898.87	-62,176,000.00
1. 提取盈余公积									20,916,898.87	-20,916,898.87	
2. 对所有者（或股东）的分配										-62,176,000.00	-62,176,000.00
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											

2022 年年度报告

2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	310,880,000.00				430,228,085.49				362,120,812.68	1,423,873,821.76	2,527,102,719.93

公司负责人：李水荣

主管会计工作负责人：董庆慈

会计机构负责人：董庆慈

### 三、公司基本情况

#### 1. 公司概况

√适用 □不适用

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

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

本财务报表业经公司2023年4月7日第十届第四次董事会批准对外报出。

#### 2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

本公司将建设开发公司、进出口公司、热电公司、温州银联公司和梁祝公司等19家子公司纳入本期合并财务报表范围，情况详见本节“八、合并范围的变更”、“九、在其他主体中的权益”。

### 四、财务报表的编制基础

#### 1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

#### 2. 持续经营

√适用 □不适用

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

### 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

√适用 □不适用

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

#### 1. 遵循企业会计准则的声明

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

#### 2. 会计期间

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

#### 3. 营业周期

√适用 □不适用

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

#### 4. 记账本位币

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

#### 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用  不适用

##### (1). 同一控制下企业合并的会计处理方法

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

##### (2). 非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

#### 6. 合并财务报表的编制方法

√适用  不适用

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

#### 7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用  不适用

##### (1). 合营安排分为合营企业和共同经营。

(2). 当公司为合营企业的合营方时，按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》的规定对合营企业的投资进行会计处理。

(3). 当公司为共同经营的合营方时，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关会计准则的规定进行会计处理：

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

## 8. 现金及现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

## 9. 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

### (1). 外币业务折算

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

### (2). 外币财务报表折算

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

## 10. 金融工具

√适用 □不适用

### (1). 金融资产和金融负债的分类

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

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

### (2). 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

#### 1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

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

#### 2) 金融资产的后续计量方法

##### ①以摊余成本计量的金融资产

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

##### ②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

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

#### ③以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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

#### ④以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

### 3) 金融负债的后续计量方法

#### ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债以公允价值进行后续计量。因公司自身信用风险变动引起的指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。此类金融负债产生的其他利得或损失（包括利息费用、除因公司自身信用风险变动引起的公允价值变动）计入当期损益，除非该金融负债属于套期关系的一部分。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

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

按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

#### ③不属于上述①或②的财务担保合同

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

#### ④以摊余成本计量的金融负债

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

### 4) 金融资产和金融负债的终止确认

#### ①当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

- a. 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；
- b. 金融资产已转移，且该转移满足《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。

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

#### (3) . 金融资产转移的确认依据和计量方法

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



转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；2) 保留了对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

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

#### (4) . 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

1) 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；  
2) 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

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

#### (5) . 金融工具减值

##### 1) 金融工具减值计量和会计处理

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

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

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

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

除上述计量方法以外的金融资产，公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加，公司按照整个存续期内预期信用损失

的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，公司按照该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

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

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

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

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

### 2) 按组合评估预期信用风险并采用三阶段模型计量预期信用损失的金融工具

项目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款——应收政府款项组合	相同性质的其他应收款具有类似信用风险特征	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款——应收押金保证金组合		
其他应收款——应收备用金组合		
其他应收款——对从事房地产开发业务的联营、合营企业按持有项目公司股权比例提供除注册资本外的项目开发款组合		
其他应收款——应收其他组合		

### 3) 采用简化计量方法, 按组合计量预期信用损失的应收款项

#### ① 具体组合及计量预期信用损失的方法

项目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收票据——银行承兑汇票	银行承兑汇票具有类似信用风险特征	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收票据——商业承兑汇票——账龄组合	相同账龄的商业承兑汇票具有类似信用风险特征	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，编制商业承兑汇票账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
应收账款——账龄组合	相同账龄的应收账款具有类似信用风险特征	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失

#### ② 应收账款和应收票据的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

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

2-3 年	50	50
3 年以上	100	100

(6) . 金融资产和金融负债的抵销

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

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

## 11. 应收票据

### 应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用  不适用

公司按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，确定应收票据的预期信用损失。基于银行承兑汇票具有类似信用风险特征，故公司以银行承兑汇票为组合，参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算应收银行承兑汇票的预期信用损失；基于相同账龄的商业承兑汇票具有类似信用风险特征，故公司以账龄为组合，通过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，编制商业承兑汇票账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算应收商业承兑汇票的预期信用损失，并始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

公司在资产负债表日计量应收票据的预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为信用减值损失或利得计入当期损益。

## 12. 应收账款

### 应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用  不适用

公司按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，确定应收账款的预期信用损失。基于相同账龄的应收账款具有类似信用风险特征，故公司以账龄为组合，通过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，编制账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失，并始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

公司在资产负债表日计量应收账款的预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为信用减值损失或利得计入当期损益。

## 13. 应收款项融资

适用  不适用

## 14. 其他应收款

### 其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用  不适用

公司按应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间的差额的现值，确定其他应收款的预期信用损失。基于相同账龄或性质的其他应收款具有类似信用风险特征，故公司以账龄或性质为组合，并按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失。

公司在资产负债表日通过比较其他应收款在初始确认时所确定的预计存续期内的违约概率和其在资产负债表日所确定的预计存续期内的违约概率，来判定其他应收款的信用风险是否显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加，则按照相当于其整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，从而计算预期信用损失；如果信用风险自初始确认后并未显著增加，则按照相当于其未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，从而计算预期信用损失。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为信用减值损失或利得计入当期损益。

## 15. 存货

√适用 □不适用

### (1). 存货的分类

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

### (2). 发出存货的计价方法

- 1) 发出材料、设备采用月末一次加权平均法。
- 2) 项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。
- 3) 发出开发产品按建筑面积平均法核算。
- 4) 意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。

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

### (3). 存货可变现净值的确定依据

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

### (4). 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

### (5). 低值易耗品和包装物的摊销方法

#### 1) 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

#### 2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

## 16. 合同资产

### (1). 合同资产的确认方法及标准

适用 不适用

合同资产，是指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。如公司向客户销售两项可明确区分的商品，公司因已交付其中一项商品而有权收取款项，但收取该款项还取决于公司交付另一项商品的，公司将该收款权利确认为合同资产。

### (2). 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

公司按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，确定合同资产的预期信用损失。基于相同逾期天数的合同资产具有类似信用风险特征，故公司以逾期天数为组合，通过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，编制逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失，并始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其减值准备。

公司在资产负债表日计量合同资产的预期信用损失，由此形成的减值准备的增加或转回金额，作为信用减值损失或利得计入当期损益。

## 17. 持有待售资产

适用 不适用

## 18. 债权投资

### (1). 债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 19. 其他债权投资

### (1). 其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 20. 长期应收款

### (1). 长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 21. 长期股权投资

适用 不适用

### (1). 共同控制、重要影响的判断

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

### (2). 投资成本的确定

1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表

中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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

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

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

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

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

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

### (3) . 后续计量及损益确认方法

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

### (4) . 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

#### 1) 个别财务报表

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

#### 2) 合并财务报表

##### ①通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且不属于“一揽子交易”的

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

丧失对原子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自

购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

②通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且属于“一揽子交易”的

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

## 22. 投资性房地产

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

(2). 折旧或摊销方法

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

## 23. 固定资产

### (1). 确认条件

适用  不适用

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

### (2). 折旧方法

适用  不适用

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

### (3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

适用  不适用

## 24. 在建工程

适用  不适用

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

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

## 25. 借款费用

适用 不适用

### (1). 借款费用资本化的确认原则

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

### (2). 借款费用资本化期间

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

2) 若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

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

### (3). 借款费用资本化率以及资本化金额

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

## 26. 生物资产

适用 不适用

## 27. 油气资产

适用 不适用

## 28. 使用权资产

适用 不适用

### (1). 使用权资产确认条件

使用权资产是指公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。公司在租赁期开始日对租赁确认使用权资产，短期租赁和低价值资产租赁除外。

### (2). 使用权资产的初始计量

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

### (3). 使用权资产的后续计量

1) 公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

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



所有权的，公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。各类使用权资产的具体折旧方法等同固定资产。

3) 公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值时，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

## 29. 无形资产

### (1). 计价方法、使用寿命、减值测试

√适用 □不适用

1) 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

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

项目	摊销年限(年)
土地使用权	35-50
海域使用权	5-10
管理软件	2-10

### (2). 内部研究开发支出会计政策

√适用 □不适用

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，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。

## 30. 长期资产减值

√适用 □不适用

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

可收回金额的计量结果表明，该等长期资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

## 31. 长期待摊费用

√适用 □不适用

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

## 32. 合同负债

### (1). 合同负债的确认方法

√适用 □不适用

公司在向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或公司已经取得了无条件收取合同对价权利的，公司在客户实际支付款项与到期应支付款项孰早时点，按照该已收或应收的金额确认合同负债。

## 33. 职工薪酬

### (1). 短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

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

### (2). 离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

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

2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

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

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

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

### (3). 辞退福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

### (4). 其他长期职工福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

#### 34. 租赁负债

√适用 □不适用

在租赁期开始日，公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债，短期租赁和低价值资产租赁除外。在计算租赁付款额的现值时，采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。公司按照确认租赁付款额现值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，另有规定的，从其规定。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益，另有规定的，从其规定。

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

#### 35. 预计负债

√适用 □不适用

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

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

#### 36. 股份支付

√适用 □不适用

(1). 股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

(2). 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

1) 以权益结算的股份支付

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

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

2) 以现金结算的股份支付

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

### 3) 修改、终止股份支付计划

如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值，公司按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；如果修改增加了所授予的权益工具的数量，公司将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加；如果公司按照有利于职工的方式修改可行权条件，公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

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

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

## 37. 维修基金核算方法

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

## 38. 质量保证金核算方法

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

## 39. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

## 40. 收入

### (1). 收入确认和计量所采用的会计政策

适用 不适用

#### 1) 收入确认原则

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

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

对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到

履约进度能够合理确定为止。对于在某一时点履行的履约义务，在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：①公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；②公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；③公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；④公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；⑤客户已接受该商品；⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

## 2) 收入计量原则

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

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

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

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

## 3) 收入确认的具体方法

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

公司商品销售业务收入确认的具体方法：①内销商品收入确认需满足以下条件：公司已根据合同约定将商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凭证且相关的经济利益很可能流入。②外销商品收入确认需满足以下条件：公司已根据合同约定将商品报关，已取得提单；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。

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

公司房产销售业务收入确认的具体方法：销售合同已在相关政府部门备案；开发产品已经完工并验收合格；销售款已收讫或预计可收回；已按销售合同约定办妥交房手续。

公司其他业务主要系酒店服务业务，其收入确认的具体方法：相关的服务已经提供；客户已对提供的服务和金额进行确认；公司已就该服务享有现时收款权利。

## (2). 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

适用 不适用

## 41. 合同成本

适用 不适用

与合同成本有关的资产包括合同取得成本和合同履约成本。

公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。

公司为履行合同发生的成本，不适用存货、固定资产或无形资产等相关准则的规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

(1) 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

(2) 该成本增加了公司未来用于履行履约义务的资源；

(3) 该成本预期能够收回。

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

如果与合同成本有关的资产的账面价值高于因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本，公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失。以前期间减值的因素之后发生变化，使得转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本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。

## 42. 政府补助

√适用 □不适用

(1) . 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

(2) . 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

(4) . 政策性优惠贷款贴息的会计处理方法

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

2) 财政将贴息资金直接拨付给公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

## 43. 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

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

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

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

(4). 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：1) 企业合并；2) 直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

#### 44. 租赁

##### (1). 经营租赁的会计处理方法

适用  不适用

##### (2). 融资租赁的会计处理方法

适用  不适用

##### (3). 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

适用  不适用

###### 1). 租赁的识别

在合同开始日，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。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，公司评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

###### 2). 单独租赁的识别

合同中同时包含多项单独租赁的，公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。同时符合下列条件的，使用已识别资产的权利构成合同中的一项单独租赁：① 承租人可从单独使用该资产或将其与易于获得的其他资源一起使用中获利；② 该资产与合同中的其他资产不存在高度依赖或高度关联关系。

###### 3). 公司作为承租人的会计处理方法

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

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

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

###### 4). 公司作为出租人的会计处理方法

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

###### ① 经营租赁

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

## ② 融资租赁

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

公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

### 5). 售后租回的会计处理方法

#### ① 公司作为承租人

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

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

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

#### ② 公司作为出租人

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

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

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

## 45. 分部报告

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

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

## 46. 其他重要的会计政策和会计估计

适用  不适用

## 47. 重要会计政策和会计估计的变更

### (1). 重要会计政策变更

适用  不适用

企业会计准则变化引起的会计政策变更



(1) 公司自 2022 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 15 号》“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

(2) 公司自 2022 年 1 月 1 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 15 号》“关于亏损合同的判断”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

(3) 公司自 2022 年起提前执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

(4) 公司自 2022 年 11 月 30 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

(5) 公司自 2022 年 11 月 30 日起执行财政部颁布的《企业会计准则解释第 16 号》“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”规定，该项会计政策变更对公司财务报表无影响。

## (2). 重要会计估计变更

适用 不适用

## (3). 2022 年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

适用 不适用

## 48. 其他

适用 不适用

## 六、税项

### 1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	[注 13]
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	[注 14]
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30% 后余值的 1.2% 计缴； 从租计征的，按租金收入的 12% 计缴	1.2%、12%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	7%、5%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	[注 15]

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

[注 14]根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》的有关规定，房地产开发企业出售普通标准住宅增值额，未超过扣除项目金额之和 20%的，免缴土地增值税；增值额超过 20%的，按四级超率累进税率计缴。根据国家税务总局国税发〔2010〕53 号文和房地产项目开发所在地税务局的有关规定，从事房地产开发的子公司按照房地产销售收入和预收房款的一定比例计提和预缴土地增值税，待项目全部竣工决算并实现销售后可向税务机关申请清算。

[注 15]存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

√适用 □不适用

纳税主体名称	所得税税率（%）
益创贸易有限公司	16.5
中佳国际发展有限公司	16.5
宁波联合天易通国际贸易有限公司[注 16]	20
宁波联合天易通信息技术有限公司[注 16]	20
宁波兆曜进出口有限公司[注 16]	20
温州和茂酒店管理有限公司[注 16]	20
宁波联合报关有限公司[注 16]	20
浙江友宁商贸有限公司[注 16]	20
宁波梁祝文化园管理有限公司[注 16]	20
宁波梁祝旅行社有限公司[注 16]	20
除上述以外的其他纳税主体	25

[注 16]该等公司 2022 年度符合小型微利企业认定条件，其年应纳税所得额不超过 100 万元的部分减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率计算企业所得税后再减半缴纳企业所得税；其年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。

## 2. 税收优惠

□适用 √不适用

## 3. 其他

□适用 √不适用

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	233,666.16	360,610.27
银行存款	1,315,327,537.77	1,625,312,798.31
其他货币资金	35,393,529.94	119,327,244.92
合计	1,350,954,733.87	1,745,000,653.50
其中：存放在境外的款项总额	869,516.70	856,906.14

其他说明

1) 根据子公司和相关银行签订的《预售资金监管协议》，为保证在售房产项目预售资金的使用符合有关法律法规之规定，须在相关银行开立资金监管账户，申请使用预售资金时需提交工程施工完成证明等资料，经银行审批后方可支付。截至 2022 年 12 月 31 日，银行存款项目中资金监管账户合计金额为 4,865,255.57 元。

2) 期末其他货币资金包括银行承兑汇票保证金 21,963,992.98 元，保函保证金 8,000,000.00 元，客户按揭保证金 1,107,399.74 元，旅行社质保金 100,000.00 元，履约保证金 1,500,000.00 元，使用受限。

3) 存放在境外的款项总额均系子公司存放在香港的货币资金。

## 2、交易性金融资产

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	90,213,533.44	90,760,520.24
其中：		
权益工具投资	90,213,533.44	90,760,520.24
合计	90,213,533.44	90,760,520.24

其他说明：

适用  不适用

## 3、衍生金融资产

适用  不适用

## 4、应收票据

### (1). 应收票据分类列示

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据		1,385,040.97
合计		1,385,040.97

### (2). 期末公司已质押的应收票据

适用  不适用

### (3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑票据	71,573,108.77	
合计	71,573,108.77	

银行承兑汇票的承兑人是商业银行，由于商业银行具有较高的信用，银行承兑汇票到期不获支付的可能性较低，故本公司将已背书或贴现的银行承兑汇票予以终止确认。但如果该等票据到期不获支付，依据《票据法》之规定，公司仍将对持票人承担连带责任。

(4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

适用 不适用

## (5). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面 价值	账面余额		坏账准备		账面 价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例(%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备						1,385,040.97	100.00			1,385,040.97
其中：										
银行承兑汇票						1,385,040.97	100.00			1,385,040.97
合计		/		/		1,385,040.97	/		/	1,385,040.97

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备, 请参照其他应收款披露:

适用 不适用

(6). 坏账准备的情况

适用 不适用

(7). 本期实际核销的应收票据情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 5、应收账款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	135,286,065.67
1 年以内小计	135,286,065.67
1 至 2 年	2,242,069.03
2 至 3 年	8,859.07
3 年以上	1,368,244.62
合计	138,905,238.39

## (2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	138,905,238.39	100.00	8,809,598.17	6.34	130,095,640.22	195,941,587.16	100.00	11,268,098.10	5.75	184,673,489.06
其中：										
按账龄组合计提	138,905,238.39	100.00	8,809,598.17	6.34	130,095,640.22	195,941,587.16	100.00	11,268,098.10	5.75	184,673,489.06
合计	138,905,238.39	/	8,809,598.17	/	130,095,640.22	195,941,587.16	/	11,268,098.10	/	184,673,489.06

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

组合计提项目: 按账龄组合计提

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	135,286,065.67	6,764,303.30	5.00
1-2 年	2,242,069.03	672,620.71	30.00
2-3 年	8,859.07	4,429.54	50.00
3 年以上	1,368,244.62	1,368,244.62	100.00
合计	138,905,238.39	8,809,598.17	6.34

按组合计提坏账的确认标准及说明:

适用 不适用

基于相同账龄的应收账款具有类似信用风险特征, 故以账龄为组合, 通过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, 编制账龄与整个存续期预期信用损失率对照表, 计算预期信用损失, 并始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备, 请参照其他应收款披露:

适用 不适用

### (3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按账龄组合计提	11,268,098.10	-2,407,792.14		50,707.79		8,809,598.17
合计	11,268,098.10	-2,407,792.14		50,707.79		8,809,598.17

其他说明:

本期转销 50,707.79 元, 系子公司嵊泗长滩天悦湾景区经营管理有限公司因转让而不再纳入合并范围。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

### (4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

### (5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币



单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
宁波联能热力有限公司	17,144,203.90	12.34	857,210.20
宁波联合永祺纸业有限公司	12,493,772.73	8.99	624,688.63
宁波中新腈纶有限公司	10,280,261.00	7.40	514,013.05
温州和兆酒店控股有限公司	9,911,020.40	7.14	495,551.02
FUTURBANO SL	6,979,870.51	5.02	348,993.53
合计	56,809,128.54	40.89	2,840,456.43

## (6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

## (7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 6、应收款项融资

适用 不适用

## 7、预付款项

## (1). 预付款项按账龄列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	324,990,086.34	99.53	156,913,606.75	99.30
1至2年	1,445,649.13	0.44	937,270.00	0.59
2至3年	103,707.40	0.03	166,682.73	0.11
合计	326,539,442.87	100.00	158,017,559.48	100.00

## (2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

适用 不适用

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
Black Sand Commodities FZ-LLC	213,464,760.00	65.37
国能销售集团华东能源有限公司	35,368,199.65	10.83
中华人民共和国舟山海关	23,850,000.00	7.3
山东晨鸣纸业销售有限公司	10,548,367.88	3.23
苏州爱丝杰针织服装有限公司	5,936,876.76	1.83
合计	289,168,204.29	88.56

其他说明

适用 不适用

**8、其他应收款****项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	304,664,495.58	36,880,159.15
合计	304,664,495.58	36,880,159.15

其他说明：

□适用 √不适用

**应收利息****(1). 应收利息分类**

□适用 √不适用

**(2). 重要逾期利息**

□适用 √不适用

**(3). 坏账准备计提情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**应收股利****(4). 应收股利**

□适用 √不适用

**(5). 重要的账龄超过1年的应收股利**

□适用 √不适用

**(6). 坏账准备计提情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**其他应收款****(7). 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1年以内	308,024,760.70
1年以内小计	308,024,760.70
1至2年	388,628.94
2至3年	2,397,015.52
3年以上	19,142,676.40
合计	329,953,081.56

## (8). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
对从事房地产开发业务的联营、合营企业按持有项目公司股权比例提供除注册资本外的项目开发款组合	271,503,365.27	
应收政府款项组合	32,259,425.67	33,470,672.14
应收押金保证金组合	19,914,215.42	19,213,004.55
应收其他组合	6,173,518.77	5,990,334.72
应收备用金组合	102,556.43	199,455.43
合计	329,953,081.56	58,873,466.84

## (9). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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)	
2022年1月1日余额	687,796.05	1,212,683.83	20,092,827.81	21,993,307.69
2022年1月1日余额在本期				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	4,143,017.07	102,412.63	-750,151.41	3,495,278.29
本期转回				
本期转销				
本期核销			200,000.00	200,000.00
其他变动				
2022年12月31日余额	4,830,813.12	1,315,096.46	19,142,676.40	25,288,585.98

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

√适用 □不适用

本期坏账准备计提金额为 3,495,278.29 元。评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据主要是：1) 合同付款是否发生逾期超过(含)30日；2) 公司对金融工具信用管理方法是否发生变化；3) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；4) 是否存在预期将导致债务人履行其偿债义务的能力发生显著变化的业务、财务或外部经济状况的不利变化；5) 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。

**(10). 坏账准备的情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按信用风险特征组合计提损失准备	21,993,307.69	3,495,278.29		200,000.00		25,288,585.98
合计	21,993,307.69	3,495,278.29		200,000.00		25,288,585.98

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

**(11). 本期实际核销的其他应收款情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	200,000.00

其中重要的其他应收款核销情况：

□适用 √不适用

其他应收款核销说明：

√适用 □不适用

本期实际核销其他应收款 200,000.00 元，系鉴于应收宁波市鄞州区高桥镇梁祝村经济合作社款项已无法收回，根据公司相关制度规定，经管理层批准后予以核销。

**(12). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
温州和欣公司	对从事房地产开发业务的联营、合营企业按持有项目公司股权比例提供除注册资本外的项目开发款	271,503,365.27	1 年以内	82.29	4,045,400.14
国家税务总局宁波市北仑区（宁波经济技术开发区）税务局	政府款项	29,868,741.85	[注 17]	9.05	662,160.46

苍南县住房和城乡规划建设局	押金保证金	15,450,438.62	[注 18]	4.68	14,252,409.01
龙港市自然资源与规划建设局	押金保证金	4,025,120.86	1 年以内	1.22	201,256.04
嵊泗县住房资金管理中心住宅物业维修资金专户	其他	2,390,683.82	3 年以上	0.72	2,390,683.82
合计	/	323,238,350.42	/	97.96	21,551,909.47

[注 17]账龄 1 年以内 29,648,341.68 元，账龄 3 年以上 220,400.17 元。

[注 18]账龄 2-3 年 2,396,059.20 元，账龄 3 年以上 13,054,379.42 元。

**(13). 涉及政府补助的应收款项**

适用 不适用

**(14). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款**

适用 不适用

**(15). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额**

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 9、 存货

## (1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同 履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同 履约成本减值准备	账面价值
开发成本	1,302,477,897.80		1,302,477,897.80	1,443,119,069.28		1,443,119,069.28
开发产品	523,250,131.27	5,556,480.03	517,693,651.24	387,263,966.89	6,778,715.78	380,485,251.11
库存商品	13,863,720.28	1,046,093.84	12,817,626.44	27,033,028.32	2,399,862.75	24,633,165.57
原材料	12,429,417.35		12,429,417.35	33,562,319.33		33,562,319.33
合同履约成本	50,357.85		50,357.85			
合计	1,852,071,524.55	6,602,573.87	1,845,468,950.68	1,890,978,383.82	9,178,578.53	1,881,799,805.29

**(2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备**

√适用 □不适用

## 1) 存货跌价准备明细情况

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
库存商品	2,399,862.75	-1,353,768.91				1,046,093.84
开发产品	6,778,715.78	-520,889.79		701,345.96		5,556,480.03
合计	9,178,578.53	-1,874,658.70		701,345.96		6,602,573.87

## 2) 确定可变现净值的具体依据、本期转回或转销存货跌价准备的原因

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

**(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明**

√适用 □不适用

存货期末余额中含借款费用资本化金额 45,319,665.64 元。

**(4). 合同履约成本本期摊销金额的说明**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初数	本期增加	本期摊销	本期计提减值	期末数
电力工程		5,013,306.07	4,962,948.22		50,357.85
合计		5,013,306.07	4,962,948.22		50,357.85

其他说明

□适用 √不适用

**(5). 存货-开发成本**

单位：元 币种：人民币

项目名称	开工时间	(预计)竣工时间	预计总投资	期初数	期末数
龙港·天和景园	2021年01月	2023年07月	9.15亿元	629,028,385.95	794,975,122.42
苍南·半山半岛天和里一期	2018年08月	2022年01月	0.94亿元	80,396,563.07	
苍南·半山半岛天和里三期	2019年11月	2022年08月	5.48亿元	334,499,017.94	
苍南·半山半岛天和里四期	[注 19]	[注 19]	[注 19]	44,354,329.37	48,086,786.39
苍南·泰和云栖苑 [注 20]	2021年01月	2023年09月	4.70亿元	216,574,040.70	325,358,605.34
嵊泗长滩旅游度假区地块	[注 19]	[注 19]	[注 19]	89,843,289.11	85,591,487.68
威家山·天湖谷	[注 19]	[注 19]	[注 19]	39,967,656.50	40,010,109.33

海曙区高桥镇梁祝文化公园2号C地块	[注 19]	[注 19]	[注 19]	8,455,786.64	8,455,786.64
合计				1,443,119,069.28	1,302,477,897.80

[注 19] 该等房地产开发项目尚在开发前期阶段，期末余额主要系支付的土地出让金、土地测绘费、规划设计费等前期开发成本。

[注 20] 该地块系原藻溪百丈井地块。

## (6). 存货-开发产品

单位：元 币种：人民币

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
天悦湾滨海度假村 A 区(度假村住宅)	2016 年 07 月	62,520,241.96		3,395,935.53	59,124,306.43
苍南·瑞和家园一期	2017 年 05 月	9,809,521.19		1,147,451.00	8,662,070.19
梁祝·逸家园一期	2017 年 11 月	17,996,928.30		4,446,926.10	13,550,002.20
嵊泗龙眼礁旅游度假区中心(2-6 号度假公寓)	2014 年 04 月	65,998,069.85		65,998,069.85	
苍南·天和家园三期	2017 年 06 月	16,265,879.18		1,463,929.15	14,801,950.03
苍南·天和家园二期	2016 年 06 月	16,593,576.42		6,055,937.31	10,537,639.11
苍南·天和家园一期	2013 年 12 月	2,775,554.81			2,775,554.81
苍南·瑞和家园二期	2017 年 05 月	1,837,997.17		44,533.23	1,793,463.94
苍南·银和新天和家园一期	2021 年 11 月	40,731,879.40		33,368,534.71	7,363,344.69
苍南·银和新天和家园二期	2021 年 11 月	35,584,413.88		30,531,082.70	5,053,331.18
苍南·半山半岛天和里一期	2022 年 01 月		87,433,759.66	40,646,915.69	46,786,843.97
苍南·半山半岛天和里二期	2021 年 06 月	54,314,866.56		54,314,866.56	
苍南·半山半岛天和里三期	2022 年 08 月		559,546,310.68	247,848,527.33	311,697,783.35
天合家园二期	2011 年 06 月	4,356,185.97			4,356,185.97
梁祝·逸家园二期	2019 年 12 月	56,589,796.97		20,834,036.77	35,755,760.20
苍南·银和望府	2020 年 06 月	1,691,498.73		897,160.03	794,338.70
其他项目汇总		197,556.50			197,556.50
合计		387,263,966.89	646,980,070.34	510,993,905.96	523,250,131.27

## 10、合同资产

### (1). 合同资产情况

适用  不适用

### (2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用  不适用



**(3). 本期合同资产计提减值准备情况**

□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**11、持有待售资产**

□适用 √不适用

**12、一年内到期的非流动资产**

□适用 √不适用

期末重要的债权投资和其他债权投资：

□适用 √不适用

**13、其他流动资产**

√适用 □不适用

(1). 明细情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本		4,762.00
预缴增值税	12,166,741.45	197,552.95
预缴土地增值税	55,221,179.88	53,698,798.19
待抵扣增值税进项税额	15,908,309.96	33,622,589.86
预缴企业所得税	9,630.46	11,480,584.46
预缴城市维护建设税	307,447.03	64,547.10
预缴教育费附加	141,233.69	38,439.08
预缴地方教育附加	95,198.25	25,626.57
合计	83,849,740.72	99,132,900.21

(2). 合同取得成本

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期摊销	本期计提减值	期末余额
销售佣金	4,762.00		4,762.00		
合计	4,762.00		4,762.00		

**14、债权投资**

(1). 债权投资情况

□适用 √不适用

(2). 期末重要的债权投资

□适用 √不适用

(3). 减值准备计提情况

□适用 √不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 15、其他债权投资

### (1). 其他债权投资情况

适用 不适用

### (2). 期末重要的其他债权投资

适用 不适用

### (3). 减值准备计提情况

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 16、长期应收款

### (1). 长期应收款情况

适用 不适用

### (2). 坏账准备计提情况

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

### (3). 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

适用 不适用

### (4). 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 17、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初 余额	本期增减变动								期末 余额	减值准备 期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投 资损益	其他综合 收益调整	其他 权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减 值准备	其他			
一、合营企业												
温州和兆酒店控股有限公司 [注 21]				382,755.67						2,256,992.16	2,639,747.83	
温州和欣公司[注 22]		100,000,000.00		-13,932,256.36							86,067,743.64	
小计		100,000,000.00		-13,549,500.69						2,256,992.16	88,707,491.47	
二、联营企业												
宁波青峙化工码头有限公司	77,767,075.92			24,047,218.08	16,065.81						101,830,359.81	
宁波保税区安基国际贸易有 限公司	199,072.93		199,072.93									
温州和兆酒店控股有限公司 [注 21]	2,256,992.16									-2,256,992.16		
宁波金通融资租赁有限公司		52,701,868.09		3,867,547.81							56,569,415.90	
小计	80,223,141.01	52,701,868.09	199,072.93	27,914,765.89	16,065.81					-2,256,992.16	158,399,775.71	
合计	80,223,141.01	152,701,868.09	199,072.93	14,365,265.20	16,065.81						247,107,267.18	

[注 21] 温州和兆酒店控股有限公司因其中一方股东退出并相应减资，致使剩余另两方股东的持股比例从原 35%上升至 50%。

[注 22] 对温州和欣公司权益法下确认的投资损益是在抵消未实现内部交易收益的基础上确认。

**18、其他权益工具投资****(1). 其他权益工具投资情况**

□适用 √不适用

**(2). 非交易性权益工具投资的情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**19、其他非流动金融资产**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
杭州联华华商集团有限公司	1,400,000.00	1,400,000.00
宁波市鄞州区旅游促销中心有限公司	23,521.39	50,000.00
苍南联信小额贷款股份有限公司	8,710,472.91	12,319,163.84
合计	10,133,994.30	13,769,163.84

其他说明：

√适用 □不适用

苍南联信小额贷款股份有限公司期末余额较期初余额减少，其中因该公司减资退股使期末余额减少 2,536,067.99 元。

**20、投资性房地产**

投资性房地产计量模式

**(1). 采用成本计量模式的投资性房地产**

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
<b>一、账面原值</b>			
1. 期初余额	1,222,421,491.05	103,245,576.89	1,325,667,067.94
2. 本期增加金额	611,821,421.52	89,023,994.01	700,845,415.53
存货\固定资产\无形资产转入[注 23]	611,821,421.52	89,023,994.01	700,845,415.53
3. 本期减少金额	3,022,549.25		3,022,549.25
处置	3,022,549.25		3,022,549.25
4. 期末余额	1,831,220,363.32	192,269,570.90	2,023,489,934.22
<b>二、累计折旧和累计摊销</b>			
1. 期初余额	235,799,659.71	5,686,609.77	241,486,269.48
2. 本期增加金额	178,376,767.62	23,155,650.32	201,532,417.94
(1) 计提或摊销	58,598,788.30	2,315,043.09	60,913,831.39
(2) 固定资产\无形资产转入[注 24]	119,777,979.32	20,840,607.23	140,618,586.55
3. 本期减少金额	649,435.99		649,435.99
处置	649,435.99		649,435.99
4. 期末余额	413,526,991.34	28,842,260.09	442,369,251.43
<b>三、减值准备</b>			
1. 期初余额	41,037,076.04		41,037,076.04

2. 本期增加金额	21,638,138.58		21,638,138.58
固定资产转入	21,638,138.58		21,638,138.58
3、本期减少金额	219,683.73		219,683.73
处置	219,683.73		219,683.73
4. 期末余额	62,455,530.89		62,455,530.89
四、账面价值			
1. 期末账面价值	1,355,237,841.09	163,427,310.81	1,518,665,151.90
2. 期初账面价值	945,584,755.30	97,558,967.12	1,043,143,722.42

[注 23]其中存货转入 352,023,571.24 元，固定资产转入 264,333,747.97 元，无形资产转入 84,488,096.32 元。

[注 24]其中固定资产转入 119,777,979.32 元，无形资产转入 20,840,607.23 元。

## (2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
嵊泗公司、温州和晟公司等投资性房地产	109,258,504.97	审批资料不全，尚未办理不动产权证
合计	109,258,504.97	

其他说明

□适用 √不适用

## 21、固定资产

### 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	339,041,609.86	488,660,701.49
合计	339,041,609.86	488,660,701.49

其他说明：

□适用 √不适用

## 固定资产

### (1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	电子设备	运输工具	其他设备	合计
一、账面原值：						
1. 期初余额	531,368,403.07	641,007,636.54	5,521,622.54	37,059,999.88	11,854,017.22	1,226,811,679.25
2. 本期增加金额	3,999,194.96	20,065,540.82	58,726.54	231,555.48	752,787.65	25,107,805.45
(1) 购置		495,531.89	58,726.54	231,555.48	166,852.21	952,666.12
(2) 在建工程转入	3,999,194.96	19,570,008.93			585,935.44	24,155,139.33
3. 本期减少金额	264,392,413.52	2,912,937.14	1,786,441.30	2,469,215.88	1,308,315.75	272,869,323.59
(1) 处置或报废	58,665.55	2,510,644.47	1,251,024.84	2,126,421.03	1,261,974.16	7,208,730.05
(2) 转入投资性房地	264,333,747.97					264,333,747.97
(3) 处置子公司转出		402,292.67	535,416.46	342,794.85	46,341.59	1,326,845.57
4. 期末余额	270,975,184.51	658,160,240.22	3,793,907.78	34,822,339.48	11,298,489.12	979,050,161.11
二、累计折旧						
1. 期初余额	248,755,895.86	427,205,365.22	4,057,155.13	27,136,554.56	8,036,092.56	715,191,063.33

2. 本期增加金额	11,399,423.72	35,151,983.70	496,694.81	2,251,378.03	994,028.50	50,293,508.76
计提	11,399,423.72	35,151,983.70	496,694.81	2,251,378.03	994,028.50	50,293,508.76
3. 本期减少金额	119,783,055.16	2,007,807.06	1,379,121.99	2,363,067.20	1,264,745.28	126,797,796.69
(1) 处置或报废	5,075.84	1,656,490.73	1,203,678.29	2,037,410.80	1,245,283.86	6,147,939.52
(2) 转入投资性房地 产	119,777,979.32					119,777,979.32
(3) 处置子公司转出		351,316.33	175,443.70	325,656.40	19,461.42	871,877.85
4. 期末余额	140,372,264.42	460,349,541.86	3,174,727.95	27,024,865.39	7,765,375.78	638,686,775.40
三、减值准备						
1. 期初余额	22,959,914.43					22,959,914.43
2. 本期增加金额						
3. 本期减少金额	21,638,138.58					21,638,138.58
转入投资性房地产	21,638,138.58					21,638,138.58
4. 期末余额	1,321,775.85					1,321,775.85
四、账面价值						
1. 期末账面价值	129,281,144.24	197,810,698.36	619,179.83	7,797,474.09	3,533,113.34	339,041,609.86
2. 期初账面价值	259,652,592.78	213,802,271.32	1,464,467.41	9,923,445.32	3,817,924.66	488,660,701.49

## (2). 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

## (3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

□适用 √不适用

## (4). 通过经营租赁租出的固定资产

□适用 √不适用

## (5). 未办妥产权证书的固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
热电公司房产	2,111,724.22	审批资料不全，尚未办理产权证
合计	2,111,724.22	

其他说明：

□适用 √不适用

## 固定资产清理

□适用 √不适用

## 22、在建工程

## 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	206,312.50	57,457.01
合计	206,312.50	57,457.01

其他说明：

□适用 √不适用

## 在建工程

## (1). 在建工程情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
青峙线直埋管改造工程	206,312.50		206,312.50			
综合楼加固改造工程				17,634.00		17,634.00
其他零星工程				39,823.01		39,823.01
合计	206,312.50		206,312.50	57,457.01		57,457.01

## (2). 重要在建工程项目本期变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例 (%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率 (%)	资金来源
青峙线直埋管改造工程	2,700,000.00		206,312.50			206,312.50	7.64	7.64%				自筹
招宝山大桥北仑侧接线电力线路迁改工程	12,500,000.00		11,604,380.65	11,604,380.65			92.84	100.00%				自筹
综合楼加固改造工程	5,480,000.00	17,634.00	3,981,560.96	3,999,194.96			72.98	100.00%				自筹
其他零星工程		39,823.01	8,511,740.71	8,551,563.72				100.00%				自筹
合计	20,680,000.00	57,457.01	24,303,994.82	24,155,139.33		206,312.50	/	/			/	/



## (3). 本期计提在建工程减值准备情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 工程物资

## (4). 工程物资情况

适用 不适用

## 23、生产性生物资产

## (1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

## (2). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 24、油气资产

适用 不适用

## 25、使用权资产

适用 不适用

## 26、无形资产

## (1). 无形资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	管理软件及海域使用权	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	107,641,106.33	5,290,848.71	112,931,955.04
2. 本期增加金额			
3. 本期减少金额	84,488,096.32	59,500.00	84,547,596.32
(1) 处置		59,500.00	59,500.00
(2) 转入投资性房地产	84,488,096.32		84,488,096.32
4. 期末余额	23,153,010.01	5,231,348.71	28,384,358.72
二、累计摊销			
1. 期初余额	30,072,916.61	5,262,790.38	35,335,706.99
2. 本期增加金额	528,474.43	28,058.33	556,532.76
计提	528,474.43	28,058.33	556,532.76
3. 本期减少金额	20,840,607.23	59,500.00	20,900,107.23
(1) 处置		59,500.00	59,500.00

(2) 转入投资性房地产	20,840,607.23		20,840,607.23
4. 期末余额	9,760,783.81	5,231,348.71	14,992,132.52
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
3. 本期减少金额			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	13,392,226.20		13,392,226.20
2. 期初账面价值	77,568,189.72	28,058.33	77,596,248.05

**(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**27、开发支出**

□适用 √不适用

**28、商誉****(1). 商誉账面原值**

□适用 √不适用

**(2). 商誉减值准备**

□适用 √不适用

**(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息**

□适用 √不适用

**(4). 说明商誉减值测试过程、关键参数（例如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等，如适用）及商誉减值损失的确认方法**

□适用 √不适用

**(5). 商誉减值测试的影响**

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

**29、长期待摊费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
临时设施及装修支出	52,979,159.47	524,888.32	19,423,420.74	96,851.10	33,983,775.95
合计	52,979,159.47	524,888.32	19,423,420.74	96,851.10	33,983,775.95

其他说明：

其他减少金额系处置嵊泗长滩天悦湾景区经营管理有限公司转出。

### 30、递延所得税资产/递延所得税负债

#### (1). 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	31,908,969.26	7,824,056.35	36,080,640.67	8,939,955.95
预提的土地增值税	370,204,705.50	92,551,176.37	408,948,143.73	102,237,035.93
暂估工程成本	44,954,392.87	11,238,598.22	135,840,471.96	33,960,117.99
已计提未发放的应付职工薪酬	14,300,867.38	3,562,698.75	18,396,516.47	4,586,198.84
递延收益	4,473,211.89	1,118,302.97	12,573,298.95	3,143,324.73
其他	26,478.61	5,295.72		
合计	465,868,625.51	116,300,128.38	611,839,071.78	152,866,633.44

#### (2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
合并财务报表未实现内部交易亏损	274,519,380.64	68,629,845.16	289,583,556.88	72,395,889.22
交易性金融资产公允价值变动	71,183,028.32	17,795,757.08	88,826,018.08	22,206,504.52
一次性计入成本费用的固定资产折旧差异	53,293,821.64	13,322,791.69	48,789,496.20	12,197,374.05
非同一控制下企业合并时,企业合并成本小于购买日应享有被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额	13,054,015.65	3,263,503.91	15,235,035.84	3,808,758.96
合同取得成本	15,584.18	3,896.04	673,238.06	168,309.52
合计	412,065,830.43	103,015,793.88	443,107,345.06	110,776,836.27

#### (3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

□适用 √不适用

#### (4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	72,562,265.57	63,434,806.55

可抵扣亏损	496,699,578.63	311,314,516.11
合计	569,261,844.20	374,749,322.66

## (5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额
2022 年		32,268,854.19
2023 年	2,622,045.21	2,623,836.02
2024 年	33,220,798.34	33,220,798.34
2025 年	119,715,803.11	119,715,803.11
2026 年	122,536,833.41	122,708,027.24
2027 年	217,818,022.37	
合计	495,913,502.44	310,537,318.90

其他说明：

√适用 □不适用

与未确认递延所得税资产明细中的可抵扣亏损金额相差 786,076.19 元，系全资子公司中佳国际发展有限公司的可抵扣亏损，根据当地有关法律规定，其亏损额可无限期向以后年度结转。

## 31、其他非流动资产

√适用 □不适用

(1). 明细情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付长期资产款	2,149,612.12		2,149,612.12	2,149,612.12		2,149,612.12
合同取得成本	15,584.18		15,584.18	668,476.06		668,476.06
合计	2,165,196.30		2,165,196.30	2,818,088.18		2,818,088.18

(2). 合同取得成本

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期摊销	本期计提减值	期末余额
销售佣金	668,476.06		652,891.88		15,584.18
合计	668,476.06		652,891.88		15,584.18

## 32、短期借款

(1). 短期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	63,614,054.68	

信用借款	245,155,000.00	150,000,000.00
合计	308,769,054.68	150,000,000.00

**(2). 已逾期未偿还的短期借款情况**

□适用 √不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

**33、交易性金融负债**

□适用 √不适用

**34、衍生金融负债**

□适用 √不适用

**35、应付票据****(1). 应付票据列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	67,275,344.92	76,116,553.79
合计	67,275,344.92	76,116,553.79

本期末已到期未支付的应付票据总额为0元。

**36、应付账款****(1). 应付账款列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
货款	544,855,300.87	612,990,184.34
工程款	10,203,959.63	4,564,148.18
其他	8,335,933.67	16,443,966.06
合计	563,395,194.17	633,998,298.58

**(2). 账龄超过1年的重要应付账款**

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

**37、预收款项****(1). 预收账款项列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

预收租金	3,476,268.29	6,699,007.52
预收物业费	371,606.10	918,853.07
合计	3,847,874.39	7,617,860.59

## (2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 38、合同负债

## (1). 合同负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收房款	222,170,160.28	191,750,818.69
预收货款	116,524,757.14	96,662,795.71
预收工程款	639,148.36	585,315.55
合计	339,334,065.78	288,998,929.95

## (2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	变动金额	变动原因
预收房款	30,419,341.59	详见预售房产收款情况
合计	30,419,341.59	/

## (3). 预售房产收款情况

单位：元 币种：人民币

项目名称	期末余额	期初余额	(预计)竣工时间	预(已)售比例 (%)
苍南·银和望府	390,136.00	2,013,833.00	2020年06月	99.94
苍南·银和新天和家园一期	3,782,268.00	52,679,959.00	2021年11月	100.00
苍南·银和新天和家园二期	2,313,558.00	33,082,649.00	2021年11月	99.75
苍南·泰和云栖苑	53,712,423.00		2023年09月	21.66
苍南·天和家园一期	2,004,137.00	4,720,686.00	2013年12月	100.00
苍南·天和家园二期	4,357,682.00	14,938,459.00	2016年06月	86.27
苍南·天和家园三期	45,000.00	65,000.00	2017年06月	100.00
苍南·瑞和家园一期	140,382.00	44,382.00	2017年05月	90.29
苍南·半山半岛天和里一期	650,000.00	16,004,798.00	2022年01月	28.99
苍南·半山半岛天和里三期	3,368,679.00	16,246,263.00	2022年08月	3.22
龙港·天和景园	139,399,192.00	7,600,504.00	2023年07月	14.22
天悦湾滨海度假村 A 区 (度假村住宅)	2,483,219.28	5,781,873.69	2016年07月	69.07

梁祝·逸家园一期	358,400.00	9,393,503.00	2017年11月	99.11
梁祝·逸家园二期	9,165,084.00	29,178,909.00	2019年12月	91.09
合计	222,170,160.28	191,750,818.69		

其他说明：

适用 不适用

### 39、应付职工薪酬

#### (1). 应付职工薪酬列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	54,346,988.22	114,107,607.98	120,477,520.90	47,977,075.30
二、离职后福利-设定提存计划	558,286.27	9,109,720.85	8,824,978.37	843,028.75
三、辞退福利		3,392,096.00	3,392,096.00	
合计	54,905,274.49	126,609,424.83	132,694,595.27	48,820,104.05

#### (2). 短期薪酬列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	37,201,566.88	91,173,072.62	98,243,479.59	30,131,159.91
二、职工福利费		8,438,360.82	8,438,360.82	
三、社会保险费	402,480.58	6,365,764.01	6,446,107.06	322,137.53
其中：医疗保险费	379,658.87	5,799,182.45	5,895,065.27	283,776.05
工伤保险费	12,499.26	179,969.40	173,025.58	19,443.08
生育保险费	10,322.45	386,612.16	378,016.21	18,918.40
四、住房公积金		5,243,097.00	5,243,097.00	
五、工会经费和职工教育经费	16,742,940.76	2,887,313.53	2,106,476.43	17,523,777.86
合计	54,346,988.22	114,107,607.98	120,477,520.90	47,977,075.30

#### (3). 设定提存计划列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	539,003.59	6,371,932.57	6,096,389.99	814,546.17
2、失业保险费	19,282.68	226,587.28	217,387.38	28,482.58
3、企业年金缴费		2,511,201.00	2,511,201.00	
合计	558,286.27	9,109,720.85	8,824,978.37	843,028.75

其他说明：

适用 不适用

### 40、应交税费

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
土地增值税	405,614,737.61	422,559,199.53
增值税	22,192,921.45	48,210,598.67
企业所得税	49,472,054.48	149,470,655.08
房产税	8,142,085.18	8,496,302.70
土地使用税	3,656,466.08	4,079,390.77
城市维护建设税	866,569.84	1,963,599.78
个人所得税	752,543.29	4,704,415.72
教育费附加	480,190.09	714,616.30
地方教育附加	320,126.76	476,410.90
印花税	557,025.97	51,653.56
环境保护税	39,276.38	41,697.60
其他税费	31,156,125.83	34,685,263.98
合计	523,250,122.96	675,453,804.59

其他说明：

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

**41、其他应付款****项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	365,726,352.23	369,993,805.72
合计	365,726,352.23	369,993,805.72

其他说明：

□适用 √不适用

**应付利息****(1). 分类列示**

□适用 √不适用

**应付股利****(2). 分类列示**

□适用 √不适用

**其他应付款****(1). 按款项性质列示其他应付款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
暂借款	254,844,777.77	257,000,000.00
押金保证金	95,142,427.26	89,697,613.74
应付暂收款	14,891,018.16	18,725,539.28



其他	848,129.04	4,570,652.70
合计	365,726,352.23	369,993,805.72

**(2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款**

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

期末暂借款余额包括应付宁波华南投资有限公司本金 160,000,000.00 元，利息 7,902,555.55 元；上海畅利企业管理有限公司本金 80,000,000.00 元，利息 1,942,222.22 元；温州和兆酒店控股有限公司 5,000,000.00 元。

**42、持有待售负债**

适用 不适用

**43、1 年内到期的非流动负债**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	10,844,486.27	6,010,073.62
1 年内到期的长期抵押及保证借款	3,000,000.00	
合计	13,844,486.27	6,010,073.62

其他说明：

1 年内到期的长期借款期末余额均为抵押借款。

**44、其他流动负债**

其他流动负债情况

适用 不适用

短期应付债券的增减变动：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**45、长期借款****(1). 长期借款分类**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	340,418,979.72	205,644,119.82
抵押及保证借款	91,733,172.50	
合计	432,152,152.22	205,644,119.82

其他说明，包括利率区间：

适用 不适用

#### 46、应付债券

##### (1). 应付债券

适用 不适用

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

适用 不适用

##### (3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

适用 不适用

##### (4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

#### 47、租赁负债

适用 不适用

#### 48、长期应付款

##### 项目列示

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

##### 长期应付款

##### (1). 按款项性质列示长期应付款

适用 不适用

##### 专项应付款

##### (2). 按款项性质列示专项应付款

适用 不适用

#### 49、长期应付职工薪酬

适用 不适用

#### 50、预计负债

适用 不适用

## 51、递延收益

递延收益情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	15,882,727.92		8,013,663.98	7,869,063.94	与资产相关
一次性收取的热网建设费	1,655,532.63	82,568.80	508,953.44	1,229,147.99	
合计	17,538,260.55	82,568.80	8,522,617.42	9,098,211.93	/

涉及政府补助的项目：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

负债项目	期初余额	本期计入其他收益金额	期末余额	与资产相关/与收益相关
3*130T/H 循环流化床锅炉 SNCR 脱硝项目补助	493,240.18	493,240.18		与资产相关
污泥压滤处理补助	58,760.00	14,690.00	44,070.00	与资产相关
锅炉烟气超低排放改造项目补助	3,135,502.00	529,944.00	2,605,558.00	与资产相关
#5 机组升级改造项目补助	392,490.00	49,584.00	342,906.00	与资产相关
黄山路西延工程戚家山隧道北口热网移位工程补助	398,925.58	265,950.38	132,975.20	与资产相关
中田支线热网管道工程补助	171,649.94	89,556.48	82,093.46	与资产相关
纬八路工程热网移位工程补助	76,237.10	39,775.86	36,461.24	与资产相关
轻轨项目西一线 B 段迁改工程补助	593,180.69	593,180.69		与资产相关
王家洋河拓宽项目热力管线迁改工程补助	729,360.82	729,360.82		与资产相关
陈山隧道热力管道迁移补助	1,553,201.22	1,553,201.22		与资产相关
S320 骆霞线 K14+455-K18+612 段迁改工程补助	3,315,218.79	3,315,218.79		与资产相关
海洋（湾区）经济发展专项资金补助	4,964,961.60	339,961.56	4,625,000.04	与资产相关
合计	15,882,727.92	8,013,663.98	7,869,063.94	

其他说明：

√适用 □不适用

全资子公司热电公司一次性收取热网建设费，根据财政部财会（2003）16 号文规定分期转入当期损益，本期增加 82,568.80 元，连同以前年度的收到热网建设费，本期分摊转入主营业务收入 508,953.44 元。

## 52、其他非流动负债

□适用 √不适用

## 53、股本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	

股份总数	310,880,000.00						310,880,000.00
------	----------------	--	--	--	--	--	----------------

#### 54、其他权益工具

##### (1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

##### (2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

#### 55、资本公积

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	132,855,290.87			132,855,290.87
其他资本公积	10,711,972.96			10,711,972.96
合计	143,567,263.83			143,567,263.83

#### 56、库存股

适用 不适用

## 57、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
将重分类进损益的其他综合收益	804,766.89	92,240.76				92,240.76		897,007.65
其中：权益法下可转损益的其他综合收益		16,065.81				16,065.81		16,065.81
外币财务报表折算差额	804,766.89	76,174.95				76,174.95		880,941.84
其他综合收益合计	804,766.89	92,240.76				92,240.76		897,007.65

## 58、专项储备

□适用 √不适用

## 59、盈余公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	362,120,812.68			362,120,812.68
合计	362,120,812.68			362,120,812.68

## 60、未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	2,317,762,333.63	2,151,437,779.22
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	2,317,762,333.63	2,151,437,779.22
加：本期归属于母公司所有者的净利润	149,951,753.56	249,417,453.28
减：提取法定盈余公积		20,916,898.87
应付普通股股利	31,088,000.00	62,176,000.00
期末未分配利润	2,436,626,087.19	2,317,762,333.63

## 61、营业收入和营业成本

## (1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,593,447,807.63	2,269,667,838.03	3,660,719,221.81	2,923,291,217.60
其他业务	63,094,935.02	95,762,852.84	65,132,686.49	89,275,638.16
合计	2,656,542,742.65	2,365,430,690.87	3,725,851,908.30	3,012,566,855.76

## (2). 合同产生的收入的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	房地产分部	热电分部	商品贸易分部	其他分部	合计
商品类型					
商品房	287,360,570.51				287,360,570.51
电、热及其安装		607,895,088.94			607,895,088.94
水煤浆				126,842,103.48	126,842,103.48
煤炭			1,261,598,497.97		1,261,598,497.97
纸张			256,845,929.89		256,845,929.89
住宿和餐饮				16,026,748.17	16,026,748.17
其他	55,398,573.26		42,565,506.91	2,009,723.52	99,973,803.69
按经营地区分类					
浙江省内	342,759,143.77	607,895,088.94	1,415,545,754.05	144,878,575.17	2,511,078,561.93
浙江省外			145,464,180.72		145,464,180.72
市场或客户类型					
国内市场	342,759,143.77	607,895,088.94	1,545,972,200.27	144,878,575.17	2,641,505,008.15
国外市场			15,037,734.50		15,037,734.50
合同类型					
买卖合同	292,745,771.75	8,833,627.58	1,538,051,718.39	103,305,021.59	1,942,936,139.31
供用电、热力合同		590,496,669.45			590,496,669.45
服务合同	50,013,372.02		22,958,216.38	17,543,020.86	90,514,609.26
其他		8,564,791.91		24,030,532.72	32,595,324.63
按商品转让的时间分类					
时点转让	342,759,143.77	607,895,088.94	1,561,009,934.77	144,878,575.17	2,656,542,742.65
按合同期限分类					
短期合同	323,906,283.95	607,895,088.94	1,561,009,934.77	18,036,471.69	2,510,847,779.35
长期合同	18,852,859.82			126,842,103.48	145,694,963.30
按销售渠道分类					
直接销售	342,759,143.77	607,895,088.94	1,561,009,934.77	144,481,275.57	2,656,145,443.05

## 2022 年年度报告

间接销售				397,299.60	397,299.60
合计	342,759,143.77	607,895,088.94	1,561,009,934.77	144,878,575.17	2,656,542,742.65

合同产生的收入说明：

适用  不适用

按商品类型分解的房地产分部的其他金额包括租赁收入 45,312,631.73 元，物业费收入 4,334,163.31 元。



## (3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

## (4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

## 62、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
土地增值税	-7,114,903.02	30,510,069.61
城市维护建设税	2,002,440.23	6,933,096.38
房产税	6,932,026.64	6,146,502.41
教育费附加	890,635.54	3,675,425.60
土地使用税	3,573,521.45	2,735,387.75
地方教育附加	587,870.65	2,450,283.78
印花税	1,967,710.15	1,292,666.43
环境保护税	153,283.73	158,466.78
营业税	29,529.47	938,400.61
车船使用税	60,442.74	59,221.42
合计	9,082,557.58	54,899,520.77

其他说明：

2023年1月10日全资子公司梁祝公司接到国家税务总局宁波市海曙区税务局集士港税务所税务事项通知书，2018年9月1日-2022年12月31日梁祝·逸家园二期项目最终汇算清缴土地增值税金额与账面计提金额差异1,610.21万元。2022年5月子公司温州银联公司2019年12月-2022年4月苍南·瑞和家园一期项目最终汇算清缴土地增值税金额与账面计提金额差异579.66万元。上述会计估计差异冲减本期税金及附加导致本期数为红字。

## 63、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	8,768,643.64	28,863,810.21
销售代理费及佣金	1,295,090.97	15,966,907.23
办公经费	4,239,108.86	16,498,897.42
外贸销售流通费用	7,595,900.89	6,148,799.47
广告宣传策划费	5,373,722.63	18,951,077.44
运输装卸费	77,192.71	72,762.88
其他	2,544,172.22	4,431,249.27
合计	29,893,831.92	90,933,503.92

## 64、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	70,838,322.33	72,878,551.15
折旧摊销费	8,978,658.03	16,548,423.64
聘请中介机构费	4,232,851.04	4,802,445.63
业务招待费	6,373,966.08	6,336,522.04
办公经费	4,359,712.55	5,017,607.07
车辆经费	2,757,483.36	2,835,191.69
差旅费	733,613.71	1,443,310.48
保险费	489,113.68	992,580.36
租赁费	299,582.74	470,889.04
开办费		6,049,499.69
其他	3,792,593.16	1,904,083.50
合计	102,855,896.68	119,279,104.29

**65、研发费用**

□适用 √不适用

**66、财务费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	29,904,029.01	23,955,789.30
利息收入	-13,162,629.82	-17,800,099.23
汇兑损益	-2,464,634.83	-2,597,140.48
银行手续费	278,514.35	1,008,568.41
合计	14,555,278.71	4,567,118.00

**67、其他收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
与资产相关的政府补助	8,013,663.98	2,375,905.91
与收益相关的政府补助	5,811,015.47	5,695,461.04
增值税进项税额加计抵减	126,620.74	121,271.00
合计	13,951,300.19	8,192,637.95

其他说明：

本期计入其他收益的政府补助情况详见本节“七、合并财务报表项目注释”之“84、政府补助”。

**68、投资收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	23,423,456.37	24,370,979.82
处置长期股权投资产生的投资收益	887,869.08	-545,195.96
交易性金融资产在持有期间的投资收益	3,943,074.99	1,158,900.00

处置交易性金融资产取得的投资收益	4,579,264.69	50,490,688.36
收取的资金占用费	9,058,191.16	
合计	41,891,856.29	75,475,372.22

**69、净敞口套期收益**

□适用 √不适用

**70、公允价值变动收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	-6,146,017.99	34,853,071.13
合计	-6,146,017.99	34,853,071.13

**71、信用减值损失**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	2,407,792.14	-796,551.30
其他应收款坏账损失	-3,495,278.29	-1,170,378.35
合计	-1,087,486.15	-1,966,929.65

**72、资产减值损失**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	1,874,658.70	-8,132,484.69
二、投资性房地产减值损失		-2,113,545.24
三、固定资产减值损失		-4,807,982.34
合计	1,874,658.70	-15,054,012.27

**73、资产处置收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置收益	28,807,613.19	826,056.92
合计	28,807,613.19	826,056.92

**74、营业外收入**

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
违约赔偿及罚没收入	1,798,453.96	2,028,855.40	1,798,453.96
接受捐赠	200.00	412,225.40	200.00
无法支付款项	1,802,281.99	2,275,707.34	1,802,281.99

其他	2,020.26	114,758.99	2,020.26
合计	3,602,956.21	4,831,547.13	3,602,956.21

计入当期损益的政府补助

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 75、营业外支出

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	87,150.07	842,022.39	87,150.07
其中：非流动资产毁损报废合计	87,150.07	842,022.39	87,150.07
对外捐赠	50,000.00	131,000.00	50,000.00
罚款及赔款	117,329.15	173,834.21	117,329.15
违约金及滞纳金	16,227.84	49.97	16,227.84
其他	63,441.11	48,517.30	63,441.11
合计	334,148.17	1,195,423.87	334,148.17

## 76、所得税费用

### (1). 所得税费用表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	34,141,179.62	171,571,209.80
递延所得税费用	28,805,462.67	-46,133,536.05
合计	62,946,642.29	125,437,673.75

### (2). 会计利润与所得税费用调整过程

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	217,285,219.16
按法定/适用税率计算的所得税费用	54,321,304.79
子公司适用不同税率的影响	26,020.81
调整以前期间所得税的影响	-3,240,161.28
非应税收入的影响	-9,670,635.05
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	5,062,712.37
递延所得税资产适用税率变化影响	53,374.82
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-95,955.11
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	16,489,980.94
所得税费用	62,946,642.29

其他说明：

适用 不适用

## 77、其他综合收益

适用 不适用

其他综合收益的税后净额详见本节“七、合并财务报表项目注释”之“57、其他综合收益”。

## 78、现金流量表项目

### (1). 收到的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回各类保证金	133,170,120.02	425,418,449.70
代收商品房权属登记相关税费	38,069,140.50	18,943,342.99
收到政府补助款	5,750,545.00	4,931,816.60
投资性房地产租赁收入	42,841,288.55	31,233,891.83
利息收入	13,162,629.82	17,800,099.23
其他	3,827,927.14	6,051,617.05
合计	236,821,651.03	504,379,217.40

### (2). 支付的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付各类保证金	134,890,836.33	411,282,639.64
代付商品房权属登记相关税费	41,397,998.61	13,514,240.20
支付的各项费用	50,929,947.42	52,454,798.74
其他	5,863,456.16	6,865,216.27
合计	233,082,238.52	484,116,894.85

### (3). 收到的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回计息资助款	25,000,000.00	
合计	25,000,000.00	

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

收回计息资助款系温州和欣公司归还子公司温州和晟公司计息往来款。

### (4). 支付的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付计息资助款	218,780,000.00	
处置子公司收到的现金净额负数		3,998,404.41

清算子公司支付少数股东的现金		2,450,000.00
合计	218,780,000.00	6,448,404.41

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

支付计息资助款系子公司温州和晟公司向温州和欣公司按股权比例提供除注册资本外的项目开发款。

#### (5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
计息往来款	119,500,000.00	
合计	119,500,000.00	

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

计息往来款系收到上海畅利企业管理有限公司暂借款 80,000,000.00 元；收到宁波华南投资有限公司暂借款 34,500,000.00 元；收到温州和兆酒店控股有限公司暂借款 5,000,000.00 元。

#### (6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
计息往来款	140,142,465.27	35,884,166.67
支付使用权资产租金		1,425,000.00
合计	140,142,465.27	37,309,166.67

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

计息往来款系归还宁波华南投资有限公司暂借款 31,500,000.00 元并支付利息 2,551,250.00 元；归还上海畅利企业管理有限公司暂借款 100,000,000.00 元并支付利息 6,066,666.66 元；向温州和兆酒店控股有限公司支付利息 24,548.61 元。

### 79、现金流量表补充资料

#### (1). 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	154,338,576.87	424,130,451.37
加：资产减值准备	-1,874,658.70	15,054,012.27
信用减值损失	1,087,486.15	1,966,929.65
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	108,892,297.06	88,586,214.71
使用权资产摊销		1,659,445.10
无形资产摊销	2,871,575.85	3,009,879.57
长期待摊费用摊销	19,423,420.74	29,819,628.51
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-28,807,613.19	-826,056.92

固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	87,150.07	842,022.39
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	6,146,017.99	-34,853,071.13
财务费用（收益以“－”号填列）	27,439,394.18	21,344,737.80
投资损失（收益以“－”号填列）	-41,891,856.29	-75,475,372.22
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	36,566,505.06	-21,602,390.99
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-7,761,042.39	-24,531,145.06
存货的减少（增加以“－”号填列）	-290,928,131.50	548,173,309.65
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-132,948,532.79	93,118,591.18
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-205,872,191.71	-1,292,952,002.97
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-353,231,602.60	-222,534,817.09
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
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		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	1,318,283,341.15	1,687,611,412.46
减：现金的期初余额	1,687,611,412.46	1,796,268,907.01
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	-369,328,071.31	-108,657,494.55

**(2). 本期支付的取得子公司的现金净额**

□适用 √不适用

**(3). 本期收到的处置子公司的现金净额**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	362,600.00
其中：嵊泗长滩天悦湾景区经营管理有限公司	362,600.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	29,616.29
其中：嵊泗长滩天悦湾景区经营管理有限公司	29,616.29
处置子公司收到的现金净额	332,983.71

**(4). 现金和现金等价物的构成**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	1,318,283,341.15	1,687,611,412.46
其中：库存现金	233,666.16	360,610.27

可随时用于支付的银行存款	1,315,327,537.77	1,625,312,798.31
可随时用于支付的其他货币资金	2,722,137.22	61,938,003.88
三、期末现金及现金等价物余额	1,318,283,341.15	1,687,611,412.46
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	869,516.70	856,906.14

## (5) . 不涉及现金收支的商业汇票背书转让金额

单位：元 币种：人民币

项目	本期数	上期数
背书转让的商业汇票金额	166,440,497.87	273,381,779.06
其中：支付货款	166,440,497.87	273,381,779.06

其他说明：

√适用 □不适用

不属于现金及现金等价物的货币资金情况的说明：

2022 年度现金流量表中现金期末余额为 1,318,283,341.15 元，2022 年 12 月 31 日资产负债表中货币资金期末余额为 1,350,954,733.87 元，差额 32,671,392.72 元，系现金流量表现金期末余额扣除了不符合现金及现金等价物标准的银行承兑汇票保证金 21,963,992.98 元，客户按揭保证金 1,107,399.74 元，保函保证金 8,000,000.00 元，履约保证金 1,500,000.00 元，旅行社质保金 100,000.00 元。

2021 年度现金流量表中现金期末余额为 1,687,611,412.46 元，2021 年 12 月 31 日资产负债表中货币资金期末余额为 1,745,000,653.50 元，差额 57,389,241.04 元，系现金流量表现金期末余额扣除了不符合现金及现金等价物标准的银行承兑汇票保证金 42,606,051.76 元，客户按揭保证金 9,072,929.90 元，保函保证金 5,610,259.38 元，旅行社质保金 100,000.00 元。

## 80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

□适用 √不适用

## 81、所有权或使用权受到限制的资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	32,671,392.72	银行承兑汇票、保函、按揭等保证金
存货	1,120,333,727.76	银行融资抵押
固定资产	16,515,916.24	银行融资抵押
投资性房地产	120,308,286.00	银行融资抵押
合计	1,289,829,322.72	

其他说明：

受限的投资性房地产 2,603,691.13 元和固定资产 3,887,258.20 元，其对应的最高额抵押合同期末无借款余额。



## 82、 外币货币性项目

## (1). 外币货币性项目

√适用 □不适用

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币 余额
货币资金			31,786,419.63
其中：美元	4,518,288.58	6.9646	31,468,072.64
欧元	40,000.00	7.4229	296,916.00
港币	23,991.62	0.89327	21,430.99
应收账款			39,362,380.72
其中：美元	5,651,779.10	6.9646	39,362,380.72
应付账款			2,263,181.38
其中：美元	324,954.97	6.9646	2,263,181.38

## (2). 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因

□适用 √不适用

## 83、 套期

□适用 √不适用

## 84、 政府补助

## (1). 政府补助基本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
与资产相关的政府补助 [注 25]	15,882,727.92	递延收益	8,013,663.98
与收益相关的政府补助 [注 26]	5,811,015.47	其他收益	5,811,015.47

## (2). 政府补助退回情况

□适用 √不适用

其他说明：

[注 25]：所列金额为本期可供分配总额，明细情况如下：

单位：元 币种：人民币

项目	期初递延收益	本期计入当期 损益	期末递延收益	本期计入当 期损益列报 项目
3*130T/H 循环流化床锅炉 SNCR 脱硝项目补助	493,240.18	493,240.18		其他收益
污泥压滤处理补助	58,760.00	14,690.00	44,070.00	其他收益
锅炉烟气超低排放改造项目补 助	3,135,502.00	529,944.00	2,605,558.00	其他收益
#5 机组升级改造项目补助	392,490.00	49,584.00	342,906.00	其他收益
黄山路西延工程戚家山隧道北 口热网移位工程补助	398,925.58	265,950.38	132,975.20	其他收益

中田支线热网管道工程补助	171,649.94	89,556.48	82,093.46	其他收益
纬八路工程热网移位工程补助	76,237.10	39,775.86	36,461.24	其他收益
轻轨项目西一线B段迁改工程补助	593,180.69	593,180.69		其他收益
王家洋河拓宽项目热力管线迁改工程补助	729,360.82	729,360.82		其他收益
陈山隧道热力管道迁移补助	1,553,201.22	1,553,201.22		其他收益
S320 骆霞线 K14+455-K18+612 段迁改工程补助	3,315,218.79	3,315,218.79		其他收益
海洋(湾区)经济发展专项资金补助	4,964,961.60	339,961.56	4,625,000.04	其他收益
合计	15,882,727.92	8,013,663.98	7,869,063.94	

[注 26]: 明细情况如下:

与收益相关, 且用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的政府补助

单位: 元 币种: 人民币

项目	金额	列报项目
外贸综合服务企业补助	3,133,111.99	其他收益
节能补贴	886,469.00	其他收益
各类稳岗补助	579,895.21	其他收益
促进产业结构调整专项奖励	507,000.00	其他收益
对口地区产业合作项目奖励资金	500,000.00	其他收益
税费返还和减免	143,039.27	其他收益
文化产业经费补助	60,000.00	其他收益
其他	1,500.00	其他收益
合计	5,811,015.47	

本期计入当期损益的政府补助金额为 13,824,679.45 元。

## 85、其他

适用  不适用

## 八、合并范围的变更

### 1、非同一控制下企业合并

适用  不适用

### 2、同一控制下企业合并

适用  不适用

### 3、反向购买

适用  不适用

#### 4、 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	股权处置价款	股权处 置比例 (%)	股权处 置方式	丧失控 制权的 时点	丧失控制 权时点的 确定依据	处置价款与 处置投资对 应的合并财 务报表层面 享有该子公 司净资产份 额的差额	丧失控 制权之 日剩余 股权的 比例 (%)	丧失控制 权之日剩 余股权的 账面价值	丧失控制 权之日剩 余股权的 公允价值	按照公允价 值重新计量 剩余股权产 生的利得或 损失	丧失控制权 之日剩余股 权公允价值 的确定方法 及主要假设	与原子公 司股权投 资相关的 其他综合 收益转入 投资损益 的金额
嵊泗长滩天悦 湾景区经营管 理有限公司	370,000.00	100.00	转让	2022 年6月 21日	工商变更 登记完成	944,442.01						

其他说明:

□适用 √不适用

#### 5、 其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况:

□适用 √不适用

#### 6、 其他

□适用 √不适用

## 九、在其他主体中的权益

## 1、在子公司中的权益

## (1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
建设开发公司	宁波市	宁波市	房地产开发	100.00		设立
热电公司	宁波市	宁波市	生产制造	100.00		设立
嵊泗公司	嵊泗县	嵊泗县	房地产开发		100.00	非同一控制下合并
梁祝公司	宁波市	宁波市	房地产开发	100.00		设立
温州银联公司	苍南县	苍南县	房地产开发	51.00		设立
进出口公司	宁波市	宁波市	贸易	91.00		同一控制下合并
中佳国际发展有限公司	香港	香港	实业投资	100.00		设立
浙江友宁商贸有限公司	舟山市	舟山市	贸易		81.00	设立
宁波联合报关有限公司	宁波市	宁波市	代理报关		67.00	设立
益创贸易有限公司	香港	香港	贸易		100.00	设立
宁波兆曜进出口有限公司	宁波市	宁波市	贸易		100.00	设立
宁波联合天易通信信息技术有限公司	宁波市	宁波市	贸易		51.00	设立
宁波联合天易通国际贸易有限公司	宁波市	宁波市	贸易		100.00	设立
宁波梁祝文化园管理有限公司	宁波市	宁波市	服务业		100.00	非同一控制下合并
宁波梁祝旅行社有限公司	宁波市	宁波市	服务业		100.00	非同一控制下合并
温州银和公司	苍南县	苍南县	房地产开发		51.00	设立
温州和晟公司	苍南县	苍南县	文化旅游投资		100.00	设立
温州和茂酒店管理有限公司	苍南县	苍南县	服务业		100.00	设立
龙港和立公司	龙港市	龙港市	房地产开发		100.00	设立

## (2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
温州银联公司	49.00	2,425,754.45		369,748,236.83
进出口公司	9.00	1,961,068.86	1,800,000.00	10,392,137.62

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明:

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

## (3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

## 1) 资产和负债情况

单位:元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
温州银联公司	1,984,847,725.88	793,175,780.92	2,778,023,506.80	1,895,953,207.55	436,781,048.30	2,332,734,255.85	1,715,135,943.09	486,367,992.37	2,201,503,935.46	1,520,289,175.84	210,776,200.44	1,731,065,376.28
进出口公司	542,758,069.71	14,318,691.48	557,076,761.19	430,318,439.46		430,318,439.46	514,425,177.61	18,702,167.16	533,127,344.77	406,893,542.03		406,893,542.03

## 2) 损益和现金流量情况

单位:元 币种:人民币

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
温州银联公司	234,628,715.71	-25,149,308.23	-25,149,308.23	-284,686,328.30	1,617,892,789.58	200,319,486.64	200,319,486.64	-524,141,573.02
进出口公司	1,562,490,363.48	20,524,518.99	20,524,518.99	-139,837,283.22	1,131,747,001.93	34,342,552.27	34,342,552.27	154,910,909.54

## (4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

□适用 √不适用

## (5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

□适用 √不适用

## 3、在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

## (1). 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
宁波青峙化工码头有限公司	宁波市	宁波市	化工港口业	25.00		权益法核算
温州和欣公司	苍南县	苍南县	房地产开发		50.00	权益法核算

其他说明：

宁波青峙化工码头有限公司系本公司联营企业；温州和欣公司系本公司持股 51%的子公司温州银联公司之全资子公司温州和晟公司的合营企业。

## (2). 重要合营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
	温州和欣公司	温州和欣公司
流动资产	909,901,950.65	
其中：现金和现金等价物	41,515,364.79	
非流动资产	322,972.71	
资产合计	910,224,923.36	
流动负债	619,973,053.74	
非流动负债	100,000,000.00	
负债合计	719,973,053.74	
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	190,251,869.62	
按持股比例计算的净资产份额	95,125,934.81	
调整事项		

—商誉		
—内部交易未实现利润	9,058,191.17	
—其他		
对合营企业权益投资的账面价值	86,067,743.64	
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值		
营业收入		
财务费用	-39,287.45	
所得税费用		
净利润	-9,748,130.38	
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-9,748,130.38	
本年度收到的来自合营企业的股利		

## (3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
	宁波青峙化工码头有限公司	宁波青峙化工码头有限公司
流动资产	216,670,373.02	105,808,492.62
非流动资产	549,357,290.69	579,270,355.40
资产合计	766,027,663.71	685,078,848.02
流动负债	58,104,588.51	53,574,829.45
非流动负债	128,443,549.73	156,625,192.65
负债合计	186,548,138.24	210,200,022.10
少数股东权益	172,158,086.21	163,810,522.25
归属于母公司股东权益	407,321,439.26	311,068,303.67
按持股比例计算的净资产份额	101,830,359.81	77,767,075.92
调整事项		
—商誉		
—内部交易未实现利润		
—其他		
对联营企业权益投资的账面价值	101,830,359.81	77,767,075.92
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入	291,340,530.90	279,911,307.56
净利润	125,518,024.90	116,965,841.04
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	125,518,024.90	116,965,841.04
本年度收到的来自联营企业的股利		37,500,000.00

## (4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
<b>合营企业：</b>		
投资账面价值合计	2,639,747.83	
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	382,755.67	
--其他综合收益		
--综合收益总额	382,755.67	
<b>联营企业：</b>		
投资账面价值合计	56,569,415.90	2,456,065.09
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	3,867,547.81	516,745.82
--其他综合收益		
--综合收益总额	3,867,547.81	516,745.82

**(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明**

□适用 √不适用

**(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损**

□适用 √不适用

**(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺**

□适用 √不适用

**(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债**

□适用 √不适用

**4、重要的共同经营**

□适用 √不适用

**5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益**

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

□适用 √不适用

**6、其他**

□适用 √不适用

**十、与金融工具相关的风险**

√适用 □不适用

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



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

#### （一）信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

##### 1. 信用风险管理实务

###### （1）信用风险的评价方法

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

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

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

###### （2）违约和已发生信用减值资产的定义

当金融工具符合以下一项或多项条件时，公司将该金融资产界定为已发生违约，其标准与已发生信用减值的定义一致：

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

##### 2. 预期信用损失的计量

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

3. 金融工具损失准备期初余额与期末余额调节表详见本节“七、合并财务报表项目注释”之“5、应收账款”、“8、其他应收款”之说明。

##### 4. 信用风险敞口及信用风险集中度

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

###### （1）货币资金

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

###### （2）应收款项

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

由于本公司仅与经认可的且信用良好的第三方进行交易，所以无需担保物。信用风险集中按照客户进行管理。截至 2022 年 12 月 31 日，本公司不存在信用集中风险，本公司应收账款的 40.89%（2021 年 12 月 31 日：69.52%）源于余额前五名客户。本公司对应收账款余额未持有任担保物或其他信用增级。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面价值。

## （二）流动性风险

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

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

### 金融负债按剩余到期日分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
银行借款	754,765,693.17	822,408,025.34	348,636,799.33	473,771,226.01	
应付票据	67,275,344.92	67,275,344.92	67,275,344.92		
应付账款	563,395,194.17	563,395,194.17	563,395,194.17		
其他应付款	365,726,352.23	369,321,074.46	369,321,074.46		
小计	1,751,162,584.49	1,822,399,638.89	1,348,628,412.88	473,771,226.01	

（续上表）

项目	期初数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
银行借款	361,654,193.44	399,354,084.95	164,995,757.22	74,751,643.99	159,606,683.74
应付票据	76,116,553.79	76,116,553.79	76,116,553.79		
应付账款	633,998,298.58	633,998,298.58	633,998,298.58		
其他应付款	369,993,805.72	374,004,264.05	374,004,264.05		
小计	1,441,762,851.53	1,483,473,201.37	1,249,114,873.64	74,751,643.99	159,606,683.74

## （三）市场风险

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

### 1. 利率风险

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

截至 2022 年 12 月 31 日，本公司不存在以浮动利率计息的银行借款。

### 2. 外汇风险

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

本公司期末外币货币性资产和负债情况见本节“七、合并财务报表项目注释”之“82、外币货币性项目”。

## 十一、公允价值的披露

### 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
<b>持续的公允价值计量</b>				
交易性金融资产	90,213,533.44		10,133,994.30	100,347,527.74
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	90,213,533.44		10,133,994.30	100,347,527.74
权益工具投资	90,213,533.44		10,133,994.30	100,347,527.74
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	90,213,533.44		10,133,994.30	100,347,527.74

### 2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

√适用 □不适用

权益工具投资第一层次公允价值计量项目市价以公开市场期末收盘价格确定。

### 3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

□适用 √不适用

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

√适用 □不适用

因被投资企业的经营环境和经营情况、财务状况未发生重大变化，所以公司按投资成本和按持股比例享有的被投资企业净资产孰低原则作为公允价值的合理估计进行计量。

### 5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

□适用 √不适用

### 6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

□适用 √不适用

### 7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

□适用 √不适用

### 8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

□适用 √不适用

## 9、其他

适用 不适用

## 十二、关联方及关联交易

## 1、本企业的母公司情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

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

本企业最终控制方是李水荣

## 2、本企业的子公司情况

适用 不适用

本公司的子公司情况详见本节“九、在其他主体中的权益”之说明。

## 3、本企业合营和联营企业情况

适用 不适用

本公司合营或联营企业详见本节“九、在其他主体中的权益”之说明。

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

适用 不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
温州和兆酒店控股有限公司	合营企业
宁波金通融资租赁有限公司	联营企业

其他说明

适用 不适用

## 4、其他关联方情况

适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
浙江逸盛石化有限公司	母公司之关联企业
海南逸盛石化有限公司	母公司之关联企业
浙江逸昕化纤有限公司	母公司之关联企业
浙江逸盛新材料有限公司	同一实际控制人
宁波中金石化有限公司	同一实际控制人
浙江荣通物流有限公司	同一实际控制人
宁波荣翔物流有限公司	同一实际控制人
荣盛国际贸易有限公司	同一实际控制人
浙江石油化工有限公司	同一实际控制人
荣盛石化股份有限公司	同一实际控制人
荣盛煤炭有限公司	同一实际控制人
荣盛化学（上海）有限公司	同一实际控制人
逸盛大化石化有限公司	同一实际控制人
浙江浙石油综合能源销售有限公司	同一实际控制人

荣盛能源有限公司	同一实际控制人
宁波海能调和油有限公司	联营企业之子公司
浙江德荣化工有限公司	联营企业之子公司

## 5、关联交易情况

### (1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
浙江荣通物流有限公司	物流服务		365,855.79
宁波荣翔物流有限公司	物流服务	772,198.84	848,964.46
温州和兆酒店控股有限公司	酒店服务	3,206,086.97	2,601,344.08
浙江浙石油综合能源销售有限公司	加油服务	8,953.03	
温州和欣公司	咨询服务	1,038,207.55	

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
浙江逸盛石化有限公司	酒店服务	19,047.17	74,738.99
浙江逸盛石化有限公司	电力供应	464,239.25	466,446.01
宁波海能调和油有限公司	蒸汽供应	3,125,316.52	
浙江逸盛石化有限公司	水煤浆销售	100,542,455.72	202,327,727.60
宁波中金石化有限公司	水煤浆加工		8,414,569.71
荣盛能源有限公司	水煤浆加工	17,150,637.98	
宁波中金石化有限公司	酒店服务	21,519.80	36,936.56
宁波中金石化有限公司	电力供应	242,734.31	270,602.60
荣盛煤炭有限公司	水煤浆加工	6,879,894.74	15,888,018.23
浙江逸盛新材料有限公司	酒店服务	146,888.75	559,389.79
宁波青峙化工码头有限公司	酒店服务	13,809.44	19,513.77
荣盛国际贸易有限公司	酒店服务		16,223.45
浙江石油化工有限公司	酒店服务	2,160.38	1,943.39
浙江荣盛控股集团有限公司	酒店服务	6,519.83	7,988.66
浙江荣通物流有限公司	酒店服务	3,220.76	4,226.42
宁波荣翔物流有限公司	酒店服务		264.15
宁波海能调和油有限公司	酒店服务	2,005.66	
荣盛能源有限公司	酒店服务	673.59	
浙江德荣化工有限公司	酒店服务	2,224.54	
温州和兆酒店控股有限公司	酒店用品销售	3,218,257.04	
荣盛石化股份有限公司	酒店服务		1,760.64
海南逸盛石化有限公司	酒店服务		792.45
浙江逸昕化纤有限公司	酒店服务		1,220.08
荣盛化学（上海）有限公司	酒店服务		12,009.45
逸盛大化石化有限公司	酒店服务	792.45	3,169.81

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

□适用 √不适用

**(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况**

本公司受托管理/承包情况表:

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用**(3). 关联租赁情况**

本公司作为出租方:

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
温州和兆酒店控股有限公司	房屋建筑物	11,646,929.32	2,796,554.95

本公司作为承租方:

适用 不适用

关联租赁情况说明

适用 不适用**(4). 关联担保情况**

子公司作为担保方

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
宁波金通融资租赁有限公司	141,500,000.00	2022年08月24日	2025年08月23日	否
	50,000,000.00	2022年09月30日	2025年09月29日	否
	20,000,000.00	2022年11月10日	2025年11月09日	否

本公司作为被担保方

适用 不适用

关联担保情况说明

适用 不适用**(5). 关联方资金拆借**适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日
拆入			
温州和兆酒店控股有限公司	5,000,000.00	2022年09月22日	2023年12月29日
合计	5,000,000.00		

其他说明：

子公司温州和晟公司本期与合营公司温州和兆酒店控股有限公司发生资金往来，本期借入资金 5,000,000.00 元。上述资金往来本期计提含税资金占用费 24,548.61 元。

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日
拆出			
温州和欣公司	77,300,000.00	2022年01月30日	2024年12月31日
	5,000,000.00	2022年03月01日	2024年12月31日
	177,300,000.00	2022年03月28日	2024年12月31日
	12,700,000.00	2022年04月12日	2024年12月31日
	5,000,000.00	2022年06月29日	2024年12月31日
合计	277,300,000.00		

其他说明：

子公司温州和晟公司本期与关联方温州和欣公司发生资金往来，本期借出资金 277,300,000.00 元，其中上年预付土地款 58,520,000.00 元本期转为借款，本期收回资金 25,000,000.00 元。上述资金往来本期计提含税资金占用费 19,203,365.27 元。

#### (6). 关联方资产转让、债务重组情况

适用 不适用

#### (7). 关键管理人员报酬

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	1,024.98	920.39

#### (8). 其他关联交易

适用 不适用

### 6、 关联方应收应付款项

#### (1). 应收项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	宁波中金石化有限公司	20,120.48	4,632.12	13,875.00	2,708.25
	浙江逸盛石化有限公司	44,906.34	2,245.32		
	温州和兆酒店控股有限公司	9,911,020.40	495,551.02		
小计		9,976,047.22	502,428.46	13,875.00	2,708.25
其他应收款	温州和兆酒店控股有限公司	52,853.60	2,642.68	3,771.36	188.57
	温州和欣公司	271,503,365.27	4,045,400.14		
小计		271,556,218.87	4,048,042.82	3,771.36	188.57

## (2). 应付项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	温州和兆酒店控股有限公司	712,161.71	1,744,153.70
小计		712,161.71	1,744,153.70
其他应付款	温州和兆酒店控股有限公司	5,540,000.00	
小计		5,540,000.00	

## 7、关联方承诺

□适用 √不适用

## 8、其他

□适用 √不适用

## 十三、 股份支付

## 1、 股份支付总体情况

□适用 √不适用

## 2、 以权益结算的股份支付情况

□适用 √不适用

## 3、 以现金结算的股份支付情况

□适用 √不适用

## 4、 股份支付的修改、终止情况

□适用 √不适用

## 5、 其他

□适用 √不适用

## 十四、 承诺及或有事项

## 1、 重要承诺事项

√适用 □不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

截至 2022 年 12 月 31 日, 本公司对外开具的履约保函:

单位:元 币种:人民币

开具人	受益人	保函金额	履约保证金	开具日	到期日
热电公司	国网浙江省电力有限公司	5,000,000.00		2022年01月11日	2023年02月28日
		8,000,000.00	8,000,000.00	2022年11月21日	2024年02月29日



**2、或有事项****(1). 资产负债表日存在的重要或有事项**√适用  不适用

为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

根据全资子公司梁祝公司和子公司温州银联公司、温州银和公司、龙港和立公司与相关住房公积金管理中心和有关按揭贷款银行签订的合作协议，上述公司为部分贷款购房者按揭贷款在所购房产产权证办妥他项权证(抵押)前提供连带责任保证。

**(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：** 适用  不适用**3、其他** 适用  不适用**十五、 资产负债表日后事项****1、重要的非调整事项** 适用  不适用**2、利润分配情况**√适用  不适用

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	37,305,600.00
-----------	---------------

根据 2023 年 04 月 07 日公司董事会第十届第四次会议决议，本年度拟以 2022 年年末总股本为基数，每 10 股派发现金红利 1.20 元（含税），共计 37,305,600.00 元，不进行资本公积转增股本。上述利润分配预案尚待公司股东大会审议批准。

**3、销售退回** 适用  不适用**4、其他资产负债表日后事项说明** 适用  不适用**十六、 其他重要事项****1、前期会计差错更正****(1). 追溯重述法** 适用  不适用**(2). 未来适用法** 适用  不适用**2、债务重组** 适用  不适用

**3、 资产置换**

**(1). 非货币性资产交换**

适用 不适用

**(2). 其他资产置换**

适用 不适用

**4、 年金计划**

适用 不适用

**5、 终止经营**

适用 不适用

## 6、分部信息

### (1). 报告分部的确定依据与会计政策

√适用  不适用

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

### (2). 报告分部的财务信息

√适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房地产	热电	商品贸易	其他	分部间抵销	合计
营业收入	342,759,143.77	607,895,088.94	1,561,009,934.77	144,878,575.17		2,656,542,742.65
营业成本	203,187,945.02	510,696,248.54	1,513,375,815.84	138,170,681.47		2,365,430,690.87
资产总额	6,688,634,656.11	781,951,097.79	556,093,376.47	98,939,069.58	1,712,836,000.00	6,412,782,199.95
负债总额	3,311,707,087.95	46,015,944.13	429,787,068.27	72,474,308.72	1,081,455,651.59	2,778,528,757.48

### (3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

适用  不适用

### (4). 其他说明

适用  不适用

## 7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

√适用 □不适用

根据国家税务总局国税发〔2010〕53号文和房地产项目开发所在地税务局的有关规定，从事房地产开发业务的子公司目前已按照房地产销售收入和预收房款的一定比例计提和预缴土地增值税，待项目全部竣工决算并实现销售后可向税务机关申请清算。期末子公司已根据相关规定预提了土地增值税405,614,737.61元。相关房产项目主要建安成本系根据合同总价与监理报告进度暂估计算。

## 8、其他

√适用 □不适用

租赁

公司作为出租人

经营租赁

(1) 租赁收入

单位：元 币种：人民币

项 目	本期发生额
租赁收入	45,312,631.73
其中：未纳入租赁收款额计量的可变租赁付款额相关收入	

(2) 经营租赁资产

单位：元 币种：人民币

项 目	期末余额
投资性房地产	1,518,665,151.90
合计	1,518,665,151.90

经营租出固定资产详见本节“七、合并财务报表项目注释”之20。

## 十七、 母公司财务报表主要项目注释

### 1、 应收账款

#### (1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	3,004,777.12
1 年以内小计	3,004,777.12
2 至 3 年	8,058.00
合计	3,012,835.12

## (2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	3,012,835.12	100.00	154,267.86	5.12	2,858,567.26	1,292,526.13	100.00	66,640.81	5.16	1,225,885.32
其中：										
按账龄组合计提	3,012,835.12	100.00	154,267.86	5.12	2,858,567.26	1,292,526.13	100.00	66,640.81	5.16	1,225,885.32
合计	3,012,835.12	/	154,267.86	/	2,858,567.26	1,292,526.13	/	66,640.81	/	1,225,885.32

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：按账龄组合计提

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	3,004,777.12	150,238.86	5.00
2-3 年	8,058.00	4,029.00	50.00
合计	3,012,835.12	154,267.86	5.12

按组合计提坏账的确认标准及说明：

√适用 □不适用

基于相同账龄的应收账款具有类似信用风险特征，故以账龄为组合，通过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，编制账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失，并始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

□适用 √不适用

## (3). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按账龄组合计提	66,640.81	87,627.05				154,267.86
合计	66,640.81	87,627.05				154,267.86

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

**(4). 本期实际核销的应收账款情况**

□适用 √不适用

其中重要的应收账款核销情况

□适用 √不适用

**(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
宁波市北仑区经济建设投资有限公司	2,885,908.00	95.79	144,295.40
天津西瓜旅游有限责任公司	11,453.00	0.38	572.65
上海赫程国际旅行社有限公司	8,971.40	0.30	448.57
宁波中金石化有限公司	8,058.00	0.27	402.90
宁波杨公山物流有限公司	7,875.00	0.26	393.75
合计	2,922,265.40	97.00	146,113.27

**(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款**

□适用 √不适用

**(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**2、其他应收款****项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	838,650,965.15	655,995,413.31
合计	838,650,965.15	655,995,413.31

其他说明：

□适用 √不适用

**应收利息****(1). 应收利息分类**

□适用 √不适用

**(2). 重要逾期利息**

□适用 √不适用

## (3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 应收股利

## (4). 应收股利

适用 不适用

## (5). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

## (6). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 其他应收款

## (1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	882,790,489.63
1 年以内小计	882,790,489.63
3 年以上	43,150.00
合计	882,833,639.63

## (2). 按款项性质分类情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收其他组合	882,820,489.63	690,564,637.70
应收押金保证金组合	13,150.00	
合计	882,833,639.63	690,564,637.70

## (3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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)	
2022年1月1日余	34,526,074.39		43,150.00	34,569,224.39

额				
2022年1月1日余额在本期				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	9,613,450.09			9,613,450.09
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2022年12月31日余额	44,139,524.48		43,150.00	44,182,674.48

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额为9,613,450.09元。评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据主要是：1) 合同付款是否发生逾期超过(含)30日；2) 公司对金融工具信用管理方法是否发生变化；3) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；4) 是否存在预期将导致债务人履行其偿债义务的能力发生显著变化的业务、财务或外部经济状况的不利变化；5) 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。

#### (4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按信用风险特征组合计提损失准备	34,569,224.39	9,613,450.09				44,182,674.48
合计	34,569,224.39	9,613,450.09				44,182,674.48

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

#### (5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

#### (6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币



单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%)	坏账准备 期末余额
温州和晟公司	其他	441,008,199.43	1年以内	49.95	22,050,409.98
温州银联公司	其他	336,771,666.68	1年以内	38.15	16,838,583.33
嵊泗公司	其他	105,000,000.00	1年以内	11.89	5,250,000.00
宁波兴光液化 气有限公司	押金保证金	9,000.00	1年以内	0.00	450.00
杭州西软科技 有限公司	押金保证金	2,000.00	3年以上	0.00	2,000.00
合计	/	882,790,866.11		99.99	44,141,443.31

## (7). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

## (8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

## (9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

## 3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司 投资	751,011,873.29	1,123,782.20	749,888,091.09	1,009,011,873.29	1,123,782.20	1,007,888,091.09
对联营、 合营企 业投资	101,830,359.81		101,830,359.81	77,767,075.92		77,767,075.92
合计	852,842,233.10	1,123,782.20	851,718,450.90	1,086,778,949.21	1,123,782.20	1,085,655,167.01

## (1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期 增加	本期减少	期末余额	本期 计提 减值 准备	减值准备期 末余额
热电公司	209,772,820.00			209,772,820.00		
建设开发公司	240,302,800.00			240,302,800.00		

进出口公司	25,820,648.36			25,820,648.36		
中佳国际发展 有限公司	1,946,837.90			1,946,837.90		1,123,782.20
梁祝公司	247,668,767.03			247,668,767.03		
嵊泗公司	258,000,000.00		258,000,000.00			
温州银联公司	25,500,000.00			25,500,000.00		
合计	1,009,011,873.29		258,000,000.00	751,011,873.29		1,123,782.20

## (2). 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
联营企业											
宁波青峙化工码头有限公司	77,767,075.92			24,047,218.08	16,065.81					101,830,359.81	
合计	77,767,075.92			24,047,218.08	16,065.81					101,830,359.81	

#### 4、营业收入和营业成本

##### (1). 营业收入和营业成本情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	16,139,313.98	10,436,884.87	19,396,754.70	15,510,297.04
其他业务	9,260,518.34	4,894,163.92	9,121,554.45	3,727,797.46
合计	25,399,832.32	15,331,048.79	28,518,309.15	19,238,094.50

##### (2). 合同产生的收入的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	房地产分部	其他分部	合计
商品类型			
住宿		11,462,833.24	11,462,833.24
餐饮		4,404,945.53	4,404,945.53
房地产出租	9,130,889.81		9,130,889.81
其他		401,163.74	401,163.74
按经营地区分类			
浙江省内	9,130,889.81	16,268,942.51	25,399,832.32
市场或客户类型			
国内市场	9,130,889.81	16,268,942.51	25,399,832.32
合同类型			
买卖合同		271,535.21	271,535.21
服务合同	9,130,889.81	15,997,407.30	25,128,297.11
按商品转让的时间分类			
时点转让	9,130,889.81	16,268,942.51	25,399,832.32
按合同期限分类			
短期合同	2,679,999.57	16,268,942.51	18,948,942.08
长期合同	6,450,890.24		6,450,890.24
按销售渠道分类			
直接销售	9,130,889.81	15,871,642.91	25,002,532.72
间接销售		397,299.60	397,299.60
合计	9,130,889.81	16,268,942.51	25,399,832.32

合同产生的收入说明：

适用 不适用

##### (3). 履约义务的说明

适用 不适用

##### (4). 分摊至剩余履约义务的说明

适用 不适用

## 5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	18,200,000.00	109,100,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	24,047,218.08	23,854,234.00
处置长期股权投资产生的投资收益	-198,000,000.00	938,275.09
交易性金融资产在持有期间的投资收益	2,742,942.98	1,158,900.00
处置交易性金融资产取得的投资收益	4,579,264.69	50,490,688.36
收取的资金占用费	47,112,702.34	25,987,429.30
合计	-101,317,871.91	211,529,526.75

## 6、其他

□适用 √不适用

## 十八、 补充资料

## 1、 当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额
非流动资产处置损益	29,608,332.20
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	13,951,300.19
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	9,058,191.16
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	-1,566,753.30
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	3,355,958.11
减：所得税影响额	9,473,575.01
少数股东权益影响额	4,816,691.26
合计	40,116,762.09

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

□适用 √不适用

## 2、 净资产收益率及每股收益

√适用 □不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	4.70	0.48	0.48
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.44	0.35	0.35

## 3、境内外会计准则下会计数据差异

□适用 √不适用

## 4、其他

√适用 □不适用

(1) 加权平均净资产收益率的计算过程

单位：元 币种：人民币

项目		序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润		A	149,951,753.56
非经常性损益		B	40,116,762.09
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润		C=A-B	109,834,991.47
归属于公司普通股股东的期初净资产		D	3,135,135,177.03
发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产		E	
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数		F	
回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产		G	31,088,000.00
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数		H	7.00
其他	外币财务报表折算引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动	I1	76,174.95
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J1	6.00
	联营企业其他权益变动	I2	16,065.81
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J2	6.00
报告期月份数		K	12.00
加权平均净资产		$L=D+A/2+E*F/K-G*H/K \pm I*J/K$	3,192,022,507.52
加权平均净资产收益率		$M=A/L$	4.70%
扣除非经常损益加权平均净资产收益率		$N=C/L$	3.44%

(2) 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

1) 基本每股收益的计算过程

单位：元 币种：人民币

项目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	149,951,753.56
非经常性损益	B	40,116,762.09
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	109,834,991.47
期初股份总数	D	310,880,000.00
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	
发行新股或债转股等增加股份数	F	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G	
因回购等减少股份数	H	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I	
报告期缩股数	J	
报告期月份数	K	12
发行在外的普通股加权平均数	$L=D+E+F \times G/K - H \times I/K - J$	310,880,000.00
基本每股收益	$M=A/L$	0.48

扣除非经常损益基本每股收益	N=C/L	0.35
---------------	-------	------

## 2) 稀释每股收益的计算过程

稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

董事长：李水荣

董事会批准报送日期：2023 年 4 月 7 日

**修订信息**

适用 不适用