

# 宁波富达股份有限公司

## 审 计 报 告

立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）

天津市南开区宾水西道 333 号万豪大厦 C 座十层

---

滨海业务部 地址：天津经济技术开发区

新城西路 19 号鸿泰花园别墅 22 号

电话：022-66220155

## 天津市2016年会计师事务所业务报告书 防伪报备页



报备号码: 0221201002320160325530267  
报告编号: 立信中联审字(2016)D-0328号  
报告单位: 宁波富达股份有限公司  
报备日期: 2016-03-25  
报告日期: 2016-03-25  
签字注师: 俞德昌 陈春波

事务所名称: 立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)  
事务所电话: 23733333  
事务所传真: 23718888  
通讯地址: 天津市南开区宾水西道333号万豪大厦C区10层  
电子邮件: zhlcpa@163.com  
事务所网址: www.zhlcpa.com

防伪监制单位: 天津市注册会计师协会  
防伪查询网址: <http://www.tjicpa.org.cn>

版权所有: 天津市注册会计师协会

津ICP备05002894号





立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)  
LixinZhonglian CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

**MOORE STEPHENS**

# 审 计 报 告

立信中联审字(2016)D-0328号

宁波富达股份有限公司全体股东:

我们审计了后附的宁波富达股份有限公司(以下简称“宁波富达”)财务报表,包括2015年12月31日的合并及公司资产负债表,2015年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及财务报表附注。

## 一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是宁波富达管理层的责任,这种责任包括:(1)按照企业会计准则的规定编制财务报表,并使其实现公允反映;(2)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。

## 二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。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。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则,计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序,以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断,包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时,注册会计师考虑与财务报表编制和公允列

报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

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、审计意见

我们认为，宁波富达财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了宁波富达 2015 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2015 年度的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量。

立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)



中国天津市

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一六年三月二十五日



## 合并资产负债表

2015年12月31日

编制单位：宁波富达股份有限公司

单位：人民币元

| 资 产                    | 注释   | 期末余额              | 期初余额              |
|------------------------|------|-------------------|-------------------|
| 流动资产：                  |      |                   |                   |
| 货币资金                   | 五、1  | 1,842,635,762.77  | 2,064,673,287.55  |
| 结算备付金                  |      |                   |                   |
| 拆出资金                   |      |                   |                   |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 |      |                   |                   |
| 衍生金融资产                 |      |                   |                   |
| 应收票据                   | 五、2  | 227,779,884.32    | 324,509,339.23    |
| 应收账款                   | 五、3  | 58,325,916.52     | 56,628,465.79     |
| 预付款项                   | 五、4  | 23,834,360.21     | 43,065,640.07     |
| 应收保费                   |      |                   |                   |
| 应收分保账款                 |      |                   |                   |
| 应收分保合同准备金              |      |                   |                   |
| 应收利息                   |      |                   |                   |
| 应收股利                   |      |                   |                   |
| 其他应收款                  | 五、5  | 67,561,143.43     | 66,064,348.04     |
| 买入返售金融资产               |      |                   |                   |
| 存货                     | 五、6  | 12,822,760,361.42 | 13,387,356,653.90 |
| 划分为持有待售的资产             |      |                   |                   |
| 一年内到期的非流动资产            |      |                   |                   |
| 委托贷款                   |      |                   |                   |
| 其他流动资产                 | 五、7  | 174,928,367.39    | 123,389,193.59    |
| 流动资产合计                 |      | 15,217,825,796.06 | 16,065,686,928.17 |
| 非流动资产：                 |      |                   |                   |
| 发放委托贷款及垫款              |      |                   |                   |
| 可供出售金融资产               | 五、8  | 32,185,000.00     | 32,185,000.00     |
| 持有至到期投资                |      |                   |                   |
| 长期应收款                  |      |                   |                   |
| 长期股权投资                 | 五、9  | 1,250,000.00      | 1,250,000.00      |
| 投资性房地产                 | 五、10 | 1,573,499,963.31  | 1,641,219,306.09  |
| 固定资产                   | 五、11 | 583,915,097.95    | 643,045,960.32    |
| 在建工程                   | 五、12 | 74,311,633.51     | 11,674,486.36     |
| 工程物资                   |      |                   |                   |
| 固定资产清理                 |      |                   |                   |
| 生产性生物资产                |      |                   |                   |
| 油气资产                   |      |                   |                   |
| 无形资产                   | 五、13 | 54,840,998.13     | 56,498,928.22     |
| 开发支出                   |      |                   |                   |
| 商誉                     | 五、14 | 1,260,954.11      | 1,260,954.11      |
| 长期待摊费用                 | 五、15 | 42,701,219.47     | 49,518,604.70     |
| 递延所得税资产                | 五、16 | 153,570,750.59    | 197,252,317.13    |
| 其他非流动资产                | 五、17 | 20,155,058.07     | 10,046,308.91     |
| 非流动资产合计                |      | 2,537,690,675.14  | 2,643,951,865.84  |
| 资产总计                   |      | 17,755,516,471.20 | 18,709,638,794.01 |



# 合并资产负债表（续）

2015年12月31日

编制单位：宁波富达股份有限公司

单位：人民币元

| 负债和股东权益                | 注释   | 期末余额                     | 期初余额                     |
|------------------------|------|--------------------------|--------------------------|
| <b>流动负债：</b>           |      |                          |                          |
| 短期借款                   | 五、18 | 3,594,000,000.00         | 3,348,650,000.00         |
| 向中央银行借款                |      |                          |                          |
| 吸收存款及同业存放              |      |                          |                          |
| 拆入资金                   |      |                          |                          |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 |      |                          |                          |
| 衍生金融负债                 |      |                          |                          |
| 应付票据                   |      |                          |                          |
| 应付账款                   | 五、19 | 648,522,511.11           | 734,859,467.43           |
| 预收款项                   | 五、20 | 2,228,232,189.67         | 1,486,825,635.07         |
| 卖出回购金融资产款              |      |                          |                          |
| 应付手续费及佣金               |      |                          |                          |
| 应付职工薪酬                 | 五、21 | 18,497,725.07            | 22,680,766.07            |
| 应交税费                   | 五、22 | 384,954,028.84           | 760,599,811.36           |
| 应付利息                   | 五、23 | 29,789,583.21            | 22,743,303.51            |
| 应付股利                   | 五、24 | 1,199,713.69             | 1,399,713.69             |
| 其他应付款                  | 五、25 | 3,750,885,262.37         | 3,120,512,554.19         |
| 应付分保账款                 |      |                          |                          |
| 保险合同准备金                |      |                          |                          |
| 代理买卖证券款                |      |                          |                          |
| 代理承销证券款                |      |                          |                          |
| 划分为持有待售的负债             |      |                          |                          |
| 一年内到期的非流动负债            | 五、26 | 908,599,268.56           | 899,099,268.56           |
| 其他流动负债                 |      |                          |                          |
| <b>流动负债合计</b>          |      | <b>11,564,680,282.52</b> | <b>10,397,370,519.88</b> |
| <b>非流动负债：</b>          |      |                          |                          |
| 长期借款                   | 五、27 | 2,985,995,297.74         | 2,809,594,566.30         |
| 应付债券                   |      |                          |                          |
| 其中：优先股                 |      |                          |                          |
| 永续债                    |      |                          |                          |
| 长期应付款                  | 五、28 | 5,733,841.24             | 1,007,777,076.32         |
| 长期应付职工薪酬               |      |                          |                          |
| 专项应付款                  |      |                          |                          |
| 预计负债                   |      |                          |                          |
| 递延收益                   | 五、29 | 1,000,000.00             |                          |
| 递延所得税负债                |      |                          |                          |
| 其他非流动负债                |      |                          |                          |
| <b>非流动负债合计</b>         |      | <b>2,992,729,138.98</b>  | <b>3,817,371,642.62</b>  |
| <b>负债合计</b>            |      | <b>14,557,409,421.50</b> | <b>14,214,742,162.50</b> |
| <b>股东权益：</b>           |      |                          |                          |
| 股本                     | 五、30 | 1,445,241,071.00         | 1,445,241,071.00         |
| 其他权益工具                 |      |                          |                          |
| 其中：优先股                 |      |                          |                          |
| 永续债                    |      |                          |                          |
| 资本公积                   | 五、31 | 260,151,008.29           | 260,151,008.29           |
| 减：库存股                  |      |                          |                          |
| 其他综合收益                 |      |                          |                          |
| 专项储备                   |      |                          |                          |
| 盈余公积                   | 五、32 | 211,587,622.85           | 211,587,622.85           |
| 一般风险准备                 |      |                          |                          |
| 未分配利润                  | 五、33 | 541,665,020.54           | 1,844,619,282.07         |
| <b>归属于母公司股东权益合计</b>    |      | <b>2,458,644,722.68</b>  | <b>3,761,598,984.21</b>  |
| 少数股东权益                 |      | 739,462,327.02           | 733,297,647.30           |
| <b>股东权益合计</b>          |      | <b>3,198,107,049.70</b>  | <b>4,494,896,631.51</b>  |
| <b>负债和股东权益总计</b>       |      | <b>17,755,516,471.20</b> | <b>18,709,638,794.01</b> |

所附附注为本财务报表的组成部分

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





## 合并利润表

2015年度

编制单位：宁波富达股份有限公司

单位：人民币元

| 项 目                                 | 注释   | 本期发生额             | 上期发生额            |
|-------------------------------------|------|-------------------|------------------|
| 一、营业总收入                             |      | 2,746,493,376.84  | 5,286,919,051.40 |
| 其中：营业收入                             | 五、34 | 2,746,493,376.84  | 5,286,919,051.40 |
| 利息收入                                |      |                   |                  |
| 已赚保费                                |      |                   |                  |
| 手续费及佣金收入                            |      |                   |                  |
| 二、营业总成本                             |      | 3,820,048,952.48  | 4,690,024,903.81 |
| 其中：营业成本                             | 五、34 | 1,782,908,268.88  | 3,124,739,314.14 |
| 利息支出                                |      |                   |                  |
| 手续费及佣金支出                            |      |                   |                  |
| 退保金                                 |      |                   |                  |
| 赔付支出净额                              |      |                   |                  |
| 提取保险合同准备金净额                         |      |                   |                  |
| 保单红利支出                              |      |                   |                  |
| 分保费用                                |      |                   |                  |
| 营业税金及附加                             | 五、35 | 235,008,449.29    | 594,889,355.90   |
| 销售费用                                | 五、36 | 149,427,257.24    | 145,789,609.16   |
| 管理费用                                | 五、37 | 132,821,793.02    | 133,853,572.85   |
| 财务费用                                | 五、38 | 204,818,613.72    | 163,355,907.94   |
| 资产减值损失                              | 五、39 | 1,315,064,570.33  | 527,397,143.82   |
| 加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）               |      |                   |                  |
| 投资收益（损失以“-”号填列）                     | 五、40 | 47,138,979.97     | 1,230,109.17     |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益                  |      |                   |                  |
| 三、营业利润（亏损以“-”号填列）                   |      | -1,026,416,595.67 | 598,124,256.76   |
| 加：营业外收入                             | 五、41 | 61,425,253.94     | 76,171,248.73    |
| 其中：非流动资产处置利得                        |      | 2,377,837.14      | 1,125,368.82     |
| 减：营业外支出                             | 五、42 | 3,371,901.46      | 4,480,775.80     |
| 其中：非流动资产处置损失                        |      | 239,032.47        | 629,914.92       |
| 四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）                 |      | -968,363,243.19   | 669,814,729.69   |
| 减：所得税费用                             | 五、43 | 148,071,898.42    | 398,767,538.08   |
| 五、净利润（净亏损以“-”号填列）                   |      | -1,116,435,141.61 | 271,047,191.61   |
| 归属于母公司股东的净利润                        |      | -1,158,430,154.43 | 111,847,922.66   |
| 少数股东损益                              |      | 41,995,012.82     | 159,199,268.95   |
| 六、其他综合收益的税后净额                       |      |                   |                  |
| 归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额                |      |                   |                  |
| （一）以后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净负债或净资产的变动             |      |                   |                  |
| 2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额  |      |                   |                  |
| （二）以后将重分类进损益的其他综合收益                 |      |                   |                  |
| 1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额 |      |                   |                  |
| 2. 可供出售金融资产公允价值变动损益                 |      |                   |                  |
| 3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益            |      |                   |                  |
| 4. 现金流量套期的有效部分                      |      |                   |                  |
| 5. 外币报表折算差额                         |      |                   |                  |
| 6. 其他                               |      |                   |                  |
| 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额                 |      |                   |                  |
| 七、综合收益总额                            |      | -1,116,435,141.61 | 271,047,191.61   |
| 归属于母公司股东的综合收益总额                     |      | -1,158,430,154.43 | 111,847,922.66   |
| 归属于少数股东的综合收益总额                      |      | 41,995,012.82     | 159,199,268.95   |
| 八、每股收益：                             |      |                   |                  |
| （一）基本每股收益                           |      | -0.8015           | 0.0774           |
| （二）稀释每股收益                           |      | -0.8015           | 0.0774           |

所附附注为本财务报表的组成部分

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





## 合并现金流量表

2015年度

编制单位：宁波富达股份有限公司

单位：人民币元

| 项 目                         | 注释      | 本期发生额            | 上期发生额            |
|-----------------------------|---------|------------------|------------------|
| 一、经营活动产生的现金流量：              |         |                  |                  |
| 销售商品、提供劳务收到的现金              |         | 3,557,865,009.13 | 2,636,366,272.01 |
| 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              |         |                  |                  |
| 收到再保险业务现金净额                 |         |                  |                  |
| 保户储金及投资款净增加额                |         |                  |                  |
| 处置以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产净增加额 |         |                  |                  |
| 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                  |         |                  |                  |
| 收到的税费返还                     |         | 50,273,820.35    | 67,277,738.86    |
| 收到其他与经营活动有关的现金              | 五、44（1） | 333,971,393.04   | 165,952,522.51   |
| 经营活动现金流入小计                  |         | 3,942,110,222.52 | 2,869,596,533.38 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金              |         | 1,886,026,900.40 | 2,023,462,556.16 |
| 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              |         |                  |                  |
| 支付利息、手续费及佣金的现金              |         |                  |                  |
| 支付保单红利的现金                   |         |                  |                  |
| 支付给职工以及为职工支付的现金             |         | 208,777,150.28   | 209,141,523.09   |
| 支付的各项税费                     |         | 937,778,339.93   | 897,777,296.24   |
| 支付其他与经营活动有关的现金              | 五、44（2） | 238,570,986.43   | 240,476,876.71   |
| 经营活动现金流出小计                  |         | 3,271,153,377.04 | 3,370,858,252.20 |
| 经营活动产生的现金流量净额               |         | 670,956,845.48   | -501,261,718.82  |
| 二、投资活动产生的现金流量：              |         |                  |                  |
| 收回投资收到的现金                   |         |                  |                  |
| 取得投资收益收到的现金                 |         | 11,650,105.05    | 1,230,109.17     |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额   |         | 3,404,990.01     | 1,769,540.10     |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额         |         | 1,355,854.49     |                  |
| 收到其他与投资活动有关的现金              |         |                  |                  |
| 投资活动现金流入小计                  |         | 16,410,949.55    | 2,999,649.27     |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金     |         | 74,288,439.55    | 39,592,591.25    |
| 投资支付的现金                     |         |                  |                  |
| 质押贷款净增加额                    |         |                  |                  |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额         |         |                  |                  |
| 支付其他与投资活动有关的现金              |         |                  |                  |
| 投资活动现金流出小计                  |         | 74,288,439.55    | 39,592,591.25    |
| 投资活动产生的现金流量净额               |         | -57,877,490.00   | -36,592,941.98   |
| 三、筹资活动产生的现金流量：              |         |                  |                  |
| 吸收投资收到的现金                   |         |                  |                  |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金         |         |                  |                  |
| 取得借款收到的现金                   |         | 6,002,000,000.00 | 5,330,650,000.00 |
| 发行债券收到的现金                   |         |                  |                  |
| 收到其他与筹资活动有关的现金              | 五、44（3） | 745,500,000.00   | 410,000,000.00   |
| 筹资活动现金流入小计                  |         | 6,747,500,000.00 | 5,740,650,000.00 |
| 偿还债务支付的现金                   |         | 5,570,749,268.56 | 4,489,532,601.89 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金           |         | 711,952,458.02   | 738,146,482.31   |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润         |         | 73,691,237.01    | 72,631,455.55    |
| 支付其他与筹资活动有关的现金              | 五、44（4） | 1,298,773,195.22 | 258,881,406.74   |
| 筹资活动现金流出小计                  |         | 7,581,474,921.80 | 5,486,560,490.94 |
| 筹资活动产生的现金流量净额               |         | -833,974,921.80  | 254,089,509.06   |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响          |         |                  |                  |
| 五、现金及现金等价物净增加额              |         | -220,895,566.32  | -283,765,151.74  |
| 加：期初现金及现金等价物余额              |         | 2,033,384,068.36 | 2,317,149,220.10 |
| 六、期末现金及现金等价物余额              |         | 1,812,488,502.04 | 2,033,384,068.36 |

所附附注为本财务报表的组成部分

公司法定代表人

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





# 合并股东权益变动表 (二)

2015年度

单位: 人民币元

| 上期金额                  |                  |        |     |                |       |        |      |                |        |                  |                |                  |
|-----------------------|------------------|--------|-----|----------------|-------|--------|------|----------------|--------|------------------|----------------|------------------|
| 项 目                   | 归属于母公司股东权益       |        |     |                |       |        |      |                |        |                  | 少数股东权益         | 股东权益合计           |
|                       | 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            |                |                  |
|                       |                  | 优先股    | 永续债 |                |       |        |      |                |        |                  |                |                  |
| 一、上年期末余额              | 1,445,241,071.00 |        |     | 260,151,008.29 |       |        |      | 183,675,006.49 |        | 1,934,112,904.29 | 646,729,833.90 | 4,469,909,823.97 |
| 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              | 1,445,241,071.00 |        |     | 260,151,008.29 |       |        |      | 183,675,006.49 |        | 1,934,112,904.29 | 646,729,833.90 | 4,469,909,823.97 |
| 三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列） |                  |        |     |                |       |        |      | 27,912,616.36  |        | -89,493,622.22   | 86,567,813.40  | 24,986,807.54    |
| （一）综合收益总额             |                  |        |     |                |       |        |      |                |        | 111,847,922.66   | 159,199,268.95 | 271,047,191.61   |
| （二）股东投入和减少资本          |                  |        |     |                |       |        |      |                |        |                  |                |                  |
| 1、股东投入的普通股            |                  |        |     |                |       |        |      |                |        |                  |                |                  |
| 2、其他权益工具持有者投入资本       |                  |        |     |                |       |        |      |                |        |                  |                |                  |
| 3、股份支付计入股东权益的金额       |                  |        |     |                |       |        |      |                |        |                  |                |                  |
| 4、其他                  |                  |        |     |                |       |        |      |                |        |                  |                |                  |
| （三）利润分配               |                  |        |     |                |       |        |      | 27,912,616.36  |        | -201,341,544.88  | -72,631,455.55 | -246,060,384.07  |
| 1、提取盈余公积              |                  |        |     |                |       |        |      | 27,912,616.36  |        | -27,912,616.36   |                |                  |
| 2、提取一般风险准备            |                  |        |     |                |       |        |      |                |        |                  |                |                  |
| 3、对股东的分配              |                  |        |     |                |       |        |      |                |        | -173,428,928.52  | -72,631,455.55 | -246,060,384.07  |
| 4、其他                  |                  |        |     |                |       |        |      |                |        |                  |                |                  |
| （四）股东权益内部结转           |                  |        |     |                |       |        |      |                |        |                  |                |                  |
| 1、资本公积转增股本            |                  |        |     |                |       |        |      |                |        |                  |                |                  |
| 2、盈余公积转增股本            |                  |        |     |                |       |        |      |                |        |                  |                |                  |
| 3、盈余公积弥补亏损            |                  |        |     |                |       |        |      |                |        |                  |                |                  |
| 4、其他                  |                  |        |     |                |       |        |      |                |        |                  |                |                  |
| （五）专项储备               |                  |        |     |                |       |        |      |                |        |                  |                |                  |
| 1、本年提取                |                  |        |     |                |       |        |      |                |        |                  |                |                  |
| 2、本年使用                |                  |        |     |                |       |        |      |                |        |                  |                |                  |
| （六）其他                 |                  |        |     |                |       |        |      |                |        |                  |                |                  |
| 四、本期末余额               | 1,445,241,071.00 |        |     | 260,151,008.29 |       |        |      | 211,587,622.85 |        | 1,844,619,282.07 | 733,297,647.30 | 4,494,896,631.51 |

所附附注为本财务报表的组成部分

公司法定代表人: 

主管会计工作负责人: 

会计机构负责人: 



## 资产负债表

2015年12月31日

编制单位：宁波富达股份有限公司

单位：人民币元

| 资 产                    | 注 释  | 期末余额             | 期初余额              |
|------------------------|------|------------------|-------------------|
| 流动资产：                  |      |                  |                   |
| 货币资金                   |      | 523,814,887.41   | 750,643,783.05    |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 |      |                  |                   |
| 衍生金融资产                 |      |                  |                   |
| 应收票据                   |      |                  |                   |
| 应收账款                   |      |                  |                   |
| 预付款项                   |      |                  |                   |
| 应收利息                   |      |                  |                   |
| 应收股利                   |      |                  |                   |
| 其他应收款                  | 十四、1 | 5,809,370,688.56 | 7,540,456,591.80  |
| 存货                     |      |                  |                   |
| 划分为持有待售的资产             |      |                  |                   |
| 一年内到期的非流动资产            |      |                  |                   |
| 其他流动资产                 |      |                  |                   |
| 流动资产合计                 |      | 6,333,185,575.97 | 8,291,100,374.85  |
| 非流动资产：                 |      |                  |                   |
| 可供出售金融资产               |      | 140,000.00       | 140,000.00        |
| 持有至到期投资                |      |                  |                   |
| 长期应收款                  |      |                  |                   |
| 长期股权投资                 | 十四、2 | 2,022,360,030.50 | 2,219,800,458.17  |
| 投资性房地产                 |      | 27,322,155.03    | 28,396,286.67     |
| 固定资产                   |      | 265,133.05       | 576,358.66        |
| 在建工程                   |      |                  |                   |
| 工程物资                   |      |                  |                   |
| 固定资产清理                 |      |                  |                   |
| 生产性生物资产                |      |                  |                   |
| 油气资产                   |      |                  |                   |
| 无形资产                   |      | 175,233.58       | 380,230.33        |
| 开发支出                   |      |                  |                   |
| 商誉                     |      |                  |                   |
| 长期待摊费用                 |      | 31,826,000.00    | 39,062,000.00     |
| 递延所得税资产                |      |                  |                   |
| 其他非流动资产                |      |                  |                   |
| 非流动资产合计                |      | 2,082,088,552.16 | 2,288,355,333.83  |
| 资产总计                   |      | 8,415,274,128.13 | 10,579,455,708.68 |



## 资产负债表（续）

2015年12月31日

编制单位：宁波富达股份有限公司

单位：人民币元

| 负债和股东权益                | 注 释 | 期末余额              | 期初余额              |
|------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| 流动负债：                  |     |                   |                   |
| 短期借款                   |     | 2,715,000,000.00  | 2,351,650,000.00  |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 |     |                   |                   |
| 衍生金融负债                 |     |                   |                   |
| 应付票据                   |     |                   |                   |
| 应付账款                   |     |                   |                   |
| 预收款项                   |     |                   |                   |
| 应付职工薪酬                 |     | 1,500,000.00      | 1,500,000.00      |
| 应交税费                   |     | 1,994,522.04      | 1,942,225.80      |
| 应付利息                   |     | 7,786,415.07      | 11,494,819.08     |
| 应付股利                   |     | 134,283.12        | 134,283.12        |
| 其他应付款                  |     | 2,754,698,925.50  | 1,873,302,092.19  |
| 划分为持有待售的负债             |     |                   |                   |
| 一年内到期的非流动负债            |     | 195,099,268.56    | 295,099,268.56    |
| 其他流动负债                 |     |                   |                   |
| 流动负债合计                 |     | 5,676,213,414.29  | 4,535,122,688.75  |
| 非流动负债：                 |     |                   |                   |
| 长期借款                   |     | 1,608,495,297.74  | 2,103,594,566.30  |
| 应付债券                   |     |                   |                   |
| 其中：优先股                 |     |                   |                   |
| 永续债                    |     |                   |                   |
| 长期应付款                  |     |                   | 1,000,000,000.00  |
| 长期应付职工薪酬               |     |                   |                   |
| 专项应付款                  |     |                   |                   |
| 预计负债                   |     |                   |                   |
| 递延收益                   |     |                   |                   |
| 递延所得税负债                |     |                   |                   |
| 其他非流动负债                |     |                   |                   |
| 非流动负债合计                |     | 1,608,495,297.74  | 3,103,594,566.30  |
| 负债合计                   |     | 7,284,708,712.03  | 7,638,717,255.05  |
| 股东权益：                  |     |                   |                   |
| 股本                     |     | 1,445,241,071.00  | 1,445,241,071.00  |
| 其他权益工具                 |     |                   |                   |
| 其中：优先股                 |     |                   |                   |
| 永续债                    |     |                   |                   |
| 资本公积                   |     | 632,872,915.23    | 632,872,915.23    |
| 减：库存股                  |     |                   |                   |
| 其他综合收益                 |     |                   |                   |
| 专项储备                   |     |                   |                   |
| 盈余公积                   |     | 190,085,323.49    | 190,085,323.49    |
| 未分配利润                  |     | -1,137,633,893.62 | 672,539,143.91    |
| 股东权益合计                 |     | 1,130,565,416.10  | 2,940,738,453.63  |
| 负债和股东权益总计              |     | 8,415,274,128.13  | 10,579,455,708.68 |

所附附注为本财务报表的组成部分

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





## 利润表

2015年度

编制单位：宁波富达股份有限公司

单位：人民币元

| 项 目                                 | 注 释  | 本期发生额             | 上期发生额          |
|-------------------------------------|------|-------------------|----------------|
| 一、营业收入                              |      | 1,640,000.00      | 1,550,000.00   |
| 减：营业成本                              |      | 1,509,905.46      | 1,475,694.78   |
| 营业税金及附加                             |      | 91,840.00         | 86,800.00      |
| 销售费用                                |      |                   |                |
| 管理费用                                |      | 12,186,773.33     | 11,900,797.45  |
| 财务费用                                |      | -41,756,571.89    | -29,377,231.62 |
| 资产减值损失                              |      | 1,992,189,054.91  | 9,620,060.00   |
| 加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）               |      |                   |                |
| 投资收益（损失以“-”号填列）                     | 十四、3 | 296,597,916.75    | 271,881,496.33 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益                  |      |                   |                |
| 二、营业利润（亏损以“-”号填列）                   |      | -1,665,983,085.06 | 279,725,375.72 |
| 加：营业外收入                             |      | 335,794.63        | 1,681.33       |
| 其中：非流动资产处置利得                        |      |                   | 1,681.33       |
| 减：营业外支出                             |      | 1,640.00          | 600,893.50     |
| 其中：非流动资产处置损失                        |      |                   | 599,343.50     |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）                 |      | -1,665,648,930.43 | 279,126,163.55 |
| 减：所得税费用                             |      |                   |                |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列）                   |      | -1,665,648,930.43 | 279,126,163.55 |
| 五、其他综合收益的税后净额                       |      |                   |                |
| （一）以后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净负债或净资产的变动             |      |                   |                |
| 2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额  |      |                   |                |
| （二）以后将重分类进损益的其他综合收益                 |      |                   |                |
| 1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额 |      |                   |                |
| 2. 可供出售金融资产公允价值变动损益                 |      |                   |                |
| 3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益            |      |                   |                |
| 4. 现金流量套期的有效部分                      |      |                   |                |
| 5. 外币报表折算差额                         |      |                   |                |
| 6. 其他                               |      |                   |                |
| 六、综合收益总额                            |      | -1,665,648,930.43 | 279,126,163.55 |
| 七、每股收益：                             |      |                   |                |
| （一）基本每股收益                           |      |                   |                |
| （二）稀释每股收益                           |      |                   |                |

所附附注为本财务报表的组成部分

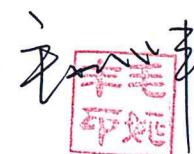
公司法定代表人

  
印立

主管会计工作负责人：

  
印国

会计机构负责人：

  
印地



## 现金流量表

2015年度

编制单位：宁波富达股份有限公司

单位：人民币元

| 项 目                       | 注 释 | 本期发生额            | 上期发生额            |
|---------------------------|-----|------------------|------------------|
| 一、经营活动产生的现金流量：            |     |                  |                  |
| 销售商品、提供劳务收到的现金            |     |                  |                  |
| 收到的税费返还                   |     |                  |                  |
| 收到其他与经营活动有关的现金            |     | 14,066,654.16    | 14,727,264.10    |
| 经营活动现金流入小计                |     | 14,066,654.16    | 14,727,264.10    |
| 购买商品、接受劳务支付的现金            |     |                  |                  |
| 支付给职工以及为职工支付的现金           |     | 7,310,681.18     | 6,569,051.53     |
| 支付的各项税费                   |     | 2,476,814.06     | 874,529.80       |
| 支付其他与经营活动有关的现金            |     | 4,623,973.62     | 5,385,023.66     |
| 经营活动现金流出小计                |     | 14,411,468.86    | 12,828,604.99    |
| 经营活动产生的现金流量净额             |     | -344,814.70      | 1,898,659.11     |
| 二、投资活动产生的现金流量：            |     |                  |                  |
| 收回投资收到的现金                 |     |                  |                  |
| 取得投资收益收到的现金               |     | 296,597,916.75   | 271,881,496.33   |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 |     | 272,861.50       | 5,870.77         |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额       |     |                  |                  |
| 收到其他与投资活动有关的现金            |     |                  |                  |
| 投资活动现金流入小计                |     | 296,870,778.25   | 271,887,367.10   |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金   |     | 23,620.00        | 2,309,788.72     |
| 投资支付的现金                   |     |                  |                  |
| 取得子公司和其他营业单位支付的现金净额       |     |                  |                  |
| 支付其他与投资活动有关的现金            |     |                  |                  |
| 投资活动现金流出小计                |     | 23,620.00        | 2,309,788.72     |
| 投资活动产生的现金流量净额             |     | 296,847,158.25   | 269,577,578.38   |
| 三、筹资活动产生的现金流量：            |     |                  |                  |
| 吸收投资收到的现金                 |     |                  |                  |
| 取得借款收到的现金                 |     | 3,505,000,000.00 | 3,656,650,000.00 |
| 发行债券收到的现金                 |     |                  |                  |
| 收到其他与筹资活动有关的现金            |     | 1,677,668,113.24 | 1,213,636,872.58 |
| 筹资活动现金流入小计                |     | 5,182,668,113.24 | 4,870,286,872.58 |
| 偿还债务支付的现金                 |     | 3,736,749,268.56 | 3,413,432,601.89 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金         |     | 460,658,990.33   | 543,670,936.94   |
| 支付其他与筹资活动有关的现金            |     | 1,508,591,093.54 | 1,212,240,450.71 |
| 筹资活动现金流出小计                |     | 5,705,999,352.43 | 5,169,343,989.54 |
| 筹资活动产生的现金流量净额             |     | -523,331,239.19  | -299,057,116.96  |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响        |     |                  |                  |
| 五、现金及现金等价物净增加额            |     | -226,828,895.64  | -27,580,879.47   |
| 加：期初现金及现金等价物余额            |     | 750,643,783.05   | 778,224,662.52   |
| 六、期末现金及现金等价物余额            |     | 523,814,887.41   | 750,643,783.05   |

所附附注为本财务报表的组成部分

公司法定代表人：

  
印立

主管会计工作负责人：

  
印国

会计机构负责人：

  
印





股东权益变动表（一）

2015年度

单位：人民币元

| 项目                    | 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             | 股东权益合计            |
|-----------------------|------------------|--------|-----|----|----------------|-------|--------|------|----------------|-------------------|-------------------|
|                       |                  | 优先股    | 永续债 | 其他 |                |       |        |      |                |                   |                   |
| 一、上年期末余额              | 1,445,241,071.00 |        |     |    | 632,872,915.23 |       |        |      | 190,085,323.49 | 672,539,143.91    | 2,940,738,453.63  |
| 加：会计政策变更              |                  |        |     |    |                |       |        |      |                |                   |                   |
| 前期差错更正                |                  |        |     |    |                |       |        |      |                |                   |                   |
| 其他                    |                  |        |     |    |                |       |        |      |                |                   |                   |
| 二、本年期初余额              | 1,445,241,071.00 |        |     |    | 632,872,915.23 |       |        |      | 190,085,323.49 | 672,539,143.91    | 2,940,738,453.63  |
| 三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列） |                  |        |     |    |                |       |        |      |                |                   |                   |
| （一）综合收益总额             |                  |        |     |    |                |       |        |      |                | -1,810,173,037.53 | -1,810,173,037.53 |
| （二）股东投入和减少资本          |                  |        |     |    |                |       |        |      |                | -1,665,648,930.43 | -1,665,648,930.43 |
| 1、股东投入的普通股            |                  |        |     |    |                |       |        |      |                |                   |                   |
| 2、其他权益工具持有者投入资本       |                  |        |     |    |                |       |        |      |                |                   |                   |
| 3、股份支付计入股东权益的金额       |                  |        |     |    |                |       |        |      |                |                   |                   |
| 4、其他                  |                  |        |     |    |                |       |        |      |                |                   |                   |
| （三）利润分配               |                  |        |     |    |                |       |        |      |                | -144,524,107.10   | -144,524,107.10   |
| 1、提取盈余公积              |                  |        |     |    |                |       |        |      |                |                   |                   |
| 2、对股东的分配              |                  |        |     |    |                |       |        |      |                | -144,524,107.10   | -144,524,107.10   |
| 3、其他                  |                  |        |     |    |                |       |        |      |                |                   |                   |
| （四）股东权益内部结转           |                  |        |     |    |                |       |        |      |                |                   |                   |
| 1、资本公积转增资本            |                  |        |     |    |                |       |        |      |                |                   |                   |
| 2、盈余公积转增资本            |                  |        |     |    |                |       |        |      |                |                   |                   |
| 3、盈余公积弥补亏损            |                  |        |     |    |                |       |        |      |                |                   |                   |
| 4、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              | 1,445,241,071.00 |        |     |    | 632,872,915.23 |       |        |      | 190,085,323.49 | -1,137,653,893.62 | 1,130,565,416.10  |





股东权益变动表 (二)

2015年度

单位: 人民币元

| 项目                     | 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           | 股东权益合计           |
|------------------------|------------------|--------|-----|----|----------------|--------|--------|------|----------------|-----------------|------------------|
|                        |                  | 优先股    | 永续债 | 其他 |                |        |        |      |                |                 |                  |
| 一、上年期末余额               | 1,445,241,071.00 |        |     |    | 632,872,915.23 |        |        |      | 162,172,707.13 | 594,754,525.24  | 2,835,041,218.60 |
| 加: 会计政策变更              |                  |        |     |    |                |        |        |      |                |                 |                  |
| 前期差错更正                 |                  |        |     |    |                |        |        |      |                |                 |                  |
| 其他                     |                  |        |     |    |                |        |        |      |                |                 |                  |
| 二、本年期初余额               | 1,445,241,071.00 |        |     |    | 632,872,915.23 |        |        |      | 162,172,707.13 | 594,754,525.24  | 2,835,041,218.60 |
| 三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列) |                  |        |     |    |                |        |        |      |                |                 |                  |
| (一) 综合收益总额             |                  |        |     |    |                |        |        |      | 27,912,616.36  | 77,784,618.67   | 105,697,235.03   |
| (二) 股东投入和减少资本          |                  |        |     |    |                |        |        |      |                |                 |                  |
| 1、股东投入的普通股             |                  |        |     |    |                |        |        |      |                | 279,126,163.55  |                  |
| 2、其他权益工具持有者投入资本        |                  |        |     |    |                |        |        |      |                |                 |                  |
| 3、股份支付计入股东权益的金额        |                  |        |     |    |                |        |        |      |                |                 |                  |
| 4、其他                   |                  |        |     |    |                |        |        |      |                |                 |                  |
| (三) 利润分配               |                  |        |     |    |                |        |        |      |                |                 |                  |
| 1、提取盈余公积               |                  |        |     |    |                |        |        |      | 27,912,616.36  | -201,341,544.88 | -173,428,928.52  |
| 2、对股东的分配               |                  |        |     |    |                |        |        |      | 27,912,616.36  | -27,912,616.36  |                  |
| 3、其他                   |                  |        |     |    |                |        |        |      |                | -173,428,928.52 | -173,428,928.52  |
| (四) 股东权益内部结转           |                  |        |     |    |                |        |        |      |                |                 |                  |
| 1、资本公积转增股本             |                  |        |     |    |                |        |        |      |                |                 |                  |
| 2、盈余公积转增股本             |                  |        |     |    |                |        |        |      |                |                 |                  |
| 3、盈余公积弥补亏损             |                  |        |     |    |                |        |        |      |                |                 |                  |
| 4、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               | 1,445,241,071.00 |        |     |    | 632,872,915.23 |        |        |      | 190,085,323.49 | 672,539,143.91  | 2,940,738,453.63 |

所附注为本财务报表的组成部分

公司法定代表人:


主管会计工作负责人:


会计机构负责人:


# 宁波富达股份有限公司

## 2015 年度财务报表附注

### 一、公司基本情况

#### （一）公司概况

公司名称：宁波富达股份有限公司

注册地址：余姚市阳明西路 355 号

注册资本：人民币 1,445,241,071.00 元

法人营业执照注册号：330200000029858

法定代表人：庄立峰

公司类型：股份有限公司（上市）

经营期限：长期

#### （二）公司历史沿革

宁波富达股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）系 1992 年 9 月经宁波市经济体制改革办公室以甬体改（1992）18 号文批准同意，由原浙江吸尘器厂的三方投资者（浙江二轻企业集团、余姚市二轻工业总公司、余姚塑料总厂）联合中国工商银行浙江省信托投资公司、余姚市塑料工业科技研究所、中国农业银行宁波信托投资公司共同组建。1996 年 7 月 16 日经中国证监会批准，本公司 1,340 万股流通股在上交所正式挂牌上市。

根据公司 2008 年度第一次临时股东大会决议和修改后的章程规定，经中国证券监督管理委员会于 2009 年 3 月 31 日以证监许可[2009]267 号文《关于核准宁波富达股份有限公司重大资产重组及向宁波城建投资控股有限公司发行股份购买资产的批复》核准，公司采用与控股股东宁波城建投资控股有限公司（以下简称“宁波城投”）资产置换与非公开发行股票相结合的方式，购买宁波城投拥有的宁波城市广场开发经营有限公司（注册资本 1,000 万元）100%股权、宁波房地产股份有限公司（注册资本 5,050 万元）74.87%股权、宁波城投置业有限公司（原名宁波慈通置业有限公司，注册资本 5,000 万元）100%股权，同时置出公司拥有的宁波市自来水净水有限公司（注册资本 20,000 万元）90%股权和宁波枫林绿色能源开发有限公司（注册资本 20,000 万元）25%股权。资产置换差额 7,584,241,589.58 元（根据各项

股权评估价值作价)，由公司向宁波城投非公开发行股份支付，发行数量为 1,000,559,576 股，每股面值 1 元。公司变更后的注册资本为人民币 1,445,241,071.00 元，业经立信会计师事务所有限公司验证并出具信会师报字（2009）第 11211 号验资报告。

截至 2015 年 12 月 31 日止，公司股本总数为 1,445,241,071 股，其中：有限售条件股份为 298,407 股，占股份总数的 0.02%；无限售条件股份为 1,444,942,664 股，占股份总数的 99.98%。

### （三）行业性质

本公司属房地产行业。

### （四）经营范围

房地产开发经营，实业投资，代建房屋开发经营，房屋租赁，商业广场建设开发、经营，物业服务，劳务派遣，纺织、服装及日用品，文化、体育用品及器材，五金交电及电子产品、建材的批发、零售，照相彩扩，礼服出租，服装加工、干洗，商品信息咨询服务业，电脑验光、配镜（不含角膜接触镜），家电维修，儿童室内游戏娱乐服务（不含惊险娱乐项目），新型建材的研究、开发及技术服务，水泥、水泥制品、砼结构构件、轻质建筑材料、水泥熟料的制造及销售，水泥筒租赁，固定废物资源化处置利用。

### （五）主要产品、劳务

商品房的建造和销售，商业广场的经营管理和租赁，水泥的生产和销售。

### （六）财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本财务报告业经公司董事会于 2016 年 3 月 25 日批准报出。

### （七）本年度合并财务报表的范围及其变化

本公司 2015 年度纳入合并范围的子公司共 19 户，详见本附注七“在其他主体中的权益”。本公司本年度合并范围比上年度减少 1 户，详见本附注六“合并范围的变更”。

## 二、财务报表的编制基础

### 1、编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）编制财务报表。



## 2、持续经营

本公司拥有充足的营运资金，能自本财务报告批准日后不短于 12 个月的可预见未来期间内持续经营。因此，继续以持续经营为基础编制本公司截至 2015 年 12 月 31 日止的 2015 年度财务报表。

## 三、重要会计政策及会计估计

本公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，制定具体的会计政策和会计估计，主要有收入的确认（附注三、（二十一））、应收款项坏账准备计提方法（附注三、（九））、存货的计价方法（附注三、（十））、投资性房地产、固定资产折旧和无形资产摊销（附注三、（十二）、（十三）、（十六））、借款费用资本化（附注三、（十五））等。

### （一）遵循企业会计准则的声明

本公司基于上述基础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 2015 年 12 月 31 日的财务状况以及 2015 年度的经营成果和现金流量。

### （二）会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### （三）营业周期

本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

子公司宁波房地产股份有限公司、宁波城投置业有限公司、余姚市赛格特经济技术开发区有限公司及下属子公司从事房地产开发行业，正常营业周期超过 12 个月。

其他子公司主要从事水泥制造行业、商业地产经营管理、租赁行业、物业服务行业，以 12 个月作为一个营业周期。

### （四）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

### （五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

## 1、同一控制下企业合并

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

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

## 2、非同一控制下企业合并

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

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

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



## （六）合并财务报表的编制方法

### 1、合并范围

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

控制，是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响本公司的回报金额。相关活动，是指对被投资方的回报产生重大影响的活动，根据具体情况进行判断，通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等。本公司在综合考虑所有相关事实和情况的基础上对是否控制被投资方进行判断。一旦相关事实和情况变化导致对控制所涉及的相关要素发生变化，则进行重新评估。

### 2、合并程序

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

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

#### （1）增加子公司或业务



在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

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

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

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益。

## （2）处置子公司或业务

### ①一般处理方法

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

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，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与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益。

## ②分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

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

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

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

## (3) 购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

## (4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资

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

## (七) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。



## （八）金融工具

### 1、金融资产和金融负债的分类

管理层按照取得金融资产的目的，将其划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债；持有至到期投资；贷款和应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

### 2、金融资产和金融负债的核算

（1）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）取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额应确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

#### （2）持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间按照摊余成本和实际利率（如实际利率与票面利率差别较小的，按票面利率）计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

#### （3）应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，通常应按从购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

#### （4）可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。



可供出售债务工具投资的期末成本按照其摊余成本法确定,即初始确认金额扣除已偿还的本金,加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额,并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量,公允价值变动形成的利得或损失,除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外,确认为其他综合收益,在该金融资产终止确认时转出,计入当期损益。但是,在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资,以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产,按照成本进行后续计量。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利,计入投资收益。

#### (5) 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。通常采用实际利率法与摊余成本进行后续计量。

### 3、金融资产减值

资产负债表日,本公司对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查,有客观证据表明该金融资产发生减值的,确认减值损失,计提减值准备。

金融资产发生减值的客观证据,包括下列各项:

- (1) 发行人或债务人发生严重的财务困难;
- (2) 债务人违反了合同条款,如偿付利息或本金发生违约或逾期等;
- (3) 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑,对发生财务困难的债务人做出让步;
- (4) 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组;
- (5) 因发行方发生重大财务困难,该金融资产无法在活跃市场继续交易;
- (6) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌;
- (7) 其他表明应收款项发生减值的客观证据。

## (九) 应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

## 1、单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

|                      |                                                                            |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| 单项金额重大的判断依据或金额标准     | 应收账款—应收账款余额前五名的款项；其他应收款—其他应收款余额前五名的款项。                                     |
| 单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法 | 单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。 |

## 2、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

(1) 信用风险特征组合的确定依据：具有类似信用风险特征。

(2) 根据信用风险特征组合确定的计提方法：

| 组 合  | 依 据                                                                | 坏账计提方法           |
|------|--------------------------------------------------------------------|------------------|
| 组合 1 | 根据特定性质及特定对象确定：应收控股股东宁波城投的工程代建款及其合并范围内企业的往来款项余额、应收银联刷卡款、代付的物业维修基金等。 | 不计提坏账准备          |
| 组合 2 | 应收款项各项组合根据资产负债表日应收款项的可收回性。                                         | 余额百分比法（计提比例为 1%） |

## 3、单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

|             |                                                             |
|-------------|-------------------------------------------------------------|
| 单项计提坏账准备的理由 | 应收款项的未来现金流量现值与特定性质及特定对象款项和以账龄为信用风险特征的应收款项组合的未来现金流量现值存在显著差异。 |
| 坏账准备的计提方法   | 单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。                       |

4、对于其他应收款项（包括应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款等），根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

## (十) 存货

## 1、存货的分类

本公司存货包括原材料、产成品（库存商品）、在产品、开发产品、开发成本和低值易耗品等。

## 2、存货的计价方法

存货取得时，按成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。存货发出时按加权平均法计价。



### 3、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日对存货进行全面清查后,按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货,在正常生产经营过程中,以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额,确定其可变现净值;需要经过加工的材料存货,在正常生产经营过程中,以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额,确定其可变现净值;为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货,其可变现净值以合同价格为基础计算,若持有存货的数量多于销售合同订购数量的,超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

对于开发产品,按照周边楼盘(可比较)的市场售价,结合企业已售产品的售价及开发产品的层次、朝向、房型等因素,确定预计的售价扣除相关费用及税费后确定可变现净值,对其计提跌价准备。对开发成本,按照拟开发完工的产品的预计售价扣除至完工可交付状态时尚需发生的成本、费用和相关税费后的金额确定可变现净值,对其计提跌价准备。

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

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

### 4、存货的盘存制度

本公司存货盘存采用永续盘存制。

### 5、低值易耗品和包装物的摊销方法

周转材料包括低值易耗品和包装物等,在领用时采用一次转销法进行摊销。

### 6、本公司下属房地产企业的存货核算方法如下:

(1) 开发用土地的核算方法:购入或以支付土地出让金方式取得的土地使用权,在尚未投入开发前,按土地地块计入开发成本单独核算;在土地投入商品房开发时,按商品房开发时实际使用部分的土地使用权的价值转入相关商品房的开发成本。



(2) 开发建造成本的核算方法：房屋建筑物的开发建造均由其他工程建造公司承包，开发期内按房屋建筑物的实际开发建造完工程度及合同规定情况支付工程建造款，并计入开发成本。

(3) 维修基金的核算方法：根据开发项目所在地有关规定，维修基金在开发产品销售（交付）时，向购房人收取或由公司计提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。

(4) 公共配套设施费用的核算方法：不能有偿转让的公共配套设施，按受益比例确定标准分配计入商品房成本；能有偿转让的公共配套设施，以各配套设施项目作为成本核算对象归集所发生的成本。

(5) 质量保证金的核算方法：质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留，用于开发产品在保修期内发生的维修费；在开发产品约定的保修期届满时，质量保证金余额退还施工单位。

(6) 为房地产开发项目借入资金所发生的利息及有关费用的核算方法：为开发房地产而借入的资金所发生的利息等借款费用，在开发产品完工之前，计入开发成本；开发产品完工之后而发生的利息等借款费用，计入财务费用。

## （十一） 长期股权投资的确认和计量

### 1、投资成本的确定

#### （1）企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产、所承担债务账面价值以及发行股份的面值总额之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，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，确定长期股权投资的初始投资成本。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，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

为企业合并而发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益；作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

## （2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

## 2、后续计量及损益确认

### （1）成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

### （2）权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益



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

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

### （3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计



处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

### 3、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。投资企业能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司的联营企业。

### 4、减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，若因市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因使长期股权投资存在减值迹象时，根据单项长期股权投资的公允价值减去处置费用后的净额与长期股权投资预计未来现金流量的现值，两者之间较高者确定长期股权投资的可收回金额。长期股权投资的可收回金额低于账面价值时，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

除因企业合并形成的商誉以外的存在减值迹象的其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

## （十二）投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。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。

### 1、投资性房地产的确认

投资性房地产在同时满足下列条件时予以确认：

- （1）与投资性房地产有关的经济利益很可能流入企业。
- （2）该投资性房地产的成本能够可靠计量。

### 2、投资性房地产初始计量

（1）外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出。

（2）自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

（3）以其他方式取得的投资性房地产的成本，按照相关会计准则的规定确定。

（4）与投资性房地产有关的后续支出，满足投资性房地产确认条件的，计入投资性房地产成本；不满足确认条件的在发生时计入当期损益。

### 3、投资性房地产的后续计量

本公司在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。根据《企业会计准则第4号—固定资产》和《企业会计准则第6号—无形资产》的有关规定，对投资性房地产在预计可使用年限内按年限平均法摊销或计提折旧。

投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧（摊销）率列示如下：

| 类 别   | 使用寿命（年） | 预计净残值率（%） | 年折旧（摊销）率（%） |
|-------|---------|-----------|-------------|
| 房屋建筑物 | 15-40   | 3-5       | 2.38—6.47   |
| 土地使用权 | 29-40   | 3         | 2.43—3.34   |

### 4、投资性房地产的转换

本公司有确凿证据表明房地产用途发生改变，将投资性房地产转换为其他资产，或其他资产转换为投资性房地产，将房地产转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

### 5、投资性房地产减值准备



采用成本模式进行后续计量的投资性房地产,其减值准备的确认标准和计提方法同固定资产。

(1) 本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量,在使用寿命内扣除预计净残值后按年限平均法计提折旧或进行摊销。

(2) 投资性房地产减值测试方法及减值准备计提方法

本公司在资产负债表日根据内部及外部信息以确定投资性房地产是否存在减值的迹象,对存在减值迹象的投资性房地产进行减值测试,估计其可收回金额。

可收回金额的估计结果表明投资性房地产的可收回金额低于其账面价值的,投资性房地产的账面价值会减记至可收回金额,减记的金额确认为资产减值损失,计入当期损益,同时计提相应的减值准备。

投资性房地产减值损失一经确认,在以后会计期间不得转回。

(十三) 固定资产的确认和计量

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有,并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

1、 固定资产确认条件

固定资产在同时满足下列条件时予以确认:

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业;
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、 各类固定资产的折旧方法

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

融资租赁方式租入的固定资产,能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的,在租赁资产尚可使用年限内计提折旧;无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的,在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

| 类 别   | 折旧年限（年） | 预计净残值率（%） | 年折旧率（%）   |
|-------|---------|-----------|-----------|
| 房屋建筑物 | 6-40    | 4.00      | 2.4-16    |
| 机器设备  | 3-20    | 4.00      | 4.8-32    |
| 运输设备  | 3-10    | 4.00      | 9.6-32    |
| 电子设备  | 5-10    | 4.00      | 9.6-19.2  |
| 其他设备  | 5-13    | 4.00      | 7.38-19.2 |

### 3、固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在资产负债表日判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

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

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

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

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

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

### 4、融资租入固定资产的认定依据、计价方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

- （1）租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；
- （2）公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；
- （3）租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；
- （4）租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费。



## （十四） 在建工程

### 1、 在建工程的类别

在建工程以立项项目分类核算。本公司自行建造的在建工程按实际成本计价，实际成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成，包括工程用物资成本、人工成本、交纳的相关税费、应予资本化的借款费用以及应分摊的间接费用等。

### 2、 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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

### 3、 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在资产负债表日判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，企业以单项在建工程为基础估计其可收回金额。企业难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## （十五） 借款费用

### 1、 借款费用资本化的确认原则

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

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

(2) 借款费用已经发生；

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

## 2、借款费用资本化期间

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

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

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

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

## 3、暂停资本化期间

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

## 4、借款费用资本化金额的计算方法

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



对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

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

## （十六）无形资产的确认和计量

### 1、无形资产的计价方法

#### （1）初始计量

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

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

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

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

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

#### （2）后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况如下：

| 类 别   | 使用寿命（年） | 依 据         |
|-------|---------|-------------|
| 土地使用权 | 30-50   | 土地使用权证规定    |
| 矿山开采权 | 5-50    | 矿山开采权证、租赁协议 |
| 软件费   | 5       |             |

## 2、无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，在资产负债表日进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，在资产负债表日进行减值测试。

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

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

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

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

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## 3、内部研究开发项目

### （1）划分公司内部研究开发项目研究阶段和开发阶段的具体标准

研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查。

开发是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于一项或若干项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品或获得新工序等。

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。

### （2）开发阶段的支出符合资本化的具体标准



- 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，应当证明其有用性；
- 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。

### （十七）商誉

商誉为非同一控制下企业合并成本超过应享有的被投资单位或被购买方可辨认净资产于取得日或购买日的公允价值份额的差额。

与子公司有关的商誉在合并财务报表上单独列示，与联营企业和合营企业有关的商誉，包含在长期股权投资的账面价值中。

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

商誉的减值损失一经确认，在以后的会计期间不再转回。

### （十八）长期待摊费用

长期待摊费用是指本公司已经支出、摊销期限在 1 年以上的各项费用。长期待摊费用按形成时发生的实际成本入账。

长期待摊费用在费用项目的受益期限内分期平均摊销，不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，在确定时将该项目的摊余价值全部计入当期损益。

长期待摊费用摊销年限如下：

| 类 别       | 摊销年限 |
|-----------|------|
| 银团安排费及托管费 | 15   |
| 装修费       | 4-10 |
| 山地征用费     | 10   |
| 绿化费       | 10   |

## （十九）职工薪酬

### 1、 短期薪酬

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

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

### 2、 辞退福利

本公司在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，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

### 3、 离职后福利

#### 设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

除基本养老保险外，本公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金（补充养老保险）缴费制度。本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

## （二十）预计负债

### 1、 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，应当确认为预计负债：

- （1）该义务是企业承担的现时义务；
- （2）履行该义务很可能导致经济利益流出企业；
- （3）该义务的金额能够可靠地计量。



## 2、预计负债的计量方法

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。

如所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定。

在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

- (1) 或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。
- (2) 或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

## (二十一) 收入

### 1、销售商品收入确认时间的判断标准

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制，收入的金额、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入时，确认销售商品收入。

房产销售收入的确认方法：

- (1) 公司开发的房产项目已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务；
- (2) 已通知买方接收房屋，并且将结算账单提交买方，并得到买方确认；
- (3) 与实测面积相对应的房款已经确定，售房发票已开出，公司已收到价款或者取得客户限期内支付房款的承诺；
- (4) 商品房屋的成本已经发生，并且可以可靠计量。

### 2、让渡资产使用权收入确认时间的判断标准

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入金额能够可靠计量，与收入相关的已发生或将发生成本能够可靠地计量时，确认让渡资产使用权收入的实现。

- (1) 利息收入：按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算；
- (2) 租金收入：按照租赁合同、协议约定的承租日期、租赁金额，在相关租金已经收到或取得了收款的证据时，按承租期间确认租金收入的实现。

### 3、按完工百分比法确认收入的依据和方法

在交易的完工进度能够可靠地确定，收入的金额、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入时，采用完工百分比法确认提供劳务收入。

(1) 提供劳务交易结果能够可靠估计

按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入。同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后金额，结转当期劳务成本。

确定完工进度可以选用下列方法：已完工作的测量，已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例，已经发生的成本占估计总成本的比例。

(2) 提供劳务交易结果不能够可靠估计的

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

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

(二十二) 政府补助的确认和计量

1、 分类

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的，用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。

与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

2、 会计处理

与购建固定资产、无形资产等长期资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入；

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。



### （二十三）递延所得税资产和递延所得税负债

本公司所得税的会计处理采用资产负债表债务法。

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

#### 1、递延所得税资产的确认

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产，除非可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

该项交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

对于子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，未能同时满足：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

#### 2、递延所得税负债的确认

本公司对所有应纳税暂时性差异均确认为递延所得税负债，除非应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

商誉的初始确认，或者同时具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该项交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

对于子公司、联营公司及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

本公司于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

#### 3、递延所得税资产减值

本公司于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来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，减记的金额予以转回。

### （二十四）租赁

## 1、分类

租赁分为融资租赁 and 经营租赁。

满足下列标准之一的，认定为融资租赁；除融资租赁以外的租赁为经营租赁。

## 2、符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：

(1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。

(2) 承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权。

(3) 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

(4) 承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。

(5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

## 3、经营租赁会计处理

(1) 公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

(2) 公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

## 4、融资租赁会计处理

(1) 融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。



公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。

(2) 融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入，公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

#### 四、税项

##### (一) 主要税种及税率

##### 1、流转税及附加税

| 税 种     | 计税依据                                 | 税 率           |
|---------|--------------------------------------|---------------|
| 增值税     | 应税收入按适用税率计算销项税额，扣除允许抵扣的进项税额后的差额缴纳增值税 | 3%、6%、13%、17% |
| 消费税     | 应税收入                                 | 5%            |
| 营业税     | 应税收入                                 | 5%            |
| 城市维护建设税 | 应缴流转税税额                              | 1%、5%、7%      |
| 教育费附加   | 应缴流转税税额                              | 3%            |
| 地方教育附加  | 应缴流转税税额                              | 2%            |
| 土地增值税   | 转让房产取得的土地增值额                         | [注1]          |

[注 1]：子公司宁波房地产股份有限公司、宁波城投置业有限公司和余姚市赛格特经济技术开发区有限公司及其子公司等房地产企业按照当地税务机关规定，暂按预售收入额的 1%-3%预缴土地增值税，待所开发的房地产项目达到规定清算条件后，按 30%-60%的四级超率累进税率进行土地增值税汇算清缴。

##### 2、企业所得税

| 公司名称           | 计税依据   | 税 率 | 备 注           |
|----------------|--------|-----|---------------|
| 本公司及除下述公司外的子公司 | 应纳税所得额 | 25% |               |
| 蒙自瀛洲水泥有限责任公司   | 应纳税所得额 | 15% | 详见（二）税收优惠及批文3 |
| 宁波天一商业管理有限公司   | 应纳税所得额 | 20% | 详见（二）税收优惠及批文4 |

##### 3、房产税

房产税按照房产原值的 70%为纳税基准，税率为 1.2%；或以租金收入为纳税基准，税率为 12%。

#### 4、个人所得税

个人股东及员工个人所得税由本公司代扣代缴。

#### (二) 税收优惠及批文

1、子公司宁波科环新型建材股份有限公司本年度按财税[2015]78 号文享受增值税即征即退 70%的优惠政策。

2、孙公司蒙自瀛洲水泥有限责任公司本年度按财税[2015]78 号文，其 PC32.5 复合硅酸盐水泥享受资源综合利用增值税即征即退 70%的优惠政策。

3、孙公司蒙自瀛洲水泥有限责任公司根据财税[2006]165 号文的相关规定，并经红河哈尼族彝族自治州地方税务局认定，公司为设在西部地区国家鼓励类产业的内资企业，企业所得税率减按 15%缴纳。

4、孙公司宁波天一商业管理有限公司根据财政部和国家税务总局联合发布的财税[2015]34 号文《关于小型微利企业所得税优惠政策的通知》，自 2015 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日，对年应纳税所得额低于 20 万元(含 20 万元)的小型微利企业，其所得减按 50%计入应纳税所得额，并按 20%的税率缴纳企业所得税。

5、子公司宁波城市广场开发经营有限公司本年度经宁波市海曙地方税务局以海批[2015]0287 号文批复，同意减免 2015 年度水利基金的 90%。

### 五、合并财务报表主要项目注释

(以下如无特别说明，均以 2015 年 12 月 31 日为截止日，金额以人民币元为单位)

#### 1、货币资金

##### (1) 明细情况

| 项 目    | 期末余额             | 期初余额             |
|--------|------------------|------------------|
| 库存现金   | 128,527.71       | 275,428.42       |
| 银行存款   | 1,812,359,956.30 | 2,033,108,621.99 |
| 其他货币资金 | 30,147,278.76    | 31,289,237.14    |
| 合 计    | 1,842,635,762.77 | 2,064,673,287.55 |



## (2) 其他货币资金明细如下

| 项 目       | 期末余额          | 期初余额          |
|-----------|---------------|---------------|
| 履约保证金     | 29,147,260.73 | 30,289,219.19 |
| 住房按揭贷款保证金 | 1,000,000.00  | 1,000,000.00  |
| 存出投资款     | 18.03         | 17.95         |
| 合 计       | 30,147,278.76 | 31,289,237.14 |

## (3) 受限制的其他货币资金明细如下

| 项 目       | 期末余额          | 期初余额          |
|-----------|---------------|---------------|
| 履约保证金     | 29,147,260.73 | 30,289,219.19 |
| 住房按揭贷款保证金 | 1,000,000.00  | 1,000,000.00  |
| 合 计       | 30,147,260.73 | 31,289,219.19 |

## 2、应收票据

## (1) 应收票据的分类

| 种 类    | 期末余额           | 期初余额           |
|--------|----------------|----------------|
| 银行承兑汇票 | 227,779,884.32 | 324,509,339.23 |

(2) 截至 2015 年 12 月 31 日止公司无被质押的应收票据。

(3) 截至 2015 年 12 月 31 日止公司无因出票人无力履约而将票据转为应收账款的票据。

(4) 截至 2015 年 12 月 31 日止公司已背书给第三方但尚未到期的银行承兑汇票金额为 102,993,752.08 元，其中金额较大的应收票据：

| 出票单位          | 出票日期       | 到期日期       | 金 额           |
|---------------|------------|------------|---------------|
| 宁波新力水泥制品有限公司  | 2015.08.18 | 2016.02.18 | 2,000,000.00  |
| 宁波市建设集团股份有限公司 | 2015.09.29 | 2016.03.29 | 2,000,000.00  |
| 宁波大丰混凝土有限公司   | 2015.11.09 | 2016.05.09 | 2,000,000.00  |
| 宁波新力水泥制品有限公司  | 2015.12.08 | 2016.06.08 | 2,000,000.00  |
| 宁波新力水泥制品有限公司  | 2015.12.08 | 2016.06.08 | 2,000,000.00  |
| 合 计           |            |            | 10,000,000.00 |

(5) 截至 2015 年 12 月 31 日止公司无已贴现未到期的商业承兑票据。

## 3、应收账款

## (1) 应收账款按种类披露

| 种 类                   | 期末余额          |        |            |        |
|-----------------------|---------------|--------|------------|--------|
|                       | 账面余额          |        | 坏账准备       |        |
|                       | 金 额           | 比例 (%) | 金 额        | 比例 (%) |
| 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款  |               |        |            |        |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款  | 58,851,682.70 | 100.00 | 525,766.18 | 0.89   |
| 组合 1                  | 6,275,065.90  | 10.66  |            |        |
| 组合 2                  | 52,576,616.80 | 89.34  | 525,766.18 | 1.00   |
| 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款 |               |        |            |        |
| 合 计                   | 58,851,682.70 | 100.00 | 525,766.18 | 0.89   |

续：

| 种 类                   | 期初余额          |        |              |        |
|-----------------------|---------------|--------|--------------|--------|
|                       | 账面余额          |        | 坏账准备         |        |
|                       | 金 额           | 比例 (%) | 金 额          | 比例 (%) |
| 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款  |               |        |              |        |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款  | 57,122,420.71 | 99.07  | 493,954.92   | 0.86   |
| 组合 1                  | 7,726,928.20  | 13.40  |              |        |
| 组合 2                  | 49,395,492.51 | 85.67  | 493,954.92   | 1.00   |
| 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款 | 533,595.10    | 0.93   | 533,595.10   | 100.00 |
| 合 计                   | 57,656,015.81 | 100.00 | 1,027,550.02 | 1.78   |

## (2) 各类应收账款的坏账准备

## ①截至 2015 年 12 月 31 日止按组合 1 未计提坏账准备的应收账款

| 单位名称或款项性质        | 款项性质        | 期末余额         | 账 龄   | 理 由       |
|------------------|-------------|--------------|-------|-----------|
| 宁波市海城投资开发有限公司    | 应收商品销售款及托管费 | 3,341,762.40 | 1 年以内 | 关联方，无收回风险 |
| 宁波市慈城古县城开发建设有限公司 | 物业管理费       | 2,333,303.50 | 1 年以内 | 关联方，无收回风险 |
| 宁波城建投资控股有限公司     | 物业管理费       | 600,000.00   | 1 年以内 | 关联方，无收回风险 |
| 合 计              |             | 6,275,065.90 |       |           |

## ②截至 2015 年 12 月 31 日止按组合 2 采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

| 组合名称  | 账面余额          | 计提比例 (%) | 坏账准备       |
|-------|---------------|----------|------------|
| 1 年以内 | 50,607,099.39 | 1.00     | 506,071.00 |
| 1-2 年 | 1,702,206.78  | 1.00     | 17,022.07  |
| 2-3 年 | 267,310.63    | 1.00     | 2,673.11   |
| 合 计   | 52,576,616.80 |          | 525,766.18 |



(3) 本报告期前已全额计提坏账准备,但在本期又全额收回或转回,或在本期收回或转回比例较大的应收账款情况:无。

(4) 本报告期实际核销的应收账款情况

| 单位名称      | 应收款项性质     | 核销金额       | 核销原因 | 是否因关联交易产生 |
|-----------|------------|------------|------|-----------|
| 王家林(号外酒吧) | 租金、物业费及水电费 | 883,595.10 | 无法收回 | 否         |

(5) 截至 2015 年 12 月 31 日止应收账款中应收持本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位款项详见附注九、(六) 1。

(6) 截至 2015 年 12 月 31 日止应收账款中应收其他关联方款项详见附注九、(六) 1。

(7) 截至 2015 年 12 月 31 日止应收账款金额前五名情况

| 单位名称           | 与本公司关系 | 期末余额          | 账 龄   | 占应收账款总额的比例(%) |
|----------------|--------|---------------|-------|---------------|
| 宁波外滩商汇贸易有限公司   | 非关联    | 4,941,368.70  | 1 年以内 | 8.40          |
| 慈溪市天圆混凝土有限公司   | 非关联    | 3,910,511.27  | 1 年以内 | 6.64          |
| 蒙自市齐星商品混凝土有限公司 | 非关联    | 3,647,106.65  | 1 年以内 | 6.20          |
| 宁波市海城投资开发有限公司  | 关联方    | 3,341,762.40  | 1 年以内 | 5.68          |
| 宁波太丰建材有限公司     | 非关联    | 2,773,468.62  | 1 年以内 | 4.71          |
| 合 计            |        | 18,614,217.64 |       | 31.63         |

#### 4、预付款项

(1) 账龄分析

| 账 龄     | 期末余额          |        | 期初余额          |        |
|---------|---------------|--------|---------------|--------|
|         | 金 额           | 比例(%)  | 金 额           | 比例(%)  |
| 1 年以内   | 20,658,087.15 | 86.67  | 20,037,293.06 | 46.53  |
| 1 至 2 年 | 1,461,773.05  | 6.13   | 22,025,797.00 | 51.14  |
| 2 至 3 年 | 1,705,450.00  | 7.16   | 124,800.01    | 0.29   |
| 3 年以上   | 9,050.01      | 0.04   | 877,750.00    | 2.04   |
| 合 计     | 23,834,360.21 | 100.00 | 43,065,640.07 | 100.00 |

(2) 截至 2015 年 12 月 31 日止预付款项中无预付持本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位或其他关联方款项。

## (3) 截至 2015 年 12 月 31 日止预付款项金额前五名情况

| 单位名称                  | 与本公司<br>关系 | 期末余额          | 账 龄   | 占预付款项总<br>额的比例 (%) |
|-----------------------|------------|---------------|-------|--------------------|
| 浙江远翔建材有限公司            | 非关联方       | 8,346,083.86  | 1 年以内 | 35.02              |
| 宁波市鄞州区电力工程安装有限公司低压分公司 | 非关联方       | 6,027,539.00  | 1 年以内 | 25.29              |
| 余姚市风顺航运有限公司           | 非关联方       | 4,000,000.00  | 1 年以内 | 16.78              |
| 国网浙江省电力公司宁波供电公司       | 非关联方       | 352,000.00    | 1 年以内 | 1.48               |
|                       |            | 176,000.00    | 1-2 年 | 0.74               |
|                       |            | 440,000.00    | 2-3 年 | 1.85               |
| 台州市八达市政工程有限公司         | 非关联方       | 900,000.00    | 1 年以内 | 3.78               |
| 合 计                   |            | 20,241,622.86 |       | 84.94              |

## 5、其他应收款

## (1) 其他应收款按种类披露

| 种 类                    | 期末余额          |        |            |        |
|------------------------|---------------|--------|------------|--------|
|                        | 账面余额          |        | 坏账准备       |        |
|                        | 金 额           | 比例 (%) | 金 额        | 比例 (%) |
| 单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款  |               |        |            |        |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款  | 67,640,926.48 | 99.67  | 79,783.05  | 0.12   |
| 组合 1                   | 59,662,622.06 | 87.91  |            |        |
| 组合 2                   | 7,978,304.42  | 11.76  | 79,783.05  | 1.00   |
| 单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款 | 223,149.28    | 0.33   | 223,149.28 | 100.00 |
| 合 计                    | 67,864,075.76 | 100.00 | 302,932.33 | 0.45   |

续:

| 种 类                    | 期初余额          |        |              |        |
|------------------------|---------------|--------|--------------|--------|
|                        | 账面余额          |        | 坏账准备         |        |
|                        | 金 额           | 比例 (%) | 金 额          | 比例 (%) |
| 单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款  | 3,800,000.00  | 5.50   | 2,800,000.00 | 73.68  |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款  | 65,180,141.29 | 94.28  | 115,793.25   | 0.18   |
| 组合 1                   | 53,600,814.59 | 77.53  |              |        |
| 组合 2                   | 11,579,326.70 | 16.75  | 115,793.25   | 1.00   |
| 单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款 | 154,000.00    | 0.22   | 154,000.00   | 100.00 |
| 合 计                    | 69,134,141.29 | 100.00 | 3,069,793.25 | 4.44   |



## (2) 各类其他应收款的坏账准备

## ①截至 2015 年 12 月 31 日止按组合 1 未计提坏账准备的其他应收款

| 单位名称或款项性质          | 期末余额          | 账 龄   | 理 由        |
|--------------------|---------------|-------|------------|
| 代付物业维修基金           | 15,217,188.43 | 1 年以内 | 无收回风险      |
|                    | 5,266,448.60  | 1-2 年 |            |
|                    | 2,349,292.96  | 2-3 年 |            |
|                    | 1,049,541.12  | 3-4 年 |            |
|                    | 550,145.10    | 4-5 年 |            |
| 应收东部新城 C2-3 项目代建款  | 15,296,541.27 | 1 年以内 | 无收回风险      |
| 宁波市江北区慈城镇财政局       | 1,000,000.00  | 1 年以内 | 无收回风险      |
|                    | 9,230,000.00  | 1-2 年 |            |
| 应收银联刷卡款            | 6,480,820.96  | 1 年以内 | 无收回风险      |
| 临海市住房和城乡建设规划局      | 1,350,000.00  | 2-3 年 | 无收回风险      |
| 宁波市慈城古县城开发建设有限公司   | 880,914.00    | 1 年以内 | 关联方, 无收回风险 |
| 宁波海盛投资有限公司         | 201,053.00    | 1 年以内 | 关联方, 无收回风险 |
| 临海市电力公司            | 50,400.00     | 2-3 年 | 无收回风险      |
| 临海市散装水泥管理办公室       | 171,060.63    | 2-3 年 | 无收回风险      |
|                    | 47,569.70     | 5 年以上 |            |
| 个人(房租押金、水电押金、备用金等) | 78,033.29     | 1 年以内 | 无收回风险      |
|                    | 420,338.00    | 1-2 年 |            |
|                    | 1,275.00      | 2-3 年 |            |
|                    | 20,000.00     | 3-4 年 |            |
|                    | 2,000.00      | 5 年以上 |            |
| 合 计                | 59,662,622.06 |       |            |

## ②截至 2015 年 12 月 31 日止按组合 2 采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

| 组合名称  | 账面余额         | 计提比例 (%) | 坏账准备      |
|-------|--------------|----------|-----------|
| 1 年以内 | 4,540,177.19 | 1.00     | 45,401.78 |
| 1-2 年 | 2,464,790.16 | 1.00     | 24,647.90 |
| 2-3 年 | 277,655.00   | 1.00     | 2,776.55  |
| 3-4 年 | 373,222.02   | 1.00     | 3,732.22  |
| 4-5 年 | 27,200.00    | 1.00     | 272.00    |
| 5 年以上 | 295,260.05   | 1.00     | 2,952.60  |
| 合 计   | 7,978,304.42 |          | 79,783.05 |

## ③截至 2015 年 12 月 31 日止单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款

| 单位名称                | 期末余额       | 坏账准备金额     | 计提比例 (%) | 理 由    |
|---------------------|------------|------------|----------|--------|
| 蒙自国土资源局             | 134,000.00 | 134,000.00 | 100.00   | 预计无法收回 |
| 蒙自安全监督管理局           | 20,000.00  | 20,000.00  | 100.00   | 预计无法收回 |
| 中国国际贸易促进委员会建筑材料行业分会 | 3,200.00   | 3,200.00   | 100.00   | 预计无法收回 |
| 中国石油化工股份公司浙江宁波石油分公司 | 5,020.01   | 5,020.01   | 100.00   | 预计无法收回 |
| 北京华企诚协信息咨询中心        | 202.40     | 202.40     | 100.00   | 预计无法收回 |
| 刘群华                 | 50,726.87  | 50,726.87  | 100.00   | 预计无法收回 |
| 沈昆仑                 | 10,000.00  | 10,000.00  | 100.00   | 预计无法收回 |
| 合 计                 | 223,149.28 | 223,149.28 |          |        |

(3) 本报告期前已全额计提坏账准备,但在本期又全额收回或转回,或在本期收回或转回比例较大的其他应收款情况:

| 单位名称或款项性质 | 收回金额         | 收回原因               |
|-----------|--------------|--------------------|
| 财产保全保证金   | 1,800,000.00 | 法院判决公司胜诉,退回财产保全保证金 |

(4) 本报告期实际核销的其他应收款情况: 无。

(5) 截至 2015 年 12 月 31 日止其他应收款中无应收持本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位款项。

(6) 截至 2015 年 12 月 31 日止其他应收款中应收其他关联方款项详见附注九、(六) 1。

(7) 截至 2015 年 12 月 31 日止其他应收款金额前五名情况

| 单位名称或款项性质         | 与本公司关系 | 期末余额          | 账 龄   | 占其他应收款总额的比例 (%) | 性质或内容       |
|-------------------|--------|---------------|-------|-----------------|-------------|
| 代付物业维修基金          | 非关联方   | 15,217,188.43 | 1 年以内 | 22.42           | 代付的物业维修基金   |
|                   |        | 5,266,448.60  | 1-2 年 | 7.76            |             |
|                   |        | 2,349,292.96  | 2-3 年 | 3.46            |             |
|                   |        | 1,049,541.12  | 3-4 年 | 1.55            |             |
|                   |        | 550,145.10    | 4-5 年 | 0.81            |             |
| 应收东部新城 C2-3 项目代建款 | 非关联方   | 15,296,541.27 | 1 年以内 | 22.54           | 代付的工程款      |
| 宁波市江北区慈城镇财政局      | 非关联方   | 1,000,000.00  | 1 年以内 | 1.48            | 押金          |
|                   |        | 9,230,000.00  | 1-2 年 | 13.6            | 维拉三期施工履约保证金 |
| 应收银联刷卡款           | 非关联方   | 6,480,820.96  | 1 年以内 | 9.55            | 银联卡销售款      |
| 屏边苗族自治县土地收购储备管理中心 | 非关联方   | 1,880,000.00  | 1-2 年 | 2.77            | 暂借款         |
| 合 计               |        | 58,319,978.44 |       | 85.94           |             |



## 6、存货

## (1) 存货分类

| 项 目       | 期末余额              |                  |                   |
|-----------|-------------------|------------------|-------------------|
|           | 账面余额              | 跌价准备             | 账面价值              |
| 原材料       | 48,520,774.53     |                  | 48,520,774.53     |
| 产成品（库存商品） | 3,899,479.57      |                  | 3,899,479.57      |
| 在产品       | 35,455,494.03     |                  | 35,455,494.03     |
| 开发成本      | 11,058,081,778.25 | 2,236,962,207.57 | 8,821,119,570.68  |
| 开发产品      | 3,913,765,042.61  |                  | 3,913,765,042.61  |
| 合 计       | 15,059,722,568.99 | 2,236,962,207.57 | 12,822,760,361.42 |

续：

| 项 目       | 期初余额              |                |                   |
|-----------|-------------------|----------------|-------------------|
|           | 账面余额              | 跌价准备           | 账面价值              |
| 原材料       | 49,186,473.71     |                | 49,186,473.71     |
| 产成品（库存商品） | 3,665,712.99      |                | 3,665,712.99      |
| 在产品       | 38,794,044.83     |                | 38,794,044.83     |
| 开发成本      | 11,402,165,903.29 | 919,512,587.58 | 10,482,653,315.71 |
| 开发产品      | 2,813,057,106.66  |                | 2,813,057,106.66  |
| 合 计       | 14,306,869,241.48 | 919,512,587.58 | 13,387,356,653.90 |

截至 2015 年 12 月 31 日止存货中有账面价值为 1,085,305,108.16 的开发成本用于抵押，详见附注十一、1（2）。

## (2) 开发成本明细

| 项目名称               | 期末余额             | 期初余额              |
|--------------------|------------------|-------------------|
| 青林湾二期（8 期）         |                  | 712,437,547.11    |
| 莲桥街一标              |                  | 743,387,607.86    |
| 莲桥街二标              | 535,212,246.81   | 454,976,067.23    |
| 桃源北路东、庆安路北 01 地块项目 | 1,140,000,000.00 | 1,140,000,000.00  |
| 维拉小镇三期             | 739,643,774.12   | 529,435,645.72    |
| 古林镇薛家项目            | 1,345,769,198.69 | 2,048,295,200.00  |
| 鄞奉路启动区地块项目         | 4,651,375,300.00 | 4,573,900,655.13  |
| 镇江长江新天地二期[注 1]     |                  | 32,344,702.83     |
| 临海山水一品 C 区         | 409,119,051.06   | 247,875,889.83    |
| 合 计                | 8,821,119,570.68 | 10,482,653,315.71 |

注 1：因合并范围减少镇江赛格特房地产开发有限公司而减少。

## (3) 开发产品明细

| 项目名称                   | 竣工时间        | 期初余额             | 本期增加             | 本期减少           | 期末余额             |
|------------------------|-------------|------------------|------------------|----------------|------------------|
| 龙湾银都                   | 2005 年 7 月  | 1,304,345.47     |                  | 159,144.47     | 1,145,201.00     |
| 青林湾一期 A 区              | 2006 年 6 月  | 212,547.96       |                  |                | 212,547.96       |
| 青林湾一期 B 区              | 2007 年 12 月 | 65,557,458.49    |                  | 2,323,234.81   | 63,234,223.68    |
| 镇江长江新天地一期<br>[注 1]     | 2009 年 11 月 | 238,834,390.82   |                  | 238,834,390.82 |                  |
| 维拉小镇一期                 | 2011 年 10 月 | 29,903,347.11    | 367,712.79       | 2,695,013.21   | 27,576,046.69    |
| 临海山水一品 A 区             | 2011 年 11 月 | 48,296,612.14    |                  | 10,852,988.79  | 37,443,623.35    |
| 东部新城 B-9 商务楼<br>[注 2]  | 2012 年 3 月  | 13,933,950.10    | -51,823.20       |                | 13,882,126.90    |
| 青林湾二期 (4-5 期)          | 2012 年 7 月  | 51,328,893.31    |                  | 23,664,760.84  | 27,664,132.47    |
| 临海山水一品 B 区             | 2013 年 1 月  | 175,017,519.18   | 8,353,864.00     | 16,507,839.14  | 166,863,544.04   |
| 余姚东城名苑 [注 3]           | 2013 年 12 月 | 929,395,539.48   | -12,988,414.27   | 210,002,640.00 | 706,404,485.21   |
| 气象路地块拆迁安置房             | 2013 年 12 月 | 396,515,865.35   |                  |                | 396,515,865.35   |
| 青林湾二期 (6-7 期)<br>[注 3] | 2014 年 3 月  | 90,660,089.92    | -56,750,395.79   | -39,639,700.84 | 73,549,394.97    |
| 维拉小镇二期 [注 3]           | 2014 年 8 月  | 772,096,547.33   | -71,577,167.19   | 45,045,890.74  | 655,473,489.40   |
| 莲桥第                    | 2015 年 10 月 |                  | 822,767,861.97   | 42,372,004.03  | 780,395,857.94   |
| 青林湾二期 (8 期)            | 2015 年 12 月 |                  | 1,169,346,528.50 | 205,942,024.85 | 963,404,503.65   |
| 余姚日月星苑                 |             |                  | 379,421.00       | 379,421.00     |                  |
| 合 计                    |             | 2,813,057,106.66 | 1,859,847,587.81 | 759,139,651.86 | 3,913,765,042.61 |

注 1：因合并范围减少镇江赛格特房地产开发有限公司而减少。

注 2：本期增加负数系退回以前年度缴纳的白蚁防治费，冲减留存的开发产品。

注 3：本期增加负数说明：本期根据工程结算价格，对项目原暂估成本进行调整，并将以前年度已售房产部分调整至本期营业成本。

## (4) 存货跌价准备

| 存货种类                     | 期初余额           | 本期计提额            | 本期减少额 |    | 期末余额             |
|--------------------------|----------------|------------------|-------|----|------------------|
|                          |                |                  | 转回    | 转销 |                  |
| 开发成本：                    |                |                  |       |    |                  |
| 古林镇薛家项目 [注 1]            | 751,686,379.26 | 918,487,727.40   |       |    | 1,670,174,106.66 |
| 桃源北路东、庆安路北 01 地块项目 [注 2] | 167,826,208.32 | 2,294,874.45     |       |    | 170,121,082.77   |
| 鄞奉路启动区地块项目 [注 3]         |                | 396,667,018.14   |       |    | 396,667,018.14   |
| 合 计                      | 919,512,587.58 | 1,317,449,619.99 |       |    | 2,236,962,207.57 |



注 1: 孙公司宁波市鄞州城投置业有限公司开发的古林镇薛家项目, 土地于 2009 年 10 月取得, 土地面积 160.05 亩, 项目分二期实施, 建设类型为低密度住宅及商铺。截至 2015 年 12 月 31 日止, 该项目账面原值为 3,015,943,305.35 元, 由于当时取得土地的成本较高, 公司经对比目前周边环境、类似楼盘的成交价格及该项目的实际情况等综合因素进行测算, 预计该项目的可回收金额低于账面价值。公司按照该项目预计可回收金额扣除已有成本和未来估计发生的成本费用支出后, 计提存货跌价准备, 本期计提 918,487,727.40 元, 累计计提 1,670,174,106.66 元。

注 2: 孙公司宁海宁房置业有限公司开发的桃源北路东、庆安路北 01 地块项目, 土地于 2010 年 12 月取得, 土地面积 95.26 亩, 建设类型为普通住宅和商铺。截至 2015 年 12 月 31 日止, 该项目账面原值为 1,310,121,082.77 元, 由于当时取得土地的成本较高, 公司按照该项目预计可回收金额扣除已有成本作为预计可变现净值, 差额部分计提存货跌价准备, 本期计提 2,294,874.45 元, 累计计提 170,121,082.77 元。

注 3: 孙公司宁波海曙城投置业有限公司开发的鄞奉路启动区地块项目, 土地于 2010 年 1 月取得, 土地面积 156.77 亩, 项目分五期实施, 建筑类型为住宅及商务金融。截至 2015 年 12 月 31 日止, 该项目账面原值为 5,048,042,318.14 元, 由于当时取得土地的成本较高, 公司经对比目前周边环境、类似楼盘的成交价格及该项目的实际情况等综合因素进行测算, 预计该项目的可回收金额低于账面价值。公司按照该项目预计可回收金额扣除已有成本和未来估计发生的成本费用支出后, 计提存货跌价准备, 本期计提 396,667,018.14 元, 累计计提 396,667,018.14 元。

#### (5) 计入开发成本的借款费用资本化金额

| 存货<br>项目名称 | 期初余额             | 本期增加           | 本期减少           |               | 期末余额             |
|------------|------------------|----------------|----------------|---------------|------------------|
|            |                  |                | 本期转入<br>开发产品   | 其他减少          |                  |
| 青林湾二期(8期)  | 142,996,986.44   | 33,012,612.09  | 176,009,598.53 |               |                  |
| 莲桥街一标      | 12,070,074.77    |                | 12,070,074.77  |               |                  |
| 莲桥街二标      | 9,423,852.32     | 11,576,671.62  |                |               | 21,000,523.94    |
| 维拉小镇三期     | 120,272,236.65   | 42,552,686.58  |                |               | 162,824,923.23   |
| 古林镇薛家项目    | 676,964,200.71   | 77,051,000.00  |                |               | 754,015,200.71   |
| 鄞奉路启动区地块项目 | 1,318,959,699.24 | 325,315,420.41 |                |               | 1,644,275,119.65 |
| 镇江长江新天地二期  | 10,211,389.69    |                |                | 10,211,389.69 |                  |
| 临海山水一品C区   | 40,714,027.06    | 16,179,514.28  |                |               | 56,893,541.34    |
| 合 计        | 2,331,612,466.88 | 505,687,904.98 | 188,079,673.30 | 10,211,389.69 | 2,639,009,308.87 |

其他减少系镇江赛格特房地产开发有限公司股权转让, 不再纳入合并范围。

## 7、其他流动资产

| 项目名称 | 期末余额           | 期初余额           |
|------|----------------|----------------|
| 待摊费用 | 1,753,435.04   | 5,158,708.35   |
| 预缴税费 | 173,174,932.35 | 118,230,485.24 |
| 合 计  | 174,928,367.39 | 123,389,193.59 |

## 8、可供出售金融资产

## (1) 分类情况

| 项 目      | 期末余额          |      |               |
|----------|---------------|------|---------------|
|          | 账面余额          | 减值准备 | 账面价值          |
| 可供出售权益工具 |               |      |               |
| 按公允价值计量的 |               |      |               |
| 按成本计量的   | 32,185,000.00 |      | 32,185,000.00 |
| 可供出售债务工具 |               |      |               |
| 合 计      | 32,185,000.00 |      | 32,185,000.00 |

续：

| 项 目      | 期初余额          |      |               |
|----------|---------------|------|---------------|
|          | 账面余额          | 减值准备 | 账面价值          |
| 可供出售权益工具 |               |      |               |
| 按公允价值计量的 |               |      |               |
| 按成本计量的   | 32,185,000.00 |      | 32,185,000.00 |
| 可供出售债务工具 |               |      |               |
| 合 计      | 32,185,000.00 |      | 32,185,000.00 |

## (2) 期末按成本计量的可供出售金融资产

| 被投资单位          | 账面数           |      |      |               | 减值准备 |      |      |      | 在被投资单位持股比例 (%) | 本期现金红利     |
|----------------|---------------|------|------|---------------|------|------|------|------|----------------|------------|
|                | 期初余额          | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额          | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |                |            |
| 宁波市杭州湾大桥发展有限公司 | 32,045,000.00 |      |      | 32,045,000.00 |      |      |      |      | <5.00          | 650,105.05 |
| 太原五一百货集团股份有限公司 | 140,000.00    |      |      | 140,000.00    |      |      |      |      | <5.00          |            |
| 合 计            | 32,185,000.00 |      |      | 32,185,000.00 |      |      |      |      |                | 650,105.05 |



## 9、长期股权投资

## (1) 分类情况

| 项 目      | 期末余额         |      |              | 期初余额         |      |              |
|----------|--------------|------|--------------|--------------|------|--------------|
|          | 账面余额         | 减值准备 | 账面价值         | 账面余额         | 减值准备 | 账面价值         |
| 对子公司的投资  |              |      |              |              |      |              |
| 对联营企业的投资 | 1,250,000.00 |      | 1,250,000.00 | 1,250,000.00 |      | 1,250,000.00 |
| 对合营企业的投资 |              |      |              |              |      |              |
| 对其他股权投资  |              |      |              |              |      |              |
| 合 计      | 1,250,000.00 |      | 1,250,000.00 | 1,250,000.00 |      | 1,250,000.00 |

## (2) 明细情况

| 被投资单位          | 核算方法 | 初始投资成本       | 持股比例 (%) | 表决权比例 (%) | 期末余额         | 期初余额         | 减值准备<br>期末余额 |
|----------------|------|--------------|----------|-----------|--------------|--------------|--------------|
| 余姚市杭州湾大桥投资有限公司 | 权益法  | 1,250,000.00 | 25.00    | 25.00     | 1,250,000.00 | 1,250,000.00 |              |

(3) 向投资企业转移资金的能力受到限制的情况：无。

## (4) 联营企业的主要信息

| 被投资单位名称        | 企业类型 | 注册地  | 法定代表人 | 业务性质             | 注册资本<br>(万元) | 统一社会信用代码/注册号    |
|----------------|------|------|-------|------------------|--------------|-----------------|
| 余姚市杭州湾大桥投资有限公司 | 有限公司 | 浙江余姚 | 戎伟军   | 杭州湾大桥工程及附属设施项目投资 | 500.00       | 330281000042482 |

续：

| 被投资单位名称        | 本公司持股比例 (%) | 本公司在被投资单位表决权比例 (%) | 期末资产总额       |
|----------------|-------------|--------------------|--------------|
| 余姚市杭州湾大桥投资有限公司 | 25.00       | 25.00              | 5,000,000.00 |

续：

| 被投资单位名称        | 期末负债总额 | 期末净资产总额      | 本期营业收入总额 | 本期净利润 |
|----------------|--------|--------------|----------|-------|
| 余姚市杭州湾大桥投资有限公司 |        | 5,000,000.00 |          |       |

## 10、投资性房地产

## (1) 按成本计量的投资性房地产

| 项 目                    | 房屋及建筑物               | 土地使用权                | 合 计                  |
|------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 账面原值                   |                      |                      |                      |
| 期初数                    | 1, 127, 477, 794. 10 | 1, 187, 065, 991. 24 | 2, 314, 543, 785. 34 |
| 本期增加金额                 | -4, 146, 070. 37     |                      | -4, 146, 070. 37     |
| 1) 外购                  | -4, 146, 070. 37     |                      | -4, 146, 070. 37     |
| 2) 存货\固定资产\无形资产\在建工程转入 |                      |                      |                      |
| 3) 企业合并增加              |                      |                      |                      |
| 本期减少金额                 |                      |                      |                      |
| 1) 处置                  |                      |                      |                      |
| 2) 其他转出                |                      |                      |                      |
| 期末数                    | 1, 123, 331, 723. 73 | 1, 187, 065, 991. 24 | 2, 310, 397, 714. 97 |
| 累计折旧和累计摊销              |                      |                      |                      |
| 期初数                    | 300, 193, 195. 06    | 373, 131, 284. 19    | 673, 324, 479. 25    |
| 本期增加金额                 | 33, 477, 116. 41     | 30, 096, 156. 00     | 63, 573, 272. 41     |
| 计提或摊销                  | 33, 477, 116. 41     | 30, 096, 156. 00     | 63, 573, 272. 41     |
| 本期减少金额                 |                      |                      |                      |
| 1) 处置                  |                      |                      |                      |
| 2) 其他转出                |                      |                      |                      |
| 期末数                    | 333, 670, 311. 47    | 403, 227, 440. 19    | 736, 897, 751. 66    |
| 账面价值                   |                      |                      |                      |
| 期末账面价值                 | 789, 661, 412. 26    | 783, 838, 551. 05    | 1, 573, 499, 963. 31 |
| 期初账面价值                 | 827, 284, 599. 04    | 813, 934, 707. 05    | 1, 641, 219, 306. 09 |

本期增加负数系工程结算价格调整。

## (2) 截至 2015 年 12 月 31 日止被抵押用于银行借款的投资性房地产

| 类 别      | 账面原值                 | 累计折旧和累计摊销         | 账面价值                 |
|----------|----------------------|-------------------|----------------------|
| 房屋及土地使用权 | 2, 156, 030, 135. 65 | 699, 587, 639. 05 | 1, 456, 442, 496. 60 |

投资性房地产抵押情况详见附注十一、1 (2)。

## (3) 截至 2015 年 12 月 31 日止无未办妥权证的投资性房地产。



## 11、固定资产

## (1) 固定资产情况

| 项 目       | 房屋及建筑物         | 机器设备           | 运输设备          | 电子设备          | 其他设备         | 合 计              |
|-----------|----------------|----------------|---------------|---------------|--------------|------------------|
| 账面原值      |                |                |               |               |              |                  |
| 期初数       | 603,020,477.56 | 660,276,020.83 | 43,940,275.80 | 57,072,531.38 | 6,512,509.89 | 1,370,821,815.46 |
| 本期增加金额    | 2,150,873.00   | 9,521,307.59   | 1,245,590.78  | 740,518.54    | 252,378.18   | 13,910,668.09    |
| 1) 购置     | 1,864,142.00   | 5,427,895.33   | 882,590.78    | 740,518.54    | 224,081.64   | 9,139,228.29     |
| 2) 在建工程转入 | 286,731.00     | 4,093,412.26   | 363,000.00    |               | 28,296.54    | 4,771,439.80     |
| 本期减少金额    |                | 6,310,838.93   | 13,095,139.00 | 1,171,935.84  | 51,630.00    | 20,629,543.77    |
| 1) 处置或报废  |                | 6,310,838.93   | 12,100,228.00 | 1,098,747.84  | 51,630.00    | 19,561,444.77    |
| 2) 企业合并减少 |                |                | 994,911.00    | 73,188.00     |              | 1,068,099.00     |
| 期末数       | 605,171,350.56 | 663,486,489.49 | 32,090,727.58 | 56,641,114.08 | 6,713,258.07 | 1,364,102,939.78 |
| 累计折旧      |                |                |               |               |              |                  |
| 期初数       | 200,002,352.86 | 437,505,033.96 | 36,708,406.43 | 49,099,199.32 | 4,460,862.57 | 727,775,855.14   |
| 本期增加金额    | 27,743,234.84  | 38,560,608.53  | 2,262,031.07  | 2,721,496.32  | 451,249.11   | 71,738,619.87    |
| 1) 计提     | 27,743,234.84  | 38,560,608.53  | 2,262,031.07  | 2,721,496.32  | 451,249.11   | 71,738,619.87    |
| 本期减少金额    |                | 5,815,887.29   | 12,347,639.21 | 1,113,882.18  | 49,224.50    | 19,326,633.18    |
| 1) 处置或报废  |                | 5,815,887.29   | 11,385,449.69 | 1,044,697.95  | 49,224.50    | 18,295,259.43    |
| 2) 企业合并减少 |                |                | 962,189.52    | 69,184.23     |              | 1,031,373.75     |
| 期末数       | 227,745,587.70 | 470,249,755.20 | 26,622,798.29 | 50,706,813.46 | 4,862,887.18 | 780,187,841.83   |
| 减值准备      |                |                |               |               |              |                  |
| 期初数       |                |                |               |               |              |                  |
| 本期增加金额    |                |                |               |               |              |                  |
| 1) 计提     |                |                |               |               |              |                  |
| 本期减少金额    |                |                |               |               |              |                  |
| 1) 处置或报废  |                |                |               |               |              |                  |
| 2) 企业合并减少 |                |                |               |               |              |                  |
| 期末数       |                |                |               |               |              |                  |
| 账面价值      |                |                |               |               |              |                  |
| 期末账面价值    | 377,425,762.86 | 193,236,734.29 | 5,467,929.29  | 5,934,300.62  | 1,850,370.89 | 583,915,097.95   |
| 期初账面价值    | 403,018,124.70 | 222,770,986.87 | 7,231,869.37  | 7,973,332.06  | 2,051,647.32 | 643,045,960.32   |

因合并范围减少而减少的固定资产账面价值为 36,725.25 元。

(2) 截至 2015 年 12 月 31 日止公司无暂时闲置的固定资产。

(3) 截至 2015 年 12 月 31 日止通过经营租赁租出的固定资产

| 类 别  | 账面原值         | 累计折旧         | 账面价值       |
|------|--------------|--------------|------------|
| 机器设备 | 4,872,989.81 | 4,370,812.88 | 502,176.93 |

## (4) 截至 2015 年 12 月 31 日止被抵押用于银行借款的固定资产

| 类 别    | 账面原值           | 累计折旧          | 账面价值          |
|--------|----------------|---------------|---------------|
| 房屋及建筑物 | 123,822,271.54 | 40,532,946.19 | 83,289,325.35 |

固定资产抵押情况详见附注十一、1 (2)。

## (5) 截至 2015 年 12 月 31 日止未办妥产权证的固定资产

| 类 别          | 期末账面原值        | 未办妥产权证书的原因               |
|--------------|---------------|--------------------------|
| 房屋及建筑物 (陈家寨) | 16,797,598.28 | 已办妥土地使用权证, 相关房产权证正在申办过程中 |

## 12、在建工程

## (1) 在建工程情况

| 项 目                   | 期末余额          |      |               | 期初余额          |      |               |
|-----------------------|---------------|------|---------------|---------------|------|---------------|
|                       | 账面余额          | 减值准备 | 账面价值          | 账面余额          | 减值准备 | 账面价值          |
| 科环 2500T/D 水泥炉窑烟气脱硝工程 |               |      |               | 2,714,102.42  |      | 2,714,102.42  |
| 蒙自水泥研发中心              | 4,346,009.06  |      | 4,346,009.06  | 617,990.67    |      | 617,990.67    |
| 蒙自屏边水泥厂工程             | 41,042,220.08 |      | 41,042,220.08 | 8,073,382.40  |      | 8,073,382.40  |
| 科环窑尾除尘器改造项目           | 406,948.72    |      | 406,948.72    |               |      |               |
| 科环水泥钢板储库工程            | 2,460,342.66  |      | 2,460,342.66  |               |      |               |
| 蒙自水泥工业废渣粉磨技改项目        | 14,714,738.24 |      | 14,714,738.24 |               |      |               |
| 蒙自水泥 2 万吨水泥储库扩建工程项目   | 8,864,181.24  |      | 8,864,181.24  |               |      |               |
| 蒙自砂石厂工程               | 226,000.00    |      | 226,000.00    |               |      |               |
| 其他工程                  | 2,251,193.51  |      | 2,251,193.51  | 269,010.87    |      | 269,010.87    |
| 合 计                   | 74,311,633.51 |      | 74,311,633.51 | 11,674,486.36 |      | 11,674,486.36 |

## (2) 在建工程项目变动情况

| 工程项目名称                | 预算数(万)   | 期初余额          | 本期增加          | 本期转入固定资产     | 本期其他减少     | 期末余额          |
|-----------------------|----------|---------------|---------------|--------------|------------|---------------|
| 科环 2500T/D 水泥炉窑烟气脱硝工程 | 650.00   | 2,714,102.42  |               | 2,654,102.42 | 60,000.00  |               |
| 科环窑尾除尘器改造项目           | 148.00   |               | 406,948.72    |              |            | 406,948.72    |
| 科环水泥钢板储库工程            | 311.00   |               | 2,472,942.66  | 12,600.00    |            | 2,460,342.66  |
| 蒙自水泥工业废渣粉磨技改项目        | 1,485.85 |               | 14,714,738.24 |              |            | 14,714,738.24 |
| 蒙自水泥 2 万吨水泥储库扩建工程项目   | 2,000.00 |               | 8,864,181.24  |              |            | 8,864,181.24  |
| 蒙自水泥研发中心              | 1,844.00 | 617,990.67    | 3,728,018.39  |              |            | 4,346,009.06  |
| 蒙自砂石厂工程               | 800.00   |               | 226,000.00    |              |            | 226,000.00    |
| 蒙自屏边水泥厂工程             | 3,998.35 | 8,073,382.40  | 32,968,837.68 |              |            | 41,042,220.08 |
| 其他工程                  |          | 269,010.87    | 4,448,920.02  | 2,104,737.38 | 362,000.00 | 2,251,193.51  |
| 合 计                   |          | 11,674,486.36 | 67,830,586.95 | 4,771,439.80 | 422,000.00 | 74,311,633.51 |



续：

| 工程名称                  | 工程投入<br>占预算比<br>例 (%) | 工程<br>进度 | 利息资本化<br>累计金额 | 其中：本期<br>利息资本化<br>金额 | 本期利息<br>资本化率 (%) | 资金来源 |
|-----------------------|-----------------------|----------|---------------|----------------------|------------------|------|
| 科环 2500T/D 水泥炉窑烟气脱硝工程 | 40.83                 | 进行中      |               |                      |                  | 自筹   |
| 科环窑尾除尘器改造项目           | 27.50                 | 进行中      |               |                      |                  | 自筹   |
| 科环水泥钢板储库工程            | 79.52                 | 进行中      |               |                      |                  | 自筹   |
| 蒙自水泥工业废渣粉磨技改项目        | 99.03                 | 进行中      |               |                      |                  | 自筹   |
| 蒙自水泥 2 万吨水泥储库扩建工程项目   | 44.32                 | 进行中      |               |                      |                  | 自筹   |
| 蒙自水泥研发中心              | 44.76                 | 进行中      |               |                      |                  | 自筹   |
| 蒙自砂石厂工程               | 89.65                 | 进行中      |               |                      |                  | 自筹   |
| 蒙自屏边水泥厂工程             | 102.64                | 进行中      |               |                      |                  | 自筹   |
| 其他工程                  |                       | 进行中      |               |                      |                  | 自筹   |
| 合 计                   |                       |          |               |                      |                  |      |

## 13、无形资产

## (1) 无形资产情况

| 项 目    | 土地使用权         | 矿山开采权        | 软件费          | 合 计           |
|--------|---------------|--------------|--------------|---------------|
| 账面原值   |               |              |              |               |
| 期初数    | 56,178,131.71 | 6,986,164.50 | 2,084,417.41 | 65,248,713.62 |
| 本期增加金额 |               |              | 222,544.75   | 222,544.75    |
| 1) 购置  |               |              | 222,544.75   | 222,544.75    |
| 本期减少金额 |               |              |              |               |
| 1) 处置  |               |              |              |               |
| 期末数    | 56,178,131.71 | 6,986,164.50 | 2,306,962.16 | 65,471,258.37 |
| 累计摊销   |               |              |              |               |
| 期初数    | 6,647,461.09  | 743,432.97   | 1,358,891.34 | 8,749,785.40  |
| 本期增加金额 | 1,180,673.52  | 292,519.32   | 407,282.00   | 1,880,474.84  |
| 1) 计提  | 1,180,673.52  | 292,519.32   | 407,282.00   | 1,880,474.84  |
| 本期减少金额 |               |              |              |               |
| 1) 处置  |               |              |              |               |
| 期末数    | 7,828,134.61  | 1,035,952.29 | 1,766,173.34 | 10,630,260.24 |
| 账面价值   |               |              |              |               |
| 期末账面价值 | 48,349,997.10 | 5,950,212.21 | 540,788.82   | 54,840,998.13 |
| 期初账面价值 | 49,530,670.62 | 6,242,731.53 | 725,526.07   | 56,498,928.22 |

## (2) 截至 2015 年 12 月 31 日止被抵押用于银行借款的无形资产

| 类 别   | 账面原值         | 累计摊销         | 账面价值         |
|-------|--------------|--------------|--------------|
| 土地使用权 | 6,393,010.66 | 2,003,135.88 | 4,389,874.78 |

无形资产抵押情况详见附注十一、1（2）。

（3）截至 2015 年 12 月 31 日止无未办妥权证的无形资产。

#### 14、商誉

| 被投资单位名称      | 初始金额         | 形成来源 | 期初余额         | 期末余额         | 期末减值准备 |
|--------------|--------------|------|--------------|--------------|--------|
| 蒙自瀛洲水泥有限责任公司 | 1,260,954.11 | 投资溢价 | 1,260,954.11 | 1,260,954.11 |        |

本公司控股子公司宁波科环新型建材股份有限公司于 2007 年 7 月收购蒙自瀛洲水泥有限责任公司 100% 股权，收购成本为 26,567,464.80 元，股权购买日该公司可辨认净资产公允价值为 25,306,510.69 元，形成商誉 1,260,954.11 元。

#### 15、长期待摊费用

| 项 目       | 期初余额          | 本期增加         | 本期摊销          | 其他减少 | 期末余额          |
|-----------|---------------|--------------|---------------|------|---------------|
| 银团安排费及托管费 | 38,881,999.98 |              | 7,196,000.04  |      | 31,685,999.94 |
| 装修费       | 10,401,796.81 | 4,251,681.50 | 3,790,384.65  |      | 10,863,093.66 |
| 山地征用费     | 149,488.20    |              | 38,167.20     |      | 111,321.00    |
| 绿化费       | 85,319.71     |              | 44,514.84     |      | 40,804.87     |
| 合 计       | 49,518,604.70 | 4,251,681.50 | 11,069,066.73 |      | 42,701,219.47 |

#### 16、递延所得税资产

（1）未经抵销的递延所得税资产

| 项 目          | 期末余额           |                | 期初余额           |                |
|--------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|              | 可抵扣暂时性差异       | 递延所得税资产        | 可抵扣暂时性差异       | 递延所得税资产        |
| 资产减值准备       | 762,670.44     | 167,319.36     | 4,057,459.91   | 891,853.09     |
| 确认为递延收益的政府补助 | 1,000,000.00   | 250,000.00     |                |                |
| 预提土地增值税及其他费用 | 60,882,482.20  | 15,220,620.56  | 634,581,551.41 | 158,645,387.84 |
| 可抵扣亏损        | 11,474,027.54  | 2,868,506.88   | 7,018,082.49   | 1,754,520.62   |
| 预计利润         | 540,257,215.15 | 135,064,303.79 | 143,842,222.30 | 35,960,555.58  |
| 合 计          | 614,376,395.33 | 153,570,750.59 | 789,499,316.11 | 197,252,317.13 |

（2）未确认为递延所得税资产明细

| 项 目       | 期末余额             | 期初余额             |
|-----------|------------------|------------------|
| 可抵扣暂时性差异  | 2,474,463,471.09 | 1,147,458,118.38 |
| 可抵扣亏损     | 612,218,284.04   | 467,950,375.90   |
| 内部交易未实现利润 | 346,528,139.59   | 298,636,538.62   |
| 合 计       | 3,433,209,894.72 | 1,914,045,032.90 |



## (3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

| 年 度    | 期末余额           | 期初余额           |
|--------|----------------|----------------|
| 2015 年 |                | 53,372,678.87  |
| 2016 年 | 21,754,613.72  | 40,615,542.11  |
| 2017 年 | 36,368,540.11  | 36,368,569.43  |
| 2018 年 | 232,695,185.43 | 234,102,449.03 |
| 2019 年 | 76,725,816.56  | 103,491,136.46 |
| 2020 年 | 244,674,128.22 |                |
| 合 计    | 612,218,284.04 | 467,950,375.90 |

## 17、其他非流动资产

| 项目名称 | 期末余额          | 期初余额          |
|------|---------------|---------------|
| 预缴税费 | 20,155,058.07 | 10,046,308.91 |

## 18、短期借款

## (1) 短期借款分类

| 项 目  | 期末余额             | 期初余额             |
|------|------------------|------------------|
| 信用借款 | 430,000,000.00   | 430,000,000.00   |
| 抵押借款 | 2,223,000,000.00 | 1,565,000,000.00 |
| 保证借款 | 941,000,000.00   | 1,353,650,000.00 |
| 合 计  | 3,594,000,000.00 | 3,348,650,000.00 |

(2) 截止 2015 年 12 月 31 日无已逾期未偿还的短期借款情况。

(3) 短期借款抵押和保证情况详见附注十一、1 (2)、附注十一、2 (1)。

## 19、应付账款

## (1) 账龄分析

| 账 龄   | 期末余额           | 期初余额           |
|-------|----------------|----------------|
| 1 年以内 | 568,932,288.76 | 555,550,404.44 |
| 1 年以上 | 79,590,222.35  | 179,309,062.99 |
| 合 计   | 648,522,511.11 | 734,859,467.43 |

(2) 截至 2015 年 12 月 31 日止应付账款中无应付持本公司 5%以上 (含 5%) 表决权股份的股东单位或其他关联方款项。

(3) 截至 2015 年 12 月 31 日止账龄超过一年的大额应付账款

| 单位名称或款项性质 | 期末余额          | 未结转原因 |
|-----------|---------------|-------|
| 暂估工程款     | 72,228,843.76 | 尚未结算  |

## 20、预收款项

## (1) 账龄分析

| 账 龄   | 期末余额                 | 期初余额                 |
|-------|----------------------|----------------------|
| 1 年以内 | 1, 251, 702, 592. 58 | 648, 925, 805. 77    |
| 1 年以上 | 976, 529, 597. 09    | 837, 899, 829. 30    |
| 合 计   | 2, 228, 232, 189. 67 | 1, 486, 825, 635. 07 |

(2) 截至 2015 年 12 月 31 日止预收款项中无预收持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位或其他关联方款项。

(3) 截至 2015 年 12 月 31 日止预收款项中预收售房款余额为 2, 159, 573, 798. 49 元，明细如下：

## ①预收售房款按账龄分类情况

| 账 龄   | 期末余额                 |         | 期初余额                 |         |
|-------|----------------------|---------|----------------------|---------|
|       | 金 额                  | 比例 (%)  | 金 额                  | 比例 (%)  |
| 1 年以内 | 1, 183, 530, 785. 28 | 54. 80  | 558, 486, 441. 32    | 40. 03  |
| 1-2 年 | 407, 447, 128. 88    | 18. 87  | 699, 280, 546. 31    | 50. 13  |
| 2-3 年 | 488, 140, 565. 51    | 22. 60  | 122, 440, 032. 82    | 8. 78   |
| 3 年以上 | 80, 455, 318. 82     | 3. 73   | 14, 817, 041. 00     | 1. 06   |
| 合 计   | 2, 159, 573, 798. 49 | 100. 00 | 1, 395, 024, 061. 45 | 100. 00 |

## ②预收售房款按项目分类情况

| 项 目             | 期末余额                 | 期初余额                 | 预计竣工时间     | 预售比例     |
|-----------------|----------------------|----------------------|------------|----------|
| 龙湾银都            | 210, 000. 00         | 210, 000. 00         | 已完工        | 99. 51%  |
| 青林湾一期 A 区       | 127, 000. 00         | 127, 000. 00         | 已完工        | 99. 99%  |
| 青林湾一期 B 区       | 1, 120, 000. 00      | 1, 120, 000. 00      | 已完工        | 93. 36%  |
| 青林湾二期（4-5 期）    | 10, 888, 414. 04     | 9, 256, 290. 30      | 已完工        | 98. 14%  |
| 青林湾二期（6-7 期）    | 58, 711, 091. 00     | 78, 685, 571. 00     | 已完工        | 95. 88%  |
| 青林湾二期（8 期）      | 1, 010, 439, 073. 50 | 814, 506, 451. 63    | 已完工        | 56. 98%  |
| 莲桥街一标（莲桥第）      | 27, 134, 386. 00     |                      | 已完工        | 6. 90%   |
| 莲桥街二标           | 135, 978, 326. 43    |                      | 2018 年 4 月 | 15. 24%  |
| 维拉小镇一期          |                      | 8, 762, 369. 00      | 已完工        | 95. 86%  |
| 维拉小镇二期          | 95, 304, 455. 70     | 179, 842, 911. 70    | 已完工        | 41. 89%  |
| 气象路地块拆迁安置房      | 68, 000, 000. 00     | 30, 000, 000. 00     | 已完工        | 77. 73%  |
| 鄞奉路启动区地块（2-13#） | 380, 430, 948. 00    |                      | 2016 年底    | 52. 08%  |
| 临海山水一品 A 区      | 35, 580, 328. 82     | 46, 988, 328. 82     | 已完工        | 100. 00% |
| 临海山水一品 B 区      | 50, 410, 850. 00     | 56, 188, 850. 00     | 已完工        | 68. 06%  |
| 临海山水一品 C 区      | 236, 299, 827. 00    | 123, 212, 720. 00    | 2016 年中旬   | 41. 64%  |
| 余姚东城名苑          | 48, 939, 098. 00     | 46, 123, 569. 00     | 已完工        | 69. 07%  |
| 合 计             | 2, 159, 573, 798. 49 | 1, 395, 024, 061. 45 |            |          |



## 21、应付职工薪酬

## (1) 应付职工薪酬列示

| 项 目          | 期初余额          | 本期增加           | 本期减少           | 期末余额          |
|--------------|---------------|----------------|----------------|---------------|
| 短期薪酬         | 22,680,766.07 | 189,355,660.36 | 193,538,701.36 | 18,497,725.07 |
| 离职后福利-设定提存计划 |               | 13,905,015.20  | 13,905,015.20  |               |
| 辞退福利         |               | 440,528.00     | 440,528.00     |               |
| 一年内到期的其他福利   |               |                |                |               |
| 合 计          | 22,680,766.07 | 203,701,203.56 | 207,884,244.56 | 18,497,725.07 |

## (2) 短期薪酬列示

| 项 目         | 期初余额          | 本期增加           | 本期减少           | 期末余额          |
|-------------|---------------|----------------|----------------|---------------|
| 工资、奖金、津贴和补贴 | 22,319,938.41 | 157,382,293.49 | 161,391,196.74 | 18,311,035.16 |
| 职工福利费       |               | 10,065,454.38  | 10,065,454.38  |               |
| 社会保险费       |               | 10,889,765.18  | 10,889,765.18  |               |
| 其中：医疗保险费    |               | 9,113,766.12   | 9,113,766.12   |               |
| 工伤保险费       |               | 1,067,771.20   | 1,067,771.20   |               |
| 生育保险费       |               | 447,623.59     | 447,623.59     |               |
| 其他保险费       |               | 260,604.27     | 260,604.27     |               |
| 住房公积金       |               | 8,625,349.00   | 8,625,349.00   |               |
| 工会经费和职工教育经费 | 360,827.66    | 2,392,798.31   | 2,566,936.06   | 186,689.91    |
| 职工奖励及福利基金   |               |                |                |               |
| 短期带薪缺勤      |               |                |                |               |
| 短期利润分享计划    |               |                |                |               |
| 合 计         | 22,680,766.07 | 189,355,660.36 | 193,538,701.36 | 18,497,725.07 |

## (3) 设定提存计划列示

| 项 目    | 期初余额 | 本期增加          | 本期减少          | 期末余额 |
|--------|------|---------------|---------------|------|
| 基本养老保险 |      | 11,287,246.46 | 11,287,246.46 |      |
| 失业保险费  |      | 1,223,792.42  | 1,223,792.42  |      |
| 企业年金缴费 |      | 1,393,976.32  | 1,393,976.32  |      |
| 合 计    |      | 13,905,015.20 | 13,905,015.20 |      |

## 22、应交税费

| 税费项目    | 期末余额           | 期初余额           |
|---------|----------------|----------------|
| 增值税     | 4,776,520.15   | 3,769,409.92   |
| 消费税     | 19,048.31      | 32,926.33      |
| 营业税     | 29,348,285.93  | 7,881,067.03   |
| 城市维护建设税 | 2,667,552.74   | 1,309,665.40   |
| 教育费附加   | 1,442,407.46   | 982,584.98     |
| 企业所得税   | 75,609,757.13  | 185,439,871.15 |
| 个人所得税   | 2,532,473.64   | 2,895,716.43   |
| 房产税     | 4,339,809.59   | 18,485.20      |
| 印花税     | 282,098.09     | 297,787.94     |
| 土地增值税   | 263,039,816.66 | 557,270,874.31 |
| 土地使用税   | 289,673.08     | 437,258.46     |
| 水利基金    | 491,491.94     | 188,365.04     |
| 其他      | 115,094.12     | 75,799.17      |
| 合 计     | 384,954,028.84 | 760,599,811.36 |

## 23、应付利息

## (1) 明细情况

| 项 目                       | 期末余额          | 期初余额          |
|---------------------------|---------------|---------------|
| 分期付息到期还本的长期借款及一年内到期长期借款利息 | 7,478,952.98  | 4,047,793.31  |
| 短期借款应付利息                  | 6,454,296.90  | 9,955,243.53  |
| 企业资金拆借利息                  | 15,856,333.33 | 8,740,266.67  |
| 合 计                       | 29,789,583.21 | 22,743,303.51 |

(2) 截至 2015 年 12 月 31 日止应付利息中无应付持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

(3) 截至 2015 年 12 月 31 日止应付利息中应付其他关联方款项详见附注九、（六）2。

## 24、应付股利

| 项 目                | 期末余额         | 期初余额         |
|--------------------|--------------|--------------|
| 以前年度已宣告但尚未领取的法人股股利 | 134,283.12   | 134,283.12   |
| 子公司应付少数股东股利        | 1,065,430.57 | 1,265,430.57 |
| 合 计                | 1,199,713.69 | 1,399,713.69 |



## 25、其他应付款

## (1) 账龄分析

| 账 龄   | 期末余额             | 期初余额             |
|-------|------------------|------------------|
| 1 年以内 | 2,072,056,341.89 | 1,512,293,657.56 |
| 1 年以上 | 1,678,828,920.48 | 1,608,218,896.63 |
| 合 计   | 3,750,885,262.37 | 3,120,512,554.19 |

(2) 截至 2015 年 12 月 31 日止其他应付款中应付持本公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东单位及其他关联方款项详见附注九、（六）2。

## (3) 截至 2015 年 12 月 31 日止账龄超过一年的重要其他应付款

| 单位名称              | 期末余额             | 性质或内容   | 未偿还或结转的原因 |
|-------------------|------------------|---------|-----------|
| 宁波城建投资控股有限公司      | 1,300,000,000.00 | 股东借款    | 补充流动资金    |
| 宁波城建投资控股有限公司      | 15,000,000.00    | 代建项目预备金 | 项目尚未结算    |
| 宁波市海曙经济适用房建设管理办公室 | 85,000,000.00    | 房产项目合作款 | 项目尚未结算    |
| 宁波市海城投资开发有限公司     | 80,000,000.00    | 关联方借款   | 补充流动资金    |
| 王建定               | 18,667,552.48    | 股东借款    | 补充流动资金    |
| 陈文娣               | 8,805,843.96     | 股东借款    | 补充流动资金    |
| 合 计               | 1,507,473,396.44 |         |           |

## 26、一年内到期的非流动负债

## (1) 明细列示

| 项 目        | 期末余额           | 期初余额           |
|------------|----------------|----------------|
| 一年内到期的长期借款 | 908,599,268.56 | 899,099,268.56 |

## (2) 一年内到期的长期借款

| 项 目     | 期末余额           | 期初余额           |
|---------|----------------|----------------|
| 抵押借款[注] | 535,099,268.56 | 495,099,268.56 |
| 保证借款    | 373,500,000.00 | 404,000,000.00 |
| 合 计     | 908,599,268.56 | 899,099,268.56 |

注：抵押借款期末余额中 36,000,000.00 元同时由宁波富达股份有限公司提供保证担保。

截至 2015 年 12 月 31 日止无已逾期未偿还的一年内到期的长期借款。

一年内到期的长期借款抵押和保证情况详见附注十一、1（2）、附注十一、2（1）。

## (3) 一年内到期的长期借款明细

| 贷款单位 | 借款起始日        | 借款终止日        | 币 种 | 利率 (%)  | 期末余额           | 期初余额           |
|------|--------------|--------------|-----|---------|----------------|----------------|
| 浦发银行 | 2012. 07. 04 | 2015. 07. 03 | 人民币 | 7. 3800 |                | 200,000,000.00 |
| 宁波银行 | 2012. 12. 20 | 2015. 09. 15 | 人民币 | 7. 3800 |                | 50,000,000.00  |
| 宁波银行 | 2013. 01. 07 | 2015. 09. 15 | 人民币 | 7. 3800 |                | 43,000,000.00  |
| 宁波银行 | 2013. 07. 26 | 2015. 09. 15 | 人民币 | 7. 3800 |                | 85,000,000.00  |
| 宁波银行 | 2013. 09. 30 | 2015. 09. 15 | 人民币 | 7. 2000 |                | 86,000,000.00  |
| 建信信托 | 2013. 12. 24 | 2015. 09. 23 | 人民币 | 8. 6000 |                | 500,000.00     |
| 建信信托 | 2014. 01. 02 | 2015. 09. 23 | 人民币 | 8. 6000 |                | 500,000.00     |
| 建信信托 | 2013. 12. 24 | 2015. 12. 23 | 人民币 | 8. 6000 |                | 79,500,000.00  |
| 建信信托 | 2014. 01. 02 | 2015. 12. 23 | 人民币 | 8. 6000 |                | 59,500,000.00  |
| 工商银行 | 2009. 09. 28 | 2015. 03. 28 | 人民币 | 5. 8950 |                | 10,000,000.00  |
| 工商银行 | 2009. 10. 21 | 2015. 04. 21 | 人民币 | 5. 8950 |                | 6,666,666.67   |
| 工商银行 | 2009. 10. 26 | 2015. 04. 26 | 人民币 | 5. 8950 |                | 33,181,818.18  |
| 工商银行 | 2010. 01. 08 | 2015. 01. 08 | 人民币 | 5. 8950 |                | 16,666,666.67  |
| 工商银行 | 2010. 09. 21 | 2015. 03. 21 | 人民币 | 5. 8950 |                | 31,034,482.76  |
| 工商银行 | 2009. 09. 28 | 2015. 09. 28 | 人民币 | 5. 8950 |                | 10,000,000.00  |
| 工商银行 | 2009. 10. 21 | 2015. 10. 21 | 人民币 | 5. 8950 |                | 6,666,666.67   |
| 工商银行 | 2009. 10. 26 | 2015. 10. 26 | 人民币 | 5. 8950 |                | 33,181,818.18  |
| 工商银行 | 2010. 01. 08 | 2015. 07. 08 | 人民币 | 5. 8950 |                | 16,666,666.67  |
| 工商银行 | 2010. 09. 21 | 2015. 09. 21 | 人民币 | 5. 8950 |                | 31,034,482.76  |
| 中融信托 | 2014. 12. 24 | 2015. 06. 21 | 人民币 | 6. 7400 |                | 50,000,000.00  |
| 中融信托 | 2014. 12. 24 | 2015. 12. 21 | 人民币 | 6. 7400 |                | 50,000,000.00  |
| 工商银行 | 2009. 10. 21 | 2016. 04. 21 | 人民币 | 4. 6350 | 6,666,666.67   |                |
| 工商银行 | 2009. 10. 21 | 2016. 10. 21 | 人民币 | 4. 6350 | 6,666,666.67   |                |
| 工商银行 | 2009. 09. 28 | 2016. 03. 28 | 人民币 | 4. 6350 | 10,000,000.00  |                |
| 工商银行 | 2009. 09. 28 | 2016. 09. 28 | 人民币 | 4. 6350 | 10,000,000.00  |                |
| 工商银行 | 2010. 01. 08 | 2016. 01. 08 | 人民币 | 5. 3500 | 16,666,666.67  |                |
| 工商银行 | 2010. 01. 08 | 2016. 07. 08 | 人民币 | 5. 3500 | 16,666,666.67  |                |
| 工商银行 | 2010. 09. 21 | 2016. 12. 21 | 人民币 | 5. 3500 | 31,034,482.76  |                |
| 工商银行 | 2010. 09. 21 | 2016. 03. 21 | 人民币 | 5. 3500 | 31,034,482.76  |                |
| 工商银行 | 2009. 10. 26 | 2016. 04. 26 | 人民币 | 4. 6350 | 33,181,818.18  |                |
| 工商银行 | 2009. 10. 26 | 2016. 10. 26 | 人民币 | 4. 6350 | 33,181,818.18  |                |
| 工商银行 | 2015. 01. 19 | 2016. 02. 26 | 人民币 | 6. 0000 | 50,000,000.00  |                |
| 工商银行 | 2013. 02. 27 | 2016. 02. 26 | 人民币 | 6. 6000 | 100,000,000.00 |                |
| 建设银行 | 2015. 09. 24 | 2016. 06. 15 | 人民币 | 5. 3000 | 2,000,000.00   |                |
| 建设银行 | 2015. 09. 24 | 2016. 12. 25 | 人民币 | 5. 3000 | 2,000,000.00   |                |
| 交通银行 | 2015. 12. 23 | 2016. 12. 20 | 人民币 | 5. 2200 | 20,000,000.00  |                |
| 交通银行 | 2015. 07. 23 | 2016. 12. 20 | 人民币 | 6. 3000 | 30,000,000.00  |                |
| 交通银行 | 2014. 06. 27 | 2016. 12. 20 | 人民币 | 5. 7000 | 40,000,000.00  |                |
| 交通银行 | 2014. 06. 24 | 2016. 12. 20 | 人民币 | 5. 7000 | 50,000,000.00  |                |
| 交通银行 | 2015. 10. 23 | 2016. 12. 20 | 人民币 | 6. 0000 | 70,000,000.00  |                |
| 交通银行 | 2014. 06. 20 | 2016. 12. 20 | 人民币 | 5. 7000 | 90,000,000.00  |                |
| 宁波银行 | 2015. 03. 30 | 2017. 06. 30 | 人民币 | 5. 7000 | 4,000,000.00   |                |
| 宁波银行 | 2015. 03. 30 | 2016. 12. 31 | 人民币 | 5. 7000 | 12,000,000.00  |                |
| 宁波银行 | 2015. 07. 16 | 2016. 12. 31 | 人民币 | 6. 0000 | 35,000,000.00  |                |
| 宁波银行 | 2015. 05. 28 | 2016. 12. 31 | 人民币 | 5. 7000 | 36,000,000.00  |                |
| 浦发银行 | 2015. 01. 09 | 2016. 09. 23 | 人民币 | 7. 2000 | 47,000,000.00  |                |



| 贷款单位 | 借款起始日        | 借款终止日        | 币 种 | 利率 (%)  | 期末余额              | 期初余额              |
|------|--------------|--------------|-----|---------|-------------------|-------------------|
| 浦发银行 | 2015. 01. 09 | 2016. 12. 16 | 人民币 | 7. 2000 | 110, 000, 000. 00 |                   |
| 浙商银行 | 2015. 09. 25 | 2016. 03. 25 | 人民币 | 6. 1750 | 7, 750, 000. 00   |                   |
| 浙商银行 | 2015. 09. 25 | 2016. 09. 25 | 人民币 | 6. 1750 | 7, 750, 000. 00   |                   |
| 合 计  |              |              |     |         | 908, 599, 268. 56 | 899, 099, 268. 56 |

## 27、长期借款

### (1) 长期借款分类

| 借款类别    | 期末余额                 | 期初余额                 |
|---------|----------------------|----------------------|
| 信用借款    | 40, 000, 000. 00     |                      |
| 抵押借款[注] | 1, 987, 495, 297. 74 | 2, 383, 594, 566. 30 |
| 保证借款    | 958, 500, 000. 00    | 426, 000, 000. 00    |
| 合 计     | 2, 985, 995, 297. 74 | 2, 809, 594, 566. 30 |

注：抵押借款期末余额中 200, 000, 000. 00 元同时由宁波城市广场开发经营有限公司提供保证担保；84, 000, 000. 00 元同时由宁波富达股份有限公司提供保证担保。

### (2) 长期借款明细

| 贷款单位 | 借款起始日        | 借款终止日        | 币 种 | 利率 (%)  | 期末余额                 | 期初余额                 |
|------|--------------|--------------|-----|---------|----------------------|----------------------|
| 工商银行 | 2009. 09. 28 | 2024. 09. 03 | 人民币 | 4. 6350 | 160, 000, 000. 00    | 180, 000, 000. 00    |
| 工商银行 | 2009. 10. 21 | 2024. 09. 03 | 人民币 | 4. 6350 | 106, 666, 666. 62    | 119, 999, 999. 96    |
| 工商银行 | 2009. 10. 26 | 2024. 09. 03 | 人民币 | 4. 6350 | 530, 909, 090. 95    | 597, 272, 727. 31    |
| 工商银行 | 2010. 01. 08 | 2024. 12. 03 | 人民币 | 5. 3500 | 283, 333, 333. 29    | 316, 666, 666. 63    |
| 工商银行 | 2010. 09. 21 | 2024. 12. 03 | 人民币 | 5. 3500 | 527, 586, 206. 88    | 589, 655, 172. 40    |
| 工商银行 | 2013. 02. 27 | 2016. 02. 26 | 人民币 |         |                      | 200, 000, 000. 00    |
| 建设银行 | 2015. 09. 24 | 2018. 09. 24 | 人民币 | 5. 3000 | 95, 000, 000. 00     |                      |
| 宁波银行 | 2015. 05. 28 | 2017. 06. 30 | 人民币 | 5. 7000 | 7, 000, 000. 00      |                      |
| 宁波银行 | 2015. 03. 30 | 2017. 06. 30 | 人民币 | 5. 7000 | 10, 000, 000. 00     |                      |
| 宁波银行 | 2015. 03. 30 | 2017. 10. 22 | 人民币 | 5. 7000 | 20, 000, 000. 00     |                      |
| 宁波银行 | 2015. 07. 16 | 2017. 06. 30 | 人民币 | 6. 0000 | 23, 000, 000. 00     |                      |
| 宁波银行 | 2015. 07. 16 | 2017. 10. 22 | 人民币 | 6. 0000 | 52, 000, 000. 00     |                      |
| 宁波银行 | 2015. 05. 28 | 2017. 10. 22 | 人民币 | 5. 7000 | 77, 000, 000. 00     |                      |
| 浦发银行 | 2014. 12. 31 | 2017. 12. 30 | 人民币 | 7. 2000 | 26, 000, 000. 00     | 26, 000, 000. 00     |
| 浦发银行 | 2015. 01. 09 | 2017. 12. 30 | 人民币 | 7. 2000 | 43, 000, 000. 00     |                      |
| 交通银行 | 2014. 06. 20 | 2016. 12. 20 | 人民币 |         |                      | 90, 000, 000. 00     |
| 交通银行 | 2014. 06. 24 | 2016. 12. 20 | 人民币 |         |                      | 50, 000, 000. 00     |
| 交通银行 | 2014. 06. 27 | 2016. 12. 20 | 人民币 |         |                      | 40, 000, 000. 00     |
| 富滇银行 | 2015. 11. 23 | 2017. 11. 22 | 人民币 | 8. 7875 | 18, 000, 000. 00     |                      |
| 富滇银行 | 2015. 11. 17 | 2017. 11. 16 | 人民币 | 8. 7875 | 22, 000, 000. 00     |                      |
| 浙商银行 | 2015. 09. 25 | 2018. 09. 24 | 人民币 | 6. 1750 | 184, 500, 000. 00    |                      |
| 中融信托 | 2014. 12. 24 | 2017. 12. 24 | 人民币 |         |                      | 300, 000, 000. 00    |
| 中融信托 | 2014. 12. 12 | 2017. 12. 11 | 人民币 | 8. 3000 | 600, 000, 000. 00    | 300, 000, 000. 00    |
| 上海信托 | 2015. 12. 03 | 2018. 12. 03 | 人民币 | 6. 8500 | 200, 000, 000. 00    |                      |
| 合 计  |              |              |     |         | 2, 985, 995, 297. 74 | 2, 809, 594, 566. 30 |

长期借款抵押和保证情况详见附注十一、1 (2)、附注十一、2 (1)。

## 28、长期应付款

| 项 目          | 期末余额         | 期初余额             |
|--------------|--------------|------------------|
| 房改专项资金       | 5,014.58     | 9,022.88         |
| 理顺劳动关系提留     | 1,351,238.59 | 1,358,244.09     |
| 公共设施维修费      | 4,377,588.07 | 6,409,809.35     |
| 宁波城建投资控股有限公司 |              | 340,000,000.00   |
| 昆仑信托有限责任公司   |              | 660,000,000.00   |
| 合 计          | 5,733,841.24 | 1,007,777,076.32 |

## 29、递延收益

| 项 目                   | 期末余额         | 期初余额 |
|-----------------------|--------------|------|
| 科环 2500T/D 水泥炉窑烟气脱硝工程 | 1,000,000.00 |      |

## 30、股本

| 项 目          | 期初余额             | 本期变动增 (+) 减 (-) |        |           |        |    | 期末余额             |
|--------------|------------------|-----------------|--------|-----------|--------|----|------------------|
|              |                  | 发行<br>新股        | 送<br>股 | 公积<br>金转股 | 其<br>他 | 小计 |                  |
| 1. 有限售条件股份   |                  |                 |        |           |        |    |                  |
| (1) 国家持股     |                  |                 |        |           |        |    |                  |
| (2) 国有法人持股   |                  |                 |        |           |        |    |                  |
| (3) 其他内资持股   | 298,407.00       |                 |        |           |        |    | 298,407.00       |
| 其中:          |                  |                 |        |           |        |    |                  |
| 境内法人持股       | 298,407.00       |                 |        |           |        |    | 298,407.00       |
| 境内自然人持股      |                  |                 |        |           |        |    |                  |
| (4) 外资持股     |                  |                 |        |           |        |    |                  |
| 其中:          |                  |                 |        |           |        |    |                  |
| 境外法人持股       |                  |                 |        |           |        |    |                  |
| 境外自然人持股      |                  |                 |        |           |        |    |                  |
| 有限售条件股份合计    | 298,407.00       |                 |        |           |        |    | 298,407.00       |
| 2. 无限售条件流通股份 |                  |                 |        |           |        |    |                  |
| (1) 人民币普通股   | 1,444,942,664.00 |                 |        |           |        |    | 1,444,942,664.00 |
| (2) 境内上市的外资股 |                  |                 |        |           |        |    |                  |
| (3) 境外上市的外资股 |                  |                 |        |           |        |    |                  |
| (4) 其他       |                  |                 |        |           |        |    |                  |
| 无限售条件流通股份合计  | 1,444,942,664.00 |                 |        |           |        |    | 1,444,942,664.00 |
| 合 计          | 1,445,241,071.00 |                 |        |           |        |    | 1,445,241,071.00 |



## 31、资本公积

| 项 目    | 期初余额           | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额           |
|--------|----------------|------|------|----------------|
| 股本溢价   | 252,691,299.37 |      |      | 252,691,299.37 |
| 其他资本公积 | 7,459,708.92   |      |      | 7,459,708.92   |
| 合 计    | 260,151,008.29 |      |      | 260,151,008.29 |

## 32、盈余公积

| 项 目    | 期初余额           | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额           |
|--------|----------------|------|------|----------------|
| 法定盈余公积 | 211,587,622.85 |      |      | 211,587,622.85 |

## 33、未分配利润

| 项 目                    | 金 额               | 提取或分配比例         |
|------------------------|-------------------|-----------------|
| 调整前上期末未分配利润            | 1,844,619,282.07  |                 |
| 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             | 1,844,619,282.07  |                 |
| 加: 本期归属于母公司所有者的净利润     | -1,158,430,154.43 |                 |
| 减: 提取法定盈余公积            |                   |                 |
| 应付普通股股利                | 144,524,107.10    | 每 10 股分配 1.00 元 |
| 期末未分配利润                | 541,665,020.54    |                 |

## 34、营业收入和营业成本

## (1) 营业收入、营业成本分类情况

| 项 目  | 本期发生额            |                  | 上期发生额            |                  |
|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|      | 收 入              | 成 本              | 收 入              | 成 本              |
| 主营业务 | 2,719,069,952.15 | 1,752,288,718.26 | 5,259,233,243.64 | 3,094,200,273.99 |
| 其他业务 | 27,423,424.69    | 30,619,550.62    | 27,685,807.76    | 30,539,040.15    |
| 合 计  | 2,746,493,376.84 | 1,782,908,268.88 | 5,286,919,051.40 | 3,124,739,314.14 |

## (2) 主营业务(分行业)

| 行业名称 | 本期发生额            |                  | 上期发生额            |                  |
|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|      | 营业收入             | 营业成本             | 营业收入             | 营业成本             |
| 工 业  | 891,333,458.31   | 739,527,355.60   | 1,308,875,916.34 | 1,043,522,784.14 |
| 商 业  | 361,369,361.71   | 304,328,067.11   | 403,803,279.53   | 339,985,181.18   |
| 房地产业 | 980,618,113.29   | 520,305,261.04   | 3,093,743,223.96 | 1,566,542,072.72 |
| 服务业  | 87,736,488.16    | 68,571,858.98    | 81,939,650.65    | 55,939,580.17    |
| 租赁业  | 349,610,968.61   | 108,076,290.46   | 329,957,050.99   | 78,706,696.92    |
| 其 他  | 48,401,562.07    | 11,479,885.07    | 40,914,122.17    | 9,503,958.86     |
| 合 计  | 2,719,069,952.15 | 1,752,288,718.26 | 5,259,233,243.64 | 3,094,200,273.99 |

## (3) 主营业务（分产品）

| 产品名称 | 本期发生额            |                  | 上期发生额            |                  |
|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|      | 营业收入             | 营业成本             | 营业收入             | 营业成本             |
| 水泥销售 | 891,333,458.31   | 739,527,355.60   | 1,308,875,916.34 | 1,043,522,784.14 |
| 商品销售 | 361,369,361.71   | 304,328,067.11   | 403,803,279.53   | 339,985,181.18   |
| 房产销售 | 980,618,113.29   | 520,305,261.04   | 3,093,743,223.96 | 1,566,542,072.72 |
| 物业管理 | 77,079,449.15    | 68,156,252.98    | 71,809,640.67    | 55,846,659.17    |
| 广 告  | 10,657,039.01    | 415,606.00       | 10,130,009.98    | 92,921.00        |
| 租 赁  | 349,610,968.61   | 108,076,290.46   | 329,957,050.99   | 78,706,696.92    |
| 其 他  | 48,401,562.07    | 11,479,885.07    | 40,914,122.17    | 9,503,958.86     |
| 合 计  | 2,719,069,952.15 | 1,752,288,718.26 | 5,259,233,243.64 | 3,094,200,273.99 |

## (4) 主营业务（分地区）

| 地区名称 | 本期发生额            |                  | 上期发生额            |                  |
|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|      | 营业收入             | 营业成本             | 营业收入             | 营业成本             |
| 浙江省内 | 2,399,759,483.85 | 1,519,783,694.84 | 4,956,902,867.92 | 2,897,480,169.90 |
| 浙江省外 | 319,310,468.30   | 232,505,023.42   | 302,330,375.72   | 196,720,104.09   |
| 合 计  | 2,719,069,952.15 | 1,752,288,718.26 | 5,259,233,243.64 | 3,094,200,273.99 |

## (5) 房地产销售情况

| 项 目               | 本期发生额          |                | 上期发生额            |                  |
|-------------------|----------------|----------------|------------------|------------------|
|                   | 营业收入           | 营业成本           | 营业收入             | 营业成本             |
| 龙湾银都              | 335,000.00     | 159,144.47     | 175,000.00       | 78,320.80        |
| 青林湾一期 A 区         |                |                | 234,000.00       | 167,892.71       |
| 青林湾一期 B 区         | 3,708,000.00   | 2,323,234.81   | 5,984,000.00     | 3,761,310.12     |
| 青林湾二期（4-5 期）      | 58,794,043.33  | 23,664,760.84  | 32,483,265.35    | -22,409,761.80   |
| 青林湾二期（6-7 期）[注 1] | 30,274,218.41  | -39,639,700.84 | 2,356,897,460.19 | 1,038,281,013.73 |
| 青林湾二期（8 期）        | 462,138,776.47 | 205,942,024.85 |                  |                  |
| 莲桥第               | 65,427,366.00  | 42,372,004.03  |                  |                  |
| 维拉小镇一期            | 4,135,238.08   | 2,695,013.21   | 4,252,508.95     | 9,280,315.02     |
| 维拉小镇二期[注 1]       | 97,618,687.00  | 45,045,890.74  | 438,142,972.47   | 319,133,879.39   |
| 东部新城 B-9 商务楼      |                |                |                  | -4,175,837.26    |
| 镇江长江新天地一期         |                |                | -86,900,793.00   | -68,997,899.39   |
| 临海山水一品 A 区        | 16,288,000.00  | 10,852,988.79  | 15,511,500.00    | 11,735,687.25    |
| 临海山水一品 B 区        | 19,616,000.00  | 16,507,839.14  | 46,959,850.00    | 35,972,782.24    |
| 余姚东城名苑[注 1]       | 222,058,784.00 | 210,002,640.00 | 280,003,460.00   | 243,509,722.91   |
| 余姚日月星苑            | 224,000.00     | 379,421.00     |                  | 204,647.00       |
| 合 计               | 980,618,113.29 | 520,305,261.04 | 3,093,743,223.96 | 1,566,542,072.72 |



注 1: 本期营业成本中包括本期根据项目工程结算价格, 调整原暂估成本, 冲回以前已售房产结转的营业成本, 其中青林湾二期(6-7)期 52, 193, 268. 17 元、维拉小镇二期 20, 977, 300. 15 元。

(6) 销售收入前五名情况

| 客户名称          | 营业收入总额            | 占公司全部营业收入的比例 (%) |
|---------------|-------------------|------------------|
| 宁波今新集团有限公司    | 67, 207, 989. 59  | 2. 45            |
| 云南石红高速公路建设指挥部 | 55, 583, 073. 61  | 2. 02            |
| 宁波新力水泥制品有限公司  | 50, 836, 367. 70  | 1. 85            |
| 宁波金鑫商品混凝土有限公司 | 43, 307, 741. 61  | 1. 58            |
| 宁波江北金鑫混凝土有限公司 | 35, 329, 530. 04  | 1. 29            |
| 合 计           | 252, 264, 702. 55 | 9. 19            |

35、营业税金及附加

| 项 目     | 本期发生额             | 上期发生额             |
|---------|-------------------|-------------------|
| 营业税     | 75, 612, 016. 61  | 180, 532, 896. 81 |
| 城市维护建设税 | 9, 879, 508. 18   | 17, 438, 596. 00  |
| 教育费附加   | 7, 164, 511. 69   | 14, 165, 763. 29  |
| 消费税     | 336, 763. 79      | 621, 118. 54      |
| 土地增值税   | 141, 767, 402. 94 | 382, 071, 920. 19 |
| 其他      | 248, 246. 08      | 59, 061. 07       |
| 合 计     | 235, 008, 449. 29 | 594, 889, 355. 90 |

36、销售费用

| 项 目   | 本期发生额             | 上期发生额             |
|-------|-------------------|-------------------|
| 运输费   | 50, 290, 775. 49  | 41, 250, 597. 89  |
| 广告费   | 19, 259, 165. 67  | 21, 752, 524. 03  |
| 职工薪酬  | 22, 765, 414. 49  | 23, 025, 540. 92  |
| 销售佣金  | 10, 497, 217. 45  | 13, 724, 921. 65  |
| 物业管理费 | 6, 063, 056. 23   | 12, 515, 041. 23  |
| 水电费   | 3, 711, 792. 60   | 3, 838, 692. 27   |
| 修理费   | 20, 335, 191. 90  | 6, 873, 961. 34   |
| 其他    | 16, 504, 643. 41  | 22, 808, 329. 83  |
| 合 计   | 149, 427, 257. 24 | 145, 789, 609. 16 |

## 37、管理费用

| 项 目     | 本期发生额          | 上期发生额          |
|---------|----------------|----------------|
| 职工薪酬    | 49,701,229.58  | 51,952,595.00  |
| 税金      | 12,612,401.48  | 10,875,775.85  |
| 折旧和摊销费用 | 17,782,327.85  | 19,137,195.45  |
| 业务招待费   | 7,126,068.81   | 8,896,585.93   |
| 修理费     | 5,822,308.46   | 4,342,793.26   |
| 研究及开发费  | 2,342,486.54   | 1,904,166.55   |
| 其他      | 37,434,970.30  | 36,744,460.81  |
| 合 计     | 132,821,793.02 | 133,853,572.85 |

## 38、财务费用

| 项 目    | 本期发生额          | 上期发生额          |
|--------|----------------|----------------|
| 借款利息支出 | 209,814,705.50 | 167,971,721.78 |
| 票据贴息支出 | 3,352,862.86   | 2,679,464.67   |
| 减：利息收入 | 20,639,216.28  | 22,957,092.24  |
| 银行手续费  | 992,168.96     | 1,102,717.59   |
| 融资费用   | 8,996,500.04   | 12,516,305.60  |
| 其他     | 2,301,592.64   | 2,042,790.54   |
| 合 计    | 204,818,613.72 | 163,355,907.94 |

## 39、资产减值损失

| 项 目    | 本期发生额            | 上期发生额          |
|--------|------------------|----------------|
| 坏账损失   | -2,385,049.66    | 825,680.74     |
| 存货跌价损失 | 1,317,449,619.99 | 526,571,463.08 |
| 合 计    | 1,315,064,570.33 | 527,397,143.82 |

## 40、投资收益

## (1) 投资收益明细情况

| 项 目                | 本期发生额         | 上期发生额        |
|--------------------|---------------|--------------|
| 处置长期股权投资产生的投资收益    | 46,488,874.92 |              |
| 可供出售金融资产在持有期间的投资收益 | 650,105.05    | 1,230,109.17 |
| 合 计                | 47,138,979.97 | 1,230,109.17 |

## (2) 处置长期股权投资产生的投资收益

| 被投资单位          | 本期发生额         | 上期发生额 |
|----------------|---------------|-------|
| 镇江赛格特房地产开发有限公司 | 46,488,874.92 |       |



## (3) 可供出售金融资产在持有期间的投资收益

| 被投资单位          | 本期发生额      | 上期发生额        |
|----------------|------------|--------------|
| 宁波市杭州湾大桥发展有限公司 | 650,105.05 | 1,230,109.17 |

(4) 本公司投资收益汇回不存在重大限制。

## 41、营业外收入

| 项 目         | 本期发生额         | 上期发生额         |
|-------------|---------------|---------------|
| 非流动资产处置利得合计 | 2,377,837.14  | 1,125,368.82  |
| 其中：处置固定资产利得 | 2,377,837.14  | 1,125,368.82  |
| 政府补助        | 52,177,457.90 | 71,085,918.86 |
| 无需支付的款项     | 552,854.94    | 185,248.53    |
| 赔偿及罚款收入     | 6,004,205.41  | 2,688,346.49  |
| 其他          | 312,898.55    | 1,086,366.03  |
| 合 计         | 61,425,253.94 | 76,171,248.73 |

## 记入当期损益的政府补助明细

| 项 目     | 本期发生额         | 上期发生额         | 说明    |
|---------|---------------|---------------|-------|
| 即征即退增值税 | 50,209,199.60 | 67,277,738.86 | 与收益相关 |
| 税收返还    | 64,620.75     |               | 与收益相关 |
| 低能耗企业奖励 | 203,000.00    | 40,000.00     | 与收益相关 |
| 财政扶持奖励  | 1,700,637.55  | 3,768,180.00  | 与收益相关 |
| 合 计     | 52,177,457.90 | 71,085,918.86 |       |

## 42、营业外支出

| 项 目                | 本期发生额        | 上期发生额        |
|--------------------|--------------|--------------|
| 非流动资产处置损失合计        | 239,032.47   | 629,914.92   |
| 其中：固定资产、投资性房地产处置损失 | 239,032.47   | 629,914.92   |
| 对外捐赠               |              | 202,925.00   |
| 其中：公益性捐赠支出         |              | 202,925.00   |
| 水利基金               | 1,735,652.57 | 3,431,393.25 |
| 罚款滞纳金支出            | 174,854.42   | 47,574.06    |
| 违约金等赔款支出           | 577,762.00   | 105,184.46   |
| 其他                 | 644,600.00   | 63,784.11    |
| 合 计                | 3,371,901.46 | 4,480,775.80 |

## 43、所得税费用

## (1) 所得税费用表

| 项 目     | 本期发生额          | 上期发生额          |
|---------|----------------|----------------|
| 当期所得税费用 | 104,390,331.88 | 331,488,402.48 |
| 递延所得税费用 | 43,681,566.54  | 67,279,135.60  |
| 合 计     | 148,071,898.42 | 398,767,538.08 |

## (2) 会计利润与所得税费用调整过程

| 项 目                         | 本期发生额           |
|-----------------------------|-----------------|
| 利润总额                        | -968,363,243.19 |
| 按法定税率计算的所得税费用               | -242,090,810.80 |
| 子公司适用不同税率的影响                | -6,096,370.40   |
| 调整以前期间所得税的影响                | -600,987.71     |
| 非应税收入的影响                    | -11,784,744.99  |
| 不可抵扣的成本、费用和损失的影响            | 4,390,096.51    |
| 使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响     | -7,548,692.06   |
| 本期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响       | 62,419,421.97   |
| 使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异的影响  | -2,465,547.13   |
| 本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异影响     | 339,876,632.79  |
| 使用前期未确认递延所得税资产的内部交易未实现利润的影响 | -612,199.76     |
| 本期未确认递延所得税资产的内部交易未实现利润的影响   | 12,585,100.00   |
| 所得税费用                       | 148,071,898.42  |

## 44、现金流量表项目

## (1) 收到其他与经营活动有关的现金

| 项 目            | 本期发生额          | 上期发生额          |
|----------------|----------------|----------------|
| 收取往来款、代垫款及保证金等 | 300,049,357.02 | 131,178,094.27 |
| 政府补助           | 1,903,637.55   | 3,808,180.00   |
| 营业外收入（政府补助除外）  | 4,565,143.53   | 3,665,187.96   |
| 利息收入           | 20,639,216.28  | 22,957,092.24  |
| 其他             | 6,814,038.66   | 4,343,968.04   |
| 合 计            | 333,971,393.04 | 165,952,522.51 |

## (2) 支付其他与经营活动有关的现金

| 项 目            | 本期发生额          | 上期发生额          |
|----------------|----------------|----------------|
| 支付往来款、代垫款及保证金等 | 60,818,269.83  | 82,893,477.94  |
| 销售费用支出         | 123,272,473.15 | 112,075,296.83 |
| 管理费用支出         | 52,310,858.07  | 44,038,020.83  |
| 银行手续费          | 992,168.96     | 1,102,717.59   |
| 营业外支出          | 1,177,216.42   | 367,363.52     |
| 合 计            | 238,570,986.43 | 240,476,876.71 |



## (3) 收到其他与筹资活动有关的现金

| 项 目     | 本期发生额          | 上期发生额          |
|---------|----------------|----------------|
| 企业间资金往来 | 745,500,000.00 | 410,000,000.00 |

## (4) 支付其他与筹资活动有关的现金

| 项 目       | 本期发生额            | 上期发生额          |
|-----------|------------------|----------------|
| 企业间资金往来   | 1,052,110,000.00 | 32,900,876.26  |
| 企业间资金往来利息 | 240,599,832.36   | 218,682,760.25 |
| 票据贴息      | 3,352,862.86     | 2,679,464.67   |
| 银行咨询费     | 2,710,500.00     | 4,618,305.56   |
| 合 计       | 1,298,773,195.22 | 258,881,406.74 |

## 45、现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

| 项 目                         | 本期发生额             | 上期发生额             |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量</b>   |                   |                   |
| 净利润                         | -1,116,435,141.61 | 271,047,191.61    |
| 加：资产减值准备                    | 1,314,180,975.23  | 527,397,143.82    |
| 固定资产折旧、投资性房地产折旧及摊销          | 135,311,892.28    | 144,707,511.87    |
| 无形资产摊销                      | 1,739,373.59      | 1,656,027.41      |
| 长期待摊费用摊销                    | 3,873,066.69      | 5,383,660.96      |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失       | -2,138,804.67     | -495,453.90       |
| 财务费用                        | 222,164,068.40    | 183,167,492.05    |
| 投资损失                        | -47,138,979.97    | -1,230,109.17     |
| 递延所得税资产减少                   | 43,681,566.54     | 67,279,135.60     |
| 存货的减少                       | -479,740,646.75   | 327,255,467.16    |
| 经营性应收项目的减少                  | -68,758,436.86    | 469,504,932.59    |
| 经营性应付项目的增加                  | 664,217,912.61    | -2,496,934,718.82 |
| 经营活动产生的现金流量净额               | 670,956,845.48    | -501,261,718.82   |
| <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                     | 1,812,488,502.04  | 2,033,384,068.36  |
| 减：现金的期初余额                   | 2,033,384,068.36  | 2,317,149,220.10  |
| 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                | -220,895,566.32   | -283,765,151.74   |

## (2) 本期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

| 项 目                     | 本期发生额          | 上期发生额 |
|-------------------------|----------------|-------|
| (1) 取得子公司及其他营业单位的有关信息   |                |       |
| 取得子公司及其他营业单位的价格         |                |       |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物 |                |       |
| 减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物 |                |       |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额     |                |       |
| 取得子公司的净资产               |                |       |
| 流动资产                    |                |       |
| 非流动资产                   |                |       |
| 流动负债                    |                |       |
| 非流动负债                   |                |       |
| (2) 处置子公司及其他营业单位的有关信息   |                |       |
| 处置子公司及其他营业单位的价格         | 1,810,041.00   |       |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物 |                |       |
| 减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物 | 454,186.51     |       |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额     | 1,355,854.49   |       |
| 处置子公司的净资产               | -87,605,556.70 |       |
| 流动资产                    | 283,501,769.61 |       |
| 非流动资产                   | 36,725.25      |       |
| 流动负债                    | 371,144,051.56 |       |
| 非流动负债                   |                |       |

## (3) 现金和现金等价物的构成

| 项 目            | 期末余额             | 期初余额             |
|----------------|------------------|------------------|
| 现金             | 1,812,488,502.04 | 2,033,384,068.36 |
| 其中：库存现金        | 128,527.71       | 275,428.42       |
| 可随时用于支付的银行存款   | 1,812,359,956.30 | 2,033,108,621.99 |
| 可随时用于支付的其他货币资金 | 18.03            | 17.95            |
| 现金等价物          |                  |                  |
| 其中：三个月内到期的债券投资 |                  |                  |
| 期末现金及现金等价物余额   | 1,812,488,502.04 | 2,033,384,068.36 |

其他货币资金期末余额中，履约保证金 29,147,260.73 元、住房按揭贷款保证金 1,000,000.00 元在编制现金流量表时未列入现金期末余额中。

其他货币资金期初余额中，履约保证金 30,289,219.19 元、住房按揭贷款保证金 1,000,000.00 元在编制现金流量表时未列入现金期初余额中。



## 六、合并范围的变更

### 1、非同一控制下企业合并

本期未发生非同一控制下企业合并。

### 2、同一控制下企业合并

本期未发生同一控制下企业合并。

### 3、反向购买

本期未发生反向购买。

### 4、处置子公司

单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

| 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报表层面享有该子公司净资产份额的差额 |
|----------------|--------------|------------|--------|------------|--------------|----------------------------------|
| 镇江赛格特房地产开发有限公司 | 1,810,041.00 | 51.00      | 股权转让   | 2015.12.11 | 工商变更登记       | 46,488,874.92                    |

续：

| 子公司名称          | 丧失控制权之日剩余股权的比例 (%) | 丧失控制权之日剩余股权的账面价值 | 丧失控制权之日剩余股权的公允价值 | 按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失 | 丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设 | 与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额 |
|----------------|--------------------|------------------|------------------|------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| 镇江赛格特房地产开发有限公司 |                    |                  |                  |                        |                           |                             |

## 七、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

| 子公司全称                    | 主要经营地 | 注册地  | 业务性质   | 持股比例 (%) |        | 表决权比例 (%) | 取得方式     |
|--------------------------|-------|------|--------|----------|--------|-----------|----------|
|                          |       |      |        | 直接       | 间接     |           |          |
| 宁波城市广场开发经营有限公司           | 浙江宁波  | 浙江宁波 | 商业及租赁  | 100.00   |        | 100.00    | 同一控制下合并  |
| 宁波天一商业管理有限公司             | 浙江宁波  | 浙江宁波 | 商业广场管理 |          | 100.00 | 100.00    | 投资设立     |
| 宁波市海曙天泰商业管理有限公司          | 浙江宁波  | 浙江宁波 | 商业广场管理 |          | 51.00  | 51.00     | 投资设立     |
| 宁波海曙天逸广告传媒有限公司           | 浙江宁波  | 浙江宁波 | 广告业    |          | 100.00 | 100.00    | 同一控制下合并  |
| 宁波市海曙天泰物业服务有限公司          | 浙江宁波  | 浙江宁波 | 物业服务   |          | 100.00 | 100.00    | 投资设立     |
| 宁波房地产股份有限公司              | 浙江宁波  | 浙江宁波 | 房地产    | 74.87    |        | 74.87     | 同一控制下合并  |
| 宁波市城市广场物业管理有限公司<br>[注 1] | 浙江宁波  | 浙江宁波 | 物业管理   |          | 38.18  | 51.00     | 同一控制下合并  |
| 宁海宁房置业有限公司[注 2]          | 浙江宁波  | 浙江宁波 | 房地产    |          | 74.87  | 100.00    | 投资设立     |
| 宁波城投置业有限公司               | 浙江宁波  | 浙江宁波 | 房地产    | 100.00   |        | 100.00    | 同一控制下合并  |
| 宁波市鄞州城投置业有限公司            | 浙江宁波  | 浙江宁波 | 房地产    |          | 100.00 | 100.00    | 投资设立     |
| 宁波市海曙置业发展有限公司            | 浙江宁波  | 浙江宁波 | 房地产    |          | 100.00 | 100.00    | 投资设立     |
| 宁波海曙城投置业有限公司             | 浙江宁波  | 浙江宁波 | 房地产    |          | 100.00 | 100.00    | 投资设立     |
| 余姚市赛格特经济技术开发有限公司         | 浙江余姚  | 浙江余姚 | 房地产    | 60.00    |        | 60.00     | 同一控制下合并  |
| 临海市赛格特房地产开发有限公司<br>[注 3] | 浙江临海  | 浙江临海 | 房地产    |          | 60.00  | 100.00    | 投资设立     |
| 宁波科环新型建材股份有限公司           | 浙江余姚  | 浙江余姚 | 制造业    | 52.00    |        | 52.00     | 同一控制下合并  |
| 宁波舜江水泥有限公司[注 4]          | 浙江余姚  | 浙江余姚 | 贸易     |          | 52.00  | 100.00    | 投资设立     |
| 蒙自瀛洲水泥有限责任公司[注 5]        | 云南蒙自  | 云南蒙自 | 制造业    |          | 52.00  | 100.00    | 非同一控制下合并 |
| 蒙自瀛洲砂石有限公司[注 6]          | 云南蒙自  | 云南蒙自 | 矿产开采   |          | 52.00  | 100.00    | 投资设立     |
| 屏边瀛洲水泥有限公司[注 7]          | 云南屏边  | 云南屏边 | 制造业    |          | 52.00  | 100.00    | 投资设立     |

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

注 1：子公司宁波房地产股份有限公司（以下简称“宁房股份”）投资宁波市城市广场物业管理有限公司（以下简称“广场物业”）人民币 260.10 万元，投资比例 51.00%，本公司通过宁房股份间接拥有广场物业 38.18%的股权。



注 2：子公司宁房股份投资宁海宁房置业有限公司（以下简称“宁海宁房”）人民币 60,000.00 万元，投资比例 100.00%，本公司通过宁房股份间接拥有宁海宁房 74.87%的股权。

注 3：子公司余姚赛格特经济技术开发区有限公司（以下简称“余姚赛格特”）投资临海市赛格特房地产开发有限公司（以下简称“临海赛格特”）人民币 2,000.00 万元，投资比例为 100.00%，本公司通过余姚赛格特间接拥有临海赛格特 60.00%的股权。

注 4：子公司宁波科环新型建材股份有限公司（以下简称“宁波科环”）投资宁波舜江水泥有限公司（以下简称“舜江水泥”）人民币 100.00 万元，投资比例 100.00%，本公司通过子公司宁波科环间接拥有舜江水泥 52.00%的股权。

注 5：子公司宁波科环投资蒙自瀛洲水泥有限责任公司（以下简称“蒙自水泥”）人民币 10,000.00 万元，投资比例 100.00%，本公司通过子公司宁波科环间接拥有蒙自水泥 52.00%的股权。

注 6：孙公司蒙自水泥投资蒙自瀛洲砂石有限公司（以下简称“蒙自砂石”）人民币 500.00 万元，投资比例 100.00%，本公司通过孙公司蒙自水泥间接拥有蒙自砂石 52.00%的股权。

注 7：孙公司蒙自水泥投资屏边瀛洲水泥有限公司（以下简称“屏边水泥”）人民币 1,000.00 万元，投资比例 100.00%，本公司通过孙公司蒙自水泥间接拥有屏边水泥 52.00%的股权。

## （2）重要的非全资子公司

| 子公司名称             | 少数股东的持股比例（%） | 少数股东的表决权比例（%） | 本期归属于少数股东的损益   | 本期向少数股东支付的股利  | 期末少数股东权益余额     |
|-------------------|--------------|---------------|----------------|---------------|----------------|
| 宁波房地产股份有限公司       | 25.13        | 25.13         | 35,012,771.37  | 6,345,000.00  | 505,235,164.08 |
| 余姚市赛格特经济技术开发区有限公司 | 40.00        | 40.00         | -28,159,820.98 |               | -40,055,866.93 |
| 宁波科环新型建材股份有限公司    | 48.00        | 48.00         | 34,148,164.56  | 70,200,000.00 | 272,554,132.00 |

## （3）重要的非全资子公司的主要财务信息

| 子公司名称             | 期末余额             |                |                  |                  |                |                  |
|-------------------|------------------|----------------|------------------|------------------|----------------|------------------|
|                   | 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             |
| 宁波房地产股份有限公司       | 4,382,034,949.50 | 192,190,231.40 | 4,574,225,180.90 | 2,083,733,477.23 | 493,733,841.24 | 2,577,467,318.47 |
| 余姚市赛格特经济技术开发区有限公司 | 1,430,459,298.37 | 20,192,452.44  | 1,450,651,750.81 | 1,550,791,418.14 |                | 1,550,791,418.14 |
| 宁波科环新型建材股份有限公司    | 688,187,503.04   | 634,753,045.17 | 1,322,940,548.21 | 714,119,439.89   | 41,000,000.00  | 755,119,439.89   |

续:

| 子公司名称             | 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             |
| 宁波房地产股份有限公司       | 4,189,945,031.60 | 220,120,095.09 | 4,410,065,126.69 | 2,318,738,626.84 | 207,777,076.32 | 2,526,515,703.16 |
| 余姚市赛格特经济技术开发区有限公司 | 1,754,255,090.30 | 37,019,945.97  | 1,791,275,036.27 | 1,867,665,250.80 |                | 1,867,665,250.80 |
| 宁波科环新型建材股份有限公司    | 762,686,450.25   | 620,720,718.02 | 1,383,407,168.27 | 740,478,069.45   |                | 740,478,069.45   |

续:

| 子公司名称             | 本期发生额          |                |                |                |
|-------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                   | 营业收入           | 净利润            | 综合收益总额         | 经营活动现金流量       |
| 宁波房地产股份有限公司       | 665,545,008.67 | 138,458,438.90 | 138,458,438.90 | -65,845,848.18 |
| 余姚市赛格特经济技术开发区有限公司 | 258,266,784.00 | -66,676,175.58 | -66,676,175.58 | 370,844,388.66 |
| 宁波科环新型建材股份有限公司    | 935,236,920.28 | 71,142,009.50  | 71,142,009.50  | 190,650,300.96 |

续:

| 子公司名称             | 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        |
| 宁波房地产股份有限公司       | 2,437,723,625.32 | 496,035,084.28  | 496,035,084.28  | -445,831,082.66 |
| 余姚市赛格特经济技术开发区有限公司 | 256,624,017.00   | -105,849,042.43 | -105,849,042.43 | -27,205,634.00  |
| 宁波科环新型建材股份有限公司    | 1,345,230,788.86 | 170,665,515.45  | 170,665,515.45  | 313,126,495.39  |

## 2、在合营企业或联营企业中的权益

不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

| 项 目             | 期末余额/本期发生额   | 期初余额/上期发生额   |
|-----------------|--------------|--------------|
| 联营企业:           |              |              |
| 余姚市杭州湾大桥投资有限公司  | 1,250,000.00 | 1,250,000.00 |
| 投资账面价值合计        | 1,250,000.00 | 1,250,000.00 |
| 下列各项按持股比例计算的合计数 |              |              |
| --净利润           |              |              |
| --其他综合收益        |              |              |
| --综合收益总额        |              |              |

## 八、与金融工具相关的风险

本公司的金融工具面临的主要风险是：市场风险、信用风险和流动性风险。本公司整体的风险管理计划针对金融市场的不可预见性，力求减少对本公司财务业绩的潜在不利影响。



## 1、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。市场风险主要为利率风险。

本公司的利率风险主要产生于银行及信托机构等带息债务。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。截止 2015 年 12 月 31 日，本公司银行及信托机构等带息债务金额为 7,488,594,566.30 元，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 25 个基点，而其他因素保持不变，公司的银行借款利息支出会增加或减少约 18,720,000.00 元，不会对本公司的利润总额和股东权益产生重大影响。

## 2、信用风险

本公司对信用风险按组合分类进行管理。本公司所面临的信用风险主要产生于银行存款、应收票据、应收账款和其他应收款等。

本公司银行存款主要存放于国有银行和其他大中型上市银行，本公司认为其不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。

此外，对于应收票据、应收账款和其他应收款，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

本公司为银行向商品房承购人发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保。在此期间内，如果商品房承购人无法偿还抵押贷款，将可能导致本公司因承担连带责任保证担保而为上述商品房承购人向银行垫付其无法偿还的银行按揭贷款。在这种情况下，本公司可以根据相关购房合同的约定，通过优先处置相关房产的方式收回上述代垫款项。因此，本公司认为相关的信用风险已大幅降低。

### 3、流动风险

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

#### 金融负债按剩余到期日分类

| 项 目     | 期末余额              |                  |                  |                  |
|---------|-------------------|------------------|------------------|------------------|
|         | 账面价值              | 1 年以内            | 1-3 年            | 3 年以上            |
| 银行、信托借款 | 7,488,594,566.30  | 4,502,599,268.56 | 1,767,698,537.12 | 1,218,296,760.62 |
| 应付账款    | 648,522,511.11    | 648,522,511.11   |                  |                  |
| 其他应付款   | 3,750,885,262.37  | 3,750,885,262.37 |                  |                  |
| 应付利息    | 29,789,583.21     | 29,789,583.21    |                  |                  |
| 合 计     | 11,917,791,922.99 | 8,931,796,625.25 | 1,767,698,537.12 | 1,218,296,760.62 |

## 九、关联方及关联方交易

### （一）本公司的母公司情况

| 母公司名称        | 注册地  | 业务性质                                               | 注册资本<br>(万元) | 对本公司的<br>持股比例<br>(%) | 对本公司的<br>表决权比例<br>(%) |
|--------------|------|----------------------------------------------------|--------------|----------------------|-----------------------|
| 宁波城建投资控股有限公司 | 浙江宁波 | 国有资产经营、管理、实业项目投资经营；房地产开发、经营、租赁；政府授权范围内土地收购、储备、开发等。 | 50,800.00    | 76.95                | 76.95                 |

本公司的最终控制方是宁波市人民政府国有资产监督管理委员会。

### （二）本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见附注七、1。

### （三）本公司的合营和联营企业情况

本公司的合营和联营企业情况详见附注七、2。

### （四）本公司的其他关联方情况

| 其他关联方名称          | 其他关联方与本公司的关系 | 统一社会信用代码/注册号       |
|------------------|--------------|--------------------|
| 宁波市海城投资开发有限公司    | 同受宁波城投控制     | 91330200744971782R |
| 宁波海盛投资有限公司       | 同受宁波城投控制     | 330200000025734    |
| 宁波市慈城古县城开发建设有限公司 | 同受宁波城投控制     | 91330200734246202X |
| 宁波两江投资有限公司       | 同受宁波城投控制     | 330200000011690    |



## (五) 关联方交易

## 1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

## (1) 购买商品、接受劳务情况

| 关联方        | 关联交易内容  | 本期发生额     | 上期发生额     |
|------------|---------|-----------|-----------|
| 宁波海盛投资有限公司 | 物业管理费成本 | 28,706.13 | 68,932.47 |

## (2) 销售商品、提供劳务情况

| 关联方              | 关联交易内容        | 本期发生额         | 上期发生额         |
|------------------|---------------|---------------|---------------|
| 宁波城建投资控股有限公司     | 代建劳务收入        | 1,200,000.00  |               |
| 宁波城建投资控股有限公司     | 物业管理费收入       | 1,200,000.00  | 1,290,000.00  |
| 宁波市海城投资开发有限公司    | 物业管理费收入、托管费收入 | 26,006,928.30 | 28,104,898.67 |
| 宁波市慈城古县城开发建设有限公司 | 物业管理费收入       | 9,225,061.00  | 7,735,878.59  |
| 宁波两江投资有限公司       | 物业管理费收入       | 1,873,203.40  | 1,727,571.60  |
| 宁波海盛投资有限公司       | 托管费收入、劳务费收入   | 5,584,862.50  | 6,102,509.72  |

## 2、关联托管情况

| 委托方名称         | 受托方名称          | 受托资产类型   | 受托起始日      | 托管收益定价依据 | 本期确认的托管收益     |
|---------------|----------------|----------|------------|----------|---------------|
| 宁波市海城投资开发有限公司 | 宁波城市广场开发经营有限公司 | 资产（和义大道） | 2009.01.01 | 托管协议     | 10,837,622.99 |
|               |                | 股权（月湖盛园） | 2010.03.26 | 托管协议     | 885,193.68    |

关联托管情况详见附注十三、7（1）、（2）。

## 3、关联租赁情况

| 出租方名称         | 租赁资产种类 | 本期确认的租赁费     | 上期确认的租赁费     |
|---------------|--------|--------------|--------------|
| 宁波市海城投资开发有限公司 | 房屋建筑物  | 1,000,000.00 | 1,000,000.00 |
| 宁波海盛投资有限公司    | 房屋建筑物  | 672,428.11   | 860,047.26   |

## 4、关联担保情况

关联担保情况详见附注十一、2。

## 5、截至 2015 年 12 月 31 日止公司向关联方拆入资金

| 关联方           | 借款公司          | 拆入金额             | 起始日        | 到期日        | 备注 |
|---------------|---------------|------------------|------------|------------|----|
| 宁波城建投资控股有限公司  | 宁波海曙城投置业有限公司  | 1,300,000,000.00 | 2012.09.19 | 2016.09.18 |    |
|               | 本公司           | 440,000,000.00   | 2015.01.23 | 2016.01.22 |    |
|               | 本公司           | 160,000,000.00   | 2015.02.10 | 2016.02.09 |    |
|               | 本公司           | 200,000,000.00   | 2015.02.10 | 2016.02.09 |    |
|               | 本公司           | 200,000,000.00   | 2015.04.07 | 2016.04.06 |    |
|               | 本公司           | 60,000,000.00    | 2015.05.21 | 2016.05.20 |    |
|               | 本公司           | 280,000,000.00   | 2015.08.26 | 2016.08.25 |    |
|               | 本公司           | 200,000,000.00   | 2015.12.09 | 2016.12.08 |    |
|               | 本公司           | 160,000,000.00   | 2015.12.09 | 2016.12.08 |    |
|               | 本公司           | 200,000,000.00   | 2015.12.29 | 2016.12.28 |    |
| 宁波海盛投资有限公司    | 本公司           | 20,000,000.00    | 2015.12.31 | 2016.12.30 |    |
| 宁波市海城投资开发有限公司 | 宁波市海裕置业发展有限公司 | 85,500,000.00    | 2015.01.15 | 2016.01.14 |    |
|               |               | 40,000,000.00    | 2015.02.12 | 2015.12.31 |    |
| 合 计           |               | 3,345,500,000.00 |            |            |    |

## 6、向关联方支付资金占用费情况

| 关联方           | 本期发生额          | 上期发生额          |
|---------------|----------------|----------------|
| 宁波市海城投资开发有限公司 | 9,616,333.33   | 6,240,000.00   |
| 宁波海盛投资有限公司    | 2,278,604.17   | 3,820,651.37   |
| 宁波城建投资控股有限公司  | 219,507,397.27 | 210,671,000.99 |
| 合 计           | 231,402,334.77 | 220,731,652.36 |

## 7、关键管理人员报酬

| 项 目      | 本期发生额        | 上期发生额        |
|----------|--------------|--------------|
| 关键管理人员报酬 | 2,400,000.00 | 2,400,000.00 |



## (六) 关联方应收应付款项

## 1、应收关联方款项

| 项目名称  | 关联方              | 期末余额         |      | 期初余额         |      |
|-------|------------------|--------------|------|--------------|------|
|       |                  | 账面余额         | 坏账准备 | 账面余额         | 坏账准备 |
| 应收账款  |                  |              |      |              |      |
|       | 宁波城建投资控股有限公司     | 600,000.00   |      |              |      |
|       | 宁波市海城投资开发有限公司    | 3,341,762.40 |      | 2,807,583.53 |      |
|       | 宁波两江投资有限公司       |              |      | 524,521.16   |      |
|       | 宁波市慈城古县城开发建设有限公司 | 2,333,303.50 |      | 1,974,502.25 |      |
|       | 宁波海盛投资有限公司       |              |      | 310,422.06   |      |
|       | 小 计              | 6,275,065.90 |      | 5,617,029.00 |      |
| 其他应收款 |                  |              |      |              |      |
|       | 宁波市慈城古县城开发建设有限公司 | 880,914.00   |      | 352,756.00   |      |
|       | 宁波海盛投资有限公司       | 201,053.00   |      | 192,250.00   |      |
|       | 小 计              | 1,081,967.00 |      | 545,006.00   |      |

## 2、应付关联方款项

| 项目名称  | 关联方           | 期末余额             | 期初余额             |
|-------|---------------|------------------|------------------|
| 应付利息  |               |                  |                  |
|       | 宁波市海城投资开发有限公司 | 15,856,333.33    | 6,240,000.00     |
|       | 宁波城建投资控股有限公司  |                  | 564,266.66       |
|       | 小 计           | 15,856,333.33    | 6,804,266.66     |
| 其他应付款 |               |                  |                  |
|       | 宁波市海城投资开发有限公司 | 125,500,000.00   | 80,000,000.00    |
|       | 宁波海盛投资有限公司    | 20,000,000.00    | 40,000,000.00    |
|       | 宁波城建投资控股有限公司  | 3,215,000,000.00 | 2,515,000,000.00 |
|       | 小 计           | 3,360,500,000.00 | 2,635,000,000.00 |
| 长期应付款 |               |                  |                  |
|       | 宁波城建投资控股有限公司  |                  | 340,000,000.00   |

## 十、股份支付

- 1、股份支付总体情况：无。
- 2、以权益结算的股份支付情况：无。
- 3、以现金结算的股份支付情况：无。
- 4、以股份支付服务情况：无。
- 5、股份支付的修改、终止情况：无。

## 十一、承诺及或有事项

### 1、重要承诺事项

(1) 截至 2015 年 12 月 31 日止公司出具的履约保函情况

| 保函开具方           | 客商明细                        | 保函金额          | 保证日期                  |
|-----------------|-----------------------------|---------------|-----------------------|
| 宁波房地产股份有限公司（注）  | 宁波市建设集团股份有限公司               | 3,900,000.00  | 2013.08.09-2015.08.08 |
|                 | 宁波建工股份有限公司                  | 5,336,000.00  | 2013.08.09-2015.08.08 |
|                 |                             | 2,909,075.39  | 2014.08.07-2017.08.05 |
| 宁波市城市广场物业管理有限公司 | 中海浙江宁波液化天然气有限公司             | 291,759.00    | 2015.07.07-2016.11.30 |
| 宁波城投置业有限公司（注）   | 华恒建设集团有限公司                  | 3,875,220.80  | 2014.02.17-2015.08.16 |
|                 | 浙江万华建设有限公司                  | 3,641,664.00  | 2014.02.17-2015.12.20 |
| 宁波市海裕置业发展有限公司   | 国网浙江省电力公司宁波供电公司客户服务中心营业与电费部 | 50,000.00     | 2013.12.03-2018.11.30 |
| 宁波科环新型建材股份有限公司  | 宁波三门湾大桥开发有限公司               | 8,863,471.80  | 2014.12.02-2017.12.31 |
| 蒙自瀛洲水泥有限责任公司    | 云南石红高速公路建设指挥部               | 6,434,500.00  | 2014.03.26-2017.03.25 |
| 合 计             |                             | 35,301,690.99 |                       |

注：履约保函到期后与对方单位约定展期，但未办理相关手续。



## (2) 截至 2015 年 12 月 31 日止公司抵押资产明细如下

| 借款单位           | 借款类别             | 借款金融机构 | 借款余额             | 抵押物名称                          | 资产所属单位           | 资产所属科目 | 抵押物账面原价          | 抵押物账面净值          | 最高额抵押借款额度(万元) |
|----------------|------------------|--------|------------------|--------------------------------|------------------|--------|------------------|------------------|---------------|
| 宁波富达股份有限公司     | 短期借款             | 工商银行   | 395,000,000.00   | 天一广场房产及土地使用权                   | 宁波城市广场开发经营有限公司   | 投资性房地产 | 1,537,852,502.13 | 1,038,280,604.92 | 545,037.00    |
|                | 一年以内到期的长期借款      | 工商银行   | 195,099,268.56   |                                |                  |        |                  |                  |               |
|                | 长期借款             | 工商银行   | 1,608,495,297.74 |                                |                  |        |                  |                  |               |
|                | 短期借款             | 民生银行   | 540,000,000.00   |                                |                  |        | 427,387,116.19   | 287,620,243.01   | 90,000.00     |
|                | 短期借款             | 国元信托   | 360,000,000.00   |                                |                  |        | 168,986,608.46   | 113,606,057.16   | 36,000.00     |
|                | 短期借款             | 西藏信托   | 600,000,000.00   |                                |                  |        |                  |                  | 125,000.00    |
| 宁波城市广场开发经营有限公司 | 短期借款             | 浦发银行   | 28,000,000.00    | 阳明西路 101、103 号房产<br>长安路 49 号房产 | 余姚市赛格特经济技术开发有限公司 | 投资性房地产 | 5,407,522.81     | 3,459,811.65     | 2,320.00      |
|                | 短期借款             | 光大信托   | 300,000,000.00   | 科环建材房屋及土地使用权                   |                  | 固定资产   | 10,475,536.00    | 7,547,609.40     | 480.00        |
|                | 长期借款             | 建设银行   | 95,000,000.00    | 海曙区莲桥街 7#地块土地使用权               |                  | 固定资产   | 47,761,191.30    | 21,838,596.53    | 30,000.00     |
|                | 一年以内到期的长期借款[注 1] | 建设银行   | 4,000,000.00     | 海曙区莲桥街 6#地块土地使用权               |                  | 无形资产   | 6,393,010.66     | 4,389,874.78     |               |
| 宁波房地产股份有限公司    | 长期借款             | 建设银行   | 84,000,000.00    | 海曙区莲桥街 7#地块土地使用权               | 宁波房地产股份有限公司      | 开发成本   | 141,070,117.89   | 141,070,117.89   | 54,224.31     |
|                | 一年以内到期的长期借款      | 建设银行   | 36,000,000.00    |                                |                  |        |                  |                  |               |
|                | 长期借款[注 1]        | 宁波银行   | 210,000,000.00   |                                |                  |        | 281,347,707.02   | 281,347,707.02   | 21,545.00     |
|                | 一年以内到期的长期借款      | 宁波银行   | 36,000,000.00    |                                |                  |        |                  |                  |               |
| 宁波城投置业有限公司     | 长期借款             | 交通银行   | 90,000,000.00    | 慈城湖东三期 III-4-a、III-10 地块土地使用权  | 宁波城投置业有限公司       | 开发成本   | 379,832,850.96   | 379,832,850.96   | 45,000.00     |
|                | 长期借款             | 交通银行   | 210,000,000.00   | 江东区和宁街 68 号房产                  |                  | 固定资产   | 65,585,544.24    | 53,903,119.42    | 22,500.00     |
|                | 长期借款             | 交通银行   | 90,000,000.00    | 江东区和宁街 68 号房产                  |                  | 投资性房地产 | 16,396,386.06    | 13,475,779.86    |               |

| 借款单位             | 借款类别         | 借款金融<br>机构 | 借款余额             | 抵押物名称                   | 资产所属<br>单位       | 资产所属<br>科目 | 抵押物账面原价          | 抵押物账面净值          | 最高额抵押借款<br>额度(万元) |
|------------------|--------------|------------|------------------|-------------------------|------------------|------------|------------------|------------------|-------------------|
| 宁波海曙城投置<br>业有限公司 | 长期借款[注<br>2] | 上海信托       | 200,000,000.00   | 海曙区鄞奉片区东部启动区<br>地块土地使用权 | 宁波海曙城投置<br>业有限公司 | 开发成本       | 283,054,432.29   | 283,054,432.29   | 20,000.00         |
| 合 计              |              |            | 4,745,594,566.30 |                         |                  |            | 3,371,550,526.01 | 2,629,426,804.89 | 992,106.31        |

注 1：期末余额同时由宁波富达股份有限公司提供保证担保。

注 2：期末余额同时由宁波城市广场开发经营有限公司提供保证担保。



## 2、或有事项

## (1) 关联方之间提供债务保证担保形成的或有负债及其财务影响

| 担保单位           | 被担保单位          | 担保事项            | 借款金融机构 | 债务金额           | 债务期限                  | 对本公司的财务影响 |
|----------------|----------------|-----------------|--------|----------------|-----------------------|-----------|
| 宁波富达股份有限公司     | 宁波城市广场开发经营有限公司 | 短期借款            | 宁波银行   | 70,000,000.00  | 2015.07.13-2016.07.13 | 无         |
|                |                | 短期借款            | 宁波银行   | 30,000,000.00  | 2015.10.15-2016.10.15 | 无         |
|                | 宁波科环新型建材股份有限公司 | 短期借款            | 工商银行   | 20,000,000.00  | 2015.01.07-2016.01.06 | 无         |
|                |                | 短期借款            | 工商银行   | 30,000,000.00  | 2015.02.09-2016.02.09 | 无         |
|                |                | 短期借款            | 工商银行   | 10,000,000.00  | 2015.03.02-2016.03.01 | 无         |
|                |                | 短期借款            | 工商银行   | 40,000,000.00  | 2015.08.11-2016.08.11 | 无         |
|                |                | 短期借款            | 浦发银行   | 49,000,000.00  | 2015.01.15-2016.01.07 | 无         |
|                |                | 短期借款            | 浦发银行   | 50,000,000.00  | 2015.01.19-2016.01.15 | 无         |
|                | 蒙自瀛洲水泥有限责任公司   | 短期借款            | 富滇银行   | 90,000,000.00  | 2015.09.02-2016.09.01 | 无         |
|                |                | 短期借款            | 华夏银行   | 50,000,000.00  | 2015.06.25-2016.06.25 | 无         |
|                | 宁波房地产股份有限公司    | 一年内到期的长期借款      | 工商银行   | 100,000,000.00 | 2013.02.27-2016.02.26 | 无         |
|                |                | 一年内到期的长期借款      | 工商银行   | 50,000,000.00  | 2015.01.19-2016.02.26 | 无         |
|                |                | 长期借款            | 宁波银行   | 10,000,000.00  | 2015.03.30-2017.06.30 | 无         |
|                |                | 长期借款            | 宁波银行   | 20,000,000.00  | 2015.03.30-2017.10.22 | 无         |
|                |                | 一年内到期的长期借款      | 宁波银行   | 4,000,000.00   | 2015.03.30-2017.06.30 | 无         |
|                |                | 一年内到期的长期借款      | 宁波银行   | 12,000,000.00  | 2015.03.30-2016.12.31 | 无         |
|                |                | 一年内到期的长期借款[注 1] | 宁波银行   | 36,000,000.00  | 2015.05.28-2016.12.31 | 无         |
|                |                | 长期借款[注 1]       | 宁波银行   | 7,000,000.00   | 2015.05.28-2017.06.30 | 无         |
|                |                | 长期借款[注 1]       | 宁波银行   | 77,000,000.00  | 2015.05.28-2017.10.22 | 无         |
|                |                | 长期借款            | 宁波银行   | 23,000,000.00  | 2015.07.16-2017.06.30 | 无         |
|                |                | 长期借款            | 宁波银行   | 52,000,000.00  | 2015.07.16-2017.10.22 | 无         |
|                |                | 一年内到期的长期借款      | 宁波银行   | 35,000,000.00  | 2015.07.16-2016.12.31 | 无         |
|                |                | 长期借款            | 浙商银行   | 184,500,000.00 | 2015.09.25-2018.09.24 | 无         |
|                |                | 一年内到期的长期借款      | 浙商银行   | 7,750,000.00   | 2015.09.25-2016.03.25 | 无         |
|                |                | 一年内到期的长期借款      | 浙商银行   | 7,750,000.00   | 2015.09.25-2016.09.25 | 无         |
| 宁波城市广场开发经营有限公司 | 宁波市鄞州城投置业有限公司  | 一年内到期的长期借款      | 浦发银行   | 47,000,000.00  | 2015.01.09-2016.09.23 | 无         |
|                |                | 一年内到期的长期借款      | 浦发银行   | 110,000,000.00 | 2015.01.09-2016.12.16 | 无         |
|                |                | 长期借款            | 浦发银行   | 26,000,000.00  | 2014.12.30-2017.12.30 | 无         |
|                |                | 长期借款            | 浦发银行   | 20,000,000.00  | 2015.01.09-2017.12.30 | 无         |
|                |                | 长期借款            | 浦发银行   | 23,000,000.00  | 2015.01.09-2017.12.30 | 无         |
|                | 宁波海曙城投置业有限公司   | 长期借款            | 中融信托   | 600,000,000.00 | 2014.12.12-2017.12.12 | 无         |
|                |                | 长期借款[注 2]       | 上海信托   | 200,000,000.00 | 2015.12.03-2018.12.03 | 无         |
|                | 宁波富达股份有限公司     | 短期借款            | 浦发银行   | 60,000,000.00  | 2015.01.20-2016.01.19 | 无         |
|                |                | 短期借款            | 浦发银行   | 52,000,000.00  | 2015.01.12-2016.01.10 | 无         |

| 担保单位           | 被担保单位      | 担保事项 | 借款金融机构 | 债务金额             | 债务期限                  | 对本公司的财务影响 |
|----------------|------------|------|--------|------------------|-----------------------|-----------|
|                |            | 短期借款 | 浦发银行   | 60,000,000.00    | 2015.01.15-2016.01.14 | 无         |
| 宁波科环新型建材股份有限公司 | 宁波富达股份有限公司 | 短期借款 | 交通银行   | 150,000,000.00   | 2015.01.21-2016.01.18 | 无         |
|                |            | 短期借款 | 华夏银行   | 80,000,000.00    | 2015.04.10-2016.04.20 | 无         |
| 宁波城建投资控股有限公司   | 宁波富达股份有限公司 | 短期借款 | 邮储银行   | 100,000,000.00   | 2015.10.28-2016.10.27 | 无         |
| 合 计            |            |      |        | 2,593,000,000.00 |                       |           |

注 1: 期末余额同时由宁波房地产股份有限公司以海曙区莲桥街 6# 地块土地使用权提供抵押担保。

注 2: 期末余额同时由宁波海曙城投置业有限公司以海曙区鄞奉片区东部启动区地块土地使用权提供抵押担保。

### (2) 公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保

子公司宁波城投置业有限公司为维拉二期商品房承购人向银行抵押贷款提供担保, 承购人以其所购商品房作为抵押物, 截止 2015 年 12 月 31 日, 尚未结清的担保金额为人民币 21,470,000.00 元。

子公司宁波房地产股份有限公司为商品房承购人向银行抵押贷款提供担保, 承购人以其所购商品房作为抵押物, 截止 2015 年 12 月 31 日, 青林湾二期 (6 期) 尚未结清的担保金额为人民币 14,810,000.00 元, 青林湾二期 (7 期) 尚未结清的担保金额为人民币 6,500,000.00 元, 莲桥街二标尚未结清的担保金额为人民币 66,029,670.00 元。

子公司余姚市赛格特经济技术开发区有限公司为东域名苑商品房承购人向银行抵押贷款提供担保, 承购人以其所购商品房作为抵押物, 截止 2015 年 12 月 31 日, 尚未结清的担保金额为人民币 14,520,000.00 元。

孙公司临海市赛格特房地产开发有限公司为山水一品商品房承购人向银行抵押贷款提供担保, 承购人以其所购商品房作为抵押物, 截止 2015 年 12 月 31 日, 尚未结清的担保金额为人民币 132,870,000.00 元。

由于截止 2015 年 12 月 31 日承购人未发生违约, 且该等房产目前的售价未低于市场价格, 本公司认为与提供该等担保相关的风险较小。

### (3) 其他或有负债

①截至 2015 年 12 月 31 日止公司已背书给第三方但尚未到期的银行承兑汇票余额为 102,993,752.08 元。



② 宁波城投置业有限公司（以下简称“城投置业”）开发的维拉小镇一期项目（5#、6#、7#地块组成），因市政道路发生沉降需要进行整治修复，并于 2015 年 5 月与宁波市市政设施景观建设有限公司签订了维拉小镇一期 6#地块的《市政整治工程施工合同》，合同暂定金额 1,590 万元，该整治费用已记入当期损益。考虑 5#、7#地块预计也需整治，具体实施时间、金额视 6#地块整治开展情况而定。

## 十二、资产负债表日后事项

### 1、重要的非调整事项

（1）2016 年 1 月 29 日，宁波城投置业有限公司（以下简称“城投置业”）与宁波万科房地产开发有限公司（以下简称“宁波万科”）签订了《股权转让合同》，本次交易完成后城投置业和宁波万科分别持有宁波市鄞州城投置业有限公司 49%和 51%股权。同时，根据公司 2015 年第一次临时股东大会审议通过的方案，双方就古林镇薛家一期、二期项目开展差异化合作签订了《投资合作协议书》作为《股权转让合同》的附件，并约定在古林镇薛家二期项目完工交付阶段时设定特定条件回购该 51%股权。

（2）公司全资子公司宁波城市广场开发经营有限公司（以下简称：“广场公司”）权属范围内部分土地合计 1368.40 平方米列入政府拆迁范围，按该等地的政府评估价值，广场公司将获得 4512.5662 万元的补偿款，该土地账面净额 459.2993 万元。

### 2、利润分配情况

截止报告日，本公司无需披露的利润分配情况。

### 3、其他资产负债表日后事项说明

公司控股子公司宁房股份的全资子公司宁海宁房于 2016 年 3 月 18 日向浙江省宁波市鄞州区人民法院提交行政起诉状，并于 2016 年 3 月 18 日收到法院案件受理通知书。请求判令：立即解除与宁海国土资源局签署的合同编号为“3302262010A21115”的《国有建设用地使用权出让合同》；宁海国土资源局向宁海宁房双倍返还定金计人民币 2.4 亿元；宁海国土资源局向宁海宁房返还国有建设用地使用权出让价款其余部分计人民币 11.4 亿元，并支付该款项占用期间的同期银行贷款利息损失 359,549,005 元（该利息暂计至 2016 年 2 月 29 日）；宁海国土资源局赔偿宁海宁房因土地出让事项而支付的契税、城镇土地使用税等实际损失计人民币 39,546,387.50 元（城镇土地使用税暂计至 2016 年 2 月）。上述款项暂合计为人民币 1,779,095,392.50 元。

### 十三、其他重要事项

#### 1、前期会计差错更正

本期无前期会计差错更正事项。

#### 2、销售退回

本期无销售退回事项。

#### 3、债务重组

本期无债务重组事项。

#### 4、资产置换

本期无资产置换事项。

#### 5、年金计划

根据《宁波富达股份有限公司企业年金方案》，公司设立企业年金缴款计划，公司缴费按上年度职工工资的 2%计缴，职工个人缴费按照企业缴费计入职工个人账户金额的 20%从职工个人工资中代扣。

#### 6、终止经营

本期无终止经营事项。

#### 7、其他需要披露的重要事项

(1) 公司与宁波城投及宁波市海城投资开发有限公司（以下简称“宁波海城”）于 2008 年 7 月 28 日签署关于和义路滨江休闲项目商业地产部分的托管协议书及相关备忘录，三方一致确认，托管资产为宁波海城所属滨江休闲购物开发区项目，由宁波海城委托公司进行管理，公司指定其下属全资子公司宁波城市广场开发经营有限公司（以下简称“广场开发经营公司”）进行该项目的运营托管。该托管项目已由宁波海城成立宁波市海城投资开发有限公司和义大道商业分公司（以下简称“和义分公司”）进行核算，并由广场开发经营公司与和义分公司结算相关的托管费用。根据托管协议书及相关备忘录中关于委托管理费计算的规定，2015 年度和义分公司共应支付广场开发经营公司委托管理费用 10,837,622.99 元。上述委托管理费的结算金额已经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）浙江分所审核，并出具立信中联专审字（2016）VIII-0001 号审核报告。



(2) 基于公司于 2009 年实施的重大资产置换及发行股份购买资产方案以及宁波城投出具的《不予竞争承诺函》，宁波海盛投资有限公司（以下简称“海盛投资”）从事的郁家巷项目涉及商业地产，则将委托给公司经营。子公司广场开发经营公司于 2010 年 3 月 26 日与宁波海城签署了《关于宁波海盛投资有限公司股权的托管协议书》。

协议第 3 条托管内容规定：广场开发经营公司应根据《公司法》等有关法律及海盛投资有效的公司章程规定，全权行使除处置权（含股权转让、质押、赠予等）及收益权（含收益分配请求权及剩余财产分配请求权）以外的基于托管股份而产生和存在的股东权益、股东权利，包括但不限于：海盛投资重大事项决策；委任或聘任董事会成员、监事会成员或有关高级管理人员；对海盛经营活动进行监督；查阅海盛投资财务会计报告、董事会会议纪要、监事会会议记录、章程等文件；其他依据宁波海城的具体授权而享有的股东权利。

协议第 5 条托管收益、费用及支付方式规定：海盛投资的全部收益均归海盛投资所有，托管标的产生的收益归广场开发经营公司所有。广场开发经营公司按照海盛投资全部经营收入的 2% 计提托管费用。

2015 年度海盛投资共应支付本公司委托管理费 885,193.68 元。上述委托管理费的结算金额已经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）浙江分所审核，并出具立信中联专审字（2016）VIII-0002 号审核报告。

#### 十四、母公司财务报表主要项目注释

##### 1、其他应收款

##### （1）其他应收款按种类披露

| 种 类                   | 期末余额             |        |                  |       |
|-----------------------|------------------|--------|------------------|-------|
|                       | 账面余额             |        | 坏账准备             |       |
|                       | 金额               | 比例（%）  | 金额               | 比例（%） |
| 单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款 | 6,534,800,000.00 | 85.09  | 1,859,460,000.00 | 28.45 |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款 |                  |        |                  |       |
| 组合 2                  | 1,145,485,544.00 | 14.91  | 11,454,855.44    | 1.00  |
| 合 计                   | 7,680,285,544.00 | 100.00 | 1,870,914,855.44 | 24.36 |

续：

| 种 类                   | 期初余额             |        |               |        |
|-----------------------|------------------|--------|---------------|--------|
|                       | 账面余额             |        | 坏账准备          |        |
|                       | 金额               | 比例 (%) | 金额            | 比例 (%) |
| 单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款 |                  |        |               |        |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款 |                  |        |               |        |
| 组合 2                  | 7,616,622,820.00 | 100.00 | 76,166,228.20 | 1.00   |
| 合 计                   | 7,616,622,820.00 | 100.00 | 76,166,228.20 | 1.00   |

## (2) 各类其他应收款的坏账准备

## ①截至 2015 年 12 月 31 日止单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

| 单位名称          | 期末余额             | 坏账准备金额           | 计提比例 (%) | 理 由            |
|---------------|------------------|------------------|----------|----------------|
| 宁波城投置业有限公司    | 2,006,100,000.00 | 902,745,000.00   | 45.00    | 公司亏损, 预计无法全额收回 |
| 宁波市鄞州城投置业有限公司 | 1,849,400,000.00 | 554,820,000.00   | 30.00    |                |
| 宁波海曙城投置业有限公司  | 2,679,300,000.00 | 401,895,000.00   | 15.00    |                |
| 合 计           | 6,534,800,000.00 | 1,859,460,000.00 |          |                |

## ②截至 2015 年 12 月 31 日止按组合 2 采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

| 组合名称  | 账面余额             | 计提比例 (%) | 坏账准备          |
|-------|------------------|----------|---------------|
| 1 年以内 | 160,452,724.00   | 1.00     | 1,604,527.24  |
| 1-2 年 | 520,000,000.00   | 1.00     | 5,200,000.00  |
| 2-3 年 | 150,000,000.00   | 1.00     | 1,500,000.00  |
| 3 年以上 | 315,032,820.00   | 1.00     | 3,150,328.20  |
| 合 计   | 1,145,485,544.00 |          | 11,454,855.44 |

(3) 截至 2015 年 12 月 31 日止其他应收款中无应收持本公司 5% 以上 (含 5%) 表决权股份的股东单位款项。

## (4) 截至 2015 年 12 月 31 日止其他应收款欠款金额前五名, 均为应收子公司款项

| 单位名称              | 与本公司关系 | 金额               | 账龄    | 占其他应收款总额的比例 (%) |
|-------------------|--------|------------------|-------|-----------------|
| 宁波海曙城投置业有限公司      | 孙公司    | 2,679,300,000.00 | 1-4 年 | 34.88           |
| 宁波城投置业有限公司        | 子公司    | 2,006,100,000.00 | 1-4 年 | 26.12           |
| 宁波市鄞州城投置业有限公司     | 孙公司    | 1,849,400,000.00 | 1-6 年 | 24.08           |
| 余姚市赛格特经济技术开发区有限公司 | 子公司    | 1,115,000,000.00 | 1-4 年 | 14.52           |
| 宁波市海裕置业发展有限公司     | 孙公司    | 30,000,000.00    | 1-3 年 | 0.39            |
| 合 计               |        | 7,679,800,000.00 |       | 99.99           |



## 2、长期股权投资

## (1) 长期股权投资分类

| 项 目     | 期末余额             |                |                  | 期初余额             |      |                  |
|---------|------------------|----------------|------------------|------------------|------|------------------|
|         | 账面余额             | 减值准备           | 账面价值             | 账面余额             | 减值准备 | 账面价值             |
| 对子公司的投资 | 2,219,800,458.17 | 197,440,427.67 | 2,022,360,030.50 | 2,219,800,458.17 |      | 2,219,800,458.17 |

## (2) 对子公司投资明细

| 被投资单位            | 期初余额             | 本期增减变动 | 期末余额             | 本期计提减值准备       | 减值准备期末余额       |
|------------------|------------------|--------|------------------|----------------|----------------|
| 宁波科环新型建材股份有限公司   | 162,450,000.00   |        | 162,450,000.00   |                |                |
| 余姚市赛格特经济技术开发有限公司 | 30,000,000.00    |        | 30,000,000.00    |                |                |
| 宁波城投置业有限公司       | 197,440,427.67   |        | 197,440,427.67   | 197,440,427.67 | 197,440,427.67 |
| 宁波城市广场开发经营有限公司   | 1,655,858,690.26 |        | 1,655,858,690.26 |                |                |
| 宁波房地产股份有限公司      | 174,051,340.24   |        | 174,051,340.24   |                |                |
| 合 计              | 2,219,800,458.17 |        | 2,219,800,458.17 | 197,440,427.67 | 197,440,427.67 |

## 3、投资收益

## (1) 投资收益明细情况

| 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     | 296,597,916.75 | 271,881,496.33 |
| 权益法核算的长期股权投资收益     |                |                |
| 处置长期股权投资产生的投资收益    |                |                |
| 可供出售金融资产在持有期间的投资收益 |                |                |
| 合 计                | 296,597,916.75 | 271,881,496.33 |

## (2) 按成本法核算的长期股权投资收益

| 被投资单位          | 本期发生额          | 上期发生额          |
|----------------|----------------|----------------|
| 宁波科环新型建材股份有限公司 | 76,050,000.00  | 67,860,000.00  |
| 宁波城市广场开发经营有限公司 | 201,642,916.75 | 185,116,496.33 |
| 宁波房地产股份有限公司    | 18,905,000.00  | 18,905,000.00  |
| 合 计            | 296,597,916.75 | 271,881,496.33 |

## 4、现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

| 项 目                         | 本期发生额             | 上期发生额           |
|-----------------------------|-------------------|-----------------|
| <b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量</b>   |                   |                 |
| 净利润                         | -1,665,648,930.43 | 279,126,163.55  |
| 加：资产减值准备                    | 1,992,189,054.91  | 9,620,060.00    |
| 固定资产折旧                      | 1,248,670.69      | 1,261,141.47    |
| 无形资产摊销                      | 204,996.75        | 213,959.88      |
| 长期待摊费用                      | 39,999.96         | 19,999.98       |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失       | -112,554.94       | 597,662.17      |
| 财务费用                        | -31,254,540.44    | -18,349,724.19  |
| 投资损失                        | -296,597,916.75   | -271,881,496.33 |
| 经营性应收项目的减少                  | -362,724.00       | 194,000.00      |
| 经营性应付项目的增加                  | -50,870.45        | 1,096,892.58    |
| 经营活动产生的现金流量净额               | -344,814.70       | 1,898,659.11    |
| <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                     | 523,814,887.41    | 750,643,783.05  |
| 减：现金的期初余额                   | 750,643,783.05    | 778,224,662.52  |
| 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                | -226,828,895.64   | -27,580,879.47  |

## (2) 现金和现金等价物的构成

| 项 目                   | 本期发生额          | 上期发生额          |
|-----------------------|----------------|----------------|
| <b>一、现金</b>           | 523,814,887.41 | 750,643,783.05 |
| 其中：库存现金               | 1,359.88       | 15,546.68      |
| 可随时用于支付的银行存款          | 523,813,509.50 | 750,628,218.42 |
| 可随时用于支付的其他货币资金        | 18.03          | 17.95          |
| <b>二、现金等价物</b>        |                |                |
| 其中：三个月内到期的债券投资        |                |                |
| <b>三、期末现金及现金等价物余额</b> | 523,814,887.41 | 750,643,783.05 |



## 十五、补充资料

## 1、当期非经常性损益明细表

| 项 目                | 本期发生额          | 上期发生额         |
|--------------------|----------------|---------------|
| 非流动资产处置损益          | 48,627,679.59  | 495,453.90    |
| 计入当期损益的政府补助        | 1,968,258.30   | 3,808,180.00  |
| 受托经营取得的托管费收入       | 11,066,338.93  | 18,960,258.53 |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出 | 5,472,742.48   | 3,540,493.42  |
| 所得税影响额             | -4,850,829.63  | -6,737,555.48 |
| 少数股东权益影响额(税后)      | -20,006,985.85 | -4,364,999.58 |
| 合 计                | 42,277,203.82  | 15,701,830.79 |

## 2、净资产收益率及每股收益

| 报告期利润                   | 加权平均净资产<br>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          | -37.5378          | -0.8015 | -0.8015 |
| 扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润 | -38.9078          | -0.8308 | -0.8308 |

## 3、公司主要财务报表项目的异常情况及原因的说明

| 报表项目          | 期末余额<br>(或本期发生额) | 期初余额<br>(或上期发生额) | 变动比率(%)  | 变动原因 |
|---------------|------------------|------------------|----------|------|
| 预付款项          | 23,834,360.21    | 43,065,640.07    | -44.66   | 注 1  |
| 其他流动资产        | 174,928,367.39   | 123,389,193.59   | 41.77    | 注 2  |
| 在建工程          | 74,311,633.51    | 11,674,486.36    | 536.53   | 注 3  |
| 其他非流动资产       | 20,155,058.07    | 10,046,308.91    | 100.62   | 注 4  |
| 预收款项          | 2,228,232,189.67 | 1,486,825,635.07 | 49.87    | 注 5  |
| 应交税费          | 384,954,028.84   | 760,599,811.36   | -49.39   | 注 6  |
| 应付利息          | 29,789,583.21    | 22,743,303.51    | 30.98    | 注 7  |
| 长期应付款         | 5,733,841.24     | 1,007,777,076.32 | -99.43   | 注 8  |
| 未分配利润         | 541,665,020.54   | 1,844,619,282.07 | -70.64   | 注 9  |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 2,458,644,722.68 | 3,761,598,984.21 | -34.64   | 注 9  |
| 营业收入          | 2,746,493,376.84 | 5,286,919,051.40 | -48.05   | 注 10 |
| 营业成本          | 1,782,908,268.88 | 3,124,739,314.14 | -42.94   | 注 10 |
| 营业税金及附加       | 235,008,449.29   | 594,889,355.90   | -60.50   | 注 11 |
| 资产减值损失        | 1,315,064,570.33 | 527,397,143.82   | 149.35   | 注 12 |
| 投资收益          | 47,138,979.97    | 1,230,109.17     | 3,732.10 | 注 13 |
| 所得税           | 148,071,898.42   | 398,767,538.08   | -62.87   | 注 14 |

## 变动原因说明：

注 1：预付款项期末余额较期初余额减少主要系子公司宁波房地产股份有限公司因本期项目结算，结转至开发成本 2,058.40 万元；

注 2：其他流动资产期末余额较期初余额增加主要系一年内交付的预收房款本期增加，对应的预缴税费增加；

注 3：在建工程期末余额较期初余额增加主要系孙公司蒙自瀛洲水泥有限责任公司、屏边瀛洲水泥有限公司本期工程投入较多且尚未完工；

注 4：其他非流动资产期末余额较期初余额增加主要系报告期末交付期在一年以上的预收房款增加，对应的预缴税费增加；

注 5：预收款项期末余额较期初余额增加主要系因子公司宁波房地产股份有限公司开发的青林湾二期（8 期）期末预收房款增加 19,593.26 万元、莲桥街二标本期预售，预收房款增加 13,597.83 万元；孙公司宁波海曙城投置业有限公司开发的鄞奉路启动区地块（2-13#）本期预售，预收房款增加 38,043.09 万元；

注 6：应交税费期末余额较期初余额减少主要系本期缴纳以前年度计提的土地增值税以及因利润减少应交企业所得税减少；

注 7：应付利息期末余额较期初余额增加主要系本期因借款增加计提的利息费用增加；

注 8：长期应付款期末余额较期初余额减少主要系本公司偿还宁波城建投资控股有限公司和昆仑信托有限责任公司借款，共计 10 亿元；

注 9：未分配利润及归属于母公司股东权益合计减少的主要原因是公司因计提存货跌价准备 131,744.96 万元导致本期归属于母公司股东的净利润亏损 115843.02 万元，以及本期分配上期红利 14,452.41 万元所致；

注 10：营业收入、营业成本本期发生额较上期发生额减少主要系（1）房产项目本期交付收入较上期减少 211,312.51 万元、本期交付成本较上期减少 103,033.68 万元；其中：子公司宁波房地产股份有限公司开发的青林湾项目（二期 6-8 期）收入减少 186,448.45 万元、成本减少 87,197.87 万元；子公司宁波城投置业有限公司开发的维拉小镇（二期）收入减少 34,052.43 万元、成本减少 27,408.80 万元；（2）水泥销售业务本期销售收入较上期减少 41,754.25 万元、本期销售成本较上期减少 30,399.54 万元；



注 11: 营业税金及附加本期发生额较上期发生额减少主要系收入减少所致, 其中子公司宁波房地产股份有限公司计提本期交付的青林湾二期(6-8 期)土地增值税 10,269.11 万元, 较上期计提的青林湾二期(6-7 期)土地增值税 34,794.97 万元, 减少 24,525.86 万元; 青林湾二期(6-8 期)营业税 2,462.06 万元, 较上期计提的青林湾二期(6-7 期)营业税 11,784.49 万元, 减少 9,322.43 万元;

注 12: 资产减值损失本期发生额较上期发生额增加主要系存货跌价准备本期计提额较上期增加 79,087.82 万元;

注 13: 投资收益本期发生额较上期发生额增加主要系因本期处置所持有的镇江赛格特房地产开发有限公司全部股权确认处置收益 4,648.89 万元;

注 14: 所得税费用本期发生额较上期发生额减少主要系因子公司宁波房地产股份有限公司开发的青林湾二期(6-8 期)本期交付收入较上期减少, 所得税费用较上期减少 16,230.31 万元; 上期子公司宁波城投置业有限公司预计在未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣原始确认的递延所得税资产, 转回递延所得税资产计入上期所得税费用 5,261.68 万元。







# 营业执照

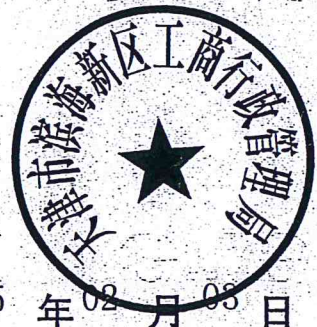
(副本)

注册号 120116000196660

名称 立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)  
 类型 特殊普通合伙企业  
 主要经营场所 天津东疆保税港区亚洲路6975号金融贸易中心  
 南区1栋1门5017室-11  
 执行事务合伙人 李金才  
 成立日期 二〇一三年十月三十一日  
 合伙期限 2013年10月31日至长期  
 经营范围 审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具相关的报告; 承办会计咨询、会计服务业务。



登记机关



2015 年 02 月 08 日

<http://www.tjajc.gov.cn/info>



证书序号: NO. 019225

## 说明

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

发证机关:

天津市财政局

二〇一五年二月十五日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所

执业证书

名称: 立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)

仅限用于出具报告使用

主任会计师: 李金才

办公场所: 天津东疆保税港区亚洲路 6975 号金融贸易中心  
南区 1 栋 1 门 5017 室-11

组织形式: 特殊普通合伙

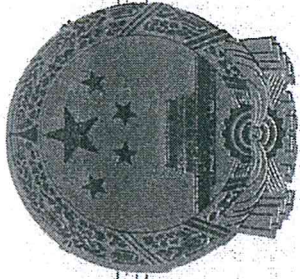
会计师事务所编号: 12010023

注册资本(出资额): 壹仟零叁拾万元

批准设立文号: 津财会(2013) 26 号

批准设立日期: 二〇一三年十月十四日



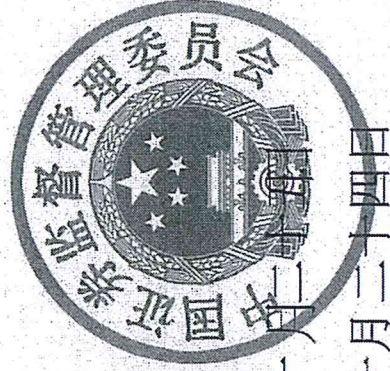
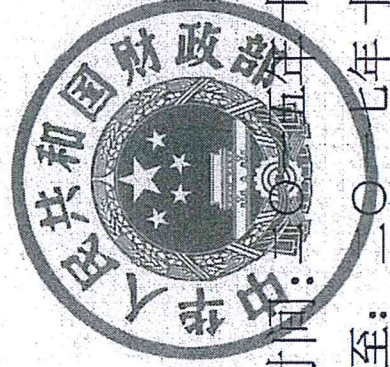


证书序号: 000176

# 会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准  
立信中联会计师事务所(特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)  
保留出具报告使用  
首席合伙人: 李金才



证书号: 46

发证时间: 二〇一七年十一月二十四日

证书有效期至: 二〇一七年十一月二十四日