

宝湾物流控股有限公司

财务报表及审计报告  
2025 年 12 月 31 日止年度

宝湾物流控股有限公司

财务报表及审计报告

2025年12月31日止年度

---

<u>内容</u>	<u>页码</u>
审计报告	1 - 2
合并及母公司资产负债表	3 - 5
合并及母公司利润表	6 - 7
合并及母公司现金流量表	8 - 9
合并及母公司所有者权益变动表	10 - 13
财务报表附注	14 - 91

## 审计报告

德师报(审)字(26)第 P06739 号  
(第 1 页, 共 2 页)

宝湾物流控股有限公司董事会:

## 一、 审计意见

我们审计了宝湾物流控股有限公司(以下简称“贵公司”)的财务报表,包括2025年12月31日的合并及母公司资产负债表、2025年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了贵公司2025年12月31日的合并及母公司财务状况以及2025年度的合并及母公司经营成果和合并及母公司现金流量。

## 二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照《中国注册会计师独立性准则第1号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和中国注册会计师职业道德守则,我们独立于贵公司,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

## 三、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

## 四、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

## 审计报告 - 续

德师报(审)字(26)第 P06739 号  
(第 2 页, 共 2 页)

## 四、注册会计师对财务报表审计的责任 - 续

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

- (1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险, 设计和实施审计程序以应对这些风险, 并获取充分、适当的审计证据, 作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上, 未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。
- (2) 了解与审计相关的内部控制, 以设计恰当的审计程序, 但目的并非对内部控制的有效性发表意见。
- (3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。
- (4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时, 根据获取的审计证据, 就可能导致对贵公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性, 审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露; 如果披露不充分, 我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而, 未来的事项或情况可能导致贵公司不能持续经营。
- (5) 评价财务报表的总体列报(包括披露)、结构和内容, 并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。
- (6) 就贵公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据, 以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计, 并对审计意见承担全部责任。

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

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·上海

中国注册会计师

许湘照

中国注册会计师

陈俊亨

2026年4月17日





合并资产负债表

人民币元

项目	附注	本年年末余额	本年年初余额(已重述)
<b>流动资产：</b>			
货币资金	(五)1	778,598,341.14	864,531,612.24
应收票据		8,939,840.24	8,185,386.42
应收账款	(五)2	118,879,774.43	106,577,780.25
预付款项		7,088,840.88	6,065,398.15
其他应收款	(五)3	60,673,049.45	60,416,938.59
存货		625,507.99	865,876.80
其他流动资产	(五)4	367,793,306.38	394,975,465.45
<b>流动资产合计</b>		<b>1,342,598,660.51</b>	<b>1,441,618,457.90</b>
<b>非流动资产：</b>			
长期股权投资	(五)5	676,709,649.18	561,702,851.06
投资性房地产	(五)6	9,755,423,275.06	10,219,062,908.86
固定资产	(五)7	4,735,675,386.53	5,234,677,578.89
在建工程	(五)8	2,041,213,159.42	1,086,194,784.03
使用权资产		63,863,076.18	79,478,593.75
无形资产	(五)9	4,840,267,979.07	5,202,922,329.21
商誉		-	11,133,118.55
长期待摊费用		12,018,159.39	1,568,620.94
递延所得税资产	(五)10	13,021,644.52	65,295,442.44
其他非流动资产	(五)11	112,675,749.22	169,010,377.82
<b>非流动资产合计</b>		<b>22,250,868,078.57</b>	<b>22,631,046,605.55</b>
<b>资产总计</b>		<b>23,593,466,739.08</b>	<b>24,072,665,063.45</b>



合并资产负债表 - 续

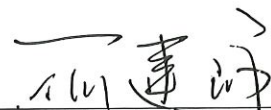
人民币元

项目	附注	本年年末余额	本年年初余额(已重述)
<b>流动负债:</b>			
应付账款		34,147,188.93	63,425,427.53
预收款项		28,373,146.06	26,845,982.32
合同负债		15,180,876.71	13,156,297.06
应付职工薪酬	(五)13	26,038,728.01	20,293,244.09
应交税费	(五)14	71,785,760.85	207,764,687.65
其他应付款	(五)15	1,224,569,685.75	1,327,372,297.87
一年内到期的非流动负债	(五)16	1,889,416,767.56	2,866,086,028.75
其他流动负债		1,087,074.70	922,991,186.16
<b>流动负债合计</b>		<b>3,290,599,228.57</b>	<b>5,447,935,151.43</b>
<b>非流动负债:</b>			
长期借款	(五)17	10,189,336,107.37	9,203,606,405.98
应付债券	(五)18	1,000,000,000.00	500,000,000.00
其中: 优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债		47,663,396.62	61,096,387.57
长期应付款		3,523,025.42	8,206,592.57
预计负债		7,333,219.60	-
递延收益	(五)19	259,214,637.05	214,112,330.77
递延所得税负债	(五)10	67,308,240.49	69,770,235.75
其他非流动负债	(五)20	400,000,000.00	-
<b>非流动负债合计</b>		<b>11,974,378,626.55</b>	<b>10,056,791,952.64</b>
<b>负债合计</b>		<b>15,264,977,855.12</b>	<b>15,504,727,104.07</b>
<b>所有者权益:</b>			
实收资本	(五)21	3,644,000,000.00	3,644,000,000.00
资本公积	(五)22	3,143,506,582.58	3,177,394,237.82
其他综合收益		842,915.12	842,915.12
专项储备		1,370,135.19	1,402,525.92
盈余公积	(五)23	318,359,943.09	287,100,086.50
未分配利润	(五)24	1,097,209,133.42	1,297,540,409.04
归属于母公司所有者权益合计		8,205,288,709.40	8,408,280,174.40
少数股东权益		123,200,174.56	159,657,784.98
<b>所有者权益合计</b>		<b>8,328,488,883.96</b>	<b>8,567,937,959.38</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>23,593,466,739.08</b>	<b>24,072,665,063.45</b>

附注为财务报表的组成部分，本财务报表由下列负责人签署：

  
公司负责人

  
主管会计工作负责人

  
会计机构负责人



母公司资产负债表

人民币元

项目	附注	本年年末余额	上年年末余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	(十三)1	470,325,368.36	563,645,719.27
应收账款		53,106,445.39	48,025,620.27
预付款项		1,050,869.90	567,921.82
其他应收款	(十三)2	6,604,592,389.69	6,776,091,620.48
其他流动资产		381,220.09	-
<b>流动资产合计</b>		<b>7,129,456,293.43</b>	<b>7,388,330,881.84</b>
<b>非流动资产：</b>			
长期股权投资	(十三)3	11,418,248,696.50	10,959,218,303.68
固定资产		661,906.90	853,783.98
在建工程		-	43,274.00
使用权资产		5,983,371.37	9,402,440.77
无形资产		3,454,627.35	3,884,449.90
长期待摊费用		24,729.59	116,980.84
递延所得税资产		-	19,815,654.46
其他非流动资产		53,000,000.00	80,500,000.00
<b>非流动资产合计</b>		<b>11,481,373,331.71</b>	<b>11,073,834,887.63</b>
<b>资产总计</b>		<b>18,610,829,625.14</b>	<b>18,462,165,769.47</b>
<b>流动负债：</b>			
合同负债		2,006,527.25	-
应付职工薪酬		10,141,581.69	9,041,561.63
应交税费		2,035,753.34	1,569,969.34
其他应付款		2,823,989,044.45	2,549,821,036.05
一年内到期的非流动负债		1,220,011,416.05	2,052,428,936.16
其他流动负债		357,500.00	903,075,000.01
<b>流动负债合计</b>		<b>4,058,541,822.78</b>	<b>5,515,936,503.19</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		4,293,041,532.95	3,663,846,756.37
应付债券		1,000,000,000.00	500,000,000.00
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
租赁负债		2,692,645.82	6,147,315.65
递延所得税负债		1,302,596.25	-
其他非流动负债		400,000,000.00	-
<b>非流动负债合计</b>		<b>5,697,036,775.02</b>	<b>4,169,994,072.02</b>
<b>负债合计</b>		<b>9,755,578,597.80</b>	<b>9,685,930,575.21</b>
<b>所有者权益：</b>			
实收资本		3,644,000,000.00	3,644,000,000.00
资本公积		3,115,414,262.48	3,141,931,241.83
盈余公积		319,296,214.88	288,036,358.29
未分配利润		1,776,540,549.98	1,702,267,594.14
<b>所有者权益合计</b>		<b>8,855,251,027.34</b>	<b>8,776,235,194.26</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>18,610,829,625.14</b>	<b>18,462,165,769.47</b>

## 合并利润表

人民币元

项目	附注	本年发生额	上年发生额(已重述)
一、营业收入	(五)25	1,861,669,852.33	1,942,607,906.69
减：营业成本	(五)25	1,070,062,928.91	1,046,203,995.82
税金及附加	(五)26	204,492,221.10	212,856,067.23
销售费用		38,557,717.15	26,860,782.25
管理费用	(五)27	89,648,447.16	101,218,023.79
财务费用	(五)28	372,676,424.37	419,246,110.64
其中：利息费用		375,913,589.95	427,471,589.86
利息收入		4,127,118.18	9,177,546.75
加：其他收益		9,210,454.69	3,630,765.09
投资收益	(五)29	193,143,744.36	689,429,598.70
其中：对联营企业和合营企业的投资(损失)收益		(20,963,755.77)	7,544,205.25
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益(损失)		-	-
信用减值损失	(五)30	(30,974,460.73)	(21,726,583.56)
资产减值损失		(104,082,394.79)	(163,234.55)
资产处置收益		151,399.37	-
二、营业利润		153,680,856.54	807,393,472.64
加：营业外收入		7,918,320.89	271,485.35
减：营业外支出		8,797,172.52	2,781,961.96
三、利润总额		152,802,004.91	804,882,996.03
减：所得税费用	(五)31	130,257,519.00	306,342,673.04
四、净利润		22,544,485.91	498,540,322.99
(一)按经营持续性分类			
1.持续经营净利润		22,544,485.91	498,540,322.99
2.终止经营净利润		-	-
(二)按所有权归属分类			
1.归属于母公司所有者的净利润		37,994,334.39	507,797,357.04
2.少数股东损益		(15,449,848.48)	(9,257,034.05)
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		22,544,485.91	498,540,322.99
归属于母公司所有者的综合收益总额		37,994,334.39	507,797,357.04
归属于少数股东的综合亏损总额		(15,449,848.48)	(9,257,034.05)

附注为财务报表的组成部分

## 母公司利润表

人民币元

项目	附注	本年发生额	上年发生额
一、营业收入	(十三)4	52,898,893.17	52,567,394.64
减：营业成本	(十三)4	22,760,339.21	19,868,817.20
税金及附加		1,408,311.47	630,003.52
销售费用		11,191,710.52	10,260,388.49
管理费用		32,366,724.49	22,818,679.14
财务费用		116,763,742.66	77,670,032.23
其中：利息费用		198,222,891.02	245,037,916.12
利息收入		82,137,199.18	168,141,031.99
加：其他收益		43,718.03	52,292.21
投资收益	(十三)5	628,647,406.63	350,397,611.35
其中：对联营企业和合营企业的投资(亏损)收益		(8,487,633.29)	6,417,383.84
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益(损失)		-	-
公允价值变动损失		-	-
信用减值(损失)利得		(21,396.54)	2,856.46
资产减值损失		(162,048,808.33)	-
二、营业利润		335,028,984.61	271,772,234.08
加：营业外收入		5,907.62	105,000.05
减：营业外支出		1,318,075.67	1,999,439.34
三、利润总额		333,716,816.56	269,877,794.79
减：所得税费用		21,118,250.71	(273,598.57)
四、净利润		312,598,565.85	270,151,393.36
(一)持续经营净利润		312,598,565.85	270,151,393.36
(二)终止经营净利润		-	-
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		312,598,565.85	270,151,393.36

附注为财务报表的组成部分

## 合并现金流量表

人民币元

项目	附注	本年发生额	上年发生额(已重述)
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,119,445,167.34	2,213,042,202.48
收到的税费返还		38,610,174.07	6,366,086.28
收到其他与经营活动有关的现金		143,361,766.87	114,003,725.24
经营活动现金流入小计		2,301,417,108.28	2,333,412,014.00
购买商品、接受劳务支付的现金		478,050,290.71	506,465,109.33
支付给职工以及为职工支付的现金		126,493,629.75	123,568,694.69
支付的各项税费		502,446,365.76	400,865,652.12
支付其他与经营活动有关的现金		120,449,183.24	106,306,217.23
经营活动现金流出小计		1,227,439,469.46	1,137,205,673.37
经营活动产生的现金流量净额	(五)32(1)	1,073,977,638.82	1,196,206,340.63
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
取得投资收益收到的现金		17,463,812.89	11,374,655.06
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		906,624.02	19,761.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		454,977,287.75	1,142,379,440.08
收到其他与投资活动有关的现金		19,809,761.76	97,676,622.20
投资活动现金流入小计		493,157,486.42	1,251,450,478.34
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,199,999,792.02	1,582,618,594.84
投资支付的现金		153,740,000.00	382,550,988.73
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		5,806,050.81	-
支付其他与投资活动有关的现金		5,701,994.40	31,739,029.20
投资活动现金流出小计		1,365,247,837.23	1,996,908,612.77
投资活动产生的现金流量净额		(872,090,350.81)	(745,458,134.43)
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金		-	20,439,236.00
取得借款收到的现金		4,455,459,888.83	4,713,870,585.90
收到其他与筹资活动有关的现金		885,062,914.65	14,000,000.00
筹资活动现金流入小计		5,340,522,803.48	4,748,309,821.90
偿还债务支付的现金		3,283,875,936.42	4,401,385,798.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		595,971,910.86	679,169,721.62
支付其他与筹资活动有关的现金		1,744,924,866.83	18,768,119.55
筹资活动现金流出小计		5,624,772,714.11	5,099,323,639.17
筹资活动产生的现金流量净额		(284,249,910.63)	(351,013,817.27)
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		(19,737.87)	17,303.62
<b>五、现金及现金等价物净(减少)增加额</b>		(82,382,360.49)	99,751,692.55
加: 年初现金及现金等价物余额	(五)32(1)	836,650,491.95	736,898,799.40
<b>六、年末现金及现金等价物余额</b>	(五)32(1)	754,268,131.46	836,650,491.95

附注为财务报表的组成部分

## 母公司现金流量表

人民币元

项目	附注	本年发生额	上年发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		53,894,247.75	55,854,157.62
收到的税费返还		-	18,887.05
收到其他与经营活动有关的现金		8,105,900.44	11,158,318.38
经营活动现金流入小计		62,000,148.19	67,031,363.05
购买商品、接受劳务支付的现金		1,435,031.32	304,804.41
支付给职工以及为职工支付的现金		23,160,621.61	53,926,194.08
支付的各项税费		7,821,109.08	7,476,410.03
支付其他与经营活动有关的现金		23,216,470.27	26,432,212.75
经营活动现金流出小计		55,633,232.28	88,139,621.27
经营活动产生的现金流量净额		6,366,915.91	(21,108,258.22)
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		458,394,200.04	-
取得投资收益收到的现金		730,581,388.15	13,795,680.58
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		3,800.00	-
收到其他与投资活动有关的现金		68,245,597.65	1,089,401,329.30
投资活动现金流入小计		1,257,224,985.84	1,103,197,009.88
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,286,502.00	332,050.78
投资支付的现金		862,670,353.46	925,468,019.27
支付其他与投资活动有关的现金		-	16,375,003.03
投资活动现金流出小计		863,956,855.46	942,175,073.08
投资活动产生的现金流量净额		393,268,130.38	161,021,936.80
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
取得借款收到的现金		3,002,600,000.00	2,439,600,000.00
收到的其他与筹资活动有关的现金		623,198,838.47	1,654,840,359.52
筹资活动现金流入小计		3,625,798,838.47	4,094,440,359.52
偿还债务支付的现金		2,001,825,223.42	1,711,100,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		407,941,900.02	467,669,081.60
支付其他与筹资活动有关的现金		1,705,459,946.34	1,805,095,557.72
筹资活动现金流出小计		4,115,227,069.78	3,983,864,639.32
筹资活动产生的现金流量净额		(489,428,231.31)	110,575,720.20
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-	-
<b>五、现金及现金等价物净(减少)增加额</b>		(89,793,185.02)	250,489,398.78
加：年初现金及现金等价物余额		560,118,553.38	309,629,154.60
<b>六、年末现金及现金等价物余额</b>		470,325,368.36	560,118,553.38

附注为财务报表的组成部分

## 合并所有者权益变动表

人民币元

项目	本年金额										所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益					少数股东权益					
	实收资本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计		
一、上年年末余额	3,644,000,000.00	-	3,145,971,470.67	842,915.12	1,402,525.92	287,100,086.50	1,319,136,332.80	159,657,784.98	8,558,111,115.99		8,558,111,115.99
加：同一控制下企业合并的影响	-	-	31,422,767.15	-	-	-	(21,595,923.76)	-	9,826,843.39		9,826,843.39
二、本年年初余额(已重述)	3,644,000,000.00	-	3,177,394,237.82	842,915.12	1,402,525.92	287,100,086.50	1,297,540,409.04	159,657,784.98	8,567,937,959.38		8,567,937,959.38
三、本年增减变动金额	-	-	(33,887,655.24)	-	(32,390.73)	31,259,856.59	(200,331,275.62)	(36,457,610.42)	(239,449,075.42)		(239,449,075.42)
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	37,994,334.39	(15,449,848.48)	22,544,485.91		22,544,485.91
(二)所有者投入和减少资本	-	-	(33,887,655.24)	-	-	-	-	(19,429,139.44)	(53,316,794.68)		(53,316,794.68)
1.其他	-	-	(33,887,655.24)	-	-	-	-	(19,429,139.44)	(53,316,794.68)		(53,316,794.68)
(三)利润分配	-	-	-	-	-	31,259,856.59	(238,325,610.01)	(1,651,823.38)	(208,717,576.80)		(208,717,576.80)
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	31,259,856.59	(31,259,856.59)	-	-		-
2.对所有者分配的分配	-	-	-	-	-	-	(207,065,753.42)	(1,651,823.38)	(208,717,576.80)		(208,717,576.80)
(四)专项储备	-	-	-	-	(32,390.73)	-	-	73,200.88	40,810.15		40,810.15
1.本年提取	-	-	-	-	20,089,677.82	-	-	232,696.04	20,322,373.86		20,322,373.86
2.本年使用	-	-	-	-	(20,122,068.55)	-	-	(159,495.16)	(20,281,563.71)		(20,281,563.71)
(五)其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-
四、本年年末余额	3,644,000,000.00	-	3,143,506,582.58	842,915.12	1,370,135.19	318,359,943.09	1,097,209,133.42	123,200,174.56	8,328,488,883.96		8,328,488,883.96

附注为财务报表的组成部分

合并所有者权益变动表 - 续

人民币元

项目	上年金额(已重述)									
	归属于母公司所有者权益					未分配利润		少数股东权益		所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计	
一、上年年末余额	3,644,000,000.00	-	3,147,689,205.30	842,915.12	1,070,595.09	260,084,947.16	1,041,922,531.01	148,620,006.23	8,244,230,199.91	
加：同一控制下企业合并的影响	-	-	31,422,767.15	-	-	-	(18,664,339.67)	-	12,758,427.48	
二、本年初余额	3,644,000,000.00	-	3,179,111,972.45	842,915.12	1,070,595.09	260,084,947.16	1,023,258,191.34	148,620,006.23	8,256,988,627.39	
三、本年增减变动金额	-	-	(1,717,734.63)	-	331,930.83	27,015,139.34	274,282,217.70	11,037,778.75	310,949,331.99	
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	507,797,357.04	(9,237,034.05)	498,540,322.99	
(二)所有者投入和减少资本	-	-	(1,717,734.63)	-	-	-	-	20,123,564.98	18,405,830.35	
1.所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	20,439,236.00	20,439,236.00	
2.股份支付计入所有者权益的金额	-	-	(1,717,734.63)	-	-	-	-	(213,755.36)	(1,931,489.99)	
3.其他	-	-	-	-	-	-	-	(101,915.66)	(101,915.66)	
(三)利润分配	-	-	-	-	-	27,015,139.34	(233,515,139.34)	(4,763.72)	(206,504,763.72)	
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	27,015,139.34	(27,015,139.34)	-	-	
2.对所有者的分配	-	-	-	-	-	-	(206,500,000.00)	(4,763.72)	(206,504,763.72)	
(四)专项储备	-	-	-	-	331,930.83	-	-	176,011.54	507,942.37	
1.本年提取	-	-	-	-	18,512,000.16	-	-	421,801.32	18,933,801.48	
2.本年使用	-	-	-	-	(18,180,069.33)	-	-	(245,789.78)	(18,425,859.11)	
(五)其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
四、本年年末余额	3,644,000,000.00	-	3,177,394,237.82	842,915.12	1,402,525.92	287,100,086.50	1,297,540,409.04	159,657,784.98	8,567,937,959.38	

附注为财务报表的组成部分

母公司所有者权益变动表

人民币元

项目	本金额							所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	
一、上年年末余额	3,644,000,000.00	-	3,141,931,241.83	-	-	288,036,358.29	1,702,267,594.14	8,776,235,194.26
二、本年初余额	3,644,000,000.00	-	3,141,931,241.83	-	-	288,036,358.29	1,702,267,594.14	8,776,235,194.26
三、本年增减变动金额	-	-	(26,516,979.35)	-	-	31,259,856.59	74,272,955.84	79,015,833.08
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	312,598,565.85	312,598,565.85
(二)所有者投入和减少资本	-	-	(26,516,979.35)	-	-	-	-	(26,516,979.35)
1.所有者投入的普通股	-	-	(26,516,979.35)	-	-	-	-	(26,516,979.35)
(三)利润分配	-	-	-	-	-	31,259,856.59	(238,325,610.01)	(207,065,753.42)
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	31,259,856.59	(31,259,856.59)	-
2.对所有者的分配	-	-	-	-	-	-	(207,065,753.42)	(207,065,753.42)
(四)专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
1.本年提取	-	-	-	-	157,573.40	-	-	157,573.40
2.本年使用	-	-	-	-	(157,573.40)	-	-	(157,573.40)
(五)其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	3,644,000,000.00	-	3,115,414,262.48	-	-	319,296,214.88	1,776,540,549.98	8,855,251,027.34

附注为财务报表的组成部分



2025年12月31日年度

母公司所有者权益变动表 - 续

人民币元

项目	上年金额							
	实收资本	其他权益工具	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	3,644,000,000.00	-	3,142,662,633.91	-	-	261,021,218.95	1,665,631,340.12	8,713,315,192.98
二、本年初余额	3,644,000,000.00	-	3,142,662,633.91	-	-	261,021,218.95	1,665,631,340.12	8,713,315,192.98
三、本年增减变动金额	-	-	(731,392.08)	-	-	27,015,139.34	36,636,254.02	62,920,001.28
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	270,151,393.36	270,151,393.36
(二)所有者投入和减少资本	-	-	(731,392.08)	-	-	-	-	(731,392.08)
1.股份支付计入所有者权益的金额	-	-	(731,392.08)	-	-	-	-	(731,392.08)
(三)利润分配	-	-	-	-	-	27,015,139.34	(233,515,139.34)	(206,500,000.00)
1.提取盈余公积	-	-	-	-	-	27,015,139.34	(27,015,139.34)	-
2.对所有者的分配	-	-	-	-	-	-	(206,500,000.00)	(206,500,000.00)
3.其他	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
1.本年提取	-	-	-	-	206,867.46	-	-	206,867.46
2.本年使用	-	-	-	-	(206,867.46)	-	-	(206,867.46)
四、本年年末余额	3,644,000,000.00	-	3,141,931,241.83	-	-	288,036,358.29	1,702,267,594.14	8,776,235,194.26

附注为财务报表的组成部分



## (一) 公司基本情况

宝湾物流控股有限公司(以下简称“本公司”或“宝湾物流”)是一家在中华人民共和国广东省注册的有限责任公司,于2011年7月28日成立,营业期限为2011年7月28日至无限。本公司位于广东省深圳市南山区招商街道赤湾社区赤湾六路8号南山开发集团赤湾总部大厦2301。

本公司及其子公司(以下简称“本集团”)的主要经营范围包括:投资物流行业、商贸行业及相关投资咨询,仓储代理,机械设备租赁;国内货运代理,货物装卸、分拣业务,物流信息、商务信息咨询,国内贸易等。

本公司的母公司系深圳市新南山控股(集团)股份有限公司(以下简称“新南山控股”),最终控制方系中国南山开发(集团)股份有限公司(以下简称“南山集团”)。

## (二) 财务报表编制基础

### 1、编制基础

本集团执行财政部颁布的企业会计准则及相关规定。

### 2、持续经营

截至2025年12月31日止,本集团流动负债合计金额超过流动资产合计金额为人民币1,948,000,568.06元。因本公司之母公司及最终控制方同意在可预见的将来不催收本集团所欠之款项,并就本集团在可预见将来所欠的款项到期偿还时提供一切必须之财务支援,以维持本集团的继续经营,因此本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

### 3、记账基础和计价原则

本集团会计核算以权责发生制为记账基础。除某些金融工具以公允价值计量外,本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值,则按照相关规定计提相应的减值准备。

在历史成本计量下,资产按照购置时支付的现金或者现金等价物的金额或者所付出的对价的公允价值计量。负债按照因承担现时义务而实际收到的款项或者资产的金额,或者承担现时义务的合同金额,或者按照日常活动中为偿还负债预期需要支付的现金或者现金等价物的金额计量。

公允价值是市场参与者在计量日发生的有序交易中,出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。无论公允价值是可观察到的还是采用估值技术估计的,在本财务报表中计量和披露的公允价值均在此基础上予以确定。

## (二) 财务报表编制基础 - 续

### 3、记账基础和计价原则 - 续

以公允价值计量非金融资产时，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

对于以交易价格作为初始确认时的公允价值，且在公允价值后续计量中使用了涉及不可观察输入值的估值技术的金融资产，在估值过程中校正该估值技术，以使估值技术确定的初始确认结果与交易价格相等。

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

- 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。
- 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。
- 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

## (三) 重要会计政策和会计估计

### 1、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2025年12月31日的合并及母公司财务状况以及2025年度的合并及母公司经营成果、合并及母公司所有者权益变动和合并及母公司现金流量。

### 2、会计期间

本集团的会计年度为公历年度，即每年1月1日起至12月31日止。

### 3、营业周期

营业周期是指企业从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司的营业周期为12个月。

### 4、记账本位币

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

### (三) 重要会计政策和会计估计 - 续

#### 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

##### 5.1 同一控制下的企业合并

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。

在企业合并中取得的资产和负债，按合并日其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的账面价值的差额，调整资本公积中的股本溢价，股本溢价不足冲减的则调整留存收益。

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。

##### 5.2 非同一控制下的企业合并及商誉

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，为非同一控制下的企业合并。

合并成本指购买方为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债和发行的权益性工具的公允价值。通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并的，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

购买方在合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债在购买日以公允价值计量。

合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，作为一项资产确认为商誉并按成本进行初始计量。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，计入当期损益。

因企业合并形成的商誉在合并财务报表中单独列报，并按照成本扣除累计减值准备后的金额计量。

### (三) 重要会计政策和会计估计 - 续

#### 6、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

##### 6.1 控制的判断标准

控制是指投资方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其回报金额。一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本集团将进行重新评估。

##### 6.2 合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。

子公司的合并起始于本集团获得对该子公司的控制权时，终止于本集团丧失对该子公司的控制权时。

对于本集团处置的子公司，处置日(丧失控制权的日期)前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

对于通过非同一控制下的企业合并取得的子公司，其自购买日(取得控制权的日期)起的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

对于通过同一控制下的企业合并取得的子公司，无论该项企业合并发生在报告期的任一时点，视同该子公司同受最终控制方控制之日起纳入本集团的合并范围，其自报告期最早期间期初起的经营成果和现金流量已适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

子公司采用的主要会计政策和会计期间按照本公司统一规定的会计政策和会计期间厘定。

本公司与子公司及子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响于合并时抵销。

子公司所有者权益中不属于母公司的份额作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。

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

对于购买子公司少数股权或因处置部分股权投资但没有丧失对该子公司控制权的交易，作为权益性交易核算，调整归属于母公司所有者权益和少数股东权益的账面价值以反映其在子公司中相关权益的变化。少数股东权益的调整额与支付/收到对价的公允价值之间的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

### (三) 重要会计政策和会计估计 - 续

#### 6、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法 - 续

##### 6.2 合并财务报表的编制方法 - 续

通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在购买日作为取得控制权的交易进行会计处理，购买日之前持有的被购买方的股权按该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益；购买日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、其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，剩余股权按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与该子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

对于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，通常表明该多次交易事项为“一揽子交易”：(1)这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；(2)这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；(3)一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；(4)一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。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，将各项交易作为独立的交易进行会计处理。

#### 7、合营安排分类及会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业，该分类通过考虑该安排的结构、法律形式以及合同条款等因素根据合营方在合营安排中享有的权利和承担的义务确定。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，具体参见附注(三)11.3.2“按权益法核算的长期股权投资”。

### (三) 重要会计政策和会计估计 - 续

#### 8、 现金及现金等价物的确定标准

现金是指企业库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指本集团持有的期限短(一般指从购买日起三个月内到期)、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

#### 9、 外币业务和外币财务报表折算

##### 9.1 外币业务

外币交易在初始确认时采用交易发生日的即期汇率折算。

于资产负债表日，外币货币性项目采用该日即期汇率折算为记账本位币，因该日的即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除：(1)符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本；(2)为了规避外汇风险进行套期的套期工具的汇兑差额按套期会计方法处理；(3)分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益外，均计入当期损益。

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

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

##### 9.2 外币财务报表折算

为编制合并财务报表，境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的所有资产、负债类项目按资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目按发生时的即期汇率折算；利润表中的所有项目及反映利润分配发生额的项目与交易发生日即期汇率近似的汇率折算，折算后资产类项目与负债类项目和所有者权益类项目合计数的差额确认为其他综合收益并计入所有者权益。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用与现金流量发生日即期汇率近似的汇率折算，汇率变动对现金及现金等价物的影响额，作为调节项目，在现金流量表中以“汇率变动对现金及现金等价物的影响”单独列示。

### (三) 重要会计政策和会计估计 - 续

#### 9、外币业务和外币财务报表折算 - 续

##### 9.2 外币财务报表折算 - 续

上年年末数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

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

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

#### 10、金融工具

本集团在成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

对于以常规方式购买或出售金融资产的，在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债，或者在交易日终止确认已出售的资产。

金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。当本集团按照《企业会计准则第14号——收入》(以下简称“收入准则”)初始确认未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款时，按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。

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

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

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

10、金融工具 - 续

10.1 金融资产的分类、确认与计量

初始确认后，本集团对不同类别的金融资产，分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益或以公允价值计量且其变动计入当期损益进行后续计量。

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

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且本集团管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标的，则该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。此类金融资产自取得起期限在一年以上的，列示为其他债权投资，自资产负债表日起一年内(含一年)到期的，列示于一年内到期的非流动资产；取得时分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收账款与应收票据，列示于应收款项融资，其余取得时期限在一年内(含一年)项目列示于其他流动资产。

初始确认时，本集团可以单项金融资产为基础，不可撤销地将非同一控制下的企业合并中确认的或有对价以外的非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。此类金融资产作为其他权益工具投资列示。

金融资产满足下列条件之一的，表明本集团持有该金融资产的目的是交易性的：

- 取得相关金融资产的目的，主要是为了近期出售。
- 相关金融资产在初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式。
- 相关金融资产属于衍生工具。但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和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：

- 不符合分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产条件的金融资产均分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。
- 在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本集团可以将金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

### (三) 重要会计政策和会计估计 - 续

#### 10、金融工具 - 续

##### 10.1 金融资产的分类、确认与计量 - 续

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产列示于交易性金融资产。自资产负债表日起超过一年到期(或无固定期限)且预期持有超过一年的,列示于其他非流动金融资产。

##### 10.1.1 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产采用实际利率法,按摊余成本进行后续计量,发生减值或终止确认产生的利得或损失,计入当期损益。

本集团对以摊余成本计量的金融资产按照实际利率法确认利息收入。除下列情况外,本集团根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入:

- 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产,本集团自初始确认起,按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。
- 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产,本集团在后续期间,按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值,并且这一改善可与应用上述规定之后发生的某一事件相联系,本集团转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

##### 10.1.2 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产相关的减值损失或利得、采用实际利率法计算的利息收入计入当期损益,除此以外该金融资产的公允价值变动均计入其他综合收益。该金融资产计入各期损益的金额与视同其一直按摊余成本计量而计入各期损益的金额相等。该金融资产终止确认时,之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出,计入当期损益。

指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的公允价值变动在其他综合收益中进行确认,该金融资产终止确认时,之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出,计入留存收益。本集团持有该等非交易性权益工具投资期间,在本集团收取股利的权利已经确立,与股利相关的经济利益很可能流入本集团,且股利的金额能够可靠计量时,确认股利收入并计入当期损益。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

10、金融工具 - 续

10.1 金融资产的分类、确认与计量 - 续

10.1.3 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

10.2 金融工具减值

本集团对以摊余成本计量的金融资产、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、租赁应收款及合同资产以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。

本集团对由收入准则规范的交易形成的全部应收票据和应收账款以及由《企业会计准则第21号——租赁》规范的交易形成的租赁应收款按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于其他金融工具，除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外，本集团在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。若该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本集团按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；若该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本集团按照相当于该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。信用损失准备的增加或转回金额，除分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，作为减值损失或利得计入当期损益。对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，本集团在其他综合收益中确认其信用损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

10、金融工具 - 续

10.2 金融工具减值 - 续

10.2.1 信用风险显著增加

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

本集团在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- (1) 信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化。
- (2) 若现有金融工具在资产负债表日作为新金融工具源生或发行，该金融工具的利率或其他条款是否发生显著变化(如更严格的合同条款、增加抵押品或担保物或者更高的收益率等)。
- (3) 同一金融工具或具有相同预计存续期的类似金融工具的信用风险的外部市场指标是否发生显著变化。这些指标包括：信用利差、针对借款人的信用违约互换价格、金融资产的公允价值小于其摊余成本的时间长短和程度、与借款人相关的其他市场信息(如借款人的债务工具或权益工具的价格变动)。
- (4) 金融工具外部信用评级实际或预期是否发生显著变化。
- (5) 对债务人实际或预期的内部信用评级是否下调。
- (6) 预期将导致债务人履行其偿债义务的能力发生显著变化的业务、财务或经济状况是否发生不利变化。
- (7) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化。
- (8) 同一债务人发行的其他金融工具的信用风险是否显著增加。
- (9) 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化。
- (10) 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化。这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率。
- (11) 预期将降低借款人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化。
- (12) 借款合同的预期是否发生变更，包括预计违反合同的行为可能导致的合同义务的免除或修订、给予免息期、利率跳升、要求追加抵押品或担保或者对金融工具的合同框架做出其他变更。
- (13) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化。
- (14) 本集团对金融工具信用管理方法是否发生变化。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

10、金融工具 - 续

10.2 金融工具减值 - 续

10.2.1 信用风险显著增加 - 续

无论经上述评估后信用风险是否显著增加，当金融工具合同付款已发生逾期超过(含)30日，则表明该金融工具的信用风险已经显著增加。

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

10.2.2 已发生信用减值的金融资产

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

- (1) 发行方或债务人发生重大财务困难；
- (2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- (3) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- (4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- (5) 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- (6) 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

基于本集团内部信用风险管理，当内部建议的或外部获取的信息中表明金融工具债务人不能全额偿付包括本集团在内的债权人(不考虑本集团取得的任何担保)，则本集团认为发生违约事件。

无论上述评估结果如何，若金融工具合同付款已发生逾期超过(含)90日，则本集团推定该金融工具已发生违约。

### (三) 重要会计政策和会计估计 - 续

#### 10、金融工具 - 续

#### 10.2 金融工具减值 - 续

##### 10.2.3 预期信用损失的确定

本集团按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

- 对于金融资产和租赁应收款，信用损失为本集团应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。
- 对于财务担保合同(具体会计政策参见附注(三)10.4.1.2.1)，信用损失为本集团就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本集团预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值。
- 对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

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

##### 10.2.4 减记金融资产

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

#### 10.3 金融资产的转移

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：(1)收取该金融资产现金流量的合同权利终止；(2)该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；(3)该金融资产已转移，虽然本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对该金融资产的控制。

若本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬，且保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认该被转移金融资产，并相应确认相关负债。本集团按照下列方式对相关负债进行计量：

### (三) 重要会计政策和会计估计 - 续

#### 10、金融工具 - 续

##### 10.3 金融资产的转移 - 续

- 被转移金融资产以摊余成本计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本集团保留的权利(如果本集团因金融资产转移保留了相关权利)的摊余成本并加上本集团承担的义务(如果本集团因金融资产转移承担了相关义务)的摊余成本，相关负债不指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。
- 被转移金融资产以公允价值计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本集团保留的权利(如果本集团因金融资产转移保留了相关权利)的公允价值并加上本集团承担的义务(如果本集团因金融资产转移承担了相关义务)的公允价值，该权利和义务的公允价值为按独立基础计量时的公允价值。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产在终止确认日的账面价值及因转移金融资产而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和的差额计入当期损益。若本集团转移的金融资产是指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值在终止确认部分和继续确认部分之间按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将终止确认部分收到的对价和原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和与终止确认部分在终止确认日的账面价值之差额计入当期损益。若本集团转移的金融资产是指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

金融资产整体转移未满足终止确认条件的，本集团继续确认所转移的金融资产整体，并将收到的对价确认为金融负债。

##### 10.4 金融负债和权益工具的分类

本集团根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。

###### 10.4.1 金融负债的分类、确认及计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

10、金融工具 - 续

10.4 金融负债和权益工具的分类 - 续

10.4.1 金融负债的分类、确认及计量 - 续

10.4.1.1 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。除衍生金融负债单独列示外，以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债列示为交易性金融负债。

金融负债满足下列条件之一，表明本集团承担该金融负债的目的是交易性的：

- 承担相关金融负债的目的，主要是为了近期回购。
- 相关金融负债在初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式。
- 相关金融负债属于衍生工具。但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

本集团将符合下列条件之一的金融负债，在初始确认时可以指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：(1)该指定能够消除或显著减少会计错配；(2)根据本集团正式书面文件载明的风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在本集团内部以此为基础向关键管理人员报告；(3)符合条件的包含嵌入衍生工具的混合合同。

交易性金融负债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以及与该等金融负债相关的股利或利息支出计入当期损益。

对于被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该金融负债由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，其他公允价值变动计入当期损益。该金融负债终止确认时，之前计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。与该等金融负债相关的股利或利息支出计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本集团将该金融负债的全部利得或损失(包括自身信用风险变动的影响金额)计入当期损益。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

10、金融工具 - 续

10.4 金融负债和权益工具的分类 - 续

10.4.1 金融负债的分类、确认及计量 - 续

10.4.1.2 其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债及财务合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

本集团与交易对手方修改或重新议定合同，未导致按摊余成本进行后续计量的金融负债终止确认，但导致合同现金流量发生变化的，本集团重新计算该金融负债的账面价值，并将相关利得或损失计入当期损益。重新计算的该金融负债的账面价值，本集团根据将重新议定或修改的合同现金流量按金融负债的原实际利率折现的现值确定。对于修改或重新议定合同所产生的所有成本或费用，本集团调整修改后的金融负债的账面价值，并在修改后金融负债的剩余期限内进行摊销。

10.4.1.2.1 财务担保合同

财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。对于不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或者因金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债的财务担保合同，在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除依据收入准则相关规定所确定的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

10.4.2 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本集团(借入方)与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，本集团终止确认原金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额，计入当期损益。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

10、金融工具 - 续

10.4 金融负债和权益工具的分类 - 续

10.4.3 权益工具

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

本集团对权益工具持有方的分配作为利润分配处理，发放的股票股利不影响所有者权益总额。

10.5 衍生工具与嵌入衍生工具

衍生工具，包括远期外汇合约、货币汇率互换合同、利率互换合同及外汇期权合同等。衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。

对于嵌入衍生工具与主合同构成的混合合同，若主合同属于金融资产的，本集团不从该混合合同中分拆嵌入衍生工具，而将该混合合同作为一个整体适用关于金融资产分类的会计准则规定。

若混合合同包含的主合同不属于金融资产，且同时符合下列条件的，本集团将嵌入衍生工具从混合合同中分拆，作为单独存在的衍生工具处理。

- (1) 嵌入衍生工具的经济特征和风险与主合同的经济特征及风险不紧密相关。
- (2) 与嵌入衍生工具具有相同条款的单独工具符合衍生工具的定义。
- (3) 该混合合同不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

嵌入衍生工具从混合合同中分拆的，本集团按照适用的会计准则规定对混合合同的主合同进行会计处理。本集团无法根据嵌入衍生工具的条款和条件对嵌入衍生工具的公允价值进行可靠计量的，该嵌入衍生工具的公允价值根据混合合同公允价值和主合同公允价值之间的差额确定。使用了上述方法后，该嵌入衍生工具在取得日或后续资产负债表日的公允价值仍然无法单独计量的，本集团将该混合合同整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

10、金融工具 - 续

10.6 金融资产和金融负债的抵销

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

11、长期股权投资

11.1 共同控制、重要影响的判断标准

控制是指投资方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其回报金额。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。重大影响是指对被投资方的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影响时，已考虑投资方和其他方持有的被投资单位当期可转换本集团债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

11.2 初始投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

### (三) 重要会计政策和会计估计 - 续

#### 11、长期股权投资 - 续

##### 11.2 初始投资成本的确定 - 续

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入留存收益。

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

除企业合并形成的长期股权投资外其他方式取得的长期股权投资，按成本进行初始计量。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

##### 11.3 后续计量及损益确认方法

###### 11.3.1 按成本法核算的长期股权投资

公司财务报表采用成本法核算对子公司的长期股权投资。子公司是指本集团能够对其实施控制的被投资单位。

采用成本法核算的长期股权投资按初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

###### 11.3.2 按权益法核算的长期股权投资

本集团对联营企业和合营企业的投资采用权益法核算。联营企业是指本集团能够对其施加重大影响的被投资单位，合营企业是指本集团仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

11、长期股权投资 - 续

11.3 后续计量及损益确认方法 - 续

11.3.2 按权益法核算的长期股权投资 - 续

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本集团与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本集团的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

11、长期股权投资 - 续

11.4 长期股权投资处置

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

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

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

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

12、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。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

13、固定资产

13.1 确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

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

13.2 折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	5-64	5	1.48-19.00
机器设备	3-20	5	4.75-31.67
运输设备	3-10	5	9.50-31.67
电子设备及其他	2-10	0-5	9.50-50.00

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

13、固定资产 - 续

13.3 其他说明

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

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

14、在建工程

在建工程按实际成本计量，实际成本包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程不计提折旧。

在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产或投资性房地产。

15、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借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者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时，停止资本化。如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，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予以资本化；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，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

16、无形资产

16.1 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

无形资产包括土地使用权、软件及其他。

无形资产按成本进行初始计量。使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，必要时进行调整。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

16、无形资产 - 续

16.2 研究支出的归集范围及相关会计处理方法

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

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

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。内部开发活动形成的无形资产的成本仅包括满足资本化条件的时点至无形资产达到预定用途前发生的支出总额，对于同一项无形资产在开发过程中达到资本化条件之前已经费用化计入损益的支出不再进行调整。

17、长期资产减值

本集团在每一个资产负债表日检查长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产及使用寿命确定的无形资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额为资产或者资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。

如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

### (三) 重要会计政策和会计估计 - 续

#### 17、长期资产减值 - 续

商誉至少在每年年度终了进行减值测试。对商誉进行减值测试时，结合与其相关的资产组或者资产组组合进行。即，自购买日起将商誉的账面价值按照合理的方法分摊到能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合，如包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额首先抵减分摊到该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

#### 18、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间分期平均摊销。

#### 19、职工薪酬

##### 19.1 短期薪酬的会计处理方法

本集团在职工为其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。本集团发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

本集团为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及本集团按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本集团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，确认相应负债，并计入当期损益或相关资产成本。

##### 19.2 离职后福利的会计处理方法

离职后福利全部为设定提存计划。

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

### (三) 重要会计政策和会计估计 - 续

#### 19、职工薪酬 - 续

##### 19.3 辞退福利的会计处理方法

本集团向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本集团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；本集团确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

#### 20、预计负债

当与或有事项相关的义务是本集团承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，以及该义务的金额能够可靠地计量，则确认为预计负债。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。如果货币时间价值影响重大，则以预计未来现金流出折现后的金额确定最佳估计数。

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

#### 21、收入

##### 21.1 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。履约义务，是指合同中本集团向客户转让可明确区分商品的承诺。交易价格，是指本集团因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额，但不包含代第三方收取的款项以及本集团预期将退还给客户的款项。

本集团在合同开始日对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行的履约义务，本集团按照履约进度，在一段时间内确认收入；否则，属于在某一时点履行履约义务：(1)客户在本集团履约的同时即取得并消耗所带来的经济利益；(2)客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；(3)本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

交易价格，是指本集团因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，但不包含代第三方收取的款项以及本集团预期将退还给客户的款项。在确定交易价格时，本集团考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

21、收入 - 续

21.1 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策 - 续

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

本集团向客户预收销售商品款项的，首先将该款项确认为负债，待履行了相关履约义务时再转为收入。当本集团预收款项无需退回，且客户可能会放弃其全部或部分合同权利时，本集团预期将有权获得与客户所放弃的合同权利相关的金额的，按照客户行使合同权利的模式按比例将上述金额确认为收入；否则，本集团只有在客户要求履行剩余履约义务的可能性极低时，才将上述负债的相关余额转为收入。

对于附有质量保证条款的销售，如果该质量保证在向客户保证所销售商品或服务符合既定标准之外提供了一项单独的服务，该质量保证构成单项履约义务。否则，本集团按照《企业会计准则第13号——或有事项》规定对质量保证责任进行会计处理。

与本集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

提供服务合同

本集团将因向客户转让服务而预期有权收取的对价金额作为交易价格，并根据合同条款，结合以往的商业惯例予以确定。本集团支付的应付客户对价并非为了从客户取得其他可明确区分的商品或服务，因此将该应付客户对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付(或承诺支付)客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入。

本集团通过向客户提供物业服务等履行履约义务，由于本集团履约的同时客户即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益，本集团将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本集团按照投入法确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

### (三) 重要会计政策和会计估计 - 续

#### 22、合同成本

##### 22.1 取得合同的成本

本集团为取得合同发生的增量成本(即不取得合同就不会发生的成本)预期能够收回的,确认为一项资产,并采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销,计入当期损益。若该项资产摊销期限不超过一年的,在发生时计入当期损益。本集团为取得合同发生的其他支出,在发生时计入当期损益,明确由客户承担的除外。

##### 22.2 履行合同的成本

本集团为履行合同发生的成本,不属于除收入准则外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的,确认为一项资产:(1)该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关;(2)该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源;(3)该成本预期能够收回。上述资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销,计入当期损益。

##### 22.3 与合同成本有关的资产的减值损失

在确定与合同成本有关的资产的减值损失时,首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失;对于与合同成本有关的资产,其账面价值高于下列两项的差额的,超出部分计提减值准备,并确认为资产减值损失:(1)本集团因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价;(2)为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

与合同成本相关的资产计提减值准备后,如果以前期间减值的因素发生变化,使得上述两项差额高于该资产账面价值的,转回原已计提的资产减值准备,并计入当期损益,但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

#### 23、政府补助

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产。政府补助在能够满足政府补助所附条件且能够收到时予以确认。

政府补助为货币性资产的,按照收到或应收的金额计量。

##### 23.1 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与资产相关的政府补助,确认为递延收益,在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。

### (三) 重要会计政策和会计估计 - 续

#### 23、政府补助 - 续

##### 23.2 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

本集团的政府补助主要为地方政府提供的企业发展奖励金，由于其与本集团发生的收益性支出相关，该等政府补助划分为与收益相关的政府补助。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

与本集团日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与本集团日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

#### 24、递延所得税资产/递延所得税负债

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

##### 24.1 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债(或资产)，以按照税法规定计算的预期应交纳(或返还)的所得税金额计量。

##### 24.2 递延所得税资产及递延所得税负债

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

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)且交易时不导致等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

24、递延所得税资产/递延所得税负债 - 续

24.2 递延所得税资产及递延所得税负债 - 续

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

本集团确认与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非本集团能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，只有当暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，本集团才确认递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

除与直接计入其他综合收益或所有者权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或所有者权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

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

24.3 所得税的抵销

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

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

### (三) 重要会计政策和会计估计 - 续

#### 25、租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

在合同开始日，本集团评估该合同是否为租赁或者包含租赁。除非合同条款和条件发生变化，本集团不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。

#### 25.1 本集团作为承租人

##### 25.1.1 租赁的分拆

合同中同时包含一项或多项租赁和非租赁部分的，本集团将各项单独租赁和非租赁部分进行分拆，按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。

##### 25.1.2 使用权资产

除短期租赁和低价值资产租赁外，本集团在租赁期开始日对租赁确认使用权资产。租赁期开始日，是指出租人提供租赁资产使其可供本集团使用的起始日期。

使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

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

本集团参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。本集团能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，使用权资产在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本集团按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

25、租赁 - 续

25.1 本集团作为承租人 - 续

25.1.3 租赁负债

除短期租赁和低价值资产租赁外，本集团在租赁期开始日按照该日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时，本集团采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。

租赁付款额是指本集团向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：

- 固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 本集团合理确定将行使的购买选择权的行权价格；
- 租赁期反映出本集团将行使终止租赁选择权的，行使终止租赁选择权需支付的款项；
- 根据本集团提供的担保余值预计应支付的款项。

取决于指数或比率的可变租赁付款额在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

租赁期开始日后，本集团按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本集团重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本集团将差额计入当期损益：

- 因租赁期变化或购买选择权的评估结果发生变化的，本集团按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；
- 根据担保余值预计的应付金额或者用于确定租赁付款额的指数或者比率发生变动，本集团按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

25.1.4 短期租赁

本集团对短期租赁选择不确认使用权资产和租赁负债。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过12个月且不包含购买选择权的租赁。本集团将短期租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

25、租赁 - 续

25.1 本集团作为承租人 - 续

25.1.5 租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本集团将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本集团重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本集团相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本集团相应调整使用权资产的账面价值。

25.2 本集团作为出租人

25.2.1 租赁的分拆

合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本集团根据收入准则关于交易价格分摊的规定分摊合同对价，分摊的基础为租赁部分和非租赁部分各自的单独价格。

25.2.2 租赁的分类

实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

25.2.2.1 本集团作为出租人记录经营租赁业务

在租赁期内各个期间，本集团采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入，未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。本集团发生的与经营租赁有关的初始直接费用于发生时予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

25、租赁 - 续

25.2 本集团作为出租人 - 续

25.2.3 转租赁

本集团作为转租出租人，将原租赁及转租赁合同作为两个合同单独核算。本集团基于原租赁产生的使用权资产，而不是原租赁的标的资产，对转租赁进行分类。

25.2.4 租赁变更

经营租赁发生变更的，本集团自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

26、运用会计政策过程中所作的重要判断和会计估计所采用的关键假设和不确定因素

本集团在运用附注(三)所描述的会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本集团需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本集团管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上作出的。实际的结果可能与本集团的估计存在差异。

本集团对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

26.1 应收账款预期信用损失的确认

本集团采用减值矩阵确定应收账款的预期信用损失准备。本集团基于内部信用评级对具有类似风险特征的各类应收账款确定相应的信用损失准备的比例。减值矩阵基于本集团历史逾期比例及前瞻性信息确定。于2025年12月31日，本集团已重新评估历史可观察的逾期比例并考虑了前瞻性信息的变化。

该预期信用损失准备的金额将随本集团的估计而发生变化。本集团的应收账款的预期信用损失准备的具体情况详见附注(五)2。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

26、运用会计政策过程中所作的重要判断和会计估计所采用的关键假设和不确定因素 - 续

26.2 所得税

本集团在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初确认的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

本年末递延所得税资产的可回收性主要取决于未来是否有足够的可用来抵扣可抵扣暂时性差异的未来应纳税所得额。如果未来无法获得足够的可用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，则需要减记递延所得税资产的账面价值，并将影响当年度的利润。

27、重要会计政策变更

本集团本年度无重要的会计政策变更。

(四) 税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	25%、20%、16.5%
增值税	销售额和适用税率计算的销项税额，抵扣准予抵扣的进项税额后的差额	税率：13%、9%、6% 征收率：5%、3%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税额	7%、5%
教育费附加	实际缴纳的流转税额	3%
地方教育费附加	实际缴纳的流转税额	2%
契税	土地使用权及房屋受让金额	3%-5%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除10%-30%后余值的1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的12%计缴。	从价计征的，按房产余值的1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的12%计缴
城镇土地使用税	实际占用的土地面积	各地区规定税额

存在不同企业所得税税率纳税主体的说明：

纳税主体名称	所得税税率(%)
宝湾物流(香港)有限公司	16.50
中国汇通(香港)有限公司	16.50
宝熙资产管理(香港)有限公司	16.50
雅致集成房屋(苏州)有限公司	20.00

**(四) 税项 - 续****2、主要税收优惠****(1) 企业所得税税收优惠**

本公司之下属子公司雅致集成房屋(苏州)有限公司根据《关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》(财税[2023]6号)及《国家税务总局关于落实小型微利企业所得税优惠政策征管问题的公告》(国税[2023]6号)的规定,对于小型微利企业年应纳税所得额不超过人民币100万元的部分,减按12.5%计入应纳税所得额,按20%的税率缴纳企业所得税;对年应纳税所得额超过人民币100万元但不超过人民币300万元的部分,减按25%计入应纳税所得额,按20%的税率缴纳企业所得税。

**(2) 其他税收优惠**

本集团自有的(包括自用和出租)大宗商品仓储设施用地,根据《财政部 税务总局关于继续实施物流企业大宗商品仓储设施用地城镇土地使用税优惠政策的公告》财政部 税务总局公告2023年第5号第一条,自2023年1月1日起至2027年12月31日止,减按所属土地等级适用税额标准的50%计征城镇土地使用税。

**(五) 合并财务报表项目注释**

下列所披露的财务报表数据,除特别注明之外,“年初”系指2025年1月1日,“年末”系指2025年12月31日,“本年”系指2025年1月1日至12月31日,“上年”系指2024年1月1日至12月31日。“年初”数及“上年”数已根据本年度发生同一控制下企业合并而导致合并范围的变更进行重述。

**1、 货币资金**

项目	人民币元	
	本年年末余额	本年初余额
银行存款	72,057,428.09	506,899,832.50
其他货币资金	28,142,406.07	31,106,650.41
存放财务公司的款项	678,398,506.98	326,525,129.33
合计	778,598,341.14	864,531,612.24
其中:存放在境外的款项总额	10,501,673.30	6,092,042.21

注: 于2025年12月31日,本集团无存放在境外的所有权受到限制的货币资金,存放境内货币资金受限情况参见附注(五)12。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

2、 应收账款

2.1 应收账款汇总

人民币元

项目	本年年末账面价值	本年年初账面价值
应收账款	118,879,774.43	106,577,780.25

2.2 应收账款

(1) 按账龄披露

人民币元

账龄	本年年末余额	本年年初余额
1年以内	133,315,913.86	106,652,964.36
1至2年	1,603,091.03	14,977,784.92
2至3年	12,925,102.36	1,899,134.57
3年以上	19,285,384.68	17,458,777.54
合计	167,129,491.93	140,988,661.39

(2) 按坏账计提方法分类披露

人民币元

种类	本年年末余额					本年年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	15,783,541.46	9.44	15,783,541.46	100.00	-	1,899,134.57	1.35	1,899,134.57	100.00	-
按组合计提坏账准备	151,345,950.47	90.56	32,466,176.04	21.45	118,879,774.43	139,089,526.82	98.65	32,511,746.57	23.37	106,577,780.25
其中：										
按信用风险特征组合计提坏账准备	151,345,950.47	90.56	32,466,176.04	21.45	118,879,774.43	139,089,526.82	98.65	32,511,746.57	23.37	106,577,780.25
合计	167,129,491.93	100.00	48,249,717.50		118,879,774.43	140,988,661.39	100.00	34,410,881.14		106,577,780.25

按单项计提坏账准备

人民币元

名称	本年年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
客户一	8,173,492.25	8,173,492.25	100.00
客户二	4,160,613.62	4,160,613.62	100.00
客户三	1,826,607.14	1,826,607.14	100.00
客户四	1,622,828.45	1,622,828.45	100.00
合计	15,783,541.46	15,783,541.46	100.00

(五)合并财务报表项目注释 - 续

2、 应收账款 - 续

(2) 按坏账计提方法分类披露 - 续

按组合计提坏账准备

人民币元

账龄	本年年末余额			
	预期平均损失率(%)	账面余额	损失准备	账面价值
按信用风险特征组合计提坏账准备	21.45	151,345,950.47	32,466,176.04	118,879,774.43

按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量预期信用损失

人民币元

坏账准备	整个存续期 预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期 预期信用损失 (已发生信用减值)	合计
本年年初余额	32,511,746.57	1,899,134.57	34,410,881.14
本年计提	531,690.15	13,956,934.32	14,488,624.47
本年转回	(577,260.68)	(72,527.43)	(649,788.11)
本年年末余额	32,466,176.04	15,783,541.46	48,249,717.50

3、 其他应收款

3.1 其他应收款汇总

人民币元

项目	本年年末账面价值	本年年初账面价值
其他应收款	60,673,049.45	60,416,938.59

3.2 其他应收款

(1)按账龄披露

人民币元

账龄	本年年末数	本年年初数
1年以内	10,697,359.31	38,084,226.36
1至2年	31,207,675.03	716,742.09
2至3年	584,814.46	2,916,052.81
3年以上	24,496,000.95	22,098,156.46
合计	66,985,849.75	63,815,177.72

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

3、其他应收款 - 续

3.2 其他应收款 - 续

(2) 按款项性质分类情况

人民币元

款项性质	本年年末账面余额	本年年初账面余额
关联方往来款	37,362,537.71	36,241,668.66
押金及保证金	28,681,393.42	26,730,781.02
其他	941,918.62	842,728.04
合计	66,985,849.75	63,815,177.72

(3) 按坏账计提方法分类披露

人民币元

种类	本年年末余额				账面价值	本年年初余额				
	账面余额		坏账准备			账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	6,296,000.00	9.40	6,296,000.00	100.00	-	7,579,572.00	11.88	3,300,000.00	43.54	4,279,572.00
其中:										
按组合计提坏账准备	60,689,849.75	90.60	16,800.30	0.03	60,673,049.45	56,235,605.72	88.12	98,239.13	0.17	56,137,366.59
其中:										
按信用风险特征组合计提坏账准备	60,689,849.75	90.60	16,800.30	0.03	60,673,049.45	56,235,605.72	88.12	98,239.13	0.17	56,137,366.59
合计	66,985,849.75	100.00	6,312,800.30		60,673,049.45	63,815,177.72	100.00	3,398,239.13		60,416,938.59

按单项计提坏账准备

人民币元

名称	本年年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
单位一	3,300,000.00	3,300,000.00	100.00
单位二	2,996,000.00	2,996,000.00	100.00
合计	6,296,000.00	6,296,000.00	100.00

按组合计提坏账准备

人民币元

信用风险类别	本年年末余额			
	预期平均损失率 (%)	账面余额	损失准备	账面价值
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	0.03	60,689,849.75	16,800.30	60,673,049.45

## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 3、其他应收款 - 续

## (4) 坏账准备计提情况

人民币元

项目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
本年年初余额	98,239.13	-	3,300,000.00	3,398,239.13
本年计提	1,158.43	-	2,996,000.00	2,997,158.43
本年转回	(82,597.26)	-	-	(82,597.26)
本年年末余额	16,800.30	-	6,296,000.00	6,312,800.30

## 4、其他流动资产

人民币元

项目	本年年末余额	本年年初余额
待抵扣进项税额	363,094,100.42	391,205,293.58
预缴税费	2,585,511.93	915,700.82
合同取得成本	2,113,694.03	2,854,471.05
合计	367,793,306.38	394,975,465.45

宝湾物流控股有限公司

财务报表附注

2025年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

5、 长期股权投资

人民币元

被投资单位名称	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备 年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他权益变动	宣告发放现金 股利或利润	计提 减值准备	其他		
一、合营企业											
广东家湾基础设施投资合伙企业(有限合伙)	115,202,269.76	-	-	(6,344,613.82)	-	-	-	-	-	108,857,655.94	-
招商宝湾深担(佛山)股权投资合伙企业(有限合伙)(注)	-	152,880,000.00	-	-	-	-	-	-	-	152,880,000.00	-
小计	115,202,269.76	152,880,000.00	-	(6,344,613.82)	-	-	-	-	-	261,737,655.94	-
二、联营企业											
四川文轩宝湾供应链有限公司	42,660,495.72	-	-	1,200,000.00	-	-	-	-	-	43,860,495.72	-
中丹宝冷链物流(上海)有限公司	2,877,322.30	-	305,633.09	(2,571,689.21)	-	-	-	-	-	-	-
吉星宝湾(天津)投资有限公司	19,117,151.25	860,000.00	-	(7,409,166.40)	-	-	-	-	-	12,567,984.85	-
华泰紫金宝湾物流仓储封闭式基础设施证券投资基金	381,845,612.03	-	-	(5,838,286.34)	-	-	17,463,813.02	-	-	358,543,512.67	-
小计	446,500,581.30	860,000.00	305,633.09	(14,619,141.95)	-	-	17,463,813.02	-	-	414,971,993.24	-
合计	561,702,851.06	153,740,000.00	305,633.09	(20,963,755.77)	-	-	17,463,813.02	-	-	676,709,649.18	-

注：本年度，本公司与招商致远资本投资有限公司及深圳担保集团有限公司于2025年11月签署了《招商宝湾深担(佛山)股权投资合伙企业(有限合伙)合伙协议》，共同投资设立招商宝湾深担(佛山)股权投资合伙企业(有限合伙)(以下简称“招宝深担”)。本公司认缴招宝深担出资额人民币15,288万元，认缴比例约28%并已于2025年12月31日前实缴完成。

## (五) 合并财务报表项目注释 - 续

## 6、投资性房地产

## (1) 采用成本计量模式的投资性房地产

人民币元

项目	出租物业
一、账面原值	
1.年初余额	11,561,053,885.15
2.本年增加金额	237,556,088.14
(1)固定资产\在建工程转入	204,819,431.08
(2)其他	32,736,657.06
3.本年减少金额	360,616,736.33
(1)企业合并减少	253,608,748.90
(2)转出至存货/固定资产	10,849,805.62
(3)其他	96,158,181.81
4.年末余额	11,437,993,236.96
二、累计折旧	
1.年初余额	1,341,990,976.29
2.本年增加金额	331,878,880.95
(1)计提	311,319,451.89
(2)固定资产\在建工程转入	20,559,429.06
3.本年减少金额	12,625,644.81
(1)企业合并减少	10,244,694.81
(2)转出至存货/固定资产	2,380,950.00
4.年末余额	1,661,244,212.43
三、减值准备	
1.年初余额	-
2.本年增加金额	21,325,749.47
(1)计提	21,325,749.47
4.年末余额	21,325,749.47
四、账面价值	
1.年初账面价值	10,219,062,908.86
2.年末账面价值	9,755,423,275.06

## (2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

人民币元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
房屋及建筑物	549,352,309.50	正在办理

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

7、 固定资产

7.1 固定资产汇总

人民币元

项目	本年年末余额	本年年初余额
固定资产	4,735,675,386.53	5,234,677,578.89
固定资产清理	-	-
合计	4,735,675,386.53	5,234,677,578.89

7.2 固定资产

(1) 固定资产情况

人民币元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备及其他	合计
一、账面原值					
1.年初余额	5,860,794,249.64	447,141,584.20	6,657,385.99	146,385,780.14	6,460,978,999.97
2.本年增加金额	146,319,091.42	90,052,120.81	260,044.24	1,431,703.99	238,062,960.46
(1)购置	142,034.07	3,210,563.20	260,044.24	902,964.26	4,515,605.77
(2)在建工程转入	62,038,732.74	30,047,120.34	-	439,676.85	92,525,529.93
(4)其他	84,138,324.61	56,794,437.27	-	89,062.88	141,021,824.76
3.本年减少金额	375,421,278.32	21,897,821.98	912,531.44	75,040,122.75	473,271,754.49
(1)处置或报废	771,616.46	709,536.79	904,572.15	1,116,440.99	3,502,166.39
(2)转出至投资性房地产	119,028,851.85	-	-	-	119,028,851.85
(3)企业合并减少	168,871,104.75	21,074,223.83	7,959.29	675,505.96	190,628,793.83
(4)其他	86,749,705.26	114,061.36	-	73,248,175.80	160,111,942.42
4.年末余额	5,631,692,062.74	515,295,883.03	6,004,898.79	72,777,361.38	6,225,770,205.94
二、累计折旧					
1.年初余额	947,303,067.77	174,516,104.58	5,335,494.03	99,146,754.70	1,226,301,421.08
2.本年增加金额	287,649,205.67	55,198,836.39	255,079.90	7,327,608.65	350,430,730.61
(1)计提	243,214,695.28	51,378,558.71	255,079.90	7,327,608.65	302,175,942.54
(3)其他	44,434,510.39	3,820,277.68	-	-	48,254,788.07
3.本年减少金额	36,201,965.38	3,551,038.47	861,990.02	55,148,344.92	95,763,338.79
(1)处置或报废	123,206.84	337,903.58	859,343.55	929,244.83	2,249,698.80
(2)转出至投资性房地产	20,559,429.06	-	-	-	20,559,429.06
(3)企业合并减少	11,510,394.50	3,194,326.44	2,646.47	302,253.26	15,009,620.67
(4)其他	4,008,934.98	18,808.45	-	53,916,846.83	57,944,590.26
4.年末余额	1,198,750,308.06	226,163,902.50	4,728,583.91	51,326,018.43	1,480,968,812.90
三、减值准备					
1.年初余额	-	-	-	-	-
2.本年增加金额	8,394,149.56	731,856.95	-	-	9,126,006.51
(1)计提	8,394,149.56	731,856.95	-	-	9,126,006.51
3.年末余额	8,394,149.56	731,856.95	-	-	9,126,006.51
四、账面价值					
1.年末账面价值	4,424,547,605.12	288,400,123.58	1,276,314.88	21,451,342.95	4,735,675,386.53
2.年初账面价值	4,913,491,181.87	272,625,479.62	1,321,891.96	47,239,025.44	5,234,677,578.89

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

8、 在建工程

人民币元

项目	本年年末余额	本年年初余额
在建工程	2,041,213,159.42	1,086,194,784.03

(1) 在建工程情况

人民币元

项目	本年年末余额			本年年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
北京天竺物流园工程	976,170,169.04	-	976,170,169.04	616,540,527.27	-	616,540,527.27
廊坊信达国际物流园工程	276,319,071.17	-	276,319,071.17	165,210,553.56	-	165,210,553.56
临海供应链物流园工程	419,752,536.17	-	419,752,536.17	136,888,398.65	-	136,888,398.65
无锡惠山集聚区物流园工程	280,010,694.02	-	280,010,694.02	56,660,554.88	-	56,660,554.88
零星工程	121,176,131.94	32,215,442.92	88,960,689.02	110,894,749.67	-	110,894,749.67
合计	2,073,428,602.34	32,215,442.92	2,041,213,159.42	1,086,194,784.03	-	1,086,194,784.03

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

8、在建工程 - 续

(2) 重要在建工程项目本年变动情况

人民币元

项目名称	预算数	年初余额	本年增加金额	本年转入固定资产/ 投资性房地产金额	本年其他减少金额	年末余额	工程累计投入 占预算比例(%)	工程进度 (%)	利息资本化累计 金额	其中：本年利息 资本化金额	本年利息 资本化率(%)	资金来源
北京天竺物流园工程	1,084,931,725.85	616,540,527.27	359,629,641.77	-	-	976,170,169.04	89.98	89.98	126,013,522.66	8,383,776.59	2.85-3.35	自有资金及 借款
廊坊信达国际物流园工程	330,000,000.00	165,210,553.56	111,108,517.61	-	-	276,319,071.17	83.73	83.73	4,218,610.70	2,074,183.31	2.85-3.35	自有资金及 借款
临海供应链物流园工程	616,970,000.00	136,888,398.65	282,864,137.52	-	-	419,752,536.17	68.03	68.03	5,482,605.02	4,248,381.40	2.46-3.05	自有资金及 借款
无锡惠山集聚区物流园工程	569,640,000.00	56,660,554.88	223,350,139.14	-	-	280,010,694.02	49.16	49.16	395,842.80	395,842.80	2.80/2.85	自有资金及 借款
合计	2,601,541,725.85	975,300,034.36	976,952,436.04	-	-	1,952,252,470.40			136,110,581.18	15,102,184.10		

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

9、 无形资产

(1) 无形资产情况

人民币元

项目	土地使用权	软件及其他	合计
一、账面原值			
1.年初余额	6,032,341,908.08	34,403,010.01	6,066,744,918.09
2.本年增加金额	-	2,994,776.07	2,994,776.07
(1)购置	-	2,758,708.42	2,758,708.42
(2)其他	-	236,067.65	236,067.65
3.本年减少金额	220,526,351.11	100,511.65	220,626,862.76
(1)企业合并减少	220,526,351.11	100,511.65	220,626,862.76
4.年末余额	5,811,815,556.97	37,297,274.43	5,849,112,831.40
二、累计摊销			
1.年初余额	844,317,365.42	19,505,223.46	863,822,588.88
2.本年增加金额	131,970,762.60	3,747,006.27	135,717,768.87
(1)计提	131,970,762.60	3,652,492.92	135,623,255.52
(2)其他	-	94,513.35	94,513.35
3.本年减少金额	20,964,181.21	13,401.55	20,977,582.76
(1)企业合并减少	20,964,181.21	13,401.55	20,977,582.76
4.年末余额	955,323,946.81	23,238,828.18	978,562,774.99
三、减值准备			
1.年初余额	-	-	-
2.本年增加金额	30,282,077.34	-	30,282,077.34
3.年末余额	30,282,077.34	-	30,282,077.34
四、账面价值			
1.年末账面价值	4,826,209,532.82	14,058,446.25	4,840,267,979.07
2.年初账面价值	5,188,024,542.66	14,897,786.55	5,202,922,329.21

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

人民币元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
土地使用权	216,077.33	正在办理

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

10、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

人民币元

项目	本年年末余额		本年年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
信用减值准备	42,964,794.56	10,741,198.64	14,635,704.35	3,658,926.09
可抵扣亏损	41,455,777.12	10,363,944.28	258,122,015.08	64,530,503.77
租赁负债	66,437,870.93	16,568,481.77	78,410,586.28	19,602,646.57
递延收益	734,757.72	183,689.43	-	-
其他	5,345,686.80	1,336,421.70	-	-
合计	156,938,887.13	39,193,735.82	351,168,305.71	87,792,076.43

(2) 未经抵销的递延所得税负债

人民币元

项目	本年年末余额		本年年初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
发行资产支持专项计划的收益	219,080,168.52	54,770,042.13	219,080,168.52	54,770,042.13
使用权资产	63,863,076.18	16,006,755.17	79,478,593.75	19,869,648.44
合伙企业投资收益	5,056,483.32	1,264,120.83	12,017,338.44	3,004,334.61
其他	85,757,654.63	21,439,413.66	58,491,378.24	14,622,844.56
合计	373,757,382.65	93,480,331.79	369,067,478.95	92,266,869.74

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

人民币元

项目	递延所得税资产和负债年末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债年末余额	递延所得税资产和负债年初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债年初余额
递延所得税资产	(26,172,091.30)	13,021,644.52	(22,496,633.99)	65,295,442.44
递延所得税负债	(26,172,091.30)	67,308,240.49	(22,496,633.99)	69,770,235.75

11、其他非流动资产

人民币元

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付土地款及工程款	54,829,852.69	-	54,829,852.69	54,829,852.81	-	54,829,852.81
预付股权款	50,000,000.00	-	50,000,000.00	77,500,000.00	-	77,500,000.00
履约保证金	27,567,563.20	24,567,563.20	3,000,000.00	37,440,900.65	10,346,500.00	27,094,400.65
合同取得成本	4,845,896.53	-	4,845,896.53	9,586,124.36	-	9,586,124.36
合计	137,243,312.42	24,567,563.20	112,675,749.22	179,356,877.82	10,346,500.00	169,010,377.82

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

12、所有权或使用权受到限制的资产

人民币元

项目	本年年末				本年年初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	24,330,209.68	24,330,209.68	保证金/冻结	受限	27,881,120.29	27,881,120.29	保证金/冻结	保证金/冻结
固定资产	2,207,879,369.72	1,782,962,371.70	抵押借款	受限	2,182,054,812.04	1,743,057,688.74	抵押	抵押借款
无形资产	2,004,992,882.71	1,760,125,744.01	抵押借款	受限	1,900,742,267.87	1,588,708,836.43	抵押	抵押借款
投资性房地产	4,654,927,839.04	4,134,450,436.40	抵押借款	受限	3,923,728,163.62	3,498,503,524.72	抵押	抵押借款
合计	8,892,130,301.15	7,701,868,761.79			8,034,406,363.82	6,858,151,170.18		

13、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

人民币元

项目	本年年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
1、短期薪酬	19,214,748.50	117,406,115.43	111,423,198.34	25,197,665.59
2、离职后福利-设定提存计划	953,806.59	13,169,419.73	13,282,163.90	841,062.42
3、辞退福利	124,689.00	-	124,689.00	-
合计	20,293,244.09	130,575,535.16	124,830,051.24	26,038,728.01

(2) 短期薪酬列示

人民币元

项目	本年年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	17,083,824.45	104,291,969.17	97,170,068.07	24,205,725.55
2、职工福利费	1,018,766.28	958,853.38	1,977,619.66	-
3、社会保险费	339,232.38	4,647,281.48	4,669,199.56	317,314.30
其中：医疗保险费	298,058.02	4,095,706.48	4,109,613.29	284,151.21
工伤保险费	21,501.71	306,842.05	304,174.10	24,169.66
生育保险费	19,672.65	244,732.95	255,412.17	8,993.43
4、住房公积金	444,281.54	6,066,743.18	6,244,635.06	266,389.66
5、工会经费和职工教育经费	328,643.85	1,138,350.76	1,058,758.53	408,236.08
6、其他短期薪酬	-	302,917.46	302,917.46	-
合计	19,214,748.50	117,406,115.43	111,423,198.34	25,197,665.59

(3) 设定提存计划列示

人民币元

项目	本年年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
1、基本养老保险	682,493.27	9,762,690.40	10,011,909.80	433,273.87
2、失业保险费	26,093.10	411,340.11	420,703.31	16,729.90
3、企业年金缴费	245,220.22	2,995,389.22	2,849,550.79	391,058.65
合计	953,806.59	13,169,419.73	13,282,163.90	841,062.42

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

14、 应交税费

人民币元

项目	本年年末余额	本年年初余额
房产税	32,971,009.32	33,738,937.61
土地使用税	15,993,398.35	15,787,895.27
企业所得税	14,996,115.57	150,154,387.61
增值税	4,539,719.70	4,597,909.37
城市维护建设税	206,323.15	118,257.54
教育费附加及地方教育费附加	161,231.61	98,963.50
其他	2,917,963.15	3,268,336.75
合计	71,785,760.85	207,764,687.65

15、 其他应付款

15.1 其他应付款汇总

人民币元

项目	本年年末余额	本年年初余额
应付股利	1,651,823.38	-
其他应付款	1,222,917,862.37	1,327,372,297.87
合计	1,224,569,685.75	1,327,372,297.87

15.2 其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

人民币元

项目	本年年末余额	本年年初余额
工程设备款	666,957,321.07	631,949,155.55
往来款	261,209,261.90	344,617,795.43
押金及质保金	227,162,378.50	247,532,555.56
关联方往来款	51,331,321.21	79,260,881.05
其他	16,257,579.69	24,011,910.28
合计	1,222,917,862.37	1,327,372,297.87

16、 一年内到期的非流动负债

人民币元

项目	本年年末余额	本年年初余额
一年内到期的长期借款	1,330,812,140.74	1,106,702,032.01
一年内到期的应付债券	534,126,644.72	1,034,612,853.58
一年内到期的租赁负债	18,774,474.31	17,314,198.71
一年内到期的长期应付款	4,666,666.68	4,666,666.68
一年内到期的其他非流动负债	1,036,841.11	702,790,277.77
合计	1,889,416,767.56	2,866,086,028.75

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

17、长期借款

(1) 长期借款分类

项目	人民币元	
	本年年末余额	本年年初余额
抵押借款	6,017,856,160.46	4,660,283,138.68
保证借款	1,363,714,494.89	1,941,152,407.89
信用借款	4,138,577,592.76	3,708,872,891.42
合计	11,520,148,248.11	10,310,308,437.99
减：一年内到期的长期借款	1,330,812,140.74	1,106,702,032.01
一年后到期的长期借款	10,189,336,107.37	9,203,606,405.98

于2025年12月31日，上述借款的年利率为2.25%至3.88%。

(2)于2025年12月31日，无已逾期未偿还的长期借款情况。

18、应付债券

(1) 应付债券分类

项目	人民币元	
	本年年末余额	本年年初余额
三年期中期票据	1,534,126,644.72	1,534,612,853.58
合计	1,534,126,644.72	1,534,612,853.58
减：一年内到期的应付债券	534,126,644.72	1,034,612,853.58
一年后到期的应付债券	1,000,000,000.00	500,000,000.00

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

18、应付债券 - 续

(2) 应付债券的具体情况

人民币元

债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额	本年初余额	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	本年年末余额	是否违约
三年期中期票据	500,000,000.00	3.40%	2022-03-09	3年	500,000,000.00	513,841,657.32	-	3,158,342.68	-	517,000,000.00	-	否
三年期中期票据	500,000,000.00	3.02%	2022-08-10	3年	500,000,000.00	505,949,378.06	-	9,150,621.94	-	515,100,000.00	-	否
三年期中期票据	500,000,000.00	3.63%	2023-03-10	3年	500,000,000.00	514,821,818.20	-	18,096,811.93	-	18,150,000.00	514,768,630.13	否
三年期中期票据	1,000,000,000.00	2.20%	2025-01-17	3年	1,000,000,000.00	-	1,000,000,000.00	21,035,616.44	1,677,601.85	-	1,019,358,014.59	否
合计					2,500,000,000.00	1,534,612,853.58	1,000,000,000.00	51,441,392.99	1,677,601.85	1,050,250,000.00	1,534,126,644.72	

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

19、递延收益

人民币元

项目	本年年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
政府补助	214,112,330.77	53,763,200.00	8,660,893.72	259,214,637.05

20、其他非流动负债

人民币元

项目	本年年末余额	本年年初余额
关联方借款	401,036,841.11	702,790,277.77
减：一年内到期的其他非流动负债	1,036,841.11	702,790,277.77
一年后到期的其他非流动负债	400,000,000.00	-

21、实收资本

人民币元

公司名称	本年年末余额		本年年初余额	
	人民币	比例(%)	人民币	比例(%)
新南山控股	1,934,000,000.00	53.07	1,934,000,000.00	53.07
杭州萧山平安基石贰号股权投资有限公司	1,144,000,000.00	31.40	1,144,000,000.00	31.40
南山集团	566,000,000.00	15.53	566,000,000.00	15.53
合计	3,644,000,000.00	100.00	3,644,000,000.00	100.00

22、资本公积

人民币元

项目	本年年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
股本溢价	3,237,789,621.26	776,144.76	34,663,800.00	3,203,901,966.02
其他资本公积	(60,395,383.44)	-	-	(60,395,383.44)
合计	3,177,394,237.82	776,144.76	34,663,800.00	3,143,506,582.58

23、盈余公积

人民币元

项目	本年年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
法定盈余公积	287,100,086.50	31,259,856.59	-	318,359,943.09

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

24、未分配利润

人民币元

项目	本年数	上年数
调整前上年年末未分配利润	1,319,136,332.80	1,041,922,531.01
调整本年年初未分配利润合计数	(21,595,923.76)	(18,664,339.67)
调整后本年年初未分配利润	1,297,540,409.04	1,023,258,191.34
加：本年归属于母公司所有者的净利润	37,994,334.39	507,797,357.04
减：提取法定盈余公积	31,259,856.59	27,015,139.34
应付普通股股利	207,065,753.42	206,500,000.00
本年年末未分配利润	1,097,209,133.42	1,297,540,409.04

25、营业收入、营业成本

(1) 营业收入、营业成本

人民币元

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,860,712,945.22	1,069,694,125.88	1,939,231,018.70	1,046,203,995.82
其他业务	956,907.11	368,803.03	3,376,887.99	-
合计	1,861,669,852.33	1,070,062,928.91	1,942,607,906.69	1,046,203,995.82

(2) 营业收入、营业成本的分解信息

人民币元

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
堆存仓储业务	1,615,873,620.56	899,400,994.67	1,671,464,087.43	837,853,056.99
办公租赁及代理业务	123,647,871.67	66,795,676.60	111,932,032.56	64,992,384.09
运输业务	60,910,630.54	58,319,851.38	108,005,354.63	104,145,083.55
装卸业务	39,052,915.91	36,655,716.90	44,313,477.30	38,950,120.93
其他	22,184,813.65	8,890,689.36	6,892,954.77	263,350.26
合计	1,861,669,852.33	1,070,062,928.91	1,942,607,906.69	1,046,203,995.82

26、税金及附加

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
房产税	147,508,725.67	153,587,866.15
土地使用税	50,386,710.99	51,370,627.90
印花税	2,522,905.92	3,394,023.09
城市维护建设税	2,185,677.96	2,355,490.06
教育费附加	1,042,873.49	1,140,525.17
地方教育费附加	695,248.95	760,279.27
车船使用税	16,345.92	17,212.59
其他	133,732.20	230,043.00
合计	204,492,221.10	212,856,067.23

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

27、管理费用

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	58,605,410.72	51,093,567.86
折旧及摊销	13,334,814.58	22,778,994.06
专业服务费	7,015,718.76	8,751,720.75
差旅费	1,943,900.60	3,528,107.82
房租水电费	1,863,478.82	1,596,598.19
业务招待费	1,211,815.26	3,424,776.63
其他	5,673,308.42	10,044,258.48
总计	89,648,447.16	101,218,023.79

28、财务费用

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出(注)	391,271,698.33	463,532,199.28
减：已资本化的利息费用	15,358,108.38	36,060,609.42
减：利息收入	4,127,118.18	9,177,546.75
汇兑差额	18,854.12	(16,535.48)
手续费及其他	871,098.48	968,603.01
合计	372,676,424.37	419,246,110.64

注：其中2025年租赁负债的利息费用为人民币3,464,156.75元。

29、投资收益

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
处置长期股权投资产生的投资收益(注)	214,107,500.13	681,885,393.45
权益法核算的长期股权投资收益	(20,963,755.77)	7,544,205.25
合计	193,143,744.36	689,429,598.70

注：本年本公司向招宝深担处置子公司宝灏物流园管理(江门)有限公司，产生投资收益人民币214,107,500.13元。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

30、信用减值损失

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
应收账款坏账损失	(13,838,836.36)	(13,977,960.97)
其他应收款坏账损失	(2,914,561.17)	(3,247,622.59)
其他非流动资产减值损失	(14,221,063.20)	(4,501,000.00)
合计	(30,974,460.73)	(21,726,583.56)

31、所得税费用

(1) 所得税费用表

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	80,445,716.34	227,515,211.57
递延所得税费用	49,811,802.66	78,827,461.47
合计	130,257,519.00	306,342,673.04

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

人民币元

项目	本年发生额
利润总额	152,802,004.91
按法定/适用税率计算的所得税费用	38,200,501.23
子公司适用不同税率的影响	314,484.42
调整以前期间所得税的影响	80,561.06
非应税收入的影响	(7,698,297.33)
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,714,465.91
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损的影响	(33,721,736.10)
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损的影响	114,989,986.70
其他	16,377,553.11
所得税费用	130,257,519.00

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

32、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

人民币元

补充资料	本年金额	上年金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	22,544,485.91	498,540,322.99
加: 资产减值准备	104,082,394.79	163,234.55
信用损失准备	30,974,460.73	21,726,583.56
固定资产折旧、投资性房地产折旧	613,495,394.43	572,016,236.58
使用权资产折旧	15,615,517.57	7,523,693.78
无形资产摊销	135,623,255.52	121,610,972.49
长期待摊费用摊销	2,556,505.75	1,378,834.97
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的收益	(151,399.37)	-
固定资产报废收益	(70,473.00)	-
财务费用	376,182,308.31	428,398,433.60
投资收益	(193,143,744.36)	(689,429,598.70)
递延所得税资产减少	52,273,797.92	25,214,885.48
递延所得税负债(减少)增加	(2,461,995.26)	53,676,999.77
存货的减少	240,368.81	269,616.13
经营性应收项目的减少(增加)	119,180,786.08	(22,714,294.23)
经营性应付项目的(减少)增加	(202,964,025.01)	177,830,419.66
经营活动产生的现金流量净额	1,073,977,638.82	1,196,206,340.63
<b>2. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金及现金等价物的年末余额	754,268,131.46	836,650,491.95
减: 现金及现金等价物的年初余额	836,650,491.95	736,898,799.40
现金及现金等价物净(减少)增加额	(82,382,360.49)	99,751,692.55

(2) 现金和现金等价物的构成

人民币元

项目	年末余额	年初余额(已重述)
一、现金	754,268,131.46	836,650,491.95
其中: 可随时用于支付的银行存款	751,296,194.07	833,424,961.83
可随时用于支付的其他货币资金	2,971,937.39	3,225,530.12
二、年末现金及现金等价物余额	754,268,131.46	836,650,491.95

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

33、 租赁

(1) 作为承租人

本集团租赁了多项资产，包括房屋及建筑物，租赁期为1至10年。上述使用权资产无法用于借款抵押、担保等目的。

本集团不存在未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额。

本年度与租赁相关的现金流出总额为人民币44,697,763.44元。

(2) 作为出租人

作为出租人的经营租赁

人民币元

项目	金额
一、收入情况	
租赁收入	1,185,968,104.58
其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入	-
二、资产负债表日后将收到的未折现租赁收款额	
第1年	849,695,456.16
第2年	487,058,648.87
第3年	286,143,853.75
第4年	190,784,789.44
第5年	31,627,776.17
5年以上	13,926,217.10

(六) 合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

本集团本年度无重要非同一控制下企业合并的情况。

2、同一控制下企业合并取得的子公司

2025年度，本集团发生同一控制下的企业合并的基本情况如下：

**(六) 合并范围的变更 - 续****2、同一控制下企业合并取得的子公司 - 续****(1) 被合并方基本情况：**

本集团于2025年与安徽赤湾东方智慧物流港开发有限公司(以下简称“安徽赤湾”)签署《股权转让协议》(以下简称“转让协议”),本集团以人民币3,466.38万元购买安徽赤湾持有的合肥宝湾产城物流港发展有限公司(以下简称“合肥宝湾产城”)100%的股权。于2025年9月30日交易完成后,本集团拥有对合肥宝湾产城的控制权。

同一控制下企业合并的判断依据:于企业合并前及合并后,对本公司及合肥宝湾产城实施最终控制的母公司为南山集团。

合并日为合并方实际取得被合并方控制权的日期,即被合并方的净资产和生产经营决策的控制权转移给合并方的日期。

**(2) 被合并方于合并日及2024年末的财务状况：**

人民币元

合并获得的资产：	合并日 账面价值	2024年12月31日 账面价值
货币资金	6,748,830.49	44,049.90
预付账款	853,144.89	278,221.11
其他应收款	6,254,107.81	5,694,107.81
其他流动资产	14,317,242.46	6,574,110.97
在建工程	136,431,909.79	49,442,841.47
无形资产	26,521,968.85	26,954,392.26
长期待摊费用	782,784.78	1,164,523.47
小计	191,909,989.07	90,152,246.99
合并获得的负债：		
应付款项	117,129,495.92	24,884,707.14
预收账款	2,915,196.78	-
应交税费	1,030.15	113,753.28
其他应付款	42,717,445.57	35,410,757.03
其他流动负债	18,000,000.00	-
其他非流动负债	3,000,000.00	19,916,186.15
小计	183,763,168.42	80,325,403.60
净资产合计	8,146,820.65	9,826,843.39
减：少数股东权益	-	---
归属于本集团股东的权益	8,146,820.65	---
减：购买对价	34,663,800.00	---
初始投资成本超过按股权比例享有的净资产的账面价值	26,516,979.35	---

## (六) 合并范围的变更 - 续

## 2、同一控制下企业合并取得的子公司 - 续

## (2) 被合并方于合并日及2024年末的财务状况：- 续

本公司以支付现金、转让非现金资产和承担债务为合并对价，所支付对价在合并日的账面价值分别为：

人民币元	
合并对价	金额
现金和现金等价物	33,306,050.81
或有负债(注)	1,357,749.19
合计	34,663,800.00

注：根据转让协议规定，本集团将承担合肥产城宝湾的或有负债人民币1,357,749.19元。

人民币元	
	金额
作为合并对价的现金和现金等价物	33,306,050.81
减：被合并子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	6,748,830.49
取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	26,557,220.32

## (3) 被合并方自合并当期期初至合并日经营成果及现金净流量：

人民币元	
	金额
营业收入	303,343.26
营业成本及费用	(1,983,366.00)
利润总额	(1,680,022.74)
净利润	(1,680,022.74)
经营活动现金净流量	5,725,240.72
投资活动现金净流量	(2,020,460.13)
筹资活动现金净流量	3,000,000.00
现金及现金等价物净增加额	6,704,780.59

(六) 合并范围的变更 - 续

2、处置子公司

丧失子公司控制权

人民币元

子公司名称	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的处置价款	丧失控制权时点的处置比例(%)	丧失控制权时点的处置方式	丧失控制权时点的判断依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例(%)	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的账面价值	丧失控制权之日合并报表层面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	丧失控制权之日合并财务报表层面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或留存收益的金额
宝灏物流园管理(成都)有限公司	2025年12月30日	458,047,085.35	100.00	处置股权	已收到处置价款并失去对子公司财务和经营政策控制的日期	214,107,500.13	-	-	-	-	不适用	-

## (六) 合并范围的变更 - 续

## 3、其他原因的合并范围变动

## (1) 本年清算注销及其他原因导致合并范围变更的子公司

公司名称	不再纳入合并范围的原因
宝湾库迈(上海)信息技术有限公司	注销
广东宝湾股权投资基金管理有限公司	注销
宝诚志合企业管理(深圳)有限公司	注销
华中宝湾物流投资有限公司	注销
松湾产业园管理(深圳)有限公司	注销
宝洵企业管理(深圳)有限公司	注销
宝坊(廊坊)国际物流有限公司	注销

## (七) 在其他主体中的权益

## 1、在子公司中的权益

## (1) 企业集团的主要构成

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	公司的持股比例(%)	
					直接	间接
上海宝湾国际物流有限公司	上海	160,000,000.00	上海	仓储物流业	100.00	-
宝湾供应链管理(无锡)有限公司	无锡	202,536,994.46	无锡	仓储物流业	-	100.00
镇江深基地仓储有限公司	镇江	266,848,158.62	镇江	仓储物流业	-	100.00
昆山宝湾国际物流有限公司	昆山	120,000,000.00	昆山	仓储物流业	100.00	-
宝湾物流肥东有限公司	合肥	100,000,000.00	合肥	仓储物流业	-	100.00
郑州宝海国际物流有限公司	郑州	100,000,000.00	郑州	仓储物流业	-	91.00
浙江余姚宝湾国际物流有限公司	余姚	250,000,000.00	余姚	仓储物流业	-	100.00
宁波宝湾国际物流有限公司	宁波	200,000,000.00	宁波	仓储物流业	-	100.00
武汉青山宝湾国际物流有限公司	武汉	200,000,000.00	武汉	仓储物流业	100.00	-
江苏宝湾国际物流有限公司	南京	231,517,073.50	南京	仓储物流业	100.00	-
佛山三水宝湾物流有限公司	佛山	155,000,000.00	佛山	仓储物流业	100.00	-
佛山南海宝湾物流有限公司	佛山	500,000,000.00	佛山	仓储物流业	100.00	-
杭州宝湾智能科技有限公司	杭州	288,460,000.00	杭州	仓储物流业	100.00	-
江苏宝湾智慧供应链管理有限公司	南京	30,000,000.00	南京	供应链管理	70.00	-
浙江义乌宝湾国际物流有限公司	义乌	200,000,000.00	义乌	仓储物流业	100.00	-
明江(上海)国际物流有限公司	上海	120,000,000.00	上海	仓储物流业	-	100.00
广州宝湾物流有限公司	广州	150,000,000.00	广州	仓储物流业	-	100.00
惠州宝湾物流有限公司	惠州	245,000,000.00	惠州	仓储物流业	-	100.00
安徽和安农业发展有限公司	合肥	170,000,000.00	合肥	仓储物流业	100.00	-
北京天竺宝湾供应链管理有限公司	北京	420,000,000.00	北京	仓储物流业	100.00	-

(七) 在其他主体中的权益 - 续

1、在子公司中的权益 - 续

(2) 重要的非全资子公司

人民币元

子公司名称	少数股东持股比例	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东宣告分派的股利	年末少数股东权益余额
上海快仓供应链科技有限公司	40.00%	(2,722,121.98)	-	64,278,651.28

(3) 重要非全资子公司的重要财务信息

人民币元

项目	本年年末余额/本年发生额	上年年末余额/上年发生额
	上海快仓供应链科技有限公司	上海快仓供应链科技有限公司
流动资产	11,728,711.20	11,554,847.33
非流动资产	411,525,269.13	424,119,206.53
资产合计	423,253,980.33	435,674,053.86
流动负债	34,254,876.28	46,994,678.10
非流动负债	311,734,958.91	306,474,338.68
负债合计	345,989,835.19	353,469,016.78
营业收入	25,855,307.56	13,945,557.46
净亏损	(4,940,891.94)	(11,813,079.35)
综合收益总额	-	-
经营活动现金流量	21,202,523.54	15,985,947.29

2、在合营企业或联营企业中的权益

(1) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

人民币元

项目	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
合营企业:		
投资账面价值合计	261,737,655.94	115,202,269.76
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净(亏损)利润	(6,344,613.82)	5,938,090.35
--其他综合收益	-	-
--综合收益总额	(6,344,613.82)	5,938,090.35
联营企业:		
投资账面价值合计	414,971,993.24	446,500,581.30
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净(亏损)利润	(14,619,141.95)	1,606,114.90
--其他综合收益	-	-
--综合收益总额	(14,619,141.95)	1,606,114.90

(2) 本集团不存在合营企业或联营企业向本集团转移资金的能力存在重大限制的情况。

**(八) 政府补助**

1、于2025年12月31日，本集团无按应收金额确认的政府补助。

2、涉及政府补助的负债

人民币元

负债项目	本年年初余额	本年新增补助金额	本年计入营业外收入金额	本年计入其他收益金额	本年其他变动	本年年末余额	与资产相关/与收益相关
递延收益	214,112,330.77	53,763,200.00	-	8,660,893.72	-	259,214,637.05	与资产相关

3、计入当期损益的政府补助

人民币元

补助项目	本年发生额
与资产相关的政府补助计入其他收益	8,660,893.72
与收益相关的政府补助计入其他收益	455,901.28
与收益相关的政府补助计入营业外收入	698,800.00
合计	9,815,595.00

**(九) 与金融工具相关的风险**

本集团的主要金融工具包括应收票据、应收账款、其他应收款、其他流动资产、应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债、长期借款、应付债券、长期应付款和其他非流动负债等，各项金融工具详细情况说明见附注(五)。与这些金融工具有关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

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

1、风险管理目标、政策和程序，以及本期发生的变化

本集团从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本集团经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本集团风险管理的基本策略是确定和分析本集团所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

**(九) 与金融工具相关的风险 - 续**

## 1、风险管理目标、政策和程序，以及本期发生的变化 - 续

1.1 市场风险1.1.1 利率风险-现金流量变动风险

本集团因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率银行借款有关。本集团持续密切关注利率变动对于本集团利率风险的影响，本集团的政策是保持这些借款的浮动利率，目前并无利率互换等安排。

利率风险敏感性分析

在其他变量不变的情况下，利率可能发生的合理变动对当年损益和所有者权益的税前影响如下：

人民币元

项目	利率变动	本年度		上年度	
		对利润的影响	对所有者权益的影响	对利润的影响	对所有者权益的影响
人民币	上升 1%	(116,426,492.71)	(116,426,492.71)	(78,302,098.69)	(78,302,098.69)
人民币	下降 1%	116,426,492.71	116,426,492.71	78,302,098.69	78,302,098.69

注：上述净损益的影响未考虑利息资本化的影响金额。

1.2 信用风险

2025年12月31日，可能引起本集团信用损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本集团金融资产产生的损失以及本集团承担的财务担保(不考虑可利用的担保物或其他信用增级)，具体包括：货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款等。于资产负债表日，本集团金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。

为降低信用风险，本集团安排专门人员负责确定信用额度、进行信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收逾期债务。此外，本集团于每个资产负债表日审核金融资产的回收情况，以确保对相关金融资产计提了充分的信用损失准备。因此，本集团管理层认为本集团所承担的信用风险已经大为降低。

本集团的货币资金存放在信用评级较高的银行，故货币资金只具有较低的信用风险。

**(九) 与金融工具相关的风险 - 续**

## 1、风险管理目标、政策和程序，以及本期发生的变化 - 续

**1.3 流动风险**

管理流动风险时，本集团保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本集团经营需要，并降低现金流量波动的影响。本集团管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。

本集团持有的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

人民币元

项目	1年以内	1至5年	5年以上
应付账款	34,147,188.93	-	-
其他应付款	1,224,569,685.75	-	-
其他流动负债	1,087,074.70	-	-
长期借款(含一年内到期)	1,411,536,238.02	7,773,008,402.22	3,262,308,164.69
应付债券(含一年内到期)	540,247,380.13	1,023,024,657.53	-
长期应付款(含一年内到期)	4,852,750.00	3,550,750.00	-
租赁负债(含一年内到期)	20,165,731.06	50,615,887.33	2,700,000.00
其他非流动负债(含一年内到期)	9,080,000.00	423,931,397.26	-

**(十) 关联方及关联方交易**

## 1、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	母公司对本公司的持股比例 (%)	母公司对本公司的表决权比例 (%)
新南山控股	深圳	房地产	270,778.2513 万元	53.07	53.07

本公司的最终控制方是南山集团。

## 2、本公司的子公司情况

本公司的子公司情况参见附注(七)、1。

## (十) 关联方及关联方交易 - 续

## 3、本公司的合营和联营企业情况

除已在附注(五)、5披露的合营或联营企业，本年与本集团发生交易，或以前年度与本集团发生交易形成余额的合营或联营企业之子公司情况如下：

合营或联营企业名称	与本公司关系
天津市宝津国际物流有限公司	联营企业之子公司
宝禾物流(嘉兴)有限公司	联营企业之子公司
武汉市沁园饮料有限公司	联营企业之子公司
江门市宝鹤物流有限公司	合营企业之子公司

## 4、其他关联方情况

本年或上年与本集团发生交易，本年或以前年度发生交易形成余额的主要其他关联方情况：

其他关联方名称	与本公司关系
中开财务有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
广东雅致模块化建筑有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
江西赤湾东方物流有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
东方驿站物流科技(天津)有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳卡车易购互联网科技有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市赤湾物业管理有限公司上海分公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
华南建材(深圳)有限公司佛山分公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳市赤湾商业发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
南京宝昆国际物流有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
东方驿站物流科技(江西)有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
安徽新赤湾智慧物联科技有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
深圳宝湾国际物流有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
宝湾融资租赁有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
德阳南控科技产业发展有限公司	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业
招商致远资本投资有限公司	其他关联方
深圳担保集团有限公司	其他关联方

(十) 关联方及关联方交易 - 续

5、关联方交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

人民币元

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
南山集团	利息支出	27,681,402.78	85,902,222.22
新南山控股	采购商品	5,486,692.80	6,392,370.79
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	接受劳务	921,218.40	907,625.85
	利息支出	51,835,997.49	43,660,015.89
	合计	52,757,215.89	44,567,641.74
联营企业及其子公司	接受劳务	3,869,209.31	-

出售商品/提供劳务情况表

人民币元

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
联营企业及其子公司	提供劳务	7,801,809.99	3,055,802.78
	租赁	26,666.67	-
	合计	7,828,476.66	3,055,802.78
受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	提供劳务	5,204,162.46	4,777,570.45
	租赁	10,498,380.47	13,259,508.62
	利息收入	2,375,423.82	2,575,088.81
	合计	18,077,966.75	20,612,167.88

关联方资金拆借

人民币元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
中开财务有限公司	1,200,000,000.00	2025年5月28日	2028年5月28日	
中开财务有限公司	100,000,000.00	2025年6月13日	2035年4月29日	
中开财务有限公司	180,000,000.00	2025年12月3日	2035年9月23日	
合计	1,480,000,000.00			

(十) 关联方及关联方交易 - 续

5、关联方交易情况 - 续

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易 - 续

本公司作为承租方：

人民币元

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本年发生额	上年发生额	本年发生额	上年发生额	本年发生额	上年发生额	本年发生额	上年发生额
南山集团	房屋	-	-	3,985,566.96	3,985,566.96	350,579.26	159,848.81	-	10,257,208.12
深圳宝湾国际物流有限公司	房屋	64,398.38	55,479.60	64,398.38	55,479.60	-	-	-	-
宝湾融资租赁有限公司	固定资产	-	-	5,006,458.35	1,278,666.67	322,891.20	151,925.92	-	-
深圳市赤湾商业发展有限公司	房屋	215,572.71	225,934.41	235,214.22	114,064.86	-	-	-	-
南京宝昆国际物流有限公司	仓库	1,585,131.42	-	10,163,275.88	1,110,291.62	1,542,942.05	283,546.72	-	38,825,881.19
天津市宝津国际物流有限公司	仓库	92,404.26	-	2,712,224.09	-	532,110.71	95,865.32	-	13,108,802.20
宝禾物流(嘉兴)有限公司	仓库	2,052,794.49	-	2,239,574.93	-	-	-	-	-

6、 关联方应收应付款项

(1) 应收项目

人民币元

项目名称	关联方	本年年末 账面余额	本年年初 账面余额
应收票据	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	8,939,840.24	8,185,386.42
应收账款	联营企业及其子公司	11,446,271.69	12,649,724.47
	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	1,837,380.47	6,816,285.75
	合计	13,283,652.16	19,466,010.22
预付款项	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	84,376.58	50,421.65
其他应收款	南山集团	664,261.16	664,261.16
	新南山控股	29,282,062.95	29,244,262.95
	合营企业/联营企业及其子公司	7,211,019.64	198,681.18
	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	205,193.96	6,134,463.37
	合计	37,362,537.71	36,241,668.66

## (十) 关联方及关联方交易 - 续

## 6、关联方应收应付款项 - 续

## (2) 应付项目

		人民币元	
项目名称	关联方	本年年末账面余额	本年年初账面余额
应付账款	联营企业及其子公司	59,338.81	60,794.01
	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	497,443.89	-
	合计	556,782.70	60,794.01
预收款项	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	13,333.33	-
租赁负债	南山集团	2,692,645.82	6,147,315.65
	联营企业及其子公司	33,904,230.45	42,665,341.75
	合计	36,596,876.27	48,812,657.40
其他应付款	南山集团	72,860.00	-
	新南山控股	-	15,348.84
	联营企业及其子公司	81,380.92	1,568,830.96
	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	51,177,080.29	77,676,701.25
	合计	51,331,321.21	79,260,881.05
其他流动负债	南山集团	357,500.00	903,075,000.01
	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	729,574.70	19,916,186.15
	合计	1,087,074.70	922,991,186.16
一年内到期的非流动负债	南山集团	4,491,510.99	706,096,181.96
	联营企业及其子公司	8,761,110.77	8,005,913.43
	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	429,474,945.15	306,925,437.32
	合计	442,727,566.91	1,021,027,532.71
长期借款	受同一控股股东及最终控制方控制的其他企业	1,986,000,000.00	930,900,000.00
其他非流动负债	南山集团	400,000,000.00	-

## 7、关联方资产转让情况

		人民币元	
关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
招宝深担	处置子公司	458,047,085.35	-

## 8、其他关联方交易

本公司与关联方招商致远资本投资有限公司、深圳担保集团有限公司共同投资设立合营公司招宝深担，本公司持有该合营公司 28.31% 的权益性资本。

(十一) 承诺及或有事项

1、重要承诺事项

(1) 资本承诺

人民币元

项目	本年年末余额	本年年初余额
已签约但尚未于财务报表中确认的		
-购建长期资产承诺	-	15,850,000.00
-已签订的正在或准备履行的建安合同	702,025,177.14	1,818,142,523.61
合计	702,025,177.14	1,833,992,523.61

2、或有事项

截至2025年12月31日，本集团无重要或有事项。

(十二) 资产负债表日后事项

截至本财务报表批准日，本集团无须作披露的重要的资产负债表日后事项。

(十三) 母公司财务报表主要项目注释

1、货币资金

人民币元

项目	本年年末余额	本年年初余额
银行存款	36,732,036.98	390,406,994.39
其他货币资金	154,850.51	6,751,101.45
存放财务公司的款项	433,438,480.87	166,487,623.43
合计	470,325,368.36	563,645,719.27
其中：存放在境外的款项总额	-	-

2、其他应收款

2.1 其他应收款汇总

人民币元

项目	本年年末数	本年年初数
应收股利	9,910,940.28	-
其他应收款	6,594,681,449.41	6,776,091,620.48
合计	6,604,592,389.69	6,776,091,620.48

(十三) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

2、其他应收款 - 续

2.2 其他应收款

(1) 按账龄披露

人民币元

账龄	本年年末余额	本年年初余额
1 年以内	6,579,226,012.44	1,925,649,567.63
1 至 2 年	50,000.00	722,878,743.44
2 至 3 年	450.00	3,423,352,835.91
3 年以上	15,406,872.95	704,212,649.51
合计	6,594,683,335.39	6,776,093,796.49

(2) 按款项性质披露

人民币元

款项性质	本年年末余额	本年年初余额
关联方往来款	6,577,932,207.80	6,756,371,787.61
保证金及押金	16,214,060.38	19,434,638.90
往来款	-	132,120.16
其他	537,067.21	155,249.82
合计	6,594,683,335.39	6,776,093,796.49

(3) 按坏账计提方法分类披露

人民币元

种类	本年年末余额					本年年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	6,594,683,335.39	100.00	1,885.98	-	6,594,681,449.41	6,776,093,796.49	100.00	2,176.01	-	6,776,091,620.48
合计	6,594,683,335.39	100.00	1,885.98	-	6,594,681,449.41	6,776,093,796.49	100.00	2,176.01	-	6,776,091,620.48

按组合计提坏账准备

人民币元

信用风险类别	本年年末余额			
	预期平均损失率 (%)	账面余额	损失准备	账面价值
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	-	6,594,683,335.39	1,885.98	6,594,681,449.41

(十三) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

2、 其他应收款 - 续

2.2 其他应收款 - 续

(4) 坏账准备计提情况

人民币元

项目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
本年初余额	2,176.01	-	-	2,176.01
本年计提	-	-	-	-
本年转回	290.03	-	-	290.03
本年年末余额	1,885.98	-	-	1,885.98

3、 长期股权投资

人民币元

项目	本年年末余额			本年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	11,243,522,815.76	162,048,808.33	11,081,474,007.43	10,784,473,929.97	-	10,784,473,929.97
对合营企业投资	260,653,053.25	-	260,653,053.25	114,055,154.49	-	114,055,154.49
对联营企业投资	76,121,635.82	-	76,121,635.82	60,689,219.22	-	60,689,219.22
合计	11,580,297,504.83	162,048,808.33	11,418,248,696.50	10,959,218,303.68	-	10,959,218,303.68

宝湾物流控股有限公司

财务报表附注

2025年12月31日止年度

(十三) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

3、 长期股权投资 - 续

(1) 对子公司投资

人民币元

被投资单位	本年年初余额	本年增加	本年减少	本年计提减值准备	其他变动	本年年末余额	减值准备 本年年末余额
宝湾物流控股(深圳)有限公司	1,618,150,000.00	-	-	-	-	1,618,150,000.00	-
南松产业园管理(深圳)有限公司	657,000,000.00	-	-	-	-	657,000,000.00	-
佛山南海宝湾物流有限公司	500,000,000.00	-	-	-	-	500,000,000.00	-
昆山宝湾国际物流有限公司	290,684,266.86	-	-	-	-	290,684,266.86	-
杭州宝湾智能科技有限公司	288,460,000.00	-	-	-	-	288,460,000.00	-
南京宝深物流科技有限公司	281,600,000.00	-	-	-	-	281,600,000.00	-
北京空港宝湾国际物流有限公司	270,117,215.93	-	-	-	-	270,117,215.93	-
南埔产业园管理(深圳)有限公司	249,000,000.00	-	-	-	-	249,000,000.00	-
中旺产业园管理(苏州吴江)有限公司	246,953,411.42	-	-	-	-	246,953,411.42	-
江苏宝湾国际物流有限公司	232,570,200.00	-	-	-	-	232,570,200.00	-
北京天竺宝湾供应链管理有限公司	215,709,578.43	140,000,000.00	-	-	-	355,709,578.43	-
宝祁供应链管理(无锡)有限公司	212,331,000.00	1,679,541.20	-	-	-	214,010,541.20	-
上海宝湾国际物流有限公司	210,995,407.98	-	-	-	-	210,995,407.98	-
浙江义乌宝湾国际物流有限公司	200,000,000.00	-	-	-	-	200,000,000.00	-
苏州优品授网络科技有限公司	184,746,100.00	-	-	-	-	184,746,100.00	-
宝湾供应链管理(临海)有限公司	171,237,500.00	-	-	-	-	171,237,500.00	-

宝湾物流控股有限公司

财务报表附注

2025年12月31日止年度

(十三) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

3、长期股权投资 - 续

(1) 对子公司投资 - 续

人民币元

被投资单位	本年初余额	本年增加	本年减少	本年计提减值准备	其他变动	本年年末余额	减值准备 本年年末余额
仲恺宝湾物流(深圳)有限公司	162,519,980.26	-	-	-	-	162,519,980.26	-
佛山三水宝湾物流有限公司	155,000,000.00	-	-	-	-	155,000,000.00	-
天津滨港宝湾国际物流有限公司	152,850,131.76	-	-	-	-	152,850,131.76	-
宁波镇海宝湾国际物流有限公司	150,000,000.00	-	-	-	-	150,000,000.00	-
宝湾冷链物流投资(深圳)有限公司	150,000,000.00	-	-	-	-	150,000,000.00	-
天津市津南区宝湾国际物流有限公司	145,000,000.00	-	-	79,376,117.81	-	65,623,882.19	79,376,117.81
重庆两江宝湾物流有限公司	142,500,000.00	-	-	-	-	142,500,000.00	-
宝湾供应链管理(嘉兴)有限公司	138,000,000.00	-	-	-	-	138,000,000.00	-
贵阳空港宝湾物流有限公司	133,510,800.00	-	-	-	-	133,510,800.00	-
南京宝湾国际物流有限公司	128,826,528.23	-	-	-	-	128,826,528.23	-
天津宝湾国际物流有限公司	125,685,281.60	-	-	-	-	125,685,281.60	-
宝桦湾澜企业管理(上海)有限公司	114,507,640.00	-	-	-	-	114,507,640.00	-
江阴宝湾国际物流有限公司	104,458,000.00	-	-	-	-	104,458,000.00	-
嘉善宝湾物流有限公司	100,000,000.00	-	-	-	-	100,000,000.00	-
漳州宝湾国际物流有限公司	100,000,000.00	-	-	-	-	100,000,000.00	-
成都青白江宝湾供应链管理有限公司	100,000,000.00	-	-	-	-	100,000,000.00	-
宝湾物流(武汉)阳逻有限公司	100,000,000.00	-	-	-	-	100,000,000.00	-
宝湾物流(武汉)有限公司	100,000,000.00	-	-	-	-	100,000,000.00	-

宝湾物流控股有限公司

财务报表附注

2025年12月31日止年度

(十三) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

3、长期股权投资 - 续

(1) 对子公司投资 - 续

人民币元

被投资单位	本年年初余额	本年增加	本年减少	本年计提减值准备	其他变动	本年年末余额	减值准备 本年年末余额
宝湾物流合肥新站有限公司	100,000,000.00	-	-	-	-	100,000,000.00	-
成都龙泉宝湾国际物流有限公司	91,893,164.65	-	-	-	-	91,893,164.65	-
无锡宝湾仓储设施有限公司	89,160,992.01	-	-	-	-	89,160,992.01	-
南通锡通宝湾物流有限公司	87,900,100.00	-	-	-	-	87,900,100.00	-
廊坊宝湾国际物流有限公司	84,652,556.50	-	-	-	-	84,652,556.50	-
宝聚能企业管理(深圳)有限公司	80,017,496.00	-	-	-	-	80,017,496.00	-
南通宝湾国际物流有限公司	70,000,000.00	-	-	-	-	70,000,000.00	-
淮安宝湾国际物流有限公司	60,000,000.00	-	-	-	-	60,000,000.00	-
成都新都宝湾国际物流有限公司	52,576,735.72	-	-	-	-	52,576,735.72	-
龙海市宝博智谷物流有限公司	45,631,950.00	-	-	38,253,124.62	-	7,378,825.38	38,253,124.62
雅致集成房屋(苏州)有限公司	40,273,666.62	-	-	-	-	40,273,666.62	-
宝岨企业管理有限公司	19,077,000.00	860,000.00	-	-	-	19,937,000.00	-
成都宝湾物流资产管理有限公司	8,400,000.00	-	-	-	-	8,400,000.00	-
江苏宝湾智慧供应链管理有限公司	7,000,000.00	-	-	-	-	7,000,000.00	-
宝湾物流(香港)有限公司	247,672.00	-	-	-	-	247,672.00	-

宝湾物流控股有限公司

财务报表附注

2025年12月31日止年度

(十三) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

3、长期股权投资 - 续

(1) 对子公司投资 - 续

人民币元

被投资单位	本年年初余额	本年增加	本年减少	本年计提减值准备	其他变动	本年年末余额	减值准备 本年年末余额
南京宁华供应链管理有限公司	100,000.00	-	-	-	-	100,000.00	-
津华产业园管理(天津)有限公司	100,000.00	-	-	-	-	100,000.00	-
宝嵘湾沔企业管理(上海)有限公司	-	198,732,575.64	-	-	-	198,732,575.64	-
合肥宝湾产城物流港发展有限公司	-	8,146,820.65	-	-	-	8,146,820.65	-
安徽和安农业发展有限公司	-	151,056,064.01	-	-	-	151,056,064.01	-
宝淳企业管理(成都)有限公司	-	100,670,642.08	-	-	-	100,670,642.08	-
武汉青山宝湾国际物流有限公司	-	84,982,796.21	-	44,419,565.90	-	40,563,230.31	44,419,565.90
宝湾库迈(上海)信息技术有限公司	2,000,000.00	961,086.39	2,961,086.39	-	-	-	-
宝灏物流园管理(江门)有限公司	220,079,554.00	1,957,738.28	222,037,292.28	-	-	-	-
广东宝湾股权投资基金管理有限公司	5,000,000.00	6,383,595.16	11,383,595.16	-	-	-	-
宝埔物流科技(深圳)有限公司	656,100,000.00	-	-	-	-	656,100,000.00	-
宝松物流科技(深圳)有限公司	931,850,000.00	-	-	-	-	931,850,000.00	-
合计	10,784,473,929.97	695,430,859.62	236,381,973.83	162,048,808.33	-	11,081,474,007.43	162,048,808.33

(十三) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

3、长期股权投资 - 续

(2) 对联营、合营企业投资

人民币元

被投资单位名称	本年年初余额	本年增减变动								本年年末余额	减值准备 年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减值准 备	其他		
合营企业	114,055,154.49	152,880,000.00	-	(6,282,101.24)	-	-	-	-	-	260,653,053.25	-
联营企业	60,689,219.22	18,652,994.67	305,633.09	(2,205,532.05)	-	-	709,412.93	-	-	76,121,635.82	-
合计	174,744,373.71	171,532,994.67	305,633.09	(8,487,633.29)	-	-	709,412.93	-	-	336,774,689.07	-

## (十三) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

## 4、营业收入、营业成本

## (1) 营业收入、营业成本

人民币元

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	52,898,893.17	22,760,339.21	46,045,215.15	19,868,817.20
其他业务	-	-	6,522,179.49	-
合计	52,898,893.17	22,760,339.21	52,567,394.64	19,868,817.20

## (2) 营业收入、营业成本的分解信息

人民币元

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
服务费收入	52,898,893.17	22,760,339.21	52,567,394.64	19,868,817.20

## 5、投资收益

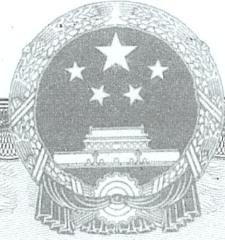
## (1) 投资收益明细情况

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
收到分红产生的投资收益	415,428,446.80	343,980,227.51
处置长期股权投资产生的投资收益	221,706,593.12	-
权益法核算的长期股权投资收益	(8,487,633.29)	6,417,383.84
合计	628,647,406.63	350,397,611.35

## (十四) 补充资料

本公司的公司及合并财务报表于 2026 年 4 月 17 日已经本公司管理层批准。



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

9131000005587870XB

证照编号: 00000002202509020016



扫描经营主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息, 体验更多应用服务。

名称 德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

出资额 人民币8670.0000万

类型 外商投资特殊普通合伙企业

成立日期 2012年10月19日

执行事务合伙人 唐恋炯

主要经营场所 上海市黄浦区延安东路222号30楼

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, 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律、法规规定的其他业务。  
【依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动】

此复印件与原件相符  
仅供审计报告使用

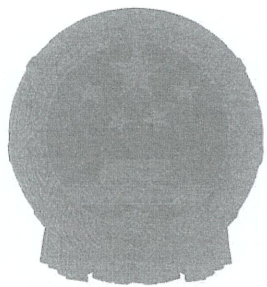
项目使用



登记机关



2025年09月02日



# 会计师事务所 执业证书

名称：德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：唐恋炯

主任会计师：

经营场所：上海市延安东路222号30号楼

组织形式：特殊的普通合伙企业

执业证书编号：31000012

批准执业文号：财会函〔2012〕40号

批准执业日期：二〇一二年九月十四日



此复印件与原件相符  
仅供审计报告使用

证书序号：0004089

## 说明

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

发证机关：



二〇一二年九月八日

中华人民共和国财政部制