

审 核 报 告

大华核字[2012]1469号

宁波富达股份有限公司全体股东：

我们审核了后附的 2011 年度宁波城市广场开发经营有限公司（以下简称“广场公司”）之天一广场资产相关的净收益报表（以下简称“净收益报表”）。我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3101 号-历史财务信息审核或审阅以外的鉴证业务》。

一、管理层的责任

编制和公允列报财务报表和净收益报表是广场公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表及净收益报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表及净收益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核工作的基础上对净收益报表发表审核意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审核工作。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，计划和执行审核工作以对净收益报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审核工作涉及实施审核程序，以获取有关净收益报表金额和披露的审核证据。选择的审核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净收益报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与净收益报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审核程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审核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，以及评价净收益报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审核证据是充分、适当的，为发表审核意见提供了基础。

三、审核意见

我们认为，本报告后附的净收益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 2011 年度宁波城市广场开发有限公司之天一广场资产相关的净收益情况。

附件：1、天一广场资产相关的净收益报表

2、天一广场资产相关的净收益报表附注

大华会计师事务所

中国注册会计师：张昕

有限公司

中国注册会计师：陈春晖

中国·北京

二〇一二年一月十三日

2011 年度宁波城市广场开发经营有限公司之 天一广场资产相关的净收益报表附注

一、 公司基本情况

宁波城市广场开发经营有限公司（以下简称“本公司”）原由宁波城建投资控股有限公司（以下简称“宁波城投”）和宁波市城市建设发展总公司共同投资组建，成立于 2000 年 11 月 10 日，由宁波市工商行政管理局颁发了注册号为 3302001004046 的企业法人营业执照，公司注册资本 1000 万元。

根据公司 2004 年第二次股东会决议、相关的股权转让协议和修改后的章程规定，宁波城投和宁波市城市建设发展总公司将其持有的部分股权进行转让，就此宁波城投持有公司 25%的股权，宁波市海城投资开发有限公司持有公司 25%的股权，慈城古县城开发建设有限公司持有公司 20%的股权，夏正宇持有公司 16.5%的股权，王国庆持有公司 6%的股权，郑赛娣持有公司 5%的股权，赖玲持有公司 1.5%的股权，纪昉持有公司 1%的股权。

2005 年夏正宇将其持有的公司 1.5%股权、纪昉将其持有的公司 1%股权均转让给赖玲。2006 年夏正宇又将其持有的公司 1%股权转让给赖玲。根据公司 2007 年股东会决议和修改后的章程规定，夏正宇将其持有的公司 2%股权转让给徐敏珠，王国庆将其持有的公司 6%股权分别转让给彭喆和徐敏珠。

根据宁波市人民政府国有资产监督管理委员会 2008 年 4 月 11 日甬国资产[2008]27 号文《关于受让宁波城市广场开发经营有限公司及下属子公司股权的批复》和修改后的章程规定，宁波市海城投资开发有限公司、慈城古县城开发建设有限公司及夏正宇等自然人将其持有的公司全部股权均转让予宁波城投。至此，公司注册资本仍为 1000 万元，宁波城投持有公司 100%的股权。

2009 年 4 月宁波城投以其拥有的本公司 100%股权、宁波房地产股份有限公司 74.87%股权和宁波城投置业有限公司 100%股权与宁波富达股份有限公司（以下简称“宁波富达”）拥有的宁波市自来水净水有限公司 90%股权和宁波枫林绿色能源开发有限公司 25%股权进行资产置换，资产置换差额为人民币 7,584,241,589.58 元，由公司向宁波城投非公开发行股份支付，发行股份数量为 1,000,559,576 股，每股面值 1 元。至此，公司注册资本仍为 1000 万元，宁波富达持有公司 100%的股权。公司于 2009 年 4 月 15 日换领了注册号为 330200000013600 的企业法人营业执照。

本公司的经营范围：商业广场建设开发、经营、物业管理；其他食品（除烟）、百货的批发、零售、代购代销；儿童娱乐（除危险性娱乐项目）服务。

二、 净收益报表的编制基础及遵循企业会计准则的声明

（一）公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

（二）宁波城投于 2009 年 4 月 10 日投入宁波富达其所拥有的本公司 100% 的股权，评估价值为 7,216,378,481.47 元（资产评估日为 2008 年 4 月 30 日），调整后的资产交易作价为 6,363,275,781.47 元。

江苏天衡资产评估有限公司就本次重组出具了“天衡评报字（2008）第 0004-1 号”评估报告及关于“天衡评报字（2008）第 0004-1 号”评估报告中对宁波天一广场资产评估方法的详细说明，对本公司所属天一广场资产采用收益现值法进行了评估，即对天一广场未来年度正常收益进行预测，选用适当的折现率将其折现到估价时点后累加，以此估算天一广场的合理价格。

（三）根据《上市公司重大资产重组管理办法》相关规定，在上市公司重大资产重组中，资产评估机构采取收益现值法、假设开发法等基于未来收益预期的估值方法对拟购买资产进行评估并作为定价参考依据的，交易对方应当与上市公司就相关资产实际盈利数不足评估报告中利润预测数的情况签订明确可行的补偿协议。

（四）宁波城投与宁波富达于 2008 年 7 月 28 日签订了《关于天一广场实际盈利数与净收益预测数差额的补偿协议》，协议规定：

1、进行补偿测算标的资产为本公司所属天一广场全部资产，包括 173,011.50 平方米的土地使用权以及 208,018.66 平方米建筑物。

2、标的资产天一广场之净收益预测在评估报告中采用以下方法：天一广场预测净收益=有效毛收入—运营成本（营业税及附加、印花税、房产税、城镇土地使用税、物业维护费与管理费以及保险费等，不包括相关资产的折旧及摊销）。其中：

有效毛收入包括：广场资产租赁所产生的租金及物业管理费收入、广场资产中停车场的停车收入、广场资产中以联营方式经营所产生的商品销售毛利收入及商品销售环节产生的其他收入、广场区域场地使用费收入、广场资产广告位招租等收入及其他与广场资产直接相关的收入。

物业维护费与管理费包括：天一广场物业管理人员、招商部人员、企划部人员的工资及社会统筹金等，天一广场资产耗用的水电费、保洁费、工程设施维护费、广场租赁手续费等与广场资产运营直接相关的各项支出。

（五）根据江苏天衡资产评估有限公司出具的“天衡评报字（2008）第 0004-1 号”评估报告及其评估方法详细说明，按照上述二、4 款规定的方法所测得的标的资产天一广场自资产评估日起当年以及连续三个会计年度的净收益预测数分别为：

期限	2008 年 5-12 月	2009 年	2010 年	2011 年
预测净收益（万元）	14,264.26	22,789.74	24,333.56	26,487.72

（六）标的资产天一广场未来三个会计年度内各年产生的实际盈利数的计算方法应以中国现行有效的会计准则为基础，并按预测净收益口径进行相应调整后计算确定。

三、 主要会计政策、会计估计和前期差错

（一） 财务报表的编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则及其他相关规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

（二） 遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

（三） 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

（四） 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

四、 税项

（一） 公司主要税种和税率

税 种	计税依据	税率（%）
增值税	商品销售收入	17
营业税	租金及物业费收入等	5
企业所得税	应纳税所得额	25

（二） 税收优惠及批文

- 1、公司本年度经宁波市海曙地方税务局以甬地税批【2011】1001 号文批复额定减免 2011 年度房产税 7,000,000.00 元。
- 2、公司本年度经宁波市海曙地方税务局以甬地税批【2011】1060 号文批复免征公司 2011 年度水利建设专项资金。

五、 净收益报表主要项目注释（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

(一) 有效毛收入及运营成本

项 目	2011 年度	2010 年度
有效毛收入	360,631,045.37	331,601,192.38
运营成本	84,712,930.56	73,686,735.45
净收益	275,918,114.81	257,914,456.93

(二) 营业税金及附加

项 目	2011 年度	2010 年度
营业税	14,991,678.23	15,019,214.04
城建税	1,775,172.69	1,051,345.04
教育费附加	1,268,497.28	750,960.72
文化事业费	132,686.75	139,505.24
消费税	346,621.94	254,676.06
合 计	18,514,656.89	17,215,701.10

(三) 物业维护费、物业管理费

项 目	2011 年度	2010 年度
营业成本	17,023,123.41	17,574,744.10
销售费用	30,755,518.67	28,617,303.86
管理费用	2,128,278.77	2,623,867.06
财务费用	2,969,894.75	2,175,114.69
合 计	52,876,815.60	50,991,029.71

按类别列示物业维护费、物业管理费

1、 营业成本

项 目	2011 年度	2010 年度
营业成本合计	17,023,123.41	17,574,744.10

其中主要项目有：

项 目	2011 年度	2010 年度
工资及附加	7,587,193.09	7,074,456.37
设备维护费	4,491,492.18	3,288,842.90
水电费	1,481,765.14	3,518,854.52
保洁费	3,329,133.00	3,288,176.66

2、 销售费用

项 目	2011 年度	2010 年度
销售费用合计	30,755,518.67	28,617,303.86

其中主要项目有：

项 目	2011 年度	2010 年度
工资及附加	10,887,690.83	10,286,040.29
水电费	5,716,303.89	5,137,433.24
广告费	7,071,332.70	7,638,074.00
宣传活动费	4,172,166.93	3,030,410.61

3、 管理费用

项 目	2011 年度	2010 年度
管理费用合计	2,128,278.77	2,623,867.06

其中主要项目有：

项 目	2011 年度	2010 年度
工资及附加	1,778,472.71	2,124,618.85

4、 财务费用

类 别	2011 年度	2010 年度
银行手续费	2,969,894.75	2,175,114.69

六、 经审核，2011 年度本公司之天一广场资产相关的净收益为 27,591.81 万元，与本附注二（五）所披露的 2011 年净收益预测数 26,487.72 万元相比，增加 1,104.09 万元。

2011年度宁波城市广场开发经营有限公司之 天一广场资产相关的净收益报表

编制单位：宁波城市广场开发经营有限公司

单位：元

项 目	行次	2011年度	2010年度
一、有效毛收入	1	360,631,045.37	331,601,192.38
其中：租金及物业费	2	266,938,310.81	242,512,701.25
停车场收入	3	7,059,794.00	6,475,226.79
场地使用费收入	4	12,629,529.11	15,942,770.23
商品销售毛利	5	60,198,241.40	54,089,729.36
商品销售环节其他收入	6	7,817,943.29	6,040,242.11
广告位招租收入	7	5,987,226.76	6,540,522.64
二、运营成本	8	84,712,930.56	73,686,735.45
其中：营业税及附加	9	18,514,656.89	17,215,701.10
水利基金	10	-603.82	526.53
印花税	11	296,562.13	327,222.13
房产税	12	10,600,535.20	3,939,773.76
土地使用税	13	2,424,964.56	1,212,482.22
物业维护费、物业管理费	14	52,876,815.60	50,991,029.71
三、净收益	15	275,918,114.81	257,914,456.93

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：