

宁波富达股份有限公司 2013 年年度报告

600724



重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

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

四、公司负责人庄立峰、主管会计工作负责人周国华及会计机构负责人毛姚丰声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案：

经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司 2013 年度实现归属于母公司所有者的净利润 406,542,890.73 元，母公司实现净利润 221,938,987.07 元，减提取法定盈余公积 22,193,898.71 元，加上年初未分配利润余额 539,533,543.98 元，减去实施上年度分红应付普通股股利 144,524,107.10 元，年末母公司合计可供股东分配的利润 594,754,525.24 元。公司拟以 2013 年 12 月 31 日公司总股本 1,445,241,071 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.20 元（含税），分配金额为 173,428,928.52 元，结余 421,325,596.72 元结转下期。本年度不进行资本公积金转增。本议案尚需提交股东大会审议批准。

六、本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

七、公司不存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况。

八、公司不存在违反规定决策程序对外提供担保的情况。

目录

第一节释义及重大风险提示·····	3
第二节公司简介·····	4
第三节会计数据和财务指标摘要·····	6
第四节董事会报告·····	8
第五节重要事项·····	26
第六节股份变动及股东情况·····	36
第七节董事、监事、高级管理人员和员工情况·····	40
第八节公司治理·····	45
第九节内部控制·····	49
第十节财务会计报告·····	51
第十一节备查文件目录·····	52

第一节释义及重大风险提示

一、释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
公司/本公司/宁波富达	指	宁波富达股份有限公司
控股股东/宁波城投	指	宁波城建投资控股有限公司
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
报告期	指	2013年1月1日至2013年12月31日
国资委	指	宁波市人民政府国有资产监督管理委员会
证监会	指	中国证券监督管理委员会
证监局	指	中国证券监督管理委员会宁波监管局
上证所	指	上海证券交易所
登记结算公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
会计师事务所	指	大华会计师事务所(特殊普通合伙)
律师事务所	指	北京国枫凯文律师事务所
广场公司	指	宁波城市广场开发经营有限公司
宁房公司	指	宁波房地产股份有限公司
城投置业	指	宁波城投置业有限公司
赛格特公司	指	余姚市赛格特经济技术开发区有限公司
科环公司	指	宁波科环新型建材股份有限公司
象山维拉	指	宁波象山维拉置业有限公司
宁海宁房	指	宁海宁房置业有限公司
鄞州城投	指	宁波市鄞州城投置业有限公司

二、重大风险提示：

公司已在本报告中详细描述存在的政策风险、行业风险、经营风险和财务风险等，请查阅“第四节董事会报告”中董事会关于公司未来发展的讨论与分析中关于“可能面对的风险”部分的内容。

第二节 公司简介

一、公司信息

公司的中文名称	宁波富达股份有限公司
公司的中文名称简称	宁波富达
公司的外文名称	NINGBOFUDACOMPANYLIMITED
公司的外文名称缩写	NINGBOFUDA
公司的法定代表人	庄立峰

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	赵立明	施亚琴
联系地址	宁波市海曙区解放南路 208 号建设大厦 18 楼 1803 室	宁波市海曙区解放南路 208 号建设大厦 18 楼 1804 室
电话	0574-87647859	0574-87647859
传真	0574-87647853	0574-87647853
电子信箱	fuda@fuda.com	syq@fuda.com

三、基本情况简介

公司注册地址	浙江省余姚市阳明西路 355 号
公司注册地址的邮政编码	315400
公司办公地址	宁波市海曙区解放南路 208 号建设大厦 18 楼
公司办公地址的邮政编码	315000
公司网址	http://www.fuda.com
电子信箱	fuda@fuda.com

四、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	宁波市海曙区解放南路 208 号建设大厦 18 楼董事办

五、公司股票简况

公司股票简况			
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码
A 股	上海证券交易所	宁波富达	600724

六、公司报告期内注册变更情况

(一) 基本情况

注册登记日期	2013 年 1 月 30 日
注册登记地点	浙江省余姚市阳明西路 355 号
企业法人营业执照注册号	330200000029858
税务登记号码	330281704845351
组织机构代码	70484535-1

说明：2013 年 1 月 30 日工商登记变更事项内容为公司变更法定代表人。

(二) 公司首次注册情况的相关查询索引

公司首次注册情况详见公司《2011 年年度报告》公司基本情况章节。

(三) 公司上市以来，主营业务的变化情况

公司 1996 年 7 月 16 日在上海证券交易所挂牌上市，主营业务为小家电生产、水泥制造、房地产开发；

公司 2000 年配股方案实施后，主营业务为：自来水生产、小家电生产、水泥制造、房地产开发；

公司 2009 年重大资产重组方案实施后，主营业务为：商业地产、房地产开发、小家电生产、水泥制造；

2012 年公司进行产业整合，整体出让涉及家电业务的子公司股权后，主营业务为：商业地产、房地产开发、水泥制造。

(四) 公司上市以来，历次控股股东的变更情况

1、1996 年上市时公司控股股东为余姚市二轻工业总公司，持股 1,603.43 万股，占公司总股本 30.03%。

2、1998 年余姚市交通投资有限公司分别收购了余姚市二轻工业总公司及余姚塑料科技研究所 2,501.352 万股和 781.44 万股法人股权，占公司总股本的 32.02%，成为公司第一大股东（控股股东）。

3、1999 年底，宁波城建投资控股有限公司通过国有资产无偿划拨受让余姚市交通投资有限公司所持本公司 6,565.584 万股法人股，占公司总股本的 32.02%，成为公司第一大股东（控股股东）。截至 2012 年 12 月 31 日，公司控股股东宁波城建投资控股有限公司持有公司股份 11.12 亿股，占公司总股本的 76.95%。

七、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所名称（境内）	名称	大华会计师事务所(特殊普通合伙)
	办公地址	北京海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 12 层
	签字会计师姓名	陈春晖 陈泓洲

第三节会计数据和财务指标摘要

一、报告期末公司近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元币种：人民币

主要会计数据	2013 年	2012 年	本期比上年同期增减(%)	2011
营业收入	5,085,001,756.66	5,186,565,280.47	-1.96	3,896,205,568.26
归属于上市公司股东的净利润	406,542,890.73	348,153,743.60	16.77	638,075,858.41
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	373,768,098.55	335,659,334.89	11.35	566,418,444.05
经营活动产生的现金流量净额	1,642,131,893.27	1,457,449,063.92	12.67	-224,599,193.87
	2013 年末	2012 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2011 年末
归属于上市公司股东的净资产	3,823,179,990.07	3,560,860,618.57	7.37	3,358,011,281.88
总资产	19,912,073,779.96	21,416,363,928.29	-7.02	20,042,961,194.42

(二) 主要财务数据

主要财务指标	2013 年	2012 年	本期比上年同期增减(%)	2011 年
基本每股收益 (元 / 股)	0.2813	0.2409	16.77	0.4415
稀释每股收益 (元 / 股)	0.2813	0.2409	16.77	0.4415
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	0.2586	0.2323	11.32	0.3919
加权平均净资产收益率 (%)	11.0833	10.1699	增加0.91个百分点	20.97
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	10.1898	9.8049	增加0.38个百分点	18.61

二、非经常性损益项目和金额

单位：元币种：人民币

非经常性损益项目	2013 年金额	附注 (如适用)	2012 年金额	2011 年金额
非流动资产处置损益	11,865,526.21	转让象山维拉及处置固定资产	1,621,392.59	62,308,807.80
计入当期损益的政府补助, 但与公司正常经营业务密切相关, 符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	14,046,343.69	收到的政府补助	6,418,430.00	5,359,758.00
受托经营取得的托管费收入	17,051,531.25	和义、舜大及罗蒙托管收益	14,193,609.17	13,285,513.74
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	5,742,841.32		-76,213.97	1,308,400.12
少数股东权益影响额	-8,752,024.09		-1,912,292.41	-4,158,546.74
所得税影响额	-7,179,426.20		-7,750,516.67	-6,446,518.56
合计	32,774,792.18		12,494,408.71	71,657,414.36

第四节 董事会报告

一、董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

2013 年，宏观经济增速下滑、消费疲软、房地产调控持续、实体经济困难重重。面对宏观环境的诸多不利因素，公司按照年初董事会提出的“稳健经营规范运作优化结构整合提升”要求，通过对宏观和行业发展形势的认真研判，结合公司实际，合理调整发展战略，着眼稳健经营；通过加强和完善内部控制，使公司规范管理能力和风险防范能力得以加强；通过开拓多元化融资渠道，确保了公司经营资金的正常需求和资金链的安全。商业地产克服消费疲软、电子商务冲击、周边商业广场竞争加剧和轨道交通建设影响等压力，通过加强企划提高效益、深化内控优化管理、稳步拓展提升实力，经营业绩比预期目标略有增长；住宅房产面对持续的宏观调控，积极顺应市场变化，通过加强市场研究和营销力度，新开楼盘仍取得了较好的销售业绩；水泥建材面对整体行业产能过剩、市场竞争加剧、节能减排压力加大等严峻形势，通过落实精细化管理各项举措，水泥销量再创历史新高。

总体评判，公司 2013 年度公司运营状况正常稳健，整体经济效益比上年略有增长，基本完成了年初董事会提出的各项经济和管理指标。但由于宏观形势和市场经营格局的变化、行业竞争的加剧，给公司的下步发展带来较大挑战，经营难度和风险有所增加。

（一）经营情况

1、主要经济指标

2013 年度公司共完成营业收入 50.85 亿元，利润总额 7.20 亿元，归属于母公司所有者的净利润 4.07 亿元，分别比上年减少 1.96%、20.00%和增长 16.77%。实现每股收益 0.28 元，加权平均净资产收益率 11.08%。期末股东权益合计 47.62 亿元，注册资本 14.45 亿元。

年末公司资产总额 199.12 亿元，其中存货 136.88 亿元；负债总额 151.50 亿元，其中金融机构借款 65.80 亿元，大股东借款 25.10 亿元，房产预售款 39.27 亿元；归属母公司的股东权益 38.23 亿元，资产负债率 76.08%，分别比上年增加 7.36%和减少 3.08 个百分点。

2、各产业简况：

（1）**商业地产：**本年度完成营业收入 7.99 亿元，占公司全年营业收入的 15.71%（其中租金收入 3.50 亿元，商品销售收入 3.81 万元，托管收入 0.18 亿元），实现利润总额 2.37 亿元（占公司利润总额的 32.92%），净利润 1.82 亿元（为公司净利润贡献率 44.72%），分别比上年增长 0.63%、9.22%和 6.43%。

天一广场出租面积 14.77 万平方米（不包括自营和联营面积），出租率 97.62%。

（2）**住宅房产：**完成销售 29.14 亿元（占公司全年营业收入的 57.31%），实现利润总额 3.08 亿元，（占公司利润总额的 42.78%），净利润 2.01 亿元（为公司净利润贡献率 39.31%），分别比上年减少 8.77%、44.60%和 30.93%。

本年度实现商品房预售收入 26.36 亿元（面积 19.13 万平米），结转销售 29.14 亿元，其中安置房当年度销售并结转收入 13.05 亿元，年末预售收入余额 39.27 亿元。

年末在建面积 109.50 万平米，已竣工面积 47.09 万平米，符合预售的可供出售面积 38.76 万平米。

(3) **水泥建材**：本年度累计销售各类水泥 468.85 万吨，完成销售 13.29 亿元（占公司全年营业收入的 26.14%），实现利润总额 1.88 亿元（占公司利润总额的 26.11%），净利润 1.50 亿元（为公司净利润贡献率 19.16%），分别比上年增长 18.15%、14.67%、14.63%和 16.28%。

（二）管理情况

1、规范治理机制

公司建立健全了一套相对完整的治理机制管控制度体系。以《公司章程》为核心，以股东大会、董事会、监事会和总裁《议事规则》为架构，以单项工作规则和具体管理制度为执行标准，从而使公司形成了相对科学的决策、执行和监督机制，有效保障了公司经营管理目标的实现，使公司的管理更趋科学规范。

公司根据监管机构要求和公司发展的内部需要及时修改了相关治理制度。

2、加强内部控制

报告期内，公司继续加强和完善内部控制制度，注重制度的执行情况检查和执行效果的评估。内审部门认真组织专题和日常内审工作，出具内审报告 5 份；年末结合内控自我评价，对内控制度的执行情况进行了全面检查。

通过内控规范评价和审计工作的开展，从制度上保证了公司遵守国家法律、法规、规章及其他相关规定，对提高公司经营的效益及效率，保障公司资产的安全，确保公司信息披露的真实、准确、完整和公平，促进公司规范运作和健康发展，保护投资者合法权益，起到了积极的推进作用。大华会计师事务所为本公司出具了内控审计报告，认为：“宁波富达于 2013 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。”

3、规范运作及投资者关系管理

报告期内，公司积极参与宁波证监局开展的“诚信合规、诚信披露”主题实践活动，通过签订《诚信公约》，制订和落实实施方案，使规范运作水平有了进一步的提高。一年来，公司运作严格执行监管部门要求，未发生监管部门认为需要关注或整改的违规事项。公司运作规范、内控健全、信息披露及时、准确、真实、完整。

公司管理层注重控制内幕信息知情人的范围，对决策的传递过程进行严格的登记和报备管理，督促知情人切实履行保密义务。

面对二级市场低迷情况，公司利用各种渠道和多种方式加强与中小股东、潜在投资者、金融中介、财经媒体的沟通。

公司严格执行信息披露规范要求，按照公开、公平、公正的原则，为投资者提供及时、准确、真实、完整的信息，为所有投资者创造一个平等获取信息的平台。

4、董事会运作情况

公司七届董事会全体董事，本着对全体股东负责的精神，科学决策，依法运作，恪尽职守，勤勉履职。2013 年度共召开了 5 次董事会议，审议通过 28 项决议。组织召开了 2 次股东大会，表决通过了 10 项重大决议，并按规定及时披露相关信息。全体董事在年度内未发生一起违纪违规及损害公司利益的事件。公司监事会全体监事列席董事会，对监管部门规定事项实施监督，并出具相关专项意见。公司专门委员会对各自分管事项展开了相应工作，为董事会的科学决策起到了积极作用。

（三）主营业务分析

1、利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例(%)
营业收入	5,085,001,756.66	5,186,565,280.47	-1.96
营业成本	3,729,567,272.74	2,927,565,867.12	27.39
销售费用	133,212,244.42	121,719,697.59	9.44
管理费用	143,145,168.80	150,842,161.75	-5.10
财务费用	76,346,881.26	116,818,215.32	-34.64
经营活动产生的现金流量净额	1,642,131,893.27	1,457,449,063.92	12.67
投资活动产生的现金流量净额	-37,363,983.67	-107,050,714.61	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-2,056,515,135.18	-427,462,895.41	不适用
研发支出	1,969,772.24	1,711,786.17	15.07

2、收入

（1）驱动业务收入变化的因素分析

本报告期，公司房地产行业实现营业收入 29.14 亿元，比上年下降 8.77%，销售水泥实现营业收入 12.99 亿元，比上年增长 14.65%，商业地产业务收入变化相对平稳。

（2）订单分析

商业地产以租赁经营为主，出租率较高，收入相对稳定，但受市场疲软及市场竞争加剧影响，租金收入增幅不大；房地产受宏观调控持续影响，市场观望气氛加重，去化减缓；水泥产品受市场需求变化影响，价格和销量易出现波动。

（3）新产品及新服务的影响分析

报告期内公司主要产品未发生变化。

（4）主要销售客户的情况

前 5 名客户销售金额合计（元）	279,328,435.23
占年度销售总额的比例（%）	5.49

3、成本

(1) 成本分析表

单位：元币种：人民币

分行业成本分析

分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)
工业	直接材料	967,846,238.48	92.19	832,108,197.41	91.79	16.31
	直接人工	15,308,019.03	1.46	12,699,116.01	1.40	20.54
	制造费用	66,639,705.14	6.35	61,735,795.25	6.81	7.94
商业	商品销售成本	318,167,624.36	100.00	326,824,376.95	100.00	-2.65
房地产业	普通住宅营业成本	1,776,695,636.89	81.92	852,947,337.34	56.70	108.30
	非普通住宅营业成本	277,141,498.02	12.78	297,608,381.87	19.78	-6.88
	商铺营业成本	20,159,078.43	0.93	69,111,286.63	4.59	-70.83
	其他	94,897,588.20	4.37	284,723,847.27	18.93	-66.67
服务业	人工成本	33,933,370.42	58.10	30,513,787.56	49.26	11.21
	其他成本	24,470,586.88	41.90	31,433,938.97	50.74	-22.15
商业地产	折旧摊销	76,486,590.46	77.75	77,427,690.29	77.65	-1.22
	其他成本	21,885,295.38	22.25	22,291,298.17	22.35	-1.82
其他	人工成本	3,702,242.44	43.54	3,100,127.14	39.33	19.42
	其他成本	4,801,298.75	56.46	4,782,917.53	60.67	0.38
合计		3,702,134,772.88		2,907,308,098.39		

分产品成本分析

分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)
房产销售	普通住宅营业成本	1,776,695,636.89	81.92	852,947,337.34	56.70	108.30
	非普通住宅营业成本	277,141,498.02	12.78	297,608,381.87	19.78	-6.88
	商铺营业成本	20,159,078.43	0.93	69,111,286.63	4.59	-70.83
	其他	94,897,588.20	4.37	284,723,847.27	18.93	-66.67
水泥销售	直接材料	967,846,238.48	92.19	832,108,197.41	91.79	16.31
	直接人工	15,308,019.03	1.46	12,699,116.01	1.40	20.54
	制造费用	66,639,705.14	6.35	61,735,795.25	6.81	7.94
物业管理费收	人工成本	33,933,370.42	58.10	30,513,787.56	49.26	11.21
	其他成本	24,470,586.88	41.90	31,433,938.97	50.74	-22.15

入	其他成本	57,436.00	100.00	1,789,544.47	100.00	-96.79
租赁收入	折旧摊销	76,486,590.46	77.75	77,427,690.29	77.65	-1.22
	其他成本	21,885,295.38	22.25	22,291,298.17	22.35	-1.82
商品销售收入	商品销售成本	318,167,624.36	100.00	326,824,376.95	100.00	-2.65
其他收入	人工成本	3,702,242.44	43.54	3,100,127.14	39.33	19.42
	其他成本	4,801,298.75	56.46	4,782,917.53	60.67	0.38
合计		3,702,134,772.88		2,907,308,098.39		

(2) 主要供应商情况

供应商名称	采购金额
前 5 名供应商采购金额合计 (元)	720,563,779.60
占年度采购总额的比例 (%)	32.28

4、费用单位：元币种：人民币

项目	2013 年度	2012 年度	同比增减 (%)
销售费用	133,212,244.42	121,719,697.59	9.44
管理费用	143,145,168.80	150,842,161.75	-5.10
财务费用	76,346,881.26	116,818,215.32	-34.64
所得税费用	216,927,562.04	365,720,477.82	-40.68
合计	569,631,856.52	755,100,552.48	-24.56

5、研发支出

(1) 研发支出情况表

单位：元币种：人民币

本期费用化研发支出	1,969,772.24
本期资本化研发支出	0
研发支出合计	1,969,772.24
研发支出总额占净资产比例 (%)	0.04
研发支出总额占营业收入比例 (%)	0.04

(2) 情况说明

公司研发支出的主要内容为水泥建材研发支出。

6、现金流

报告期内现金流量构成情况说明：

单位：元币种：人民币

项目	本年数	上年同期数	增减额	增减比例%
经营活动产生的现金流量净额	1,642,131,893.27	1,457,449,063.92	184,682,829.35	12.67
投资活动产生的现金流量净额	-37,363,983.67	-107,050,714.61	69,686,730.94	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-2,056,515,135.18	-427,462,895.41	-1,629,052,239.77	不适用

(1) 经营活动产生的现金流量净额增加的主要原因是本期因转让股权收回代偿的象山维拉借款 5.63 亿元，其次是本期支付的各项税费比上年增加 3.74 亿元。

(2) 投资活动产生的现金流量净额增加的主要原因是购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金比上年减少 6,205.01 万元。

(3) 筹资活动产生的现金流量净额减少的主要原因是取得借款收到的现金比上年减少 17.35 亿元。

7、其它

(1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

本年度实现利润总额 7.20 亿元，比上年下降 20.00%。影响利润总额的主要因素，一是毛利润率下降。本年度实现毛利率 26.90%，比上年下降 16.76 个百分点，究其原因，主要是本期“东域名苑项目”以及“气象路拆迁安置房项目”开始交付并结转营业收入和营业成本，且上述两个项目的毛利率均明显低于上年青林湾项目和维拉小镇项目。二是资产减值损失。本期发生资产减值损失 1,901.93 万元，比上年减少 35,611.19 万元。

本年度利润总额虽比上年减少，但归属于上市公司股东的净利润且比上年增长 16.77%，主要原因是所得税费用和少数股东损益与上年相比，减少幅度较大。

(2) 公司前期各类融资、重大资产重组事项实施进度分析说明

2009 年度，公司实施了重大资产重组，向控股股东宁波城建投资控股有限公司非公开发行 A 股股票 1,000,559,576 股，发行价格为 7.58 元，经上海证券交易所和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司审核同意，该部分股票于 2009 年 4 月 22 日在上海证券交易所上市，锁定期三年，至 2012 年 4 月 23 日限售期满。

公司本次重组方案为：宁波城投以其拥有的宁波城市广场开发经营有限公司 100% 股权（作价 63.63 亿元）、宁波房地产股份有限公司 74.87% 股权（13.51 亿元）、宁波城投置业有限公司 100% 股权（2.34 亿元）与公司拥有的宁波市自来水净水有限公司 90% 股权（2.79 亿元）和宁波枫林绿色能源开发有限公司 25% 股权（0.84 亿元），进行资产置换，资产置换差额为 7,584,241,589.58 元，由公司向宁波城投非公开发行股份支付。

公司和控股股东严格按重组方案的进度实施，主要承诺事项已基本完成。2009-2011 年度公司财务顾问光大证券有限责任公司，对上述重组方案的实施情况进行了持续督导，分别出具了持续督导报告。

(3) 发展战略和经营计划进展说明

公司七届一次董事会商讨了公司十二五发展规划。2013 年度根据宏观经济环境变化进行了细化和完善，但战略方向和目标未发生重大变化。公司目前的发展战略详见“二、董事会关于公司未来发展的讨论与分析（二）公司发展战略”。

(四) 行业、产品或地区经营情况分析

1、主营业务分行业、分产品情况

单位:元币种:人民币

分行业	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
工业	1,298,643,248.73	1,049,793,962.65	19.16	14.53	15.80	-0.89
商业	381,052,120.34	318,167,624.36	16.50	-2.99	-2.65	-0.29
房地产业	2,914,037,893.26	2,168,893,801.54	25.57	-8.76	44.17	-27.32
服务业	85,544,034.79	58,403,957.30	31.73	7.98	-5.72	9.92
商业地产	349,740,349.87	98,371,885.84	71.87	2.73	-1.35	1.16
其他	34,986,636.22	8,503,541.19	75.69	11.61	7.87	0.84
合计	5,064,004,283.21	3,702,134,772.88	26.89	-2.08	27.34	-16.89

分产品	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
房产销售	2,914,037,893.26	2,168,893,801.54	25.57	-8.76	44.17	-27.32
水泥销售	1,298,643,248.73	1,049,793,962.65	19.16	14.53	15.80	-0.89
物业管理费收入	75,418,155.78	58,346,521.30	22.64	8.95	-3.01	9.54
广告收入	10,125,879.01	57,436.00	99.43	1.30	-96.79	17.34
租赁收入	349,740,349.87	98,371,885.84	71.87	2.73	-1.35	1.16
商品销售收入	381,052,120.34	318,167,624.36	16.50	-2.99	-2.65	-0.29
其他收入	34,986,636.22	8,503,541.19	75.69	11.61	7.87	0.84
合计	5,064,004,283.21	3,702,134,772.88	26.89	-2.08	27.34	-16.89

(1) 报告期内，公司主要项目情况如下表

宁波富达 2013 年主要项目情况

2013 年 12 月 31 日单位：万平方米

项目名称	项目位置	状态	占地面积	总建筑	剩余可售面积	2013 年在建总建筑面积	2013 年新开工面积	2013 年竣工面积
				面积				
青林湾二期(6-8 期)	浙江宁波	在建	151,441.00	453,133.96	143,672.64	453,133.96		
莲桥街一标	浙江宁波	在建	28,672.00	45,200.00	22,400.00	45,200.00		
维拉二、三期	浙江宁波	在建	193,672.00	295,897.90	154,602.90	295,897.90	143,956.00	
气象路项目	浙江宁波	竣工	54,333.61	151,300.00	29,941.98			151,300.00
古林一期	浙江宁波	在建	57,391.00	135,122.13	86,800.00	135,122.13		
鄞奉路 2-13#	浙江宁波	在建	12,212.00	50,385.60	36,700.00	50,385.60		
东城名苑	浙江余姚	竣工	91,835.13	256,720.78	99,705.93			256,720.78
山水一品 B 区	浙江临海	竣工	92,540.46	62,911.17	22,794.37			62,911.17
山水一品 C 区	浙江临海	在建	38,666.86	115,244.00	82,687.00	115,244.00	115,244.00	
合计			720,764.06	1,565,915.54	679,304.82	1,094,983.59	259,200.00	470,931.95

(2) 截止报告期末，公司主要项目房地产储备情况如下表

宁波富达 2013 年房地产储备情况

2013 年 12 月 31 日单位：万平方米

项目名称	项目位置	状态	持有土地及房产面积		拟发展作销售的土地及房产面积		拟发展成出租的土地及房产面积		合作开发项目涉及的权益占比
			土地	房产	土地	房产	土地	房产	
维拉二、三期	浙江宁波	在建	193,672.00	295,897.90	193,672.00	295,897.90			100.00%
古林一期	浙江宁波	在建	57,391.00	135,122.13	57,391.00	135,122.13			100.00%
古林二期	浙江宁波	待开发	49,977.00	116,143.13	49,977.00	116,143.13			100.00%
鄞奉路 2-13#	浙江宁波	在建	12,212.00	50,385.60	12,212.00	50,385.60			100.00%
鄞奉路启动区剩余地块	浙江宁波	待开发	92,304.00	540,930.00	92,304.00	540,930.00			100.00%
青林湾二期(6-8 期)	浙江宁波	在建	151,441.00	453,133.96	151,441.00	453,133.96			100.00%

莲桥街一标	浙江宁波	在建	28,672.00	45,200.00	28,672.00	45,200.00		74.87%
莲桥街二标	浙江宁波	待开发	22,386.00	75,000.00	22,386.00	75,000.00		74.87%
宁海桃源路	浙江宁海	待开发	63,505.00	200,000.00	63,505.00	200,000.00		74.87%
东城名苑	浙江余姚	竣工	91,835.13	256,720.78	91,835.13	256,720.78		60.00%
山水一品 B 区	浙江临海	竣工	92,540.46	62,911.17	92,540.46	62,911.17		60.00%
山水一品 C 区	浙江临海	在建	38,666.86	115,244.00	38,666.86	115,244.00		60.00%
长江新天地一期	江苏镇江	竣工	44,293.55	68,319.88	44,293.55	68,319.88		30.60%
长江新天地二期	江苏镇江	待开发	15,444.74	15,300.00	15,444.74	15,300.00		30.60%

说明:房地产储备情况一表中,“持有土地及房产面积”一栏中持有的房产包括了已预售未交付之面积。

(3) 报告期内,公司主要项目销售情况如下表

宁波富达 2013 年主要房地产项目销售和预售情况

2013 年 12 月 31 日单位: 万平方米

项目名称	项目 种类	报告期内结转销售			报告期预售情况		
		营业收入 (万元)	面积	均价(元/ 平方米)	签约金额 (万元)	签约面积	均价(元/ 平方米)
青林湾二期 (4-8 期)	住宅	54,376.84	28,659.74	18,973.25	140,987.70	86,601.31	16,280.09
	车位/车库	1,060.50	2,331.08	4,549.39	3,789.00	7,164.87	5,288.30
	商铺	7,775.57	2,583.92	30,092.15	367.69	137.58	26,725.54
	办公写字楼						
	其他						
维拉二期	住宅				61,248.58	49,964.43	12,258.44
	车位/车库						
	商铺						
	办公写字楼						
	其他						
气象路项目	住宅	128,526.00	82,764.42	15,529.14	128,526.00	82,764.42	15,529.14
	车位/车库	1,974.00	4,317.60	4,571.98	1,974.00	4,317.60	4,571.98
	商铺						
	办公写字楼						
	其他						
东城名苑	住宅	52,416.58	63,457.69	8,260.08	16,222.94	16,561.97	9,795.29

	车位/车库	3,553.00	3,434.04	10,346.41	1,113.60	1,091.37	10,203.69
	商铺	561.26	430.68	13,032.00	748.38	558.50	13,399.89
	办公写字楼						
	其他						
山水一品 B 区	住宅	35,322.13	37,653.32	9,380.88	28,100.64	29,170.98	9,633.08
	车位/车库						
	商铺						
	办公写字楼						
	其他						

(4) 报告期内，公司主要项目出租情况如下表

宁波富达 2013 年主要房地产项目出租情况

2013 年 12 月 31 日单位：平方米

项目名称	项目种类	楼面面积	出租率%	租金收入 (万元)	每平方米平均 基本租金(元)
天一广场	商铺及购物中心	147,711.18	97.62	29,333.70	5.57
月湖盛园	商铺及购物中心	36,880.27	93.02	3,941.57	3.15

说明：天一广场出租面积不包括联营和自营面积。

2、主营业务分地区情况

单位:元币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
浙江省内	4,712,293,005.30	-1.12
浙江省外	351,711,277.91	-13.33

(五) 资产、负债情况分析**1、资产负债情况分析表**

单位：元币种：人民币

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)
应收账款	52,656,395.26	0.26	121,127,369.39	0.57	-0.31
在建工程	24,381,474.45	0.12	17,780,151.50	0.08	0.04
递延所得税资产	159,510,999.42	0.80	240,111,658.53	1.12	-0.32
预收款项	3,996,117,787.38	20.07	2,968,722,476.79	13.86	6.21
应交税费	359,898,344.89	1.81	834,689,693.83	3.90	-2.09
一年内到期的非流动负债	574,502,298.86	2.89	1,575,802,298.86	7.36	-4.47

(1) 应收账款期末余额较上期期末数减少主要系因孙公司镇江赛格特年初应收售房款约 7,635 万元于本年收到，年末无类似款项；

(2) 在建工程期末余额较上期期末数增加主要系因子公司宁波科环本年技改工程项目投入增加所致；

(3) 递延所得税资产期末余额较上期期末数减少主要系因子公司宁房股份和城投置业上年末对暂估成本中未收到发票的金额以及计提未缴的土地增值税进行纳税调增，确认了递延所得税资产，本年因收到相关发票以及缴纳了土地增值税，冲回已确认的递延所得税资产约 8,135 万元；

(4) 预收款项期末余额较上期期末数增加主要系因子公司宁房股份青林湾项目年末预收售房款较年初增加约 9.12 亿元；

(5) 应交税费期末余额较上期期末数减少主要系因子公司宁房股份本年预缴的企业所得税、土地增值税等税费较上年大幅增加；

(6) 一年内到期的非流动负债年末余额较上期期末数减少主要系因公司本年归还了于本年到期的非流动负债，年末根据债务到期日重新确认一年内到期的非流动负债。

2、公允价值计量资产、主要资产计量属性变化相关情况说明
不适用

（六）核心竞争力分析

公司作为国有绝对控股、地方城投背景的区域性住宅房产和商业地产运营商，具有明显的区域资源优势；天一广场无可替代的地段优势，奠定了城市核心商贸区的地位；国有资产经营管理要求的提高，将强化公司在宁波市国有资产证券化运作中的平台地位；大股东的重点建设项目对水泥建材产能的充分发挥和市场的拓展起到了积极的稳固作用，精细化管理为产业的扩张和盈利模式的复制打下了良好的基础。

（七）投资状况分析

1、对外股权投资总体分析

报告期内公司转让一家孙公司股权，注销一家实际没有运作的子公司，对三家孙公司进行了增资。

（1）转让宁波象山维拉置业有限公司股权。公司孙公司宁波象山维拉置业有限公司所开发的土地属旅游地产项目，由于受宏观调控影响，整个地块配套进展缓慢，后续开发不确定性因素增加。经公司七届十三次董事会审议通过并报经国资委核准（甬国资评核字[2013]007号），以公开拍卖方式转让了宁波象山维拉置业有限公司100%股权。竞拍成交价1970万元（资产评估价1967.52万元），已于2013年5月3日完成资产交割。

（2）注销子公司宁波宁房发展房地产有限公司。为便于房地产板块管理，有效整合存量资源，经公司充分论证，公司七届十三次董事会决定将实际没有运作的子公司宁波宁房发展房地产有限公司予以注销，截止报告期末，注销手续已办妥。

（3）增资宁海宁房置业有限公司（以下简称宁海宁房）。为增加宁海宁房的经营能力，满足桃源路项目开发的需要，公司七届十五次董事会同意子公司宁波房地产股份有限公司（以下简称宁房公司）对宁海宁房进行增资扩股，将宁海宁房的注册资本由目前的4800万元增加至6亿元。增资前后均为宁房公司持有宁海宁房100%股权。报告期内增资工作已完成。

（4）增资宁波市鄞州城投置业有限公司（以下简称鄞州城投）。为增强鄞州城投的经营能力，满足依云郡项目（古林薛家地块）项目开发的需要，公司七届十五次董事会同意子公司宁波城投置业有限公司（以下简称城投置业）对鄞州城投进行增资扩股，将鄞州城投的注册资本由目前的1000万元增加至9.9亿元。增资前后均为城投置业持有鄞州城投100%股权。报告期内增资工作已完成。

（5）增资临海市赛格特房地产开发有限公司。为满足临海市赛格特房地产开发有限公司项目开发的需要，公司七届十六次董事会同意余姚市赛格特经济技术开发区有限公司对其进行增资扩股，将临海市赛格特房地产开发有限公司的注册资本由目前的1,000万元增加至2,000万元。报告期内增资工作已完成。

2、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

（1）委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

(2) 委托贷款情况

本年度公司无委托贷款事项。

3、募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

4、主要子公司、参股公司分析

宁波城市广场开发经营有限公司：主要从事商业广场建设开发、经营、物业管理等，注册资本 1,000 万元，宁波富达持有其 100% 股权。2013 年末，广场公司总资产 25.98 亿元，净资产 16.22 亿元，2013 年度可营业面积 21.8 万平方米（其中月湖盛园托管面积 3.8 万平方米），实现营业总收入 7.99 亿元，实现净利润 1.82 亿元。

宁波房地产股份有限公司：主要从事房地产开发经营、代建房屋开发经营、本公司房屋租赁等，注册资本 5,050 万元，宁波富达持有其 74.87% 股权。2013 年末，宁房公司总资产 54.28 亿元，净资产 14.09 亿元，2013 年度实现营业总收入 6.86 亿元，实现净利润 1.59 亿元。

宁波城投置业有限公司：主要从事房地产开发、经营、租赁等，注册资本 20,000 万元，宁波富达持有其 100% 股权。2013 年末，城投置业总资产 88.29 亿元，净资产 1.35 亿元，2013 年度实现营业总收入 13.52 亿元，实现净利润 0.41 亿元。

余姚市赛格特经济技术开发区有限公司：主要从事房地产开发，注册资本 5,000 万元，宁波富达持有其 60% 股权。2013 年末，赛格特公司总资产 18.30 亿元，净资产 0.57 亿元，2013 年度实现营业总收入 9.20 亿元，实现净利润 0.02 亿元。

宁波科环新型建材股份有限公司：主要从事高标水泥的生产，注册资本 22,500 万元，宁波富达持有其 52% 股权。2013 年末，科环公司总资产 14.46 亿元，净资产 6.03 亿元，2013 年度生产高标水泥 468.85 万吨，实现营业总收入 13.29 亿元，实现净利润 1.50 亿元。

5、非募集资金项目情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

6、非募集资金项目情况

单位:万元币种:人民币

项目名称	项目预算金额	项目进度	本年度投入金额	累计实际投入金额	项目收益情况
蒙自瀛洲水泥有限责任公司建立新型建材研发中心	1,844.00	21.41%	394.82	394.82	
蒙自瀛洲水泥有限责任公司碧色寨分公司水泥粉磨系统搬迁项目	3,998.35	6.92%	265.90	265.90	
合计	5,842.35		660.72	660.72	

(1) 蒙自瀛洲水泥有限责任公司建立新型建材研发中项目

为更好地开展科研开发，利于公司长远发展，公司董事会同意蒙自瀛洲水泥有限责任公司在蒙自城区建立集科研、销售、办公为一体的综合性基地——“新型建材研发中心”。

项目名称：蒙自瀛洲水泥有限责任公司新型建材研发中心。建设地点：蒙自市城区（州委党校南侧，观澜路北）。用地面积：2000M²。建设内容：新建一幢7层主楼，配建附属房及地下车位。预计总建筑面积5500M²左右，其中：地下车库900M²左右。资金预算：总资金预算为1844万元，其中：建设用地费用374万元（出让价为1870元/M²），土地以挂牌方式取得，土地性质为商业用地，出让年限40年；建设费用1470万元（土建费用预算935万元；配套费用预算407万元；其他费用预算128万元）。

（2）蒙自瀛洲水泥有限责任公司碧色寨分公司水泥粉磨系统搬迁项目

因蒙自市政府开发碧色寨风景名胜区需要，经研究决定将蒙自瀛洲水泥有限责任公司位于碧色寨的粉磨站搬迁至屏边，并由蒙自瀛洲水泥有限责任公司出资注册成立屏边瀛洲水泥有限公司（注册资本1000万元）运作搬迁项目。水泥粉磨系统搬迁项目总投资为3998.35万元。项目建成后，按照年产水泥20万吨测算，年销售收入（不含税）5425.25万元，年利润1439.90万元。融资前所得税后全投资财务内部收益率为36.08%，全投资静态投资回收期为3.84年（含建设期1年）；项目资本金财务内部收益率为43.82%，投资利润率36.01%，投资利税率45.29%，贷款偿还期为2.65年（含建设期1年）。

（八）公司控制的特殊目的主体情况

公司在2009年实施了重大资产重组，为避免资产重组后宁波城投与公司之间的同业竞争，公司与宁波城投就“和义路资产托管”和“宁波海盛置业有限公司股权托管”事宜分别签订了托管理协议。详见本报告“七、重大合同及其履行情况”。

二、董事会关于公司未来发展的讨论与分析

（一）行业竞争格局和发展趋势

1、宏观和内部环境分析：

随着宏观政策和经济环境的变化，房地产行业利润空间收窄、盈利模式调整、行业洗牌步伐加快，行业竞争格局加剧，这些都加大了公司下步经营运作中的难度和风险；公司资本实力与发展要求的差距、产业结构、资产结构、股权结构和债务结构的优化等问题亟待解决。同时，由于市场环境的变化，待建、在建和待售房产项目收益的不确定性增加。

但根据中国投资咨询网关于《2014-2018年宁波房地产市场投资分析及前景预测报告》中称：在城市发展规划中，宁波秉持高标准的规划思想来定位城市角色，坚持“以港兴市、产业立市、科教强市、生态建市”的发展战略，将自身定位于成为国家历史文化名城、长江三角洲南翼经济中心、东南沿海重要的港口城市，并落实到了不同层次的城市规划、政府工作报告和经济发展计划纲要等政府政策性文件中，就宁波经济今后一段时间的发展给出了时间表和发展路径。宁波无疑是一个具

有发展前景的城市。“厚基础、优区位、高定位”将促使宁波经济进入到良性运行的快车道，为房地产业发展奠定坚实基础。

因此，公司作为国有绝对控股、地方城投背景的区域性住宅房产和商业地产运营商，具有明显的区域资源优势；天一广场无可替代的地段优势，奠定了城市核心商贸区的地位；国有资产经营管理要求的提高，将强化公司在宁波市国有资产证券化运作中的平台地位；大股东的重点建设项目对余姚水泥建材产能的充分发挥和市场的拓展起到了积极的稳固作用，精细化管理为产业的扩张和盈利模式的复制打下了良好的基础。

2、各产业存在的困难和风险

（1）商业地产

一是受经济滞涨影响，导致国内消费需求下降，加上电商冲击、区域内各商家日益激烈的无序竞争，可能会影响到经营目标的实现。

二是随着城市周边区域的快速扩张及“次中心”、“多极化”商业综合体规模的逐步显现，必然对城市核心商业广场的商户、客流产生一定分流作用，如何确保和稳固天一广场核心商贸区的聚客力、竞争力，如何应对新兴区域商业中心的低成本竞争，将是公司需要长期面对和解决的难题。

三是日益增长的人力资源成本和一般岗位人员的供求失衡，对公司下一步盈利状况的压力也逐步增大。

（2）住宅房产

一是行业利润空间收窄、盈利模式调整、行业洗牌步伐加快，行业竞争格局加剧。

二是融资渠道受限，资金调度困难增加。

三是由于市场环境的剧烈变化，待建、在建和待售房产项目收益的不确定性增加。

（3）水泥建材

一是行业产能过剩、同行挤压，市场竞争加剧。

二是原材料采购压力加大。

三是节能减排压力加大。

（二）公司发展战略

根据七届董事会对公司十二五规划讨论中提出的要求，公司发展的指导思想是：以科学发展为主题，以加快转变发展方式为主线，以经营管理为抓手，以资本运作为动力，以实现人的全面发展及企业和谐为目标，集聚主业优势、优化产业布局，创新融资方式，着力整合资源，实现公司规模、效益和价值的持续提升，回馈股东和社会。公司发展目标是：把宁波富达创建成为以多元化地产开发、专业化商业经营为产业主导，以新型建材生产和新产业投资为产业补充，管理科学、业绩良好、具备核心竞争能力和持续发展动力的优秀上市公司。

1、商业地产：着力商业与地产的价值融合与提升，创新商业运营模式，在区域拓展中打造高品质商业项目，抢占区域市场制高点，提升综合效益和衍生收益，实现低成本扩张，奠定区域商业龙头地位；

2、住宅房产：以住宅开发为核心，打造城市综合体、历史街区等特色地产的竞

争优势，以项目制管理为基础，探索和实践科学的房地产集团化管控模式。不断提升产品设计与开发能力，建设和建立优秀的供应商资源平台。通过优化管理模式，引进先进的管理与服务理念，提升物业管理水平。通过整合提升、拓展规模，努力实现新的跨越，塑造上市公司房地产板块的市场品牌；

3、水泥建材：根据市场竞争环境和区域发展空间，强化内部管理，探索产业延伸，寻求战略合作，调整区域布局，实现可持续发展；

同时，公司将关注和围绕国家产业政策导向，积极寻求新的投资机会与战略合作，整合资源，推进产业结构优化，实现公司的可持续发展。

公司将通过对宏观和内部环境的理性分析，适时调整公司下一步发展的战略方案。

（三）经营计划

1、2014 年方针目标

年度方针：规范、优化、创新、高效

2、2014 度经济指标：

（1）营业收入：55 亿元

（2）开发及销产量

①房地产开发：在建面积 134.52 万平方米（其中新开工 25.02 万平方米，竣工 40.73 万平方米）

②商业营收：7.76 亿元

③销售水泥：430 万吨

3、2014 年度主要管理指标

(1) 做好发展战略课题研究，明确公司及各产业 3-5 年发展战略目标

(2) 围绕年度目标，攻克难点、重点项目，确保各产业稳健发展

(3) 持续完善预算、控制及评估系统，做好财务风险管控

(4) 继续深化内控建设，加强公司治理和规范运作

(5) 积极研究资本市场发展和再融资等政策导向和市场机遇，适时推进资本运作方案

(6) 继续寻找关联产业拓展和资源整合机会，优化产业结构

4、对策与措施

公司将通过对宏观和内部环境的理性分析，确定对公司下一步发展战略的调整方案，以不断提高经济效益为中心，做实做强做大；以成为地方行业龙头为目标，细化和落实发展战略。

公司将充分依托政府和大股东的资源优势，积极发现和挖掘政府城市建设和公司市场化运作的最佳结合点，以市场化为导向，以发展和效益为立足点，积极发挥资本运作功能，在发展中不断提升自身实力。

公司将积极拓展多元化融资渠道，充分发挥集团资金统筹能力，保障正常经营资金需求。

将继续推进和完善内控规范建设，规范运作，不断提升规范运作和风险防范能力。

公司将坚持不懈优化产业结构布局，积极推进现有产业的扩张和精细化管理模式的复制。

（四）因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

2014 年，公司资金需求的重点仍然是房地产开发项目。为满足开发建设资金的需求，公司将重点做好以下工作；一是加快现有项目开发建设速度，争取早开盘，快速回笼资金；二是控制投资规模，减轻资金压力；三是加强集团资金管理，提高资金使用效率；四是基本保持现有借款规模。

（五）可能面对的风险

随着宏观政策和经济环境的变化，房地产行业利润空间收窄、盈利模式调整、行业洗牌步伐加快，行业竞争格局加剧，这些都加大了公司下步经营运作中的难度和风险；公司资本实力与发展要求的差距、产业结构、资产结构、股权结构和债务结构的优化等问题亟待解决。同时，由于市场环境的变化，待建、在建和待售房产项目收益的不确定性增加。

三、董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

（一）董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

√ 不适用

（二）董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

√ 不适用

（三）董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

√ 不适用

四、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

公司已在《公司章程》明确规定：“第二百三十二条公司利润分配政策为采取现金或股票方式分配股利。公司每三年以现金方式累计分配的利润不少于三年实现的年均可分配利润的百分之三十。”

公司 2012 年度利润分配方案：公司以 2012 年 12 月 31 日公司总股本 1,445,241,071 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.00 元（含税），分配金额为 144,524,107.10 元，结余 395,009,436.88 元结转下期。2012 年度利润分配方案于 2013 年 6 月 13 日实施完毕。

(二) 报告期内盈利且母公司未分配利润为正，但未提出现金红利分配预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

√ 不适用

(三) 公司近三年（含报告期）的利润分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数 (股)	每 10 股派息数 (元) (含税)	每 10 股转增数 (股)	现金分红的数额 (含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率 (%)
2013 年		1.20		173,428,928.52	406,542,890.73	42.66
2012 年		1.00		144,524,107.10	348,153,743.60	41.51
2011 年		1.00		144,524,107.10	638,075,858.41	22.65

公司近三年现金分红比率均超过三年平均可分配利润的 30%。

2013 年度利润分配预案：

经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司 2013 年度实现归属于母公司所有者的净利润 406,542,890.73 元，母公司实现净利润 221,938,987.07 元，减提取法定盈余公积 22,193,898.71 元，加上年初未分配利润余额 539,533,543.98 元，减去实施上年度分红应付普通股股利 144,524,107.10 元，年末母公司合计可供股东分配的利润 594,754,525.24 元。公司拟以 2013 年 12 月 31 日公司总股本 1,445,241,071 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.20 元（含税），分配金额为 173,428,928.52 元，结余 421,325,596.72 元结转下期。本年度不进行资本公积金转增。本议案尚需提交股东大会审议批准。

五、积极履行社会责任的工作情况

(一) 社会责任工作情况

报告期内，公司注重保护债权人、职工、消费者、供应商、社区等利益相关者合法权益；同时公司重视防治污染，加强生态保护，维护社会安全，实现可持续发展等。公司未单独披露履行社会责任情况。

(二) 属于国家环境保护部门规定的重污染行业的上市公司及其子公司的环保情况说明

公司不存在重大环保或其他社会安全问题。

第五节重要事项

一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁和媒体质疑事项。

二、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

√ 不适用

三、破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

四、资产交易、企业合并事项

√ 不适用

五、公司股权激励情况及其影响

√ 不适用

六、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

临时公告未披露的事项

单位:元币种:人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式	市场价格	交易价格与市场参考价格差异较大的原因
宁波城建投资控股有限公司	母公司	提供劳务	物业管理费收入、代建收入	市场价		1,071,201.40	1.42	现金		
宁波市海城投资开发有限公司	母公司的控股子公司	提供劳务	物业管理费、托管费收入	市场价		25,444,510.98	33.74	现金		
宁波市慈城古县城开发有限公司	母公司的控股子公司	提供劳务	物业管理费收入	市场价		7,521,985.35	9.97	现金		
宁波两江投资有限公司	母公司的控股子公司	提供劳务	物业管理费收入	市场价		1,498,168.82	1.99	现金		

(二) 关联债权债务往来

已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

公司 2012 年年度股东大会审议通过了公司向控股股东拆借资金的议案。为满足公司业务对资金的需求，公司拟向控股股东及其控股子公司拆借资金，借入资金用于补充公司流动资金。自 2012 年 1 月 1 日至 2013 年年度股东大会召开日止，资金拆借金额累计发生额不超过 80 亿元，借款最高余额不超过 50 亿元。资金拆借成本以银行同期贷款利率为参照依据，但年利率最高不超过银行同期贷款利率的 110%。本议案获股东大会审议通过后，由公司董事会授权公司总裁在上述额度内组织实施，授权有效期至 2013 年年度股东大会召开日为止。2013 年 1 月 1 日-12 月 31 日止，控股股东及其控股子公司向公司(含控股子公司)累计提供拆借资金发生额 16.80 亿元，期末余额 25.10 亿元。

债务转让协议公告：

1、债务转让偿还协议

根据重大资产重组时控股股东宁波城建投资控股有限公司关于对公司资金支持的承诺，为拓宽融资渠道，宁波城建投资控股有限公司将其对宁波富达股份有限公司叁亿元债权转让给上海匡衡投资管理有限公司作为普通合伙人发起设立的上海天甬投资管理中心（有限合伙）。

为此，本公司与上海天甬投资管理中心（有限合伙）及上海匡衡投资管理有限公司于 2011 年 12 月 5 日重新订立了还款协议，主要条款内容如下：

- (1) 偿付时间：上海天甬投资管理中心支付叁亿转让款之日起满一年(365 天)；
- (2) 偿付金额及资金成本：偿付金额为本金加资金成本，综合资金成本率为年 13.1%；
- (3) 保障措施：公司以其拥有的宁波天一广场物业为其偿付义务提供抵押担保。

2、债务转让偿还协议

2011 年 12 月，公司控股股东宁波城投与昆仑信托有限责任公司（以下简称“昆仑信托”）签署了《昆仑信托·宁波城投应收款转让集合资金信托计划之债权转让及回购合同》，约定昆仑信托以信托资金分笔受让宁波城投所享有的对公司 10 亿元的债权，并在各转让日后满 36 个月的对月对日由宁波城投回购转让的标的债权。债权起止时间为 2011 年 10 月 14 日至 2015 年 12 月 31 日，在此期间城投不能提前收回、公司也不能提前归还该部分债权、债务。在此基础上，公司与昆仑信托签订了债务偿还协议，约定在宁波城投回购昆仑信托所享有的对公司的债权之前，宁波城投同意公司无须偿还上述 10 亿元款项，公司最晚应于 2015 年 12 月 31 日前一次性向昆仑信托偿还上述债务本金。

2013 年 1 月 15 日，就上述债权转让事项宁波城投与昆仑信托签署《提前回购协议书》。根据协议书，宁波城投将分别在上述债权转让交割日满一年时分批次提前回购昆仑信托受让的对公司的应收款债权。该回购程序履行完毕后，在上述《提前回购协议书》项下，宁波城投持有的对公司的应收款债权金额重新增至 10 亿。同日，宁波城投与昆仑信托签署《昆仑信托·天一财富七号单一资金信托之债权转让及回购合同》，约定受让方昆仑信托以信托资金分笔受让宁波城投所享有的对公司的债权 10 亿元，并在各转让日后满 24 个月的对月对日由宁波城投回购转让的标的债权。在此基础上，公司与昆仑信托签订了债务偿还协议，约定在宁波城投回购昆仑信托所享有的对公司的债权之前，宁波城投同意公司无须偿还上述 10 亿元款项，公司最晚应于 2016 年 12 月 31 日前一次性向昆仑信托偿还上述债务本金。

同时公司继续以子公司海曙城投所拥有的宁波市海曙区鄞奉片区东部启动区 10#、12#、13#、15#地块的土地使用权为其偿付义务提供抵押担保，抵押物账面净值 1,568,380,061.70 元。

2013 年公司与控股股东间发生的资金拆借详见下表：

单位:万元币种:人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
		发生额	余额	发生额	余额
宁波城建投资控股有限公司	母公司			168,000.00	251,000.00
合计				168,000.00	251,000.00
报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额(元)		0			
公司向控股股东及其子公司提供资金的余额(元)		0			
关联债权债务形成原因		控股股东及子公司按资产重组时承诺给予上市公司的资金支持。			

七、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、托管情况

①和义大道托管情况

公司在 2009 年度实施了重大资产重组,为避免资产重组后宁波城投与公司之间的同业竞争,公司与宁波城投及其控股子公司宁波海城投资开发有限公司(以下简称海城公司)于 2008 年 7 月 28 日签署了《关于和义路滨江休闲项目商业地产部分的托管协议书》。海城公司所属和义路滨江休闲项目商业地产部分,由公司受托进行商业管理和物业管理;托管期限自重组完成日之次月第一日起至托管资产权属转移、或托管资产全部或部分灭失、或宁波城投转让其所持公司全部股份满一年之日止。托管期间全部经营收入由海城公司享有,公司收取的托管费用为该年度托管资产经营收入的 35%,且托管费用不得低于公司依照托管协议进行管理所发生的经审计的该年度商业管理成本与物业管理成本之和的 105%,不得高于托管资产建成且通过验收后经审计的当年全部资产账面价值总额与当年一年期银行存款利率 110%的乘积。公司自托管资产竣工验收之日起,即有权以不低于经宁波市国资委核准的托管资产评估值购买托管资产,但购买时机由公司在关联董事和/或关联股东回避表决的情况下决定;在托管资产转让时,公司亦享有同等条件下的优先购买权。

根据托管理协议,2013 年度广场公司就该托管事项应向海城公司收取托管费 10,113,064.77 元。上述委托管理费的结算金额已经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审核,并出具大华核字[2014]002419 号审核报告。

②宁波海盛置业有限公司股权托管情况

为切实履行重组承诺,维护上市公司及全体股东的利益,宁波城投下属子公司海城公司独资子公司--宁波海盛置业有限公司(以下简称海盛置业)开发的月湖·盛园项目(原名“郁家巷项目”)为商业地产,与本公司形成同业竞争。经协商,海城公司将其持有的海盛置业全部股权托管给本公司全资子公司--宁波城市广场开发经营有限公司(以下简称广场公司)。2010 年 3 月 26 日,广场公司与海城公司签

订了《股权托管协议书》。就《托管协议书》规定的托管事宜，广场公司按照海盛置业收入的百分之二计提托管费用。在托管期间，广场公司因双方均可接受的理由履行本托管协议发生的费用超过当期计提的托管费用的，广场公司可以要求海城公司予以适当增加。

根据托管理协议，2013 年度广场公司就该委托事项应向海城公司收取托管费 958,911.62 元。上述托管费已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审核，并出具大华核字[2014]002420 号审核报告。

③环球中心项目托管情况：

公司子公司宁波城市广场经营开发有限公司的控股孙公司宁波市海曙天一商业管理有限公司（管理方）与宁波荣耀置业有限公司（业主方）签订《环球中心委托运营协议》，受托管理环球中心 3.24 万平方米的商业地产。委托运营管理期限为 188 个月，即从 2011 年 9 月 1 日起至 2027 年 4 月 30 日止。其中 2011 年 9 月 1 日-2012 年 4 月 30 日为试运行期间，开业时间为 2012 年 5 月 1 日。

双方约定，管理方有权从 2011 年 9 月 1 日起至 2012 年 4 月 30 日止，每月向业主收取人民币 20 万元开业前期服务费。本项目开业后，业主向管理方支付托管费作为管理方的服务报酬，具体如下：第 1 个营业年度至第 6 个营业年度按该年度委托管理资产年总营业毛利的 10%与年利润总额的 20%两者较高者计算确定；第 7 个营业年度至第 11 个营业年度按年总营业毛利的 9%与年利润总额的 18%两者较高者计算确定；第 12 个营业年度至第 15 个营业年度按年总营业毛利的 8%与年利润总额的 16%两者较高者计算确定；（“营业年度”指在经营期限内，每年从 1 月 1 日开始至同一年 12 月 31 日告终的会计年度，第一个营业年度指以开业日期开始而以其后的第一个 12 月 31 日告终的一段期间，而最后一个营业年度指从合同终止或届满日期的同一年 1 月 1 日开始至合同终止或届满日的一段期间。）双方确定，管理方为该项目运营派遣、提供、采购一切人力资源方面的费用及税金由业主承担并向管理方支付。

2012 年初，业主方单方面收回由管理方管理的环球中心商业部分中的第四、五两层，使原合同无法正常履行，孙公司海曙天一对宁波荣耀置业有限公司提起诉讼。

2013 年 10 月，经宁波市海曙区人民法院民事调解达成一致：环球中心委托运营协议于 2012 年 3 月 20 解除，宁波荣耀置业有限公司一次性赔偿宁波市海曙天一商业管理有限公司违约损失（包括开业奖励损失、托管费损失、开业前期服务费及劳务费）350 万元，该款已于 2013 年 10 月 30 日前付清。

④罗蒙购物中心托管情况

为充分发挥公司子公司宁波城市广场经营开发有限公司在商业运营及管理服务方面的品牌优势、管理经验，实施低成本扩张战略，公司同意由子公司宁波城市广场经营开发有限公司的控股孙公司宁波市海曙天一商业管理有限公司于 2012 年 8 月 15 日与宁波罗蒙世界商业广场有限公司签订《宁波罗蒙购物中心托管合同》（以下简称“托管合同”），受托管理宁波罗蒙购物中心总面积约 17 万平方米的商业地产。合同主要条款：

托管合同主要条款的内容如下：

合同标的：宁波罗蒙世界商业广场有限公司（以下简称“业主”）就其合法拥有的“罗蒙购物中心”的经营管理权托管给宁波市海曙天一商业管理有限公司（以下简称“管理方”），由管理方在法律规定的范围内进行合法经营。管理方全面展开专业有效的经营，提升托管项目的行业地位、品牌地位及市场价值。

托管期限：

- 1、开业前托管期限自2012年3月7日起至2014年9月30日止。
- 2、开业后托管期限为本项目正式开业日起至其后的180个日历月止（注：双方暂约定开业日期为2014年10月1日）。

托管收益、费用及支付方式：

开业前的托管费用计算和支付方式：1、自2012年3月7日至2013年4月30日止，托管费用含税每月人民币100,000元（大写：人民币壹拾万元整/月），业主于每月10日前支付管理方；2、自2013年5月1日至2014年4月30日止，托管费用含税每月人民币500,000元（大写：人民币伍拾万元整/月），业主于每月10日前支付管理方；同时该期间管理方所发生的派驻人员费用及相关费用由业主承担，业主于次月10日前支付管理方；3、自2014年5月1日至2014年9月30日止（实际开业延迟的，至本项目实际开业日前一天止），托管费用含税每月人民币600,000元（大写：人民币陆拾万元整/月），业主于每月10日前支付管理方。同时该期间管理方所发生的派驻人员费用及相关费用由业主承担，业主于次月10日前支付管理方；

开业后的年度托管费用和派驻人员费用等计算和支付方式：自本项目开业日起至其后180个日历月止，年度托管费用以本项目营业毛利的7%计算，且最低不得少于含税人民币7,200,000元/年（大写：人民币柒佰贰拾万元整/年）。

其它奖励：管理方按期开业且招商率达85%以上（含85%）、开店率达75%以上（含75%）同时符合时，业主同意支付含税人民币2,000,000元（大写：人民币贰百万元整）的一次性奖励给管理方。

根据托管理协议，2013年度广场公司就该委托事项应向宁波罗蒙世界商业广场有限公司收取托管费4,400,000.00元。

⑤舜大财富广场托管情况

为充分发挥公司子公司宁波城市广场开发经营有限公司在商业运营及管理服务方面的品牌优势、管理经验，实施低成本扩张战略，公司同意由子公司宁波城市广场经营开发有限公司的控股孙公司宁波市海曙天一商业管理有限公司与宁波舜大房地产开发有限公司签订《余姚舜大财富广场托管合同》（以下简称托管合同），受托管理余姚舜大财富广场总面积约4.95万平方米的商业地产。托管合同主要条款的内容如下：

合同标的：宁波舜大房地产开发有限公司（以下简称“业主”）就其合法拥有的“余姚舜大财富广场”经营管理权给予宁波市海曙天一商业管理有限公司（以下简称“管理方”），由管理方在法律规定的范围内进行合法经营，全面展开专业有效的经营，提升“余姚舜大广场”的行业地位、品牌地位及市场价值。

委托期限：托管运营管理期限为139个月，自2012年3月1日起计算（具体起始时间以项目开业日前19个月起算，开业时间暂定为2013年9月30日）。

托管费用、其他费用及支付方式：

1、前期费用的支付。1) 2012年3月1日至2012年4月30日管理方对业主就该项目的定位和规划提供服务，业主共支付管理方托管费人民币40万元（大写：人民币肆拾万元整）。2) 开业筹备期为2012年5月1日至2013年9月30日，其中：2012年5月1日至2013年4月30日业主应支付管理方每月人民币20万元（大写：人民币贰拾万元整/月）开业前期托管费；2013年5月1日至2013年9月30日业主应支付管理方每月人民币30万元（大写：人民币叁拾万元整/月）开业前期托管费，不足一个月按实际天数计算。开业前期托管费每月应于当月10日前支付。同时该期间管理方发生的派遣人员费用及相关费用由业主承担。

2、双方确定，本项目开业后，业主向管理方支付托管费用作为管理方的报酬，具体如下：年托管费用按“余姚舜大广场”年度总营业毛利的10%与年利润总额的20%两者较高者计算确定，但最低不少于每年人民币500万元（大写：人民币伍佰万元整/年）。（舜大财富广场托管合同公告，公司已于2012年9月5日详细披露在公司指定报刊及上海证券交易所网站。）

2013年度宁波舜大房地产开发有限公司共应支付资产托管费用3,549,998.00元。

2、承包情况

本年度公司无承包事项。

3、租赁情况

本年度公司无租赁事项。

（二）担保情况

单位:万元币种:人民币

公司对控股子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	99,548.50
报告期末对子公司担保余额合计（B）	92,669.45
公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）	
担保总额（A+B）	92,669.45
担保总额占公司净资产的比例(%)	24.24
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）	0
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）	63,500.00
担保总额超过净资产 50%部分的金额（E）	0
上述三项担保金额合计（C+D+E）	63,500.00

（三）其他重大合同

1、债务转让偿还协议

根据重大资产重组时控股股东宁波城建投资控股有限公司关于对公司资金支持的承诺，为拓宽融资渠道，宁波城建投资控股有限公司将其对宁波富达股份有限公司叁亿元债权转让给上海匡衡投资管理有限公司作为普通合伙人发起设立的上海天甬投资管理中心（有限合伙）。

为此，本公司与上海天甬投资管理中心（有限合伙）及上海匡衡投资管理有限公司于 2011 年 12 月 5 日重新订立了还款协议，主要条款内容如下：

- （1）偿付时间：上海天甬投资管理中心支付叁亿转让款之日起满一年（365 天）；
 - （2）偿付金额及成本：偿付金额为本金加资金成本，综合资金成本率 13.1%/年；
 - （3）保障措施：公司以其拥有的宁波天一广场物业为其偿付义务提供抵押担保。
- 截止到报告期末，转让债权余额为零。协议已于 2013 年 1 月履行完毕。

2、债务转让偿还协议

为拓宽融资渠道，优化公司长短期债务结构，宁波城建投资控股有限公司与昆仑信托有限责任公司签署了《昆仑信托宁波城投应收款转让集合资金信托计划之债权转让及回购合同》，约定昆仑信托有限责任公司以信托资金分笔受让宁波城投所享有的对债务人宁波富达股份有限公司的债权 10 亿元，并在各转让日后满 36 个月的对月对日由宁波城投回购转让的标的债权。为此，本公司与昆仑信托有限责任公司签订了债务偿还协议，主要条款内容如下：

（1）本金的支付时间

在宁波城投回购昆仑信托有限责任公司所享有的对宁波富达的债权之前，宁波城投同意宁波富达无须偿还上述 10 亿元款项；本公司最晚应于 2015 年 12 月 31 日前一次性向受让方偿还上述债务本金。

（2）使用成本水平及支付时间

资金的使用成本水平从各笔债权转让交割日起按年 13%计算。

（3）追加担保

公司以孙公司宁波海曙城投置业有限公司所拥有的宁波市海曙区鄞奉片区东部启动区 10#、12#、13#、15#地块的土地使用权为其偿付义务提供抵押担保。

截止到报告期末，转让债权余额 66,000 万元。

八、承诺事项履行情况

(一) 上市公司、持股 5%以上的股东、控股股东及实际控制人在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	是否履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划	本报告期取得的进展
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	宁波城股及其子公司	关于避免与宁波富达同业竞争的不予竞争承诺函	否	是			承诺履行中
		宁波城投及其子公司海城公司	“和义路项目”中的商业地产部分自本次重组完成日次月第一日起委托给宁波富达经营管理, 宁波富达有权收取托管资产年度经营收入 35%的管理费用。	否	是			和义路项目已于 2009 年 4 月份正式由公司资产托管。
		宁波城投及其子公司海城公司	若“郁家巷项目”(现为“月湖.盛园”)涉及商业地产, 该等商业地产将依照和义路项目托管协议书确定的原则, 委托给宁波富达经营管理。	否	是			月湖.盛园项目已于 2010 年 3 月 26 日正式由公司股权托管。
	其他	宁波城投及其子公司通途公司	关于继续向宁房公司和城投置业提供借款支持的承诺	否	是			至本报告期末城投公司及其子公司向公司提供借款余额为 25.10 亿元。
		宁波城投	广场公司虽未拥有药皇殿文物建筑的房屋产权证, 但药皇殿位于广场公司合法拥有使用权的土地上, 且对药皇殿的修缮及使用、收益均归属于广场公司。如因药皇殿在评估报告确定的收益年限内收益权被收回而导致评估价值减损, 则由宁波城投对差额部分予以补足。	否	是			承诺履行中
其他	其他对中小股东所作的承诺	宁波城投	控股股东于 2008 年 7 月 28 日承诺: “本次重组获得中国证券监督管理委员会核准后, 本公司持有的宁波富达全部股份(包括目前持有的及因本次重组而增持的股份)自本承诺函出具日起通过证券交易所交易出售的价格不低于 15.00 元/股, 若本承诺有效期间有派息、送股、资本公积金转增股份等除权、除息事项, 则对该价格进行相应处理。”	否	是			承诺履行中

九、聘任、解聘会计师事务所情况

单位:万元币种:人民币

是否改聘会计师事务所:	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	大华会计师事务所(特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬	80
境内会计师事务所审计年限	2

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	大华会计师事务所(特殊普通合伙)	25

十、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

本年度公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

十一、其他重大事项的说明

关于公司计提资产减值准备情况:

为真实反映企业的财务状况和资产价值,根据《企业会计准则》和公司会计政策有关资产减值准备的相关规定,2012年末通过对各项资产进行清查,公司七届十三次董事会对2012年年末的存货计提跌价准备3.75亿元,计提对象为开发成本,其中“依云郡项目”(又称古林薛家项目)计提3.46亿元,“宁海桃源路项目”计提0.29亿元。

2013年末,经资产减值测试,公司七届十七次董事会决定对年末存货再次计提跌价准备1,844.05万元。其中:计提“依云郡项目”存货跌价准备590.52万元,计提“宁海桃源路项目”存货跌价准备1,253.53万元。由此减少2013年度利润总额1,844.05万元,减少归属于上市公司股东的净利润1,529.04万元。

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	1,000,857,983	69.25				-1,000,559,576	-1,000,559,576	298,407	0.02
1、国家持股									
2、国有法人持股	1,000,559,576	69.23				-1,000,559,576	-1,000,559,576		
3、其他内资持股	298,407	0.02						298,407	0.02
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股份	444,383,088	30.75				1,000,559,576	1,000,559,576	1,444,942,664	99.98
1、人民币普通股	444,383,088	30.75				1,000,559,576	1,000,559,576	1,444,942,664	99.98
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	1,445,241,071	100.00				0	0	1,445,241,071	100.00

2、股份变动情况说明

宁波富达 2009 年重大资产重组时向宁波城投增发新股 1,000,559,576 股，均为有限售条件的流通股，宁波城投承诺该部分新增股份自非公开发行完成之日起 36 个月内不得转让。报告期内，承诺期已满，并于 2012 年 4 月 23 日上市流通。光大证券股份有限公司就上述事项出具了关于宁波富达股份有限公司重大资产重组及发行股份购买资产之持续督导工作意见。

本公司控股股东于 2008 年 7 月 28 日承诺：“本次重组获得中国证券监督管理委员会核准后，本公司持有的宁波富达全部股份（包括目前持有的及因本次重组而增持的股份）自本承诺函出具日起通过证券交易所交易出售的价格不低于 15.00 元/股，若本承诺有效期间有派息、送股、资本公积金转增股份等除权、除息事项，则对该价格进行相应处理。”公司控股股东将继续履行上述承诺。

（二）限售股份变动情况

单位：股

股东名称	年初 限售股数	本年解除 限售股数	本年增加 限售股数	年末 限售股数	限售原因	解除 限售日期
余姚制药厂	249,600			249,600	法人股,未 参加股改 支付兑价	
上海博元汽车维修设备有限公司	48,000			48,000		
余姚市交通投资有限公司	730			730		
余姚塑料工业科技研究所	77			77		
合计	298,407			298,407		

二、证券发行与上市情况

（一）截至报告期末近 3 年历次证券发行情况

截止本报告期末至前三年，公司未有证券发行与上市情况。

（二）公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

报告期内没有因送股、配股、增发等原因引起公司股份总数、股东结构、公司资产和负债结构的变动。

（三）现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

三、股东和实际控制人情况

（一）股东数量和持股情况

单位：股

截止报告期末股东总数(户)	30,664	年度报告披露日前第 5 个交易 日末股东总数 (户)	29,215			
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	报告期内增 减	持有有限 售条件股 份数量	质押 或冻 结的 股份 数量
宁波城建投资控股有限公司	国有法人	76.95	1,112,148,455	0	0	无
全国社保基金一一零组合	其他	2.10	30,297,923	17,779,150	0	无
宁波市银河综合服务管理中心	其他	1.39	20,103,747	0	0	无
中国人民人寿保险股份有限公司一分红一个险分红	其他	1.19	17,175,991	4,861,103	0	无
杭州市财开投资集团公司	其他	0.51	7,309,646	0	0	无

王跃旦	境内自然人	0.31	4,520,300	0	0	无
王懿明	境内自然人	0.23	3,251,987	0	0	无
虞铭波	境内自然人	0.17	2,500,000	500,000	0	无
汪义章	境内自然人	0.17	2,384,791	0	0	无
中国工商银行—国投瑞银成长优选股票型证券投资基金	其他	0.13	1,828,199	-9,720,012	0	无
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称		持有无限售条件股份的数量		股份种类及数量		
宁波城建投资控股有限公司		1,112,148,455		人民币普通股	1,112,148,455	
全国社保基金一一零组合		30,297,923		人民币普通股	30,297,923	
宁波市银河综合服务管理中心		20,103,747		人民币普通股	20,103,747	
中国人民人寿保险股份有限公司—分红—一个险分红		17,175,991		人民币普通股	17,175,991	
杭州市财开投资集团公司		7,309,646		人民币普通股	7,309,646	
王跃旦		4,520,300		人民币普通股	4,520,300	
王懿明		3,251,987		人民币普通股	3,251,987	
虞铭波		2,500,000		人民币普通股	2,500,000	
汪义章		2,384,791		人民币普通股	2,384,791	
中国工商银行—国投瑞银成长优选股票型证券投资基金		1,828,199		人民币普通股	1,828,199	
上述股东关联关系或一致行动的说明		上述股东中持有本公司 5%（含 5%）以上的法人股东：宁波城建投资控股有限公司；公司未知前十名股东之间、前十名无限售条件股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。				

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位:股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	余姚制药厂	249,600	不确定	249,600	偿还大股东股改代垫股份后，并经大股东同意，可向上海证券交易所申请上市流通。
2	上海博元汽车维修设备有限公司	48,000	不确定	48,000	
3	余姚市交通投资有限公司	730	不确定	730	
4	余姚塑料工业科技研究所	77	不确定	77	
上述股东关联关系或一致行动的说明			上述股东间不存在关联关系或一致行动人情况。		

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

法人

单位：亿元币种：人民币

名称	宁波城建投资控股有限公司
单位负责人或法定代表人	庄立峰
成立日期	1999 年 12 月 16 日
组织机构代码	72040419-3
注册资本	5.08
主要经营业务	经营范围是以城市建设、能源环保为主的国有资产经营、管理、实业项目投资经营等。
经营成果	2013 年度宁波城投实现营收 98.8 亿元，利润总额 9.9 亿元（未经审计）
财务状况	2013 年末宁波城投总资产 1064.4 亿元，总负债 768.0 亿元。（未经审计）
现金流和未来发展策略	宁波城投发展战略：“二位一体”战略。既要成为城市建设的排头兵和主力军，又要成为有实力、懂管理、善经营、有效益的市场主体；既要有规模，又要有质量；既要为宁波城市建设贡献智慧和汗水，又要与城市发展同步，不断提升和壮大自身实力，确保企业持续健康发展。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	宁波城建投资控股有限公司持有宁波港股份有限公司股份 31,765,751 股，占总股本 0.25%

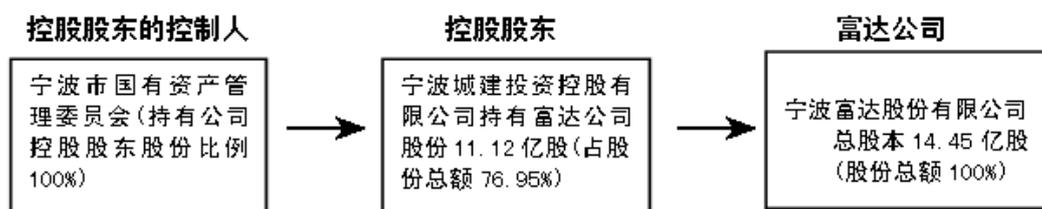
(二) 实际控制人情况

法人

单位：元币种：人民币

名称	宁波市人民政府国有资产监督管理委员会
单位负责人或法定代表人	徐柯灵
主要经营业务	代表国家履行出资人职责，依法对市属经营性国有资产进行监督管理。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



五、其他持股在百分之十以上的法人股东

截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

第七节董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司领取的应付报酬总额(万元)(税前)	报告期从股东单位获得的应付报酬总额(万元)
庄立峰*	董事长	男	43	2013年1月22日	2014年4月14日	0	0			0	
马林霞	董事 总裁	女	42	2011年4月15日	2014年4月14日	0	0			96	0
王怡鸥*	董事	女	40	2011年4月15日	2014年4月14日	0	0			0	
叶晋盛	董事	男	35	2011年4月15日	2014年4月14日	0	0			18	0
钱逢胜	独立董事	男	49	2011年4月15日	2014年4月14日	0	0			4	0
陈农	独立董事	男	45	2011年4月15日	2014年4月14日	0	0			4	0
袁志刚	独立董事	男	55	2011年4月15日	2014年4月14日	0	0			4	0
周杰*	监事会 主席	男	42	2011年4月15日	2014年4月14日	0	0			0	
梅旭辉*	监事	男	40	2011年4月15日	2014年4月14日	0	0			0	
葛超美*	监事	男	55	2011年4月15日	2014年4月14日	0	0			0	
陆中新	监事	男	58	2011年4月15日	2014年4月14日	0	0			48	0
钟启明	监事	男	37	2011年4月15日	2014年4月14日	0	0			15	0
韩立平	副总裁	男	54	2011年4月15日	2014年4月14日	0	0			48	0
赵立明	副总裁	男	48	2011年4月15日	2014年4月14日	0	0			48	0
	董秘			2011年7月11日	2014年4月14日						
周国华	财务总监	男	53	2011年4月15日	2014年4月14日	2,473	2,473			48	0
合计	/	/	/	/	/	2,473	2,473		/	333	

因上级部门的考核程序问题，故无法取得备注*的董、监事在股东单位领取报酬的情况。

庄立峰：男，1970年5月出生，毕业于南开大学经济系经济学专业，本科学历，经济学学士，历任鄞州区（鄞县）共青团县委副书记、体改委副主任、外贸局副局长、副书记，姜山镇镇长，东吴镇党委书记，宁波市规划局鄞州分局局长、宁波市规划局副局长。现任宁波城建投资控股有限公司党委书记、董事长、宁波富达股份有限公司董事长。

马林霞：历任宁波银泰百货有限公司常务副总经理、总经理、银泰百货集团有限公司浙东区域负责人兼银泰百货有限公司宁波分公司总经理、银泰百货宁波鄞州有限公司总经理、舟山银泰百货有限公司总经理，宁波富达股份有限公司副总裁，现任宁波富达股份有限公司董事、总裁，宁波城市广场开发经营有限公司董事长、总经理。

王怡鸥：历任浙江省经济建设投资公司研究员，宁波城建投资控股有限公司投资管理部副经理、经理，现任宁波城建投资控股有限公司子公司宁波两江投资有限公司总经

理，宁波富达股份有限公司董事。

叶晋盛：历任宁波城建投资控股有限公司投资管理部经理助理，宁波富达股份有限公司产业发展部副经理，现任宁波富达股份有限公司董事、产业发展部经理、资产审计部经理。

钱逢胜：主要从事财务会计、审计理论与实务的研究，现任上海财经大学会计学院副教授、上海财经大学浙江学院会计系主任，宁波富达股份有限公司独立董事。

陈农：历任浙江水产学院宁波分院教师，天一律师事务所律师，现任浙江和义律师事务所律师副主任、合伙人，宁波市证券业协会咨询委员会成员，宁波富达股份有限公司独立董事。

袁志刚：现任复旦大学经济学院院长，“长江学者”特聘教授，博士生导师。兼任复旦大学就业与社会保障研究中心主任、复旦大学理论经济学博士后流动站站站长、福建省人民政府顾问、上海市决策咨询专家、上海市经济学会副会长、宁波富达股份有限公司独立董事。

周杰：历任宁波华联集团股份有限公司职员、宁波市城市建设发展总公司总经办副主任、宁波城建投资控股有限公司投资运作部经理、总经济师，宁波富达股份有限公司三、四、五届董事会董事，六届监事会主席，现任宁波城建投资控股有限公司党委副书记、副总经理、宁波富达股份有限公司监事会主席。

梅旭辉：历任宁波慈城古县城开发建设有限公司财务审计部经理、财务总监，宁波城建投资控股有限公司总师办副经理、财务审计部副经理、经理，现任宁波城建投资控股有限公司总会计师、宁波富达股份有限公司监事。

葛超美：历任中国工商银行宁波市分行劳服总公司总经理助理、副总经理。现任中国工商银行宁波市分行劳服总公司总经理、宁波富达股份有限公司监事。

陆中新：历任余姚水泥厂厂长、党委书记、余姚市工业总公司总经理、党委书记、工业国有资产经营公司总经理、余姚市经济委员会副主任、余姚经济开发区管委会主任、党工委书记、宁波富达股份有限公司董事、总裁，现任宁波富达股份有限公司监事、党委书记。

钟启明：历任宁波富达电器股份有限公司测试中心试验员、宁波富达股份有限公司信息中心行政主管、信息中心副主任，共青团宁波富达股份有限公司委员会书记，现任宁波富达股份有限公司监事、综合管理部副经理。

韩立平：历任余姚市建筑设计院院长，余姚市规划局局长，宁波富达股份有限公司总裁助理、董事，现任宁波富达股份有限公司副总裁。

赵立明：历任余姚市财税局企业驻厂员、余姚市财税局企业财务科（国有资产办公室）科长、直属税务所所长、余姚二轻工业总公司副总经理、余姚市交通投资有限公司董事、宁波城建投资控股有限公司资产管理部经理，天一证券有限责任公司监事长，宁波富达股份有限公司监事长，现任宁波富达股份有限公司副总裁、董秘。

周国华：历任余姚市副食品公司秘书、余姚市供销社财务科科长，宁波富达股份有限公司财务负责人，现任宁波富达股份有限公司财务总监。

关于公司董事长人选变更的情况说明：

公司董事长王宏祥先生在宁波城建投资控股有限公司董事长任期届满，因年龄原因，不再继续担任宁波城建投资控股有限公司董事长职务。由此，王宏祥先生向公司董事会提出辞去公司董事、董事长及相关职务的申请，公司 2012 年 12 月 31 日召开的七届十一次董事会接受了王宏祥先生的辞职申请，同时提名庄立峰先生为董事候选人，并经公司 2013 年第一次临时股东大会补选庄立峰先生为公司七届董事会董事。

2013 年 1 月 22 日，公司七届十二次董事会以记名投票方式，选举庄立峰先生为宁波富达股份有限公司七届董事会董事长。

二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

（一）在股东单位任职情况

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
庄立峰	宁波城建投资控股有限公司	董事长	2012 年 12 月 27 日	
王怡鸥	宁波城建投资控股有限公司	城投子公司 两江投资总 经理	2013 年 5 月 13 日	
周杰	宁波城建投资控股有限公司	党委副书记、 副总经理	2013 年 7 月 18 日 2011 年 4 月 2 日	
梅旭辉	宁波城建投资控股有限公司	总会计师	2013 年 7 月 18 日	
葛超美	宁波市银河综合服务管理中心	总经理	2012 年 1 月 1 日	

（二）在其他单位任职情况

截止本报告期末公司无董事、监事、高管在其他单位任职。

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司董、监事的报酬由股东大会决定，高管人员的报酬由董事会每年根据与经济管理指标挂钩的考核办法决定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	高级管理人员的报酬按照 2013 年 3 月 25 日，公司七届十三董事会通过的《2013 年度经营者经济责任考核办法》分配，独立董事的津贴由股东大会决定。
董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况	在公司领取薪酬的高管，待年度结束后经董事会薪酬与考核委员会考评并报经董事会通过，根据考评结果按年薪支付。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计 333 万元。

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
庄立峰	董事长	新任	公司前董事长王宏祥先生任期届满，因年龄原因，不再继任。经公司控股股东推荐，七届十一次董事会审

			议并报经公司 2013 年第一次临时股东大会审议通过，庄立峰先生为公司七届董事会董事，经公司七届十二次董事会选举，庄立峰先生为公司七届董事会董事长。
--	--	--	--

五、母公司和主要子公司的员工情况

（一）员工情况

母公司在职员工的数量	21
主要子公司在职员工的数量	2209
在职员工的数量合计	2230
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	579
销售人员	49
技术人员	224
财务人员	82
行政人员	230
其他	1066
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	11
本科	234
大专及以下	1985

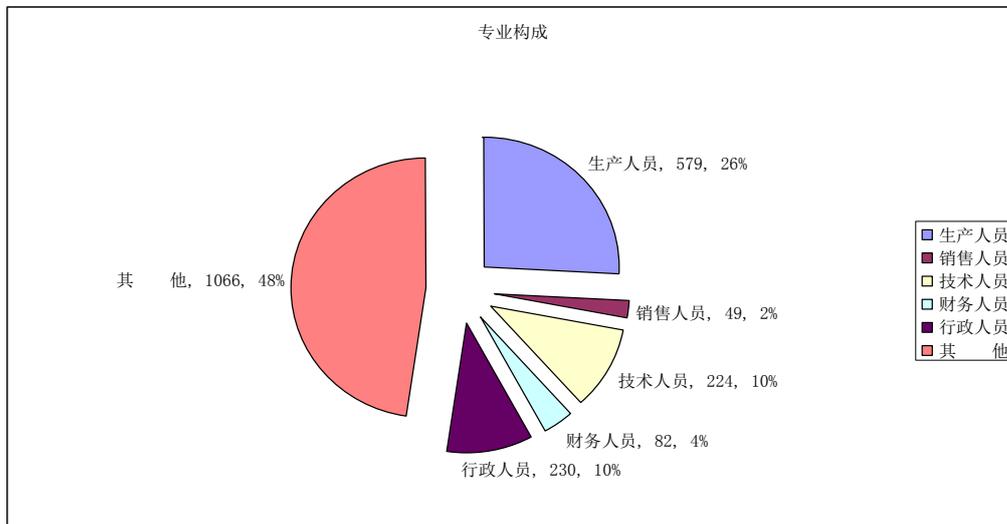
（二）薪酬政策

公司制定了以公平、竞争、激励、经济、合法为原则的薪酬政策，实行岗位绩效工资制。同岗同薪，岗位工资与考核等挂钩；依据公司业绩、员工业绩、服务年限、工作态度等方面的表现动态调整绩效工资。此外，公司严格按照国家、省、市相关政策，员工享受“五险一金”、带薪休假、带薪培训等待遇。

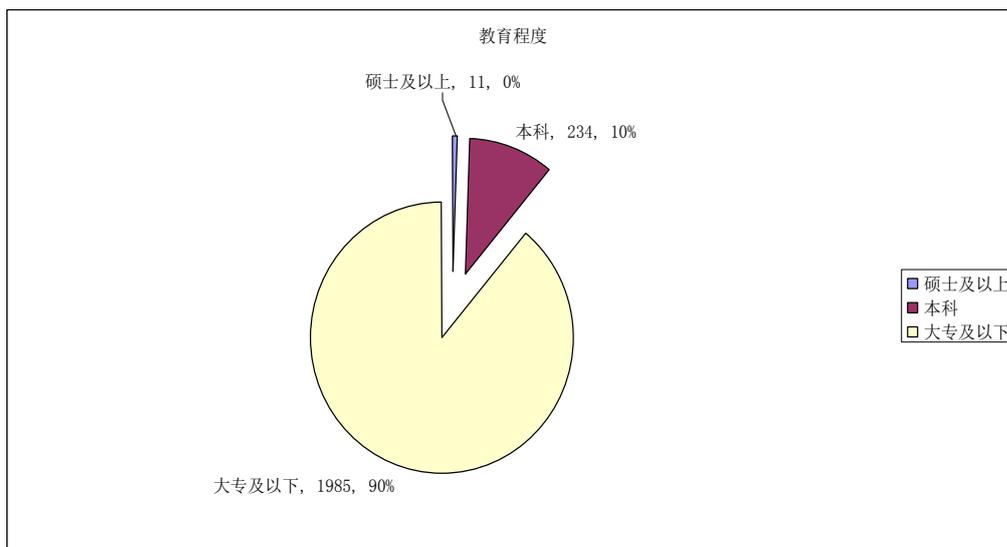
（三）培训计划

公司建立了分层分类的培训体系，采取内培外训相结合的培训方式。内部培训包括各领域专业人员或优秀员工进行的各类业务培训；外部培训如组织员工参加行业协会、监管部门组织的培训；同时组织各岗位员工积极参加岗位所需职业技术资格的学习及培训等。

(四) 专业构成统计图



(五) 教育程度统计图



(六) 劳务外包情况

劳务外包的工时总数	
劳务外包支付的报酬总额（万元）	5,824.74

第八节公司治理

一、公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明

公司建立健全了一套相对完整的治理机制管控制度体系。以《公司章程》为核心，以股东大会、董事会、监事会和总裁《议事规则》为架构，以单项工作规则和具体管理制度为执行标准，从而使公司形成了相对科学的决策、执行和监督机制，有效保障了公司经营管理目标的实现，使公司的管理更趋科学规范。

公司董事会认为：报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规要求运行，治理结构规范、信息披露真实、未发生内幕交易及违规运作等现象。目前实际法人治理情况与监管部门的相关要求不存在明显差异。

1、关于股东和股东大会

公司依据《公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《股东大会规范意见》及公司制定的《公司章程》、《股东大会议事规则》等规定召集、召开股东大会，确保股东能够依法行使表决权。公司平等对待所有股东，保护所有股东的合法权益，特别是中小股东的合法权益，积极为中小股东行使权力创造条件。本公司关联交易公平、规范，关联交易信息及时、充分披露，控股股东没有利用其控股地位在商业交易中损害公司及中小股东利益。关联董事和关联股东回避表决。报告期内召开 2 次股东大会，通过 10 项决议，经律师现场见证并出具法律意见书。

2、关于控股股东与上市公司

公司控股股东认真履行诚信义务，行为合法规范，没有利用其特殊的地位谋取额外的利益。公司关联交易公平、规范、合理，公司对关联交易的定价依据、协议的订立以及履行情况予以及时充分的披露，关联董事和关联股东回避表决。公司董事会、监事会及其他公司治理机构依法独立运作。公司与控股股东在人员、资产、财务、机构和业务上做到了“五分开”。

3、关于董事会与董事

公司董事严格遵守其公开做出的承诺，本着对全体股东负责的精神，忠实、诚信、勤勉地履行职责。公司董事会向股东大会负责，按照法定程序召开定期会议和临时会议，并严格按照法律、法规及《公司章程》、《董事会议事规则》、《独立董事工作制度》的规定行使职权，注重维护公司和全体股东的利益。公司按照《公司章程》规定程序选聘董事，公司七届董事会由 7 人组成，其中独立董事 3 人，董事会的人员构成符合《公司章程》和《上市公司治理准则》的规定。2013 年度共召开了 5 次董事会议，审议通过 28 项决议。并按规定及时披露相关信息。独立董事为关联交易、担保抵押等事项出具了专项独立意见。全体董事在年度内未发生一起违纪违规及损害公司利益的事件。董事会专门委员会对各自分管事项展开了相应工作，利用各自的专长在重大事项方面提出科学合理建议，加强了董事会集体决策的民主性、科学性、正确性，确保了公司的健康发展。

4、关于监事会与监事

公司监事会本着对全体股东负责的精神，严格按照法律、法规及《公司章程》、《监事会议事规则》的规定认真履行职责，按照法定程序召开定期会议和临时会议，对规范运作、财务、资产收购、出售以及关联交易、公司董事、总裁和其他高级管

理人员履行职责的合法合规性进行监督，维护公司及股东的合法权益。公司按照《公司章程》规定程序选举监事，监事会由 5 人组成，其中职工代表 2 人，监事会的人数和人员构成符合法律、法规和《公司章程》的规定。公司监事会全体监事列席董事会，对监管部门要求的法定事项实施监督，并出具相关专项意见。

5、关于绩效评价与激励约束机制

公司已建立基本公正、透明的绩效评价标准与激励约束机制；公司高级管理人员的聘任公开、透明，符合法律法规的规定。

6、关于利益相关者

公司鼓励员工通过与董事会、监事会和经营班子的直接沟通和交流，反映员工对公司经营、财务状况以及涉及员工利益的重大决策的意见。公司充分尊重和维护债权人及其他债权人、职工、消费者等利益相关者的合法权利，共同推动公司持续健康发展。

7、关于信息披露与透明度

公司指定董事会秘书负责信息披露工作，接待股东来访和咨询，指定《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》为公司信息披露的报纸；公司严格按照法律、法规、《公司章程》和《信息披露事务管理制度》的有关规定，真实、准确、完整、及时地披露有关信息，并确保所有股东有平等的机会获得信息。在报告期内及时完成了 2012 年年度报告、2013 年第一、第三季度报告、半年度报告定期报告及临时公告信息披露工作。

8、内幕信息登记管理

公司建立有《内幕信息登记管理制度》，并在定期报告等相关时间窗口严格执行，及时上报监管部门。同时公司注重控制内幕信息知情人的范围，控股股东也建立《内幕信息登记管理制度》，涉及公司的重大事项内部研讨时执行登记制度，从源头上对内幕信息加以控制。

9、投资者关系管理

公司建立了《信息披露事务管理制度》、《投资者关系管理办法》，在日常经营管理中，严格遵守相关法律、法规的规定，认真对待股东来信、来电、来访和咨询，确保所有股东有平等的机会获得信息；积极与投资者沟通，处理好投资者关系，听取广大投资者对公司的经营及战略发展的意见和建议，形成服务投资者、尊重投资者的企业文化；同时在 2013 年度公司更加注重加强与股东、潜在投资者、金融中介、财经媒体的沟通，促进投资者对公司的了解与认同。

10、关联交易与同业竞争

公司坚持严格按有关规定完善内控制度，规范关联交易。本公司控股股东正积极履行 2009 年重大资产重组时相关避免同业竞争、规范和减少关联交易的承诺。

二、股东大会情况简介

会议届次	2013 年第一次临时股东大会		
召开日期	2013 年 1 月 22 日	决议刊登的披露日期	2013 年 1 月 23 日
决议刊登的指定网站的查询索引	Http://www.sse.com.cn		
会议议案名称	公司补选董事的议案		
决议情况	<p>公司 2013 年第一次临时股东大会出席会议的股东及授权代理人共 8 人，代表有表决权的股份 116,654.32 万股，占公司有效表决权股份总数的 80.72%。以同意 116,648.23 万股，占出席会议股东代表股份的 99.99%，反对 6.09 万股，占出席会议股东代表股份的 0.01%，弃权 0 股。通过了公司补选董事的议案。</p> <p>由于公司董事长王宏祥先生提出辞职申请，根据公司章程的相关规定，需补选一名董事。经股东推荐、董事会提名委员会考察评议、七届十一次董事会审议，本次临时股东大会审议通过庄立峰先生为公司七届董事会董事。</p> <p>公司聘请北京国枫凯文律师事务所出席本次年度股东大会，由马哲律师、臧欣律师对本次股东大会有关事项出具了法律意见书。</p>		

会议届次	2012 年年度股东大会		
召开日期	2013 年 4 月 18 日	决议刊登的披露日期	2013 年 4 月 19 日
决议刊登的指定网站的查询索引	Http://www.sse.com.cn		
会议议案名称	<p>一、公司 2012 年度董事会工作报告；二、公司 2012 年度监事会工作报告；三、公司 2012 年《年度报告》及《年报摘要》；四、公司 2012 年度财务决算报告；五、公司 2012 年度利润分配预案；六、公司关于 2013 年度对外担保计划的议案；七、公司拟向控股股东拆借资金的议案；八、关于提请股东大会授权公司董事会土地投标或竞买事项行使决策权的议案；九、关于续聘会计师事务所的议案。</p>		
决议情况	<p>公司 2012 年年度股东大会出席会议的股东及授权代理人共 4 人，代表有表决权的股份 113,231.56 万股，占公司有效表决权股份总数的 78.35%。同意 113,231.56 万股，占出席会议股东代表股份的 100%，反对 0 股，弃权 0 股。通过了以下决议：</p> <p>一、审议并表决通过了公司 2012 年度董事会工作报告</p> <p>二、审议并表决通过了公司 2012 年度监事会工作报告</p> <p>三、审议并表决通过了公司 2012 年《年度报告》及《年报摘要》</p> <p>四、审议并表决通过了公司 2012 年度财务决算报告</p> <p>五、审议并表决通过了公司 2012 年度利润分配预案</p> <p>九、审议并逐项表决通过了关于续聘会计师事务所的议案</p> <p>同意 113,231.56 万股，占出席会议股东代表股份的 99.99%，反对 6.09 万股，占出席会议股东代表股份的 0.01%，弃权 0 股。</p> <p>审议并表决通过了公司关于 2013 年度对外担保计划的议案；关于提请股东大会授权公司董事会土地投标或竞买事项行使决策权的议案</p> <p>以关联股东宁波城投回避表决后，同意 2,016.71 万股，占出席会议股东代表有效表决权股份的 100%，反对 0 股，弃权 0 股。审议并表决通过了公司拟向控股股东拆借资金的议案。</p> <p>会议还听取了公司独立董事 2012 年度独立董事述职报告。</p> <p>公司聘请北京国枫凯文律师事务所出席本次年度股东大会，由马哲律师、周玉娟律师对本次股东大会有关事项出具了法律意见书。</p>		

三、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
庄立峰	否	5	5	2	0	0	否	1
马林霞	否	5	5	2	0	0	否	2
王怡鸥	否	5	5	2	0	0	否	2
叶晋盛	否	5	5	2	0	0	否	2
钱逢胜	是	5	5	2	0	0	否	1
陈农	是	5	5	2	0	0	否	2
袁志刚	是	5	4	2	1	0	否	0

年内召开董事会会议次数	5
其中：现场会议次数	3
通讯方式召开会议次数	2
现场结合通讯方式召开会议次数	0

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案事项提出异议。

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议

公司董事会下设审计委员会、战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会。报告期内，各专门委员会根据公司实际情况，按各自工作制度，以认真负责、勤勉诚信的态度忠实履行了职责，提出了很多重要意见或建议。审计委员会对内控工作进行了指导；战略委员会建议根据宏观环境变化，适度调整战略规划；提名委员会根据公司现状，提出了人员结构优化的建议；薪酬与考核委员会为 2013 年的考核结果与 2014 年的考核办法提出建议。

五、监事会发现公司存在风险的说明

监事会对报告期内的监督事项无异议。

六、公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明

公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面不存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况。

	是否独立完整	情况说明
业务方面独立完整情况	是	公司业务独立于控股股东，公司具有独立、完整的自主经营能力。控股股东正在积极履行相关避免与公司同业竞争的不予竞争承诺。
人员方面独立完整情况	是	公司有独立的劳动、人事及工资管理机构，有相关的规章制度及考核监督机制；总裁、副总裁等高级管理人员均在公司领取报酬；控股股东除委派本公司部分董事、监事以外，不参与公司任何经营活动；公司和控股股东相互间无人员兼职的情况发生。
资产方面独立完整情况	是	公司拥有独立完整的资产。
机构方面独立完整情况	是	公司设有较为完善的治理和运作机构，和控股股东的机构之间无相互干预的情况发生，各自独立运作。控股股东及其职能部门与本公司及其职能部门之间没有上下级关系。
财务方面独立完整情况	是	公司设有独立的财务核算部门，建立有独立的会计核算体系和财务管理制度，有独立的银行帐户，财务部门按照有关会计政策独立运作，依法独立纳税，财务核算系统完全独立。

七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

公司董事会制订了较为合理的考核激励机制。董事会对经营层采用了年薪与经济指标、管理指标相结合的考核激励办法。

第九节内部控制

一、内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

《宁波富达股份有限公司董事会关于 2013 年度内部控制的自我评价报告》详见 2014 年 3 月 21 日上海证券交易所网站。

二、内部控制审计报告的相关情况说明

内部控制审计报告

大华内字[2014]000033 号

宁波富达股份有限公司全体股东：

按照《企业内部控制审计指引》及中国注册会计师执业准则的相关要求，我们审计了宁波富达股份有限公司（以下简称宁波富达）2013 年 12 月 31 日的财务报告内部控制的有效性。

一、企业对内部控制的责任

按照《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制应用指引》、《企业内部控制评价指引》的规定，建立健全和有效实施内部控制，并评价其有效性是企业董事会的责任。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上，对财务报告内部控制的有效性发表审计意见，并对注意到的非财务报告内部控制的重大缺陷进行披露。

三、内部控制的固有局限性

内部控制具有固有局限性，存在不能防止和发现错报的可能性。此外，由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当，或对控制政策和程序遵循的程度降低，根据内部控制审计结果推测未来内部控制的有效性具有一定风险。

四、财务报告内部控制审计意见

我们认为，宁波富达于 2013 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：陈春晖

中国·北京

中国注册会计师：陈泓洲

二〇一四年三月十九日

三、年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

公司六届十六次董事会审议通过了《关于修订公司信息披露事务管理制度》的议案，在《信息披露事务管理制度》相关章节增加了年报信息披露重大差错责任追究制度。报告期内，公司未发生相关情况。

第十节财务会计报告

一、审计报告

审计报告

大华审字[2014]002843号

宁波富达股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的宁波富达股份有限公司（以下简称“宁波富达”）财务报表，包括 2013 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2012 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，以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是宁波富达管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

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

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，宁波富达的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了宁波富达 2013 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2012 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：陈春晖

中国·北京

中国注册会计师：陈泓洲

二〇一四年三月十九日

二、会计报表及附注（附后）

第十一节 备查文件目录

- 一、载有公司董事长、财务负责人、会计主管人员亲笔签名并盖章的会计报表；
- 二、载有大华会计师事务所（特殊普通合伙）盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；
- 三、载有公司董事长亲笔签名的《2013年年度报告》正本；
- 四、本报告期内公司在指定的信息披露报纸《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原件；
- 五、《公司章程》。

董事长：庄立峰

宁波富达股份有限公司

2014年3月19日



A handwritten signature in black ink, appearing to be '庄立峰', written over the red seal.



审计报告

大华审字[2014]002843号

宁波富达股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的宁波富达股份有限公司（以下简称“宁波富达”）财务报表，包括 2013 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2013 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，以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是宁波富达管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

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

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，宁波富达的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了宁波富达 2013 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2013 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：

陈春晖



中国注册会计师：

陈泓洲



二〇一四年三月十九日



合并资产负债表

2013年12月31日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

编制单位: 宁波富达股份有限公司

资产	附注五	年末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金	(一)	2,340,248,699.25	2,793,600,443.43
交易性金融资产			
应收票据	(二)	365,910,881.58	286,349,006.50
应收账款	(三)	52,656,395.26	121,127,369.39
预付款项	(五)	94,162,136.83	134,899,315.60
应收利息			
应收股利			
其他应收款	(四)	58,506,348.47	36,515,344.16
存货	(六)	13,688,024,995.11	14,564,627,438.53
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		16,599,509,456.50	17,937,118,917.61
非流动资产:			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(八)	33,435,000.00	33,435,000.00
投资性房地产	(九)	2,278,469,755.43	2,288,405,848.53
固定资产	(十)	700,274,391.96	773,889,640.86
在建工程	(十一)	24,381,474.45	17,780,151.50
工程物资			
固定资产清理			
无形资产	(十二)	48,508,940.06	50,972,854.01
开发支出			
商誉	(十三)	1,260,954.11	1,260,954.11
长期待摊费用	(十四)	66,722,808.03	73,388,903.14
递延所得税资产	(十五)	159,510,999.42	240,111,658.53
其他非流动资产			
非流动资产合计		3,312,564,323.46	3,479,245,010.68
资产总计		19,912,073,779.96	21,416,363,928.29

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



合并资产负债表(续)

2013年12月31日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

编制单位: 宁波富达股份有限公司

负债和股东权益	附注五	年末余额	年初余额
流动负债:			
短期借款	(十七)	2,884,000,000.00	3,176,990,000.00
交易性金融负债			
应付票据	(十八)	16,500,000.00	20,000,000.00
应付账款	(十九)	536,720,007.24	585,086,882.12
预收款项	(二十)	3,996,117,787.38	2,968,722,476.79
应付职工薪酬	(二十一)	29,532,919.72	38,159,557.98
应交税费	(二十二)	359,898,344.89	834,689,693.83
应付利息	(二十三)	29,675,645.73	27,956,597.83
应付股利	(二十四)	1,199,713.69	1,199,713.69
其他应付款	(二十五)	2,591,773,456.05	3,186,240,804.74
一年内到期的非流动负债	(二十六)	574,502,298.86	1,575,802,298.86
其他流动负债			
流动负债合计		11,019,920,173.56	12,414,848,025.84
非流动负债:			
长期借款	(二十七)	3,121,724,137.89	3,530,226,436.75
应付债券			
长期应付款	(二十八)	1,008,076,018.64	1,008,148,944.56
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		4,129,800,156.53	4,538,375,381.31
负债合计		15,149,720,330.09	16,953,223,407.15
股东权益:			
股本	(二十九)	1,445,241,071.00	1,445,241,071.00
资本公积	(三十)	260,151,008.29	259,850,420.42
减: 库存股			
盈余公积	(三十一)	183,675,006.49	161,481,107.78
一般风险准备			
未分配利润	(三十二)	1,934,112,904.29	1,694,288,019.37
归属于母公司股东权益合计		3,823,179,990.07	3,560,860,618.57
少数股东权益		939,173,459.80	902,279,902.57
股东权益合计		4,762,353,449.87	4,463,140,521.14
负债和股东权益总计		19,912,073,779.96	21,416,363,928.29

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



合并利润表

2013年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

编制单位: 宁波富达股份有限公司

项目	附注五	本年金额	上年金额
一、营业总收入		5,085,001,756.66	5,186,565,280.47
其中: 营业收入	(三十三)	5,085,001,756.66	5,186,565,280.47
利息收入			
二、营业总成本		4,455,057,225.54	4,358,377,325.92
其中: 营业成本	(三十三)	3,729,567,272.74	2,927,565,867.12
利息支出			
营业税金及附加	(三十四)	353,766,371.01	666,300,211.79
销售费用	(三十五)	133,212,244.42	121,719,697.59
管理费用	(三十六)	143,145,168.80	150,842,161.75
财务费用	(三十七)	76,346,881.26	116,818,215.32
资产减值损失	(三十八)	19,019,287.31	375,131,172.35
加: 公允价值变动收益			
投资收益	(三十九)	12,701,933.57	1,930,031.12
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			506,902.94
汇兑收益			
三、营业利润		642,646,464.69	830,117,985.67
加: 营业外收入	(四十)	82,039,141.24	76,961,414.95
减: 营业外支出	(四十一)	5,024,743.70	6,713,724.98
其中: 非流动资产处置损失		216,104.85	28,132.14
四、利润总额		719,660,862.23	900,365,675.64
减: 所得税费用	(四十二)	216,927,562.04	365,720,477.82
五、净利润		502,733,300.19	534,645,197.82
其中: 被合并方在合并前实现的净利润			
归属于母公司所有者的净利润		406,542,890.73	348,153,743.60
少数股东损益		96,190,409.46	186,491,454.22
六、每股收益:	(四十三)		
(一) 基本每股收益		0.2813	0.2409
(二) 稀释每股收益		0.2813	0.2409
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		502,733,300.19	534,645,197.82
归属于母公司所有者的综合收益总额		406,542,890.73	348,153,743.60
归属于少数股东的综合收益总额		96,190,409.46	186,491,454.22

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

法定代表人: 

主管会计工作负责人: 

会计机构负责人: 



合并现金流量表

2013年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

编制单位: 宁波富达股份有限公司

项目	附注五	本金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		4,601,934,364.70	4,707,227,832.57
收到的税费返还		67,327,893.64	67,374,208.67
收到其他与经营活动有关的现金	(四十四)	731,624,565.90	168,483,239.78
经营活动现金流入小计		5,400,886,824.24	4,943,085,281.02
购买商品、接受劳务支付的现金		2,240,214,644.55	2,402,138,966.11
支付给职工以及为职工支付的现金		203,829,938.60	188,441,781.69
支付的各项税费		1,118,727,360.28	744,327,269.52
支付其他与经营活动有关的现金	(四十四)	195,982,987.54	150,728,199.78
经营活动现金流出小计		3,758,754,930.97	3,485,636,217.10
经营活动产生的现金流量净额		1,642,131,893.27	1,457,449,063.92
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资所收到的现金		4,603,062.31	13,929,784.35
取得投资收益收到的现金		738,178.75	380,216.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		567,932.18	2,226,847.63
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	(四十五)	18,264,258.52	
收到其他与投资活动有关的现金	(四十四)		
投资活动现金流入小计		24,173,431.76	16,536,847.98
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		61,537,415.43	123,587,562.59
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		61,537,415.43	123,587,562.59
投资活动产生的现金流量净额		-37,363,983.67	-107,050,714.61
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		4,198,000,000.00	5,933,090,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	(四十四)	311,111,589.04	330,980,400.00
筹资活动现金流入小计		4,509,111,589.04	6,264,070,400.00
偿还债务支付的现金		5,601,392,298.86	5,300,402,298.86
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		781,826,617.04	1,029,443,010.20
其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润		56,653,606.67	85,243,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	(四十四)	182,407,808.32	361,687,986.35
筹资活动现金流出小计		6,565,626,724.22	6,691,533,295.41
筹资活动产生的现金流量净额		-2,056,515,135.18	-427,462,895.41
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
加: 年初现金及现金等价物余额		2,774,502,324.83	1,851,566,870.93
六、年末现金及现金等价物余额			
		2,322,755,099.25	2,774,502,324.83

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

合并股东权益变动表

2013年度

(除特别说明外, 金额单位均为人民币元)

项目	2013年度							少数股东权益	股东权益合计	
	归属于母公司股东权益									
	股本	资本公积	减: 库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
一、上年年末余额	1,445,241,071.00	259,850,420.42			161,481,107.78		1,694,288,019.37		902,279,902.57	4,463,140,521.14
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	1,445,241,071.00	259,850,420.42			161,481,107.78		1,694,288,019.37		902,279,902.57	4,463,140,521.14
三、本年增减变动金额		300,587.87			22,193,898.71		239,824,884.92		36,893,557.23	299,212,928.73
(一) 净利润							406,542,890.73		96,190,409.46	502,733,300.19
(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							406,542,890.73		96,190,409.46	502,733,300.19
(三) 股东投入和减少资本		300,587.87							2,587,474.44	2,888,062.31
1. 股东投入资本										
2. 股份支付计入股东权益的金额									-1,715,000.00	-1,715,000.00
3. 其他		300,587.87							4,302,474.44	4,603,062.31
(四) 利润分配										
1. 提取盈余公积									-61,884,326.67	-206,408,433.77
2. 提取一般风险准备										
3. 对股东的分配										
4. 其他										
(五) 股东权益内部结转										
1. 资本公积转增股本										
2. 盈余公积转增股本										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他										
四、本年年末余额	1,445,241,071.00	260,151,008.29			183,673,006.49		1,934,112,904.29		939,173,459.80	4,762,353,449.87

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



Handwritten signature of the accounting officer.

合并股东权益变动表(续)

2013年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

编制单位: 宁波富达股份有限公司

项目	2012年度							股东权益合计		
	归属于母公司股东权益									
	股本	资本公积	减: 库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		其他	少数股东权益
一、上年年末余额	1,445,241,071.00	260,630,720.23			135,798,291.71		1,516,341,198.94		824,050,475.44	4,182,061,757.32
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	1,445,241,071.00	260,630,720.23			135,798,291.71		1,516,341,198.94		824,050,475.44	4,182,061,757.32
三、本年增减变动金额		-780,299.81			25,682,816.07		177,946,820.43		78,229,427.13	281,078,763.82
(一) 净利润							348,153,743.60		186,491,454.22	534,645,197.82
(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							348,153,743.60		186,491,454.22	534,645,197.82
(三) 股东投入和减少资本		-780,299.81							-262,027.09	-1,042,326.90
1. 股东投入资本										
2. 股份支付计入股东权益的金额										
3. 其他		-780,299.81								
(四) 利润分配					25,682,816.07		-170,206,923.17		-262,027.09	-1,042,326.90
1. 提取盈余公积					25,682,816.07		-25,682,816.07			
2. 提取一般风险准备										
3. 对股东的分配							-144,524,107.10		-108,000,000.00	-252,524,107.10
4. 其他										
(五) 股东权益内部结转										
1. 资本公积转增股本										
2. 盈余公积转增股本										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他										
四、本年年末余额	1,445,241,071.00	259,850,420.42			161,481,107.78		1,694,288,019.37		902,279,902.57	4,463,140,521.14

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

法定代表人: 

主管会计工作负责人: 

会计机构负责人: 





资产负债表

2013年12月31日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

编制单位: 宁波富达股份有限公司

资产	附注十二	年末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金		778,224,662.52	853,814,055.68
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	(一)	6,588,070,651.80	7,014,784,015.80
存货			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		7,366,295,314.32	7,868,598,071.48
非流动资产:			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(二)	2,219,940,458.17	2,267,940,458.17
投资性房地产		21,949,813.21	
固定资产		777,717.81	22,819,524.13
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
无形资产		594,190.21	1,845,897.34
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		46,780,000.02	57,009,388.91
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,290,042,179.42	2,349,615,268.55
资产总计		9,656,337,493.74	10,218,213,340.03

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



资产负债表（续）

2013年12月31日

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

编制单位：宁波富达股份有限公司

负债和股东权益	附注十二	年末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款		2,310,000,000.00	2,522,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬		2,000,000.00	2,300,000.00
应交税费		567,092.49	182,781.81
应付利息		25,388,129.86	21,960,603.83
应付股利		134,283.12	134,283.12
其他应付款		1,286,080,332.92	871,080,597.03
一年内到期的非流动负债		195,402,298.86	845,802,298.86
其他流动负债			
流动负债合计		3,819,572,137.25	4,263,460,564.65
非流动负债：			
长期借款		2,001,724,137.89	2,197,126,436.75
应付债券			
长期应付款		1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		3,001,724,137.89	3,197,126,436.75
负债合计		6,821,296,275.14	7,460,587,001.40
股东权益：			
股本		1,445,241,071.00	1,445,241,071.00
资本公积		632,872,915.23	632,872,915.23
减：库存股			
盈余公积		162,172,707.13	139,978,808.42
一般风险准备			
未分配利润		594,754,525.24	539,533,543.98
股东权益合计		2,835,041,218.60	2,757,626,338.63
负债和股东权益总计		9,656,337,493.74	10,218,213,340.03

（后附财务报表附注为财务报表的组成部分）

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



利润表

2013年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

编制单位: 宁波富达股份有限公司

项目	附注十二	本年金额	上年金额
一、营业收入		1,550,000.00	
减: 营业成本		906,505.34	
营业税金及附加		275,900.00	
销售费用			
管理费用		13,182,874.09	14,798,777.79
财务费用		7,041,650.32	17,150,331.29
资产减值损失		-4,310,236.00	8,208,612.00
加: 公允价值变动收益			
投资收益	(三)	237,449,588.46	296,996,225.55
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润		221,902,894.71	256,838,504.47
加: 营业外收入		36,092.36	3,754.00
减: 营业外支出			14,097.79
其中: 非流动资产处置损失			
三、利润总额		221,938,987.07	256,828,160.68
减: 所得税费用			
四、净利润		221,938,987.07	256,828,160.68
五、每股收益:			
(一) 基本每股收益			
(二) 稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		221,938,987.07	256,828,160.68

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

法定代表人:  

主管会计工作负责人:  

会计机构负责人:  



现金流量表

2013年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

编制单位: 宁波富达股份有限公司

项目	附注十二	本年金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,550,000.00	
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		637,389,405.61	9,672,292.63
经营活动现金流入小计		638,939,405.61	9,672,292.63
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		5,070,232.26	4,748,041.23
支付的各项税费		822,095.00	663,952.18
支付其他与经营活动有关的现金		7,015,813.49	6,752,209.11
经营活动现金流出小计		12,908,140.75	12,164,202.52
经营活动产生的现金流量净额		626,031,264.86	-2,491,909.89
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资所收到的现金		48,000,000.00	
取得投资收益收到的现金		237,438,528.35	296,996,225.55
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		46,360.00	32,420.01
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		11,060.11	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		285,495,948.46	297,028,645.56
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,058,063.00	1,427,582.00
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		1,058,063.00	1,427,582.00
投资活动产生的现金流量净额		284,437,885.46	295,601,063.56
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		2,710,000,000.00	3,712,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		1,724,340,329.02	1,365,297,850.75
筹资活动现金流入小计		4,434,340,329.02	5,077,297,850.75
偿还债务支付的现金		3,468,402,298.86	3,346,402,298.86
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		526,197,068.30	603,261,659.91
支付其他与筹资活动有关的现金		1,425,799,505.34	1,280,686,435.14
筹资活动现金流出小计		5,420,398,872.50	5,230,350,393.91
筹资活动产生的现金流量净额		-986,058,543.48	-153,052,543.16
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
加: 年初现金及现金等价物余额		853,814,055.68	713,757,445.17
六、年末现金及现金等价物余额		778,224,662.52	853,814,055.68

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

股东权益变动表

2013年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	2013年度							
	股本	资本公积	减: 库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	1,445,241,071.00	632,872,915.23			139,978,808.42		539,533,543.98	2,757,626,338.63
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	1,445,241,071.00	632,872,915.23			139,978,808.42		539,533,543.98	2,757,626,338.63
三、本年增减变动金额					22,193,898.71		55,220,981.26	77,414,879.97
(一) 净利润							221,938,987.07	221,938,987.07
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计								
(三) 股东投入和减少资本								
1. 股东投入资本								
2. 股份支付计入股东权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配								
1. 提取盈余公积					22,193,898.71		-166,718,005.81	-144,524,107.10
2. 提取一般风险准备					22,193,898.71		-22,193,898.71	
3. 对股东的分配								
4. 其他								
(五) 股东权益内部结转								
1. 资本公积转增股本								
2. 盈余公积转增股本								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本年年末余额	1,445,241,071.00	632,872,915.23			162,172,707.13		594,754,525.24	2,835,041,218.60

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



股东权益变动表(续)

2013年度

编制单位: 宁波富达股份有限公司

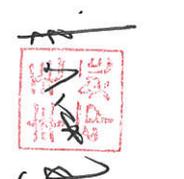
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	2012年度							
	股本	资本公积	减: 库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	1,445,241,071.00	632,872,915.23			114,295,992.35		452,912,306.47	2,645,322,285.05
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	1,445,241,071.00	632,872,915.23			114,295,992.35		452,912,306.47	2,645,322,285.05
三、本年增减变动金额					25,682,816.07		86,621,237.51	112,304,053.58
(一) 净利润							256,828,160.68	256,828,160.68
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							256,828,160.68	256,828,160.68
(三) 股东投入和减少资本								
1. 股东投入资本								
2. 股份支付计入股东权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配								
1. 提取盈余公积					25,682,816.07		-170,206,923.17	-144,524,107.10
2. 提取一般风险准备					25,682,816.07		-25,682,816.07	
3. 对股东的分配								
4. 其他							-144,524,107.10	-144,524,107.10
(五) 股东权益内高结转								
1. 资本公积转增股本								
2. 盈余公积转增股本								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本年年末余额	1,445,241,071.00	632,872,915.23			139,978,808.42		539,533,543.98	2,757,626,338.63

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

法定代表人: 

主管会计工作负责人: 

会计机构负责人: 

宁波富达股份有限公司

2013 年度财务报表附注

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

一、公司基本情况

(一) 公司历史沿革

宁波富达股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)系 1992 年 9 月经宁波市经济体制改革办公室以甬体改(1992)18 号文批准同意, 由原浙江吸尘器厂的三方投资者(浙江二轻企业集团、余姚市二轻工业总公司、余姚塑料总厂)联合中国工商银行浙江省信托投资公司、余姚市塑料工业科技研究所、中国农业银行宁波信托投资公司共同组建。1996 年 7 月 16 日经中国证监会批准, 本公司 1,340 万股流通股在上交所正式挂牌上市。2002 年公司四届四次董事会形成议案将本公司名称由“宁波富达电器股份有限公司”变更为“宁波富达股份有限公司”, 本公司 2002 年第一次临时股东大会通过此项议案。

2006 年 12 月 22 日本公司实施股权分置改革, 非流通股股东即法人股东向流通股股东即社会公众股东支付本公司股票 15,747,576 股, 另本公司以资本公积向全体流通股股东每 10 股转增 5.1 股, 共转增 80,312,639 股。由此, 本公司申请增加注册资本人民币 80,312,639.00 元, 变更后的注册资本为人民币 444,681,495.00 元。

根据公司 2008 年度第一次临时股东大会决议和修改后的章程规定, 经中国证券监督管理委员会于 2009 年 3 月 31 日以证监许可[2009]267 号文《关于核准宁波富达股份有限公司重大资产重组及向宁波城建投资控股有限公司发行股份购买资产的批复》核准, 公司采用与控股股东宁波城建投资控股有限公司(以下简称“宁波城投”)资产置换与非公开发行股票相结合的方式, 购买宁波城投拥有的宁波城市广场开发经营有限公司(以下简称“广场开发经营公司”, 注册资本 1,000 万元)100%股权、宁波房地产股份有限公司(以下简称“宁房股份”, 注册资本 5,050 万元)74.87%股权、宁波城投置业有限公司(原名宁波慈通置业有限公司, 以下简称“城投置业”, 注册资本 5,000 万元)100%股权, 同时置出公司拥有的宁波市自来水净水有限公司(注册资本 20,000 万元)90%股权和宁波枫林绿色能源开发有限公司(注册资本 20,000 万元)25%股权。资产置换差额 7,584,241,589.58 元(根据各项股权评估价值作价), 由公司向宁波城投非公开发行股份支付, 发行股份数量为 1,000,559,576 股, 每股面值 1 元。公司变更后的注册资本为人民币 1,445,241,071.00 元, 业经立信会计师事务所有限公司验证并出具信会师报字(2009)第 11211 号验资报告。

截至 2013 年 12 月 31 日止，公司股本总数为 1,445,241,071 股，其中：有限售条件股份为 298,407 股，占股份总数的 0.02%；无限售条件股份为 1,444,942,664 股，占股份总数的 99.98%。

公司法定代表人为庄立峰，企业法人营业执照注册号为 330200000029858。

(二)行业性质

本公司属房地产行业。

(三)经营范围

许可经营项目：无。

一般经营项目：家用电力器具、电机、文具、鞋帽、工艺品、水暖管件、塑料制品、模具、金属制品、塑料加工专用设备、除尘设备、环卫车辆配件、针织品、编织品及其制品的制造、加工、批发、零售；家电维修；计算机产品设计；自来水生产（分支机构经营）；自营和代理货物和技术的进出口，但国家限定经营或禁止进出口的货物和技术除外；房地产开发经营；实业投资。

(四)主要产品、劳务

水泥的生产和销售，商品房的建造和销售，商业广场的建设开发和经营。

(五)公司基本架构

本公司最高权力机构是股东大会，实行董事会领导下的总裁负责制。根据业务发展需要，设立董事会办公室、资产审计部、计划财务部、综合管理部、产业发展部等职能部门。

二、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，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）、中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2010 年修订）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。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1、分步实现企业合并过程中的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；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。

2、同一控制下的企业合并

(1) 个别财务报表

公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益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合并对价之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

被合并方存在合并财务报表，则以合并日被合并方合并财务报表所有者权益为基础确定长期股权投资的初始投资成本。

(2) 合并财务报表

合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，本公司在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照企业会计准则规定确认。

3、非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为本公司在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

本公司为进行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；本公司作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。本公司对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，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

(1) 在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益转入当期投资收益。

(2) 在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。

(六) 合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司均纳入合并财务报表。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

合并财务报表以本公司及子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由本公司编制。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表的影响。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍应当冲减少数股东权益。

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

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

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

企业因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，在合并财务报表中，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资

相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

(七) 现金及现金等价物的确定标准

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

(八) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、金融工具的分类

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债（和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债）；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产和其他金融负债等。

2、金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

(2) 持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

(3) 应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款、应收票据、预付账款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

(4) 可供出售金融资产

取得时按公允价值(扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息)和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入资本公积(其他资本公积)。

处置时,将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额,计入投资损益;同时,将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出,计入投资损益。

(5) 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时,如已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,则终止确认该金融资产;如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时,采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的,将下列两项金额的差额计入当期损益:

(1) 所转移金融资产的账面价值;

(2) 因转移而收到的对价,与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额(涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形)之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的,将所转移金融资产整体的账面价值,在终止确认部分和未终止确认部分之间,按照各自的相对公允价值进行分摊,并将下列两项金额的差额计入当期损益:

(1) 终止确认部分的账面价值;

(2) 终止确认部分的对价,与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形)之和。

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

4、金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的,则终止确认该金融负债或其一部分;本公司若与债权人签定协议,以承担新金融负债方式替换现存金融负债,且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的,则终止确认现存金融负债,并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的,则终止确认现存金融负债或其一部分,同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（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。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5、金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术确定其公允价值；初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

6、金融资产（不含应收款项）减值准备计提

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

金融资产发生减值的客观证据，包括但不限于：

- （1）发行方或债务人发生严重财务困难；
- （2）债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- （3）债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- （4）债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- （5）因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
- （6）无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；
- （7）权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- （8）权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌。

金融资产的具体减值方法如下：

（1）可供出售金融资产的减值准备

对于可供出售金融资产采用个别认定的方式评估减值损失，其中：表明可供出售权益工具投资发生减值的客观证据包括权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌，具体量化标准为：本公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查，若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其初始投资成本超过 20.00%（含 20.00%）或低于其初始投资成本持续时间超过一年（含一年），则表明其发生减值。

可供出售金融资产发生减值时，即使该金融资产没有终止确认，本公司将原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失从所有者权益转出，计入当期损益。该转出的累计损失，等于可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊余金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回计入当期损益；对于可供出售权益工具投资发生的减值损失，在该权益工具价值回升时通过权益转回；但在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生的减值损失，不得转回。

（2）持有至到期投资的减值准备

对于持有至到期投资，有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失；计提后如有证据表明其价值已恢复，原确认的减值损失可予以转回，记入当期损益，但该转回的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

（九）应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

1、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项的确认标准：单项金额重大的具体标准为应收款项余额前五名。

单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法：单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

2、按组合计提坏账准备应收款项

（1）信用风险特征组合的确定依据：具有类似信用风险特征。

（2）根据信用风险特征组合确定的计提方法

组合 1：根据特定性质及特定对象确定：应收控股股东宁波城投的工程代建款及其合并范围内企业的往来款项余额；应收银联刷卡款和代付的物业维修基金等。

对上述特定性质及特定对象的应收款项不计提坏账准备。

组合 2：应收款项各项组合根据资产负债表日应收款项的可收回性，预计可能产生的坏账损失，按余额百分比法（计提比例为 1%）估算坏账损失。

3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由：应收款项的未来现金流量现值与特定性质及特定对象款项和以账龄为信用风险特征的应收款项组合的未来现金流量现值存在显著差异。

坏账准备的计提方法：单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

4、其他说明

公司于资产负债表日对于不适用划分类似信用风险特征组合的预付款项进行单项减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏帐准备。

(十) 存货

1、存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括原材料、产成品（库存商品）、在产品、开发产品、开发成本和低值易耗品等。

2、存货的计价方法

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

3、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

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

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

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

4、存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5、低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品采用一次转销法；

(2) 包装物采用一次转销法。

6、本公司子公司宁房股份、城投置业和余姚市赛格特经济技术开发有限公司（以下简称“余姚赛格特”）及其控股子公司系房地产企业，其存货的核算方法如下：

(1) 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊记入商品房成本。

(2) 公共配套设施费用的核算方法

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

(3) 维修基金的核算方法

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

(4) 质量保证金的核算方法

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

(十一) 长期股权投资

1、投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见本附注二（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法。

(2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利润）作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资

产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2、后续计量及损益确认

(1) 后续计量

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。

对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。在持有投资期间，被投资单位能够提供合并财务报表的，应当以合并财务报表，净利润和其他投资变动为基础进行核算。

(2) 损益确认

成本法下，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。

权益法下，投资企业在确认应享有被投资单位的净利润或净亏损时，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，投资企业与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分，应当予以抵销，在此基础上确认投资损益；在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

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

3、分步处置对子公司投资

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

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

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

（1）在个别财务报表中，对于处置的股权，应当按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》的规定进行会计处理；同时，对于剩余股权，应当按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产。处置后的剩余股权能够对原有子公司实施共同控制或重大影响的，按有关成本法转为权益法的相关规定进行会计处理。

（2）在合并财务报表中，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。企业应当在附注中披露处置后的剩余股权在丧失控制权日的公允价值、按照公允价值重新计量产生的相关利得或损失的金额。

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，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

（1）在个别财务报表中，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，企业处置对子公司的投资，处置价款与处置投资对应的账面价值的差额，在母公司个别财务报表中应当确认为当期投资收益；

（2）在合并财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

4、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在，则视为与其他方对被投资单位实施共同控制；对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，则视为投资企业能够对被投资单位施加重大影响。

5、减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，若因市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因使长期股权投资存在减值迹象时，根据单项长期股权投资的公允价值减去处置费用后的净额与长期股权投资预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定长期股权投资的可收回金额。长期股权投资的可收回金额低于账面价值时，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

重大影响以下的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值损失是根据其账面价值与按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额进行确定。

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

采用成本法核算的长期股权投资，因被投资单位宣告分派现金股利或利润确认投资收益后，考虑长期股权投资是否发生减值。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

(十二) 投资性房地产

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

本公司的投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

本公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧（摊销）率列示如下：

类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
土地使用权	29-40	3.00	2.43-3.34
房屋建筑物	15-40	3.00-5.00	2.38-6.47

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，本公司将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，本公司将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

公司对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。

投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

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金额计入当期损益。

(十三) 固定资产

1、固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

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

2、固定资产折旧

除已提足折旧仍继续使用的固定资产之外，固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。

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

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

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

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	8—40	4.00	12—2.4
机器设备	3—20	4.00	32—4.8
运输设备	3—10	4.00	32—9.6
电子设备	5—10	4.00	19.2—9.6
其他设备	5—13	4.00	19.2—7.38

3、固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司于资产负债表日判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

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

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

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

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

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

（十四）在建工程

1、在建工程的类别

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

2、在建工程结转为固定资产的标准和时点

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

3、在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

公司于资产负债表日判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

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

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

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

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

(十五) 借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；借款费用已经发生；为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2、借款费用资本化期间

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

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

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

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

3、暂停资本化期间

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

4、借款费用资本化金额的计算方法

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

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

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

(十六) 无形资产与开发支出

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，包括土地使用权、矿山开采权和软件费等。

1、无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量

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

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

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

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

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

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项目	预计使用寿命(年)	依据
土地使用权	40—50	土地使用权证规定
矿山开采权	20	矿山开采权证规定
软件费	5	

资产负债表日，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。经复核，截至 2013 年 12 月 31 日止公司无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3、无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，年末进行减值测试。对于使用寿命不确定的无形资产，每年末进行减值测试。

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

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

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

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

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

4、划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

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

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

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

5、开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

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

(十七) 商誉

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

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

在财务报表中单独列示的商誉至少在每年年终进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值依据相关的资产组或者资产组组合能够从企业合并的协同效应中受益的情况分摊至受益的资产组或资产组组合。

(十八) 长期待摊费用

1、摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

2、摊销年限

类别	摊销年限（年）
工行银团安排费及托管费	15
渤海信托利息费用	1.5
装修费	4-10
矿山资源使用费	5
山地征用费	10
商场导示系统	5
租赁费	10
绿化费	10

(十九) 预计负债

1、预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；该义务的金额能够可靠地计量。

2、预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

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

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

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

（二十）收入

1、销售商品收入确认时间的具体判断标准

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

本公司子公司宁房股份等房地产企业，房产销售收入的确认原则为：

- （1）公司开发的房产项目已经竣工，并且验收合格，符合销售合同约定的交付条件；
- （2）已通知买方接收房屋，并且将结算账单提交买方取得买方认可；
- （3）与实测面积相对应的房款已经确定，售房发票已开出，公司收到价款或者取得客户限期支付房款的承诺函；
- （4）商品房屋的成本已经实际发生，并且可以可靠计量，公共配套设施成本支出可以合理预估。

2、确认让渡资产使用权收入的依据

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时，分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

- （1）利息收入金额，按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。
- （2）使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

本公司子公司广场开发经营公司及其子公司、托管企业系商业地产企业，按照房产租赁合同约定的时点确认收入。

3、按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入时，确定合同完工进度的依据和方法

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已完工作的测量确定。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额,但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额,确认当期提供劳务收入;同时,按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额,结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的,分别下列情况处理:

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

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

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时,销售商品部分和提供劳务部分能够区分且能够单独计量的,将销售商品的部分作为销售商品处理,将提供劳务的部分作为提供劳务处理。销售商品部分和提供劳务部分不能够区分,或虽能区分但不能单独计量的,将销售商品部分和提供劳务部分全部作为销售商品处理。

(二十一)政府补助

1、类型

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

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

2、政府补助的确认

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

3、会计处理方法

与资产相关的政府补助,确认为递延收益,按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入;

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

已确认的政府补助需要返还时,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。

(二十二) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 确认递延所得税资产的依据

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

2、 确认递延所得税负债的依据

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

(二十三) 经营租赁、融资租赁

1、 经营租赁会计处理

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

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

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

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

2、 融资租赁会计处理

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

公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。

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

(二十四) 主要会计政策、会计估计的变更

1、 会计政策变更

本报告期主要会计政策未变更。

2、会计估计变更

本报告期主要会计估计未变更。

(二十五) 前期差错更正

1、追溯重述法

本报告期未发现采用追溯重述法的前期差错。

2、未来适用法

本报告期未发现采用未来适用法的前期会计差错。

三、税项

(一) 公司主要税种和税率

1、流转税及附加税费

税种	计税依据	税率 (%)
增值税	销售货物、应税劳务收入和应税服务收入	6、13、17
消费税	应纳税销售额 (量)	5
营业税	应纳税营业额	5
城市维护建设税	应缴流转税税额	5、7
土地增值税		*

*: 子公司宁房股份、城投置业和余姚赛格特及其控股子公司等房地产企业按当地税务机关规定, 暂按预售收入额的 1-3%预缴土地增值税, 待所开发的房产项目达到规定清算条件后, 按四级超率累进税率进行土地增值税汇算清缴。

2、企业所得税

公司名称	税率 (%)	备注
本公司	25	
蒙自瀛洲水泥有限责任公司	15	详见税收优惠 (二) 2
宁波天一商业管理有限公司	20	详见税收优惠 (二) 8

3、房产税

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

4、个人所得税

个人股东及员工的个人所得税由本公司代扣代缴。

(二) 税收优惠及批文

1、子公司宁波科环新型建材股份有限公司 (以下简称“宁波科环”) 本年度按《甬国税函[2013]21 号》文享受增值税即征即退的优惠政策。

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

3、孙公司蒙自水泥经红河哈尼族彝族自治州工业和信息化委员会出具的红工信报[2011]159 号文认定，该公司生产的 PC32.5 复合硅酸盐水泥享受资源综合利用（增值税即征即退）的优惠政策。

4、子公司广场开发经营公司本年度经宁波市海曙地方税务局以甬地批[2013]0333 号文批复，减半征收其 2013 年度水利建设基金。

5、子公司广场开发经营公司本年度经宁波市海曙地方税务局以甬地批[2013]1047 号文批复，同意在 500 万元（含 500 万元）额度内减免其 2013 年度房产税。

6、孙公司宁波市城市广场物业管理有限公司（以下简称“广场物业”）本年度经宁波市海曙地方税务局以海批[2013]0861 号文批复，同意在三十万元（含三十万元）额度内按实减免其 2013 年度地方水利建设基金。

7、孙公司广场物业本年度经宁波市海曙地方税务局以海批[2013]0237 号文批复，同意免征其 2013 年度房产税。

8、孙公司宁波天一商业管理有限公司（以下简称“天一商业”）根据财政部和国家税务总局联合发布的财税【2011】117 号文《关于小型微利企业所得税优惠政策有关问题的通知》，自 2012 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日，对年应纳税所得额低于 6 万元（含 6 万元）的小型微利企业，其所得减按 50%计入应纳税所得额，并按 20%的税率缴纳企业所得税。

9、受托经营单位宁波海盛投资有限公司（以下简称“海盛投资”）本年度经宁波市海曙地方税务局以海批[2013]0848 号文批复，同意在三十万元（含三十万元）额度内按实减免其 2013 年度地方水利建设基金。

10、受托经营单位海盛投资本年度经宁波市海曙地方税务局以海批[2013]1042 号文批复，同意在 100 万元（含 100 万元）额度内减免其 2013 年度房产税。

四、企业合并及合并财务报表

(一) 子公司情况

1、通过投资设立或投资等方式取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	主要经营范围
镇江赛格特房地产开发有限公司*1	控股子公司	江苏镇江	房地产	2,000.00	房地产开发、销售(待取得资质证书后方可经营); 新技术的开发、咨询
临海市赛格特房地产开发有限公司*2	控股子公司	浙江临海	房地产	2,000.00	房地产开发经营(凭资质经营)
宁波市鄞州城投置业有限公司*3	全资子公司	浙江宁波	房地产	99,000.00	房地产开发、经营, 实业投资, 室内外装潢设计、施工
宁波市海裕置业发展有限公司*4	全资子公司	浙江宁波	房地产	4,800.00	房地产开发、经营; 实业投资、建筑装饰、设计、施工
宁波海曙城投置业有限公司*5	全资子公司	浙江宁波	房地产	4,800.00	房地产开发、经营; 实业项目投资; 建筑装饰工程设计、施工
宁波天一商业管理有限公司*6	全资子公司	浙江宁波	商业广场管理	500.00	商业广场管理、物业服务等
宁波市海曙天一商业管理有限公司*7	控股子公司	浙江宁波	商业广场管理	100.00	商业广场管理, 物业服务等
蒙自瀛洲砂石有限公司*8	控股子公司	云南蒙自	矿产开采	500.00	石灰岩开采; 废石加工、销售
宁海宁房置业有限公司*9	控股子公司	浙江宁波	房地产	60,000.00	房地产开发经营、代建房屋开发经营
宁波舜江水泥有限公司*10	全资子公司	浙江余姚	贸易	100.00	水泥的批发和零售
屏边瀛洲水泥有限公司*11	全资孙公司	云南屏边	工业	1,000.00	水泥销售

续

子公司全称	持股比例(%)	表决权比例(%)	年末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	是否合并
镇江赛格特房地产开发有限公司*1	30.60	51.00	1,020.00		是
临海市赛格特房地产开发有限公司*2	60.00	100.00	2,000.00		是
宁波市鄞州城投置业有限公司*3	100.00	100.00	99,000.00		是
宁波市海裕置业发展有限公司*4	100.00	100.00	4,800.00		是
宁波海曙城投置业有限公司*5	100.00	100.00	4,800.00		是
宁波天一商业管理有限公司*6	100.00	100.00	500.00		是
宁波市海曙天一商业管理有限公司*7	51.00	51.00	51.00		是
蒙自瀛洲砂石有限公司*8	52.00	100.00	500.00		是
宁海宁房置业有限公司*9	74.87	100.00	60,000.00		是
宁波舜江水泥有限公司*10	52.00	100.00	100.00		是
屏边瀛洲水泥有限公司*11	52.00	100.00	1,000.00		是

续

子公司全称	企业类型	组织机构代码	少数股东权益 (元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
镇江赛格特房地产开发有限公司*1	有限公司	76102145-5	-27,269,205.18		
临海市赛格特房地产开发有限公司*2	有限公司	78047148-6			
宁波市鄞州城投置业有限公司*3	有限公司	69820138-0			
宁波市海裕置业发展有限公司*4	有限公司	55112926-5			
宁波海曙城投置业有限公司*5	有限公司	55454726-X			
宁波天一商业管理有限公司*6	有限公司	57365409-5			
宁波市海曙天一商业管理有限公司*7	有限公司	58050609-0	4,381,455.55		
蒙自瀛洲砂石有限公司*8	有限公司	58737337-4			
宁海宁房置业有限公司*9	有限公司	57050724-1			
宁波舜江水泥有限公司*10	有限公司	08476239-4			
屏边瀛洲水泥有限公司*11	有限公司	08043107-X			

*1: 子公司余姚赛格特投资镇江赛格特房地产开发有限公司(以下简称“镇江赛格特”)人民币 1,020.00 万元, 投资比例为 51.00%, 本公司通过余姚赛格特间接拥有镇江赛格特 30.60%的股权。

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

*3: 子公司城投置业投资宁波市鄞州城投置业有限公司(以下简称“鄞州城投”)人民币 99,000.00 万元, 投资比例 100.00%, 本公司通过城投置业间接拥有鄞州城投 100.00%的股权。

*4: 子公司城投置业投资宁波市海裕置业发展有限公司(以下简称“海裕置业”)人民币 4,800.00 万元, 投资比例 100.00%, 本公司通过城投置业间接拥有海裕置业 100.00%的股权。

*5: 子公司城投置业投资宁波海曙城投置业有限公司(以下简称“海曙城投”)人民币 4,800.00 万元, 投资比例 100.00%, 本公司通过城投置业间接拥有海曙城投 100.00%的股权。

*6: 子公司广场开发经营公司投资天一商业人民币 500.00 万元, 投资比例 100.00%, 本公司通过广场开发经营公司间接拥有天一商业 100.00% 的股权。

*7: 孙公司天一商业投资宁波市海曙天一商业管理有限公司 (以下简称“海曙天一”) 人民币 51.00 万元, 投资比例 51.00%, 本公司通过广场开发经营公司间接拥有海曙天一 51.00% 的股权。

*8: 孙公司蒙自水泥投资蒙自瀛洲砂石有限公司 (以下简称“蒙自砂石”) 人民币 500.00 万元, 投资比例 100.00%, 本公司通过子公司宁波科环间接拥有蒙自砂石 52.00% 的股权。

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

*10: 子公司宁波科环投资宁波舜江水泥有限公司 (以下简称“舜江水泥”) 人民币 100.00 万元, 投资比例 100.00%, 本公司通过子公司宁波科环间接拥有舜江水泥 52.00% 的股权。

*11: 孙公司蒙自水泥投资屏边瀛洲水泥有限公司 (以下简称“屏边水泥”) 人民币 1,000.00 万元, 投资比例 100.00%, 本公司通过子公司宁波科环间接拥有屏边水泥 52.00% 的股权。

2、同一控制下的企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	法人代表	主要经营范围
宁波科环新型建材股份有限公司	控股子公司	浙江余姚	制造业	22,500.00	马林霞	水泥制造
余姚市赛格特经济技术开发有限公司	控股子公司	浙江余姚	房地产	5,000.00	陆中新	房地产经营、高新技术开发、石油制品、煤炭
宁波城市广场开发经营有限公司	全资子公司	浙江宁波	商业及租赁	1,000.00	马林霞	广场建设开发、经营、物业服务
宁波海曙天逸广告传媒有限公司*1	全资子公司	浙江宁波	广告业	10.00	王红彬	设计、制作、发布、代理国内各类广告
宁波房地产股份有限公司	控股子公司	浙江宁波	房地产	5,050.00	王翔	房地产开发经营、代建房屋开发经营、租赁
宁波市城市广场物业管理有限公司*2	控股子公司	浙江宁波	物业管理	510.00	劳杰文	物业服务、房屋租赁代理、日用品等批发零售
宁波城投置业有限公司	全资子公司	浙江宁波	房地产	20,000.00	王翔	房地产开发、经营、租赁; 实业投资

续

子公司全称	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	年末实际出资额 (万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	是否合并
宁波科环新型建材股份有限公司	52.00	52.00	11,700.00		是
余姚市赛格特经济技术开发有限公司	60.00	60.00	3,000.00		是
宁波城市广场开发经营有限公司	100.00	100.00	1,000.00		是
宁波海曙天逸广告传媒有限公司*1	100.00	100.00	10.00		是
宁波房地产股份有限公司	74.87	74.87	3,781.00		是
宁波市城市广场物业管理有限公司*2	38.18	100.00	260.10		是
宁波城投置业有限公司	100.00	100.00	20,000.00		是

续

子公司全称	企业类型	组织机构代码	少数股东权益 (元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
宁波科环新型建材股份有限公司	有限公司	14460251-0	289,326,520.02		
余姚市赛格特经济技术开发有限公司	有限公司	70485253-5	22,691,213.22		
宁波城市广场开发经营有限公司	有限公司	72514711-4			
宁波海曙天逸广告传媒有限公司*1	有限公司	79009015-0			
宁波房地产股份有限公司	有限公司	14405072-8	354,164,332.94		
宁波市城市广场物业管理有限公司*2	有限公司	25407418-1	3,435,517.35		
宁波城投置业有限公司	有限公司	79600319-3			

*1: 子公司广场开发经营公司投资宁波海曙天逸广告传媒有限公司 (以下简称“天逸广告”) 人民币 10.00 万元, 投资比例为 100.00%, 本公司通过广场开发经营公司间接拥有天逸广告 100.00% 的股权。

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

同一控制的实际控制人

上述通过同一控制下的企业合并取得的子公司, 宁波科环、余姚赛格特取得时的同一控制的实际控制人为余姚市二轻工业总公司。

上述通过同一控制下的企业合并取得的子公司，广场开发经营公司、天逸广告、宁房股份、广场物业、城投置业同一控制的实际控制人为宁波城投。

3、非同一控制下的企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	法人代表	主要经营范围
蒙自瀛洲水泥有限责任公司*	控股子公司	云南蒙自	制造业	10,000.00	叶伯丰	生产、制造、销售水泥及水泥制品、建材、机电产品

续

子公司全称	持股比例(%)	表决权比例(%)	年末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	是否合并
蒙自瀛洲水泥有限责任公司*	52.00	100.00	11,309.56		是

续

子公司全称	企业类型	组织机构代码	少数股东权益(元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
蒙自瀛洲水泥有限责任公司*	有限公司	73429094-0			

*：子公司宁波科环投资蒙自水泥人民币 11,309.56 万元，投资比例为 100.00%，本公司通过宁波科环间接拥有蒙自水泥 52.00% 的股权。

4、通过受托经营形成控制权的经营实体

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本(万元)	法人代表	主要经营范围
宁波海盛投资有限公司*	托管经营	浙江宁波	房地产	37,000.00	马林霞	房屋工程项目管理、自有房屋租赁、物业管理等

续

子公司全称	持股比例(%)	表决权比例(%)	年末实际出资额(万元)	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	是否合并
宁波海盛投资有限公司*					是

续

子公司全称	企业类型	组织机构代码	少数股东权益(元)	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
宁波海盛投资有限公司*	有限公司	67122667-6	292,443,625.90		

*：子公司广场开发经营公司受宁波市海城投资开发有限公司（以下简称“宁波海城”）委托，管理宁波海城持有的海盛投资 100% 股权。

(二)特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

名称	与公司主要业务往来	在合并报表内确认的主要资产、负债年末余额	
宁波海盛投资有限公司	公司受委托管理其股权	其他应收款	60,008,910.00
		投资性房地产	607,344,220.33
		其他应付款	10,929,332.72
		长期借款	340,000,000.00

(三)合并范围发生变更的说明

1、公司本年合并范围较去年相比增加两家公司，具体如下：

(1) 子公司宁波科环本年度出资 100.00 万元设立宁波舜江水泥有限公司，投资比例 100.00%，公司通过宁波科环间接持有其 52.00%股权，拥有其实质控制权，故本年将其纳入合并范围。

(2) 孙公司蒙自水泥本年度出资 1,000.00 万元设立屏边瀛洲水泥有限公司，投资比例 100.00%，公司通过宁波科环间接拥有其 52.00%的股权，拥有其实质控制权，故本年将其纳入合并范围。

2、公司本年合并范围较去年相比减少两家公司，具体如下：

(1) 公司子公司城投置业于 2013 年与宁波半边山投资有限公司签订股权转让协议，以经宁波市人民政府国有资产监督管理委员会核准的评估价 1,970.00 万元转让其原持有的宁波象山维拉置业有限公司（以下简称“象山维拉”）的 100.00%股权，故象山维拉本年不再纳入合并范围。

(2) 公司全资子公司宁波宁房发展房地产有限公司于本年清算注销，故本年不再将其纳入合并范围。

(四)本年新纳入合并范围的主体和本年不再纳入合并范围的主体

1、本年新纳入合并范围的子公司

名称	变更原因	年末净资产	本年净利润
宁波舜江水泥有限公司	投资设立	999,542.78	-457.22
屏边瀛洲水泥有限公司	投资设立	9,994,091.38	-5,908.62

2、本年不再纳入合并范围的子公司

名称	变更原因	处置日净资产	年初至处置日净利润
宁波象山维拉置业有限公司	转让所有股权	7,736,245.18	-855,775.71
宁波宁房发展房地产有限公司	公司注销	48,011,060.11	56,290.38

(五)本年发生的同一控制下企业合并：无。

(六)本年发生的非同一控制下企业合并：无。

(七) 本年因出售股权丧失控制权而减少子公司

公司子公司城投置业于 2013 年与宁波半边山投资有限公司签订股权转让协议，以经宁波市人民政府国有资产监督管理委员会核准的评估价 1,970.00 万元转让其原持有的象山维拉 100.00% 股权。

(八) 本年发生的反向购买：无。

(九) 本年发生的吸收合并：无。

(十) 境外经营实体主要报表项目的折算汇率：不适用。

五、合并财务报表主要项目注释

(一) 货币资金

项目	年末余额	年初余额
库存现金	337,506.01	169,278.56
银行存款	2,303,198,056.77	2,771,445,668.28
其他货币资金	36,713,136.47	21,985,496.59
合计	2,340,248,699.25	2,793,600,443.43

1、其他货币资金明细如下

项目	年末余额	年初余额
履约保证金	19,163,118.60	20,935,478.80
银行承兑汇票保证金	16,500,000.00	
住房按揭贷款保证金	1,050,000.00	1,050,000.00
存出投资款	17.87	17.79
合计	36,713,136.47	21,985,496.59

2、受限制的其他货币资金明细如下

项目	年末余额	年初余额
履约保证金	16,443,600.00	18,048,118.60
住房按揭贷款保证金	1,050,000.00	1,050,000.00
合计	17,493,600.00	19,098,118.60

(二) 应收票据

1、应收票据的分类

种类	年末余额	年初余额
银行承兑汇票	365,910,881.58	286,349,006.50

2、截至 2013 年 12 月 31 日止公司无被质押的应收票据。

3、截至 2013 年 12 月 31 日止公司已背书给第三方但尚未到期的银行承兑汇票金额为 238,911,705.61 元，其中金额较大的应收票据

出票单位	出票日期	到期日	金额
宁波江北金鑫混凝土有限公司	2013-08-30	2014-02-28	6,500,000.00
宁波北仑金鑫商品混凝土有限公司	2013-10-31	2014-04-30	6,000,000.00
浙江广天构件股份有限公司	2013-07-04	2014-01-04	5,000,000.00
宁波新星商品混凝土有限公司	2013-08-30	2014-02-28	5,000,000.00
宁波北仑金鑫商品混凝土有限公司	2013-10-31	2014-04-30	5,000,000.00

4、截至 2013 年 12 月 31 日止公司无已贴现未到期的商业承兑票据。

(三) 应收账款

1、应收账款按种类披露

种类	年末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	11,659,478.44	21.13	1,547,797.98	13.28
按组合计提坏账准备的应收账款				
组合 1	4,608,827.10	8.35		
组合 2	37,440,084.27	67.85	374,400.86	1.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	1,473,719.13	2.67	603,514.84	40.95
合计	55,182,108.94	100.00	2,525,713.68	

续：

种类	年初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	9,917,284.15	8.04	495,864.21	5.00
按组合计提坏账准备的应收账款				
组合 1	189,437.22	0.15		
组合 2	109,905,729.51	89.12	1,099,057.30	1.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	3,304,281.04	2.69	594,441.02	17.99
合计	123,316,731.92	100.00	2,189,362.53	

2、截至 2013 年 12 月 31 日止单项金额重大并单独进行减值测试的应收账款

单位名称	年末余额	坏账准备	计提比例 (%)	理由
中铁十七局集团有限公司杭甬铁路客运专线工程指挥部	7,517,284.15	1,503,456.83	20.00	单独测试
中铁一局集团蒙河铁路工程指挥部	4,142,194.29	44,341.15	1.07	单独测试
合计	11,659,478.44	1,547,797.98		

3、组合中未计提坏账准备的应收账款

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	理由
宁波市海城投资开发有限公司	应收商品销售款及托管费	2,294,622.63	1 年以内	关联方款项
宁波市慈城古县城开发建设有限公司	物业管理费	1,863,671.00	1 年以内	关联方款项
宁波两江投资有限公司	物业管理费	450,533.47	1 年以内	关联方款项
合计		4,608,827.10		

4、组合中采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

账龄	年末余额			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	比例 (%)	
1 年以内	37,382,676.70	99.85	373,826.77	109,793,545.82	99.90	1,097,935.46
1—2 年	13,415.27	0.04	134.15	41,019.20	0.04	410.20
2—3 年	24,743.67	0.07	247.44	53,318.23	0.05	533.18
3 年以上	19,248.63	0.04	192.50	17,846.26	0.01	178.46
合计	37,440,084.27	100.00	374,400.86	109,905,729.51	100.00	1,099,057.30

5、截至 2013 年 12 月 31 日止单项金额虽不重大但单独进行减值测试的应收账款

单位名称	年末余额	坏账准备	计提比例 (%)	理由
中铁四局集团有限公司宁波铁路枢纽新建北环线工程项目经理部材料厂	940,124.03	69,919.74	7.44	单独测试
应收王家林 (号外酒吧) 租金及水电费	533,595.10	533,595.10	100.00	无法收回
合计	1,473,719.13	603,514.84		

6、本报告期前已全额计提坏账准备,但在本年又全额收回或转回,或在本年收回或转回比例较大的应收账款情况

单位名称	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额
宁波保税区星诚国际贸易有限公司	冲抵应付采购款	无法收回	24,159.00	20,390.41

7、本报告期实际核销的应收账款情况

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
宁波保税区星诚国际贸易有限公司	电费	3,768.59	无法收回	否
象山华宏针织有限公司	电费	28,827.03	无法收回	否
上海成悦服饰有限公司	电费	32,219.01	无法收回	否
合计		64,814.63		

8、截至 2013 年 12 月 31 日止应收账款中无应收持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

9、截至 2013 年 12 月 31 日止应收账款中欠款金额前五名

单位名称	与本公司关系	年末余额	账龄	占应收账款总额的比例（%）
中铁十七局集团有限公司杭甬铁路客运专线工程指挥部	非关联	7,517,284.15	2-3 年	13.62
宁波国宏建材有限公司	非关联	4,435,518.07	1 年内	8.04
中铁一局集团蒙河铁路工程指挥部	非关联	4,142,194.29	2 年以内	7.51
宁波江北金鑫混凝土有限公司	非关联	3,368,180.00	1 年内	6.10
宁波今新集团有限公司	非关联	2,992,500.00	1 年内	5.42
合计		22,455,676.51		40.69

10、截至 2013 年 12 月 31 日止应收账款余额中应收其他关联方款项

单位名称	与本公司关系	年末余额	账龄	占应收账款总额的比例（%）
宁波市海城投资开发有限公司	同受最终控制方控制	2,294,622.63	1 年以内	4.16
宁波市慈城古县城开发建设有限公司	同受最终控制方控制	1,863,671.00	1 年以内	3.38
宁波两江投资有限公司	同受最终控制方控制	450,533.47	1 年以内	0.82
合计		4,608,827.10		8.36

(四)其他应收款

1、其他应收款按种类披露

种类	年末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	2,000,000.00	3.37	400,000.00	20.00
按组合计提坏账准备的其他应收款				
组合 1	39,973,832.21	67.44		
组合 2	15,918,883.76	26.86	159,189.01	1.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	1,376,747.30	2.33	203,925.79	14.81
合计	59,269,463.27	100.00	763,114.80	

续：

种类	年初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	2,000,000.00	5.39	100,000.00	5.00
按组合计提坏账准备的其他应收款				
组合 1	17,612,379.73	47.47		
组合 2	17,085,927.49	46.05	170,859.27	1.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	402,502.57	1.09	314,606.36	78.16
合计	37,100,809.79	100.00	585,465.63	

2、截至 2013 年 12 月 31 日止单项金额重大并单独进行减值测试的其他应收款

单位名称	年末余额	坏账准备	计提比例 (%)	理由
中铁五局(集团)有限公司蒙河铁路(二标)工程指挥部	2,000,000.00	400,000.00	20.00	单独测试

3、组合中未计提坏账准备的其他应收款

单位名称或款项性质	年末余额	账龄	理由
宁波市物业和住房维修资金管理中心	20,342,677.20	2 年以内	无收回风险
应收东部新城 C2-3 项目代建款	17,788,578.81	1 年以内	无收回风险
应收银联刷卡款	1,489,820.20	1 年以内	无收回风险
宁波市慈城古县城开发建设有限公司	352,756.00	1-2 年	无收回风险
合计	39,973,832.21		

4、组合中采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

账龄	年末余额			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	比例 (%)	
1 年以内	8,097,585.29	50.87	80,975.85	6,873,420.68	40.23	68,734.21
1—2 年	1,316,725.42	8.27	13,167.25	4,263,504.49	24.95	42,635.04
2—3 年	1,222,816.37	7.68	12,228.16	2,863,857.26	16.76	28,638.57
3 年以上	5,281,756.68	33.18	52,817.75	3,085,145.06	18.06	30,851.45
合计	15,918,883.76	100.00	159,189.01	17,085,927.49	100.00	170,859.27

5、截至 2013 年 12 月 31 日止单项金额虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款

单位名称	年末余额	坏账准备金额	计提比例 (%)	理由
蒙自市国土资源局	1,037,900.00	112,195.00	10.81	单独测试
云南云绪林业规划管理有限公司	90,000.00	4,500.00	5.00	单独测试
中国水泥协会	50,000.00	26,000.00	52.00	单独测试
余姚市城市天然气有限公司	30,000.00	1,500.00	5.00	单独测试
其他	168,847.30	59,730.79	35.38	单独测试
合计	1,376,747.30	203,925.79		

6、截至 2013 年 12 月 31 日止其他应收款中无应收持本公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

7、截至 2013 年 12 月 31 日止其他应收款欠款金额前五名

单位名称	与本公司关系	年末余额	账龄	占其他应收款总额的比例 (%)	性质或内容
宁波市物业和住房维修资金管理中心	非关联	19,293,136.08	1 年以内	32.55	代垫物业维修基金
		1,049,541.12	1-2 年	1.77	
应收东部新城 C2-3 项目代建款	非关联	17,788,578.81	1 年以内	30.01	代付代建项目款
余姚市通济工程建设管理有限公司	非关联	1,000,000.00	1 年以内	1.69	项目联建款
		1,000,000.00	1-2 年	1.69	
		4,000,000.00	3 年以上	6.75	
中铁五局（集团）有限公司蒙河铁路（二标）工程指挥部	非关联	2,000,000.00	2-3 年	3.37	保证金
应收银联刷卡款	非关联	1,489,820.20	1 年以内	2.52	应收银联刷卡款
合计		47,621,076.21		80.35	

8、截至 2013 年 12 月 31 日止其他应收款余额中应收其他关联方款项

单位名称	与本公司关系	年末余额	占其他应收款总额的比例 (%)
宁波市慈城古县城开发建设有限公司	同受最终控制方控制	352,756.00	0.60

(五) 预付款项

1、预付款项按账龄列示

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	86,453,637.59	91.81	69,277,300.01	51.35
1 至 2 年	4,125,999.24	4.38	57,086,300.59	42.32
2 至 3 年	746,500.00	0.79	8,359,615.00	6.20
3 年以上	2,836,000.00	3.02	176,100.00	0.13
合计	94,162,136.83	100.00	134,899,315.60	100.00

2、预付款项金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	年末余额	账龄	未结算原因
宁波甬城配电网建设有限公司海曙分公司	非关联	30,067,600.00	1 年以内	尚未结算
宁波海螺水泥有限公司	非关联	19,580,969.10	1 年以内	尚未结算
宁波甬城配电网建设有限公司江北分公司	非关联	19,412,000.00	1 年以内	尚未结算
上虞富德宝贸易有限公司	非关联	2,139,277.57	1 年以内	尚未结算
		3,255,099.23	1-2 年	
无锡海螺水泥销售有限公司	非关联	2,877,040.44	1 年以内	尚未结算
合计		77,331,986.34		

3、截至 2013 年 12 月 31 日止预付款项中无预付持本公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

4、截至 2013 年 12 月 31 日止预付款项余额中无预付其他关联方款项。

(六) 存货

1、存货分类

项目	年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	47,893,794.35		47,893,794.35
产成品（库存商品）	4,349,196.51		4,349,196.51
在产品	18,689,741.90		18,689,741.90
开发成本	11,823,166,553.68	392,941,124.50	11,430,225,429.18
开发产品	2,186,866,833.17		2,186,866,833.17
合计	14,080,966,119.61	392,941,124.50	13,688,024,995.11

续

项目	年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	43,431,230.07		43,431,230.07
产成品（库存商品）	4,157,067.82		4,157,067.82
在产品	36,689,378.64		36,689,378.64
开发成本	14,117,700,725.42	374,500,652.14	13,743,200,073.28
开发产品	737,149,688.72		737,149,688.72
合计	14,939,128,090.67	374,500,652.14	14,564,627,438.53

截至 2013 年 12 月 31 日止存货中有账面价值为 3,027,039,220.59 元的存货用于抵押，详见附注九、（一）。

(1) 开发成本

项目名称	年末余额	年初余额
维拉小镇二、三期	1,185,534,473.50	1,010,502,409.98
古林镇薛家项目	2,269,260,000.00	2,058,649,500.00
气象路 1#地块项目		1,332,239,879.97
鄞奉路启动区地块项目	4,040,796,765.02	3,707,805,019.73
象山半边山项目		617,873,402.90
青林湾二期（6-8 期）	1,354,143,311.68	839,627,586.34
莲桥街项目	1,161,017,159.09	1,098,427,882.92
桃源北路东、庆安路北 01 地块项目	1,264,200,000.00	1,273,788,300.00
余姚望梅路项目（东城名苑）		1,375,372,832.93
镇江长江新天地二期	30,467,771.29	29,551,549.85
临海山水一品 B 区		306,573,446.76
临海山水一品 C 区	124,805,948.60	92,788,261.90
合计	11,430,225,429.18	13,743,200,073.28

截至 2013 年 12 月 31 日止开发成本中用于抵押的土地使用权金额为 3,027,039,220.59 元，详见附注九、（一）。

(2) 开发产品

项目名称	竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
维拉小镇一期	2011 年 10 月	41,412,543.33		9,740,118.78	31,672,424.55
东部新城 B-9 商务楼	2012 年 3 月	68,799,125.00		45,097,531.25	23,701,593.75
青林湾一期 A 区	2006 年 6 月	1,154,425.66		773,984.99	380,440.67
青林湾一期 B 区	2007 年 12 月	75,256,301.84		5,937,533.23	69,318,768.61
龙湾银都	2005 年 7 月	1,658,290.79		275,624.52	1,382,666.27
日月星苑一期			162,738.00	162,738.00	
新街九号楼	2002 年 4 月	667,549.26		667,549.26	
青林湾二期（2-3 期）	2012 年 7 月	23,284,612.11		23,284,612.11	
青林湾二期（4-5 期）	2012 年 7 月	263,910,354.68		198,228,290.22	65,682,064.46
赛格特星园	2003 年 11 月	272,468.12		272,468.12	
镇江长江新天地一期	2009 年	164,639,935.59	2,196,638.94	644,429.80	166,192,144.73
临海山水一品 A 区	2011 年 11 月	96,094,082.34		36,061,782.95	60,032,299.39
临海山水一品 B 区	2013 年		388,381,062.71	190,374,767.80	198,006,294.91
余姚望梅路项目（东城名苑）	2013 年		1,730,511,267.82	556,528,997.34	1,173,982,270.48
气象路地块拆迁安置房	2013 年		1,549,732,938.14	1,153,217,072.79	396,515,865.35
合计		737,149,688.72	3,670,984,645.61	2,221,267,501.16	2,186,866,833.17

开发产品本年减少中，转入投资性房地产的金额为 32,147,637.45 元，转入固定资产的金额为 19,282,400.17 元。

2、存货跌价准备

存货种类	年初余额	本年计提额	本年减少额		年末余额
			转回	转销	
开发成本	374,500,652.14	18,440,472.36			392,941,124.50

*1、公司孙公司鄞州城投开发的古林镇薛家项目，项目土地于 2009 年 10 月取得，土地面积 160.05 亩，项目分二期实施，建设类型为低密度住宅及商铺。截至 2013 年 12 月 31 日止，该项目账面原值为 2,621,094,658.02 元，由于当时取得土地的成本较高，且受宏观政策持续调控影响，公司经对比目前周边环境、类似楼盘的成交价格及该项目的实际情况等综合因素进行测算，预计该项目的可回收金额低于账面价值。公司按照该项目预计可回收金额扣除已有成本和未来估计发生的成本费用支出后，计提存货跌价准备 351,834,658.02 元。

*2、公司孙公司宁海宁房开发的桃源北路东、庆安路北 01 地块项目，项目土地于 2010 年 12 月取得，土地面积 95.26 亩，截至 2013 年 12 月 31 日止，该项目账面原值为 1,305,306,466.48 元，由于当时取得土地的成本较高，且受宏观政策持续调控影响，公司经对比目前周边环境、类似楼盘的成交价格及该项目的实际情况等综合因素进行测算，预计该项目的可回收金额低于账面价值。公司按照该项目预计可回收金额扣除已有成本和未来估计发生的成本费用支出后，计提存货跌价准备 41,106,466.48 元。

3、计入年末存货开发成本余额的借款费用资本化金额

存货项目名称	年初余额	本年增加	本年减少		年末余额
			本年转入开发产品	其他减少*	
维拉小镇二、三期	147,872,530.13	64,625,641.91			212,498,172.04
古林镇薛家项目	434,660,999.71	139,798,784.00			574,459,783.71
气象路 1#地块项目	54,873,287.98	25,044.00	54,898,331.98		
鄞奉路启动区地块项目	669,194,676.70	306,030,286.09			975,224,962.79
象山半边山项目	67,033,264.09	19,036,972.00		86,070,236.09	
青林湾二期（6-8 期）	192,068,892.24	58,788,189.20			250,857,081.44
莲桥街项目	21,493,927.09				21,493,927.09
余姚望梅路项目（东域名苑）	180,373,287.00	61,160,775.08	241,534,062.08		
镇江长江新天地二期		8,334,458.15			8,334,458.15
临海山水一品 B 区	59,450,511.98	12,488,330.70	71,938,842.68		
临海山水一品 C 区	16,012,693.72	8,526,000.00			24,538,693.72
合计	1,843,034,070.64	678,814,481.13	368,371,236.74	86,070,236.09	2,067,407,078.94

*: 公司子公司城投置业本年转让其原持有的象山维拉 100.00%股权, 相应转出开发成本中借款费用资本化金额 86,070,236.09 元。

(七) 对联营企业投资

被投资单位名称	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本 (万元)	组织机构 代码
余姚市杭州湾大桥投资有限公司	有限公司	浙江 余姚	戎伟军	杭州湾大桥工程及附属设施项目投资	500.00	74738430-5

续

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

续

被投资单位名称	年末负债 总额	年末净资产总额	本年营业收入 总额	本年净利润
余姚市杭州湾大桥投资有限公司		5,000,000.00		

(八) 长期股权投资

1、长期股权投资分项列示如下

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	本年增减额	年末余额
余姚市杭州湾大桥投资有限公司	权益法	1,250,000.00	1,250,000.00		1,250,000.00
宁波市杭州湾大桥发展有限公司	成本法	32,045,000.00	32,045,000.00		32,045,000.00
太原五一百货集团股份有限公司	成本法	140,000.00	140,000.00		140,000.00
合计		33,435,000.00	33,435,000.00		33,435,000.00

续

被投资单位	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	减值准备金额	本年计提减值 准备金额	本年现金红利
余姚市杭州湾大桥投资有限公司	25.00	25.00			
宁波市杭州湾大桥发展有限公司	0.65	0.65			738,178.75
太原五一百货集团股份有限公司	<5	<5			
合计					738,178.75

2、向投资企业转移资金的能力受到限制的情况：无。

(九) 投资性房地产

1、投资性房地产情况

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
账面原值合计	2,874,675,022.92	81,446,526.31	5,291,057.00	2,950,830,492.23
房屋及建筑物	1,397,334,740.34	61,257,888.05	5,291,057.00	1,453,301,571.39
土地使用权	1,477,340,282.58	20,188,638.26		1,497,528,920.84
累计折旧和累计摊销合计	586,269,174.39	86,531,381.56	439,819.15	672,360,736.80
房屋及建筑物	252,313,513.75	48,778,925.23	439,819.15	300,652,619.83
土地使用权	333,955,660.64	37,752,456.33		371,708,116.97
投资性房地产账面价值合计	2,288,405,848.53			2,278,469,755.43
房屋及建筑物	1,145,021,226.59			1,152,648,951.56
土地使用权	1,143,384,621.94			1,125,820,803.87

(1) 本年计提的折旧和摊销为 80,166,477.48 元；

(2) 本年由开发产品转入的房屋及建筑物账面原值为 32,147,637.45 元；由固定资产转入的房屋及建筑物账面原值为 27,741,360.15 元，累计折旧 6,116,226.66 元；由无形资产转入的土地使用权账面原值为 1,328,778.26 元，累计折旧 248,677.42 元；

(3) 本年房屋及建筑物账面原值及累计折旧减少系转入固定资产。

2、截至 2013 年 12 月 31 日止被抵押用于向银行借款的投资性房地产

类别	账面原价	累计折旧和摊销	账面价值
房屋及土地使用权	2,665,522,766.75	605,279,710.81	2,060,243,055.94

投资性房地产抵押情况详见附注九、(一)。

(十) 固定资产原价及累计折旧

1、固定资产情况

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
账面原值合计	1,345,493,958.92	41,261,428.10	30,604,588.28	1,356,150,798.74
其中：房屋及建筑物	592,465,284.62	31,351,932.43	27,741,360.15	596,075,856.90
机器设备	645,505,166.99	7,880,784.44	99,182.00	653,286,769.43
运输设备	43,830,284.21	1,160,611.58	1,593,792.69	43,397,103.10
电子设备	56,545,033.70	645,274.65	668,514.84	56,521,793.51
其他设备	7,148,189.40	222,825.00	501,738.60	6,869,275.80

续

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
累计折旧合计	571,604,318.06	92,265,944.12	7,993,855.40	655,876,406.78
其中：房屋及建筑物	149,548,249.99	29,101,186.46	6,116,226.66	172,533,209.79
机器设备	354,895,851.73	49,451,586.29	95,214.72	404,252,223.30
运输设备	30,220,381.81	4,161,090.23	969,721.58	33,411,750.46
电子设备	33,183,897.14	8,875,054.15	639,507.44	41,419,443.85
其他设备	3,755,937.39	677,026.99	173,185.00	4,259,779.38
固定资产账面净值合计	773,889,640.86			700,274,391.96
其中：房屋及建筑物	442,917,034.63			423,542,647.11
机器设备	290,609,315.26			249,034,546.13
运输设备	13,609,902.40			9,985,352.64
电子设备	23,361,136.56			15,102,349.66
其他设备	3,392,252.01			2,609,496.42
减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
运输设备				
电子设备				
其他设备				
固定资产账面价值合计	773,889,640.86			700,274,391.96
其中：房屋及建筑物	442,917,034.63			423,542,647.11
机器设备	290,609,315.26			249,034,546.13
运输设备	13,609,902.40			9,985,352.64
电子设备	23,361,136.56			15,102,349.66
其他设备	3,392,252.01			2,609,496.42

(1) 本年计提的折旧金额为 91,826,124.97 元。

(2) 本年由在建工程转入的固定资产原价为 12,394,695.48 元；由开发产品转入的固定资产原价为 19,282,400.17 元；由投资性房地产转入的固定资产原价为 5,291,057.00 元、转入的累计折旧为 439,819.15 元。

(3) 固定资产本年减少中转入投资性房地产的房屋及建筑物账面原值为 27,741,360.15 元，累计折旧 6,116,226.66 元；转入长期待摊费用 319,438.60 元。

2、截至 2013 年 12 月 31 日止公司无暂时闲置的固定资产。

3、截至 2013 年 12 月 31 日止通过经营租赁租出的固定资产

类别	账面原价	累计折旧	账面价值
机器设备	4,889,114.91	4,412,347.92	476,766.99

4、截至 2013 年 12 月 31 日止未办妥产权证的固定资产

类别	年末账面原价	年初账面原价	未办妥产权证书的原因
房屋及建筑物（陈家寨）	17,348,804.89	17,107,725.70	正在办理之中*

*：已办妥土地使用权证，相关房产权证正在申办过程中。

(十一) 在建工程

1、在建工程情况

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
科环 FM38 风选磨改造工程				209,432.00		209,432.00
科环 FM32B 风选磨+φ3.2 超细磨技改工程	208,450.00		208,450.00	1,750,934.20		1,750,934.20
科环康山变电改造工程				2,819,980.47		2,819,980.47
科环 2500T/D 水泥炉窑烟气脱硝工程	1,200,000.00		1,200,000.00			
科环水泥钢板储库工程	6,244,878.43		6,244,878.43	191,033.16		191,033.16
蒙自水泥粉煤灰工程	28,000.00		28,000.00	349,900.00		349,900.00
蒙自水泥水渣堆场工程				5,893,419.27		5,893,419.27
蒙自水泥混合材堆棚钢结构工程	1,042,743.78		1,042,743.78			
蒙自水泥脱硝工程	1,632,149.52		1,632,149.52			
蒙自水泥研发中心	3,948,200.00		3,948,200.00			
蒙自砂石厂工程	6,609,878.50		6,609,878.50	4,742,042.00		4,742,042.00
蒙自屏边水泥厂工程	2,659,034.32		2,659,034.32			
其他工程项目	808,139.90		808,139.90	1,823,410.40		1,823,410.40
合计	24,381,474.45		24,381,474.45	17,780,151.50		17,780,151.50

2、重大在建工程项目变动情况

工程项目名称	预算数	年初余额	本年增加	转入固定资产	本年其他减少	年末余额
科环 FM38 风选磨改造工程	700.00 万	209,432.00		209,432.00		
科环 FM32B 风选磨+φ3.2 超细磨技改工程	726.00 万	1,750,934.20		1,390,707.33	151,776.87	208,450.00
科环康山变电改造工程	498.00 万	2,819,980.47	123,000.00	2,942,980.47		
科环 2500T/D 水泥炉窑烟气脱硝工程	650.00 万		1,200,000.00			1,200,000.00
科环水泥钢板储库工程	550.00 万	191,033.16	6,053,845.27			6,244,878.43

续

工程项目名称	预算数	年初余额	本年增加	转入固 定资产	本年其 他减少	年末余额
蒙自水泥 粉煤灰工程	1,632.00 万	349,900.00	68,100.00	15,811.96	374,188.04	28,000.00
蒙自水泥水 渣堆场工程	700.00 万	5,893,419.27	89,263.34	5,982,682.61		
蒙自水泥混合 材堆棚钢结构 工程	170.00 万		1,042,743.78			1,042,743.78
蒙自水泥 脱硝工程	225.00 万		1,632,149.52			1,632,149.52
蒙自水泥 研发中心	1,844.00 万		3,948,200.00			3,948,200.00
蒙自砂石厂 工程	800.00 万	4,742,042.00	1,867,836.50			6,609,878.50
蒙自屏边水泥 厂工程	3,998.35 万		2,659,034.32			2,659,034.32
其他工程项目		1,823,410.40	1,778,194.46	1,853,081.11	940,383.85	808,139.90
合计		17,780,151.50	20,462,367.19	12,394,695.48	1,466,348.76	24,381,474.45

续

工程名称	工程投入 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
科环 FM38 风选磨改造工程	100.00	已完工				自筹
科环 FM32B 风选磨+φ 3.2 超细磨技改工程	81.41	进行中				自筹
科环康山变电改造工程	59.10	已完工				自筹
科环 2500T/D 水泥炉窑 烟气脱硝工程	18.46	进行中				自筹
科环水泥钢板储库工程	113.54	进行中				自筹
蒙自水泥粉煤灰工程	119.56	进行中				自筹
蒙自水泥水渣堆场工程	85.47	已完工	140,579.36			金融机构借 款、自筹
蒙自水泥混合材堆棚钢 结构工程	61.34	进行中				自筹
蒙自水泥脱硝工程	72.54	进行中				自筹
蒙自水泥研发中心	21.46	进行中				自筹
蒙自砂石厂工程	82.62	进行中				自筹
蒙自屏边水泥厂工程	6.65	进行中				自筹
其他工程项目		进行中	8,243.04			金融机构借 款、自筹
合计			148,822.40			

在建工程本年度转入固定资产原价为 12,394,695.48 元。

(十二) 无形资产

1、无形资产情况

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
账面原值合计	57,589,858.00	50,000.00	2,101,159.95	55,538,698.05
土地使用权	53,599,489.97		1,328,778.26	52,270,711.71
矿山开采权	1,493,200.00			1,493,200.00
软件费	2,497,168.03	50,000.00	772,381.69	1,774,786.34
累计摊销合计	6,617,003.99	1,433,813.11	1,021,059.11	7,029,757.99
土地使用权	4,777,619.01	1,057,239.32	248,677.42	5,586,180.91
矿山开采权	404,408.55	74,660.04		479,068.59
软件费	1,434,976.43	301,913.75	772,381.69	964,508.49
无形资产账面净值合计	50,972,854.01			48,508,940.06
土地使用权	48,821,870.96			46,684,530.80
矿山开采权	1,088,791.45			1,014,131.41
软件费	1,062,191.60			810,277.85
减值准备合计				
土地使用权				
矿山开采权				
软件费				
无形资产账面价值合计	50,972,854.01			48,508,940.06
土地使用权	48,821,870.96			46,684,530.80
矿山开采权	1,088,791.45			1,014,131.41
软件费	1,062,191.60			810,277.85

2、本年计提的累计摊销金额为 1,433,813.11 元。

3、土地使用权本年减少系转入投资性房地产。

(十三) 商誉

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

本公司控股子公司宁波科环于 2007 年 7 月收购蒙自水泥 100% 股权，收购成本为 26,567,464.80 元，股权购买日该公司可辨认净资产公允价值为 25,306,510.69 元，形成商誉 1,260,954.11 元。

(十四) 长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加*	本年摊销	年末余额
工行银团安排费及托管费	55,518,000.00		8,737,999.98	46,780,000.02
渤海信托利息费用	1,491,388.91		1,491,388.91	
装修费	14,580,354.24	10,864,317.96	6,317,780.27	19,126,891.93
矿山资源使用费	63,638.35		63,638.35	
山地征用费	225,822.60		38,167.20	187,655.40
商场导示系统	871,224.73		407,673.16	463,551.57
租赁费	464,124.92		429,250.36	34,874.56
绿化费	174,349.39		44,514.84	129,834.55
合计	73,388,903.14	10,864,317.96	17,530,413.07	66,722,808.03

*: 长期待摊费用本年增加中由固定资产转入的金额为 319,438.60 元。

(十五) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项目	年末余额	年初余额
递延所得税资产:		
资产减值准备	597,590.62	514,429.26
预提土地增值税及其他费用	158,913,408.80	239,597,229.27
小计	159,510,999.42	240,111,658.53

2、未确认递延所得税资产明细

项目	年末余额	年初余额
可抵扣暂时性差异	664,974.25	596,971.72
可抵扣亏损	341,024,269.60	250,226,588.00
合计	341,689,243.85	250,823,559.72

3、未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年度	年末余额	年初余额
2013 年		5,222,811.29
2014 年	13,699,567.33	20,631,005.02
2015 年	98,685,824.08	108,204,674.89
2016 年	48,936,805.62	51,524,593.23
2017 年	57,731,627.61	64,643,503.57
2018 年	121,970,444.96	
合计	341,024,269.60	250,226,588.00

4、引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

项目	年末暂时性差异金额	年初暂时性差异金额
可抵扣暂时性差异		
资产减值准备	2,623,854.23	2,177,856.47
预提土地增值税及其他费用	635,653,635.20	958,388,917.06
小计	638,277,489.43	960,566,773.53

(十六) 资产减值准备

项目	年初余额	本年增加	本年减少		年末余额
			转回	转销	
坏账准备	2,774,828.16	599,205.36	20,390.41	64,814.63	3,288,828.48
存货跌价准备	374,500,652.14	18,440,472.36			392,941,124.50
合计	377,275,480.30	19,039,677.72	20,390.41	64,814.63	396,229,952.98

(十七) 短期借款

项目	年末余额	年初余额
信用借款	340,000,000.00	299,990,000.00
抵押借款	1,620,000,000.00	1,977,000,000.00
保证借款	924,000,000.00	900,000,000.00
合计	2,884,000,000.00	3,176,990,000.00

短期借款担保和抵押情况详见附注八（二）、附注九（一）。

(十八) 应付票据

种类	年末余额	年初余额
银行承兑汇票	16,500,000.00	20,000,000.00

截至 2013 年 12 月 31 日止，下一会计期间将到期的票据金额 16,500,000.00 元。

(十九) 应付账款

项目	年末余额	年初余额
1 年以内	475,312,367.81	573,985,594.18
1 年以上	61,407,639.43	11,101,287.94
合计	536,720,007.24	585,086,882.12

1、截至 2013 年 12 月 31 日止应付账款余额中无应付持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

2、截至 2013 年 12 月 31 日止应付账款余额中应付其他关联方款项

单位名称	年末余额	年初余额
宁波市海城投资开发有限公司	525,444.54	355,217.84

3、截至 2013 年 12 月 31 日止账龄超过一年的大额应付账款

单位名称或款项性质	金额	未结转原因
暂估工程款	47,376,697.76	尚未结算

4、截至 2013 年 12 月 31 日止金额较大的应付账款

单位名称或款项性质	年末余额	性质或内容	账龄
暂估工程款	220,695,328.79	暂估工程款	1 年以内
	47,376,697.76		1-2 年
宁波建工股份有限公司	38,340,000.00	工程款	1 年以内
宁波市建设集团股份有限公司	35,140,000.00	工程款	1 年以内
浙江凯胜园林市政建设有限公司	10,000,000.00	工程款	1 年以内
宁波恒隆新型材料有限公司	7,067,232.88	原材料采购款	1 年以内
合计	358,619,259.43		

(二十) 预收款项

项目	年末余额	年初余额
1 年以内	2,202,633,354.05	2,319,784,209.82
1 年以上	1,793,484,433.33	648,938,266.97
合 计	3,996,117,787.38	2,968,722,476.79

1、截至 2013 年 12 月 31 日止预收账款余额中无预收持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

2、截至 2013 年 12 月 31 日止预收账款余额中无预收其他关联方款项。

3、子公司宁房股份、城投置业和余姚赛格特及其控股子公司系房地产企业，年末预收款项余额为 3,927,328,005.39 元，均为预售房产款，明细如下：

(1) 预收售房款按账龄分类情况

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	2,141,212,844.57	54.52	2,252,482,464.27	77.66
1-2 年	1,751,198,097.82	44.59	511,996,245.02	17.65
2-3 年	7,726,519.00	0.20	135,803,949.00	4.68
3 年以上	27,190,544.00	0.69	147,000.00	0.01
合计	3,927,328,005.39	100.00	2,900,429,658.29	100.00

(2) 预收售房款按项目分类情况

项目	年末余额	年初余额	预计竣工时间
青林湾一期 A 区	137,000.00	147,000.00	已竣工
青林湾一期 B 区	1,130,000.00	1,210,000.00	已竣工
青林湾二期 (4、5 期)	25,019,567.00	415,227,223.53	已竣工
青林湾二期 (6、7 期)	2,415,142,505.50	1,589,920,721.00	已竣工
青林湾二期 (8 期)	477,565,486.37		2015 年
龙湾银都	210,000.00	220,000.00	已竣工
临海山水一品 A 区	61,999,828.82	107,316,200.00	已竣工
临海山水一品 B 区	63,845,300.00	70,386,900.00	已竣工
东部新城 B-9 商务楼项目		22,723,021.76	已竣工
余姚望梅路项目 (东城名苑)	270,837,144.00	656,351,685.00	已竣工
维拉小镇一期	17,204,829.00	36,836,907.00	已竣工
维拉小镇二期	591,236,344.70		2014 年
镇江新天地一期	3,000,000.00		已竣工
赛格特星园		90,000.00	已竣工
合计	3,927,328,005.39	2,900,429,658.29	

(二十一) 应付职工薪酬

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	37,449,323.75	153,259,080.06	161,469,020.72	29,239,383.09
职工福利费		10,307,703.83	10,307,703.83	
社会保险费		22,554,509.55	22,554,509.55	
住房公积金		7,352,380.00	7,352,380.00	
工会经费和职工教育经费	710,234.23	1,990,028.24	2,406,725.84	293,536.63
非货币性福利		629,538.59	629,538.59	
因解除劳动关系给予的补偿		72,399.40	72,399.40	
合计	38,159,557.98	196,165,639.67	204,792,277.93	29,532,919.72

(二十二) 应交税费

税费项目	年末余额	年初余额
增值税	9,152,685.05	2,791,580.99
消费税	43,650.93	33,756.27
营业税	-94,010,633.40	-106,302,921.93
城市维护建设税	-4,003,608.67	-6,976,294.14
教育费附加	-4,135,590.29	-5,706,184.30
企业所得税	-60,353,036.33	287,059,125.88
个人所得税	2,864,231.31	2,048,289.37
房产税	-60,173.33	-73,844.08
印花税	286,597.49	35,375.82
土地增值税	511,456,185.09	663,029,554.45
土地使用税	395,011.08	1,031,665.47
水利基金	-1,814,353.68	-2,303,203.53
其他	77,379.64	22,793.56
合计	359,898,344.89	834,689,693.83

(二十三) 应付利息

项目	年末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	7,199,239.86	10,105,041.13
短期借款应付利息	20,540,405.87	12,957,567.95
企业资金拆借利息	1,936,000.00	4,893,988.75
合计	29,675,645.73	27,956,597.83

1、截至 2013 年 12 月 31 日止应付利息余额中无应付持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

2、截至 2013 年 12 月 31 日止应付利息余额中无应付其他关联方款项。

(二十四) 应付股利

单位名称	年末余额	年初余额
以前年度已宣告但尚未领取的法人股股利	134,283.12	134,283.12
子公司应付少数股东股利	1,065,430.57	1,065,430.57
合计	1,199,713.69	1,199,713.69

(二十五) 其他应付款

项目	年末余额	年初余额
1 年以内	1,039,915,206.13	800,754,087.48
1 年以上	1,551,858,249.92	2,385,486,717.26
合计	2,591,773,456.05	3,186,240,804.74

1、截至 2013 年 12 月 31 日止其他应付款余额中应付持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项

单位名称	年末余额	年初余额
宁波城建投资控股有限公司	2,185,000,000.00	1,582,690,000.00

2、截至 2013 年 12 月 31 日止其他应付款余额中无应付其他关联方款项。

3、截至 2013 年 12 月 31 日止金额较大的其他应付款

单位名称	年末余额	性质或内容	账龄
宁波城建投资控股有限公司	870,000,000.00	暂借款	1 年以内
	1,300,000,000.00		2-3 年
	15,000,000.00	代建项目预备金	3-4 年
宁波市海曙经济适用房建设管理办公室	60,000,000.00	房产项目合作款	1 年以内
	25,000,000.00		1-2 年
余姚市同齐工贸有限公司	2,015,909.60	房产项目合作款	1 年以内
	7,877,321.42		1-2 年
	26,110,000.00		3 年以上
自然人叶伯丰	6,315,915.81	暂借款	1 年以内
	10,273,884.48		1-2 年
	1,316,017.64		2-3 年
镇江市润州区城建投资有限公司	5,812,800.00	应付土地出让金	1-2 年
	6,187,200.00		3 年以上
合计	2,335,909,048.95		

(二十六) 一年内到期的非流动负债

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	574,502,298.86	1,276,402,298.86
一年内到期的长期应付款		299,400,000.00
合计	574,502,298.86	1,575,802,298.86

1、一年内到期的长期借款

项目	年末余额	年初余额
抵押借款	574,502,298.86	1,026,402,298.86
保证借款		250,000,000.00
合计	574,502,298.86	1,276,402,298.86

一年内到期的长期借款中无逾期借款。

2、一年内到期的长期借款明细

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	年末余额	年初余额
农业银行	2010.03.30	2013.03.29	人民币	6.1500		100,000,000.00
中国银行	2011.11.29	2013.06.30	人民币	7.0725		50,000,000.00
中国银行	2012.04.17	2013.12.31	人民币	7.0725		50,000,000.00
建设银行	2011.01.28	2013.12.16	人民币	5.5350		5,000,000.00
建设银行	2011.02.15	2013.12.16	人民币	5.5350		35,000,000.00
建设银行	2011.04.02	2013.12.16	人民币	6.2730		50,000,000.00
建设银行	2011.07.25	2013.12.12	人民币	6.2730		30,000,000.00
建设银行	2011.08.19	2013.11.20	人民币	6.2730		20,000,000.00
建设银行	2011.10.25	2013.11.10	人民币	6.2730		20,000,000.00
建设银行	2011.11.25	2013.12.16	人民币	6.2730		100,000,000.00
工商银行	2009.09.28	2013.03.28	人民币	5.8950		10,000,000.00
工商银行	2009.09.28	2013.09.28	人民币	5.8950		10,000,000.00
工商银行	2009.10.21	2013.04.21	人民币	6.3450		6,666,666.67
工商银行	2009.10.21	2013.10.21	人民币	6.3450		6,666,666.67
工商银行	2009.10.26	2013.04.26	人民币	5.8950		33,333,333.33
工商银行	2009.10.26	2013.10.26	人民币	5.8950		33,333,333.33
工商银行	2010.01.08	2013.01.08	人民币	6.3450		16,666,666.67
工商银行	2010.01.08	2013.07.08	人民币	6.3450		16,666,666.67
工商银行	2010.09.21	2013.03.21	人民币	6.3450		31,034,482.76
工商银行	2010.09.21	2013.09.21	人民币	6.3450		31,034,482.76
渤海信托	2011.09.07	2013.03.06	人民币	10.0500		270,000,000.00
渤海信托	2011.09.07	2013.03.06	人民币	10.5500		81,000,000.00
中江信托	2012.04.28	2013.10.27	人民币	12.0000		250,000,000.00
工商银行	2011.12.30	2013.06.15	人民币	7.7550		10,000,000.00
工商银行	2011.12.30	2013.11.15	人民币	7.7550		10,000,000.00
工商银行	2009.09.28	2014.03.28	人民币	5.8950	10,000,000.00	
工商银行	2009.09.28	2014.09.28	人民币	5.8950	10,000,000.00	
工商银行	2009.10.21	2014.04.21	人民币	5.8950	6,666,666.67	
工商银行	2009.10.21	2014.10.21	人民币	5.8950	6,666,666.67	
工商银行	2009.10.26	2014.04.26	人民币	5.8950	33,333,333.33	
工商银行	2009.10.26	2014.10.26	人民币	5.8950	33,333,333.33	
工商银行	2010.01.08	2014.01.08	人民币	5.8950	16,666,666.67	
工商银行	2010.01.08	2014.07.08	人民币	5.8950	16,666,666.67	
工商银行	2010.09.21	2014.03.21	人民币	5.8950	31,034,482.76	
工商银行	2010.09.21	2014.09.21	人民币	5.8950	31,034,482.76	

续

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	年末余额	年初余额
建设银行	2012.07.30	2014.03.20	人民币	5.8400	175,100,000.00	
交通银行	2012.05.22	2014.12.15	人民币	7.3800	25,000,000.00	
交通银行	2012.05.30	2014.06.15	人民币	7.3800	5,000,000.00	
交通银行	2012.06.25	2014.12.15	人民币	7.3800	25,000,000.00	
交通银行	2012.07.31	2014.12.15	人民币	7.3800	15,000,000.00	
交通银行	2013.01.22	2014.12.15	人民币	7.3800	30,000,000.00	
交通银行	2013.03.20	2014.12.15	人民币	7.3800	20,000,000.00	
交通银行	2013.04.10	2014.12.15	人民币	7.3800	30,000,000.00	
交通银行	2013.04.18	2014.12.15	人民币	7.3800	30,000,000.00	
工商银行	2011.12.30	2014.06.15	人民币	7.2050	12,000,000.00	
工商银行	2011.12.30	2014.11.15	人民币	7.2050	12,000,000.00	
合计					574,502,298.86	1,276,402,298.86

一年内到期的长期借款抵押情况详见附注九、(一)。

(二十七)长期借款

1、长期借款分类

借款类别	年末余额	年初余额
抵押借款	2,641,724,137.89	3,480,226,436.75
保证借款	480,000,000.00	50,000,000.00
合计	3,121,724,137.89	3,530,226,436.75

2、长期借款明细

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	年末余额	年初余额
工商银行	2009.09.28	2024.09.03	人民币	5.8950	200,000,000.00	220,000,000.00
工商银行	2009.10.21	2024.09.03	人民币	5.8950	133,333,333.30	146,666,666.65
工商银行	2009.10.26	2024.09.03	人民币	5.8950	666,666,666.70	733,333,333.35
工商银行	2010.01.08	2024.12.03	人民币	5.8950	349,999,999.97	383,333,333.31
工商银行	2010.09.21	2024.12.03	人民币	5.8950	651,724,137.92	713,793,103.44
中国银行	2011.12.02	2014.11.25	人民币	7.6475		50,000,000.00
中国银行	2012.02.29	2014.11.10	人民币	7.6475		50,000,000.00
中国银行	2012.04.13	2014.06.30	人民币	7.6475		100,000,000.00
浦发银行	2012.07.04	2015.07.03	人民币	7.6800	200,000,000.00	200,000,000.00
浦发银行	2012.09.07	2015.06.20	人民币	7.3800		250,000,000.00
宁波银行	2012.12.20	2015.09.15	人民币	7.3800	50,000,000.00	50,000,000.00
工商银行	2011.12.30	2022.03.09	人民币	7.2050	340,000,000.00	364,000,000.00

续

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	年末余额	年初余额
建设银行	2011.03.21	2014.03.20	人民币	5.8425		179,100,000.00
交通银行	2012.05.22	2014.12.15	人民币	7.3800		30,000,000.00
交通银行	2012.05.30	2014.06.15	人民币	7.3800		10,000,000.00
交通银行	2012.06.25	2014.12.15	人民币	7.3800		30,000,000.00
交通银行	2012.07.31	2014.12.15	人民币	7.3800		20,000,000.00
宁波银行	2013.01.17	2015.09.15	人民币	7.3800	50,000,000.00	
宁波银行	2013.07.26	2015.09.15	人民币	7.3800	100,000,000.00	
宁波银行	2013.09.30	2015.09.15	人民币	7.3800	100,000,000.00	
工商银行	2013.02.27	2016.02.26	人民币	6.7650	100,000,000.00	
工商银行	2013.02.27	2016.02.26	人民币	6.7650	100,000,000.00	
建信信托	2013.12.23	2015.12.23	人民币	8.6000	80,000,000.00	
合计					3,121,724,137.89	3,530,226,436.75

长期借款担保和抵押情况详见附注八（二）、附注九（一）。

(二十八) 长期应付款

项目	年末余额	年初余额
房改专项资金	8,921.63	8,845.93
理顺劳动关系提留	1,362,327.09	1,366,141.64
公共设施维修费	6,704,769.92	6,773,956.99
宁波城建投资控股有限公司	340,000,000.00	526,720,000.00
昆仑信托有限责任公司*	660,000,000.00	473,280,000.00
合计	1,008,076,018.64	1,008,148,944.56

*：向昆仑信托有限责任公司借款的抵押情况详见附注九、（一）。

(二十九) 股本

项目	年初余额	本年变动增 (+) 减 (-)					年末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
1. 有限售条件股份							
(1) 国家持股							
(2) 国有法人持股							
(3) 其他内资持股	298,407.00						298,407.00
其中:							
境内法人持股	298,407.00						298,407.00
境内自然人持股							
(4) 外资持股							
其中:							
境外法人持股							
境外自然人持股							
有限售条件股份合计	298,407.00						298,407.00
2. 无限售条件流通股份							
(1) 人民币普通股	1,444,942,664.00						1,444,942,664.00
(2) 境内上市的外资股							
(3) 境外上市的外资股							
(4) 其他							
无限售条件流通股份合计	1,444,942,664.00						1,444,942,664.00
合计	1,445,241,071.00						1,445,241,071.00

(三十) 资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本溢价	252,691,299.37			252,691,299.37
其他资本公积	7,159,121.05	300,587.87		7,459,708.92
合计	259,850,420.42	300,587.87		260,151,008.29

公司子公司宁房股份原持有广场物业 100.00%的股权,2013 年 1 月宁房股份将其原持有的广场物业 49.00%股权(未丧失控制权)作价 4,603,062.31 元转让给上海浦江物业有限公司。公司于合并财务报表时将上述股权转让款与其转让的广场物业 49.00%股权相对应享有的净资产差额计入资本公积 300,587.87 元。

(三十一) 盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	161,481,107.78	22,193,898.71		183,675,006.49

(三十二) 未分配利润

项目	金额	提取或分配比例
年初未分配利润	1,694,288,019.37	
加：本年归属于母公司所有者的净利润	406,542,890.73	
减：提取法定盈余公积	22,193,898.71	10.00%
应付普通股股利	144,524,107.10	每 10 股分配 1.00 元
年末未分配利润	1,934,112,904.29	

(三十三) 营业收入和营业成本

1、营业收入、营业成本分类情况

项目	本年金额	上年金额
营业收入	5,085,001,756.66	5,186,565,280.47
其中：主营业务收入	5,064,004,283.21	5,171,412,878.71
其他业务收入	20,997,473.45	15,152,401.76
营业成本	3,729,567,272.74	2,927,565,867.12
其中：主营业务成本	3,702,134,772.88	2,907,308,098.39
其他业务成本	27,432,499.86	20,257,768.73

2、主营业务（分行业）

行业名称	本年金额		上年金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
工 业	1,298,643,248.73	1,049,793,962.65	1,133,895,423.39	906,543,108.67
商 业	381,052,120.34	318,167,624.36	392,787,009.41	326,824,376.95
房地产业	2,914,037,893.26	2,168,893,801.54	3,193,730,127.15	1,504,390,853.11
服务业	85,544,034.79	58,403,957.30	79,219,343.24	61,947,726.53
商业地产	349,740,349.87	98,371,885.84	340,433,370.95	99,718,988.46
其 他	34,986,636.22	8,503,541.19	31,347,604.57	7,883,044.67
合计	5,064,004,283.21	3,702,134,772.88	5,171,412,878.71	2,907,308,098.39

3、主营业务（分产品）

产品名称	本年金额		上年金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
水泥销售	1,298,643,248.73	1,049,793,962.65	1,133,895,423.39	906,543,108.67
商品销售收入	381,052,120.34	318,167,624.36	392,787,009.41	326,824,376.95
房产销售	2,914,037,893.26	2,168,893,801.54	3,193,730,127.15	1,504,390,853.11
物业管理费收入	75,418,155.78	58,346,521.30	69,223,655.35	60,158,182.06
广告收入	10,125,879.01	57,436.00	9,995,687.89	1,789,544.47
租赁收入	349,740,349.87	98,371,885.84	340,433,370.95	99,718,988.46
其他收入	34,986,636.22	8,503,541.19	31,347,604.57	7,883,044.67
合计	5,064,004,283.21	3,702,134,772.88	5,171,412,878.71	2,907,308,098.39

4、主营业务（分地区）

地区名称	本年金额		上年金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
浙江省内	4,712,293,005.30	3,445,616,189.19	4,765,586,217.27	2,595,369,956.58
浙江省外	351,711,277.91	256,518,583.69	405,826,661.44	311,938,141.81
合计	5,064,004,283.21	3,702,134,772.88	5,171,412,878.71	2,907,308,098.39

5、房地产销售情况

项目	本年金额		上年金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
青林湾一期 A 区	1,027,000.00	773,984.99	5,146,618.00	2,982,916.20
青林湾一期 B 区	10,492,950.00	5,937,533.23	9,289,000.00	5,894,590.44
青林湾二期（2-5 期）	632,670,438.57	197,284,628.22	2,568,675,309.78	1,067,151,319.58
龙湾银都	993,000.00	275,624.52	320,000.00	113,476.59
日月星苑一期	73,000.00	162,738.00	615,000.00	123,516.00
临海山水一品 A 区	50,889,596.00	36,061,782.95	92,376,700.00	70,102,040.59
临海山水一品 B 区	302,331,673.00	190,374,767.80		
镇江长江新天地一期		644,429.80	86,900,793.00	68,353,469.59
维拉小镇一期	19,635,250.69	9,740,118.78	111,401,062.43	55,505,365.82
东部新城 B-9 商务楼项目	25,356,556.00	17,619,655.00	319,005,643.94	234,164,158.30
余姚望梅路项目(东域名苑)	565,308,429.00	556,528,997.34		
赛格特星苑	260,000.00	272,468.12		
气象路安置房	1,305,000,000.00	1,153,217,072.79		
合计	2,914,037,893.26	2,168,893,801.54	3,193,730,127.15	1,504,390,853.11

6、公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)
宁波今新集团有限公司	73,178,498.00	1.44
宁波金鑫商品混凝土有限公司	59,940,332.15	1.18
浙江广天构件股份有限公司姚江分公司	54,518,529.91	1.07
宁波江北金鑫混凝土有限公司	46,315,230.53	0.91
余姚市众联建材有限公司	45,375,844.64	0.89
合计	279,328,435.23	5.49

(三十四) 营业税金及附加

项目	本年金额	上年金额
营业税	171,765,706.28	185,426,129.04
城市维护建设税	16,810,202.43	18,464,814.33
教育费附加	12,798,432.80	13,369,402.73
消费税	567,917.11	542,384.13
土地增值税	151,529,769.08	448,374,946.28
其他	294,343.31	122,535.28
合计	353,766,371.01	666,300,211.79

(三十五) 销售费用

项目	本年金额	上年金额
合计	133,212,244.42	121,719,697.59
其中主要为：		
运输费	39,942,952.37	36,801,531.61
广告费	25,541,881.14	22,850,521.83
职工薪酬	22,884,449.87	18,701,931.01
销售佣金	16,390,439.14	16,195,153.69
物业管理费	4,077,007.30	4,111,938.08
水电费	4,005,847.50	3,664,938.55

(三十六) 管理费用

项目	本年金额	上年金额
合计	143,145,168.80	150,842,161.75
其中主要为：		
职工薪酬	50,221,196.93	50,456,130.96
税金	17,779,837.46	17,905,996.14
折旧费	17,053,746.79	15,766,941.61
业务招待费	9,917,764.54	13,396,959.01
修理费	4,460,688.08	2,201,583.48
研究及开发费	1,969,772.24	1,711,786.17

(三十七) 财务费用

类别	本年金额	上年金额
利息支出	93,676,854.73	107,000,877.01
减：利息收入	32,431,385.93	24,029,273.78
银行手续费	1,340,973.87	4,696,648.65
融资费用	13,760,438.59	29,149,963.44
合计	76,346,881.26	116,818,215.32

(三十八) 资产减值损失

项目	本年金额	上年金额
坏账损失	578,814.95	630,520.21
存货跌价损失	18,440,472.36	374,500,652.14
合计	19,019,287.31	375,131,172.35

(三十九) 投资收益

1、投资收益明细情况

项目	本年金额	上年金额
成本法核算的长期股权投资收益	738,178.75	380,216.00
权益法核算的长期股权投资收益		506,902.94
处置长期股权投资产生的投资收益	11,963,754.82	1,042,912.18
合计	12,701,933.57	1,930,031.12

2、按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本年金额	上年金额
宁波市杭州湾大桥发展有限公司	738,178.75	380,216.00

3、按权益法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本年金额	上年金额
宁波广厦住房股份有限公司		506,902.94

4、处置长期股权投资产生的投资收益

被投资单位名称	本年金额	上年金额
宁波广厦住房股份有限公司		1,042,791.52
宁波象山维拉置业有限公司	11,963,754.82	
其他		120.66
合计	11,963,754.82	1,042,912.18

(四十) 营业外收入

项目	本年金额	上年金额
非流动资产处置利得合计	117,876.24	606,612.55
其中：处置固定资产利得	117,876.24	606,612.55
政府补助	75,681,629.09	73,760,272.68
无需支付的款项	532.00	940.00
赔偿及罚款收入	6,041,043.91	2,471,839.62
其他	198,060.00	121,750.10
合计	82,039,141.24	76,961,414.95

政府补助明细

项目	本年金额	上年金额	说明
即征即退增值税	61,635,285.40	67,341,842.68	与收益相关
税收返还	5,692,608.24		与收益相关
低能耗企业奖励	810,000.00	2,464,600.00	与收益相关
财政扶持奖励	6,163,000.00	1,990,000.00	与收益相关
其他	1,380,735.45	1,963,830.00	与收益相关
合计	75,681,629.09	73,760,272.68	

(四十一)营业外支出

项目	本年金额	上年金额
非流动资产处置损失合计	216,104.85	28,132.14
其中：固定资产处置损失	216,104.85	28,132.14
对外捐赠	168,000.00	155,000.00
其中：公益性捐赠支出	168,000.00	155,000.00
水利基金	4,311,844.26	4,014,849.15
罚款滞纳金支出	7,838.11	263,190.49
赔款支出	94,294.00	2,000,000.00
其他	226,662.48	252,553.20
合计	5,024,743.70	6,713,724.98

(四十二)所得税费用

项目	本年金额	上年金额
按税法及相关规定计算的当期所得税	136,326,902.93	491,929,315.50
递延所得税调整	80,600,659.11	-126,208,837.68
合计	216,927,562.04	365,720,477.82

(四十三)基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

本公司按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露（2010年修订）》（“中国证券监督管理委员会公告[2010]2号”）、《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益（2008）》（“中国证券监督管理委员会公告[2008]43号”）要求计算的每股收益如下：

1、计算结果

报告期利润	本年金额		上年金额	
	基本每股收益	稀释每股收益	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润（I）	0.2813	0.2813	0.2409	0.2409
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润（II）	0.2586	0.2586	0.2323	0.2323

2、每股收益的计算过程

项目	序号	本年金额	上年金额
归属于本公司普通股股东的净利润	1	406,542,890.73	348,153,743.60
扣除所得税影响后归属于母公司普通股股东净利润的非经常性损益	2	32,774,792.18	12,494,408.71
扣除非经常性损益后的归属于本公司普通股股东的净利润	3=1-2	373,768,098.55	335,659,334.89
年初股份总数	4	1,445,241,071.00	1,445,241,071.00
报告期变化股份数	5		
股份变化下一月份起至报告期年末的月份数	6		
报告期月份数	7	12	12
发行在外的普通股加权平均数	8=4+5*6÷7	1,445,241,071.00	1,445,241,071.00
基本每股收益（I）	9=1÷8	0.2813	0.2409
基本每股收益（II）	10=3÷8	0.2586	0.2323
可转换公司债券、认股权证、股份期权等转换或行权而增加的股份数	11		
发行在外的普通股加权平均数（稀释）	12=8+11	1,445,241,071.00	1,445,241,071.00
稀释每股收益（I）	13=1÷12	0.2813	0.2409
稀释每股收益（II）	14=3÷12	0.2586	0.2323

（1）基本每股收益

基本每股收益=P0÷S

$$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$$

其中：P0 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S0 为期初股份总数；S1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj 为报告期因回购等减少股份数；Sk 为报告期缩股数；M0 报告期月份数；Mi 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

（2）稀释每股收益

稀释每股收益=P1/(S0+S1+Si×Mi÷M0 - Sj×Mj÷M0 - Sk+认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数)

其中，P1 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

(四十四)现金流量表附注

1、收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本年金额
宁波半边山投资有限公司代偿象山维拉借款	626,400,000.00
收取往来款、代垫款及保证金等	62,807,342.61
政府补助	8,353,735.45
利息收入	27,875,723.93
营业外收入	6,187,763.91
合 计	731,624,565.90

2、支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本年金额
支付往来款、代垫款及保证金等	34,379,678.31
销售费用支出	102,383,252.51
管理费用支出	57,425,950.74
银行手续费	1,340,973.87
营业外支出	453,132.11
合 计	195,982,987.54

3、收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本年金额
企业间资金往来	306,555,927.04
企业间资金往来利息	4,555,662.00
合 计	311,111,589.04

4、支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本年金额
企业间资金往来	600,000.00
企业间资金往来利息	172,670,577.21
票据贴息	2,429,931.66
广场物业返还小股东投资款	1,715,000.00
银行咨询费	4,992,299.45
合 计	182,407,808.32

(四十五)现金流量表补充资料

1、现金流量表补充资料

项目	本年金额	上年金额
(1) 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	502,733,300.19	534,645,197.82
加：资产减值准备	19,019,287.31	375,131,172.35
固定资产折旧、投资性房地产折旧及摊销	171,992,602.45	168,199,313.80
无形资产摊销	1,433,813.11	1,375,730.89
长期待摊费用摊销	7,301,024.18	6,429,248.82
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	98,228.61	-579,646.81
固定资产报废损失		1,166.40
财务费用	102,881,631.32	135,204,640.62
投资损失	-12,701,933.57	-1,930,031.12
递延所得税资产减少	80,600,659.11	-126,208,837.68
递延所得税负债增加		-498,096.60
存货的减少	852,709,094.97	-486,511,239.68
经营性应收项目的减少	643,878,245.41	383,274,859.23
经营性应付项目的增加	-727,814,059.82	468,915,585.88
经营活动产生的现金流量净额	1,642,131,893.27	1,457,449,063.92
(2) 现金及现金等价物净变动情况		
现金的年末余额	2,322,755,099.25	2,774,502,324.83
减：现金的年初余额	2,774,502,324.83	1,851,566,870.93
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-451,747,225.58	922,935,453.90

2、本年取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

项目	本年金额	上年金额
(1) 取得子公司及其他营业单位的有关信息		
取得子公司及其他营业单位的价格		
取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物		
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
取得子公司的净资产		
流动资产		
非流动资产		
流动负债		
非流动负债		
(2) 处置子公司及其他营业单位的有关信息：		
处置子公司及其他营业单位的价格	19,700,000.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	19,700,000.00	
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	1,435,741.48	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	18,264,258.52	
处置子公司的净资产	7,736,245.18	
流动资产	638,546,116.38	
非流动资产		
流动负债	630,809,871.20	
非流动负债		

3、现金和现金等价物的构成

项目	年末余额	年初余额
现 金	2,322,755,099.25	2,774,502,324.83
其中：库存现金	337,506.01	169,278.56
可随时用于支付的银行存款	2,303,198,056.77	2,771,445,668.28
可随时用于支付的其他货币资金	19,219,536.47	2,887,377.99
现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
年末现金及现金等价物余额	2,322,755,099.25	2,774,502,324.83

六、关联方及关联交易

(一) 本公司的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	组织机构代码
宁波城建投资控股有限公司	控股股东	有限责任公司 (国有独资)	浙江宁波	庄立峰	72040419-3

续：

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

(二) 本公司的子公司情况：详见附注四。

(三) 本公司的合营和联营企业情况：详见附注五、(七)。

(四) 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系	组织机构代码
宁波市海城投资开发有限公司	同受宁波城投控制	74497178-2
宁波市慈城古县城开发建设有限公司	同受宁波城投控制	73424620-2
宁波两江投资有限公司	同受宁波城投控制	78676938-X

(五) 关联方交易

1、存在控制关系且已纳入本公司合并财务报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

2、销售商品、提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本年金额		上年金额	
			金额	占同类交易比例(%)	金额	占同类交易比例(%)
宁波城建投资控股有限公司	物业管理费收入	市场价	1,071,201.40	1.42	991,667.00	1.43
宁波市海城投资开发有限公司	物业管理费、托管费收入	市场价	25,444,510.98	33.74	26,170,418.18	37.81
宁波市慈城古县城开发建设有限公司	物业管理费收入	市场价	7,521,985.35	9.97	7,003,658.50	10.12
宁波两江投资有限公司	物业管理费收入	市场价	1,498,168.82	1.99	189,437.22	0.27

3、关联托管情况

委托方名称	受托方名称	受托资产类型	受托起始日	托管收益定价依据	本年确认的托管收益
宁波市海城投资开发有限公司	宁波城市广场开发经营有限公司	资产（和义大道）	2009.01.01	托管协议	10,113,064.77
		股权（月湖盛园）	2010.03.26	托管协议	958,911.62

4、截至 2013 年 12 月 31 日止公司向关联方拆入资金

关联方	借款公司	拆入金额	起始日	到期日	备注
宁波城建投资控股有限公司	海曙城投	1,300,000,000.00	2012.09.19	2014.03.06	
	本公司	340,000,000.00	2011.10.17	2015.12.31	
	本公司	300,000,000.00	2013.12.12	2014.12.11	
	本公司	300,000,000.00	2013.06.30	2014.06.29	
	本公司	270,000,000.00	2013.03.28	2014.03.27	
	宁房股份	15,000,000.00			代建项目预备金
合计		2,525,000,000.00			

5、向关联方支付资金占用费情况

关联方	关联交易定价原则	本年金额	上年金额
宁波市海城投资开发有限公司	协议定价		58,650.00
宁波城建投资控股有限公司	协议定价	172,670,577.21	183,073,157.57

资金占用费的计算依据为银行同期贷款利率。

6、关联方应收应付款项

(1) 应收关联方款项

项目名称	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	宁波市海城投资开发有限公司	2,294,622.63		692,894.53	6,928.95
	宁波两江投资有限公司	450,533.47		189,437.22	
	宁波市慈城古县城开发建设有限公司	1,863,671.00			
	小计	4,608,827.10		882,331.75	6,928.95
其他应收款					
	宁波市慈城古县城开发建设有限公司	352,756.00		352,756.00	

(2) 应付款项关联方

项目名称	关联方	年末余额	年初余额
应付账款			
	宁波市海城投资开发有限公司	525,444.54	355,217.84
其他应付款			
	宁波城建投资控股有限公司	2,185,000,000.00	1,582,690,000.00
一年内到期的非流动负债			
	宁波城建投资控股有限公司		299,400,000.00
长期应付款			
	宁波城建投资控股有限公司	340,000,000.00	526,720,000.00

7、其他关联事项：无。

七、股份支付

(一) 股份支付总体情况：无。

(二) 以权益结算的股份支付情况：无。

(三) 以现金结算的股份支付情况：无。

(四) 以股份支付服务情况：无。

(五) 股份支付的修改、终止情况：无。

八、或有事项

(一) 未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响：无。

(二) 合并报表范围内公司之间提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

担保单位	被担保单位	担保事项	借款金融机构	担保金额	债务期限	对本公司的财务影响
宁波富达股份有限公司	宁波科环新型建材股份有限公司	短期借款	工商银行	20,000,000.00	2013.01.16-2014.01.16	无
		短期借款	工商银行	10,000,000.00	2013.02.20-2014.02.19	无
		短期借款	工商银行	40,000,000.00	2013.09.06-2014.08.20	无
		短期借款	浦发银行	50,000,000.00	2013.07.19-2014.01.18	无
		短期借款	浦发银行	49,000,000.00	2013.07.23-2014.01.22	无
	蒙自瀛洲水泥有限责任公司	短期借款	富滇银行	120,000,000.00	2013.07.30-2014.07.29	无
		短期借款	华夏银行	75,000,000.00	2013.08.20-2014.08.20	无
		短期借款	华夏银行	40,000,000.00	2013.09.16-2014.09.16	无
	宁波房地产股份有限公司	长期借款	宁波银行	50,000,000.00	2012.12.20-2015.09.15	无
		长期借款	宁波银行	50,000,000.00	2013.01.17-2015.09.15	无
		长期借款	宁波银行	100,000,000.00	2013.07.26-2015.09.15	无
		长期借款	宁波银行	100,000,000.00	2013.09.30-2015.09.15	无
		长期借款	工商银行	100,000,000.00	2013.02.27-2016.02.26	无
	宁波城市广场开发经营有限公司	长期借款	建信信托	80,000,000.00	2013.12.23-2015.12.23	无
	宁波科环新型建材股份有限公司	宁波富达股份有限公司	短期借款	交通银行	100,000,000.00	2013.04.23-2014.04.22
短期借款			华夏银行	80,000,000.00	2013.05.20-2014.05.20	无
宁波城市广场开发经营有限公司	宁波富达股份有限公司	短期借款	浦发银行	20,000,000.00	2013.08.20-2014.02.19	无
		短期借款	浦发银行	60,000,000.00	2013.09.11-2014.03.10	无
		短期借款	浦发银行	60,000,000.00	2013.09.18-2014.03.17	无
		短期借款	恒丰银行	170,000,000.00	2013.11.06-2014.11.05	无

(三)其他或有负债

截至 2013 年 12 月 31 日止公司已背书给第三方但尚未到期的银行承兑汇票余额为 238,911,705.61 元。

九、承诺事项

(一)重大承诺事项

- 1、签订的尚未履行或尚未完全履行的对外投资合同及有关财务支出：无。
- 2、已签订的正在或准备履行的大额发包合同及财务影响：无。
- 3、已签订的正在或准备履行的租赁合同及财务影响：无。
- 4、已签订的正在或准备履行的并购协议：无。
- 5、已签订的正在或准备履行的重组计划：无。

(2) 截至 2013 年 12 月 31 日止以本公司应收账款作为担保的借款情况

借款单位	借款类别	借款金融机构	担保金额	债务期限	对本公司的财务影响
宁波科环新型建材股份有限公司	短期借款	工商银行	20,000,000.00	2013.08.13-2014.02.12	无
	短期借款	工商银行	10,000,000.00	2013.09.10-2014.03.07	无
合计			30,000,000.00		

(3) 截至 2013 年 12 月 31 日止公司质押资产情况

公司子公司宁波科环以票面金额 16,500,000.00 元的应收票据为质押物获得上海浦东发展银行股份有限公司宁波余姚支行 16,500,000.00 元的开立银行承兑汇票额度。截至 2013 年 12 月 31 日止，质押的应收票据已到期且由浦发银行进行托收，浦发银行将收款金额转为票据保证金。公司在该额度下已开立的银行承兑汇票金额为 16,500,000.00 元。

(4) 截至 2013 年 12 月 31 日止公司出具的履约保函情况

保函开具方	客商明细	保函金额	保证日期
宁波房地产股份有限公司	宁波市建设集团股份有限公司	3,900,000.00	2013.08.09-2015.08.08
	宁波建工股份有限公司	5,336,000.00	2013.08.09-2015.08.08
宁波科环新型建材股份有限公司	中铁四局集团有限公司宁波铁路枢纽新建北环线工程项目经理部材料厂	2,918,392.00	2010.07.23-2013.12.31
	中铁十七局集团有限公司宁波铁路枢纽工程项目经理部	1,574,140.00	2010.10.14-2013.12.31
	中铁建设集团有限公司宁波铁路枢纽工程项目经理部	1,992,530.00	2010.10.14-2013.12.31
	宁波市轨道交通工程建设指挥部	2,580,000.00	2011.05.06-2013.12.31
	宁波市轨道交通工程建设指挥部	5,180,000.00	2011.05.06-2014.12.31
	宁波市轨道交通工程建设指挥部	2,920,000.00	2011.09.29-2014.08.31
	宁波市轨道交通集团有限公司	970,000.00	2013.01.18-2014.06.30
蒙自瀛洲水泥有限责任公司	中铁一局集团蒙河铁路工程指挥部	910,600.00	2013.08.28-2014.08.27
	中铁一局集团蒙河铁路工程指挥部	3,526,000.00	2013.07.05-2014.07.04
宁波市海裕置业发展有限公司	国网浙江省电力公司宁波供电公司客户服务中心营业与电费部	50,000.00	2013.12.03-2018.11.30
合计		31,857,662.00	

(5) 其他承诺事项

2011 年 12 月，公司控股股东宁波城投与昆仑信托有限责任公司（以下简称“昆仑信托”）签署了《昆仑信托·宁波城投应收款转让集合资金信托计划之债权转让及回购合同》，约定昆仑信托以信托资金分笔受让宁波城投所享有的对公司 10 亿元的债权，并在各转让日后满 36 个月的对月对日由宁波城投回购转让的标的债权。债权起止时间为 2011 年 10 月 14 日至 2015 年 12 月 31 日，在此期间城投不能提前收回、公司也不能提前归还该部分债权、债务。在此基础上，公司与昆仑信托签订了债务偿还协议，约定在宁波城投回购昆仑信托所享有的对公司的债权之前，宁波城投同意公司无须偿还上述 10 亿元款项，公司最晚应于 2015

年 12 月 31 日前一次性向昆仑信托偿还上述债务本金。

2013 年 1 月 15 日，就上述债权转让事项宁波城投与昆仑信托签署《提前回购协议书》。根据协议书，宁波城投将分别在上述债权转让交割日满一年时分批次提前回购昆仑信托受让的对公司的应收款债权。该回购程序履行完毕后，在上述《提前回购协议书》项下，宁波城投持有的对公司的应收款债权金额重新增至 10 亿。同日，宁波城投与昆仑信托签署《昆仑信托·天一财富七号单一资金信托之债权转让及回购合同》，约定受让方昆仑信托以信托资金分笔受让宁波城投所享有的对公司的债权 10 亿元，并在各转让日后满 24 个月的对月对日由宁波城投回购转让的标的债权。在此基础上，公司与昆仑信托签订了债务偿还协议，约定在宁波城投回购昆仑信托所享有的对公司的债权之前，宁波城投同意公司无须偿还上述 10 亿元款项，公司最晚应于 2016 年 12 月 31 日前一次性向昆仑信托偿还上述债务本金。

同时公司继续以孙公司海曙城投所拥有的宁波市海曙区鄞奉片区东部启动区 10#、12#、13#、15#地块的土地使用权为其偿付义务提供抵押担保，抵押物账面净值 1,568,380,061.70 元。

(二) 前期承诺履行情况

本公司的前期承诺均已履行。

十、资产负债表日后事项

(一) 重要的资产负债表日后事项说明：无

(二) 资产负债表日后利润分配情况说明

公司于 2014 年 3 月 19 日召开第七届第十七次董事会会议，有关利润预分配决议如下：根据公司法规定按母公司 2013 年度税后利润的 10%提取法定盈余公积后，公司拟以 2013 年 12 月 31 日公司总股本 1,445,241,071 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.20 元（含税），分配金额为 173,428,928.52 元。该预分配尚待股东大会决议批准。

(三) 其他资产负债表日后事项说明：无。

十一、其他重要事项说明

(一) 非货币性资产交换：无。

(二) 债务重组：无。

(三) 企业合并：无。

(四) 其他资产置换、转让及出售：无。

(五) 租赁：无。

(六) 年末发行在外的、可转换为股份的金融工具：无。

(七) 以公允价值计量的资产和负债：无。

(八) 外币金融资产和外币金融负债：无。

(九) 年金计划主要内容及重大变化

根据《宁波富达股份有限公司企业年金方案》，公司设立企业年金缴款计划，公司缴费按上年度职工工资的 8% 计缴，职工个人缴费按照企业缴费计入职工个人账户金额的 20% 从职工个人工资中代扣。本年相关内容未发生重大变化。

(十) 其他需要披露的重要事项

1、其他货币资金年末余额中，截至 2013 年 12 月 31 日止保证期限超过 3 个月的履约保证金 16,443,600.00 元、住房按揭贷款保证金 1,050,000.00 元在编制现金流量表时未列入现金年末余额中。

2、其他货币资金年初余额中，截至 2012 年 12 月 31 日止保证期限超过 3 个月的履约保证金 18,048,118.60 元、住房按揭贷款保证金 1,050,000.00 元在编制现金流量表时未列入现金年初余额中。

3、公司与宁波城投及宁波海城于 2008 年 7 月 28 日签署关于和义路滨江休闲项目商业地产部分的托管协议书及相关备忘录，三方一致确认，托管资产为宁波海城所属滨江休闲购物开发区项目，由宁波海城委托公司进行管理，公司指定其下属全资子公司即广场开发经营公司进行该项目的运营托管。该托管项目已由宁波海城成立宁波市海城投资开发有限公司和义大道商业分公司（以下简称“和义分公司”）进行核算，并由广场开发经营公司与和义分公司结算相关的托管费用。根据托管协议书及相关备忘录中关于委托管理费计算的规定，2013 年度和义分公司共应支付广场开发经营公司委托管理费用 10,113,064.77 元。上述委托管理费的结算金额已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审核，并出具大华核字 [2014] 002419 号审核报告。

4、根据子公司广场开发经营公司于 2010 年 3 月 26 日与宁波海城签署的《关于宁波海盛投资有限公司股权的托管协议书》中关于委托管理费计算的规定，2013 年度宁波海城共应支付本公司委托管理费 958,911.62 元。上述委托管理费的结算金额已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审核，并出具大华核字 [2014] 002420 号审核报告。

5、公司控股孙公司海曙天一于 2011 年 8 月 25 日与宁波荣耀置业有限公司签订《环球中心提供托管服务》协议，受托运营管理其所属宁波环球中心项目商业部分（地下一层、地上五层）。根据上述委托运营协议，海曙天一将自主、独立地对该项目及资产行使除处分权及收益权以外的一切权利，合同期限为 188 个月。2012 年 2 月，因宁波荣耀置业有限公司

单方收回交由海曙天一运营管理的环球中心商业部分中的第四、五两层，导致原委托运营协议无法履行。海曙天一已于 2012 年向宁波市海曙区人民法院提起诉讼。截至 2013 年 12 月 31 日止，该案已审理结束，海曙天一共收到宁波荣耀置业有限公司支付拖欠的管理费及赔偿款合计 3,500,000.00 元。

6、根据孙公司海曙天一 2012 年 8 月 15 日与宁波罗蒙世界商业广场有限公司签订的《宁波罗蒙购物中心托管合同》中关于委托管理费计算的规定，2013 年度宁波罗蒙世界商业广场有限公司共应支付资产托管费用 4,400,000.00 元。

7、根据孙公司海曙天一 2012 年 9 月 3 日与宁波舜大房地产开发有限公司签订的《余姚舜大财富广场托管合同》中关于委托管理费计算的规定，2013 年度宁波舜大房地产开发有限公司共应支付资产托管费用 3,549,998.00 元。上述委托管理费的结算金额已经余姚中禾信会计师事务所有限公司审核，并出具中禾信专审字[2014]第 024 号审核报告。

8、公司孙公司鄞州城投开发的古林镇薛家项目，项目土地于 2009 年 10 月取得，土地面积 160.05 亩，项目分二期实施，建设类型为低密度住宅及商铺。截至 2013 年 12 月 31 日止，该项目账面原值为 2,621,094,658.02 元，由于当时取得土地的成本较高，且受宏观政策持续调控影响，公司经对比目前周边环境、类似楼盘的成交价格及该项目的实际情况等综合因素进行测算，预计该项目的可回收金额低于账面价值。公司按照该项目预计可回收金额扣除已有成本和未来估计发生的成本费用支出后，计提存货跌价准备 351,834,658.02 元。

9、公司孙公司宁海宁房开发的桃源北路东、庆安路北 01 地块项目，项目土地于 2010 年 12 月取得，土地面积 95.26 亩，截至 2013 年 12 月 31 日止，该项目账面原值为 1,305,306,466.48 元，由于当时取得土地的成本较高，且受宏观政策持续调控影响，公司经对比目前周边环境、类似楼盘的成交价格及该项目的实际情况等综合因素进行测算，预计该项目的可回收金额低于账面价值。公司按照该项目预计可回收金额扣除已有成本和未来估计发生的成本费用支出后，计提存货跌价准备 41,106,466.48 元。

10、子公司宁房股份本年对孙公司宁海宁房进行增资，将宁海宁房的注册资本由 48,000,000.00 元增至 600,000,000.00 元。

11、子公司城投置业本年对孙公司鄞州城投进行增资，将鄞州城投的注册资本由 10,000,000.00 元增至 990,000,000.00 元。

12、子公司余姚赛格特本年对孙公司临海赛格特进行增资，将临海赛格特的注册资本由 10,000,000.00 元增至 20,000,000.00 元。

13、孙公司广场物业本年进行减资，注册资本由 8,600,000.00 元减至 5,100,000.00 元。

十二、母公司财务报表主要项目注释

(一)其他应收款

1、其他应收款按种类披露

种类	年末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的其他应收款				
组合 1				
组合 2	6,654,616,820.00	100.00	66,546,168.20	1.00
合计	6,654,616,820.00	100.00	66,546,168.20	

续

种类	年初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的其他应收款				
组合 1				
组合 2	7,085,640,420.00	100.00	70,856,404.20	1.00
合计	7,085,640,420.00	100.00	70,856,404.20	

2、组合中采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

账龄	年末余额		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)	
1 年以内	1,947,250,000.00	29.26	19,472,500.00
1—2 年	741,100,000.00	11.14	7,411,000.00
2—3 年	2,256,100,000.00	33.90	22,561,000.00
3 年以上	1,710,166,820.00	25.70	17,101,668.20
合计	6,654,616,820.00	100.00	66,546,168.20

续

账龄	年初余额		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)	
1 年以内	1,444,573,600.00	20.39	14,445,736.00
1—2 年	2,883,000,000.00	40.69	28,830,000.00
2—3 年	2,756,500,000.00	38.90	27,565,000.00
3 年以上	1,566,820.00	0.02	15,668.20
合计	7,085,640,420.00	100.00	70,856,404.20

3、截至 2013 年 12 月 31 日止其他应收款余额中无应收持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

4、截至 2013 年 12 月 31 日止其他应收款欠款金额前五名

单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占其他应收款总额的比例 (%)
宁波海曙城投置业有限公司	孙公司	2,706,300,000.00	4 年以内	40.67
宁波市鄞州城投置业有限公司	孙公司	1,648,400,000.00	4 年以内	24.77
宁波城投置业有限公司	子公司	1,263,600,000.00	2 年以内	18.99
余姚市赛格特经济技术开发区有限公司	子公司	1,010,000,000.00	3 年以内	15.18
宁波房地产股份有限公司	子公司	10,000,000.00	1 年以内	0.15
宁波市海裕置业发展有限公司	孙公司	10,000,000.00	1 年以内	0.15

5、截至 2013 年 12 月 31 日止其他应收余额中应收其他关联方款项

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例 (%)
宁波海曙城投置业有限公司	孙公司	2,706,300,000.00	40.67
宁波市鄞州城投置业有限公司	孙公司	1,648,400,000.00	24.77
宁波城投置业有限公司	子公司	1,263,600,000.00	18.99
余姚市赛格特经济技术开发区有限公司	子公司	1,010,000,000.00	15.18
宁波房地产股份有限公司	子公司	10,000,000.00	0.15
宁波市海裕置业发展有限公司	孙公司	10,000,000.00	0.15
合计		6,648,300,000.00	99.91

(二) 长期股权投资

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	本年增减变动	年末余额
宁波科环新型建材股份有限公司	成本法	162,450,000.00	162,450,000.00		162,450,000.00
余姚市赛格特经济技术开发区有限公司	成本法	30,000,000.00	30,000,000.00		30,000,000.00
宁波城投置业有限公司	成本法	197,440,427.67	197,440,427.67		197,440,427.67
宁波城市广场开发经营有限公司	成本法	1,655,858,690.26	1,655,858,690.26		1,655,858,690.26
宁波房地产股份有限公司	成本法	174,051,340.24	174,051,340.24		174,051,340.24
宁波宁房发展房地产有限公司	成本法	48,000,000.00	48,000,000.00	-48,000,000.00	
太原五一商场股份有限公司	成本法	140,000.00	140,000.00		140,000.00
合计		2,267,940,458.17	2,267,940,458.17	-48,000,000.00	2,219,940,458.17

续

被投资单位	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	减值准备	本年计提减值准备	本年现金红利
宁波科环新型建材股份有限公司	52.00	52.00			65,520,000.00
余姚市赛格特经济技术开发有限公司	60.00	60.00			
宁波城投置业有限公司	100.00	100.00			
宁波城市广场开发经营有限公司	100.00	100.00			171,918,528.35
宁波房地产股份有限公司	74.87	74.87			
宁波宁房发展房地产有限公司					
太原五一商场股份有限公司	<5	<5			
合计					237,438,528.35

(三) 投资收益

1、投资收益明细

项目	本年金额	上年金额
成本法核算的长期股权投资收益	237,438,528.35	296,996,225.55
处置长期股权投资产生的投资收益	11,060.11	
合计	237,449,588.46	296,996,225.55

2、按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本年金额	上年金额
宁波科环新型建材股份有限公司	65,520,000.00	117,000,000.00
宁波城市广场开发经营有限公司	171,918,528.35	179,996,225.55
合计	237,438,528.35	296,996,225.55

(四) 现金流量表补充资料

项目	本年金额	上年金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	221,938,987.07	256,828,160.68
加：资产减值准备	-4,310,236.00	8,208,612.00
固定资产折旧	1,169,889.31	1,303,750.31
无形资产摊销	221,606.29	197,088.35
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	-36,092.36	9,177.39
固定资产报废损失		1,166.40
财务费用	17,317,802.69	26,579,987.62
投资损失	-237,449,588.46	-296,996,225.55
经营性应收项目的减少	626,223,600.00	12,800.00
经营性应付项目的增加	955,296.32	1,363,572.91
经营活动产生的现金流量净额	626,031,264.86	-2,491,909.89

续

项目	本年金额	上年金额
2、现金及现金等价物净变动情况		
现金的年末余额	778,224,662.52	853,814,055.68
减：现金的年初余额	853,814,055.68	713,757,445.17
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-75,589,393.16	140,056,610.51

十三、补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项目	本年金额	上年金额
非流动资产处置损益	11,865,526.21	1,621,392.59
计入当期损益的政府补助	14,046,343.69	6,418,430.00
受托经营取得的托管费收入	17,051,531.25	14,193,609.17
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	5,742,841.32	-76,213.97
所得税影响额	-8,752,024.09	-7,750,516.67
少数股东权益影响额（税后）	-7,179,426.20	-1,912,292.41
合计	32,774,792.18	12,494,408.71

(二) 境内外会计准则下会计数据差异：无。

(三) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	11.0833	0.2813	0.2813
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	10.1898	0.2586	0.2586

(四) 公司主要财务报表项目的异常情况及原因的说明

报表项目	年末余额 (或本年金额)	年初余额 (或上年金额)	变动比率(%)	变动原因
应收票据	365,910,881.58	286,349,006.50	27.78	*1
应收账款	52,656,395.26	121,127,369.39	-56.53	*2
预付款项	94,162,136.83	134,899,315.60	-30.20	*3
其他应收款	58,506,348.47	36,515,344.16	60.22	*4
在建工程	24,381,474.45	17,780,151.50	37.13	*5
递延所得税资产	159,510,999.42	240,111,658.53	-33.57	*6
预收款项	3,996,117,787.38	2,968,722,476.79	34.61	*7
应交税费	359,898,344.89	834,689,693.83	-56.88	*8

续

报表项目	年末余额 (或本金额)	年初余额 (或上年金额)	变动比率 (%)	变动原因
一年内到期的非流动负债	574,502,298.86	1,575,802,298.86	-63.54	*9
营业成本	3,729,567,272.74	2,927,565,867.12	27.39	*10
营业税金及附加	353,766,371.01	666,300,211.79	-46.91	*11
财务费用	76,346,881.26	116,818,215.32	-34.64	*12
资产减值损失	19,019,287.31	375,131,172.35	-94.93	*13
投资收益	12,701,933.57	1,930,031.12	558.12	*14
所得税费用	216,927,562.04	365,720,477.82	-40.68	*15

变动原因说明:

*1、应收票据年末余额较年初余额增加主要系因子公司宁波科环本年收到较多以银行承兑汇票支付的货款;

*2、应收账款年末余额较年初余额减少主要系因孙公司镇江赛格特年初应收售房款约 7,635 万元于本年收到, 年末无类似款项;

*3、预付款项年末余额较年初余额减少主要系因子公司宁房股份本年结算了上年支付的预付工程款约 4,427 万元;

*4、其他应收款年末余额较年初余额增加主要系因子公司宁房股份本年代付的 1,929 万元物业维修基金尚未结算;

*5、在建工程年末余额较年初余额增加主要系因子公司宁波科环本年技改工程项目投入增加所致;

*6、递延所得税资产年末余额较年初余额减少主要系因子公司宁房股份和城投置业上年末对暂估成本中未收到发票的金额以及计提未缴的土地增值税进行纳税调增, 确认了递延所得税资产, 本年因收到相关发票以及缴纳了土地增值税, 冲回已确认的递延所得税资产约 8,135 万元;

*7、预收款项年末余额较年初余额增加主要系因子公司宁房股份青林湾项目年末预收售房款较年初增加约 9.12 亿元;

*8、应交税费年末余额较年初余额减少主要系因子公司宁房股份本年预缴的企业所得税、土地增值税等税费较年初增加约 4.23 亿元;

*9、一年内到期的非流动负债年末余额较年初余额减少主要系因公司本年归还了于本年到期的非流动负债, 年末根据债务到期日重新确认一年内到期的非流动负债;

*10、营业成本本金额较上年金额增加主要系因子公司余姚赛格特的“东域名苑项目”以及孙公司海裕置业的“气象路拆迁安置房项目”本年开始交付并结转营业收入和营业成本, 且上述两个项目的毛利率均明显低于上年青林湾项目和维拉小镇项目, 导致本年的

营业收入较上年未发生重大变化但营业成本却大幅上升；

*11、营业税金及附加本年金额较上年金额减少主要系因子公司宁房股份本年交付房产少于上年，相应确认的营业税金及附加少于上年约 4.05 亿元；

*12、财务费用本年金额较上年金额减少主要系因公司本年总体负债水平低于上年，故利息支出少于上年；

*13、资产减值损失本年金额较上年金额减少主要系因上年计提了存货跌价准备 374,500,652.14 元，本年计提金额为 18,440,472.36 元；

*14、投资收益本年金额较上年金额增加主要系因本年处置所持有的象山维拉全部股权确认了处置收益 11,963,754.82 元；

*15、所得税费用本年金额较上年金额减少主要系因公司本年利润总额较上年减少所致。

十四、财务报表的批准报出

本财务报表业经公司董事会于 2014 年 3 月 19 日批准报出。

