

宁波富达股份有限公司

审计报告

大华审字[2014]002843 号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

宁波富达股份有限公司

审计报告及财务报表

(2013 年 1 月 1 日至 2013 年 12 月 31 日止)

目	录	页 次
一、	审计报告	1-2
二、	已审财务报表	
	合并资产负债表	1-2
	合并利润表	3
	合并现金流量表	4
	合并所有者权益变动表	5-6
	母公司资产负债表	7-8
	母公司利润表	9
	母公司现金流量表	10
	母公司所有者权益变动表	11-12
	财务报表附注	1-79
三、	事务所及注册会计师执业资质证明	

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		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		-451,747,225.58	922,935,453.90
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	2013年度							少数股东权益	股东权益合计
	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		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		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		299,212,928.73
(一) 净利润							406,542,890.73		502,733,300.19
(二) 其他综合收益									
上述 (一) 和 (二) 小计							406,542,890.73		502,733,300.19
(三) 股东投入和减少资本		300,587.87							2,888,062.31
1. 股东投入资本									-1,715,000.00
2. 股份支付计入股东权益的金额									
3. 其他		300,587.87							4,302,474.44
(四) 利润分配					22,193,898.71		-166,718,005.81		-61,884,326.67
1. 提取盈余公积					22,193,898.71		-22,193,898.71		
2. 提取一般风险准备									
3. 对股东的分配							-144,524,107.10		-61,884,326.67
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			183,675,006.49		1,934,112,904.29		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:



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)

项目	2012年度							少数股东权益	股东权益合计
	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	260,630,720.23			135,798,291.71		1,516,341,198.94		824,050,475.44
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
三、本年增减变动金额		-780,299.81			25,682,816.07		177,946,820.43		78,229,427.13
(一) 净利润							348,153,743.60		186,491,454.22
(二) 其他综合收益									
上述(一)和(二)小计							348,153,743.60		186,491,454.22
(三) 股东投入和减少资本		-780,299.81							
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							-262,027.09
(四) 利润分配									
1. 提取盈余公积					25,682,816.07		-170,206,923.17		-262,027.09
2. 提取一般风险准备					25,682,816.07		-25,682,816.07		-108,000,000.00
3. 对股东的分配							-144,524,107.10		-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

(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		-75,589,393.16	140,056,610.51
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)

编制单位: 宁波富达股份有限公司

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
一、上年年末余额	1,445,241,071.00	632,872,915.23			139,978,808.42		539,533,543.98
加: 会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年年年初余额	1,445,241,071.00	632,872,915.23			139,978,808.42		539,533,543.98
三、本年年增减变动金额					22,193,898.71		55,220,981.26
(一) 净利润							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
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							-144,524,107.10
(五) 股东权益内部结转							
1. 资本公积转增股本							
2. 盈余公积转增资本股本							
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

(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
一、上年年末余额	1,445,241,071.00	632,872,915.23			114,295,992.35		452,912,306.47
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
三、本年增减变动金额					25,682,816.07		86,621,237.51
(一) 净利润							256,828,160.68
(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							256,828,160.68
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
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
(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			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区有限公司（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的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3、暂停资本化期间

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

4、借款费用资本化金额的计算方法

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,或虽能区分但不能够单独计量的,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税批[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税批[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 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（东城名苑）	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	无
		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。

6、其他重大财务承诺事项

(1) 截至 2013 年 12 月 31 日止公司抵押资产明细如下

借款单位	借款类别	借款金融机构	借款余额	抵押物名称	资产所属单位	资产所属科目	抵押物账面原价	抵押物账面净值	最高额抵押借款额度
宁波富达股份有限公司	短期借款	工商银行	195,000,000.00	天一广场房产及土地使用权	宁波城市广场开发经营有限公司	投资性房地产	1,557,509,368.11	1,115,316,633.47	5,450,370,000.00
	一年内有到期的非流动负债	工商银行	195,402,298.86						
	长期借款	工商银行	2,001,724,137.89						
	短期借款	民生银行	480,000,000.00	天一广场房产及土地使用权	宁波城市广场开发经营有限公司	投资性房地产	438,553,579.88	337,582,202.14	850,000,000.00
	短期借款	中泰信托	300,000,000.00						
	短期借款	兴业银行	420,000,000.00	鄞奉东部启动区 14#地块土地使用权	宁波海曙城投置业有限公司	开发成本	659,185,994.13	659,185,994.13	450,000,000.00
	短期借款	兴业银行	225,000,000.00	鄞奉东部启动区 6#地块土地使用权	宁波海曙城投置业有限公司	开发成本	274,810,127.93	274,810,127.93	225,000,000.00
	长期应付款	昆仑信托	660,000,000.00	鄞奉东部启动区 10#、12#、13#、15#地块土地使用权	宁波海曙城投置业有限公司	开发成本	1,568,380,061.70	1,568,380,061.70	1,000,000,000.00
宁波房地产股份有限公司	长期借款	工商银行	100,000,000.00	海曙区水上公园二期 3#-c 地块土地使用权	宁波房地产股份有限公司	开发成本	14,563,310.81	14,563,310.81	166,290,000.00
	长期借款	浦发银行	200,000,000.00	海曙区连桥街 6#地块土地使用权			281,347,707.02	281,347,707.02	220,000,000.00
	一年内有到期的非流动负债	交通银行	180,000,000.00	慈城新区湖东二期 2#、8#地块土地使用权			126,069,366.00	126,069,366.00	920,173,000.00
宁波城投置业有限公司	一年内有到期的非流动负债	建设银行	175,100,000.00	慈城新区湖东二期 9#地块土地使用权	宁波城投置业有限公司	开发成本	102,682,653.00	102,682,653.00	325,000,000.00
	一年内有到期的非流动负债	工商银行	24,000,000.00	月湖盛园房产及土地使用权	宁波海盛投资有限公司	投资性房地产	669,459,818.76	607,344,220.33	438,000,000.00
	长期借款	工商银行	340,000,000.00						
合计			5,496,226,436.75				5,692,561,987.34	5,087,282,276.53	10,344,833,000.00

(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区有限公司	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、营业成本本年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。

