宁波富达股份有限公司

600724

2010 年年度报告

目录

一、重要提示……2
二、公司基本情况……2
三、会计数据和业务数据摘要……3
四、股本变动及股东情况……5
五、董事、监事和高级管理人员……9
六、公司治理结构……12
七、股东大会情况简介……16
八、董事会报告……18
九、监事会报告……31
十、重要事项……33
十一、财务报告……41
十二、备查文件目录……42

一、重要提示

(一)本公司董事会、监事会及其董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

(二)公司全体董事出席董事会会议。

(三)立信会计师事务所有限公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

(四)

公司负责人姓名	王宏祥
主管会计工作负责人姓名	周国华
会计机构负责人姓名	周国华

公司负责人王宏祥、主管会计工作负责人兼会计机构负责人周国华声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

(五) 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？否

(六) 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？否

二、公司基本情况

(一) 公司信息

公司的法定中文名称	宁波富达股份有限公司
公司的法定中文名称缩写	宁波富达
公司的法定英文名称	NINGBO FUDA COMPANY LIMITED
公司的法定英文名称缩写	NINGBO FUDA

(二) 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	陈建新	施亚琴
联系地址	浙江省余姚市阳明西路 355 号	浙江省余姚市阳明西路 355 号
电话	0574-62814275	0574-62814275
传真	0574-62818498 转 1198	0574-62818498 转 1184
电子信箱	dsbcjx@fuda.com	dsbsyq@fuda.com

(三) 基本情况简介

注册地址	浙江省余姚市阳明西路 355 号
注册地址的邮政编码	315400
办公地址	浙江省余姚市阳明西路 355 号
办公地址的邮政编码	315400
公司国际互联网网址	http://www.fuda.com
电子信箱	fuda@fuda.com

(四) 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	浙江省余姚市阳明西路 355 号

(五) 公司股票简况

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

(六) 其他有关资料

公司首次注册登记日期		1993 年 3 月 22 日
公司首次注册登记地点		浙江省余姚市阳明西路 355 号
最近变更	公司变更注册登记日期	2009 年 8 月 27 日
	公司变更注册登记地点	浙江省余姚市阳明西路 355 号
	企业法人营业执照注册号	330200000029858
	税务登记号码	330281704845351
	组织机构代码	70484535-1
公司聘请的会计师事务所名称		立信会计师事务所有限公司
公司聘请的会计师事务所办公地址		上海市南京东路 61 号四楼

三、会计数据和业务数据摘要

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

项目	金额
营业利润	520,731,228.35
利润总额	587,804,448.97
归属于上市公司股东的净利润	339,021,174.26
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	319,199,133.07
经营活动产生的现金流量净额	-3,834,596,954.67

(二) 非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	22,505,178.49
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	7,810,818.10
受托经营取得的托管费收入	3,151,302.84
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,144,728.43
所得税影响额	-8,525,582.11

少数股东权益影响额（税后）	-6,264,404.56
合　　计	19,822,041.19

(三)报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

单位：元　币种：人民币

主要会计数据	2010 年	2009 年	本期比上年同期增减(%)	2008 年	
				调整后	调整前
营业收入	3,130,430,775.58	1,502,627,819.81	108.33	2,082,526,974.20	1,324,169,212.64
利润总额	587,804,448.97	396,145,061.01	48.38	331,122,108.05	142,051,028.70
归属于上市公司股东的净利润	339,021,174.26	229,279,125.42	47.86	171,136,836.33	50,308,787.55
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	319,199,133.07	97,055,697.37	228.88	43,314,508.06	43,314,508.06
经营活动产生的现金流量净额	-3,834,596,954.67	-1,782,952,724.50	不适用	416,286,076.27	170,910,168.45
	2010 年末	2009 年末	本年末比上年末增减(%)	2008 年末	
				调整后	调整前
总资产	18,662,627,647.26	10,022,723,091.32	86.20	5,989,705,548.94	2,275,261,763.78
所有者权益（或股东权益）	2,725,716,865.02	2,386,695,690.76	14.20	2,603,512,413.48	775,648,047.83

主要财务指标	2010 年	2009 年	本期比上年同期增减(%)	2008 年	
				调整后	调整前
基本每股收益（元／股）	0.23	0.16	43.75	0.12	0.11
稀释每股收益（元／股）	0.23	0.16	43.75	0.12	0.11
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元／股）	0.22	0.08	175.00	0.10	0.10
加权平均净资产收益率（%）	13.26	9.45	增加 3.81 个百分点	8.48	6.66
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	12.49	4.93	增加 7.56 个百分点	5.73	5.73
每股经营活动产生的现金流量净额（元／股）	-2.65	-1.23	不适用	0.94	0.38

	2010 年末	2009 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2008 年末	
				调整后	调整前
归属于上市公司股东的每股净资产（元／股）	1.89	1.65	14.55	5.85	1.74

在计算 2008 年末调整后的每股净资产和每股经营活动产生的现金流量净额时，股本（分母）按重组前的股本数计算。

四、股本变动及股东情况

(一) 股本变动情况

1、股份变动情况表

单位：股

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

(二)证券发行与上市情况

1、前三年历次证券发行情况

单位：股 币种:人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格（元）	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
股票类						
境内上市人民币普通股(A 股)	2009 年 4 月 20 日	7.58	1,000,559,576	2009 年 4 月 22 日	1,000,559,576	

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

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

2、公司股份总数及结构的变动情况

本报告期内股份总数及结构未发生变动。

3、现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

（三）股东和实际控制人情况

1、股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数						35,316 户
前十名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
宁波城建投资控股有限公司	国有法人	76.95	1,112,148,455	0	1,000,559,576	无
宁波市银河综合服务管理中心	其他	1.39	20,103,747	0		无
海通证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	其他	1.10	15,900,596	15,900,596		无
中信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	其他	1.01	14,605,858	14,605,858		无
中国工商银行－国投瑞银成长优选股票型证券投资基金	其他	0.90	12,954,304	7,594,257		无
杭州市财开投资集团公司	其他	0.51	7,309,646	0		无
袁莉	境内自然人	0.37	5,347,545	0		无
吴和芳	境内自然人	0.32	4,643,100	19,214		无
王跃旦	境内自然人	0.29	4,231,700	4,231,700		无
杨建刚	境内自然人	0.29	4,211,300	-90,738		无

前十名无限售条件股东持股情况		
股东名称	持有无限售条件股份的数量	股份种类及数量
宁波城建投资控股有限公司	111,588,879	人民币普通股
宁波市银河综合服务管理中心	20,103,747	人民币普通股
海通证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	15,900,596	人民币普通股
中信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	14,605,858	人民币普通股
中国工商银行－国投瑞银成长优选股票型证券投资基金	12,954,304	人民币普通股
杭州市财开投资集团公司	7,309,646	人民币普通股
袁莉	5,347,545	人民币普通股
吴和芳	4,643,100	人民币普通股
王跃旦	4,231,700	人民币普通股
杨建刚	4,211,300	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动的说明	未知前十名股东之间存在关联关系或一致行动人的情况。 未知前十名无限售条件股东之间存在关联关系或一致行动人的情况。	

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位:股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	宁波城建投资控股有限公司	1,000,559,576	2012 年 04 月 22 日	1,000,559,576	发行结束之日起 36 个月内不得转让
2	余姚制药厂	249,600	不确定	249,600	偿还大股东股改代垫股份后，并经大股东同意，可向上海证券交易所申请上市流通。
3	上海博元汽车维修设备有限公司	48,000	不确定	48,000	
4	余姚市交通投资有限公司	730	不确定	730	
5	余姚塑料工业科技研究所	77	不确定	77	
上述股东关联关系或一致行动人的说明			上述股东间不存在关联关系或一致行动人情况。		

2、控股股东及实际控制人情况

(1) 控股股东及实际控制人具体情况介绍

公司控股股东——宁波城建投资控股有限公司，由宁波市人民政府授权宁波建设委员会依法设立的国有独资有限责任公司，其实际控制人为：宁波市人民政府国有资产监督管理委员会。

(2) 控股股东情况

○ 法人

单位：亿元 币种：人民币

名称	宁波城建投资控股有限公司
单位负责人或法定代表人	王宏祥
成立日期	1999 年 12 月 16 日
注册资本	5.08
主要经营业务或管理活动	经营范围是以城市建设、能源环保为主的国有资产经营、管理、实业项目投资经营等。

(3) 实际控制人情况

○ 法人

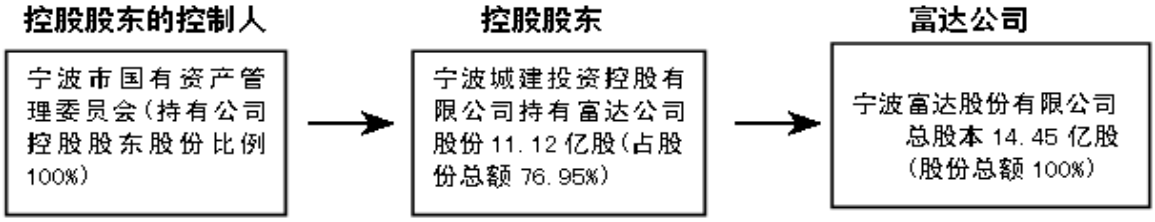
单位：元 币种：人民币

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

(4) 控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



3、其他持股在百分之十以上的法人股东

截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

五、董事、监事和高级管理人员

(一) 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额（万元）（税前）	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
王宏祥	董事长	男	54	2008-04-11	2011-04-10					是
陆中新	董事、总裁	男	55	2008-04-11	2011-04-10				80	否
韩立平	董事、副总裁	男	51	2008-04-11	2011-04-10				48	否
王怡鸥	董事	女	37	2008-04-11	2011-04-10					是
谢百三	独立董事	男	-	2008-04-11	2011-04-10				4	否
钱逢胜	独立董事	男	46	2008-04-11	2011-04-10				4	否
陈 农	独立董事	男	42	2008-04-11	2011-04-10				4	否
周 杰	监事会主席	男	39	2008-04-11	2011-04-10					是
葛超美	监事	男	52	2008-04-11	2011-04-10					是
张棱钫	监事	男	54	2008-04-11	2011-04-10				10	否
嵇杰文	监事	男	54	2008-04-11	2010-04-22				6	否
梅旭辉	监事	男	37	2010-04-22	2011-04-10					是
钟启明	监事	男	34	2008-04-11	2011-04-10				10	否
赵立明	副总裁	男	45	2008-4-11	2011-04-10				48	否
马林霞	副总裁	女	39	2009-4-16	2011-04-10				48	否
陈建新	董秘	男	58	2008-4-11	2011-04-10	80,000	80,000		48	否
周国华	财务负责人	男	50	2008-4-11	2011-04-10	2,473	2,473		48	否

王宏祥：曾任宁波市建设委员会副书记、副主任。现任宁波城建投资控股有限公司董事长、宁波富达股份有限公司董事长。

陆中新：曾任余姚市经济开发区管委会主任、党工委书记。现任宁波富达股份有限公司董事、总裁。

韩立平：曾任宁波富达股份有限公司总裁助理。现任宁波富达股份有限公司董事、副总裁。

王怡鸥：任宁波城建投资控股有限公司投资发展部经理、宁波富达股份有限公司董事。

谢百三：任复旦大学管理学院教授、博士生导师。宁波富达股份有限公司独立董事。

钱逢胜：任上海财经大学会计学院副教授、上海财经大学 MPAcc 中心主任，财政部会计准则咨询专家、宁波富达股份有限公司独立董事。

陈 农：任浙江和义律师事务所副主任、合伙人，宁波市证券业协会咨询委员会成员、宁波富达股份有限公司独立董事。

周 杰：曾任宁波城建投资控股有限公司投资运作部经理、总经济师，宁波富达股份有限公司董事。现任宁波城建投资控股有限公司副总经理、宁波富达股份有限公司监事会主席。

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

张棱钫：任宁波富达股份有限公司工会联合会主席、宁波富达股份有限公司监事。

嵇杰文：任宁波富达电器有限公司综合管理部经理、宁波富达股份有限公司监事。嵇杰文因工作变动，已于 2010 年 4 月辞去监事职务。

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

钟启明：任共青团宁波富达股份有限公司委员会书记、宁波富达股份有限公司信息中心副主任、宁波富达股份有限公司监事。

赵立明：曾任宁波富达股份有限公司监事长。现任宁波富达股份有限公司副总裁。

马林霞：曾任宁波银泰百货有限公司常务副总经理、总经理、银泰百货有限公司宁波分公司总经理。现任宁波富达股份有限公司副总裁，宁波城市广场开发经营有限公司董事长。

陈建新：任宁波富达股份有限公司董事会秘书。

周国华：任宁波富达股份有限公司财务负责人。

（二）在股东单位任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
王宏祥	宁波城建投资控股有限公司	董事长	2007-12-29	2011-04-01	是
王怡鸥	宁波城建投资控股有限公司	投资发展部经理	2009-04-01	2011-04-01	是
周　杰	宁波城建投资控股有限公司	副总经理	2008-12-29	2011-04-01	是

梅旭辉	宁波城建投资控股有限公司	计划财务部经理	2009-04-01	2011-04-01	是
葛超美	宁波市银河综合服务管理中心	总经理	2008-12-30	2011-12-30	是

在其他单位任职情况

截止本报告期末公司无董事、监事、高管在其他单位任职。

（三）董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司董、监事的报酬由股东大会决定，高管人员的报酬由董事会每年根据与经济指标挂钩的考核办法决定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	高级管理人员的报酬按照 2010 年 3 月 26 公司六届十六次董事会通过的《关于经营层绩效考核办法》分配，独立董事的津贴由股东大会决定。

（四）公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
梅旭辉	监事	聘任	公司监事嵇杰文先生因工作调动原因辞去监事职务，经公司控股股东推荐，公司六届十二次监事会审议，并报请公司 2009 年年度股东大会审议通过，选举梅旭辉先生为公司新任监事。

（五）公司员工情况

在职员工总数	2,822
公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产经营人员	2,607
管理人员	215
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
大中专以上	816
其余	2,006

六、公司治理结构

(一)公司治理的情况

为建立现代企业制度，公司已根据国家有关法规和证券监管门的要求，建立了“六会并存、交叉兼职、相互制衡、各司其职”的法人治理结构及四部一办的运作机制，并建立了与经济效益直接挂钩的分配考核机制；公司控股股东行为规范，不存在损害公司利益和干预公司正常运作行为；公司股东大会、董事会、监事会、经营层职责明确，运作规范；公司建立了较为完善的治理规则和内部控制制度，并严格执行。

报告期内，中国证券监督管理委员会宁波监管局对公司进行了全面检查，检查结论认为：公司总体上运作规范、内控键全、信息披露及时完整。同时，对财务独立性欠缺及现金流量表数据有误等二个问题出具了整改文件，公司和控股股东已按照宁波证监局文件要求，进行了及时整改。

为提高管理层的整体素质，公司董、监、高按规定参加了监管部门举办的各类培训；积极做好投资者关系管理工作，认真做好投资者的咨询、接待及权益保护等日常工作。同时，还通过全景网与投资者进行直接沟通，积极参与投资者网上接待日活动，解答投资者相关问题，得到了富达股东的充分肯定。

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

（1）关于股东和股东大会

公司依据《公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《股东大会规范意见》及公司制定的《公司章程》、《股东大会议事规则》等规定召集、召开股东大会，确保股东能够依法行使表决权。公司平等对待所有股东，保护所有股东的合法权益，特别是中小股东的合法权益，积极为中小股东行使权力创造条件。

（2）关于控股股东与上市公司

控股股东行为规范，没有超越股东大会直接或间接干预公司决策和经营活动。本公司与控股股东在人员、资产、财务、机构和业务上坚持做到了“三分开二独立”，公司董事会、监事会依法独立运作。2010 年度公司与控股股东间的关联交易表决时，关联董事和关联股东进行了回避，由非关联董事和股东进行表决。控股股东没有利用其控股地位做出任何损害公司及中小股东利益的事。

（3）关于董事会与董事

公司董事会履行《公司章程》所赋于的职责，严格依照《公司章程》、《董事会议事规则》规定的程序谨慎决策。公司按照《公司章程》规定程序选聘董事，公司六届董事会由 7 人组成，其中独立董事 3 人，董事会的人员构成符合《公司章程》和《上市公司治理准则》的规定。公司董事严格遵守其公开做出的承诺，本着对全体股东负责的精神，科学决策，依法运作，恪尽职守，勤勉履职。2010 年度共召开了 7 次董事会议，审议通过 27 项决议。组织召开了二次股东大会，表决通过了 13 项重大决议，并按规定及时披露相关信息。独立董事为股权托管、关联交易、担保抵押等事项出具了专项独立意见。全体董事在年度内未发生一起违纪违规及损害公司利益的事件。董事会专门委员会对各自分管事项展开了相应工作，为董事会的科学决策起到了积极作用。

（4）关于监事会与监事

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

（5）关于绩效评价与激励约束机制

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

（6）关于相关利益者

公司充分尊重债权银行及其他债权人、职工、消费者等利益相关者的合法权利，与他们积极合作，共同推动公司持续健康发展。

（7）关于信息披露与透明度

公司指定董事会秘书负责信息披露工作，接待股东来访和咨询，指定《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》为公司信息披露的报纸；公司严格按照法律、法规、《公司章程》和《信息披露事务管理制度》的有关规定，真实、准确、完整、及时地披露有关信息，并确保所有股东有平等的机会获得信息。

（二）董事履行职责情况

1、董事参加董事会的出席情况

董事姓名	是否独立董事	本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
王宏祥	否	7	7	3	0	0	否
陆中新	否	7	7	3	0	0	否
韩立平	否	7	7	3	0	0	否
王怡鸥	否	7	7	3	0	0	否
谢百三	是	7	7	3	0	0	否
钱逢胜	是	7	7	3	0	0	否
陈　农	是	7	7	3	0	0	否

年内召开董事会会议次数	7
其中：现场会议次数	4
通讯方式召开会议次数	3

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

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

3、独立董事相关工作制度的建立健全情况、主要内容及独立董事履职情况

公司已根据《上市公司治理准则》等有关规定在《公司章程》、《董事行为规则》等公司治理规则中规定了独立董事的任职条件、任职程序、行使职权原则、享有的权利等规定。报告期内，公司新设《独立董事年报工作制度》和《董事会审计委员会年度财务报告审计工作规程》，进一步完善了公司独立董事工作制度。公司董事会 7 名成员，其中 3 名是独立董事，专业涉及财务、法律和金融。

按照上述有关规定和工作制度的具体要求，公司独立董事认真行使公司所赋予的权利，及时了解公司的生产经营信息，全面关注公司的发展状况，积极出席公司2010 年召开的相关会议，对公司董事会审议的相关事项发表了独立客观的意见，忠实履行职责，充分发挥独立董事的独立作用，积极维护公司全体股东尤其是中小股东的合法权益。

(三) 公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

	是否独立完整	情况说明
业务方面独立完整情况	是	公司业务独立于控股股东，公司具有独立、完整的自主经营能力。
人员方面独立完整情况	是	公司有独立的劳动、人事及工资管理机构，有相关的规章制度及考核监督机制；总裁、副总裁等高级管理人员均在公司领取报酬；控股股东除出任本公司部分董事、监事以外，不参与公司任何经营活动；公司和控股股东相互间无人员兼职的情况发生。
资产方面独立完整情况	是	公司拥有独立的生产体系、辅助生产系统和配套设施；拥有独立的商标、专利和独立的采购和销售机制；拥有独立的资产权属（包括土地、厂房、设备等）。
机构方面独立完整情况	是	公司设有较为完善的治理和运作机构，和控股股东的机构之间无相互干预的情况发生，各自独立运作。
财务方面独立完整情况	是	公司设有独立的财务核算部门，建立有独立的会计核算体系和财务管理制度，有独立的银行帐户，财务部门按照有关会计政策独立运作，依法独立纳税。公司与大股东之间产权明晰，财务核算系统完全独立。

(四) 公司内部控制制度的建立健全情况

内部控制建设的总体方案	建立健全并有效实施内部控制是本公司董事会及管理层的责任。本公司内部控制的目标是：合理保证公司经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进企业实现发展战略。
内部控制制度建立健全的工作计划及其实施情况	近年来公司不断建立健全内部控制制度，目前已拥有了一套完整、合法、有效的内部控制制度。该内控制度主要包括：1、以《公司章程》及三会一层议事规则为核心的公司治理相关制度；2、以“三标”（技术标准、管理标准、工作标准）、行政管理制度、人力资源管理制度、信息管理控制制度、内部监督控制制度为核心的管理制度体系；3、按《公司法》、《会计法》和《企业会计准则》等法律法规及其补充规定的要求制定的会计核算制度和财务管理制度；4、以 ISO9000 质量管理体系为核心的过程控制文件；5、以风险控制管理办法、经济责任制考核为特征的约束激励体系。 公司已建立了符合现代化企业管理要求的内部组织结构，形成

	了科学的决策机制、执行机制和监督机制，有力地保障经营管理目标的实现；公司已建立了行之有效的风险控制系统，强化了风险管理，确保了公司各项业务活动的健康进行；同时，公司亦建立了符合会计准则和要求的会计核算和财务管理体系，以制度规范会计行为，保证了会计资料的真实性、完整性，提高了会计信息质量。
内部控制检查监督部门的设置情况	公司确定董事会审计委员会和内审办为内部控制检查监督的具体职能部门，在董事会领导下进行工作。
内部监督和内部控制自我评价工作开展情况	公司设内审办，对公司各部门和子公司进行稽核监督，并根据需要进行岗位职责划分。内审办按照事前、事中、事后监督的原则，对公司及控股子公司的经营活动和内部控制执行情况进行监督和检查，并对每次检查对象和内容进行评价，提出改进建议和处理意见，确保内部控制的贯彻实施和生产经营活动的正常进行。经营层及时采纳内审办的合理意见，对审计结果进行处理。
董事会对内部控制有关工作的安排	董事会将每年审查公司内部控制的自我评估报告，并提出健全和完善的意见，董事会审计委员会将定期听取公司董事会对内部控制有关工作安排的执行情况，组织审计部门对公司内部控制制度执行情况进行检查。
与财务核算相关的内部控制制度的完善情况	公司按照《公司法》对财务会计的要求以及《会计法》、《企业会计准则》等法律法规的规定建立了规范、完整、适合本公司经营特点的会计制度和财务管理制度以及相关的操作与财务核算相关的内部控制制度的规程，设立了独立的会计机构，配备了高素质的会计人员，严格执行会计准则制度，加强会计基础工作，明确会计凭证、会计账簿和财务会计报告的处理程序，保证会计资料真实完整。
内部控制存在的缺陷及整改情况	在实际运行过程中，公司内部控制体系运作良好，未发现内部控制设计及执行方面的重大缺陷。在今后的工作中，公司将按照规范要求落实《企业内部控制基本规范》，进一步健全内部控制制度并完善内控长效机制，加大监督、检查力度，不断提高公司内部控制体系的效率和效果，切实保护广大投资者利益。

（五）高级管理人员的考评及激励情况

为激励高管人员的经营热情，公司董事会制订了较为合理的考核激励机制。董事会对经营层采用了年薪与经济指标、管理业绩相结合的考核激励办法，对资产保值增值、资金管理、费用率及劳动生产率等均设定了考核指标，并与分配薪酬挂钩，这样既调动了经营层的积极性，又使公司的效益得到保证。

（六）披露公司内部控制的自我评价报告和履行社会责任的报告情况：

公司内部控制的自我评价报告详见上海证券交易所网站。

公司没有披露履行社会责任的报告。

（七）公司建立年报信息披露重大差错责任追究制度的情况

公司六届十六次董事会审议通过了《关于修订公司信息披露事务管理制度》，在相关章节增加了年报信息披露重大差错责任追究制度。

七、股东大会情况简介

报告期内公司共召开了二次股东大会，即 2009 年年度股东大会、2010 年第一次临时股东大会。

（一）2009 年年度股东大会

公司2009年年度股东大会于2010年4月22日在浙江省余姚市阳明西路355号公司礼堂以现场方式召开。出席会议的股东及授权代理人共12人，代表有表决权的股份113,716.82万股，占公司有表决权股份总数的78.68%。经与会全体股东认真审议，以记名投票表决方式逐项审议通过了以下决议：

1、审议并表决通过了公司 2009 年度董事会工作报告

2、审议并表决通过了公司 2009 年度监事会工作报告

3、审议并表决通过了公司 2009 年《年度报告》及《年报摘要》

4、审议并表决通过了公司 2009 年度财务决算报告

5、审议并表决通过了公司 2009 年度利润分配方案

6、审议并表决通过了公司关于 2010 年度对外担保计划的议案

2010 年度向控股子公司提供担保的总额不超过人民币 11.80 亿元，单个担保对象的担保总额不超过人民币 6.00 亿元，单笔担保金额不超过人民币 3.50 亿元。具体担保对象为：宁波房地产股份有限公司、宁波宁房发展房地产有限公司、宁波城投置业有限公司、宁波科环新型建材股份有限公司（含控股子公司）、宁波富达电器有限公司（含控股子公司）。上述对控股子公司担保额度经股东大会审议通过后，由董事会授权公司总裁在该额度内根据各子公司业务发展的实际需要确定执行，并代表董事会签署有关法律文件。

7、审议并表决通过了公司续聘会计师事务所的议案

8、审议并表决通过了关于更换公司监事人选的议案

由于公司监事嵇杰文先生工作调动原因，特向公司六届监事会提出辞职申请，经公司控股股东推荐，并经六届十二次监事会审议，本次年度股东大会选举梅旭辉先生为公司六届监事会新任监事。

9、审议并表决通过了关于宁波城市广场开发经营有限公司Ⅵa、Ⅵb、ⅡE 块区改建装修项目的议案

决定对Ⅵa、Ⅵb 及ⅡE 块区进行增层扩建（共增加面积 14000 平方米），同时对相关商业区间进行整体装修。该项目总投资 2.45 亿元，预计投资回报率 8%。

10、审议并表决通过了关于宁波房地产股份有限公司代建公司控股股东 C2-3 商务楼的议案

决定由公司下属控股子公司——宁波房地产股份有限公司代建宁波城投东部新城 C2-3 商务楼项目。该项目总建筑面积 75696 平方米，主体建筑 18 层，裙楼为 3 层，其中地上建筑面积 52600 平方米，地下 2 层面积 23096 平方米，项目总投资 4.8 亿元，质量目标确保“钱江杯”，争创“鲁班奖”。双方议定：项目代建费按《浙江省工程建设其他费用定额》计取，具体金额以项目竣工决算投资额按实结算。

关联股东宁波城投回避表决后，同意 2,501.97 万股，占出席会议股东有效表决权股份的 100%，反对 0 股，弃权 0 股。

11、审议并表决通过了关于宁波城市广场开发经营有限公司托管宁波海盛置业有限公司股权的议案

经协商，海城公司拟将其持有的海盛置业全部股权托管给本公司全资子公司——宁波城市广场开发经营有限公司。

关联股东宁波城投回避表决后，同意 2,501.97 万股，占出席会议股东有效表决权股份的 100%，反对 0 股，弃权 0 股。

12、审议并表决通过了关于宁波城投置业有限公司增资扩股的议案

为进一步扩大全资子公司宁波城投置业有限公司的经营规模，将其注册资本由目前的 5000 万元增加至 2 亿元。

会议还听取了公司独立董事关于2009年度独立董事述职报告。

北京市国枫律师事务所出席本次年度股东大会并出具法律意见书。

以上内容详细披露在2010年5月9日的《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》上。

（二）2010 年第一次临时股东大会

公司2010年第一次临时股东大会于2010年7月12日在浙江省余姚市阳明西路355号公司礼堂以现场方式召开。出席会议的股东及授权代理人共12人，代表有表决权的股份113,742.30万股，占公司有表决权股份总数的78.70%。会议审议并表决通过了关于《公司子公司受让公司控股股东B-9商务楼在建开发项目》的议案。

同意宁波城投持有的 B-9 商务楼在建开发项目转让给公司全资子公司——宁波城投置业有限公司（以下称“城投置业”），转让价格为经宁波市国资委核准的评估价值 19,674.41 万元。同时双方同意，自评估基准日至资产交割日期间宁波城投为转让资产新增投入（以账面值为准），由城投置业足额承担。

关联股东宁波城投111,214.85万股回避表决，与会非关联股东同意2,527.45万股，占出席会议股东有效表决权股份的100%，反对0股，弃权0股。

北京市国枫律师事务所出席本次临时股东大会并出具法律意见书。

以上内容详细披露在2010年7月13日的《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》上。

八、董事会报告

（一）管理层讨论与分析

1、总体经营情况概述

对富达来说，2010 年真可谓遭遇跌宕起伏，经历风生水起。国家对房地产业的政策性调控，直接影响了公司的核心主业——房地产板块的经营业绩。同时欧洲债务危机引发的西方市场紧缩更使公司的家电板块受到较大冲击。其次，由于宁波区域多家新兴商业中心的崛起，使公司的商业板块亦面临剧烈的市场竞争，即使经营状况良好的公司水泥建材板块，年内也受到了节能减排及市场挤占的压力。一句话，富达虎年的经营环境并不宽松。然而，在全体富达股东，特别是大股东的资金及政策的全力支持下，通过“房产拓规模、商业创品牌、水泥扩市场、家电搞整合”等一系列应对措施，化解了部分经营风险，取得了一定的经营业绩，基本完成了年初股东大会提出的各项经济和管理指标。为下年度富达的快速发展奠定了扎实基础。

（1）主要经济指标

2010 年度公司共完成营业收入 31.30 亿元，利润总额 5.88 亿元，归属于母公司所有者的净利润 3.39 亿元，分别比上年增长 108.33%、48.38%和 47.86%。实现每股收益 0.23 元，加权平均净资产收益率 13.26%。期末归属于母公司的股东权益合计 27.26 亿元，注册资本 14.45 亿元。

（2）产业板块简况：

商业地产：本年度完成营业收入 6.16 亿元，实现利润总额 1.91 亿元（不包括股权托管企业的亏损），净利润 1.43 亿元，分别比上年增长 45.63%、7.91%和 6.72%。

住宅房产：本年度累计在建面积 88 万平米，竣工面积 16 万平方米。完成销售 11.65 亿元，实现利润总额 3.72 亿元，净利润 2.80 亿元，分别比上年增长 506.78%、100.00%和 83.01%。

水泥建材：本年度累计销售各类水泥 374.27 万吨，完成销售 10.92 亿元，实现利润总额 1.73 亿元，净利润 1.44 亿元，分别比上年增长 55.45%、81.70%、179.03%和 176.92%。

家用电器：本年度累计生产各类小家电 216 万台，完成销售 2.56 亿元，实现利润总额-0.22 亿元，净利润-0.23 亿元。

2、管理规范情况

（1）规范治理机制

根据董事会年初提出的“规范运行机制、理顺组织架构”的要求，年度内公司完成了子公司“三会一层”的治理结构规范，建立完善了《治理规则》等一系列制度体系。调整了公司总部的组织架构，设立了“四部一办”的组织框架，即（综合管理部、产业发展部、资产审计部、计划财务部和董事会办公室）明确了岗位职责，优化了人员素质。

公司建立健全了一套相对完整的管控体系。主要是以《章程》及《议事规则》为核心的公司治理规则；以“三标”（技术标准、管理标准、工作标准）、为主线的基本管理制度； 以质量保证体系为指导的标准程序文件、以计算机为手段的信息化过程控制系统，以经济责任制考核为特征的约束激励体系。从而使公司形成了相

对科学的决策、执行和监督机制，有效保障了公司经营管理目标的实现。使公司的管理更趋科学规范。

（2）优化产业结构

根据董事会“三个转变”（从机会导向向战略导向转变、从纵向比较向行业的对标转变、从追求规模向规模、质量和效益并重转变)的经营战略和重大资产重组后公司的产业现状，公司对自身的产业结构进行了优化整合。

——扩大公司主业房地产板块的资产和经营规模，储备优质地块，辐射经营区域，引进战略合作，探索持有性和自营性物业等新的经营模式，铸造房产板块在宁波市场的龙头核心地位。

——依托公司商业板块“天一”广场的品牌和区域优势，充分利用托管项目“和义大道”“月湖盛园”二个地标项目的知名商誉和文化底蕴，塑造品牌效应，探索特色经营，建立精英团队，创新管理模式，以宁波核心商圈为基础，确立商业板块在宁波的示范及领导地位。

——以云南蒙自的技改项目为契机，进一步扩大公司水泥板块的经营规模，确立了规模企业的地位，拓展市场份额，实施精细管理，探索产业延伸，迅速提升企业的经济效益和核心竞争能力。

——鉴于公司家电板块的实际经营状态，公司采取了整体搬迁，存量盘活，技术引进及战略合作等整合措施，以增资扩股的方式，扩大其资产及经营规模，缩小公司持股比率，逐步理顺资产关系。

（3）规范运作及投资者关系管理

2010 年 5 月份，宁波证监局对公司进行了规范运作的全面检查， 检查组在肯定公司规范运作成绩的同时，也提出了信息披露、财务核算及独立性等方面的存在问题。针对宁波证监局的监管意见，公司召开了专题会议，组织相关部门迅速进行了对照整改，通过“三会一层”的共同努力，达到了证监局的规范要求，提升了公司规范运作及依法经营的水平。

为进一步做好投资者关系管理工作，年度内公司除认真做好咨询、接待及权益保护的日常工作的同时，还通过全景网与投资者进行直接沟通，积极参与投资者网上接待日活动，解答投资者关心的问题，得到了富达股东的充分肯定。增强了股东的持股信心，从而使公司股票在二级市场的价位保持了相对稳定，维护了公司的目标市值及良好的市场形象。

3、公司主营业务及其经营状况

宁波城市广场开发经营有限公司：主要从事商业广场建设开发、经营、物业管理等，注册资本1,000万元，宁波富达持有其100%股权。2010年末，广场公司总资产26.44亿元，2010年度可营业面积21.8万平方米（其中月湖盛园托管面积3.8万平方米），实现营业总收入6.16亿元，实现净利润1.43亿元。

宁波城投置业有限公司：主要从事房地产开发、经营、租赁等，注册资本20,000万元，宁波富达持有其100%股权。2010年末，城投置业总资产84.92亿元，本期无营业总收入，实现净利润-2,791.32万元。

宁波房地产股份有限公司：主要从事房地产开发经营、代建房屋开发经营、本公司房屋租赁等，注册资本5,050万元，宁波富达持有其74.87%股权。2010年末，宁房公司总资产39.14万元，实现营业总收入11.27亿元，实现净利润2.93亿元。

宁波科环新型建材股份有限公司：主要从事高标水泥的生产，注册资本22,500万元，宁波富达持有其52%股权。2010年末，科环公司总资产12.08亿元，2010年度生产高标水泥374.27万吨，实现营业总收入10.93亿元，实现净利润1.44亿元。

余姚市赛格特经济技术开发有限公司：主要从事房地产开发，注册资本5,000万元，宁波富达持有其60%股权。2010年末，赛格特公司总资产17.75亿元，2010年度实现营业总收入3,805.11万元，实现净利润-1,719.59万元。

宁波富达电器有限公司：主要从事家用电器生产，注册资本3,000万元，宁波富达持有其100%股权。2010年末，富达电器总资产2.95亿元，2010年度生产各类小家电216万台，实现营业总收入2.56亿元，实现净利润-2,286.67万元。

（1）主营业务分行业、产品情况表

单位:元　币种:人民币

分行业	营业收入	营业成本	营业利润率（%）	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	营业利润率比上年增减(%)
工业	1,327,272,891.24	1,061,647,088.03	20.01	52.34	46.35	增加 3.27 个百分点
商业	307,095,239.65	252,263,104.85	17.86	106.39	100.76	增加 2.30 个百分点
房地产业	1,125,849,009.25	480,991,351.93	57.28	737.27	623.46	增加 6.72 个百分点
服务业	51,416,830.87	35,590,160.61	30.78	38.71	18.96	增加 11.49 个百分点
商业地产	272,345,463.24	88,524,730.33	67.50	17.65	77.35	减少 10.94 个百分点
其他	20,831,496.88	4,612,137.08	77.86	23.13	-30.62	增加 17.15 个百分点
合计	3,104,810,931.13	1,923,628,572.83	38.04	115.61	91.59	增加 7.77 个百分点

分产品	营业收入	营业成本	营业利润率（%）	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	营业利润率比上年增减(%)
电器销售	252,151,444.64	220,511,425.49	12.55	-2.36	2.41	减少 4.08 个百分点
房产销售	1,125,849,009.25	480,991,351.93	57.28	737.27	623.46	增加 6.72 个百分点
水泥销售	1,092,158,648.96	846,167,847.91	22.52	81.84	69.33	增加 5.72 个百分点
自来水销售				-100.00	-100.00	
物业管理费收入	42,183,553.69	34,413,007.61	18.42	33.36	17.34	增加 11.14 个百分点
广告收入	9,233,277.18	1,177,153.00	87.25	-9.02	-46.15	增加 8.79 个百分点
租赁收入	272,345,463.24	88,524,730.33	67.50	17.65	77.35	减少 10.94 个百分点
商品销售收入	306,650,938.39	251,843,056.56	17.87	108.56	100.43	增加 3.33 个百分点
其他	4,238,595.78		100.00	140.82		
合　计	3,104,810,931.13	1,923,628,572.83	38.04	115.61	91.59	增加 7.77 个百分点

（2）主营业务分地区情况表

单位:元　币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减（%）
国内	2,878,847,236.85	137.20
国外	225,963,694.28	-0.17
合计	3,104,810,931.13	115.61

（3）报告期末资产、权益构成较期初发生较大变动的情况说明：

单位：元：币种：人民币

项目	期末数		期初数		比重增减百分点
	金额	占资产总额的比重%	金额	占资产总额的比重%	
货币资金	2,508,544,106.33	13.44	1,819,995,236.54	18.16	-4.72
应收票据	183,603,199.26	0.98	68,484,395.39	0.68	0.30
预付款项	866,024,684.07	4.64	444,072,906.78	4.43	0.21
其他应收款	171,054,238.60	0.92	16,348,543.08	0.16	0.76
存货	11,300,233,232.57	60.55	4,850,770,333.37	48.40	12.15
投资性房地产	2,272,605,200.62	12.18	1,594,721,443.61	15.91	-3.73
长期待摊费用	96,230,919.10	0.52	61,576,017.97	0.61	-0.09
递延所得税资产	37,259,599.17	0.20	2,051,192.42	0.02	0.18
短期借款	2,765,000,000.00	14.82	1,846,000,000.00	18.42	-3.60
应付账款	354,557,809.51	1.90	197,192,555.24	1.97	-0.07
预收账款	3,287,236,430.92	17.61	1,293,438,123.01	12.91	4.70
应交税费	250,511,672.21	1.34	-47,887,811.93	-0.48	1.82
其他应付款	4,169,246,363.06	22.34	2,010,859,056.78	20.06	2.28
应付利息	50,642,993.86	0.27	5,308,743.77	0.05	0.22
一年内到期的非流动负债	243,333,333.33	1.30	340,000,000.00	3.39	-2.09
长期借款	4,010,000,000.00	21.49	1,610,000,000.00	16.06	5.43
未分配利润	914,079,545.72	4.90	585,163,107.40	5.84	-0.94

1、货币资金期末余额增加的主要原因系控股子公司宁波房地产股份有限公司开发的青林湾二期（4、5 期）于 2010 年末开始预售且预售情况较好，导致货币资金余额上升。

2、应收票据期末余额增加的主要原因系控股子公司宁波科环新型建材股份有限公司为压缩应收账款占用额，而收到的银行承兑汇票大幅增加。

3、预付账款期末余额增加的主要原因是控股子公司宁波房地产股份有限公司于 2010 年 12 月因购买“宁海县桃源北路 01 地块”，预付土地款 6.68 亿元。

4、其他应收款期末余额增加的主要原因系控股子公司宁波房地产股份有限公司于 2010 年 12 月支付“宁海县桃源路 01 地块”竞拍保证金 1.20 亿元。

5、存货期末余额增加的主要系开发成本比期初增幅较大影响所致。

6、投资性房地产期末余额增加的主要原因系本期因合并范围增加而转入宁波海盛置业有限公司持有的投资性房地产（月湖盛园），账面价值 6.67 亿元。

7、长期待摊费用期末余额增加的主要系本期向银行借入大额长期借款，支付给银行的银团安排费（借款辅助费用）金额较大影响所致。

8、递延所得税资产期末余额增加的主要原因系控股子公司宁波房地产股份有限公司本期计提土地增值税因尚未缴纳而产生可抵扣暂时性差异，确认相应的递延所得税资产 3,648.22 万元。

9、短期借款和长期借款期末余额增加的主要原因系公司经营规模大幅扩大，资金需求增加，导致借款增加。一年内到期的长期负债较期初减少的原因主要系受长期借款到期日的影响。

10、应付账款期末余额较期初增加的主要原因系子公司宁波房地产股份有限公司开发的青林湾二期（4、5 期）项目处于开发阶段，应付工程款增幅较大。

11、预收帐款期末余额增加的主要原因系本期房地产企业因预售商品房新增预售收入 31.04 亿元，因预售房竣工办妥交房手续结转收入，转出预收账款 11.22 亿元，两者相抵，新增预收账款 19.82 亿元。

12、应交税费期末余额增加的主要原因系公司本年利润总额增加，导致应缴纳的企业所得税增加，其次是房产项目应缴纳的土地增值税增加。

13、其他应付款期末余额增加的主要原因系新增了与关联方的往来款以及期末时收到定向建造房产项目资金。

14、应付利息期末余额增加的主要原因系由子公司托管的宁波海盛置业有限公司期末应付关联方的资金占用费 3,953.63 万元尚未支付。

（4）公司利润表项目变动幅度较大的项目分析：

单位：元：币种：人民币

项目	本年数	上年同期数	增减额	增减比例%
营业收入	3,130,430,775.58	1,502,627,819.81	1,627,802,955.77	108.33
营业成本	1,938,372,364.59	1,019,108,659.85	919,263,704.74	90.20
营业税金及附加	290,782,158.39	30,726,557.51	260,055,600.88	846.35
销售费用	131,192,668.09	77,666,003.92	53,526,664.17	68.92
管理费用	190,019,927.70	138,838,908.46	51,181,019.24	36.86
财务费用	88,682,959.41	13,876,673.23	74,806,286.18	539.08
投资收益	31,461,004.47	139,880,808.95	-108,419,804.48	-77.51
营业外收入	70,361,344.06	42,398,353.51	27,962,990.55	65.95
所得税费用	166,539,216.28	96,249,404.68	70,289,811.60	73.03

1、营业收入增加的主要原因一是本期房产项目实现销售同比增加 9.92 亿元，增长 740.30%；其次是水泥销售因新线投产及市场需求扩大，量增价升，同比增加销售 4.92 亿元，增长 81.84%；其三是商业地产租赁和商品零售业务同比增加收入 2.00 亿元，增长 52.77%。因营业收入增加，导致营业成本和营业税金及附加也相应增加。

2、销售费用增加的主要原因是本期经营业务扩大，运杂费、广告费、销售佣金等费用增幅较大。

3、管理费用增加的主要原因，一是公司经营规模扩大以及营业收入的增长，导致职工薪酬、固定资产折旧等管理成本上升；二是因本期会计合并报表范围变化，增加管理费用 1,008.16 万元。

4、财务费用增加的主要原因，一是由于经营规模扩大，银行借款和存款规模也相应扩大；二是因部份项目竣工停止利息资本化，利息支出转列财务费用；三是受本期会计报表合并范围变化影响，增加财务费用 2,569.56 万元。

5、投资收益减少的主要原因系上年度出让宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司、宁波四明湖旅游房地产开发有限公司及包头富达电器有限公司的股权转让，实现股权处置收益 1.28 亿元。

6、营业外收入增加的主要原因系宁波房地产股份有限公司处置原办公楼，产生处置收益约 1,913.18 万元。

7、所得税费用增加的主要原因系本期实现利润总额增加。

（5）报告期内现金流量构成情况说明

单位：元：币种：人民币

项目	本期数	上期数	增减额	增减比例%
经营活动产生的现金流量净额	-3,834,596,954.67	-1,782,952,724.50	-2,051,644,230.17	—
投资活动产生的现金流量净额	-276,982,661.80	-146,761,277.25	-130,221,384.55	—
筹资活动产生的现金流量净额	4,433,103,216.15	2,924,622,819.71	1,508,480,396.44	51.58

1、经营活动产生的现金流量净额同比减少的主要因素有：（1）本期经营活动流入现金 53.12 亿元，比上年同期增加 24.41 亿元，主要因房产项目预售取得预售款 31.04 亿元影响所致；（2）本期经营活动流出现金 91.47 亿元，比上年增加 44.93 亿元，主要是本期购买商品、接受劳务支付的现金增加影响所致。

2、投资活动产生的现金流量净额同比减少的主要因素：（1）收回投资收到的现金 29.53 万元，同比减少 9,120.52 万元；（2）处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 2,893.46 万元，同比减少 2,966.35 万元；（3）本期无处置子公司及其他营业单位收到的现金净额，同比减少 3,617.22 万元。

3、筹资活动产生的现金流量净额同比增加的主要因素：（1）取得借款收到的现金 80.15 亿元，比上年增加 43.43 亿元；（2）收到的其他与筹资活动有关的现金 55.80 亿元，比上年增加 40.06 亿元；（3）偿还债务支付的现金 47.93 亿元，比上年增加 35.79 亿元；（4）支付的其他与筹资活动有关的现金 41.76 亿元，同比增加 33.88 亿元。

4、持有外币金融资产、金融负债情况

公司未持有外币金融资产、金融负债情况。

5、对公司未来发展的展望

(1) 新年度经营计划

1）公司所处行业发展趋势及市场竞争格局

公司是一家以商业地产经营和住宅房产开发为主业的上市公司。因此，国内目前相对从紧的货币政策和对房地产行业的宏观调控，会对公司的房地产板块产生直接影响，有可能影响到量价及资金链，甚至有可能影响到公司的经营规模和经济效益。但是，一个地区的房地产发展，主要还受该地区的经济总量和土地供应的影响。公司开发的楼盘和储备的土地主要在宁波市区及宁波辖区，均系优质地块，区域优势明显。

针对以上情况，公司将认真分析国家宏观经济形势，充分理解政府政策导向，结合宁波城市化建设的实际，制订科学的应对策略，依托控股股东的资源优势，整合企业优质资源、扩规增效、加速发展。同时，公司将注重对商业地产、水泥建材等其他产业板块的优化提升，力求做到优势互补，集聚发展，进而提高公司的核心竞争和抗风险能力。

2）公司未来的发展机遇、发展战略和新年度业务计划

2011 年度经营方针：

突主业、创品牌、引科技、扩规模、抓内控、捉发展

2011 年主要经营指标：

①完成主营业务收入 40 亿元

②商业营收 6.60 亿元

③房地产新开工面积 62 万平方米

④生产各类水泥 390 万吨

2011 年主要管理指标：

①完成公司治理结构完善及“十二五”规划制定。

②实施电器板块资产的盘活方案。

③建立五要素内控制度管理及企业文化体系。

④拟定实施公司新的并购及再融资方案。

⑤探索引进高科技、新能源类新兴产业。

⑥推进公司房产板块的综合资源共享及管理模式整合。

对策与措施：

2011 年，公司将遵照董事会提出的：优化产业、扩张规模、强化管理、提升效益、塑造品牌、规范过程的整体要求。以科学发展观为指导，坚持以人为本，构建高素质的精英管理团队，明确中期发展战略，整合企业优质资源，实施科学规范管理。聚集房产板块的能量，创建规模效应。实施商业板块的品牌及低成本扩张战略，提升商地板块的效益，扩张建材板块的经营和市场规模，实施精细化管理，整合家电板块的资源，考察引进高科技及新能源等新兴产业，精心策划新的购并及融资方案，引进战略合作及股权参控，依托全体股东，特别是大股东的资金、产业及政策优势，创新经营模式，营造规模效应，凝练企业文化，完善激励机制，激发全体干部员工的经营和创造热情，积极防范和化解经营风险，保持企业快速健康规范发展。

3）资金需求及使用计划

为实现年度经营计划，公司将通过加速金回笼、提高资金使用效率以及合理筹集资金来满足生产经营资金需求。

4）公司面临的风险因素分析

①政策和资金风险：近期国家对房地产业的政策性调控及紧缩的货币政策，直接影响了公司房产主业的量价及资金链，对公司的资本及产业扩张受到了一定的制约。因此，公司将迅速调整经营策略，探索持有性和经营性物业等新的经营模式，

辐射经营区域，引进战略合作，有效整合存量，同时，公司将启动新的筹融资方案，优化公司财务结构，科学提升公司的产业竞争能力。

②科技和人力资源风险：公司探索引进高科技、新能源类新兴产业以调整企业的产业结构，然而新兴产业的技术更新及产品换代的速度相对较快，同时，需要一个专业的经营团队，这也给公司的人员素质提出了挑战。针对以上情况，公司将加大专业技术和管理人员的引进和培训力度，组织培育精英管理团队，真正实现科学发展观所提出的：“以人为本，实现人的全面发展”。从而提升企业的整体核心竞争能力。

(2) 公司是否编制并披露新年度的盈利预测：否

(二) 公司投资情况

1、募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

2、非募集资金项目情况

项目名称	项目金额	项目进度	项目收益情况
VIa、VIb 及ⅡE 块区进行增层扩建项目	2.45 亿元	100%	8%
蒙自 2500T/d 新建项目 7.5mw 的余热发电	4750 万元	63%	
蒙自 2 万吨规模的筒库项目	1750 万元	88%	

（1）为提升公司主业----商业地产板块的市场竞争能力，塑造“宁波城市客厅”天一广场的新形象，提炼天一品牌，改善经营质量，优化经营业态，整合商业资源，扩大经营规模，提高经济效益，根据董事会关于“增层提租，租营结合”的经营战略，经广场公司董事会充分论证，公司六届十六次董事会审议，同意对VIa、VIb 及ⅡE 块区进行增层扩建（共增加面积 14000 平方米），同时对相关商业区间进行整体装修。该项目总投资 2.45 亿元，预计投资回报率 8%。

（2）为解决云南 2500T/d 新建水泥项目的余热利用，缓解云南蒙自地区的缺电瓶颈，同时为进一步优化工艺和扩大生产规模，经南京建材设计院可行性分析，并经公司六届十六次董事会审议,同意科环公司新增投资 6500 万元,用于云南 2500T/d 新建项目 7.5mw 的余热发电及 2 万吨规模的筒库建设。该项目的投资建设，使科环公司在充分利用 2500T/d 生产线废热资源的同时，进一步降低生产成本，还可部分解决云南蒙自地区的缺电瓶颈。其次，2 万吨规模的筒库建设，不但可优化生产工艺，还能进一步扩大生产规模，提高企业的市场竞争能力。

(三) 陈述董事会对公司会计政策、会计估计变更、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正的原因及影响的讨论结果，以及对有关责任人采取的问责措施及处理结果

报告期内，公司无会计政策、会计估计变更、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正。

(四) 董事会日常工作情况

1、董事会会议情况及决议内容

报告期内，公司共召开了 7 次董事会，审议通过了以下议案

（1）六届十五次董事会

公司六届十五次董事会于 2010 年 1 月 12 日通讯方式召开，会议表决通过了关于投资设立新子公司的议案。决定新设立全资子公司——“宁波宁房发展房地产有限公司”。新公司注册资本 4800 万元，注册地址：宁波外马路 157 号。法定代表人：王翔。公司性质：有限责任公司。经营范围：房地产开发经营、代建房屋开发经营、本公司房屋租赁等。

以上详细情况刊登在 2010 年 1 月 13 日的《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》上。

（2）六届十六次董事会

公司六届十六次董事会于 2010 年 3 月 26 日以现场方式召开，审议通过了决议：

1）公司 2009 年度董事会工作报告

2）公司总裁关于 2009 年度经营情况及 2010 年经营目标的报告

3）公司 2009 年《年度报告》及《年报摘要》

4）公司 2009 年度财务决算报告

5）公司 2009 年度利润分配预案

6）公司关于资产减值准备有关事项的报告

7）公司关于 2010 年度对外担保计划的议案

8）关于续聘会计师事务所的议案

9）关于宁波城市广场开发经营有限公司ⅥA、ⅥB、ⅡE 块区改建装修项目的议案

决定对宁波城市广场开发经营有限公司ⅥA、ⅥB 及ⅡE 块区进行增层扩建（共增层 14000 平方米），同时对相关商业区间进行整体装修。该项目总投资 2.45 亿元，预计投资回报率 8%。

10）关于宁波房地产股份有限公司代建公司控股股东 C2-3 商务楼的议案

11）关于宁波城市广场开发经营有限公司托管宁波海盛置业有限公司股权的议案

12）关于公司下属控股子公司——科环公司瀛州技改项目的议案

决定新增投资 6500 万元，用于云南 2500T/d 新建项目 7.5mw 的余热发电及 2 万吨规模的筒库建设。

13）关于全资子公司——宁波城投置业有限公司新设子公司的议案

同意宁波城投置业有限公司新设立全资子公司——宁波市海裕置业有限公司。新公司注册资本 4800 万元，注册地址：宁波市海曙区青林湾 156-160 号，法定代表人：陈展华，公司性质：有限责任公司，经营范围：房地产开发、经营、实业投资、室内外装璜设计、施工。

14）关于调整公司组织架构的议案

本次董事会同意调整公司组织框架，将公司原有的“四个中心二个办”调整为“四部一办”：即“综合管理部、计划财务部、资产审计部、产业发展部”和“董事会办公室”。并重新设定相关职能和规章。

15）公司内部控制自我评价报告

16）公司内幕信息知情人登记制度

17）关于修订公司《信息披露事务管理制度》的议案

18）公司董事会审计委员会关于公司 2009 年度财务会计报表的决议意见

19）公司董事会审计委员会关于立信会计师事务所有限公司 2009 年度公司审计工作的总结报告

20）关于经营层绩效考核办法

21）关于召开 2009 年年度股东大会的议案

以上详细情况刊登在 2010 年 3 月 30 日的《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》上。

（3）六届十七次董事会

公司六届十七次董事会于 2010 年 4 月 22 日以现场方式召开，审议通过了《2010 年第一季度报告》。

（4）六届十八次董事会

公司六届十八次董事会于 2010 年 5 月 6 日以通讯方式召开，会议审议通过了关于出售宁波房地产股份有限公司所持投资性房产的议案。决定将宁房公司持有的闲置办公用房等 8 项投资性房产（帐面价值 7,170,585.34 元），以评估价 38,177,600 元作为挂牌底价在宁波市国土资源交易登记中心公开挂牌出售，具体授权宁房公司管理层根据实际情况确定执行。

以上详细情况刊登在 2010 年 5 月 8 日的《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》上。

（5）六届十九次董事会

公司六届十九次董事会于 2010 年 6 月 25 日以现场方式召开，审议通过了以下议案：

1）关于公司子公司受让公司控股股东 B-9 商务楼在建开发项目的议案

2）关于召开 2010 年第一次临时股东大会的议案

以上详细情况刊登在 2010 年 6 月 26 日的《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》上。

（6）六届二十次董事会

公司六届二十次董事会于 2010 年 08 月 13 日召开，审议通过了以下议案：

1）公司《2010 年半年度报告》及《2010 年半年度报告摘要》

2010 年上半年度公司共完成营业总收入 9.39 亿元，利润总额 1.42 亿元，归属于母公司所有者的净利润 0.73 亿元，每股收益 0.05 元，加权平均净资产收益率 3.02%。

2）关于公司全资子公司——宁波城投置业有限公司新设子公司的议案

公司同意全资子公司宁波城投置业有限公司设立全资子公司——“宁波海曙城投置业有限公司”。新公司注册资本 4800 万元，注册地址：宁波市海曙区镇明路 248 号，法定代表人：陈展华。公司性质：有限责任公司（法人独资）。经营范围：房地产开发、经营；实业项目投资；建筑装饰工程设计、施工。

3）关于公司认建余姚商会大厦部分办公楼的议案

为满足公司发展需要，公司决定认建“余姚商会大厦”北楼其中一层中的约计 920 平方米办公用房。出资额按建设总投资与兴建面积的比例分摊（包括地下层和公用设施部分），预计平均每平方米的建造成本在 6000 元/平方米左右，公司认建的 920 平方米办公用房的总价约为人民币 550 万元，最终认建价格以决算为准。

4）关于全资子公司——宁波城市广场开发经营有限公司天一广场 Ia 地块升级改造的议案

Ⅰa 地块原有建筑面积约 5145 平方米，改造后总建筑面积约 8981 平方米，新增建筑面积约 3836 平方米，主要建设内容为土建、安装、幕墙等。项目总投资 4500 万元，其中工程造价 2500 万元，预计补交支付土地出让金 2000 万元，土地出让金实际支付数以土管部门核定为准。

5）公司关于宁波证监局全面检查相关问题的整改报告

以上详细情况刊登在 2010 年 8 月 17 的《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》上。

（7）六届二十一次董事会

公司六届二十一次董事会于 2010 年 10 月 21 日通讯方式召开，审议通过了以下议案：

1）公司 2010 年第三季度报告

2）《宁波富达股份有限公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理办法》

以上详细情况刊登在 2010 年 10 月 25 日的《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》上。

2、董事会对股东大会决议的执行情况

（1）报告期内利润分配方案

经公司六届十六次董事会、2009 年年度股东大会审议通过，利润分配方案如下：

经立信会计师事务所有限公司审计，公司 2009 年度实现净利润 229,279,125.42 元，母公司实现净利润 52,968,693.06 元，减提取法定盈余公积 5,296,869.31 元，加上年初未分配利润余额 78,684,476.87 元，减 2009 年中期现金分配 86,714,464.26 元，年末合计可供股东分配的利润 39,641,836.36 元。由于公司 2009 年中期实施了利润分配，因此公司决定 2009 年度暂不分配，并入下期分配。

2009 年度公司不送股，不进行资本公积金转增股本。

3、董事会下设的审计委员会相关工作制度的建立健全情况、主要内容以及履职情况汇总报告

报告期内，审计委员会根据《上市公司治理准则》、《公司章程》、《董事会议事规则》以及董事会赋予的职权和义务，认真履行职责，完成了本职工作。

审计委员会共由 3 名成员组成，并由独立董事担任召集人。审计委员会独立履行内控机制的监督、检查与评价职能，提出内控机制存在的缺陷和改进建议，向管理层及董事会报告内控机制建设与内控制度执行情况。管理层根据内部控制的检查情况和评价结果，研究和提出相应的整改意见和纠正措施，并责成专人组织落实。

报告期内，审计委员会召开审计委员会会议和沟通会 3 次，对定期财务报告、担保事项、审计师聘任、审计费用、内部控制制度建设等事项进行审议。

审计委员会报告期内，两次审阅财务报表，出具审阅意见，并督促审计师严格按照审计计划安排审计工作，确保在预定时间顺利完成审计工作。

审计委员会本着勤勉尽责的原则，在公司 2010 年年报审计中履行了如下工作职责：

①认真审阅了公司 2010 年度审计工作计划及相关资料，与负责公司年度审计工作的立信会计师事务所有限公司的注册会计师协商确定了公司 2010 年度财务报告审计工作的时间安排；

②在年审注册会计师进场前认真审阅了公司财务部初步编制的财务会计报表，并出具了书面审议意见；

③在年审注册会计师进场后，审计委员会与公司年审注册会计师就审计过程中发现的问题以及审计报告提交的时间等进行了沟通和交流；

④公司年审注册会计师出具初步审计意见后，再一次审阅了公司 2010 年度财务会计报表，并形成书面审议意见；

⑤在会计师事务所出具 2010 年度审计报告后，审计委员会召开会议，对立信会计师事务所有限公司从事本年度公司审计工作进行了总结，同意将其出具的 2010 年年度审计报告及报表附注提交公司董事会审议。

⑥审计委员会就公司董事会聘请 2010 年度会计师事务所的事宜进行了讨论、表决并形成决议。

通过审计委员会的日常履职，保证董事会对管理层的有效监督，进一步完善了公司治理结构。

4、董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

董事会薪酬与考核委员会是董事会设立的专门工作机构，负责拟订公司高管人员的考核分配方案，评估高管人员的业绩指标。董事会薪酬与考核委员会成员由 3 名董事组成，其中 2 名为独立董事，召集人由独立董事担任。

报告期内，董事会薪酬与考核委员会根据公司的运作情况和经济效益拟订了《2010 年度经营者经济责任考核办法》报董事会审议，为董事会决策提供依据。对公司高级管理人员薪酬进行了审核，认为公司在 2010 年年度报告中披露的高管人员所得薪酬，均是依据公司董事会通过的关于《经营者业绩考核与薪酬分配方案》分配；独立董事的津贴是依据公司股东大会通过的独立董事津贴标准为原则确定。

公司目前尚未建立股权激励机制，公司将不断完善内部激励与约束机制，逐渐建立起短期激励与长期激励相结合的“利益共享、风险共担”的激励体系，推动管理层与公司、股东利益的紧密结合。同时，公司将根据相关法律法规积极探索股权激励计划。

（五）利润分配或资本公积金转增股本预案

经立信会计师事务所有限公司审计，公司 2010 年度实现净利润 339,021,174.26 元，母公司实现净利润 101,047,359.38 元，减提取法定盈余公积 10,104,735.94 元，加上年初未分配利润余额 39,641,836.36 元，年末合计可供股东分配的利润 130,584,459.80 元。鉴于公司经营规模的扩大和房产开发项目的增加，公司的资金压力也相应增大，为解决公司短期经营性资金的需求，进一步降低财务费用，确保项目建设资金，促进公司持续稳定发展，公司拟将 2010 年度实现的未分配利润用于以上用途。因此，公司六届二十三次董事会决定本年度利润暂不作分配，并入下期一并分配。2010 年度公司不送股，不进行资本公积金转增股本。

本议案尚需报请股东大会审议批准。

(六)公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案的原因	未用于分红的资金留存公司的用途
公司经营规模的扩大和房产开发项目的增加，公司的资金压力也相应增大，为解决公司短期经营性资金的需求，进一步降低财务费用，确保项目建设资金，促进公司持续稳定发展，公司拟将 2010 年度实现的未分配利润用于以上用途。	补充公司流动资金

(七) 公司前三年分红情况

单位：元 币种：人民币

分红年度	现金分红的数额（含税）	分红年度的净利润（调整后）	比率(%)
2007 年度	0	138,914,561.67	0
2008 年度	0	171,136,836.33	0
2009 年度	86,714,464.26	229,279,125.42	37.82

(八) 公司外部信息使用人管理制度建立健全情况

公司在严格执行《公司信息披露事务管理制度》的同时，根据证监会和宁波证监局的要求，进一步加强内幕信息管理，六届十次董事会制订了《公司内幕信息知情人登记制度》，从 2009 年年度报告编制开始以来，公司保密工作已按该制度执行。

九、监事会报告

（一）监事会的工作情况

2010 年度公司监事会严格遵照《公司法》、《公司章程》、《监事会议事规则》等有关法的要求，本着对全体股东、对公司负责的精神，恪尽职守、廉洁自律、认真规范地开展了工作，列席董事会，定期审查公司定期报告和股东大会决议执行情况，对公司的重大经营决策、规范运作、资金运用、财务审计、资产购并等进行督查指正。特别对公司的关联交易及大额土地的竞拍实施了跟踪监督，并进行了监督指导。同时，还对公司组织架构调整及内部审计等重大事项发表了规范意见。此外，监事会成员积极参加宁波证监局举办的上市公司董、监、高培训，认真学习业务知识，不断提高自身素质，为促进富达的高速发展和维护股东的合法权益作出了不懈努力。

监事会在 2010 年 3 月 26 日、4 月 22 日、6 月 25 日、8 月 13 日、10 月 21 日分别依法召开了五次会议，具体如下：

1、六届十二次监事会

公司六届十二次监事会于 2010 年 3 月 26 日召开，审议通过了以下议案：

1）公司 2009 年度监事会工作报告

2）审核了公司《2009 年年度报告》及《年报摘要》

3）审核了公司关于 2009 年度利润分配的预案

4）审核了公司 2009 年度财务决算报告

5）关于更换公司监事人选的议案

以上详细情况刊登在 2010 年 3 月 30 日的《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》上。

2、六届十三次监事会

公司六届十三次监事会于 2010 年 4 月 22 日召开，审核了公司《2010 年一季度报告》。

3、六届十四次监事会

公司六届十四次监事会于 2010 年 6 月 25 日召开，审议通过了关于公司子公司受让公司控股股东 B-9 商务楼在建开发项目的议案。

以上详细情况刊登在 2010 年 6 月 26 日的《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》上。

4、六届十五次监事会

公司六届十五次监事会于 2010 年 8 月 13 日召开，审核了公司审核了公司《2010 年半年度报告》及《2010 年半年度报告摘要》。

5、六届十六次监事会

公司六届十六次监事会于 2010 年 10 月 21 日召开，审核了公司审核了公司《2010 年第三季度报告》。

（二）监事会的独立意见

1、监事会对公司依法运作情况的独立意见

公司六届监事会全体监事一致认为：报告期内，公司董事和经营层能够依照《公司法》、《证券法》、公司《章程》及监管部门的相关要求，规范运作，决策程序和内控法规完备，公司全体董事及高级管理人员认真履行诚信勤勉义务，无损害公司利益的行为，亦无内幕交易、非公平关联交易情况发生。

2、监事会对检查公司财务情况的独立意见

立信会计师事务所有限公司对公司出具的 2010 年度财务审计报告和对涉及事项作出的评价，真实地反映了公司财务状况和经营成果，有关计提和核销资产减值准备合理。

3、监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

报告期内公司无募集资金投入项目等情况发生。

4、监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

监事会对公司报告期内的收购、出售资产情况认真查阅了相关资料，认为公司收购、出售资产情况符合有关上市规则与法律法规的规定，并符合公司未来发展的整体战略规划。交易价格遵循公平交易，市场价格为准，没有内部交易行为，没有损害股东权益的情况发生。

5、监事会对公司关联交易情况的独立意见

监事会认为：2010 年度，为履行重大资产重组时的相关承诺，公司与控股股东间发生了一些关联交易。公司与控股股东间的关联交易是公开、公平、合理的，没有损害公司和中小股东的利益。关联交易事项的审议程序、公司董事会、股东会的召开程序、表决程序符合相关法律法规的规定。关联董事和关联股东实施了回避表决，独立董事发表了独立意见。

6、监事会对内部控制自我评价报告的审阅情况

公司监事会已审阅董事会《2010 年内部控制自我评价报告》，该报告符合《企业控制规范》等法律法规的要求，全面、真实、准确反映了公司内部控制的实际情况。

十、重要事项

(一) 重大诉讼仲裁事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

(二)破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

(三) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

本报告期公司无持有其他上市公司股权、参股金融企业股权的情况。

(四) 资产交易事项

出售资产情况宁波房地产股份有限公司持有的闲置办公用房等 8 项房产出售

为提高资产的有效性，盘活闲置资产，经宁波房地产股份有限公司（以下简称宁房公司）董事会审议，公司六届十八次董事会同意将宁房公司持有的闲置办公用房等 8 项房产（帐面价值 7,170,585.34 元），以评估价 38,177,600.00 元作为挂牌底价在宁波市国土资源交易登记中心公开挂牌出售。截止报告期末，除南镇安街 15、17 号商业用房和青林湾 66 号商业用房外，其余资产均拍卖成交，拍卖成交款 29,190,000.00 元，扣除资产的账面成本和相关税费后，实现收益 21,762,276.59 元。

(五)报告期内公司重大关联交易事项

1、与日常经营相关的关联交易

单位:万元 币种:人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例(%)	关联交易结算方式	市场价格	交易价格与市场参考价格异较大的原因
宁波城建投资控股有限公司	母公司	提供劳务	物业管理费收入、代建费收入	市场		343.58	0.11	市场原则		
宁波市海城投资开发有限公司	母公司的控股子公司	提供劳务	物业管理费、托管费收入	市场		1,782.68	0.57	市场原则		
宁波市慈城古县城开发建设有限公司	母公司的控股子公司	提供劳务	物业管理	市场		492.60	0.16	市场原则		
合计				/	/	2,618.86		/	/	/

2、资产收购、出售发生的关联交易

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值	转让资产的评估价值	转让价格	转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因	关联交易结算方式	转让资产获得的收益
宁波城建投资控股有限公司	母公司	资产交易	市场	评估价值	19,887.50	21,073.26	21,073.26		现金	64.32

受让公司控股股东 B-9#商务楼在建开发项目

为履行公司 2009 年重大资产重组时的相关承诺，避免同业竞争，经与宁波城投充分协商，公司 2010 年第一次临时股东大会同意将宁波城投持有的 B-9 商务楼在建开发项目转让给公司全资子公司——宁波城投置业有限公司，转让价格为经宁波市国资委核准的评估价值 19,674.41 万元（评估基准日 2010 年 2 月 8 日）。同时双方同意，自评估基准日至资产交割日期间宁波城投为转让资产新增投入（以账面值为准），由宁波城投置业有限公司足额承担。

经宁波国信联合会计师事务所审计并经双方确认，自评估基准日（2010 年 2 月 8 日）至资产交割日（2010 年 8 月 31 日），B-9#商务楼新增投入 1,398.85 万元，由宁波城投置业有限公司承担。

3、关联债权债务往来

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
		发生额	余额	发生额	余额
宁波城建股资控股有限公司	控股股东	328,500.00		415,000.00	261,500.00
宁波市海城投资开发有限公司	母公司的控股子公司	84,830.00		43,500.00	24,320.00
合计		413,330.00		458,500.00	285,820.00
报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额（元）		0.00			
公司向控股股东及其子公司提供资金的余额(元)		0.00			
关联债权债务形成原因		控股股东及子公司按资产重组时承诺给予上市公司的资金支持。			

上市公司向关联方提供资金的发生额系上市公司归还关联方借款。

4、其他重大关联交易

①和义大道资产托管和海盛置业股权托管

为避免同业竞争，履行重组相关承诺，公司接受了控股股东——宁波城建投资控股有限公司(以下简称宁波城投)和义大道资产托管和宁波海盛置业有限公司股权托管，上述托管事项属关联交易，公司已按关联交易的决定程序予以审议并详细披露，详见六（九）。

②代建公司控股股东 C2-3 商务楼项目

为规避与控股股东的同业竞争，经与控股股东宁波城投充分协商，公司 2009 年年度股东大会同意由公司下属控股子公司——宁波房地产股份有限公司代建宁波城投东部新城 C2-3 商务楼项目。该项目总建筑面积 75696 平方米，主体建筑 18 层，裙楼为 3 层，其中地上建筑面积 52600 平方米，地下 2 层面积 23096 平方米，项目总投资 4.8 亿元，质量目标确保“钱江杯”，争创“鲁班奖”。双方议定：项目代建费按《浙江省工程建设其他费用定额》计取，具体金额以项目竣工决算投资额按实结算。2010 年度，宁波房地产股份有限公司应收代建管理费 150 万元，宁波城投已支付 150 万元。

(六) 重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项

(1) 托管情况

①和义大道托管情况

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

根据托管协议，2010 年度海城公司共支付宁波城市广场开发经营有限公司委托管理费 3,338,244.53 元，上述委托管理费结算金额已经立信会计师事务所审核，并出具了信会师报字（2011）第 10695 号审核报告。

②关于宁波城市广场开发经营有限公司托管宁波海盛置业有限公司股权

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

盛置业收入的百分之二计提托管费用。在托管期间，广场公司因双方均可接受的理由履行本托管协议发生的费用超过当期计提的托管费用的，广场公司可以要求海城公司予以适当增加。经立信会计师事务所审核确认，2010 年度广场公司就该委托事项应向海城公司收取托管费 342,907.73 元。月湖盛园托管费已经立信会计师事务所审核，并出具了信会师报字（2011）第 10696 号审核报告。

详见公司 2010 年 3 月 28 日在《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》及上海证券交易所网站披露的关联交易公告

本年度公司无其他托管事项。

(2) 承包情况

本年度公司无承包事项。

(3) 租赁情况

本年度公司无租赁事项。

2、担保情况

单位:元 币种:人民币

公司对控股子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	821,105,061.40
报告期末对子公司担保余额合计（B）	661,428,761.40
公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）	
担保总额（A+B）	661,428,761.40
担保总额占公司净资产的比例(%)	24.27
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）	0.00
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）	354,560,968.00
担保总额超过净资产 50%部分的金额（E）	0.00
上述三项担保金额合计（C+D+E）	354,560,968.00

3、委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

4、其他重大合同

本年度公司无其他重大合同。

（七）承诺事项履行情况

1、公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺内容	履行情况
重大资产重组时所作承诺	1、为避免本次重组后宁波城投与公司之间的同业竞争，公司与宁波城投及其控股子公司海城公司于 2008 年 7 月 28 日签署了《关于和义路滨江休闲项目商业地产部分的托管协议书》。海城公司所属和义路滨江休闲项目商业地产部分，由公司受托进行商业管理和物业管理；托管期限自本次重组完成日之次月第一日起至托管资产权属转移、或托管资产全部或部分灭失、或宁波城投转让其所持公司全部股份满一年之日止。	和义路项目已于 2009 年 4 月份正式由公司托管。
	2、关于无偿承担尚未办理土地使用权的青林湾二期 9,553 平方米地块、慈城湖东 113.80 平方米地块有关后续税费的承诺。	承诺已履行完毕。
	3、为避免同业竞争，在本次重组经中国证监会核准之日起六个月内，宁波城投承诺将持有钱湖公司 35%的股权转让给独立第三方。	承诺已履行完毕。
	4、宁波城投、海城公司及海盛置业均承诺，若“郁家巷项目”（现为“月湖.盛园”）涉及商业地产，该等商业地产将依照和义路项目托管协议书确定的原则，委托给宁波富达经营管理	承诺履行中。
	5、关于天一广场实际盈利数与净收益预测数差额的补偿协议	承诺履行中。
	6、关于继续向宁房公司和城投置业提供借款支持的承诺	承诺履行中。
	7、关于 2009 年-2011 年末对置入的青林湾二期地块、慈城新区湖东地块公允价值进行测试及补偿的承诺	承诺履行中。
	8、关于持有的宁波富达股份锁定三年的承诺函	承诺履行中。
	9、关于权属有瑕疵的置入资产药皇殿、青林湾二期9,553平方米地块、慈城湖东113.80平方米地块如发生价值减损，将对评估价值与实际价值差额部分予以补足的补偿承诺	承诺履行中。
	10、关于为避免与宁波富达同业竞争的不予竞争承诺函	承诺履行中。
其他对公司中小股东所作承诺	本公司控股股东于 2008 年 7 月 28 日承诺：“本次重组获得中国证券监督管理委员会核准后，本公司持有的宁波富达全部股份（包括目前持有的及因本次重组而增持的股份）自本承诺函出具日起通过证券交易所交易出售的价格不低于 15.00 元/股，若本承诺有效期间有派息、送股、资本公积金转增股份等除权、除息事项，则对该价格进行相应处理。”	承诺履行中。

2、资产重组置入资产盈利补偿协议执行情况的说明

（1）基本情况

根据中国证券监督管理委员会《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》（证监许可【2009】267号），公司控股股东宁波城建投资开发有限公司（以下简称“宁波城投“）于 2009 年 4 月 10 日以其所拥有的宁波城市广场开发经营有限公司 100%的股权，投入本公司。该项股权评估价值为 7,216,378,481.47 元（资产评估日为 2008 年 4 月 30 日），全体股东确认的价值为 7,216,378,481.47 元，调整后的资产交易作价为 6,363,275,781.47 元。

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

（2）协议主要条款

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

据此，宁波城投与公司于2008年7月28日签订了《关于天一广场实际盈利数与净收益预测数差额的补偿协议》（以下简称“补偿协议”），协议规定：

1）进行补偿测算标的资产为广场公司所属天一广场全部资产。

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

3）标的资产天一广场自资产评估日起当年以及连续三个会计年度的净收益预测数分别为：

期限	08年5-12月	2009年	2010年	2011年
预测净收益（万元）	14,264.26	22,789.74	24,333.56	26,487.72

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

（3）2010年度协议执行情况

根据双方签署的协议，立信会计师事务所有限公司就2010年度天一广场评估资产的净收益完成情况出具了《审核报告》信会师报字（2011）第10844号。

净收益审定完成数与净收益预测数分析对比如下：

金额单位：万元

期　限	2010 年
预测净收益	24,333.56
实际完成数	25,791.45
完成比例%	105.99

（4）结论

公司超额完成了天一广场评估资产2010年度预测净收益。按照《补偿协议》规定，宁波城投无需向公司提供盈利补偿。

(八) 聘任、解聘会计师事务所情况

是否改聘会计师事务所：	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	立信会计师事务所有限公司

公司 2010 年召开的 2009 年度股东大会审议并表决通过了关于聘任会计师事务所的议案，决定续聘立信会计师事务所有限公司为公司 2010 年度财务审计单位，双方商定的年度财务审计费为人民币 80 万元，立信会计师事务所有限公司为公司提供审计服务的连续年限为 7 年。

(九) 上市公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人处罚及整改情况

公司关于宁波证监局全面检查相关问题的整改情况

中国证券监督管理委员会宁波监管局于 2010 年 5 月 17 日起对公司进行了全面检查，总体上公司运作规范、内控键全、信息披露及时完整。但也发现一些问题，为此，宁波证监局出具了《关于对宁波富达股份有限公司采取责令改正措施的决定》，公司和控股股东已按照宁波证监局的要求，对相关问题进行整改。具体内容如下：

1、财务独立性欠缺。公司控股股东宁波城建投资控股有限公司（以下简称“宁波城投”）与公司均使用“用友NC系统”，该系统由宁波城投购入后免费提供公司使用，但系统管理及数据服务器均由宁波城投控制；此外，公司及下属子公司开立银行账户（除银行按揭账户外）须经宁波城投前置审批。上述事项违反了《上市公司治理准则》（证监发[2002]1号）第二十五条的规定。

整改措施：经公司与控股股东----宁波城投充分沟通，双方就整改措施达成如下共识：一是由公司另行购置应用软件，系统管理及数据服务器转由公司控制，以确保上市公司账务独立。二是公司及公司下属控股子公司开立银行账户由公司统一审批管理，不再报宁波城投进行前置审批。同时，宁波城投承诺，将严格按照上市公司规范运作要求，确保上市公司“三分开、两独立”。

2、2009年年度报告现金流量表数据不准确。公司控股子公司宁波房地产股份有限公司2009年收购了宁波广厦物业管理有限公司100%的股权，公司控股子公司余姚市赛格特经济技术开发有限公司2009年出让了原持有的宁波四明湖旅游房地产开发有限公司51%的股权和包头富达电器有限公司75%的股权，然而公司现金流量表中“取得子公司及其他营业单位支付的现金净额”和“处置子公司及其他营业单位收到的现金净额”等项目及财务报表附注现金流量表补充资料等均未反映上述取得和处置子公司的情况。上述事项不符合《企业会计准则第31号——现金流量表》第十三条和《上市公司信息披露管理办法》关于信息披露准确性的规定。

整改措施：由于工作人员对会计准则理解上的偏差，公司在编制2009年度《合并现金流量表》时，将公司控股子公司余姚市赛格特经济技术开发有限公司出让原持有的宁波四明湖旅游房地产开发有限公司51%的股权和包头富达电器有限公司75%的股权，所收到的现金净额误列在“收回投资收到的现金”行内；将公司控股子公司宁波房地产股份有限公司收购宁波广厦物业管理有限公司100%的股权，所支付的现金净额（负数）误列在“投资支付的现金”行内。为此，公司已按规定发布《2009年年报更正公告》，并将更正后的公司2009年年报全文、2009年年报摘要登载在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）上。今后，公司将加强年报编制过程中的审核工作，提高财务信披露质量。

除上述事项外，本年度公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

（十）其他重大事项的说明

本年度公司无其他重大事项。

（十一）信息披露索引

批次	事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
1	六届十五次董事会决议公告（临 2010-01）	上海证券报 B25/证券时报 D8/证券日报 A4	2010 年 1 月 13 日	www.sse.com.cn
2	关于全资子公司获得土地使用权的公告（临 2010-02）	上海证券报 B74/证券时报 D4/证券日报 D4	2010 年 1 月 22 日	
3	关于 2009 年年度业绩预增的公告（临 2010-03）	上海证券报 35/证券时报 B5/证券日报 B4	2010 年 1 月 30 日	
4	六届十六次董事会决议公告（临 2010-04）	上海证券报 B145/证券时报 D33/证券日报 E1、E2、E3	2010 年 3 月 30 日	
	六届十二次监事会决议公告（临 2010-05）			
	2010 年公司对外担保计划（临 2010-06）			
	关于下属子公司--宁波城市广场开发经营有限公司托管控股股东下属子公司股权的关联交易公告（临 2010-07）			
	关于下属子公司—宁波房地产股份有限公司代建公司控股股东 C2-3 商务楼的关联交易公告（临 2010-08）			
	2009 年年报摘要			
5	关于控股子公司获得土地使用权的公告（临 2010-09）	上海证券报 B77/证券时报 D48/证券日报 E4	2010 年 4 月 16 日	
6	2009 年年度股东大会决议公告（临 2010-10）	上海证券报 B84/证券时报 A8/证券日报 14	2010 年 4 月 23 日	
7	2009 年第一季度报告	上海证券报 15/证券时报 B32/证券日报 C4	2010 年 4 月 24 日	
8	宁波富达六届十八次董事会决议公告（临 2010-11）	上海证券报 15/证券时报 B4/证券日报 A4	2010 年 5 月 8 日	
	宁富达出售资产公告（临 2010-12）			
9	宁波富达关于全资子公司宁波城投置业有限公司获得土地使用权的公告（临 2010-13）	上海证券报 11/证券时报 B9/证券日报 C1	2010 年 5 月 22 日	
10	宁波富达关于控股子公司余姚赛格特经济技术开发有限公司获得土地使用权的公告（临 2010-14）	上海证券报 31/证券时报 B4/证券日报 C4	2010 年 6 月 19 日	
11	宁波富达六届十九次董事会决议暨召开 2010 年第一次临时股东大会通知的公告（临 2010-15）	上海证券报 23/证券时报 B13/证券日报 C1	2010 年 6 月 26 日	
	宁波富达关联交易公告（临 2010-16）			
	宁波富达六届十四次监事会决议公告（临 2010-17）			
12	宁波富达 2010 年第一次临时股东大会决议公告（临 2010-18）	上海证券报 B32/证券时报 A6/证券日报 E2	2010 年 7 月 13 日	

13	宁波富达关于收到宁波证监局责令改正决定的公告（临 2010-19）	上海证券报 B80/证券时报 A12/证券日报 b4	2010 年 7 月 21 日	
14	宁波富达半年报 宁波富达半年报摘要 宁波富达六届二十次董事会决议公告（临 2010-20） 宁波富达 2009 年年报更正公告（临 2010-21）	上海证券报 B77 23/证券时报 B13/证券日报 D9	2010-08-17	
15	宁波富达第三季度季报	上海证券报 D56/证券时报 D20/证券日报 D6	2010-10-25	
16	宁波富达六届二十一次董事会决议公告（临 2010-22）	上海证券报 D56/证券时报 D20/证券日报 D6	2010-10-25	
17	宁波富达关于控股子公司宁波房地产股份有限公司获得土地使用权的公告（临 2010-23）	上海证券报 B1/证券时报 D21/证券日报 D8	2010-12-21	

十一、财务报告（附后）

（一）审计报告

（二）会计报表

（三）会计报表附注

十二、备查文件目录

（一）载有公司董事长、财务负责人兼会计主管人员亲笔签名并盖章的会计报表；

（二）载有立信会计师事务所有限公司盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；

（三）载有公司董事长亲笔签名的《2010 年年度报告》正本；

（四）本报告期内公司在指定的信息披露报纸《上海证券报》上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原件；

（五）《公司章程》。

董事长：王宏祥

宁波富达股份有限公司

2011 年 3 月 23 日

宁波富达股份有限公司

审计报告及财务报表

2010 年度

宁波富达股份有限公司

审计报告及财务报表

（2010 年 1 月 1 日至 2010 年 12 月 31 日止）

目　　录　　页　次

一、	审计报告	1-2
二、	财务报表	
	资产负债表和合并资产负债表	1-4
	利润表和合并利润表	5-6
	现金流量表和合并现金流量表	7-8
	所有者权益变动表和合并所有者权益变动表	9-12
	财务报表附注	1-88

审 计 报 告

信会师报字[2011]第 10843 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（以下简称贵公司）财务报表，包括 2010 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表、2010 年度的利润表和合并利润表、2010 年度的现金流量表和合并现金流量表、2010 年度的所有者权益变动表和合并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

按照企业会计准则的规定编制财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

二、 注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。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规范，计划和实施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，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。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，贵公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了贵公司 2010 年 12 月 31 日的财务状况以及 2010 年度的经营成果和现金流量。

立信会计师事务所有限公司　　中国注册会计师：吕秋萍

中国注册会计师：　张晰

中国·上海　　二〇一一年三月二十三日

宁波富达股份有限公司
二〇一〇年度财务报表附注

一、 公司基本情况

宁波富达股份有限公司（以下简称“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 2010 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 1,000,857,983 股，占股份总数的 69.25%，无限售条件股份为 444,383,088 股，占股份总数的 30.75%。

公司法定代表人为王宏祥，企业法人营业执照注册号为 330200000029858。

公司经济性质：股份制（上市）；所属行业为房地产业。

本公司的经营范围：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。

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《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则及其他相关规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

(二) 遵循企业会计准则的声明

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

(三) 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(四) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(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、 同一控制下企业合并

本公司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。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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。

2、 非同一控制下的企业合并

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量。公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

本公司在购买日对合并成本进行分配。

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；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差额，计入当期损益。

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

(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份额而形成的余额，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。

(七) 现金及现金等价物的确定标准

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

(八) 外币业务和外币报表折算

1、 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或资本公积。

2、 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表所有者权益项目下单独列示。

处置境外经营时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

(九) 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；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、长期应收款等，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全部直接参考期末活跃市场中的报价。

6、 金融资产（不含应收款项）减值准备计提

（1）可供出售金融资产的减值准备：

资产负债表日如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

（2）持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

(十) 应收款项

1、 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准：应收款项余额前五名。

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。

2、 按组合计提坏账准备应收款项：

（1）不属于重大的应收款项确定组合的依据：相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征。

确定组合的依据	应收款项账龄
组合 1	1 年以内
组合 2	1－2 年
组合 3	2－3 年
组合 4	3 年以上

（2）按组合计提坏账准备的方法：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%）并结合个别认定法估算坏账损失。

3、 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

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。

(十一) 存货

1、 存货的分类

存货分类为：原材料、产成品、在产品、委托加工物资、开发产品、开发成本和低值易耗品等。

2、 发出存货的计价方法

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。

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

4、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5、 低值易耗品和包装物的摊销方法

（1）低值易耗品采用一次转销法；

（2）包装物采用一次转销法。

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

（1）开发用土地的核算方法：宁房股份、城投置业和余姚赛格特及其控股子公司购入或以支付土地出让金方式取得的土地使用权，在尚未投入开发前，按土地地块计入开发成本单独核算；将土地投入商品房开发时，按商品房开发时实际使用部分的土地使用权的价值转入相关商品房的开发成本。

（2）开发建造成本的核算方法：宁房股份、城投置业和余姚赛格特及其控股子公司房屋建筑物的开发建造均由其他工程建造公司承包，开发期内按房屋建筑物的实际开发建造完工程度及合同规定情况支付工程建造款，并计入开发成本。

（3）维修基金的核算方法：宁房股份、城投置业和余姚赛格特及其控股子公司收到代管维修基金时，按照实际收取的金额入账；工程完工，其款项经业主委员会或者物业产权人、使用人签字认可后进行转账或结算。

（4）为房地产开发项目借入资金所发生的利息及有关费用的核算方法：宁房股份、城投置业和余姚赛格特及其控股子公司为开发房地产而借入的资金所发生的利息等借款费用，在开发产品完工之前，计入开发成本；开发产品完工之后而发生的利息等借款费用，计入财务费用。

(十二) 长期股权投资

1、 投资成本确定

（1）企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益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。

非同一控制下的企业合并：合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。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。

（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）。

（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，在被投资单位账面净利润的基础上考虑：被投资单位与本公司采用的会计政策及会计期间不一致，按本公司的会计政策及会计期间对被投资单位财务报表进行调整；以取得投资时被投资单位固定资产、无形资产的公允价值为基础计提的折旧额或摊销额以及有关资产减值准备金额等对被投资单位净利润的影响；对本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易予以抵销等事项的适当调整后，确认应享有或应负担被投资单位的净利润或净亏损。

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、 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。

4、 减值测试方法及减值准备计提方法

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。

因企业合并形成的商誉，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。资产负债标日将商誉分摊至相关的资产组进行减值测试，计提的减值准备计入当期损益，商誉减值准备一经确认，在以后的会计期间不再转回。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

(十三) 投资性房地产

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

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产－出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策。

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。

(十四) 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、 各类固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

固定资产类别	预计使用年限	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	8 年 － 40 年	4	12 － 2.4
机器设备	3 年 － 20 年	4	32 － 4.8
电子设备	3 年 － 10 年	4	32 － 9.6
运输设备	5 年 － 10 年	4	19.2 － 9.6
其他设备	5 年 － 13 年	4	19.2 － 7.38
固定资产装修	10 年		10.00

3、 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每个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。

(十五) 在建工程

1、 在建工程的类别

在建工程以立项项目分类核算。

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。所建造的在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

3、 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每个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。

(十六) 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：

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

（2）借款费用已经发生；

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

2、 借款费用资本化期间

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

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

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

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

3、 暂停资本化期间

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

4、 借款费用资本化金额的计算方法

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。

(十七) 无形资产

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
土地使用权	40－50 年
商标使用权	10 年
矿山开采权	20 年
软件费	5 年

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，截至资产负债表日止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，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

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。

(十八) 长期待摊费用

1、 “模具费”从发生起按 3 年平均摊销。

2、 其他长期待摊费用摊销方法：在受益期内平均摊销。

(十九) 预计负债

本公司涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

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：

（1）该义务是本公司承担的现时义务；

（2）履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

（3）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的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：

（1）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。

（2）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。

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，按照他人使用本企业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。

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。

(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。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

2、 会计处理方法

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

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

(二十二) 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

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。

(二十四) 主要会计政策、会计估计的变更

本报告期主要会计政策、主要会计估计未发生变更。

(二十五) 前期会计差错更正

本报告期未发现采用追溯法和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

税　种	计税依据	税率（%）
增值税	产品销售收入	17
营业税	房产销售收入	5
企业所得税	应纳税所得额	15、25
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 0.5% -3.0%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。

(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”）2010 年度按甬国税函[2009]82 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、子公司广场开发经营公司本年度经宁波市海曙地方税务局以甬地批【2010】1994 号、2157 号和 2158 号文批复免征公司 2010 年度水利建设专项资金，减半征收公司 2010 年度房产税和城镇土地使用税。

四、 企业合并及合并财务报表

(一) 子公司情况

1、 通过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）	经营范围	年末实际投资额（万元）	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	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
宁波富达电器有限公司	全资子公司	浙江余姚	制造业	3,000.00	家电、电机、电动自行车等制造、销售；家电维修等	3,000.00		100.00	100.00	是			
宁波富达进出口有限公司*1	全资子公司	浙江余姚	商业	500.00	自营和代理各类商品及技术的进出口业务；经营进料加工和“三来一补”业务；开展对外贸易和转口贸易				100.00	是			
宁波中家检测技术服务有限公司*2	全资子公司	浙江余姚	服务业	300,00	材料检测服务等				100.00	是			
镇江赛格特房地产开发有限公司*3	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				30.60	是	-2,651,017.14		

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本（万元）	经营范围	年末实际投资额（万元）	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	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
临海市赛格特房地产开发有限公司*4	控股子公司	浙江临海	房地产	1,000.00	房地产开发经营（凭资质经营）				60.00	是			
宁波市鄞州城投置业有限公司*5	全资子公司	浙江宁波	房地产	1,000.00	房地产开发、经营，实业投资，室内外装潢设计、施工				100.00	是			
宁波市海裕置业发展有限公司*6	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				100.00	是			
宁波海曙城投置业有限公司*7	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				100.00	是			
宁波宁房发展房地产有限公司	全资子公司	浙江宁波	房地产	4,800.00	房地产开发、经营；本公司房屋租赁	4,800.00		100.00	100.00	是			
宁波富达电器（香港）有限公司*8	全资子公司	中国香港	商业	HK1.00					100.00	是			

*1：子公司宁波富达电器有限公司（以下简称“富达电器”）投资宁波富达进出口有限公司（以下简称“富达进出口”）人民币 500.00 万元，投资比例 100.00%，本公司间接拥有富达进出口 100.00%的股权。

*2：子公司富达进出口投资宁波中家检测技术服务有限公司（以下简称“中家检测”）人民币 300.00 万元，投资比例为 100.00%，本公司间接拥有中家检测 100.00%的股权。

*3：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%，本公司间接拥有镇江赛格特 30.60%的股权。

*4：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 1,000.00 万元，投资比例为 100.00%，本公司间接拥有临海赛格特 60.00%的股权。

*5：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 1,000.00 万元，投资比例 100.00%，本公司间接拥有鄞州城投 100.00%的股权。

*6：子公司城投置业本年度出资 4,800.00 万元设立宁波市海裕置业发展有限公司（以下简称“海裕置业”），投资比例 100.00%，本公司间接拥有海裕置业 100.00%的股权。

*7：子公司城投置业本年度出资 4,800.00 万元设立宁波海曙城投置业有限公司（以下简称“海曙置业”），投资比例 100.00%，本公司间接拥有海曙置业 100.00%的股权。

*8：子公司富达电器本年度出资 HK1.00 万元设立宁波富达电器（香港）有限公司（以下简称“香港富达电器”），投资比例 100.00%，本公司间接拥有香港富达电器 100.00%的股权。

2、 通过同一控制下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）	经营范围	年末实际投资额（万元）	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	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	控股子公司	浙江余姚	制造业	22,500.00	水泥制造	11,700.00		52.00	52.00	是	252,563,599.92		
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	房地产经营、高新技术开发、石油制品、煤炭	3,000.00		60.00	60.00	是	27,333,258.38		
宁波城市广场开发经营有限公司	全资子公司	浙江宁波	房地产	1,000.00	广场建设开发、经营、物业服务	1,000.00		100.00	100.00	是			
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	设计、制作、发布、代理国内各类广告				100.00	是			
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	房地产开发经营、代建房屋开发经营、租赁	3,781.00		74.87	74.87	是	143,957,521.27		
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	860.00	物业服务、房屋租赁代理、日用品等批发零售				74.87	是			
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	房地产开发、经营、租赁；实业投资	20,000.00		100.00	100.00	是			

*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 860.00 万元，投资比例为 100.00%，本公司间接拥有广场物业 74.87%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建投资控股有限公司。

3、 通过非同一控制下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）	经营范围	年末实际投资额（万元）	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	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
岱山富达电器有限公司	控 股子公司	浙江岱山	制造业	1,600.00	高速电机，吸尘器及各类电器制造加工	960.00		60.00	60.00	是	1,468,396.43		
浙江玉立电器有限公司*1	控 股子公司	浙江余姚	制造业	3,600.00	厨房及炊事金属用具、家用电器、五金件的制造、维修、安装、咨询服务				100.00	是			
蒙自瀛洲水泥有限责任公司*2	控 股子公司	云南蒙自	制造业	10,000.00	生产、制造、销售水泥及水泥制品、建材、机电产品				52.00	是			

*1：子公司富达电器投资浙江玉立电器有限公司（以下简称“玉立公司”）人民币 3,600.00 万元，投资比例 100%，本公司间接拥有玉立公司 100%的股权。

*2：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）	经营范围	年末实际投资额（万元）	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益	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
宁波海盛置业有限公司*	托管经营	浙江宁波	房地产	37,000.00	房地产开发经营、房屋工程项目管理、自有房屋租赁等					是	327,685,417.73		

*：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宁波海盛置业有限公司（以下简称“宁波海盛”）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	
宁波海盛置业有限公司	受公司委托管理	投资性房地产	666,560,079.59
		应付账款	46,812,822.99
		其他应付款	253,445,678.91
		应付利息	39,536,320.40

(三) 合并范围发生变更的说明

1、 与上年相比本年新增合并单位 5 家，原因为：

（1）公司本年度出资 4,800.00 万元设立宁波宁房发展房地产有限公司，投资比例 100%，公司拥有实际控制权，故本年将其纳入合并范围。

（2）子公司城投置业本年度出资 4,800.00 万元设立海裕置业，投资比例 100.00%，本公司间接拥有其 100.00%的股权，拥有其实际控制权，故本年将其纳入合并范围。

（3）子公司城投置业本年度出资 4,800.00 万元设立海曙置业，投资比例 100.00%，本公司间接拥有其 100.00%的股权，拥有其实际控制权，故本年将其纳入合并范围。

（4）子公司富达电器本年度出资港币 1.00 万元设立香港富达电器，投资比例 100.00%，本公司间接拥有其 100.00%的股权，拥有其实际控制权，故本年将其纳入合并范围。

（5）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《关于宁波海盛置业有限公司股权的托管协议书》。该托管协议约定广场开发经营公司受托管理宁波海城持有的宁波海盛 100%股权，在托管期间内，除另有约定外广场开发经营公司应根据《公司法》等有关法律及公司章程的规定，全权行使托管股权的除处置权、收益权以外的基于托管股份而产生和存在的股东权益、股东权利：包括但不限于公司重大事项决策权，委任或聘任董事会成员、监事会成员及有关高级管理人员等，故子公司广场经营公司拥有宁波海盛的实际控制权，本年根据财政部与 2010 年 12 月 2 日颁发的财会[2010]25《关于执行企业会计准则的上市公司和非上市企业做好 2010 年年报工作的通知》的相关规定，将其纳入合并范围。

2、 本年减少合并单位 1 家，原因为：

子公司宁房股份之全资子公司广场物业于2010年10月吸收合并宁房股份原全资子公司宁波广厦物业管理有限公司，故本年合并范围相应减少。

(四) 本年新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

1、 本年新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

名称	年末净资产	本年净利润
宁波海盛置业有限公司	327,685,417.73	-36,942,283.15
宁波宁房发展房地产有限公司	47,994,707.07	-5,292.93
宁波市海裕置业发展有限公司	47,244,163.55	-755,836.45
宁波海曙城投置业有限公司	48,202,463.01	202,463.01
宁波富达电器（香港）有限公司	25,691.03	16,929.03

2、 本年不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

名称	处置日净资产	年初至处置日净利润
宁波广厦物业管理有限公司	2,260,326.15	-923,710.74

(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) 本年出售丧失控制权的股权而减少子公司：无。

(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

原币	主要报表项目及折算汇率		
	资产和负债	实收资本	利润表项目
美元	6.6227	历史汇率	6.6227

五、 合并财务报表主要项目注释

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

(一) 货币资金

项 目	年末余额			年初余额		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现 金						
人民币			386,308.96			456,268.39
银行存款						
人民币			2,424,914,641.71			1,732,621,266.43
美 元	104,088.60	6.6227	689,347.56	262,589.75	6.8282	1,793,015.33
欧 元				0.74	9.7973	7.25
小 计			2,425,603,989.27			1,734,414,289.01
其他货币资金						
人民币			82,136,578.00			84,184,873.00
美 元	63,000.00	6.6227	417,230.10	137,636.00	6.8282	939,806.14
小 计			82,553,808.10			85,124,679.14
合 计			2,508,544,106.33			1,819,995,236.54

其他货币资金明细如下：

种 类	年末余额	年初余额
履约保证金	66,833,388.60	58,104,403.00
银行承兑汇票保证金	14,453,189.40	25,230,470.00
信用证保证金	417,230.10	939,806.14
住房按揭贷款保证金	850,000.00	850,000.00
合 计	82,553,808.10	85,124,679.14

受限制的货币资金情况说明见附注十一（八）。

(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	183,603,199.26	68,484,395.39

2、 截至 2010 年 12 月 31 日止公司无质押的应收票据。

3、 截至 2010 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 213,063,118.93 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
宁波新星商品混凝土有限公司	2010-10-12	2011-04-12	9,600,000.00
浙江广天构件股份有限公司	2010-12-09	2011-06-09	7,000,000.00
余姚市众联建材有限公司	2010-08-24	2011-02-24	5,895,000.00
余姚市食用酒精有限公司	2010-11-03	2011-05-03	4,500,000.00
浙江广天构件股份有限公司	2010-10-26	2011-04-26	4,000,000.00

(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	21,618,352.96	44.92	216,183.52	1.00
按组合计提坏账准备的应收账款	23,544,489.04	48.93	277,660.43	1.18
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	2,958,536.01	6.15	1,608,794.69	54.38
合　　计	48,121,378.01	100.00	2,102,638.64	

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	30,106,403.52	48.43	301,064.03	1.00
按组合计提坏账准备的应收账款	30,476,957.67	49.02	455,069.97	1.49
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	1,584,312.67	2.55	844,639.36	53.31
合　　计	62,167,673.86	100.00	1,600,773.36	

截至 2010 年 12 月 31 日止单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
Delonghi Trading Limited	7,755,599.99	77,556.00	1.00	按余额计提
中铁一局集团蒙河铁路工程指挥部	6,579,901.25	65,799.01	1.00	按余额计提
中铁五局（集团）有限公司蒙河铁路（二标）工程指挥部	3,239,620.11	32,396.20	1.00	按余额计提
宁波市海城投资开发有限公司	2,453,760.31	24,537.60	1.00	按余额计提
中铁十七局集团有限公司杭甬铁路客运专线工程指挥部	1,589,471.30	15,894.71	1.00	按余额计提
合计	21,618,352.96	216,183.52		

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	23,057,615.83	97.93	230,576.16	29,261,974.48	96.01	292,619.76
1－2 年	463,844.21	1.97	46,853.98	901,156.47	2.96	22,141.97
2－3 年	23,029.00	0.10	230.29	33,888.00	0.11	338.88
3 年以上				279,938.72	0.92	139,969.36
合计	23,544,489.04	100.00	277,660.43	30,476,957.67	100.00	455,069.97

截至 2010 年 12 月 31 日止单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
宁波市慈城古县城开发建设有限公司	869,965.06			关联方
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
宁波嘉福进出口有限公司	328,625.00	328,625.00	100.00	无法收回
大商集团股份有限公司	234,088.02	234,088.02	100.00	无法收回
蒙自供电有限公司	207,578.72	207,578.72	100.00	无法收回
其他	784,684.11	304,907.85	38.86	部分款项难以收回
合计	2,958,536.01	1,608,794.69		

2、 本年实际核销的应收账款共计 501,410.44 元，均为账龄较长无法收回的款项，未涉及关联交易。

3、 截至 2010 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。

4、 应收账款中欠款金额前五名：

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占应收账款总额的比例(%)
Delonghi Trading Limited	非关联	7,755,599.99	1 年以内	16.12
中铁一局集团蒙河铁路工程指挥部	非关联	6,579,901.25	1 年以内	13.67
中铁五局（集团）有限公司蒙河铁路（二标）工程指挥部	非关联	3,239,620.11	1 年以内	6.73
宁波市海城投资开发有限公司	关联方	2,453,760.31	1 年以内	5.10
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	1,589,471.30	1 年以内	3.30

5、 截至 2010 年 12 月 31 日止应收账款余额中应收其他关联方情况：

单位名称	与本公司关系	账面余额	占应收账款总额的比例(%)
宁波市慈城古县城开发建设有限公司	同受宁波城投控制	869,965.06	1.81
宁波市海城投资开发有限公司	同受宁波城投控制	2,453,760.31	5.10

(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应收账款	149,563,216.11	86.54	1,369,000.00	0.92
按组合计提坏账准备的应收账款	20,780,368.46	12.02	278,402.84	1.34
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	2,483,170.84	1.44	125,113.97	5.04
合计	172,826,755.41	100.00	1,772,516.81	

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	8,876,021.16	53.34	79,400.00	0.89
按组合计提坏账准备的应收账款	5,712,341.70	34.33	88,536.68	1.55
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	2,051,149.54	12.33	123,032.64	6.00
合计	16,639,512.40	100.00	290,969.32	

截至 2010 年 12 月 31 日止单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
宁海县公共资源交易中心	120,000,000.00	1,200,000.00	1.00	按余额计提
宁波市人民防空办公室	15,513,000.00			收回无风险
应收东部新城 C2-3 项目代建款	7,470,216.11			收回无风险
余姚市通济工程建设管理有限公司	4,000,000.00	40,000.00	1.00	按余额计提
宁波市轨道交通工程建设指挥部	2,580,000.00	129,000.00	5.00	按余额计提
合计	149,563,216.11	1,369,000.00		

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	16,398,738.85	78.91	163,987.39	2,918,808.43	51.10	29,188.08
1－2 年	2,150,827.51	10.35	45,315.48	1,199,213.84	20.99	13,892.14
2－3 年	839,550.00	4.04	42,891.50	629,715.51	11.02	25,019.12
3 年以上	1,391,252.10	6.70	26,208.47	964,603.92	16.89	20,437.34
合计	20,780,368.46	100.00	278,402.84	5,712,341.70	100.00	88,536.68

截至 2010 年 12 月 31 日止单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
宁波市慈城古县城开发建设有限公司	212,325.00			关联方
应收出口退税款	2,117,295.70			收回无风险
其他	153,550.14	125,113.97	81.48	部分款项难以收回
合计	2,483,170.84	125,113.97		

2、 本年实际核销的其他应收款共计 9,400.00 元，均为账龄较长无法收回的款项，未涉及关联交易。

3、 截至 2010 年 12 月 31 日止其他应收款中无应收持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

4、 其他应收款金额前五名情况：

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占其他应收款总额的比例(%)	性质或内容
宁海县公共资源交易中心	非关联	120,000,000.00	1 年以内	69.43	土地竞拍保证金
宁波市人民防空办公室	非关联	15,513,000.00	1 年以内	8.98	保证金
应收东部新城 C2-3 项目代建款	非关联	7,470,216.11	1 年以内	4.32	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	4,000,000.00	1-4 年	2.31	项目联建款
宁波市轨道交通工程建设指挥部	非关联	2,580,000.00	1-2 年	1.49	工程履约保证金

5、 截至 2010 年 12 月 31 日止其他应收款余额中应收其他关联方情况：

单位名称	与本公司关系	账面余额	占其他应收款总额的比例(%)
宁波市慈城古县城开发建设有限公司	同受宁波城投控制	212,325.00	0.12

(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	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1 年以内	864,028,857.09	99.77	431,678,286.62	97.22
1 至 2 年	1,238,286.31	0.14	12,179,720.15	2.74
2 至 3 年	750,640.66	0.08	64,900.01	0.01
3 年以上	6,900.01	0.01	150,000.00	0.03
合计	866,024,684.07	100.00	444,072,906.78	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	账面余额	账龄	未结算原因
宁海县国土资源局	非关联	668,430,000.00	1 年以内	尚未结算
宁波建工股份有限公司	非关联	71,084,952.00	1 年以内	尚未结算
宁波市建设集团股份有限公司	非关联	38,670,986.00	1 年以内	尚未结算
浙江腾升建设有限公司	非关联	22,513,069.00	1 年以内	尚未结算
上虞市远翔贸易有限公司	非关联	10,312,813.31	1 年以内	尚未结算
合计		811,011,820.31		

3、 截至 2010 年 12 月 31 日止预付款项余额中无预付持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

(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	59,893,245.59	2,685,386.82	57,207,858.77
产成品	23,710,332.36	5,089,452.10	18,620,880.26
在产品	31,879,909.83	565,452.07	31,314,457.76
委托加工物资	488,420.22		488,420.22
开发成本	10,674,796,739.76		10,674,796,739.76
开发产品	517,804,875.80		517,804,875.80
合计	11,308,573,523.56	8,340,290.99	11,300,233,232.57

项目	年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	47,440,786.09	2,728,485.85	44,712,300.24
产成品	21,552,169.43	5,383,301.55	16,168,867.88
在产品	28,448,811.13	612,253.28	27,836,557.85
委托加工物资	475,542.68		475,542.68
开发成本	4,372,967,656.73		4,372,967,656.73
开发产品	388,609,407.99		388,609,407.99
合计	4,859,494,374.05	8,724,040.68	4,850,770,333.37

（1）开发成本：

项　　目	年末余额	年初余额
维拉小镇一、二、三期	1,069,171,865.78	519,677,967.56
东部新城 B-9#商务楼项目	234,124,839.21	
古林镇薛家项目	1,986,519,163.36	1,855,775,381.51
气象路 1#地块项目	1,113,720,814.81	
鄞奉路启动区地块项目	3,079,396,756.65	
青林湾二期（2、3 期）		221,956,457.05
青林湾二期（4-8 期）	946,653,113.86	811,803,609.91
莲桥街项目	949,024,598.38	920,000.00
余姚城东新区望梅路项目	862,491,710.70	676,812,180.05
临海赛格特花园	433,693,877.01	286,022,060.65
合　　计	10,674,796,739.76	4,372,967,656.73

截至 2010 年 12 月 31 日止开发成本中用于抵押的土地使用权金额为 1,811,470,049.30 元，详见本附注九（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
青林湾一期 A 区	2006 年 6 月	24,503,388.47		10,282,666.29	14,220,722.18
青林湾一期 B 区	2007 年 12 月	99,527,926.80		9,740,417.94	89,787,508.86
龙湾银都	2005 年 7 月	2,403,416.52		560,759.96	1,842,656.56
新街九号楼	2002 年 4 月	667,549.26			667,549.26

项目名称	竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
青林湾二期（2、3 期）	2010 年 11 月		601,350,088.84	445,729,026.05	155,621,062.79
赛格特星园	2003 年 11 月	454,113.54		181,645.42	272,468.12
日月星苑一期	2006 年 10 月	9,970,798.06		9,970,798.06	
日月星苑二期	2008 年 11 月	9,304,927.03		9,304,927.03	
镇江长江新天地	2009 年	241,777,288.31	13,615,619.72		255,392,908.03
合　　计		388,609,407.99	614,965,708.56	485,770,240.75	517,804,875.80

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	
原材料	2,728,485.85	-43,099.03			2,685,386.82
库存商品	5,383,301.55	-293,849.45			5,089,452.10
在产品	612,253.28	-46,801.21			565,452.07
合　计	8,724,040.68	-383,749.69			8,340,290.99

截至 2010 年 12 月 31 日止存货按成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备，确定可变现净值的依据见附注二第（十一）项。

3、　计入开发成本的借款费用资本化金额

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	
开发成本					
维拉小镇一、二、三期	72,470,464.49	36,899,348.81			109,369,813.30
东部新城 B-9#商务楼项目		2,185,117.50			2,185,117.50
古林镇薛家项目	14,467,865.51	114,357,000.20			128,824,865.71
气象路 1#地块项目		54,053,597.98			54,053,597.98
鄞奉路启动区地块项目		146,539,836.51			146,539,836.51
青林湾二期（2、3 期）	81,162,222.67	9,084,685.25	90,246,907.92		
青林湾二期（4-8 期）	248,173,194.55	42,954,882.66			291,128,077.21
莲桥街项目		8,692,722.22			8,692,722.22
余姚城东新区望梅路项目	7,395,505.35	39,053,269.34			46,448,774.69
临海赛格特花园	32,633,474.00	18,719,059.72			51,352,533.72
合　计	456,302,726.57	472,539,520.19	90,246,907.92		838,595,338.84

(七) 对合营企业投资和联营企业投资

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	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
宁波舜大房地产开发有限公司鄞州分公司	30.00	30.00	167,002,006.03	52,896,488.84	114,105,517.19	357,421,162.00	103,512,818.26
余姚市杭州湾大桥投资有限公司	25.00	25.00	5,000,000.00		5,000,000.00		
宁波广厦住房股份有限公司	29.63	29.63	46,080,402.90	1,074,231.36	45,006,171.54		-13,972.97

(八) 长期股权投资

1、 长期股权投资明细情况

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	年末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本年计提减值准备	本年现金红利
宁波舜大房地产开发有限公司鄞州分公司*	权益法	62,000,000.00	65,174,688.19	31,053,845.48	96,228,533.67	30.00	30.00				
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	25.00	25.00				
宁波广厦住房股份有限公司	权益法	3,342,386.00	13,339,955.74	-4,140.34	13,335,815.40	29.63	29.63				
宁波华明物业管理有限公司	权益法	245,000.00	246,957.50	-246,957.50							
权益法小计		66,837,386.00	80,011,601.43	30,802,747.64	110,814,349.07						
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	0.65	0.65				362,982.83

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	年末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本年计提减值准备	本年现金红利
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	<5	<5				
苏州富达家电有限公司	成本法	90,000.00	90,000.00		90,000.00	18.00	18.00		90,000.00		
成本法小计		32,275,000.00	32,275,000.00		32,275,000.00				90,000.00		362,982.83
合计		99,112,386.00	112,286,601.43	30,802,747.64	143,089,349.07				90,000.00		362,982.83

*：根据子公司余姚赛格特与宁波舜大房地产开发有限公司（以下简称“舜大房产”）签订的合作经营协议规定，余姚赛格特与舜大房产共同投资设立宁波舜大房地产开发有限公司鄞州分公司（以下简称“鄞州分公司”）以合作开发鄞州区新城区塘西居住区 1＃地块，双方出资比例分别为 30%和 70%，双方按投资比例分享利润和承担亏损，故公司将该投资作为长期股权投资核算。

2、 向投资企业转移资金的能力受到限制的有关情况：无。

3、 长期股权投资减值准备

被投资单位名称	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
苏州富达家电有限公司	90,000.00			90,000.00

(九) 投资性房地产

项 目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
账面原值合计	1,975,342,094.25	743,253,560.67	1,239,123.22	2,717,356,531.70
房屋、建筑物	913,000,230.27	677,908,324.67	1,239,123.22	1,589,669,431.72
土地使用权	1,062,341,863.98	65,345,236.00		1,127,687,099.98
累计折旧和累计摊销合计	380,620,650.64	64,450,287.73	319,607.29	444,751,331.08
房屋、建筑物	154,733,222.67	36,241,693.61	319,607.29	190,655,308.99
土地使用权	225,887,427.97	28,208,594.12		254,096,022.09
投资性房地产账面价值合计	1,594,721,443.61			2,272,605,200.62
房屋、建筑物	758,267,007.60			1,399,014,122.73
土地使用权	836,454,436.01			873,591,077.89

1、 本年购入的投资性房地产原值为 65,345,236.00 元，因合并范围增加（宁波海盛）而转入的原值为 677,908,324.67 元。

2、 本年计提的折旧和摊销为 64,450,287.73 元。

3、 公司控股子公司宁房股份本年以公开拍卖方式出售位于宁波市四眼契街等地的商铺，转出投资性房地产原值 1,239,123.22 元，累计摊销 319,607.29 元。

4、 截至 2010 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	1,833,135,664.63	387,709,491.17	1,445,426,173.46

投资性房地产抵押情况详见附注九（一）。

5、 截至 2010 年 12 月 31 日止未办妥产权证书的投资性房地产

类 别	账面原价	累计折旧	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋及建筑物	160,022,696.00	5,644,568.51	154,378,127.49	正在办理之中

（十） 固定资产

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：	1,308,662,694.98	111,276,884.87	21,569,357.40	1,398,370,222.45
其中：房屋及建筑物	602,502,534.13	18,569,545.58	8,221,533.81	612,850,545.90
机器设备	627,332,742.44	30,110,258.10	7,002,757.01	650,440,243.53
运输设备	43,545,783.31	7,798,843.99	4,673,814.00	46,670,813.30
电子设备	29,360,831.49	34,520,437.55	1,645,237.58	62,236,031.46
其他设备	5,466,850.96	1,330,518.76	26,015.00	6,771,354.72
固定资产装修费	453,952.65	18,947,280.89		19,401,233.54
累计折旧合计：	414,666,757.03	88,765,101.03	11,622,327.20	491,809,530.86
其中：房屋及建筑物	103,365,356.87	27,273,450.18	3,945,788.33	126,693,018.72
机器设备	256,634,926.26	46,029,905.60	2,958,548.27	299,706,283.59
运输设备	29,911,664.30	4,518,703.36	3,651,488.75	30,778,878.91
电子设备	21,033,919.92	9,665,063.31	1,042,275.63	29,656,707.60
其他设备	3,266,937.03	823,243.84	24,226.22	4,065,954.65
固定资产装修费	453,952.65	454,734.74		908,687.39
固定资产账面净值合计	893,995,937.95			906,560,691.59
其中：房屋及建筑物	499,137,177.26			486,157,527.18
机器设备	370,697,816.18			350,733,959.94
运输设备	13,634,119.01			15,891,934.39
电子设备	8,326,911.57			32,579,323.86
其他设备	2,199,913.93			2,705,400.07
固定资产装修费				18,492,546.15
减值准备合计	6,134,273.62		3,434,610.74	2,699,662.88
其中：房屋及建筑物				
机器设备	5,759,554.08		3,140,610.74	2,618,943.34
运输设备				
电子设备	372,660.54		294,000.00	78,660.54
其他设备	2,059.00			2,059.00
固定资产装修费				
固定资产账面价值合计	887,861,664.33			903,861,028.71
其中：房屋及建筑物	499,137,177.26			486,157,527.18
机器设备	364,938,262.10			348,115,016.60
运输设备	13,634,119.01			15,891,934.39
电子设备	7,954,251.03			32,500,663.32
其他设备	2,197,854.93			2,703,341.07
固定资产装修费				18,492,546.15

（1）公司本年计提的折旧金额为 88,765,101.03 元。

（2）本年由在建工程转入固定资产原价为 73,013,727.63 元，因合并范围增加（宁波海盛）而转入的原值为 65,880.00 元。

（3）本年固定资产减值准备减少的原因系固定资产处置转出。

（4）孙公司蒙自水泥账面净值为 609,196.71 元的房屋及建筑物，房屋产权证的权属人为蒙自水泥厂，房产过户手续尚未办妥；子公司富达电器账面净值为 908,769.02 元的房屋及建筑物，房屋产权证的权属人为宁波富达股份有限公司，房产过户手续尚未办妥。

2、 截至 2010 年 12 月 31 日止暂时闲置的固定资产

项　目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
房屋及建筑物*	269,516.46	135,478.44		134,038.02
机器设备	5,443,344.95	4,978,037.54	377,144.60	88,162.81
其他设备	32,671.69	30,212.69	2,059.00	400.00
合　计	5,745,533.10	5,143,728.67	379,203.60	222,600.83

*：子公司宁房股份原办公场所大榭开发区南岗综合楼处于暂时闲置状态，因不存在减值迹象，暂未计提减值准备。

3、 截至 2010 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	9,389,657.16	3,899,667.16	5,489,990.00

4、 截至 2010 年 12 月 31 日止被抵押用于向银行借款的固定资产

类　　别	账面原价	累计折旧	账面价值
房屋及建筑物	48,947,024.88	12,205,221.85	36,741,803.03

固定资产抵押情况详见附注九（一）。

5、 截至 2010 年 12 月 31 日未办妥产证的固定资产

类　　别	账面原价	累计折旧	账面净额	未办妥产权证书的原因
房屋及建筑物（陈家寨）	12,419,982.52	561,015.56	11,858,966.96	正在办理之中

(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
富达家电产业板块整合技改项目				1,732,019.15		1,732,019.15
2500t/d 熟料新型干法水泥生产线				12,540,523.91		12,540,523.91
水泥磨系统改造工程				7,670,679.13		7,670,679.13
蒙自水泥余热发电项目	30,151,438.38		30,151,438.38			
蒙自 2 万吨水泥库项目	15,459,205.72		15,459,205.72			
宁波科环办公楼	4,622,610.84		4,622,610.84	1,682,023.46		1,682,023.46
宁波科环 4#矿粉磨改造	1,668,089.18		1,668,089.18			
宁波科环水泥钢板储库	1,218,415.00		1,218,415.00			
天一广场酷购商场装饰工程				749,204.00		749,204.00
天一广场 Ia 地块改建装修	510,228.00		510,228.00			
其他工程项目	3,716,218.66		3,716,218.66	298,000.00		298,000.00
合　计	57,346,205.78		57,346,205.78	24,672,449.65		24,672,449.65

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	转入固定资产及无形资产	其他减少	年末余额
富达家电产业板块整合技改项目	1.25 亿元	1,732,019.15	13,248,880.32	14,980,899.47		
2500t/d 熟料新型干法水泥生产线	3.64 亿元	12,540,523.91	30,666,134.63	43,206,658.54		
水泥磨系统改造工程	2,700 万元	7,670,679.13	2,731,666.04	10,402,345.17		
蒙自水泥余热发电项目	4,750 万元		30,151,438.38			30,151,438.38
蒙自 2 万吨水泥库项目	1,750 万元		15,459,205.72			15,459,205.72
宁波科环办公楼	220 万元	1,682,023.46	2,940,587.38			4,622,610.84
宁波科环 4#矿粉磨改造			1,668,089.18			1,668,089.18
宁波科环水泥钢板储库			1,218,415.00			1,218,415.00
天一广场酷购商场装饰工程		749,204.00			749,204.00	

工程项目名称	预算数	年初余额	本年增加	转入固定资产及无形资产	其他减少	年末余额
天一广场 Ia 地块改建装修	7,000 万元		510,228.00			510,228.00
其他工程项目		298,000.00	8,842,043.11	5,423,824.45		3,716,218.66
合　计		24,672,449.65	107,436,687.76	74,013,727.63	749,204.00	57,346,205.78

（续）

工程项目名称	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
富达家电产业板块整合技改项目	100.00	已完工				金融机构贷款、自筹
2500t/d 熟料新型干法水泥生产线	100.00	已完工				金融机构贷款、自筹
水泥磨系统改造工程	100.00	已完工				金融机构贷款、自筹
蒙自水泥余热发电项目	63.48	进行中	1,024,368.34	1,024,368.34	5.40	金融机构贷款、自筹
蒙自 2 万吨水泥库项目	88.34	进行中	63,460.35	63,460.35	5.40	金融机构贷款、自筹
宁波科环办公楼	100.00	基本完工、待决算				自筹
宁波科环 4#矿粉磨改造		进行中				自筹
宁波科环水泥钢板储库		进行中				自筹
天一广场酷购商场装饰工程		已完工				自筹
天一广场 Ia 地块改建装修	0.73	进行中				自筹
其他工程项目		进行中				自筹
合　计			1,087,828.69	1,087,828.69		

在建工程本年度转入固定资产原值为 73,013,727.63 元，转入无形资产原值为 1,000,000.00 元，转入长期待摊费用 749,204.00 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	93,799,886.99	1,580,231.61	2,073,728.91	93,306,389.69
土地使用权	81,268,298.02	1,000,000.00	2,069,228.91	80,199,069.11
商标使用权	4,370,000.00			4,370,000.00
矿山开采权	1,493,200.00			1,493,200.00
软件费	6,668,388.97	580,231.61	4,500.00	7,244,120.58
累计摊销合计	11,538,434.85	2,069,264.34	4,500.00	13,603,199.19
土地使用权	4,687,328.99	1,663,747.97		6,351,076.96
商标使用权	253,000.00			253,000.00
矿山开采权	180,428.43	74,660.04		255,088.47
软件费	6,417,677.43	330,856.33	4,500.00	6,744,033.76
无形资产账面净值合计	82,261,452.14			79,703,190.50
土地使用权	76,580,969.03			73,847,992.15
商标使用权	4,117,000.00			4,117,000.00
矿山开采权	1,312,771.57			1,238,111.53
软件费	250,711.54			500,086.82
减值准备合计	4,117,000.00			4,117,000.00
土地使用权				
商标使用权	4,117,000.00			4,117,000.00
矿山开采权				
软件费				
无形资产账面价值合计	78,144,452.14			75,586,190.50
土地使用权	76,580,969.03			73,847,992.15
商标使用权				
矿山开采权	1,312,771.57			1,238,111.53
软件费	250,711.54			500,086.82

2、 无形资产本年由在建工程转入的金额为 1,000,000.00 元，本年摊销额为 2,069,264.34 元。

3、 公司全资子公司富达电器位于余姚市朗霞街道赵家村余姚工业园区的 130 亩土地（土地出让金已于 2006 年 12 月 26 日前全部支付），目前仅办出 60 亩土地的临时国有土地使用证（到期日 2008 年 12 月 4 日）。2009 年 9 月 22 日，浙江余姚工业园区管委会出具了“剩余 70 亩土地的使用权证正在办理之中”的证明文件，但至今尚未办妥。

4、 截至 2010 年 12 月 31 日止被抵押用于向银行借款的无形资产

类　　别	账面原价	累计摊销	账面价值
土地使用权	38,107,678.00	3,416,715.23	34,690,962.77

无形资产抵押情况详见附注九（一）。

5、 截至 2010 年 12 月 31 日未办妥产证的无形资产

类　　别	账面原价	累计折旧	账面净额	未办妥产权证书的原因
土地使用权（陈家寨）	29,585,462.39	591,709.25	28,993,753.14	正在办理之中

(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 月收购蒙自瀛洲水泥有限责任公司 100%股权，收购成本为 26,567,464.80 元，股权购买日该公司可辨认净资产公允价值为 25,306,510.69 元，形成商誉 1,260,954.11 元。

(十四) 长期待摊费用

项　目	年初余额	本年增加额	本年摊销额	年末余额
工行银团安排费及托管费	43,560,000.00	42,000,000.00	10,314,000.00	75,246,000.00
装修费	9,225,905.97	10,840,948.40	5,344,132.09	14,722,722.28
模具费	5,378,992.48	1,764,957.32	4,087,126.80	3,056,823.00
租赁费	1,751,874.80		429,249.96	1,322,624.84
房租	511,998.32	304,347.00	605,643.56	210,701.76
修理费	375,694.92		128,809.68	246,885.24

项 目	年初余额	本年增加额	本年摊销额	年末余额
山地征用费	340,324.20		38,167.20	302,157.00
绿化费	307,893.91		44,514.84	263,379.07
矿山资源使用费	123,333.37		39,999.96	83,333.41
月湖盛园导示系统		789,450.00	13,157.50	776,292.50
合 计	61,576,017.97	55,699,702.72	21,044,801.59	96,230,919.10

1、 公司本年与中国工商银行股份有限公司宁波市分行签订了《“天一广场固定资产支持融资”项目银团贷款收费协议》，根据协议规定公司需向其支付借入的 14.00 亿元长期借款的银团安排费（借款辅助费用）和资金托管费 4,200.00 万元，公司将上述费用计入长期待摊费用，按长期借款年限（15 年）予以摊销。

2、 长期待摊费用本年因合并范围增加（宁波海盛）而转入的金额为 789,450.00 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	501,740.61	1,201,677.17
长期股权投资投资成本与计税基础差异		426,873.85
长期待摊费用成本与计税基础差异	142,602.95	422,641.40
预提费用	36,482,243.01	
固定资产成本与计税基础差异	133,012.60	
小 计	37,259,599.17	2,051,192.42
递延所得税负债：		
资产评估增值	996,193.21	1,494,289.82

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	11,595,342.25	16,500,376.60
可抵扣亏损	61,402,037.40	33,327,421.02
合 计	72,997,379.65	49,827,797.62

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
2010 年		1,366,421.68
2011 年	987,350.34	987,350.34
2012 年	829,893.61	829,893.61
2013 年	11,915,394.41	11,915,394.41
2014 年	18,228,360.98	18,228,360.98
2015 年	29,441,038.06	
合计	61,402,037.40	33,327,421.02

4、 应纳税差异和可抵扣差异项目明细

项　　目	暂时性差异金额
可抵扣暂时性差异	
资产减值准备	2,234,280.53
长期待摊费用成本与计税基础差异	570,412.13
预提费用	145,928,972.00
固定资产成本与计税基础差异	532,050.33
小　　计	149,265,714.99
应纳税暂时性差异	
资产评估增值	6,641,288.07

(十六) 资产减值准备

项　　目	年初余额	本年提取	本年减少		年末余额
			转回	转销	
坏账准备	1,891,742.68	2,494,223.21		510,810.44	3,875,155.45
存货跌价准备	8,724,040.68	-383,749.69			8,340,290.99
长期股权投资减值准备	90,000.00				90,000.00
固定资产减值准备	6,134,273.62			3,434,610.74	2,699,662.88
无形资产减值准备	4,117,000.00				4,117,000.00
合　　计	20,957,056.98	2,110,473.52		3,945,421.18	19,122,109.32

(十七) 短期借款

项目	年末余额	年初余额
信用借款	465,000,000.00	535,000,000.00
抵押借款	1,410,000,000.00	755,000,000.00
质押借款	60,000,000.00	
保证借款	810,000,000.00	536,000,000.00
银行承兑汇票贴现	20,000,000.00	20,000,000.00
合计	2,765,000,000.00	1,846,000,000.00

1、 公司孙公司富达进出口本年将 2,000 万元的银行承兑汇票背书给公司子公司富达电器，富达电器将该汇票向银行贴现，报表列示记入短期借款。

2、 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	14,518,527.00	33,803,340.00

截至 2010 年 12 月 31 日止应付票据余额均为一年内将到期的票据。

(十九) 应付账款

项目	年末余额	年初余额
1 年以内	332,111,756.43	187,073,410.01
1 年以上	22,446,053.08	10,119,145.23
合 计	354,557,809.51	197,192,555.24

1、 截至 2010 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、 账龄超过一年的大额应付账款：

单位名称	年末余额	未结转原因
浙江省一建建设集团有限公司	13,047,631.40	工程尾款，尚未支付
宁波建乐建筑装潢有限公司	4,090,000.00	工程尾款，尚未支付
余姚市土地管理局	2,291,251.24	尚未要求缴纳

(二十) 预收账款

项目	年末余额	年初余额
1 年以内	3,031,267,813.37	1,280,022,124.91
1 年以上	255,968,617.55	13,415,998.10
合　　计	3,287,236,430.92	1,293,438,123.01

1、 截至 2010 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 2010 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 3,213,231,513.98 元，均为预售房产款，明细如下：

（1） 预收房产款账龄分析表

账　龄	年末余额		年初余额	
	金 额	比例（%）	金额	比例（%）
1 年以内	2,958,024,285.58	92.06	1,218,686,999.60	99.00
1-2 年	255,050,228.40	7.93	11,091,697.00	0.90
2-3 年			70,000.00	0.01
3 年以上	157,000.00	0.01	1,052,582.00	0.09
合　计	3,213,231,513.98	100.00	1,230,901,278.60	100.00

（2）预售房产收款

项 目	年末余额	年初余额	预计竣工时间
青林湾二期（2、3 期）	358,872,304.98	1,203,509,250.60	已竣工
青林湾二期（4、5 期）	1,474,951,812.00		2011 年
青林湾一期 A 区	187,000.00	1,082,582.00	已竣工
青林湾一期 B 区	1,986,565.00	731,864.00	已竣工
龙湾银都	10,000.00	60,000.00	已竣工
日月星苑		25,517,582.00	已竣工
临海赛格特花园	162,490,000.00		2011 年
维拉小镇一期	1,214,733,832.00		2011 年
合 计	3,213,231,513.98	1,230,901,278.60	

(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	15,538,322.72	149,480,255.90	130,579,809.90	34,438,768.72
职工福利费	11,069.44	8,738,385.71	8,749,455.15	
社会保险费	200,298.08	16,875,470.95	16,934,887.06	140,881.97
住房公积金	41,806.00	5,255,626.00	5,206,237.00	91,195.00
工会经费和职工教育经费	962,718.30	2,146,144.80	1,969,778.48	1,139,084.62
非货币性福利		75,122.48	75,122.48	
因解除劳动关系给予的补偿		4,458,395.60	4,453,145.60	5,250.00
其　他	35,504.66	358,537.34	394,042.00	
合计	16,789,719.20	187,387,938.78	168,362,477.67	35,815,180.31

(二十二) 应交税费

税费项目	年末余额	年初余额
增值税	-823,385.85	-20,311,833.71
消费税	21,355.03	20,668.14
营业税	-19,477,386.01	-49,135,418.05
城建税	-4,285,136.29	-3,190,081.46
教育费附加	-5,909,526.38	-2,756,177.91
企业所得税	117,168,845.80	34,515,268.08
个人所得税	1,103,850.81	1,504,899.33
资源税		12,086.92
房产税	460,412.14	-73,814.33
印花税	1,086,035.95	-3,336.98
土地增值税	160,255,905.38	-9,292,742.83
土地使用税	2,493,018.82	914,014.74
水利基金	-455,687.08	-46,831.64
残疾人保证金	23,356.00	1,812.00
地方教育费附加	-1,171,205.94	-50,631.85
文化事业建设费	6,508.83	-5,160.38
其　他	14,711.00	9,468.00
合计	250,511,672.21	-47,887,811.93

(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	6,704,512.52	3,058,000.00
短期借款应付利息	4,380,493.94	2,250,743.77
企业资金拆借利息	39,557,987.40	
合　　计	50,642,993.86	5,308,743.77

1、 截至 2010 年 12 月 31 日止应付利息余额中应付持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位情况：

单位名称	年末余额	年初余额
宁波城建投资控股有限公司	21,667.00	

2、 截至 2010 年 12 月 31 日止应付利息余额中应付其他关联方情况：

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	39,536,320.40	

(二十四) 应付股利

项目	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	4,004,831,810.87	1,826,787,779.57
1 年以上	164,414,552.19	184,071,277.21
合　　计	4,169,246,363.06	2,010,859,056.78

1、 截至 2010 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情况：

单位名称	年末余额	年初余额
宁波城建投资控股有限公司	2,615,000,000.00	1,750,000,000.00

2、 截至 2010 年 12 月 31 日止其他应付款余额中应付其他关联方情况：

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	243,200,000.00	

3、 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	2,600,000,000.00	暂借款	1 年以内
	15,000,000.00	代建项目预备金	1 年以内
宁波市海曙区经济适用房建设管理办公室	1,050,000,000.00	房产项目合作款	1 年以内
宁波市海城投资开发有限公司	243,200,000.00	暂借款	1 年以内
宁波舜大房地产开发有限公司	62,000,000.00	房产项目合作款	3 年以上
	10,000,000.00		1 年以内
余姚市同齐工贸有限公司	17,110,000.00	房产项目合作款	1-2 年
	9,000,000.00		2-3 年
华太建设集团有限公司	6,380,000.00	保证金	1 年以内
镇江市润州区城建投资有限公司	6,187,200.00	应付土地出让金	3 年以上
余姚市工业中小企业投资发展有限公司	6,000,000.00	暂借款	3 年以上

(二十六) 一年内到期的非流动负债

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	208,333,333.33	315,000,000.00
保证借款	35,000,000.00	25,000,000.00
合计	243,333,333.33	340,000,000.00

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
工商银行	2008-01-22	2011-11-15	人民币	6.22	5,000,000.00	15,000,000.00
工商银行	2009-10-21	2011-04-21	人民币	5.76	6,666,666.67	
工商银行	2009-10-21	2011-10-21	人民币	5.76	6,666,666.67	
工商银行	2008-04-29	2011-11-15	人民币	6.22	10,000,000.00	
工商银行	2009-09-28	2011-03-28	人民币	5.76	10,000,000.00	

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	2011-09-28	人民币	5.76	10,000,000.00	
工商银行	2010-01-08	2011-01-28	人民币	5.76	16,666,666.66	
工商银行	2010-01-08	2011-07-08	人民币	5.76	16,666,666.67	
工商银行	2010-09-21	2011-03-21	人民币	5.76	30,000,000.00	
工商银行	2010-09-21	2011-10-21	人民币	5.76	30,000,000.00	
工商银行	2009-10-26	2011-04-26	人民币	5.76	33,333,333.33	
工商银行	2009-10-26	2011-10-26	人民币	5.76	33,333,333.33	
富滇银行	2009-07-08	2011-07-07	人民币	5.85	35,000,000.00	25,000,000.00
工商银行	2008-10-31	2010-06-25	人民币	7.43		150,000,000.00
建设银行	2008-08-29	2010-08-28	人民币	7.47		150,000,000.00
合计					243,333,333.33	340,000,000.00

一年内到期的长期借款担保和抵押情况详见附注八（二）、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	3,590,000,000.00	1,535,000,000.00
保证借款	420,000,000.00	75,000,000.00
合计	4,010,000,000.00	1,610,000,000.00

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	2010-05-26	2013-05-25	人民币	5.85	100,000,000.00	
工商银行	2008-04-29	2012-11-15	人民币	6.22	20,000,000.00	35,000,000.00
工商银行	2009-09-28	2024-09-03	人民币	5.76	260,000,000.00	300,000,000.00
工商银行	2009-10-21	2024-09-03	人民币	5.76	173,333,333.33	200,000,000.00
工商银行	2009-10-26	2024-09-03	人民币	5.76	866,666,666.68	1,000,000,000.00
工商银行	2010-01-08	2024-12-03	人民币	5.76	449,999,999.99	
华夏银行	2010-08-19	2012-08-19	人民币	5.265	80,000,000.00	
工商银行	2010-09-21	2024-12-03	人民币	5.76	840,000,000.00	
富滇银行	2009-07-08	2012-07-07	人民币	5.85	40,000,000.00	75,000,000.00
农业银行	2010-03-30	2013-03-29	人民币	5.85	50,000,000.00	

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	2010-04-07	2013-03-29	人民币	5.85	100,000,000.00	
浦发银行	2010-04-08	2012-09-30	人民币	5.85	150,000,000.00	
浦发银行	2010-04-19	2012-09-30	人民币	5.85	80,000,000.00	
农业银行	2010-05-21	2013-03-29	人民币	5.85	60,000,000.00	
农业银行	2010-06-12	2013-03-29	人民币	5.85	20,000,000.00	
建设银行	2010-08-27	2012-08-27	人民币	5.265	150,000,000.00	
建设银行	2010-09-20	2012-08-26	人民币	5.265	150,000,000.00	
中国银行	2010-02-26	2012-02-25	人民币	5.5575	150,000,000.00	
中国银行	2010-03-18	2012-02-25	人民币	5.5575	150,000,000.00	
农业银行	2010-09-29	2013-03-29	人民币	5.85	20,000,000.00	
农业银行	2010-10-13	2013-03-29	人民币	5.85	50,000,000.00	
建设银行	2010-12-17	2013-12-16	人民币	5.46	50,000,000.00	
合计					4,010,000,000.00	1,610,000,000.00

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	8,590.09	8,487.63
理顺劳动关系提留	561,290.20	561,290.20
公共设施维修费	2,428,710.29	1,163,124.09
合　　计	2,998,590.58	1,732,901.92

(二十九) 预计负债

项　　目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
售后服务费	431,938.49		431,938.49	

(三十) 其他非流动负债

项　　目	年末余额	年初余额
递延收益（与资产相关的政府补助）	496,797.97	579,413.29

(三十一) 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	1,000,559,576.00						1,000,559,576.00
(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	1,000,857,983.00						1,000,857,983.00
2．无限售条件流通股份							
(1). 人民币普通股	444,383,088.00						444,383,088.00
(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	444,383,088.00						444,383,088.00
合　　计	1,445,241,071.00						1,445,241,071.00

(三十二) 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	259,630,626.70			259,630,626.70
其他资本公积	6,781,535.08			6,781,535.08
合　　计	266,412,161.78			266,412,161.78

(三十三) 盈余公积

项　　目	年初余额	本年增加	年末余额
法定盈余公积	89,879,350.58	10,104,735.94	99,984,086.52

(三十四) 未分配利润

项　　目	金　　额
调整前上年末未分配利润	585,163,107.40
调整年初未分配利润合计数	
调整后年初未分配利润	585,163,107.40
加：本年归属于母公司所有者的净利润	339,021,174.26
减：提取法定盈余公积	10,104,735.94
应付普通股股利	
年末未分配利润	914,079,545.72

(三十五) 营业收入和营业成本

1、 营业收入、营业成本

项　　目	本年发生额	上年发生额
主营业务收入	3,104,810,931.13	1,440,023,421.77
其他业务收入	25,619,844.45	62,604,398.04
主营业务成本	1,923,628,572.83	1,004,048,756.87
其他业务成本	14,743,791.76	15,059,902.98

2、 主营业务（分行业）

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
工　业	1,327,272,891.24	1,061,647,088.03	871,279,302.82	725,432,766.94
商　业	307,095,239.65	252,263,104.85	148,795,088.16	125,652,088.59
房地产业	1,125,849,009.25	480,991,351.93	134,467,138.00	66,485,020.79
服务业	51,416,830.87	35,590,160.61	37,068,610.17	29,917,423.22
商业地产	272,345,463.24	88,524,730.33	231,495,669.93	49,913,879.94
其　他	20,831,496.88	4,612,137.08	16,917,612.69	6,647,577.39
合　　计	3,104,810,931.13	1,923,628,572.83	1,440,023,421.77	1,004,048,756.87

3、 主营业务（分产品）

产品名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
电器销售	252,151,444.64	220,511,425.49	258,250,716.29	215,319,755.09
房产销售	1,125,849,009.25	480,991,351.93	134,467,138.00	66,485,020.79
水泥销售	1,092,158,648.96	846,167,847.91	600,621,286.73	499,714,928.90
自来水销售			24,613,732.00	15,448,905.72
物业管理费收入	42,183,553.69	34,413,007.61	31,631,591.71	29,328,059.84
广告收入	9,233,277.18	1,177,153.00	10,148,198.95	2,186,118.00
租赁收入	272,345,463.24	88,524,730.33	231,495,669.93	49,913,879.94
商品销售收入	306,650,938.39	251,843,056.56	147,035,025.58	125,652,088.59
其他收入	4,238,595.78		1,760,062.58	
合　　计	3,104,810,931.13	1,923,628,572.83	1,440,023,421.77	1,004,048,756.87

4、 主营业务（分地区）

地区名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
国　　内	2,878,847,236.85	1,728,629,078.25	1,213,664,654.17	813,101,185.50
国　　外	225,963,694.28	194,999,494.58	226,358,767.60	190,947,571.37
合　　计	3,104,810,931.13	1,923,628,572.83	1,440,023,421.77	1,004,048,756.87

5、 房地产销售情况：

项　　目	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
青林湾一期 A 区	15,986,607.00	10,282,666.29	8,497,598.00	3,641,541.77
青林湾一期 B 区	17,247,767.00	9,740,417.94	13,303,279.90	6,567,463.51
青林湾二期（2、3 期）	1,054,006,181.25	441,173,626.05		
龙湾银都	1,405,000.00	560,759.96	19,157,078.10	11,063,900.77
日月星苑一期	17,311,107.00	9,747,309.24	13,880,232.00	5,210,343.01
日月星苑二期	19,595,347.00	9,304,927.03	79,478,950.00	39,910,949.22
赛格特花园	297,000.00	181,645.42	150,000.00	90,822.51
合　　计	1,125,849,009.25	480,991,351.93	134,467,138.00	66,485,020.79

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(%)
TV Products(HK) LTD (香港)	65,991,509.86	2.11
宁波江北金鑫混凝土有限公司	48,816,462.62	1.56
中铁十七局集团有限公司杭甬铁路客运专线工程指挥部	46,602,017.28	1.49
余姚市众联建材有限公司	44,972,224.17	1.44
宁波新星商品混凝土有限公司	42,214,795.40	1.35

(三十六)营业税金及附加

项 目	本年发生额	上年发生额
营业税	73,026,195.50	23,723,122.85
城建税	6,881,917.57	2,501,430.09
教育费附加	4,721,544.04	1,582,382.98
地方教育费附加	128,806.52	139,106.41
消费税	254,676.06	83,974.08
土地增值税	205,592,160.87	2,606,779.32
其他	176,857.83	89,761.78
合 计	290,782,158.39	30,726,557.51

(三十七) 销售费用

项 目	本年发生额	上年发生额
合 计	131,192,668.09	77,666,003.92
其中主要为：		
运输费	29,008,591.24	27,300,099.87
广告费	26,017,384.58	8,955,695.69
职工薪酬	15,908,155.16	7,430,586.91
销售佣金	14,375,358.27	3,256,701.83
运杂费	5,396,874.90	3,866,438.96
展览费	4,965,385.42	5,157,290.81

(三十八) 管理费用

项　　目	本年发生额	上年发生额
合　　计	190,019,927.70	138,838,908.46
其中主要为：		
职工薪酬	64,049,530.83	45,722,923.35
税　金	22,122,701.55	15,751,077.30
折旧费	17,972,851.78	13,772,293.54
业务招待费	15,958,963.21	9,175,757.26
研究与开发费	5,288,344.95	7,409,728.83

(三十九) 财务费用

类　　别	本年发生额	上年发生额
利息支出	89,040,090.64	15,075,629.81
减：利息收入	19,949,717.78	6,563,499.71
汇兑损益	784,753.08	36,759.71
其他	18,807,833.47	5,327,783.42
合　　计	88,682,959.41	13,876,673.23

(四十)资产减值损失

项　　目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	2,494,223.21	650,466.31
存货跌价损失	-383,749.69	6,864,647.49
合　　计	2,110,473.52	7,515,113.80

(四十一) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
交易性金融负债		3,500,000.00

(四十二) 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	362,982.83	
权益法核算的长期股权投资收益	31,114,443.21	17,144,923.60
处置长期股权投资产生的投资收益	-16,421.57	128,410,810.80
交易性金融负债（远期结汇）损益		-3,681,300.00
其他		-1,993,625.45
合　　计	31,461,004.47	139,880,808.95

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	362,982.83	

3、 按权益法核算的长期股权投资收益：

被投资单位名称	本年发生额	上年发生额
宁波枫林绿色能源开发有限公司		111,065.32
宁波舜大房地产开发有限公司鄞州分公司	31,053,845.48	16,523,431.38
宁波广厦住房股份有限公司	-4,140.34	516,294.16
宁波华明物业管理有限公司	64,738.07	-5,867.26
合　　计	31,114,443.21	17,144,923.60

(四十三) 营业外收入

项　　目	本年发生额	上年发生额
非流动资产处置利得合计	20,237,633.63	857,796.11
其中：固定资产处置利得	20,237,633.63	857,796.11
政府补助	47,982,476.30	39,365,967.34
无需支付的款项	863,576.68	835,512.84
赔偿及罚款收入	497,391.03	287,590.12
其　　他	780,266.42	1,051,487.10
合　　计	70,361,344.06	42,398,353.51

政府补助明细：

项　　目	本年发生额	上年发生额	说　明
拆迁补偿款	82,615.32	17,363.73	与资产相关
即征即退增值税	40,171,658.20	33,108,818.16	与收益相关
浙江省名牌补助		1,050,000.00	与收益相关
税收返还款	341,654.54	1,969,699.57	与收益相关
节能专项资金	565,000.00	540,000.00	与收益相关
稳定就业补贴		570,400.00	与收益相关
公共服务平台建设项目		360,000.00	与收益相关
海曙区贸易奖励款		300,000.00	与收益相关
宁波科环小火电机组关停补助	4,300,000.00		与收益相关
富达电器发展后劲奖励	300,000.00		与收益相关
社会保险补贴	484,092.24		与收益相关
中国建筑材料科学研究总院科研经费	200,000.00		与收益相关
其　　他	1,537,456.00	1,449,685.88	与收益相关
合　　计	47,982,476.30	39,365,967.34	

(四十四) 营业外支出

项　　目	本年发生额	上年发生额
非流动资产处置损失合计	346,525.64	1,095,275.29
其中：固定资产处置损失	346,525.64	1,057,728.74
无形资产处置损失		37,546.55
对外捐赠	352,000.00	1,194,079.28
其中：公益性捐赠支出	352,000.00	1,194,079.28
产品盘亏、报废损失		223,305.95
水利基金	1,955,114.98	753,303.26
罚款滞纳金支出	188,818.06	75,691.97
其　　他	445,664.76	1,188,348.74
合　　计	3,288,123.44	4,530,004.49

(四十五) 所得税费用

项　　目	本年发生额	上年发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	201,747,623.03	94,129,181.41
递延所得税调整	-35,208,406.75	2,120,223.27
合　　计	166,539,216.28	96,249,404.68

(四十六) 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

1、 计算过程

上述数据采用以下计算公式计算而得：

全面摊薄净资产收益率

全面摊薄净资产收益率=P÷E

其中，P 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；E 为归属于公司普通股股东的年末净资产。“归属于公司普通股股东的净利润”不包括少数股东损益金额；“扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润”以扣除少数股东损益后的合并净利润为基础，扣除母公司非经常性损益（考虑所得税影响）、各子公司非经常性损益（考虑所得税影响）中母公司普通股股东所占份额；“归属于公司普通股股东的年末净资产”不包括少数股东权益金额。

加权平均净资产收益率

加权平均净资产收益率=P/（E0＋NP÷2 ＋ Ei×Mi÷M0 － Ej×Mj÷M0±Ek×Mk÷M0）

其中：P 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E0 为归属于公司普通股股东的年初净资产；Ei 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；Ej 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M0 为报告期月份数；Mi 为新增净资产下一月份起至报告期年末的月份数；Mj 为减少净资产下一月份起至报告期年末的月份数；Ek 为因其他交易或事项引起的净资产增减变动；Mk 为发生其他净资产增减变动下一月份起至报告期年末的月份数。

基本每股收益

基本每股收益=P÷S

S= S0 ＋ S1 ＋ Si×Mi÷M0 － Sj×Mj÷M0－Sk

其中：P 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 为年初股份总数；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 为增加股份下一月份起至报告期年末的月份数；Mj 为减少股份下一月份起至报告期年末的月份数。

稀释每股收益

稀释每股收益=[P+（已确认为费用的稀释性潜在普通股利息－转换费用）×（1-所得税率）]/（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，P 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。公司在计算稀释每股收益时，已考虑所有稀释性潜在普通股的影响，直至稀释每股收益达到最小。

2、 本年不具有稀释性但以后期间很可能具有稀释性的潜在普通股：无。

3、 资产负债表日至财务报告批准报出日之间，公司发行在外普通股或潜在普通股股数发生的重大变化：无。

(四十七) 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
收取往来款、代垫款及保证金等	346,557,162.07
政府补助	7,689,944.78
其他业务收入	1,190,163.00
利息收入	18,560,713.11
营业外收入	587,320.74
合　　计	374,585,303.70

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	662,478,778.10
销售费用支出	100,174,048.31
管理费用支出	67,145,526.56
银行手续费	7,849,923.91
营业外支出	965,851.31
合　　计	838,614,128.19

3、 收到的其他与投资活动有关的现金

项　　目	本年金额
因合并范围增加（宁波海盛）而转入的货币资金	25,692,414.57

4、 收到的其他与筹资活动有关的现金

项　　目	本年金额
企业间资金拆入	5,545,000,000.00
应收票据贴现	35,000,000.00
合　　计	5,580,000,000.00

5、 支付的其他与筹资活动有关的现金

项　　目	本年金额
企业间资金拆出	4,133,300,000.00
银团筹资费用	42,000,000.00
票据贴息	487,683.34
合　　计	4,175,787,683.34

(四十八) 现金流量表补充资料

1、 现金流量表补充资料

项　目	本年发生额	上年发生额
（1）将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	421,265,232.69	299,895,656.33
加：资产减值准备	2,110,473.52	7,515,113.80
固定资产、投资性房地产折旧	153,215,388.76	109,551,813.12
无形资产摊销	2,069,264.34	1,729,238.69
长期待摊费用摊销	10,730,801.59	13,410,166.23
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	-22,733,840.06	-42,849,195.05
财务费用	99,797,706.13	15,112,389.52
投资损失	-31,461,004.47	-139,880,808.95
公允价值变动损益		-3,500,000.00
递延所得税资产减少	-35,208,406.75	2,120,223.27
递延所得税负债增加	-498,096.61	-498,096.61
存货的减少	-6,644,515,329.32	-2,579,561,720.59

项　目	本年发生额	上年发生额
经营性应收项目的减少	2,576,603,181.41	-764,030,466.52
经营性应付项目的增加	-365,972,325.90	1,298,032,962.26
经营活动产生的现金流量净额	-3,834,596,954.67	-1,782,952,724.50
（2）现金及现金等价物净变动情况		
现金的年末余额	2,077,994,217.73	1,756,914,233.54
减：现金的年初余额	1,756,914,233.54	762,026,980.90
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	321,079,984.19	994,887,252.64

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		4,105,519.69
取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物		4,105,519.69
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		6,003,107.02
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-1,897,587.33
取得子公司的净资产		2,799,534.84
流动资产		7,542,100.26
非流动资产		192,676.72
流动负债		3,948,322.06
非流动负债		986,920.08
（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		36,295,656.50
处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物		36,295,656.50
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		123,489.89
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		36,172,166.61
处置子公司的净资产		-9,448,680.16
流动资产		1,750,101.20
非流动资产		55,327,155.81
流动负债		42,014,562.53
非流动负债		24,511,374.64

3、 现金和现金等价物的构成：

项　　目	年末余额	年初余额
现　　金	2,077,994,217.73	1,756,914,233.54
其中：库存现金	386,308.96	456,268.39
可随时用于支付的银行存款	2,075,603,989.27	1,734,414,289.01
可随时用于支付的其他货币资金	2,003,919.50	22,043,676.14
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	2,077,994,217.73	1,756,914,233.54

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）	中国浙江宁波	王宏祥	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	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	与本公司关系	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
宁波市慈城金源旅游开发有限公司	同受宁波城投控制	74735220-7
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

(五) 关联交易

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、 出售商品、提供劳务情况

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、代建费收入	市场价	3,435,770.20	0.11	2,718,124.99	0.18
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	17,826,841.91	0.57	8,387,802.02	0.56
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	4,925,992.44	0.16	687,502.50	0.05

3、 公司关联托管情况

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	固定资产	2009.01.01	托管协议	3,338,244.53

4、 关联租赁情况

公司承租情况：

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁费定价依据	本年确认的租赁费
宁波城建投资控股有限公司	宁波房地产股份有限公司	房屋建筑物	2010.1.1	2010.12.31	市场价	1,600,000.00

5、 公司本年与关联方之间的担保情况详见附注八（二）。

6、 截至 2010 年 12 月 31 日止公司向关联方拆入资金

关联方	拆入金额	起始日	到期日	备注
宁波城建投资控股有限公司	2,300,000,000.00	2010.09.19	2011.09.18	
	300,000,000.00	2010.12.22	2011.12.21	
	15,000,000.00	2010.01.12		代建项目预备金
宁波市海城投资开发有限公司	243,200,000.00	2010.09.21	2011.09.20	

7、 关联方资产转让情况

经公司 2010 年 6 月 25 日第六届董事会第十九次会议决议，公司全资子公司城投置业与宁波城投签订资产转让协议，宁波城投将其持有的位于宁波市东部新城 B-9 商务楼在建开发项目转让给城投置业。根据江苏华辰资产评估有限公司出具的“华辰评报字（2009）第 0008 号”《评估报告》，截至评估基准日 2010 年 2 月 8 日止，上述在建项目评估值为 19,674.41 万元。该评估结果已经宁波市国资委以甬国资评核字[2010]004 号文核准。

经宁波国资委（甬国资产[2010]25 号文）批复，宁波市东部新城 B-9 商务楼项目转让价格为评估价值 19,674.41 万元。上述资产转让协议中约定，自评估基准日至资产交割日期间宁波城投为转让资产新增投入（以账面值为准），由城投置业足额承担。

在评估报告的基础上，宁波国信联合会计师事务所对宁波市东部新城 B-9 商务楼的期后（2010.2.8-2010.8.31）支出情况进行审计并出具甬国会专审字【2010】058 号专项审核报告，确定上述项目最终转让价格为 210,732,578.69 元。

8、 公司本年向关联方支付资金占用费情况

公司 2010 年度支付宁波城建投资控股有限公司资金占用费 153,995,844.00 元，支付宁波市海城投资开发有限公司资金占用费 96,300,320.40 元，资金占用费的计算依据为银行同期贷款利率。

9、 关联方应收应付款项

（1）上市公司应收关联方款项

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					
	宁波城建投资控股有限公司			624,192.66	
	宁波市海城投资开发有限公司	2,453,760.31		4,339,932.36	
	宁波市慈城古县城开发建设有限公司	869,965.06		622,733.30	
其他应收款					
	宁波市慈城古县城开发建设有限公司	212,325.00		72,350.00	
	宁波市慈城金源旅游开发公司			200,400.00	

（2）上市公司应付关联方款项

项目名称	关联方	年末余额	年初余额
其他应付款			
	宁波城建投资控股有限公司	2,615,000,000.00	1,750,000,000.00
	宁波市海城投资开发有限公司	243,200,000.00	
应付利息			
	宁波城建投资控股有限公司	21,667.00	
	宁波市海城投资开发有限公司	39,536,320.40	

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) 为其他单位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	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	宁波富达电器有限公司	长期借款 *1	20,000,000.00	2008.01.22-2012.11.15	无
		一年内到期的长期借款*1	15,000,000.00	2008.01.22-2011.11.15	无
		银行承兑汇票	8,326,500.00	2010.09.08-2011.06.13	无
	宁波富达进出口有限公司	银行承兑汇票	11,234,468.00	2010.07.06-2011.04.20	无
	宁波科环新型建材股份有限公司	短期借款	40,000,000.00	2010.10.09-2011.09.20	无
		短期借款	10,000,000.00	2010.10.28-2011.04.25	无
		短期借款	40,000,000.00	2010.11.19-2011.05.18	无
		短期借款	20,000,000.00	2010.12.03-2011.03.25	无
		短期借款	30,000,000.00	2010.12.17-2011.06.15	无
		短期借款 *2	10,000,000.00	2010.03.19-2011.03.17	无
		短期借款 *2	20,000,000.00	2010.01.21-2011.01.18	无
		短期借款 *2	6,000,000.00	2010.05.21-2011.02.22	无
		履约保函	2,042,874.40	2010.07.23-2013.12.31	无
		履约保函	1,101,898.00	2010.10.14-2013.12.31	无
		履约保函	1,394,771.00	2010.10.14-2013.12.31	无
		履约保函	1,328,250.00	2010.07.15-2012.02.28	无
	蒙自瀛洲水泥有限责任公司	短期借款	50,000,000.00	2010.07.29-2011.07.28	无
		一年内到期的长期借款	35,000,000.00	2009.07.08-2011.07.07	无
		长期借款	40,000,000.00	2009.07.08-2012.07.07	无
	宁波房地产股份有限公司	长期借款	150,000,000.00	2010.11.08-2012.08.26	无
		长期借款	150,000,000.00	2010.11.08-2012.08.27	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	60,000,000.00	2010.10.11-2011.04.10	无
		短期借款	60,000,000.00	2010.10.18-2011.04.15	无
		短期借款	200,000,000.00	2010.06.09-2011.06.08	无
		短期借款	100,000,000.00	2010.01.22-2011.01.22	无
		短期借款	200,000,000.00	2010.09.27-2011.09.27	无
		长期借款	80,000,000.00	2010.08.19-2012.08.19	无
	合 计		**1,361,428,761.40**		

*1：宁波富达电器有限公司在中国工商银行股份有限公司余姚支行的 3,500 万元长期借款（其中 1,500 万元为一年内到期的长期借款）担保方式为保证和抵押，其中：本公司为该长期借款提供了最高额为 6,000 万元的保证担保，宁波富达电器有限公司以余国用（2006）第 04753 号土地使用权为该长期借款提供了最高额为 2,000 万元的抵押担保。

*2：宁波科环新型建材股份有限公司短期借款条件为以应收账款质押，同时由本公司提供连带担保。

（三） 其他或有事项

截至 2010 年 12 月 31 日止公司已背书给第三方但尚未到期的金额为 213,063,118.93 元。

九、 承诺事项

(一) 重大承诺事项

1、 已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 2010 年 12 月 31 日止本公司抵押资产明细如下：

借款单位	借款类别	借款金额（万元）	抵押物名称	资产所属单位	资产所属科目	抵押物账面原价	抵押物账面净值	最高额抵押借款额度（万元）
宁波富达股份有限公司	长期借款	259,000.00	天一广场房产、土地	宁波城市广场开发经营有限公司	投资性房地产	1,535,268,609.70	1,210,558,211.58	290,000.00
	一年内到期的长期借款	19,333.33						
	短期借款	6,000.00						
	短期借款	4,000.00	科环建材胜归山房屋及土地使用权	宁波科环新型建材股份有限公司	固定资产	48,947,024.88	36,741,803.03	17,000.00
	短期借款	6,000.00			无形资产	6,861,834.00	5,397,984.09	
	短期借款	40,000.00	鄞州城投古林二期土地使用权	鄞州城投置业有限公司	开发成本	832,117,050.00	832,117,050.00	58,000.00
	短期借款	85,000.00	天一广场房产	宁波城市广场开发经营有限公司	投资性房地产	297,867,054.93	234,867,961.88	85,000.00
宁波房地产股份有限公司	长期借款	30,000.00	三个月定期存单	宁波房地产股份有限公司	银行存款	350,000,000.00	350,000,000.00	46,464.00
			海曙区水上公园二期 3#-A 地块	宁波房地产股份有限公司	开发成本	16,037,752.50	16,037,752.50	
	长期借款	23,000.00	海曙区水上公园二期 3#-c 南块	宁波房地产股份有限公司	开发成本	59,460,391.31	59,460,391.31	27,000.00
	长期借款	30,000.00	海曙区水上公园二期 3#-b 南块	宁波房地产股份有限公司	开发成本	72,135,470.49	72,135,470.49	30,000.00
宁波富达电器有限公司	长期借款	2,000.00	朗霞街道赵家村土地	宁波富达电器有限公司	无形资产	31,245,844.00	29,292,978.68	2,000.00
	一年内到期的长期借款	1,500.00						

借款单位	借款类别	借款金额（万元）	抵押物名称	资产所属单位	资产所属科目	抵押物账面原价	抵押物账面净值	最高额抵押借款额度（万元）
宁波市城投置业有限公司	长期借款	10,000.00	慈城湖东一期土地	宁波城投置业有限公司	开发成本	182,093,985.00	182,093,985.00	34,000.00
余姚市赛格特经济技术开发有限公司	长期借款	5,000.00	余姚城东望梅路、望湖路土地	余姚市赛格特经济技术开发有限公司	开发成本	649,625,400.00	649,625,400.00	50,000.00
合　计		**520,833.33**				**4,081,660,416.81**	**3,678,328,988.56**	**639,464.00**

（2）截至 2010 年 12 月 31 日止本公司质押资产明细如下：

借款单位	借款类别	借款金额（万元）	质押物名称	资产所属单位	资产所属科目	质押物账面净值	最高额质押借款额度（万元）
宁波科环新型建材股份有限公司	短期借款	2,000.00	应收账款	宁波科环新型建材股份有限公司	应收账款	2,384,587.38	2,000.00
	短期借款	1,000.00	应收账款	宁波科环新型建材股份有限公司	应收账款		1,000.00
	短期借款	600.00	应收账款	宁波科环新型建材股份有限公司	应收账款		600.00
	短期借款	2,400.00	应收账款	宁波科环新型建材股份有限公司	应收账款		2,400.00
宁波房地产股份有限公司	长期借款	30,000.00	3 个月定期存单	宁波房地产股份有限公司	货币资金	350,000,000.00	30,000.00
合　计		**36,000.00**				**352,384,587.38**	**36,000.00**

（3）截至 2010 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	浙江腾升建设有限公司	6,070,000.00	2009.11.19-2012.05.28
	宁波建工股份有限公司	6,320,000.00	2009.11.19-2012.07.28
	宁波住宅建设集团股份有限公司	4,000,000.00	2009.11.19-2012.07.28
	宁波建设集团股份有限公司	3,640,000.00	2009.11.19-2012.05.28
宁波城投置业有限公司	余姚市江林建筑工程有限公司	6,960,327.00	2009.10.28-2011.04.01
	余姚市江林建筑工程有限公司	10,637,125.00	2010.11.22-2012.11.09
	浙江新中源建设有限公司	7,601,076.00	2009.10.28-2011.04.01
	浙江新中源建设有限公司	14,750,592.00	2010.11.12-2012.11.09
蒙自瀛洲水泥有限责任公司	蒙自至屏边二级公路建设指挥部	1,339,500.00	2010.01.08-2011.07.06
宁波科环新型建材股份有限公司	中铁十七局集团有限公司杭甬铁路客运专线工程指挥部	1,897,500.00	2010.07.15-2012.02.28
	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
	中铁一局集团蒙河铁路工程指挥部	3,000,000.00	2009.08.08-2011.08.08
合　计		**72,701,182.00**	

(二) 前期承诺履行情况

本公司无需要披露的前期承诺事项。

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 2011 年 3 月 23 日召开第六届二十三次董事会会议，有关利润预分配决议如下：根据公司法规定按母公司 2010 年度税后利润的 10%提取法定盈余公积后，本年度利润暂不作分配，并入下一年度一并分配。该预分配方案尚待股东大会决议批准。

(三) 其他资产负债表日后事项说明：

1、经公司 2011 年 1 月 7 日第六届董事会第二十二次会议决议，公司拟引进战略投资者宁波民丰电器有限公司（以下简称“民丰电器”）和自然人施国芬对全资子公司富达电器进行增资扩股。富达电器注册资本为人民币 3,000.00 万元，民丰电器和自然人施国芬拟分别对富达电器增资人民币 2,250.00 万元，上述事项实施后富达电器注册资本将增加至人民币 7,500.00 万元，公司占其注册资本的 40%，民丰电器和自然人施国芬各占其注册资本的 30%。

民丰电器与自然人施国芬是关联股东，其实际增资价格以宁波国信资产评估有限公司评估后并经宁波市国资委（甬国资评核[2011] 1 号）核准后的价格每股 1.47 元为依据。

经公司 2011 年 3 月 23 日第六届董事会第二十三次会议决议，公司拟将其持有的富达电器 40%股权进行公开转让，以宁波国信资产评估有限公司评估并经核准后的价格作为挂牌底价。

2、经公司 2011 年 1 月 7 日第六届董事会第二十二次会议决议，公司决定注销控股子公司岱山富达电器有限公司（以下简称“岱山富达”）。根据舟山市普陀远航资产评估有限公司出具的评估报告（舟普评报（2010）第 244 号），截至 2010 年 10 月 31 日止，岱山富达资产总额 8,801,478.05 元，负债总额 138,000.00 元，净资产 8,663,478.05 元。公司董事会授权公司经营层将岱山富达的土地、厂房等固定资产进行拍卖转让后进行清算，并按规定办理工商注销手续。

3、经公司 2011 年 1 月 7 日第六届董事会第二十二次会议决议，公司拟受让子公司富达电器以下资产：位于余姚市阳明西路 355 号所有房屋建筑物，长安新村 24 幢 103、204、303、304、403、404、503、504 室，巍星路 E 幢 201 室，新都花园 12 幢 202 室和位于上海市的天宝路 3 号、5 号底层，天宝路 3 号、5 号及 7 号二层的产权以及浙江玉立电器有限公司股权。资产转让价格以上述资产评估基准日（2010 年 10 月 31 日）账面值人民币 1,837.86 万元为基准，同时董事会授权公司经营层，以经宁波市国资委核准的评估价转让浙江玉立电器有限公司的股权。

4、经公司 2011 年 1 月 7 日第六届董事会第二十二次会议决议，同意公司控股子公司宁房股份出资人民币 4,800.00 万元设立宁海宁房置业有限公司，以开发宁波市宁海县桃源北路东、庆安路北 01 地块，该公司经营范围为：房地产开发经营、代建房屋开发经营、本公司房屋租赁等。

5、经公司 2011 年 3 月 23 日第六届董事会第二十三次会议决议，子公司城投置业拟受让宁波城投子公司宁波紫象天堂投资有限公司所持有的宁波象山维拉置业有限公司 100%股权。宁波象山维拉置业有限公司成立于 2010 年 5 月，注册资本人民币 1,000.00 万元。该公司已竞拍取得位于象山半边山的建设用地 252 亩，土地性质主要为城镇住宅用地。
上述股权转让价格拟以具有证券从业资格的江苏立信永华资产评估房地产估价有限公司评估并经宁波市国资委核准后的价格为准。

6、公司控股子公司宁房股份用于长期借款质押的 3.50 亿元定期存单于 2011 年 2 月 23 日办理解除质押手续，长期借款抵押物变更为水上公园二期 3#-A-1-A 地块土地使用权。

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：详见附注四。

(四) 租赁：无。

(五) 年末发行在外的、可转换为股份的金融工具：无。

(六) 以公允价值计量的资产和负债：无。

(七) 年金计划主要内容及重大变化：无。

(八) 其他需要披露的重要事项

1、 其他货币资金 2009 年 12 月 31 日余额中银行承兑汇票保证金为 25,230,470.00 元，履约保证金为 58,104,403.00 元，信用证保证金为 939,806.14 元，住房按揭贷款保证金 850,000.00 元。其中截至 2009 年 12 月 31 日止保证期限超过 3 个月的银行承兑汇票保证金 9,126,600.00 元、履约保证金 53,104,403.00 元、住房按揭贷款保证金 850,000.00 元在编制现金流量表时未列入现金年初余额中。

2、 其他货币资金 2010 年 12 月 31 日余额中银行承兑汇票保证金为 14,453,189.40 元，履约保证金为 66,833,388.60 元，信用证保证金为 417,230.10 元，质押的定期存单 850,000.00 元。其中截至 2010 年 12 月 31 日止保证期限超过 3 个月的银行承兑汇票保证金 12,866,500.00 元、履约保证金 66,833,388.60 元、住房按揭贷款保证金 850,000.00 元及银行存款中质押的定期存单 350,000,000.00 元在编制现金流量表时未列入现金年末余额中。

3、 公司控股子公司宁房股份 2009 年度与宁波城投签订代建协议，为其代建宁波东部新城 C2-3 项目，代建协议约定宁波城投预付宁房股份 1,000.00 万元作为代建项目预备金，每月 15 日双方结算相关费用。截至 2010 年 12 月 31 日止，宁房股份与宁波城投就本年度工程款项已结算完毕，宁房股份按《浙江省工程建设其他费用定额》计算收取宁波城投代建管理费 150.00 万元。

4、 如附注五（十）所述，孙公司蒙自水泥账面净值为 609,196.71 元的房屋及建筑物，房屋产权证的权属人为蒙自水泥厂，房产过户手续尚未办妥；子公司富达电器账面净值为 908,769.02 元的房屋及建筑物，房屋产权证的权属人为宁波富达股份有限公司，房产过户手续尚未办妥。

5、 如附注五（十二）所述，公司全资子公司富达电器位于余姚市朗霞街道赵家村余姚工业园区的 130 亩土地（土地出让金已于 2006 年 12 月 26 日前全部支付），目前仅办出 60 亩土地的临时国有土地使用证（到期日 2008 年 12 月 4 日）。2009 年 9 月 22 日，浙江余姚工业园区管委会出具了“剩余 70 亩土地的使用权证正在办理之中”的证明文件，但至今尚未办妥。

6、 本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，双方一致确认，托管资产为宁波海城所属滨江休闲购物开发区项目，由宁波海城委托本公司进行管理。

2009 年 3 月 1 日，本公司全资子公司广场开发经营公司与宁波海城签署《宁波和义大道购物中心委托管理合同》，宁波海城委托广场开发经营公司对和义大道购物中心进行管理，并由宁波海城支付给广场开发经营公司委托管理费。

根据宁波海城和广场开发经营公司于2009年3月1日签订的委托管理合同以及2009年 8 月 31 日签订的委托管理备忘录中关于委托管理费计算的规定，2010 年度宁波海城共应支付广场开发经营公司委托管理费 3,338,244.53 元。上述委托管理费的结算金额已经立信会计师事务所有限公司审核，并出具信会师报字（2011）第 10695 号审核报告。

7、 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《关于宁波海盛置业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，2010 年度宁波海城共应支付广场开发经营公司委托管理费 342,907.73 元。上述委托管理费的结算金额已经立信会计师事务所有限公司审核，并出具信会师报字（2011）第 10696 号审核报告。

8、 截至 2010 年 12 月 31 日止，公司控股子公司岱山富达未办理 2009 年度营业执照工商年检事宜。

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（%）
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	4,695,000,000.00	95.75	46,950,000.00	1.00
按组合计提坏账准备的其他应收款	208,446,820.00	4.25	2,084,468.20	1.00
合计	4,903,446,820.00	100.00	49,034,468.20	

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	2,644,500,000.00	99.99	26,445,000.00	1.00
按组合计提坏账准备的其他应收款	110,541.32	0.01	1,105.41	1.00
合计	2,644,610,541.32	100.00	26,446,105.41	

截至 2010 年 12 月 31 日止单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
宁波市鄞州城投置业有限公司	2,007,000,000.00	20,070,000.00	1.00	按余额计提
余姚市赛格特经济技术开发有限公司	1,345,000,000.00	13,450,000.00	1.00	按余额计提
宁波海曙城投置业有限公司	747,000,000.00	7,470,000.00	1.00	按余额计提
宁波城投置业有限公司	396,000,000.00	3,960,000.00	1.00	按余额计提
宁波科环新型建材股份有限公司	200,000,000.00	2,000,000.00	1.00	按余额计提
合计	4,695,000,000.00	46,950,000.00		

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	206,880,000.00	99.25	2,068,800.00	77,721.32	70.31	777.21
1－2 年	34,000.00	0.01	340.00			
3 年以上	1,532,820.00	0.74	15,328.20	32,820.00	29.69	328.20
合计	208,446,820.00	100.00	2,084,468.20	110,541.32	100.00	1,105.41

2、 截至 2010 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。

3、 截至 2010 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	账面余额	占其他应收款总额的比例(%)
宁波市鄞州城投置业有限公司	子公司	2,007,000,000.00	40.93
余姚市赛格特经济技术开发有限公司	子公司	1,345,000,000.00	27.43
宁波海曙城投置业有限公司	子公司	747,000,000.00	15.23
宁波城投置业有限公司	子公司	396,000,000.00	8.08
宁波科环新型建材股份有限公司	子公司	200,000,000.00	4.08
宁波富达电器有限公司	子公司	150,000,000.00	3.06
宁波市海裕置业发展有限公司	子公司	54,000,000.00	1.10
合 计		4,899,000,000.00	99.91

(二) 长期股权投资

1、 长期股权投资明细情况

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	年末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本年计提减值准备	本年现金红利
子公司：											
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	52.00	52.00				23,400,000.00
余姚市赛格特经济技术开发有限公司	成本法	30,000,000.00	30,000,000.00		30,000,000.00	60.00	60.00				
岱山富达电器有限公司	成本法	3,684,000.00	3,684,000.00		3,684,000.00	60.00	60.00		1,235,264.99		
宁波富达电器有限公司	成本法	30,442,749.16	30,442,749.16		30,442,749.16	100.00	100.00				
宁波城投置业有限公司	成本法	47,440,427.67	47,440,427.67	150,000,000.00	197,440,427.67	100.00	100.00				
宁波城市广场经营有限公司	成本法	1,655,858,690.26	1,655,858,690.26		1,655,858,690.26	100.00	100.00				133,503,593.05
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	74.87	74.87				
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	100.00	100.00				
太原五一商场股份有限公司	成本法	140,000.00	140,000.00		140,000.00	<5	<5				
合计		2,152,067,207.33	2,104,067,207.33	198,000,000.00	2,302,067,207.33				1,235,264.99		156,903,593.05

2、 长期股权投资减值准备

被投资单位名称	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
岱山富达电器有限公司	1,235,264.99			1,235,264.99

(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	156,903,593.05	83,008,357.38
权益法核算的长期股权投资收益		111,065.32
处置长期股权投资产生的投资收益		133,399.66
合 计	156,903,593.05	83,252,822.36

2、 按成本法核算的长期股权投资收益

投资单位名称	本年发生额	上年发生额
宁波科环新型建材股份有限公司	23,400,000.00	17,386,649.23
余姚市赛格特经济技术开发有限公司		54,278,708.15
宁波房地产股份有限公司		11,343,000.00
宁波城市广场开发经营有限公司	133,503,593.05	
合 计	156,903,593.05	83,008,357.38

(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	101,047,359.38	52,968,693.06
加：资产减值准备	22,588,362.79	19,975,124.63
固定资产、投资性房地产折旧	586,676.42	824,802.38
无形资产摊销	48,925.15	169,434.48
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失		-302,469.41
财务费用	16,488,103.50	57,818,501.25
投资损失	-156,903,593.05	-83,252,822.36
经营性应收项目的减少	353,163,721.32	-1,994,653,796.73
经营性应付项目的增加	-357,758,411.26	18,989,560.21
经营活动产生的现金流量净额	-20,738,855.75	-1,927,462,972.49

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	829,712,380.32	649,798,299.53
减：现金的年初余额	649,798,299.53	95,625,990.89
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	179,914,080.79	554,172,308.64

十三、 补充资料

(一) 当年非经常性损益明细表

项目	本年金额
非流动资产处置损益	22,505,178.49
计入当年损益的政府补助	7,810,818.10
受托经营取得的托管费收入	3,151,302.84
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,144,728.43
所得税影响额	-8,525,582.11
少数股东权益影响额	-6,264,404.56
合　　计	19,822,041.19

(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（元）	
		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	13.2627	0.2346	0.2346
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	12.4872	0.2209	0.2209

(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（%）
货币资金	2,508,544,106.33	1,819,995,236.54	37.83
应收票据	183,603,199.26	68,484,395.39	168.09
预付账款	866,024,684.07	444,072,906.78	95.02
其他应收款	171,054,238.60	16,348,543.08	946.30
存货	11,300,233,232.57	4,850,770,333.37	132.96
投资性房地产	2,272,605,200.62	1,594,721,443.61	42.51
长期待摊费用	96,230,919.10	61,576,017.97	56.28
递延所得税资产	37,259,599.17	2,051,192.42	1716.48
短期借款	2,765,000,000.00	1,846,000,000.00	49.78
应付账款	354,557,809.51	197,192,555.24	79.80
预收账款	3,287,236,430.92	1,293,438,123.01	154.15
应交税费	250,511,672.21	-47,887,811.93	-623.12
其他应付款	4,169,246,363.06	2,010,859,056.78	107.34
应付利息	50,642,993.86	5,308,743.77	853.95
一年内到期的非流动负债	243,333,333.33	340,000,000.00	-28.43
长期借款	4,010,000,000.00	1,610,000,000.00	149.07
营业收入	3,130,430,775.58	1,502,627,819.81	108.33
营业成本	1,938,372,364.59	1,019,108,659.85	90.20
营业税金及附加	290,782,158.39	30,726,557.51	846.35
销售费用	131,192,668.09	77,666,003.92	68.92
管理费用	190,019,927.70	138,838,908.46	36.86
财务费用	88,682,959.41	13,876,673.23	539.08
投资收益	31,461,004.47	139,880,808.95	-77.51
营业外收入	70,361,344.06	42,398,353.51	65.95
所得税费用	166,539,216.28	96,249,404.68	73.03

1、 货币资金年末余额增加的主要原因系控股子公司宁房股份开发的青林湾二期（4、5期）于 2010 年末开始预售，预售情况较好，导致公司货币资金余额上升。

2、 应收票据年末余额增加的主要原因系控股子公司宁波科环为减少应收账款期末余额，降低应收款项坏账风险而收到大量银行承兑汇票。

3、 预付账款年末余额增加的主要原因是控股子公司宁房股份于 2010 年 12 月预付宁海县国土资源局土地款 668,430,000.00 元，以购入“宁海县桃源北路 01”地块。

4、 其他应收款年末余额增加的主要原因是控股子公司宁房股份于 2010 年 12 月支付宁海县公共资源交易中心“桃源路 01 地块”项目竞拍保证金 120,000,000.00 元。

5、 存货年末余额增加的主要原因是公司本年较上年新增五处房产开发项目：鄞奉路启动区地块、莲桥街地块、维拉小镇三期、赛格特城东二期及东部新城 B-9#商务楼项目，上述房产项目年末余额较年初增加约 46.43 亿元。

6、 投资性房地产年末余额增加的主要原因系本年因合并范围增加而转入宁波海盛投资性房地产（月湖盛园）账面价值 666,560,079.59 元。

7、 长期待摊费用年末余额增加的主要原因系公司本年与中国工商银行股份有限公司宁波市分行签订了《“天一广场固定资产支持融资”项目银团贷款收费协议》，根据协议规定，公司需向其支付借入的 14.00 亿元长期借款的银团安排费（借款辅助费用）和资金托管费 4,200.00 万元，公司将上述费用计入长期待摊费用，按长期借款年限（15 年）予以摊销。

8、 递延所得税资产年末余额增加的原因是控股子公司宁房股份本年计提土地增值税 145,928,972.00 元，因尚未缴纳而产生可抵扣暂时性差异，故确认相应递延所得税资产 36,482,243.01 元。

9、 短期借款、一年内到期的长期负债和长期借款年末余额增加的主要原因系公司本年扩大经营规模，项目投入增加，导致银行借款增加。

10、 应付账款年末余额较年初增加的主要原因系子公司宁房股份开发的青林湾二期（4、5 期）项目处于开发阶段，应付工程款增幅较大。

11、 预收帐款年末余额增加的主要原因是子公司城投置业开发的维拉小镇项目本年实现预售房款 12.15 亿元，宁房股份开发的青林湾项目年末较年初增加预收帐款 6.31 亿元，临海赛格特花园本年实现预售房款 1.62 亿元。

12、 应交税费年末余额增加的主要原因系公司本年利润总额增加应缴纳的企业所得税及房产项目实现销售应缴纳的土地增值税。

13、 其他应付款年末余额增加的主要原因系公司本年向关联方拆入的资金增加，截至资产负债表日应付宁波城投往来款 2,615,000,000.00 元，应付宁波海城往来款 243,200,000.00 元；另本年增加应付宁波市海曙区经济适用房建设管理办公室项目合作款 1,050,000,000.00 元。

14、 应付利息年末余额增加的原因主要系子公司广场开发经营公司托管的宁波海盛公司年末应付宁波海城资金占用费 39,536,320.40 元，截至资产负债表日尚未支付。

15、 公司本年整体经营状况较好，水泥及房产项目的销售呈上升趋势，天一广场、宁波海盛管理的月湖盛园等商业地产项目的营业收入稳中有升，故公司本年营业收入较上年增幅较大，同时营业成本和营业税金及附加亦相应增加。

16、 销售费用增加的主要原因：公司全资子公司城投置业开发的维拉小镇一期、控股子公司宁房股份开发的青林湾项目、控股孙公司临海赛格特开发的临海赛格特花园均于本年度开始预售，故公司本年销售佣金及广告费的发生额大幅上升，销售费用亦随着营业收入和预售收入的上升而增加。

17、 管理费用增加的主要原因一是随着公司经营规模的扩大和营业收入的增长，管理成本亦随之上升；二是本年控股孙公司蒙自水泥 2500t/d 熟料新型干法水泥生产线的投产、将宁波海盛纳入合并范围以及天一广场商圈的扩大等事项，必然导致管理费用上升。

18、 公司本年财务费用发生额增加的原因一为公司本年度借款余额增加而导致利息支出增加；二系与上年报告期相比，随着“富达家电产业板块整合技改项目”及“蒙自 2500t/d 熟料新型干法水泥生产线项目”的竣工结束，公司停止借款费用利息资本化，故相应增加了本年度财务费用。

19、 公司本年投资收益较上年大幅下降，主要原因系公司 2009 年度将其所持有的宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司、宁波四明湖旅游房地产开发有限公司及包头富达电器有限公司的股权转让，实现股权处置收益 128,410,810.80 元。

20、 公司本年营业外收入增加的主要原因系控股子公司宁波科环本年度即征即退的增值税退税额增加；控股子公司宁房股份处置解放南路 158 号原办公用房，产生处置收益约 1,900.00 万元。

21、 公司本年利润总额增加导致所得税费用增加。

十四、 财务报表的批准报出

本财务报表业经公司全体董事于 2011 年 3 月 23 日批准报出。

宁波富达股份有限公司

二〇一一年三月二十三日

合并资产负债表

2010 年 12 月 31 日

编制单位:宁波富达股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金	（一）	2,508,544,106.33	1,819,995,236.54
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据	（二）	183,603,199.26	68,484,395.39
应收账款	（三）	46,018,739.37	60,566,900.50
预付款项	（五）	866,024,684.07	444,072,906.78
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	（四）	171,054,238.60	16,348,543.08
买入返售金融资产			
存货	（六）	11,300,233,232.57	4,850,770,333.37
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		**15,075,478,200.20**	**7,260,238,315.66**
非流动资产:			
发放委托贷款及垫款			
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）	142,999,349.07	112,196,601.43
投资性房地产	（九）	2,272,605,200.62	1,594,721,443.61
固定资产	（十）	903,861,028.71	887,861,664.33
在建工程	（十一）	57,346,205.78	24,672,449.65
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			

无形资产	（十二）	75,586,190.50	78,144,452.14
开发支出			
商誉	（十三）	1,260,954.11	1,260,954.11
长期待摊费用	（十四）	96,230,919.10	61,576,017.97
递延所得税资产	（十五）	37,259,599.17	2,051,192.42
其他非流动资产			
非流动资产合计		**3,587,149,447.06**	**2,762,484,775.66**
资产总计		**18,662,627,647.26**	**10,022,723,091.32**
流动负债：			
短期借款	（十七）	2,765,000,000.00	1,846,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据	（十八）	14,518,527.00	33,803,340.00
应付账款	（十九）	354,557,809.51	197,192,555.24
预收款项	（二十）	3,287,236,430.92	1,293,438,123.01
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	（二十一）	35,815,180.31	16,789,719.20
应交税费	（二十二）	250,511,672.21	-47,887,811.93
应付利息	（二十三）	50,642,993.86	5,308,743.77
应付股利	（二十四）	1,199,713.69	1,199,713.69
其他应付款	（二十五）	4,169,246,363.06	2,010,859,056.78
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债	（二十六）	243,333,333.33	340,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		**11,172,062,023.89**	**5,696,703,439.76**
非流动负债：			
长期借款	（二十七）	4,010,000,000.00	1,610,000,000.00
应付债券			
长期应付款	（二十八）	2,998,590.58	1,732,901.92
专项应付款			

预计负债	（二十九）		431,938.49
递延所得税负债	（十五）	996,193.21	1,494,289.82
其他非流动负债	（三十）	496,797.97	579,413.29
非流动负债合计		**4,014,491,581.76**	**1,614,238,543.52**
负债合计		**15,186,553,605.65**	**7,310,941,983.28**
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	（三十一）	1,445,241,071.00	1,445,241,071.00
资本公积	（三十二）	266,412,161.78	266,412,161.78
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	（三十三）	99,984,086.52	89,879,350.58
一般风险准备			
未分配利润	（三十四）	914,079,545.72	585,163,107.40
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		2,725,716,865.02	2,386,695,690.76
少数股东权益		750,357,176.59	325,085,417.28
所有者权益合计		**3,476,074,041.61**	**2,711,781,108.04**
负债和所有者权益总计		**18,662,627,647.26**	**10,022,723,091.32**

法定代表人：王宏祥　　主管会计工作负责人：周国华　　会计机构负责人：周国华

母公司资产负债表

2010 年 12 月 31 日

编制单位:宁波富达股份有限公司

单位:元　币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		829,712,380.32	649,798,299.53
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）	4,854,412,351.80	2,618,164,435.91
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		**5,684,124,732.12**	**3,267,962,735.44**
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）	2,300,831,942.34	2,102,831,942.34
投资性房地产			
固定资产		10,450,033.40	9,964,019.82
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		1,643,424.21	1,209,549.36
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		75,246,000.00	43,560,000.00
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		**2,388,171,399.95**	**2,157,565,511.52**
资产总计		**8,072,296,132.07**	**5,425,528,246.96**
流动负债：			
短期借款		2,495,000,000.00	1,650,000,000.00
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		1,300,000.00	1,200,000.00
应交税费		40,497.37	936,181.22
应付利息		8,741,088.66	4,595,485.00
应付股利		134,283.12	134,283.12
其他应付款		416,566,696.40	82,529,423.81
一年内到期的非流动负债		193,333,333.33	
其他流动负债			
流动负债合计		**3,115,115,898.88**	**1,739,395,373.15**

非流动负债：			
长期借款		2,670,000,000.00	1,500,000,000.00
应付债券			
长期应付款			
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		**2,670,000,000.00**	**1,500,000,000.00**
负债合计		**5,785,115,898.88**	**3,239,395,373.15**
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		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			
专项储备			
盈余公积		78,481,787.16	68,377,051.22
一般风险准备			
未分配利润		130,584,459.80	39,641,836.36
所有者权益（或股东权益）合计		**2,287,180,233.19**	**2,186,132,873.81**
负债和所有者权益（或股东权益）总计		**8,072,296,132.07**	**5,425,528,246.96**

法定代表人：王宏祥　　主管会计工作负责人：周国华　　会计机构负责人：周国华

合并利润表

2010 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		**3,130,430,775.58**	**1,502,627,819.81**
其中：营业收入	（三十五）	3,130,430,775.58	1,502,627,819.81
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		**2,641,160,551.70**	**1,287,731,916.77**
其中：营业成本	（三十五）	1,938,372,364.59	1,019,108,659.85
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			

赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	（三十六）	290,782,158.39	30,726,557.51
销售费用	（三十七）	131,192,668.09	77,666,003.92
管理费用	（三十八）	190,019,927.70	138,838,908.46
财务费用	（三十九）	88,682,959.41	13,876,673.23
资产减值损失	（四十）	2,110,473.52	7,515,113.80
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	（四十一）		3,500,000.00
投资收益（损失以“－”号填列）	（四十二）	31,461,004.47	139,880,808.95
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		31,114,443.21	17,144,923.60
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		**520,731,228.35**	**358,276,711.99**
加：营业外收入	（四十三）	70,361,344.06	42,398,353.51
减：营业外支出	（四十四）	3,288,123.44	4,530,004.49
其中：非流动资产处置损失		346,525.64	1,095,275.29
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		**587,804,448.97**	**396,145,061.01**
减：所得税费用	（四十五）	166,539,216.28	96,249,404.68
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		**421,265,232.69**	**299,895,656.33**
归属于母公司所有者的净利润		339,021,174.26	229,279,125.42
少数股东损益		82,244,058.43	70,616,530.91
六、每股收益：	（四十六）		
（一）基本每股收益		0.2346	0.1586
（二）稀释每股收益		0.2346	0.1586
七、其他综合收益			
八、综合收益总额		**421,265,232.69**	**299,895,656.33**
归属于母公司所有者的综合收益总额		339,021,174.26	229,279,125.42
归属于少数股东的综合收益总额		82,244,058.43	70,616,530.91

法定代表人：王宏祥　　主管会计工作负责人：周国华　　会计机构负责人：周国华

母公司利润表

2010 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入			
减：营业成本			
营业税金及附加			
销售费用			
管理费用		16,504,872.09	17,066,064.57
财务费用		16,564,500.33	-6,697,539.49
资产减值损失		22,588,362.79	19,975,124.63
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）	（三）	156,903,593.05	83,252,822.36
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			111,065.32
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		**101,245,857.84**	**52,909,172.65**
加：营业外收入		58,260.00	312,520.41
减：营业外支出		256,758.46	253,000.00
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		**101,047,359.38**	**52,968,693.06**
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		**101,047,359.38**	**52,968,693.06**
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		**101,047,359.38**	**52,968,693.06**

法定代表人：王宏祥　　主管会计工作负责人：周国华　　会计机构负责人：周国华

合并现金流量表

2010 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
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		4,858,869,438.65	2,530,545,716.87
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还		78,697,040.73	59,817,804.12
收到其他与经营活动有关的现金	（四十七）	374,585,303.70	280,867,160.67
经营活动现金流入小计		5,312,151,783.08	2,871,230,681.66
购买商品、接受劳务支付的现金		7,818,188,941.88	3,905,612,806.98
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		168,344,138.05	125,005,739.68
支付的各项税费		321,601,529.63	264,155,001.91
支付其他与经营活动有关的现金	（四十七）	838,614,128.19	359,409,857.59
经营活动现金流出小计		9,146,748,737.75	4,654,183,406.16
经营活动产生的现金流量净额		**-3,834,596,954.67**	**-1,782,952,724.50**
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		295,274.00	91,500,492.65
取得投资收益收到的现金		362,982.83	16,800,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		28,934,605.87	58,598,059.75
处置子公司及其他营业单位收到的			36,172,166.61

现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	（四十七）	25,692,414.57	1,897,587.33
投资活动现金流入小计		55,285,277.27	204,968,306.34
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		332,267,939.07	338,605,534.43
投资支付的现金			9,442,749.16
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			3,681,300.00
投资活动现金流出小计		332,267,939.07	351,729,583.59
投资活动产生的现金流量净额		**-276,982,661.80**	**-146,761,277.25**
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		350,000,000.00	8,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		350,000,000.00	8,000,000.00
取得借款收到的现金		8,015,000,000.00	3,672,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	（四十七）	5,580,000,000.00	1,574,000,000.00
筹资活动现金流入小计		13,945,000,000.00	5,254,000,000.00
偿还债务支付的现金		4,792,666,666.67	1,214,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		543,442,433.84	327,949,821.57
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		14,702,400.00	77,241,274.87
支付其他与筹资活动有关的现金	（四十七）	4,175,787,683.34	787,427,358.72
筹资活动现金流出小计		9,511,896,783.85	2,329,377,180.29
筹资活动产生的现金流量净额		**4,433,103,216.15**	**2,924,622,819.71**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-443,615.49	-21,565.32
五、现金及现金等价物净增加额		**321,079,984.19**	**994,887,252.64**
加：期初现金及现金等价物余额		1,756,914,233.54	762,026,980.90
六、期末现金及现金等价物余额		**2,077,994,217.73**	**1,756,914,233.54**

法定代表人：王宏祥　　主管会计工作负责人：周国华　　会计机构负责人：周国华

母公司现金流量表

2010 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
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			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		3,391,789.50	550,776.15
经营活动现金流入小计		3,391,789.50	550,776.15
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		7,235,455.40	6,222,227.01
支付的各项税费		2,668,392.86	557,720.56
支付其他与经营活动有关的现金		14,226,796.99	1,921,233,801.07
经营活动现金流出小计		24,130,645.25	1,928,013,748.64
经营活动产生的现金流量净额		**-20,738,855.75**	**-1,927,462,972.49**
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			661,399.66
取得投资收益收到的现金		156,903,593.05	83,008,357.38
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			2,967,873.39
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		156,903,593.05	86,637,630.43
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,555,490.00	2,742,262.00
投资支付的现金		198,000,000.00	21,442,749.16
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		199,555,490.00	24,185,011.16
投资活动产生的现金流量净额		**-42,651,896.95**	**62,452,619.27**
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		6,225,000,000.00	3,290,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		8,503,298,211.14	

筹资活动现金流入小计		14,728,298,211.14	3,290,000,000.00
偿还债务支付的现金		4,016,666,666.67	670,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		266,326,710.98	138,808,371.51
支付其他与筹资活动有关的现金		10,202,000,000.00	62,008,966.63
筹资活动现金流出小计		14,484,993,377.65	870,817,338.14
筹资活动产生的现金流量净额		**243,304,833.49**	**2,419,182,661.86**
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		**179,914,080.79**	**554,172,308.64**
加：期初现金及现金等价物余额		649,798,299.53	95,625,990.89
六、期末现金及现金等价物余额		**829,712,380.32**	**649,798,299.53**

法定代表人：王宏祥　　主管会计工作负责人：周国华　　会计机构负责人：周国华

合并所有者权益变动表

2010 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	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	266,412,161.78			89,879,350.58		585,163,107.40		325,085,417.28	2,711,781,108.04
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	1,445,241,071.00	266,412,161.78			89,879,350.58		585,163,107.40		325,085,417.28	2,711,781,108.04
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					10,104,735.94		328,916,438.32		425,271,759.31	764,292,933.57
（一）净利润							339,021,174.26		82,244,058.43	421,265,232.69
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							339,021,174.26		82,244,058.43	421,265,232.69
（三）所有者投入和减少资本									364,627,700.88	364,627,700.88
1．所有者投入资本									364,627,700.88	364,627,700.88
2．股份支付计入所有者权益的金额										
3．其他										
（四）利润分配					10,104,735.94		-10,104,735.94		-21,600,000.00	-21,600,000.00
1．提取盈余公积					10,104,735.94		-10,104,735.94			
2．提取一般风险准备										

3．对所有者（或股东）的分配									-21,600,000.00	-21,600,000.00
4．其他										
（五）所有者权益内部结转										
1．资本公积转增资本（或股本）										
2．盈余公积转增资本（或股本）										
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、本期期末余额	1,445,241,071.00	266,412,161.78			99,984,086.52		914,079,545.72		750,357,176.59	3,476,074,041.61

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本（或股本）	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	444,681,495.00	7,451,770.01			63,080,181.91		260,434,600.91		316,951,763.90	1,092,599,811.73
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他		1,618,901,351.65			21,502,299.36		187,460,714.64		52,078,151.88	1,879,942,517.53
二、本年年初余额	444,681,495.00	1,626,353,121.66			84,582,481.27		447,895,315.55		369,029,915.78	2,972,542,329.26
三、本期增减变动金额（减少以“－”	1,000,559,576.00	-1,359,940,959.88			5,296,869.31		137,267,791.85		-43,944,498.50	-260,761,221.22

号填列）										
（一）净利润							229,279,125.42		70,616,530.91	299,895,656.33
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							229,279,125.42		70,616,530.91	299,895,656.33
（三）所有者投入和减少资本	1,000,559,576.00	-1,359,940,959.88							-40,945,552.54	-400,326,936.42
1．所有者投入资本	1,000,559,576.00	541,782,424.38							-31,870,042.00	1,510,471,958.38
2．股份支付计入所有者权益的金额										
3．其他		-1,901,723,384.26							-9,075,510.54	-1,910,798,894.80
（四）利润分配					5,296,869.31		-92,011,333.57		-73,615,476.87	-160,329,941.13
1．提取盈余公积					5,296,869.31		-5,296,869.31			
2．提取一般风险准备										
3．对所有者（或股东）的分配							-86,714,464.26		-73,615,476.87	-160,329,941.13
4．其他										
（五）所有者权益内部结转										
1．资本公积转增资本（或股本）										
2．盈余公积转增资本（或股本）										
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、本期期末余额	1,445,241,071.00	266,412,161.78			89,879,350.58		585,163,107.40		325,085,417.28	2,711,781,108.04

法定代表人：王宏祥　　主管会计工作负责人：周国华　　会计机构负责人：周国华

母公司所有者权益变动表

2010 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额							
	实收资本（或股本）	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	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,445,241,071.00	632,872,915.23			68,377,051.22		39,641,836.36	2,186,132,873.81
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	1,445,241,071.00	632,872,915.23			68,377,051.22		39,641,836.36	2,186,132,873.81
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					10,104,735.94		90,942,623.44	101,047,359.38
（一）净利润							101,047,359.38	101,047,359.38
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							101,047,359.38	101,047,359.38
（三）所有者投入和减少资本								
1．所有者投入资本								
2．股份支付计入所有者权益的金额								
3．其他								
（四）利润分配					10,104,735.94		-10,104,735.94	
1．提取盈余公积					10,104,735.94		-10,104,735.94	
2.提取一般风险准备								
3．对所有者（或股东）的分配								

4．其他								
（五）所有者权益内部结转								
1．资本公积转增资本（或股本）								
2．盈余公积转增资本（或股本）								
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、本期期末余额	1,445,241,071.00	632,872,915.23			78,481,787.16		130,584,459.80	2,287,180,233.19

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额							
	实收资本（或股本）	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	所有者权益合计
一、上年年末余额	444,681,495.00	7,234,230.29			63,080,181.91		78,684,476.87	593,680,384.07
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	444,681,495.00	7,234,230.29			63,080,181.91		78,684,476.87	593,680,384.07
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	1,000,559,576.00	625,638,684.94			5,296,869.31		-39,042,640.51	1,592,452,489.74
（一）净利润							52,968,693.06	52,968,693.06
（二）其他综合收益								

上述（一）和（二）小计							52,968,693.06	52,968,693.06
（三）所有者投入和减少资本	1,000,559,576.00	625,638,684.94						1,626,198,260.94
1．所有者投入资本	1,000,559,576.00	649,601,848.68						1,650,161,424.68
2．股份支付计入所有者权益的金额								
3．其他		-23,963,163.74						-23,963,163.74
（四）利润分配					5,296,869.31		-92,011,333.57	-86,714,464.26
1．提取盈余公积					5,296,869.31		-5,296,869.31	
2.提取一般风险准备								
3．对所有者（或股东）的分配							-86,714,464.26	-86,714,464.26
4．其他								
（五）所有者权益内部结转								
1．资本公积转增资本（或股本）								
2．盈余公积转增资本（或股本）								
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、本期期末余额	1,445,241,071.00	632,872,915.23			68,377,051.22		39,641,836.36	2,186,132,873.81

法定代表人：王宏祥　　主管会计工作负责人：周国华　　会计机构负责人：周国华

审 核 报 告

信会师报字（2011）第 10844 号

宁波富达股份有限公司全体股东：

我们审核了后附的 2010 年度宁波城市广场开发经营有限公司（以下简称“广场公司”）之天一广场资产相关的净收益报表（以下简称“净收益报表”）。我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3101 号-历史财务信息审核或审阅以外的鉴证业务》。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制基础财务报表和净收益报表是广场公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与基础财务报表及净收益报表编制相关的内部控制，以使该等报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审核工作的基础上对净收益报表发表审核意见。我们按照中国注册会计师执业准则的规定执行了审核工作。中国注册会计师执业准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审核工作以对净收益报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审核工作涉及实施审核程序，以获取有关净收益报表金额和披露的审核证据。选择的审核程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的净收益报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与净收益报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审核程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审核工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价净收益报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审核证据是充分、适当的，为发表审核意见提供了基础。

三、审核意见

我们认为，上述净收益报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了 2010 年度宁波城市广场开发经营有限公司之天一广场资产相关的净收益情况。

立信会计师事务所有限公司　　**中国注册会计师：吕秋萍**

中国注册会计师：张　昕

中 国 • 上海　　**二〇一一年二月十八日**

2010 年度宁波城市广场开发经营有限公司之
天一广场资产相关的净收益报表附注

一、公司基本情况

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

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

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

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

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

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

二、净收益报表的编制基础及遵循企业会计准则的声明

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

三、主要会计政策、会计估计和前期差错

(一) 财务报表的编制基础

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

(二) 遵循企业会计准则的声明

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

(三) 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(四) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

四、税项

（一）公司主要税种和税率

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

（二）税收优惠及批文

公司本年度经宁波市海曙地方税务局以甬地批【2010】1994 号、2157 号和 2158 号文批复免征公司 2010 年度水利建设专项资金，减半征收公司 2010 年度房产税和城镇土地使用税。

五、净收益报表主要项目注释（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

（一） 有效毛收入及运营成本

项　　目	2010 年度	2009 年度
有效毛收入	331,601,192.38	280,768,750.50
运营成本	73,686,735.45	50,303,573.17
净收益	257,914,456.93	230,465,177.33

（二） 营业税金及附加

项　目	2010 年度	2009 年度
营业税	15,019,214.04	12,912,598.33
城建税	1,051,345.04	1,273,106.00
教育费附加	750,960.72	909,361.44
文化事业费	139,505.24	118,844.28
消费税	254,676.06	0.00
合　　计	17,215,701.10	15,213,910.05

（三）物业维护费、物业管理费

项　目	2010 年度	2009 年度
营业成本	17,574,744.10	17,380,474.05
销售费用	28,617,303.86	13,407,438.97
管理费用	2,623,867.06	2,677,507.60
财务费用	2,175,114.69	1,156,592.36
合　　计	50,991,029.71	34,622,012.98

按类别列示物业维护费、物业管理费

1、 营业成本

项　目	2010 年度	2009 年度
营业成本合计	17,574,744.10	17,380,474.05

其中主要项目有 ：

项　目	2010 年度	2009 年度
工资及附加	7,074,456.37	8,116,296.87
设备维护费	3,288,842.90	3,919,845.79
水电费	3,518,854.52	2,668,864.34
保洁费	3,288,176.66	1,235,005.05
广告制作成本		920,521.00

2、 销售费用

项　目	2010 年度	2009 年度
销售费用合计	28,617,303.86	13,407,438.97

其中主要项目有 ：

项　目	2010 年度	2009 年度
工资及附加	10,286,040.29	5,197,215.12
水电费	5,137,433.24	3,416,296.69
广告费	7,638,074.00	2,264,918.50
宣传活动费	3,030,410.61	631,857.96

3、管理费用

项　目	2010 年度	2009 年度
管理费用合计	2,623,867.06	2,677,507.60

其中主要项目有 ：

项　目	2010 年度	2009 年度
工资及附加	2,124,618.85	2,458,186.24

4、财务费用

类　　别	2010 年度	2009 年度
银行手续费	2,175,114.69	1,156,592.36

六、经审核，2010 年度本公司之天一广场资产相关的净收益为 25,791.45 万元，与本附注二 5 所披露的 2010 年净收益预测数 24,333.56 万元相比，增加 1,457.89 万元。