

公司代码：600724

公司简称：宁波富达

宁波富达股份有限公司

2014 年年度报告

重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

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

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

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司 2014 年度实现归属于母公司所有者的净利润 111,847,922.66 元，母公司实现净利润 279,126,163.55 元，减提取法定盈余公积 27,912,616.36 元，加上年初未分配利润余额 594,754,525.24 元，减去实施上年度分红应付普通股股利 173,428,928.52 元，年末母公司合计可供股东分配的利润 672,539,143.91 元。公司拟以 2014 年 12 月 31 日公司总股本 1,445,241,071 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.00 元（含税），分配金额为 144,524,107.10 元，余额 528,015,036.81 元结转下期。本年度不进行资本公积金转增。本议案尚需提交股东大会审议批准。

六、前瞻性陈述的风险声明

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

七、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

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

目录

第一节	释义及重大风险提示.....	3
第二节	公司简介.....	4
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	5
第四节	董事会报告.....	7
第五节	重要事项.....	21
第六节	股份变动及股东情况.....	30
第七节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	34
第八节	公司治理.....	39
第九节	内部控制.....	43
第十节	财务报告.....	44
第十一节	备查文件目录.....	130

第一节 释义及重大风险提示

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
公司/本公司/宁波富达	指	宁波富达股份有限公司
控股股东/宁波城投	指	宁波城建投资控股有限公司
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
报告期	指	2014年1月1日至2014年12月31日
国资委	指	宁波市人民政府国有资产监督管理委员会
证监会	指	中国证券监督管理委员会
证监局	指	中国证券监督管理委员会宁波监管局
上证所	指	上海证券交易所
登记结算公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
会计师事务所	指	立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）
律师事务所	指	北京国枫凯文律师事务所
广场公司	指	宁波城市广场开发经营有限公司
宁房公司	指	宁波房地产股份有限公司
城投置业	指	宁波城投置业有限公司
赛格特公司	指	余姚市赛格特经济技术开发区有限公司
科环公司	指	宁波科环新型建材股份有限公司
宁海宁房	指	宁海宁房置业有限公司
鄞州城投	指	宁波市鄞州城投置业有限公司

二、 重大风险提示

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

第二节 公司简介

一、 公司信息

公司的中文名称	宁波富达股份有限公司
公司的中文简称	宁波富达
公司的外文名称	NINGBO FUDA COMPANY LIMITED
公司的外文名称缩写	NINGBO FUDA
公司的法定代表人	庄立峰

二、 联系人和联系方式

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

三、 基本情况简介

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

四、 信息披露及备置地点

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

五、 公司股票简况

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

六、 公司报告期内注册变更情况

(一) 公司首次注册情况的相关查询索引

公司首次注册情况详见公司《2011 年年度报告》公司基本情况章节。

(二) 公司上市以来, 主营业务的变化情况

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

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

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

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

(三) 公司上市以来, 历次控股股东的变更情况

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

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

3、1999 年底, 宁波城建投资控股有限公司通过国有资产无偿划拨受让余姚市交通投资有限公司所持本公司 6,565.584 万股法人股, 占公司总股本的 32.02%, 成为公司第一大股东 (控股股东)。截至 2014 年 12 月 31 日, 公司控股股东宁波城建投资控股有限公司持有公司股份 11.12 亿股, 占公司总股本的 76.95%。

七、 其他有关资料

公司聘请的会计师事务所 (境内)	名称	立信中联会计师事务所 (特殊普通合伙)
	办公地址	天津市南开区宾水西道 333 号万豪大厦 10 层
	签字会计师姓名	俞德昌、陈春波

第三节 会计数据和财务指标摘要**一、 报告期末公司近三年主要会计数据和财务指标****(一) 主要会计数据**

单位: 元 币种: 人民币

主要会计数据	2014年	2013年		本期比上年同期增减 (%)	2012年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
营业收入	5,286,919,051.40	5,044,285,256.37	5,085,001,756.66	4.81	5,141,705,317.61	5,186,565,280.47
归属于上市公司股东的净利润	111,847,922.66	406,542,890.73	406,542,890.73	-72.49	348,153,743.60	348,153,743.60
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	96,146,091.87	373,089,189.10	373,768,098.55	-74.23	334,936,171.87	335,659,334.89
经营活动产生的现金流量净额	-501,261,718.82	1,614,824,718.00	1,642,131,893.27	-131.04	1,429,497,910.82	1,457,449,063.92

	2014年末	2013年末		本期 末比 上年 同期 末增 减(%)	2012年末	
		调整后	调整前		调整后	调整前
归属于上市公司股东的净资产	3,761,598,984.21	3,823,179,990.07	3,823,179,990.07	-1.61	3,560,860,618.57	3,560,860,618.57
总资产	18,709,638,794.01	19,721,494,698.05	19,912,073,779.96	-5.13	21,120,491,316.93	21,416,363,928.29

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2014年	2013年		本期比上年 同期增减(%)	2012年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
基本每股收益(元/股)	0.0774	0.2813	0.2813	-72.48	0.2409	0.2409
稀释每股收益(元/股)	0.0774	0.2813	0.2813	-72.48	0.2409	0.2409
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.0665	0.2582	0.2586	-74.24	0.2318	0.2323
加权平均净资产收益率(%)	2.9719	11.0833	11.0833	减少8.1114个百分点	10.1699	10.1699
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	2.5547	10.1713	10.1898	减少7.6166个百分点	9.7838	9.8049

二、境内外会计准则下会计数据差异

(一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

三、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	2014 年金额	2013 年金额	2012 年金额
非流动资产处置损益	495,453.90	11,865,526.21	1,621,392.59
越权审批,或无正式批准文件,或偶发性的税收返还、减免			
计入当期损益的政府补助,但与公司正常经营业务密切相关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	3,808,180.00	14,046,343.69	6,212,430.00
受托经营取得的托管费收入	18,960,258.53	17,956,743.82	15,157,826.53
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	3,540,493.42	5,093,031.48	-259,402.23
少数股东权益影响额	-4,364,999.58	-6,529,616.33	-1,523,104.15
所得税影响额	-6,737,555.48	-8,978,327.24	-7,991,571.01
合计	15,701,830.79	33,453,701.63	13,217,571.73

第四节 董事会报告

一、董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

2014 年，宏观经济受到巨大的下行压力，实体经济困难重重。公司按照董事会制订的“规范、优化、创新、高效”年度方针开展工作：商业地产克服消费疲软、电子商务冲击、商业广场无序发展带来的同质化竞争加剧和城市交通建设影响等压力，努力克服硬件、环境等各项不利因素，不断创新企划营销，进一步加大招商力度，确保了年度经济指标的全面完成；住宅房产虽然根据市场状况加强了营销推广和销售工作，但“量价”双双下滑，预售收入与预期存在较大差距，个别楼盘的效益风险加大；水泥建材面对整体行业产能过剩、外地企业市场冲击和节能减排压力加大等严峻形势，通过抓管理、降成本、保质量和促销售，销售和利润均保持了一定的增长。

（一）经营情况

1、主要经济指标

2014 年度公司共完成营业收入 52.87 亿元，利润总额 6.70 亿元，归属于母公司所有者的净利润 1.12 亿元，分别比上年增长 4.81%、-8.48%和-72.49%。实现每股收益 0.0774 元，加权平均净资产收益率 2.97%。年末股东权益合计 44.95 亿元，注册资本 14.45 亿元。

年末公司资产总额 187.10 亿元，其中存货 133.87 亿元；负债总额 142.15 亿元，其中金融机构借款 70.57 亿元，大股东及其子公司借款 29.60 亿元，房产预售款 13.95 亿元；归属母公司的股东权益 37.62 亿元，资产负债率 75.98%，分别比上年减少 1.61%和 1.35 个百分点。

2、各产业简况：

（1）**商业地产**：本年度完成营业收入 8.46 亿元，占公司全年营业收入的 16.00%（其中租金收入 3.30 亿元，商品销售收入 4.04 亿元，托管收入 0.20 亿元），实现利润总额 2.64 亿元（占公司利润总额的 39.40%），净利润 1.96 亿元（为公司净利润贡献率 175.00%），分别比上年增长 6.02%、5.60%和 7.69%。

天一广场可出租面积 14.83 万平方米（不包括自营和联营面积），出租率 98.36%。

（2）**住宅房产**：完成销售 30.94 亿元（占公司全年营业收入的 58.52%），实现利润总额 1.73 亿元，（占公司利润总额的 25.82%），净利润-1.06 亿元（为公司净利润贡献率-173.21%），分别比上年增长 6.17%和减少 43.83%、152.74%。

本年度实现商品房预售收入 5.61 亿元（面积 3.61 万平米），结转销售 30.94 亿元，年末预售收入余额 13.95 亿元。

年末在建面积 98.28 万平米，已竣工面积 36.24 万平米，符合预售的可供出售面积 43.67 万平米。

（3）**水泥建材**：本年度累计销售各类水泥 469.73 万吨，完成销售（含资源综合利用收入）13.45 亿元（占公司全年营业收入的 25.44%），实现利润总额 2.11 亿元（占公司利润总额的 31.49%），净利润 1.71 亿元（为公司净利润贡献率 79.46%），分别比上年增长 0.19%、1.20%、12.23%和 14.00%。

二、管理情况

1、规范治理机制

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

报告期内，公司修订完善了董事会审计委员会工作细则。顺利完成了董事会和经营班子的换届工作。

2、加强内部控制

报告期内，公司继续加强和完善内部控制制度，并结合会计师事务所的全面内控审计和宁波证监局的内控专项检查，对公司内控制度及执行情况进行了全面的评估和梳理。年内，完成二家子公司三年期经营审计，一家子公司专项财务内审。

立信中联会计师事务所出具了内控审计报告，认为：宁波富达于 2014 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

3、规范运作及投资者关系管理

报告期内，公司积极参与宁波证监局开展的规范运作和投资者接待等专项活动，进一步加强政策法规的学习和落实，使规范运作水平有了进一步的提高。一年来，公司运作严格执行监管部门要求，在专项检查中未发现监管部门认为需要重点关注或整改的违规事项。公司运作规范、内控健全、信息披露及时、准确、真实、完整。

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

公司注重投资者关系管理，利用各种渠道和多种方式加强了与中小股东、潜在投资者、金融中介、财经媒体的沟通和交流。

利用各种渠道和多种方式加强了与中小股东、潜在投资者、金融中介、财经媒体的沟通和交流。

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

4、董事会运作情况

公司八届董事会全体董事，本着对全体股东负责的精神，科学决策，依法运作，恪尽职守，勤勉履职。2014 年度共召开了 4 次董事会议和相关的专业委员会会议，审议通过 26 项决议；组织召开了 1 次股东大会，表决通过了 11 项重大决议，并按规定及时披露相关信息。全体董事在年度内未发生违纪违规及损害公司利益的事件。公司监事会全体监事列席董事会，对监管部门规定事项实施监督，并出具相关专项意见。公司专门委员会对各自分管事项展开了相应工作，为董事会的科学决策起到了积极作用。

(一) 主营业务分析

1 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	5,286,919,051.40	5,044,285,256.37	4.81
营业成本	3,124,739,314.14	3,704,851,713.40	-15.66
销售费用	145,789,609.16	132,209,425.18	10.27
管理费用	133,853,572.85	140,317,039.75	-4.61
财务费用	163,355,907.94	53,988,748.99	202.57
经营活动产生的现金流量净额	-501,261,718.82	1,614,824,718.00	-131.04
投资活动产生的现金流量净额	-36,592,941.98	-36,232,002.58	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	254,089,509.06	-2,029,443,933.20	不适用
研发支出	1,904,166.55	1,969,772.24	-3.33

2 收入

(1) 驱动业务收入变化的因素分析

本报告期，公司房地产行业实现营业收入 30.94 亿元，比上年增长 6.17%，销售水泥实现营业收入 13.09 亿元，比上年增长 0.79%，商业地产业务收入变化相对平稳。

(2) 订单分析

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

(3) 新产品及新服务的影响分析

报告期内公司主要产品未发生变化。

(4) 主要销售客户的情况

前 5 名客户销售金额合计 (元)	288,529,631.08
占年度销售总额的比例 (%)	5.46

3 成本

(1) 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
工业	直接材料	964,818,488.19	92.45	967,846,238.48	92.19	-0.31	
工业	直接人工	13,740,168.00	1.32	15,308,019.03	1.46	-10.24	
工业	制造费用	64,964,127.95	6.23	66,639,705.14	6.35	-2.51	
商业	商品销售成本	339,985,181.18	100.00	318,167,624.36	100.00	6.86	
房地产业	普通住宅营业成本	1,094,899,865.78	69.89	1,776,695,636.89	81.92	-38.37	
房地产业	非普通住宅营业成本	483,959,192.54	30.89	277,141,498.02	12.78	74.63	
房地产业	商铺营业成本	-65,975,361.05	-4.21	20,159,078.43	0.93	-427.27	
房地产业	其他	53,658,375.45	3.43	94,897,588.20	4.37	-43.46	
服务业	人工成本	32,967,140.27	58.93	31,130,056.57	55.12	5.90	
服务业	其他成本	22,972,439.90	41.07	25,348,444.01	44.88	-9.37	
租赁业	折旧摊销	60,740,888.40	77.17	59,688,937.63	78.97	1.76	
租赁业	其他成本	17,965,808.52	22.83	15,892,845.59	21.03	13.04	
其他	人工成本	4,261,768.99	44.84	3,702,242.44	43.54	15.11	
其他	其他成本	5,242,189.87	55.16	4,801,298.75	56.46	9.18	
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
房产销售	普通住宅营业成本	1,094,899,865.78	69.89	1,776,695,636.89	81.92	-38.37	
房产销售	非普通住宅营业成本	483,959,192.54	30.89	277,141,498.02	12.78	74.63	
房产销售	商铺营业成本	-65,975,361.05	-4.21	20,159,078.43	0.93	-427.27	
房产销售	其他	53,658,375.45	3.43	94,897,588.20	4.37	-43.46	
水泥销售	直接材料	964,818,488.19	92.45	967,846,238.48	92.19	-0.31	
水泥销售	直接人工	13,740,168.00	1.32	15,308,019.03	1.46	-10.24	
水泥销售	制造费用	64,964,127.95	6.23	66,639,705.14	6.35	-2.51	
物业管理费收入	人工成本	32,967,140.27	59.03	31,130,056.57	55.17	5.90	
物业管理费收入	其他成本	22,879,518.90	40.97	25,291,008.01	44.83	-9.53	
广告收入	其他成本	92,921.00	100.00	57,436.00	100.00	61.78	
租赁收入	折旧摊销	60,740,888.40	77.17	59,688,937.63	78.97	1.76	
租赁收入	其他成本	17,965,808.52	22.83	15,892,845.59	21.03	13.04	
商品销售收入	商品销售成本	339,985,181.18	100.00	318,167,624.36	100.00	6.86	

其他收入	人工成本	4,261,768.99	44.84	3,702,242.44	43.54	15.11	
其他收入	其他成本	5,242,189.87	55.16	4,801,298.75	56.46	9.18	

宁波富达 2014 年主要项目情况

单位：平方米

项目名称	项目位置	状态	占地面积	总建筑面积	剩余可售面积	期末在建总建筑面积	2014年新开工面积	2014年竣工面积
青林湾二期6-7期	浙江宁波	竣工	89,288.00	210,490.30	7,237.41			210,490.30
青林湾二期8期	浙江宁波	在建	62,153.00	242,643.66	127,508.57	242,643.66		
莲桥街一标	浙江宁波	在建	28,672.00	45,200.00	22,400.00	45,200.00		
莲桥街二标	浙江宁波	在建	22,386.00	75,000.00	58,600.00	75,000.00	75,000.00	
维拉二期	浙江宁波	竣工	127,000.00	151,941.90	72,733.75			151,941.90
维拉三期	浙江宁波	在建	66,672.00	143,956.00	81,800.00	143,956.00		
气象路项目	浙江宁波	竣工	54,333.61	151,300.00	29,941.98			
古林一期	浙江宁波	在建	57,391.00	135,122.13	86,800.00	135,122.13		
鄞奉路2-13#、2-14#、2-15#	浙江宁波	在建	66,923.00	225,654.60	162,600.00	225,654.60	175,269.00	
东城名苑	浙江余姚	竣工	91,835.13	256,720.78	92,372.11			
山水一品B区	浙江临海	竣工	92,540.46	62,911.17	19,329.04			
山水一品C区	浙江临海	在建	38,666.86	115,244.00	69,780.64	115,244.00		
合计			797,861.06	1,816,184.54	831,103.50	982,820.39	250,269.00	362,432.20

宁波富达 2014 年房地产储备情况

单位：平方米

项目名称	项目位置	状态	持有土地及房产面积		拟发展作销售的土地及房产面积		拟发展成出租的土地及房产面积		合作开发项目涉及的权益占比
			土地	房产	土地	房产	土地	房产	
维拉二期	浙江宁波	竣工		72,733.75		72,733.75			100.00%
维拉三期	浙江宁波	在建	66,672.00	81,800.00	66,672.00	81,800.00			100.00%
古林一期	浙江宁波	在建	57,391.00	86,800.00	57,391.00	86,800.00			100.00%
古林二期	浙江宁波	待开发	49,977.00	116,143.13	49,977.00	116,143.13			100.00%
气象路项目	浙江宁波	竣工		29,941.98		29,941.98			100.00%
鄞奉路2-13#、2-14#、2-15#	浙江宁波	在建	66,923.00	162,600.00	66,923.00	162,600.00			100.00%
鄞奉路启动区剩余地块	浙江宁波	待开发	37,593.00	365,661.00	37,593.00	365,661.00			100.00%
青林湾二期6期、7期	浙江宁波	竣工		7,237.41		7,237.41			74.87%

青林湾二期 8 期	浙江宁波	在建	62,153.00	127508.57	62,153.00	127508.57			74.87%
莲桥街一标	浙江宁波	在建	28,672.00	22,400.00	28,672.00	22,400.00			74.87%
莲桥街二标	浙江宁波	在建	22,386.00	58,600.00	22,386.00	58,600.00			74.87%
宁海桃源路	浙江宁海	待开发	63,505.00	200,000.00	63,505.00	200,000.00			74.87%
东城名苑	浙江余姚	竣工		92,372.11		92,372.11			60.00%
山水一品 B 区	浙江临海	竣工		19,329.04		19,329.04			60.00%
山水一品 C 区	浙江临海	在建	38,666.86	69,780.64	38,666.86	69,780.64			60.00%
长江新天地一期	江苏镇江	竣工		42,701.00		42,701.00			30.60%
长江新天地二期	江苏镇江	待开发	15,444.74	15,300.00	15,444.74	15,300.00			30.60%

说明：在建项目的房产面积按剩余可售面积计算；竣工项目不再填列土地面积，房产面积按剩余可销预售面积计算。

宁波富达 2014 年主要项目销售及预售情况表

面积单位：平方米

项目名称	项目种类	报告期内结转销售			报告期预售情况		
		营业收入 (万元)	面积	均价 (元/平方米)	签约金额 (万元)	签约面积	均价 (元/平方米)
青林湾 4-8 期	住宅	235,593.52	146,262.62	16,107.57	12,586.16	8,732.43	14,413.12
	车位/车库	3,195.00	5,645.28	5,659.60	514.00	939.91	5,468.61
	商铺	149.56	68.01	21,990.88	149.56	68.01	21,990.88
	办公写字楼						
	其他						
维拉一、 二期	住宅	44,239.55	36,383.81	12,159.13	267.76	69.15	38,721.62
	车位/车库						
	商铺						
	办公写字楼						
	其他						
东城名苑	住宅	25,761.03	28,494.34	9,040.75	5,692.44	6,648.89	8,561.49
	车位/车库	1,693.00	1,880.93	9,000.87	691.50	684.93	10,095.92
	商铺	546.32	421.31	12,967.17			
	办公写字楼						
	其他						
山水一品	住宅	6,247.14	6,668.42	9,368.25	19,957.76	27,720.55	7,199.63
	车位/车库				1,548.80	2,680.15	5,778.78
	商铺						
	办公写字楼						
	其他				338.74	1,097.62	3,086.13
长江新 天地	住宅						
	车位/车库						
	商铺	-8,690.07	-12,527.36	6,936.87			
	办公写字楼						
	其他						

宁波富达 2014 年主要房地产项目出租情况

单位：平方米

项目名称	项目种类	楼面面积	出租率%	租金收入(万元)	每平方米平均基本租金(元/天)
天一广场	商铺及购物中心	148,318.58	98.36	31,470.93	5.93

说明：天一广场出租面积不包括联营和自营面积。

(2) 主要供应商情况

前 5 名供应商采购金额合计(元)	614,947,001.40
占年度采购总额的比例(%)	27.55

4 费用

元币种：人民币

项目	2014 年度	2013 年度	同比增减(%)
销售费用	145,789,609.16	132,209,425.18	10.27
管理费用	133,853,572.85	140,317,039.75	-4.61
财务费用	163,355,907.94	53,988,748.99	202.57
所得税费用	398,767,538.08	216,927,562.04	83.83
合计	841,766,628.03	543,442,775.96	54.90

5 研发支出

(1) 研发支出情况表

单位：元

本期费用化研发支出	1,904,166.55
本期资本化研发支出	
研发支出合计	1,904,166.55
研发支出总额占净资产比例(%)	0.04
研发支出总额占营业收入比例(%)	0.04

6 现金流

报告期内现金流量构成情况说明：

单位：元币种：人民币

项目	本年数	上年同期数	增减额	增减比例%
经营活动产生的现金流量净额	-501,261,718.82	1,614,824,718.00	-2,116,086,436.82	-131.04
投资活动产生的现金流量净额	-36,592,941.98	-36,232,002.58	-360,939.40	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	254,089,509.06	-2,029,443,933.20	2,283,533,442.26	不适用

(1) 经营活动产生的现金流量净额减少的主要原因：一是商品房预售收入减少导致销售商品、提供劳务收到的现金同比减少 19.24 亿元；二是上年因转让股权收回代偿的象山维拉借款 5.63 亿元，导致收到的其他与经营活动有关的现金同比减少 5.63 亿元；三是购买商品、提供劳务支付的现金同比减少 2.15 亿元；四是支付的各项税费同比减少 2.12 亿元。

(2) 投资活动产生的现金流量净额与去年基本持平：其中处置子公司及其他营业单位收到的现金净额同比减少 0.18 亿元；购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金同比减少 0.20 亿元。

(3) 筹资活动产生的现金流量净额增加的主要原因：取得借款收到的现金同比增加 11.33 亿元；偿还债务支付的现金同比减少 10.92 亿元。

7 其他

(1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

本年度实现利润总额 6.70 亿元，比上年下降 8.48%。影响利润总额的主要因素：一是本年房地产业实现毛利额 15.27 亿元，比上年增加 7.82 亿元；二是营业税及及附加发生额本年比上年增加 2.44 亿元；三是期间费用本年发生额比上年增加 1.16 亿元；四是本年计提资产减值准备 5.27 亿元，比上期增加 5.08 亿元。

(2) 公司前期各类融资、重大资产重组事项实施进度分析说明

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

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

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

(3) 发展战略和经营计划进展说明

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

(二) 行业、产品或地区经营情况分析

1、 主营业务分行业、分产品情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
工业	1,308,875,916.34	1,043,522,784.14	20.27	0.79	-0.60	增加 1.11 个百分点
商业	403,803,279.53	339,985,181.18	15.80	5.97	6.86	减少 0.70 个百分点
房地产业	3,093,743,223.96	1,566,542,072.72	49.36	6.17	-27.77	增加 23.79 个百分点
服务业	81,939,650.65	55,939,580.17	31.73	1.42	-0.95	增加 1.63 个百分点

租赁业	329,957,050.99	78,706,696.92	76.15	6.46	4.13	增加 0.53 个百分点
其他	40,914,122.17	9,503,958.86	76.77	19.63	11.76	增加 1.63 个百分点
合计	5,259,233,243.64	3,094,200,273.99	41.17	4.79	-15.86	增加 14.44 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房产销售	3,093,743,223.96	1,566,542,072.72	49.36	6.17	-27.77	增加 23.79 个百分点
水泥销售	1,308,875,916.34	1,043,522,784.14	20.27	0.79	-0.60	增加 1.11 个百分点
物业管理费收入	71,809,640.67	55,846,659.17	22.23	1.61	-1.02	增加 2.07 个百分点
广告收入	10,130,009.98	92,921.00	99.08	0.04	61.78	减少 0.35 个百分点
租赁收入	329,957,050.99	78,706,696.92	76.15	6.46	4.13	增加 0.53 个百分点
商品销售收入	403,803,279.53	339,985,181.18	15.80	5.97	6.86	减少 0.70 个百分点
其他收入	40,914,122.17	9,503,958.86	76.77	19.63	11.76	1.63
合计	5,259,233,243.64	3,094,200,273.99	41.17	4.79	-15.86	增加 14.44 个百分点

2、 主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
浙江省内	4,956,902,867.92	6.21
浙江省外	302,330,375.72	-14.04

(三) 资产、负债情况分析

1 资产负债情况分析表

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
预付款项	43,065,640.07	0.23	92,910,509.32	0.47	-53.65	预付款项期末余额较期初余额减少主要系子公司宁房股份因本期项目结算，结转至开发成本 1,086.26 万元，子公司城投置业因本期项目结算，结转至开发成本 1,930.40 万元，子公司宁波科环结算上年支付的货款 2,687.75 万元；
其他流动资产	123,389,193.59	0.66	281,463,805.60	1.43	-56.16	其他流动资产期末余额较期初余额减少主要系预收房款本期大额减少，结转至营业收入，对应的预缴税费结转至营业税金及附加；
在建工程	11,674,486.36	0.06	24,381,474.45	0.12	-52.12	在建工程期末余额较期初余额减少主要系因子公司宁波科环的科环水泥钢板储库工程本年投入使用；
其他非流动资产	10,046,308.91	0.05	39,179,799.03	0.20	-74.36	其他非流动资产期末余额较期初余额减少系一年内到期交付的房产项目，对应的预缴税费结转至其他流动资产，一年以上到期交付的房产项目预收房款期末余额比期初余额减少；
应付票据		0.00	16,500,000.00	0.08	-100.00	应付票据期末余额减少系子公司宁波科环本期承兑到期兑付；
应付账款	734,859,467.43	3.93	534,401,675.77	2.71	37.51	应付账款期末余额较期初余额增加主要系子公司宁房股份结转开产成品，暂估工程款增加 13,044.25 万元；子公司城投置业结转开发产品，暂估工程款增加 11,825.44 万元；孙公司海裕置业暂估工程款减少 3,550.94 万元；子公司余姚赛格特暂估工程款减少 2,560.82 万元；
预收款项	1,486,825,635.07	7.95	3,991,476,338.75	20.24	-62.75	预收款项期末余额较期初余额较少主要系因子公司宁房股份青林湾二期（6-7 期）交付，期末预收房款减少 233,645.69 万元；子公司城投置业维拉二期交付，期末预收房款减少 41,139.34 万元；子公司余姚赛格特期末预收房款减少 22,471.36 万元；
一年内到期的非流动负债	899,099,268.56	4.81	550,502,298.86	2.79	63.32	一年内到期的非流动负债期末余额较期初余额增加主要系长期借款重分类后本期一年内到期的金额多于上期数。

2 公允价值计量资产、主要资产计量属性变化相关情况说明

不适用

3 核心竞争力分析

公司作为国有绝对控股、地方城投背景的区域性住宅房产和商业地产运营商，具有一定的区域资源优势，但由于宏观经济环境和房地产行业经营格局发生重大变化，给公司核心竞争力的充分发挥带来困难。

(四) 投资状况分析**1、 对外股权投资总体分析**

本报告期无对外投资情况发生。

2、 非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

不适用

3、 募集资金使用情况**(1) 募集资金总体使用情况**

适用 不适用

(2) 募集资金承诺项目情况

适用 不适用

(3) 募集资金变更项目情况

适用 不适用

4、 主要子公司、参股公司分析

宁波城市广场开发经营有限公司：主要从事商业广场建设开发、经营、物业管理等，注册资本 1,000 万元，宁波富达持有其 100% 股权。2014 年末，广场公司总资产 21.76 亿元，净资产 16.33 亿元，2014 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），实现营业收入 8.04 亿元，实现净利润 1.96 亿元。

宁波房地产股份有限公司：主要从事房地产开发经营、代建房屋开发经营、本公司房屋租赁等，注册资本 5,050 万元，宁波富达持有其 74.87% 股权。2014 年末，宁房公司总资产 44.10 亿元，净资产 18.79 亿元，2014 年度实现营业总收入 24.38 亿元，实现净利润 4.96 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。2014 年末，城投置业总资产 87.75 亿元，净资产-3.74 亿元，2014 年度实现营业总收入 4.45 亿元，实现净利润-5.09 亿元。

余姚市赛格特经济技术开发区有限公司：主要从事房地产开发，注册资本 5,000 万元，宁波富达持有其 60% 股权。2014 年末，赛格特公司总资产 17.91 亿元，净资产-0.36 亿元，2014 年度实现营业总收入 2.57 亿元，实现净利润-0.93 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。2014 年末，科环公司总资产 13.83 亿元，净资产 6.43 亿元，2014 年度生产高标水泥 469.73 万吨，实现营业总收入 13.45 亿元，实现净利润 1.71 亿元。

5、 非募集资金项目情况

适用 不适用

单位:万元 币种:人民币

项目名称	项目金额	项目进度	本年度投入金额	累计实际投入金额	项目收益情况
蒙自瀛洲水泥有限责任公司建立新型建材研发中心	1,844.00	24.54%	57.72	452.54	
蒙自瀛洲水泥有限责任公司碧色寨分公司水泥粉磨系统搬迁项目	3,998.35	20.19%	541.44	807.34	
合计	5,842.35	/	599.16	1,259.88	/
非募集资金项目情况说明	<p>(1) 蒙自瀛洲水泥有限责任公司建立新型建材研发中心项目</p> <p>为更好地开展科研开发, 利于公司长远发展, 公司董事会同意蒙自瀛洲水泥有限责任公司在蒙自城区建立集科研、销售、办公为一体的综合性基地——“新型建材研发中心”。</p> <p>项目名称: 蒙自瀛洲水泥有限责任公司新型建材研发中心。建设地点: 蒙自市城区(州委党校南侧, 观澜路北)。用地面积: 2000M²。建设内容: 新建一幢 7 层主楼, 配建附属房及地下车位。预计总建筑面积 5500M²左右, 其中: 地下车库 900M²左右。资金预算: 总资金预算为 1844 万元, 其中: 建设用地费用 374 万元(出让价为 1870 元/M²), 土地以挂牌方式取得, 土地性质为商业用地, 出让年限 40 年; 建设费用 1470 万元(土建费用预算 935 万元; 配套费用预算 407 万元; 其他费用预算 128 万元)。</p> <p>(2) 蒙自瀛洲水泥有限责任公司碧色寨分公司水泥粉磨系统搬迁项目</p> <p>因蒙自市政府开发碧色寨风景名胜区需要, 经研究决定将蒙自瀛洲水泥有限责任公司位于碧色寨的粉磨站搬迁至屏边, 并由蒙自瀛洲水泥有限责任公司出资注册成立屏边瀛洲水泥有限公司(注册资本 1000 万元)运作搬迁项目。水泥粉磨系统搬迁项目总投资为 3998.35 万元。项目建成后, 按照年产水泥 20 万吨测算, 年销售收入(不含税)5425.25 万元, 年利润 1439.90 万元。融资前所得税后全投资财务内部收益率为 36.08%, 全投资静态投资回收期为 3.84 年(含建设期 1 年); 项目资本金财务内部收益率为 43.82%, 投资利润率 36.01%, 投资利税率 45.29%, 贷款偿还期为 2.65 年(含建设期 1 年)。</p>				

(五) 公司控制的特殊目的主体情况

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

二、董事会关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业竞争格局和发展趋势

1、宏观和内部环境分析:

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

由于宁波房地产市场（特别是周边区域）房价下行压力不断增加，加上民众对房地产税出台的种种猜测和疑虑，市场观望气氛浓烈，销售去化率下降，公司待建、在建和待售项目效益风险急剧加大。从近期情况看，房地产政策虽然有一定的回暖和企稳迹象，但存在较大不确定，即使回暖和企稳，行业特点决定了其滞后效应，房地产行业困难状况很难在 2015 年度得到根本性的改观。

公司虽然根据目前实际情况，在 2014 年度对个别项目计提了减值准备，但如果房价下行压力和去化率大幅下降的趋势不能得到明显改观的话，公司的行业风险将继续存在。

公司作为国有绝对控股、地方城投背景的区域性住宅房产和商业地产运营商，具有一定的区域资源优势；天一广场的地段优势，维护了城市核心商贸区的地位；国有企业改革的推进，将促进公司的转型升级；大股东的重点建设项目对水泥建材产能的充分发挥和市场的拓展起到了积极的稳固作用，精细化管理为产业的扩张和盈利模式的复制打下了良好的基础。

2、各产业存在的困难和风险

（1）商业地产

受经济滞涨影响，导致国内消费需求下降，加上电商冲击、区域内各商家竞争日益竞争激烈。

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

（2）住宅房产

行业利润空间收窄、盈利模式调整、行业洗牌步伐加快，行业竞争格局加剧。

房价下行压力增加，去化率明显降低带来的财务成本不断增加，使公司待建、在建和待售房产项目效益风险急剧加大。

（3）水泥建材

行业产能过剩、外地企业冲击，市场竞争加剧。

节能减排和外部环境治理要求加大。

（二）公司发展战略

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

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

2、住宅房产：以住宅开发为核心，打造城市综合体、历史街区等特色地产的竞争优势，以项目制管理为基础，探索和实践科学的房地产集团化管控模式。不断提升产品设计与开发能力，建设和建立优秀的供应商资源平台。通过优化管理模式，引进先进的管理与服务理念，提升物业管理水平。通过整合提升、拓展规模，努力实现新的跨越，塑造上市公司房地产板块的市场品牌；

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

作为房地产为主业的现状，公司尚未对发展规划进行重大调整。公司正在积极理性分析宏观经济环境和行业发展趋势，关注和围绕国家产业政策导向，积极寻求新的投资机会与战略合作，整合资源，推进产业结构优化，结合国有企业改革要求，寻找转型升级和资本运作的途径和突破口。

(三) 经营计划**1、2015 年方针目标**

年度方针：规范运作、稳健经营、整合资源、转型提升

2、2015 度经济指标：

(1) 营业收入：38 亿元

(2) 开发及销产量

①房地产开发：在建面积 97.99 万平方米（其中新开工 36.11 万平方米，竣工 42.31 万平方米）

②商业营收：7.80 亿元

③销售水泥：440 万吨

3、2015 年度主要管理指标

(1) 结合国企改革要求，寻找转型升级和资本运作的途径及突破口。

(2) 着力解决各产业重点、难点问题，确保公司健康、持续发展。

(3) 拓宽筹融资方式和渠道，保障运营资金需求，维护资金链安全。

(4) 进一步提升公司规范运作水平，完善治理机制。

(5) 强化内控管理，防范风险，提高企业竞争力。

(6) 密切关注新技术、新产品、新业态、新商业模式，发现培育新的增长点。

公司将积极理性分析宏观经济环境和行业发展趋势，关注和围绕国家产业政策导向，积极寻求新的投资机会与战略合作，整合资源，推进产业结构优化，结合国有企业改革要求，寻找转型升级和资本运作的途径和突破口。着力解决各产业重点、难点问题，确保公司健康、持续发展。积极拓展多元化融资渠道，保障正常经营资金需求。继续推进和完善内控规范建设，规范运作，不断提升规范运作和风险防范能力。密切关注新技术、新产品、新业态、新商业模式，不断提高创新能力、盈利能力和经营管理水平。

(四) 因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

2015 年公司资金需求的重点仍然是房地产开发项目。为满足开发建设对资金的需求，重点做好以下工作：一是积极推进房产项目销售进度，加快资金回笼；二是根据资金来源状况，合理安排工程进度，控制开发建设节奏。

(五) 可能面对的风险

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

三、董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明**(一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明**

适用 不适用

(二) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

适用 不适用

(三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

适用 不适用

四、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

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

2、公司 2013 年度利润分配方案：公司以 2013 年 12 月 31 日公司总股本 1,445,241,071 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.20 元（含税），分配金额为 173,428,928.52 元，结余 421,325,596.72 元结转下期。2013 年度利润分配方案于 2014 年 6 月 18 日实施完毕。现金分红政策的制定、执行或调整情况 1、公司已在《公司章程》明确规定：“第二百三十二条公司利润分配政策为采取现金或股票方式分配股利。公司每三年以现金方式累计分配的利润不少于三年实现的年均可分配利润的百分之三十。” 2、公司 2013 年度利润分配方案：公司以 2013 年 12 月 31 日公司总股本 1,445,241,071 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.20 元（含税），分配金额为 173,428,928.52 元，结余 421,325,596.72 元结转下期。2013 年度利润分配方案于 2014 年 6 月 18 日实施完毕。

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

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每 10 股派息数（元）（含税）	每 10 股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率（%）
2014 年		1.00		144,524,107.10	111,847,922.66	129.21
2013 年		1.20		173,428,928.52	406,542,890.73	42.66
2012 年		1.00		144,524,107.10	348,153,743.60	41.51

经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司 2014 年度实现归属于母公司所有者的净利润 111,847,922.66 元，母公司实现净利润 279,126,163.55 元，减提取法定盈余公积 27,912,616.36 元，加上年初未分配利润余额 594,754,525.24 元，减去实施上年度分红应付普通股股利 173,428,928.52 元，年末母公司合计可供股东分配的利润 672,539,143.91 元。公司拟以 2014 年 12 月 31 日公司总股本 1,445,241,071 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.00 元（含税），分配金额为 144,524,107.10 元，余额 528,015,036.81 元结转下期。本年度不进行资本公积金转增。本议案尚需提交股东大会审议批准。

五、积极履行社会责任的工作情况

(一) 社会责任工作情况

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

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

无

第五节 重要事项

一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

适用 不适用

二、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

三、破产重整相关事项

无

四、资产交易、企业合并事项

适用 不适用

五、公司股权激励情况及其影响

适用 不适用

六、重大关联交易

适用 不适用

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

公司 2013 年年度股东大会审议通过了公司向控股股东拆借资金的议案。为满足公司业务发展的需求，公司拟向控股股东及其控股子公司拆借资金，借入资金用于补充公司流动资金。自 2013 年年度股东大会通过之日起至 2014 年年度股东大会召开日止，资金拆借金额累计发生额不超过 60 亿元，借款最高余额不超过 45 亿元。资金拆借成本以银行同期贷款利率为参照依据，但年利率最高不超过银行同期贷款利率的 110%。本议案获股东大会审议通过后，由公司董事会授权公司总裁在上述额度内组织实施，授权有效期至 2014 年年度股东大会召开日为止。2014 年 1 月 1 日-12 月 31 日止，控股股东及其控股子公司向公司(含控股子公司)累计提供拆借资金发生额 17.30 亿元，期末余额 29.60 亿元。

2、临时公告未披露的事项

单位:元 币种:人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额	占同类交易金额的比例 (%)	关联交易结算方式	市场价格	交易价格与市场参考价格差异较大的原因
宁波城建投资控股有限公司	母公司	提供劳务	物业管理费收入	市场		1,290,000.00	1.79	现金		
宁波市海城投资开发有限公司	母公司的控股子公司	提供劳务	物业管理费收入、托管费收入	市场		28,104,898.67	39.14	现金		
宁波市慈城古县城开	母公司的控股子公司	提供劳务	物业管理费收入	市场		7,735,878.59	10.77	现金		

发建设 有限公司										
宁波两 江投资 有限公司	母公司 的控股 子公司	提供劳 务	物业管 理费收 入	市场		1,727,571.60	2.41	现金		
宁波海 盛投资 有限公司	母公司 的控股 子公司	提供劳 务	托管费 收入、 劳务费 收入	市场		6,102,509.72	8.50	现金		
合计				/	/	44,960,858.58	62.61	/	/	/
大额销货退回的详细情况										
关联交易的必要性、持续性、选择与关联方（而非市场其他交易方）进行交易的原因										
关联交易对上市公司独立性的影响										
公司对关联方的依赖程度，以及相关解决措施（如有）										
关联交易的说明										

(二) 资产收购、出售发生的关联交易

已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

无

(三) 共同对外投资的重大关联交易

无

(四) 关联债权债务往来

1、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

无

2、临时公告未披露的事项

单位：亿元 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		
		期初余额	发生额	期末余额	期初余额	发生额	期末余额
宁波城建投资控股有限公司	母公司				25.10	16.50	28.40
宁波海盛投资有限公司	母公司的控股子公司				0.60		0.40
宁波市海城投资开发有限公司	母公司的控股子公司					0.80	0.80
合计					25.70	17.30	29.60
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）							
公司向控股股东及其子公司提供资金的余							

额（元）	
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。
关联债权债务清偿情况	
与关联债权债务有关的承诺	
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响	无影响

七、重大合同及其履行情况

1 托管、承包、租赁事项

√适用 □不适用

(1) 托管情况

单位:万元 币种:人民币

委托方名称	受托方名称	托管资产情况	托管资产涉及金额	托管起始日	托管终止日	托管收益	托管收益确定依据	托管收益对公司影响	是否关联交易	关联关系
宁波市海城投资有限公司	宁波城市广场开发经营有限公司	资产（和义大道）		2009-01-01		1,223.33	托管协议		是	母公司的控股子公司
宁波市海城投资有限公司	宁波城市广场开发经营有限公司	股权（月湖盛园）		2010-03-26		95.17	托管协议		是	母公司的控股子公司

托管情况说明

①和义大道托管情况

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

根据托管协议，2014度广场公司就该托管事项应向海城公司收取托管费12,233,279.78元，上述委托管理费的结算金额已经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）浙江分所审核，并出具立信中联专审字（2015）VIII-0001号审核报告。

②宁波海盛置业有限公司股权托管情况

为切实履行重组承诺，维护上市公司及全体股东的利益，宁波城投下属子公司海城公司全资子公司——宁波海盛置业有限公司（以下简称海盛置业）开发的月湖·盛园项目（原名“郁家巷项目”）为商业地产，与本公司形成同业竞争。经协商，海城公司将其持有的海盛置业全部股权托管给本公司全资子公司——宁波城市广场开发经营有限公司（以下简称广场公司）。2010年3月26日，广场公司与海城公司签订了《股权托管协议书》。就《托管协议书》规定的托管事宜，广场公司按照海盛置业收入的百分之二计提托管费用。在托管期间，广场公司因双方均可接受的

理由履行本托管协议发生的费用超过当期计提的托管费用的，广场公司可以要求海城公司予以适当增加。

根据托管协议，2014 年度广场公司就该委托事项应向海城公司收取托管费 951,739.85 元。上述托管费已经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）浙江分所审核，并出具立信中联专审字（2015）VIII-0002 号审核报告。

③罗蒙购物中心托管情况

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

年度内，罗蒙购物中心在前期开业筹备过程中因委托方出现资金问题终止合作，目前正与对方处理后续事宜。

根据托管协议，2014 年度广场公司就该委托事项应向宁波罗蒙世界商业广场有限公司收取托管费 4,400,000.00 元。

④舜大财富广场托管情况

为充分发挥公司子公司宁波城市广场开发经营有限公司在商业运营及管理服务方面的品牌优势、管理经验，实施低成本扩张战略，公司同意由子公司宁波城市广场经营开发有限公司的控股孙公司宁波市海曙天泰商业管理有限公司与宁波舜大房地产开发有限公司签订《余姚舜大财富广场托管合同》（以下简称托管合同），2012 年 3 月 1 日起受托管理余姚舜大财富广场总面积约 4.95 万平方米的商业地产。

年度内，因余姚舜大财富广场业主方后期对购物中心投入资金不足，影响了该项目市场推广和培育，为降低托管经营风险，自 2014 年 7 月 1 日起已将合作方式调整为顾问方式。

2014 年度宁波舜大房地产开发有限公司共应支付资产托管费用 2,500,000.00 元。

2 担保情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	102,800.00
报告期末对子公司担保余额合计（B）	137,054.98
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）	
担保总额（A+B）	137,054.98
担保总额占公司净资产的比例（%）	36.44
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）	
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）	30,000.00
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）	
上述三项担保金额合计（C+D+E）	30,000.00

3 其他重大合同

债务转让偿还协议

为拓宽融资渠道，优化公司长短期债务结构，2011年12月宁波城建投资控股有限公司与昆仑信托有限责任公司签署了《昆仑信托宁波城投应收款转让集合资金信托计划之债权转让及回购合同》，约定昆仑信托有限责任公司以信托资金分笔受让宁波城投所享有的对债务人宁波富达股份有限公司的债权10亿元，并在各转让日后满36个月的对月对日由宁波城投回购转让的标的债权。为此，本公司与昆仑信托有限责任公司签订了债务偿还协议，主要条款内容如下：

(1) 本金的支付时间

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

(2) 使用成本水平及支付时间

资金的使用成本水平从各笔债权转让交割日起按年13%计算。

(3) 追加担保

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

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

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

截止到报告期末，转让债权余额66,000.00万元。

八、承诺事项履行情况

√适用 □不适用

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

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	宁波城投及其子公司	关于避免与宁波富达同业竞争的不予竞争承诺函	无	否	是
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	宁波城投及其子公司海城公司	“和义路项目”中的商业地产部分自本次重组完成日次月第一日起委托给宁波富达经营管理，宁波富达有权收取托管资产年度经营收入 35%的管理费用。	无	否	是，和义路项目已于 2009 年 4 月份正式由公司资产托管。
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	宁波城投及其子公司海城公司	若“郁家巷项目”（现为“月湖·盛园”）涉及商业地产，该等商业地产将依照和义路项目托管协议书确定的原则，委托给宁波富达经营管理。	无	否	是，月湖·盛园项目已于 2010 年 3 月 26 日正式由公司股权托管。
与重大资产重组相关的承诺	其他	宁波城投及其子公司通途公司	关于继续向宁房公司和城投置业提供借款支持的承诺	无	否	是，至本报告期末城投公司及其子公司向公司提供借款余额为 29.60 亿元。
与重大资产重组相关的承诺	其他	宁波城投	广场公司虽未拥有药皇殿文物建筑的房屋产权证，但药皇殿位于广场公司合法拥有使用权的土地上，且对药皇殿的修缮及使用、收益均归属于广场公司。如因药皇殿在评估报告确定的收益年限内收益权被收回而导致评估价值减损，则由宁波城投对差额部分予以补足。	无	否	是，承诺履行中
其他承诺	其他	宁波城投	控股股东于 2008 年 7 月 28 日承诺：“本次重组获得中国证券监督管理委员会核准后，本公司持有的宁波富达全部股份（包括目前持有的及因本次重组而增持的股份）自本承诺函出具日起通过证券交易所交易出售的价格不低于 15.00 元/股，若本承诺有效期间有派息、送股、资本公积金转增股份等除权、除息事项，则对该价格进行相应处理。”	无	否	是，承诺履行中

九、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

是否改聘会计师事务所：	是	
	原聘任	现聘任
境内会计师事务所名称	大华会计师事务所（特殊普通合伙）	立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬		80
境内会计师事务所审计年限		1

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）	25

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

根据监管部门有关要求及公司自身业务的需要，公司必须每年聘任一次为公司进行财务审计的会计师事务所。为此，经公司研究后征得独立董事和董事会审计委员会同意，报经公司七届十七次董事会和公司 2013 年年度股东大会审议通过，决定聘任立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2014 年度财务审计单位、内控审计单位，年度审计费分别为人民币 80 万元和 25 万元。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

公司无此情况。

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

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

十一、面临暂停上市和终止上市风险的情况

(一) 导致暂停上市或终止上市的原因以及公司采取的消除暂停上市或终止上市情形的措施
不适用

(二) 终止上市后投资者关系管理工作的详细安排和计划
不适用

十二、可转换公司债券情况

适用 不适用

十三、执行新会计准则对合并财务报表的影响

1 长期股权投资准则变动对于合并财务报告影响（一）

单位：元 币种：人民币

被投资单位	交易基本信息	2013年1月1日归属于母公	2013年12月31日		
			长期股权投资 (+/-)	可供出售金融资产 (+/-)	归属于母 公司股东

		司股东权益 (+/-)			权益 (+/-)
太原五一百货集团股份有限公司			-140,000.00	140,000.00	
宁波市杭州湾大桥发展有限公司			-32,045,000.00	32,045,000.00	
合计	/		-32,185,000.00	32,185,000.00	

长期股权投资准则变动对于合并财务报告影响（一）的说明

根据新修订的《企业会计准则第2号-长期股权投资》相关内容，追溯调整合并资产负债表“长期股权投资”项目的年初数32,185,000.00元为“可供出售金融资产”项目年初数32,185,000.00元。

2 合并范围变动的影响

单位：元 币种：人民币

主体名称	纳入/不再纳入合并范围的原因	2013年1月1日归属于母公司股东权益 (+/-)	2013年12月31日			
			资产总额 (+/-)	负债总额 (+/-)	归属于母公司股东权益 (+/-)	少数股东权益 (+/-)
宁波海盛投资有限公司	实施新修订合并财务报表准则		-675,510,272.55	-383,066,646.65		-292,443,625.90
合计	-		-675,510,272.55	-383,066,646.65		-292,443,625.90

合并范围变动影响的说明

本公司根据《企业会计准则第33号——合并财务报表》（修订）对“控制”的要求对被合并方进行了重新评估，对宁波海盛投资有限公司的股权受托管理事项根据重新评估的结果不再纳入合并范围，原因为对宁波海盛投资有限公司不符合“控制”的要求。

上述追溯调整对上期财务报表的影响如下：

受影响的报表项目	2013年1月1日归属于母公司股东权益 (+/-)	2013年12月31日			
		资产金额 (+/-)	负债金额 (+/-)	归属于母公司股东权益 (+/-)	少数股东权益 (+/-)
货币资金		-5,605,879.15			
应收账款		-1,277,862.75			
预付款项		-108,084.00			
其他应收款		-8,910.00			
存货		-10,294.17			
投资性房地产		-607,344,220.33			
固定资产		-75,426.30			
长期待摊费用		-668,919.64			
应付账款			-2,318,331.47		
预收款项			-4,641,448.63		
应付职工薪酬			-58,457.00		

受影响的 报表项目	2013年1月1日 归属于母公司股 东权益 (+/-)	2013年12月31日			
		资产金额 (+/-)	负债金额 (+/-)	归属于母公司股 东权益 (+/-)	少数股东权益 (+/-)
应交税费			92,955.49		
应付利息			-801,356.11		
其他应付款			49,070,667.28		
一年内到期的非 流动负债			-24,000,000.00		
长期借款			-340,000,000.00		
少数股东权益					-292,443,625.90
合 计		-615,099,596.34	-322,655,970.44		-292,443,625.90

续

受影响的报表项目	2013年度		
	发生额 (+/-)	归属于母公司所有者的净利润 (+/-)	少数股东损益 (+/-)
营业收入	-40,716,500.29		
营业成本	-24,715,559.34		
营业税金及附加	-2,646,863.67		
销售费用	-1,002,819.24		
管理费用	-2,828,129.05		
财务费用	-22,358,132.27		
资产减值损失	-5,193.54		
营业外收入	-649,809.84		
少数股东损益			12,190,386.98
合 计			12,190,386.98

3 准则其他变动的的影响

本公司根据《企业会计准则第30号——财务报表列报》（修订）修改了财务报表中的列报。对应交税费借方余额中预收款项预缴税金调整至资产类科目，对待摊费用性质的款项由预付款项调整至其他流动资产。本公司对比较报表的列报进行了相应调整。

受影响的 报表项目	2013年1月1日归属于 母公司股东权益 (+/-)	2013年12月31日			
		资产金额 (+/-)	负债金额 (+/-)	归属于母公司股 东权益 (+/-)	少数股东权益 (+/-)
预付款项		-1,143,543.51			
其他流动资产		281,463,805.60			
递延所得税资产		105,020,453.31			
其他非流动资产		39,179,799.03			
应交税费			424,520,514.43		
合 计		424,520,514.43	424,520,514.43		

十四、其他重大事项的说明

√适用 □不适用

关于公司计提存货跌价准备情况：

为真实反映企业的财务状况和资产价值，根据《企业会计准则》和公司会计政策有关资产减值准备的相关规定，2014 年末通过对各项资产进行清查，公司八届五次董事会决定对存货计提跌价准备，具体情况如下：

存货跌价准备年初余额为 392,941,124.50 元，本年计提存货跌价准备 526,571,463.08 元，年末余额为 919,512,587.58 元。本年度计提存货跌价准备的对象为开发成本，其中“依云郡项目”计提 399,851,721.24 元，“宁海桃源路项目”计提 126,719,741.84 元。因计提存货跌价准备，影响本期利润总额 526,571,463.08 元，影响归属于上市公司母公司的净利润 494,726,791.96 元。

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

(二) 限售股份变动情况

单位：股

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

二、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数:

截止报告期末股东总数(户)	30,288
年度报告披露日前第五个交易日末的股东总数(户)	32,410
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0
年度报告披露日前第五个交易日末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

(二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股股东(或无限售条件股东)持股情况表

单位：股

前十名股东持股情况

股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数量	比例 (%)	持有 有限 售条 件股 份数 量	质押或 冻结情 况		股东 性质
					股 份 状 态	数 量	
宁波城建投资控股有限公司	0	1,112,148,455	76.95%	0	无		国有法人
全国社保基金一一零组合	-2,297,115	28,000,808	1.94%	0	无		其他
宁波市银河综合服务管理中心	0	20,103,747	1.39%	0	无		其他
杭州市财开投资集团有限公司	0	7,309,646	0.51%	0	无		其他
王跃旦	-2,000	4,518,300	0.31%	0	无		境内自然人
王懿明	0	3,251,987	0.23%	0	无		境内自然人
汪义章	0	2,384,791	0.17%	0	无		境内自然人
中国光大银行股份有限公司—光大保德信量化核心证券投资	2,059,577	2,059,577	0.14%	0	无		其他
云南国际信托有限公司—瑞滙集合资金信托计划	1,701,700	1,701,700	0.12%	0	无		其他
中国建设银行—工银瑞信红利股票型证券投资基金	1,536,074	1,536,074	0.11%	0	无		其他

前十名无限售条件股东持股情况

股东名称	持有无限售条件流 通股的数量	股份种类及数量	
		种类	数量
宁波城建投资控股有限公司	1,112,148,455	人民币普通股	1,112,148,455
全国社保基金一一零组合	28,000,808	人民币普通股	28,000,808
宁波市银河综合服务管理中心	20,103,747	人民币普通股	20,103,747
杭州市财开投资集团有限公司	7,309,646	人民币普通股	7,309,646
王跃旦	4,518,300	人民币普通股	4,518,300
王懿明	3,251,987	人民币普通股	3,251,987
汪义章	2,384,791	人民币普通股	2,384,791
中国光大银行股份有限公司—光大保德信量化核心证券投资	2,059,577	人民币普通股	2,059,577
云南国际信托有限公司—瑞滙集合资金信托计划	1,701,700	人民币普通股	1,701,700
中国建设银行—工银瑞信红利股票型证券投资基金	1,536,074	人民币普通股	1,536,074

上述股东关联关系或一致行动的说明	上述股东中持有本公司 5%（含 5%）以上的法人股东：宁波城建投资控股有限公司； 公司未知前十名股东之间、前十名无限售条件股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位：股

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

三、控股股东及实际控制人变更情况

(一) 控股股东情况

1 法人

单位：亿元 币种：人民币

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

其他情况说明	无
--------	---

(二) 实际控制人情况

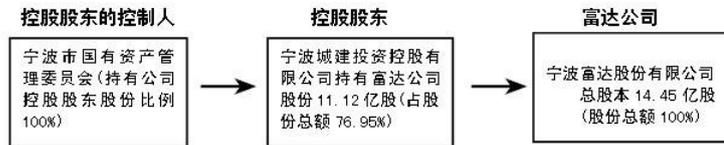
1 法人

单位：元 币种：人民币

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

2 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



四、其他持股在百分之十以上的法人股东

无

第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司领取的应付报酬总额(万元)(税前)	报告期在其股东单位领薪情况
庄立峰*	董事长	男	44	2014-04-25	2017-04-24	0	0	0		0	
马林霞	董事、总裁	女	43	2014-04-25	2017-04-24	0	0	0		96	0
梅旭辉*	董事	男	41	2014-04-25	2017-04-24	0	0	0		0	
王兵团*	董事	男	33	2014-04-25	2017-04-24	0	0	0		0	
袁志刚	独立董事	男	56	2014-04-25	2017-04-24	0	0	0		10	0
童全康	独立董事	男	51	2014-04-25	2017-04-24	0	0	0		10	0
孙猛	独立董事	男	42	2014-04-25	2017-04-24	0	0	0		10	0
周杰*	监事会主席	男	43	2014-04-25	2017-04-24	0	0	0		0	
宋飒英*	监事	女	42	2014-04-25	2017-04-24	0	0	0		0	
葛超美*	监事	男	56	2014-04-25	2017-04-24	0	0	0		0	
叶晋盛	监事	男	36	2014-04-25	2017-04-24	0	0	0		18	0
钟启明	监事	男	38	2014-04-25	2017-04-24	0	0	0		15	0
韩立平	副总裁	男	55	2014-04-25	2017-04-24	0	0	0		48	0
赵立明	副总裁、董事会秘书	男	49	2014-04-25	2017-04-24	0	0	0		48	0
周国华	财务总监	男	54	2014-04-25	2017-04-24	2473	2,473	0		48	0
王怡鸥	董事	女	41	2011-04-15	2014-04-25	0	0	0		0	
钱逢胜	独立董事	男	50	2011-04-15	2014-04-25	0	0	0		0	0
陈农	独立董事	男	46	2011-04-15	2014-04-25		0	0		0	0
陆中新	监事	男	59	2011-04-15	2014-04-25	0	0	0		24	
合计	/	/	/	/	/	2473	2,473		/	327	/

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

姓名	最近 5 年的主要工作经历
庄立峰*	历任宁波市规划局鄞州分局局长、宁波市规划局副局长，现任宁波城建投资控股有限公司党委书记、董事长，宁波富达股份有限公司董事长。
马林霞	历任宁波富达股份有限公司副总裁，现任宁波富达股份有限公司董事、总裁，宁波城市广场开发经营有限公司董事长、总经理。
梅旭辉*	历任宁波城建投资控股有限公司总师办副经理、财务审计部副经理、经理，宁波富达股份有限公司监事，现任宁波城建投资控股有限公司总会计师、宁波富达股份有限公司董事。
王兵团*	历任宁波兴光燃气集团有限公司投资发展部部长助理、副部长、部长，现任宁波城建投资控股有限公司投资管理部副经理（主持工作），宁波富达股份有限公司董事。
袁志刚	任复旦大学经济学院院长，“长江学者”特聘教授，博士生导师。兼任复旦大学就业与社会保障研究中心主任、复旦大学理论经济学博士后流动站站长。同时，还兼任福建省人民政府顾问，上海市决策咨询专家，上海市经济学会副会长等职，并享有“全国名师”荣誉称号，宁波富达股份有限公司独立董事。
童全康	任浙江和义观达律师事务所主任、宁波市政协委员、宁波人大内司工委委员、中华全国律师协会理事、中国国际经济贸易仲裁委员会仲裁员、上海市国际仲裁中心仲裁员、宁波市仲裁委委员、宁波大学特聘教授，宁波富达股份有限公司独立董事。
孙猛	任宁波德威资产评估有限公司总经理，宁波富达股份有限公司独立董事。
周杰*	任宁波城建投资控股有限公司党员副书记、副总经理、宁波富达股份有限公司监事会主席。
宋飒英*	任宁波城建投资控股有限公司资产审计部经理，宁波富达股份有限公司监事。
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。
叶晋盛	历任宁波城建投资控股有限公司投资管理部经理助理，宁波富达股份有限公司董事，现任宁波富达产业发展部经理、资产审计部经理、监事。
钟启明	任宁波富达股份有限公司监事、综合管理部副经理。
韩立平	任宁波富达股份有限公司副总裁。
赵立明	任宁波富达股份有限公司副总裁、董事会秘书。
周国华	任宁波富达股份有限公司财务总监。
王怡鸥	历任宁波城建投资控股有限公司投资管理部经理，宁波富达股份有限公司董事，现任宁波两江投资有限公司总经理
钱逢胜	任上海财大浙江学院会计系主任。历任宁波富达股份有限公司独立董事，现 6 年任期届满，不再续任。
陈农	任浙江和义观达律师事务所合伙律师，历任宁波富达股份有限公司独立董事，现 6 年任期届满，不再续任。
陆中新	历任宁波富达股份有限公司总裁、董事、党委书记，现已退休。

其它情况说明

由于公司七届董事会至 2014 年 4 月 14 日任期已满，根据《公司法》、《上市公司治理准则》和《公司章程》规定，必须依法换届。因此，2014 年，公司的董事会、监事会、经营班子均进行了依法换届。

经公司董事会提名委员会认真考察评议并经公司七届十七次董事会及 2013 年年度股东会选举，公司聘任庄立峰、马林霞、梅旭辉、王兵团为公司八届董事会董事，聘任袁志刚、童全康、孙猛为八届董事会独立董事。八届一次董事会选举庄立峰为公司八届董事会董事长。七届董事会董事王怡鸥、独立董事钱逢胜、陈农不再在公司任职。七届董事会董事叶晋盛改任公司八届监事会职工监事。

经七届十二次监事会提名，公司 2013 年年度股东大会选举周杰、宋飒英、葛超美为八届监事会监事。根据《公司章程》的有关规定，公司监事会中的职工代表由公司通过职工代表大会选举产生。经公司职工代表大会选举，叶晋盛、钟启明为公司八届监事会职工监事。八届一次监事会选举周杰为监事会主席。七届监事会职工监事陆中新不再在公司任职。

八届一次董事会还聘任了新一届经营班子及相关人员：经董事长提名，董事会聘任马林霞公司总裁，聘任赵立明为公司董事会秘书，聘任施亚琴为公司证券事务代表。经总裁提名，董事会聘任韩立平、赵立明为公司副总裁，聘任周国华为公司财务总监。

公司全体独立董事对聘任程序和人员的任职资格等进行了审核，并出具了同意上述聘任的独立意见。

(二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

□适用 √不适用

二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况**(一) 在股东单位任职情况**

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
庄立峰	宁波城建投资控股有限公司	董事长	2012年12月27日	
周杰	宁波城建投资控股有限公司	党委副书记	2013年7月18日	
周杰	宁波城建投资控股有限公司	副总经理	2011年4月2日	
梅旭辉	宁波城建投资控股有限公司	总会计师	2013年7月18日	
宋飒英	宁波城建投资控股有限公司	资产审计部经理	2009年1月5日	
王兵团	宁波城建投资控股有限公司	投资管理部副经理（主持工作）	2013年6月8日	
葛超美	宁波市银河综合服务管理中心	总经理	2012年1月1日	

(二) 在其他单位任职情况

□适用 √不适用

三、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
庄立峰	董事长	聘任	换届续聘
马林霞	董事、总裁	聘任	换届续聘
梅旭辉	董事	聘任	换届新聘
王兵团	董事	聘任	换届新聘
袁志刚	独立董事	聘任	换届续聘
童全康	独立董事	聘任	换届新聘
孙猛	独立董事	聘任	换届新聘
周杰	非职工代表监事	聘任	换届续聘
宋飒英	非职工代表监事	聘任	换届新聘
葛超美	非职工代表监事	聘任	换届续聘
叶晋盛	职工代表监事	聘任	换届新聘
钟启明	职工代表监事	聘任	换届续聘
韩立平	副总裁	聘任	换届续聘
赵立明	副总裁兼董秘	聘任	换届续聘
周国华	财务总监	聘任	换届续聘
王怡欧	董事	离任	换届离任
梅旭辉	监事	离任	换届离任
叶晋盛	董事	离任	换届离任
钱逢胜	独立董事	离任	换届离任
陈农	独立董事	离任	换届离任
陆中新	职工监事	离任	换届离任

四、公司核心技术团队或关键技术人员情况

报告期内，公司核心技术团队、关键技术人员保持稳定，未出现对公司核心竞争力和经营活动有重大影响的情况。

五、母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

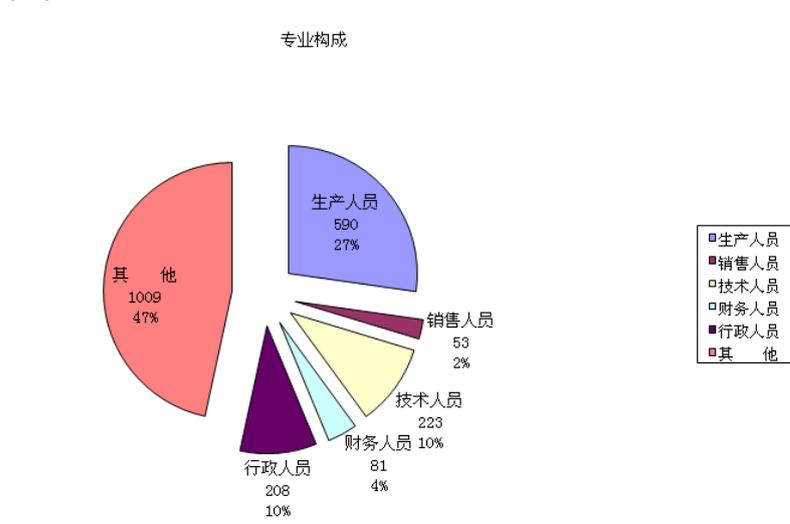
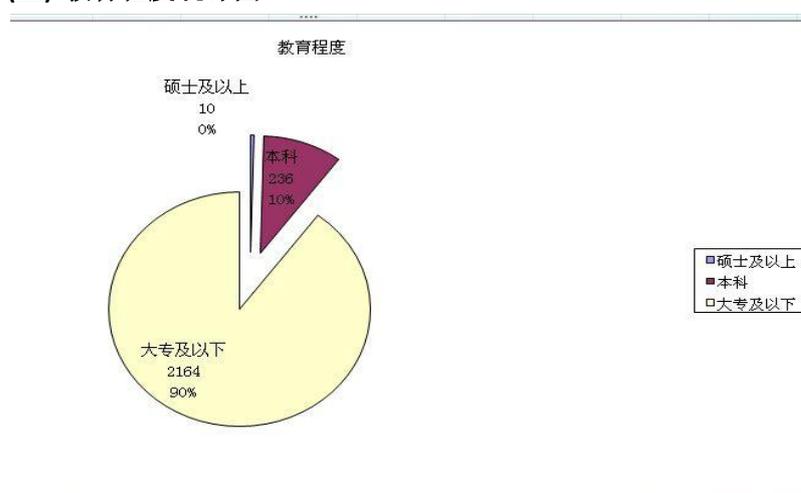
母公司在职员工的数量	20
主要子公司在职员工的数量	2,144
在职员工的数量合计	2,164
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	590
销售人员	53
技术人员	223
财务人员	81
行政人员	208
其他	1,009
合计	2,164
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	10
本科	236
大专及以下	1,918
合计	2,164

(二) 薪酬政策

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

(三) 培训计划

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

(四) 专业构成统计图**(五) 教育程度统计图****(六) 劳务外包情况**

劳务外包的工时总数	
劳务外包支付的报酬总额（万元）	4,624.55

第八节 公司治理**一、公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明**

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

公司重视内幕信息登记管理，已建议内幕信息登记管理制度，重大事项在决策过程中严控知情人范围，在每一个信息传递环节做好知情人登记工作，公司全体董监高勤勉尽责，洁身自好，报告期内公司执行情况良好，未发生内幕信息泻漏事件。

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

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

二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2013 年年度股东大会	2014 年 4 月 25 日	一、公司 2013 年度董事会工作报告 二、公司 2013 年度监事会工作报告 三、公司 2013 年《年度报告》及《年报摘要》 四、公司 2013 年度财务决算报告 五、公司 2013 年度利润分配预案 六、公司 2014 年度对外担保计划的议案 七、关于公司拟向控股股东拆借资金的议案 八、关于提请股东大会授权公司董事会土地投标或竞买事项行使决策权的议案 九、关于聘任会计师事务所的议案 十、公司八届董事会董事、独立董事候选人的议案 十一、公司八届监事会监事候选人的议案	所有议案获表决通过。	www.sse.com.cn	2014 年 4 月 26 日

三、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
庄立峰	否	4	4	1	0	0	否	1
马林霞	否	4	4	1	0	0	否	1
梅旭辉	否	4	4	1	0	0	否	1
王兵团	否	3	3	1	0	0	否	1

袁志刚	是	4	4	1	0	0	否	1
童全康	是	3	3	1	0	0	否	1
孙猛	是	3	3	1	0	0	否	1

年内召开董事会会议次数	4
其中：现场会议次数	3
通讯方式召开会议次数	1
现场结合通讯方式召开会议次数	0

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项提出异议的说明

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

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议

公司董事会下设审计委员会、战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会。报告期内，各专门委员会根据公司实际情况，按各自工作制度，以认真负责、勤勉诚信的态度忠实履行了职责，提出了很多重要意见或建议。审计委员会对内控工作进行了指导，对会计师事务所的聘任进行建议，对减值计提进行专题会议；战略委员会建议根据宏观环境变化，适度调整战略规划；提名委员会在公司董事会和经营班子换届时，审议考察了相关候选人；薪酬与考核委员会为 2014 年的考核结果进行审核，对考核办法的优化提出建议。

五、监事会发现公司存在风险的说明

监事会对报告期内的监督事项无异议。

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

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

因股份化改造、行业特点、国家政策、收购兼并等原因存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划：

宁波富达于 2009 年上半年完成了一次重大资产重组（以下称“前次重大资产重组”），通过资产置换和定向发行相结合的方式，将大股东宁波城投所持商业地产天一广场以及住宅地产置入了上市公司。前次重大资产重组显著增加了上市公司资产规模，提高了上市公司资产质量，但重组后，上市公司与大股东及其所属企业间仍存在潜在同业竞争。主要内容如下：

1、和义大道商业地产项目（原名称为：和义路滨江休闲项目）

和义大道商业地产项目包含商业地产，由宁波城投所属子公司海城公司开发和持有，该项目与上市公司的商业地产“天一广场”存在同业竞争。

在前次重大资产重组时，“和义路商业地产项目”正在建设中，因该项目投资规模大，建成后需要较长的培育时间，前期可能出现一段时间的亏损。若置入上市公司，将对上市公司造成较长时间的业绩压力和资金压力，故该部分资产暂未注入上市公司。

双方采用了资产委托经营安排，签署了委托协议，将和义路项目委托上市公司经营管理，并于 2009 年 4 月正式开始实施。

2、月湖盛园项目（原名称为：郁家巷项目）

宁波城投所属海城公司之子公司海盛置业从事“月湖盛园项目”的开发建设，前次重大资产重组时，该项目开发模式尚待确定，故该部分资产未注入宁波富达。宁波城投、海城公司及海盛置业做出承诺，若“郁家巷项目”涉及商业地产，将依照宁波城投、海城公司与宁波富达所签署的关于和义路项目的《托管协议书》确定的原则，将“郁家巷项目”商业地产部分委托给宁波富达经营管理。

月湖盛园项目现已确定为商业地产，与上市公司构成了同业竞争。为此，按前次重大资产重组中承诺，海盛置业股权（持有郁家巷项目的子公司）托管给宁波富达管理。双方已于 2010 年 3 月签署了托管协议。

3、关于同业竞争的解决方案

根据证监会的文件精神，对于已经实施重组的公司，要切实履行相关承诺，重组时为避免同业竞争所作出的诸如资产委托经营等安排，要制定方案，在条件成熟时予以彻底解决。宁波富达采用资产委托经营安排，将大股东所属公司持有的商业地产“和义路项目”和“月湖盛园项目”委托给上市公司子公司广场公司管理。待条件成熟时，收购委托经营资产，彻底解决同业竞争。

七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

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

第九节 内部控制

一、内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

《宁波富达股份有限公司董事会关于 2014 年度内部控制的自我评价报告》详见 2015 年 3 月 31 日上海证券交易所网站。

是否披露内部控制自我评价报告：是

二、内部控制审计报告的相关情况说明

内部控制审计报告

审计报告

立信中联审字(2015)D-0272 号

宁波富达股份有限公司全体股东：

按照《企业内部控制审计指引》及中国注册会计师执业准则的相关要求，我们审计了宁波富达股份有限公司（以下简称宁波富达）2014 年 12 月 31 日财务报告内部控制的有效性。

一、企业对内部控制的责任

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

二、注册会计师的责任

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

三、内部控制的固有局限性

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

四、财务报告内部控制审计意见

我们认为，宁波富达于 2014 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：俞德昌

中国注册会计师：陈春波

中国天津市

二〇一五年三月二十七日

是否披露内部控制审计报告：是

三、年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

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

第十节 财务报告

一、审计报告

审计报告

立信中联审字(2015)D-0271号

宁波富达股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的宁波富达股份有限公司（以下简称“宁波富达”）财务报表，包括 2014 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2014 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，宁波富达财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了宁波富达 2014 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2014 年度的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量。

立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)

中国天津市

中国注册会计师：俞德昌

中国注册会计师：陈春波

二〇一五年三月二十七日

二、财务报表

合并资产负债表
2014 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	期初余额
流动资产：			
货币资金	1	2,064,673,287.55	2,334,642,820.10
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	2	324,509,339.23	365,910,881.58
应收账款	3	56,628,465.79	51,378,532.51
预付款项	4	43,065,640.07	92,910,509.32
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	5	66,064,348.04	58,497,438.47
买入返售金融资产			
存货	6	13,387,356,653.90	13,688,014,700.94
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	7	123,389,193.59	281,463,805.60
流动资产合计		16,065,686,928.17	16,872,818,688.52
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	8	32,185,000.00	32,185,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	9	1,250,000.00	1,250,000.00
投资性房地产	10	1,641,219,306.09	1,671,125,535.10
固定资产	11	643,045,960.32	700,198,965.66
在建工程	12	11,674,486.36	24,381,474.45
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	13	56,498,928.22	48,508,940.06
开发支出			
商誉	14	1,260,954.11	1,260,954.11
长期待摊费用	15	49,518,604.70	66,053,888.39
递延所得税资产	16	197,252,317.13	264,531,452.73
其他非流动资产	17	10,046,308.91	39,179,799.03

非流动资产合计		2,643,951,865.84	2,848,676,009.53
资产总计		18,709,638,794.01	19,721,494,698.05
流动负债:			
短期借款	18	3,348,650,000.00	2,884,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	19		16,500,000.00
应付账款	20	734,859,467.43	534,401,675.77
预收款项	21	1,486,825,635.07	3,991,476,338.75
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	22	22,680,766.07	29,474,462.72
应交税费	23	760,599,811.36	784,511,814.81
应付利息	24	22,743,303.51	28,874,289.62
应付股利	25	1,399,713.69	1,199,713.69
其他应付款	26	3,120,512,554.19	2,640,844,123.33
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			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	27	899,099,268.56	550,502,298.86
其他流动负债			
流动负债合计		10,397,370,519.88	11,461,784,717.55
非流动负债:			
长期借款	28	2,809,594,566.30	2,781,724,137.89
应付债券			
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款	29	1,007,777,076.32	1,008,076,018.64
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		3,817,371,642.62	3,789,800,156.53
负债合计		14,214,742,162.50	15,251,584,874.08
所有者权益			
股本	30	1,445,241,071.00	1,445,241,071.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	31	260,151,008.29	260,151,008.29

减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	32	211,587,622.85	183,675,006.49
一般风险准备			
未分配利润	33	1,844,619,282.07	1,934,112,904.29
归属于母公司所有者权益合计		3,761,598,984.21	3,823,179,990.07
少数股东权益		733,297,647.30	646,729,833.90
所有者权益合计		4,494,896,631.51	4,469,909,823.97
负债和所有者权益总计		18,709,638,794.01	19,721,494,698.05

法定代表人：庄立峰 主管会计工作负责人：周国华 会计机构负责人：毛姚丰

母公司资产负债表

2014 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	期初余额
流动资产：			
货币资金		750,643,783.05	778,224,662.52
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
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	1	7,540,456,591.80	6,588,070,651.80
存货			
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		8,291,100,374.85	7,366,295,314.32
非流动资产：			
可供出售金融资产		140,000.00	140,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	2	2,219,800,458.17	2,219,800,458.17
投资性房地产		28,396,286.67	21,949,813.21
固定资产		576,358.66	777,717.81
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		380,230.33	594,190.21
开发支出			

商誉			
长期待摊费用		39,062,000.00	46,780,000.02
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,288,355,333.83	2,290,042,179.42
资产总计		10,579,455,708.68	9,656,337,493.74
流动负债:			
短期借款		2,351,650,000.00	2,310,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬		1,500,000.00	2,000,000.00
应交税费		1,942,225.80	567,092.49
应付利息		11,494,819.08	25,388,129.86
应付股利		134,283.12	134,283.12
其他应付款		1,873,302,092.19	1,286,080,332.92
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		295,099,268.56	195,402,298.86
其他流动负债			
流动负债合计		4,535,122,688.75	3,819,572,137.25
非流动负债:			
长期借款		2,103,594,566.30	2,001,724,137.89
应付债券			
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款		1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		3,103,594,566.30	3,001,724,137.89
负债合计		7,638,717,255.05	6,821,296,275.14
所有者权益:			
股本		1,445,241,071.00	1,445,241,071.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积		632,872,915.23	632,872,915.23
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		190,085,323.49	162,172,707.13
未分配利润		672,539,143.91	594,754,525.24

所有者权益合计		2,940,738,453.63	2,835,041,218.60
负债和所有者权益总计		10,579,455,708.68	9,656,337,493.74

法定代表人：庄立峰 主管会计工作负责人：周国华 会计机构负责人：毛姚丰

合并利润表

2014 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		5,286,919,051.40	5,044,285,256.37
其中：营业收入	34	5,286,919,051.40	5,044,285,256.37
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		4,690,024,903.81	4,401,500,528.43
其中：营业成本	34	3,124,739,314.14	3,704,851,713.40
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	35	594,889,355.90	351,119,507.34
销售费用	36	145,789,609.16	132,209,425.18
管理费用	37	133,853,572.85	140,317,039.75
财务费用	38	163,355,907.94	53,988,748.99
资产减值损失	39	527,397,143.82	19,014,093.77
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）	40	1,230,109.17	12,701,933.57
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		598,124,256.76	655,486,661.51
加：营业外收入	41	76,171,248.73	81,389,331.40
其中：非流动资产处置利得		1,125,368.82	117,876.24
减：营业外支出	42	4,480,775.80	5,024,743.70
其中：非流动资产处置损失		629,914.92	216,104.85
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		669,814,729.69	731,851,249.21
减：所得税费用	43	398,767,538.08	216,927,562.04
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		271,047,191.61	514,923,687.17
归属于母公司所有者的净利润		111,847,922.66	406,542,890.73
少数股东损益		159,199,268.95	108,380,796.44
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			

(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		271,047,191.61	514,923,687.17
归属于母公司所有者的综合收益总额		111,847,922.66	406,542,890.73
归属于少数股东的综合收益总额		159,199,268.95	108,380,796.44
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.0774	0.2813
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.0774	0.2813

定代表人：庄立峰主管会计工作负责人：周国华会计机构负责人：毛姚丰

母公司利润表
2014年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入		1,550,000.00	1,550,000.00
减：营业成本		1,475,694.78	906,505.34
营业税金及附加		86,800.00	275,900.00
销售费用			
管理费用		11,900,797.45	13,182,874.09
财务费用		-29,377,231.62	7,041,650.32
资产减值损失		9,620,060.00	-4,310,236.00
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）	4	271,881,496.33	237,449,588.46
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		279,725,375.72	221,902,894.71
加：营业外收入		1,681.33	36,092.36
其中：非流动资产处置利得		1,681.33	
减：营业外支出		600,893.50	
其中：非流动资产处置损失		599,343.50	

三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		279,126,163.55	221,938,987.07
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		279,126,163.55	221,938,987.07
五、其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		279,126,163.55	221,938,987.07
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：庄立峰 主管会计工作负责人：周国华 会计机构负责人：毛姚丰

合并现金流量表

2014年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
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		2,636,366,272.01	4,560,659,645.86
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			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
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		67,277,738.86	67,327,893.64
收到其他与经营活动有关的现金	44	165,952,522.51	728,775,894.80

经营活动现金流入小计		2,869,596,533.38	5,356,763,434.30
购买商品、接受劳务支付的现金		2,023,462,556.16	2,238,206,185.86
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		209,141,523.09	203,094,407.97
支付的各项税费		897,777,296.24	1,109,949,754.21
支付其他与经营活动有关的现金	44	240,476,876.71	190,688,368.26
经营活动现金流出小计		3,370,858,252.20	3,741,938,716.30
经营活动产生的现金流量净额		-501,261,718.82	1,614,824,718.00
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			4,603,062.31
取得投资收益收到的现金		1,230,109.17	738,178.75
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,769,540.10	567,932.18
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			18,264,258.52
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		2,999,649.27	24,173,431.76
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		39,592,591.25	60,405,434.34
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		39,592,591.25	60,405,434.34
投资活动产生的现金流量净额		-36,592,941.98	-36,232,002.58
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		5,330,650,000.00	4,198,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		410,000,000.00	311,111,589.04
筹资活动现金流入小计		5,740,650,000.00	4,509,111,589.04
偿还债务支付的现金		4,489,532,601.89	5,581,392,298.86
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		738,146,482.31	754,608,860.34
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		72,631,455.55	56,653,606.67
支付其他与筹资活动有关的现金		258,881,406.74	202,554,363.04
筹资活动现金流出小计		5,486,560,490.94	6,538,555,522.24
筹资活动产生的现金流量净额		254,089,509.06	-2,029,443,933.20
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		-283,765,151.74	-450,851,217.78
加：期初现金及现金等价物余额		2,317,149,220.10	2,768,000,437.88
六、期末现金及现金等价物余额		2,033,384,068.36	2,317,149,220.10

法定代表人：庄立峰 主管会计工作负责人：周国华 会计机构负责人：毛姚丰

母公司现金流量表

2014 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金			1,550,000.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		14,727,264.10	637,389,405.61
经营活动现金流入小计		14,727,264.10	638,939,405.61
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		6,569,051.53	5,070,232.26
支付的各项税费		874,529.80	822,095.00
支付其他与经营活动有关的现金		5,385,023.66	7,015,813.49
经营活动现金流出小计		12,828,604.99	12,908,140.75
经营活动产生的现金流量净额		1,898,659.11	626,031,264.86
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			48,000,000.00
取得投资收益收到的现金		271,881,496.33	237,438,528.35
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		5,870.77	46,360.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			11,060.11
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		271,887,367.10	285,495,948.46
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,309,788.72	1,058,063.00
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		2,309,788.72	1,058,063.00
投资活动产生的现金流量净额		269,577,578.38	284,437,885.46
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		3,656,650,000.00	2,710,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		1,213,636,872.58	1,724,340,329.02
筹资活动现金流入小计		4,870,286,872.58	4,434,340,329.02
偿还债务支付的现金		3,413,432,601.89	3,468,402,298.86
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		543,670,936.94	526,197,068.30
支付其他与筹资活动有关的现金		1,212,240,450.71	1,425,799,505.34
筹资活动现金流出小计		5,169,343,989.54	5,420,398,872.50

筹资活动产生的现金流量净额		-299,057,116.96	-986,058,543.48
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		-27,580,879.47	-75,589,393.16
加：期初现金及现金等价物余额		778,224,662.52	853,814,055.68
六、期末现金及现金等价物余额		750,643,783.05	778,224,662.52

法定代表人：庄立峰主管会计工作负责人：周国华会计机构负责人：毛姚丰

合并所有者权益变动表
2014 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	1,445,241,071.00				260,151,008.29				183,675,006.49		1,934,112,904.29	646,729,833.90	4,469,909,823.97
加: 会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	1,445,241,071.00				260,151,008.29				183,675,006.49		1,934,112,904.29	646,729,833.90	4,469,909,823.97
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)								27,912,616.36		-89,493,622.22	86,567,813.40	24,986,807.54	
(一) 综合收益总额										111,847,922.66	159,199,268.95	271,047,191.61	
(二) 所有者投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
(三) 利润分配								27,912,616.36		-201,341,544.88	-72,631,455.55	-246,060,384.07	

1. 提取盈余公积									27,912,616.36		-27,912,616.36		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配											-173,428,928.52	-72,631,455.55	-246,060,384.07
4. 其他													
(四)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													
(五)专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六)其他													
四、本期期末余额	1,445,241,071.00				260,151,008.29				211,587,622.85		1,844,619,282.07	733,297,647.30	4,494,896,631.51

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	1,445,241,071.00				259,850,420.42				161,481,107.78		1,694,288,019.37	597,645,889.69	4,158,506,508.26
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													

其他													
二、本年期初余额	1,445,241,071.00				259,850,420.42				161,481,107.78		1,694,288,019.37	597,645,889.69	4,158,506,508.26
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					300,587.87				22,193,898.71		239,824,884.92	49,083,944.21	311,403,315.71
(一) 综合收益总额											406,542,890.73	108,380,796.44	514,923,687.17
(二) 所有者投入和减少资本					300,587.87							2,587,474.44	2,888,062.31
1. 股东投入的普通股												-1,715,000.00	-1,715,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他					300,587.87							4,302,474.44	4,603,062.31
(三) 利润分配									22,193,898.71		-166,718,005.81	-61,884,326.67	-206,408,433.77
1. 提取盈余公积									22,193,898.71		-22,193,898.71		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配											-144,524,107.10	-61,884,326.67	-206,408,433.77
4. 其他													
(四) 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													

(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	1,445,241,071.00				260,151,008.29				183,675,006.49		1,934,112,904.29	646,729,833.90	4,469,909,823.97

法定代表人：庄立峰 主管会计工作负责人：周国华 会计机构负责人：毛姚丰

母公司所有者权益变动表
2014 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,445,241,071.00				632,872,915.23				162,172,707.13	594,754,525.24	2,835,041,218.60
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,445,241,071.00				632,872,915.23				162,172,707.13	594,754,525.24	2,835,041,218.60
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									27,912,616.36	77,784,618.67	105,697,235.03
（一）综合收益总额										279,126,163.55	279,126,163.55
（二）所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											

4. 其他											
(三) 利润分配									27,912,616.36	-201,341,544.88	-173,428,928.52
1. 提取盈余公积									27,912,616.36	-27,912,616.36	
2. 对所有者(或股东)的分配										-173,428,928.52	-173,428,928.52
3. 其他											
(四) 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											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	1,445,241,071.00				632,872,915.23				190,085,323.49	672,539,143.91	2,940,738,453.63

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,445,241,071.00				632,872,915.23				139,978,808.42	539,533,543.98	2,757,626,338.63
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,445,241,071.00				632,872,915.23				139,978,808.42	539,533,543.98	2,757,626,338.63
三、本期增减变动金额(减)									22,193,8	55,220,9	77,414,87

少以“-”号填列)									98.71	81.26	9.97
(一) 综合收益总额										221,938,987.07	221,938,987.07
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配									22,193,898.71	-166,718,005.81	-144,524,107.10
1. 提取盈余公积									22,193,898.71	-22,193,898.71	
2. 对所有者(或股东)的分配										-144,524,107.10	-144,524,107.10
3. 其他											
(四) 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											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	1,445,241,071.00				632,872,915.23				162,172,707.13	594,754,525.24	2,835,041,218.60

法定代表人：庄立峰 主管会计工作负责人：周国华 会计机构负责人：毛姚丰

三、公司基本情况

1. 公司概况

公司概况

公司名称：宁波富达股份有限公司
注册地址：余姚市阳明西路 355 号
注册资本：人民币 1,445,241,071.00 元
法人营业执照注册号：330200000029858
法定代表人：庄立峰
公司类型：股份有限公司（上市）
经营期限：长期

公司历史沿革

宁波富达股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）系 1992 年 9 月经宁波市经济体制改革办公室以甬体改（1992）18 号文批准同意，由原浙江吸尘器厂的三方投资者（浙江二轻企业集团、余姚市二轻工业总公司、余姚塑料总厂）联合中国工商银行浙江省信托投资公司、余姚市塑料工业科技研究所、中国农业银行宁波信托投资公司共同组建。1996 年 7 月 16 日经中国证监会批准，本公司 1,340 万股流通股在上交所正式挂牌上市。

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（注册资本 1,000 万元）100%股权、宁波房地产股份有限公司（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，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 2014 年 12 月 31 日止，公司股本总数为 1,445,241,071 股，其中：有限售条件股份为 298,407 股，占股份总数的 0.02%；无限售条件股份为 1,444,942,664 股，占股份总数的 99.98%。

行业性质

本公司属房地产行业。

经营范围

房地产开发经营，实业投资，代建房屋开发经营，房屋租赁，商业广场建设开发、经营，物业服务，劳务派遣，纺织、服装及日用品，文化、体育用品及器材，五金交电及电子产品、建材的批发、零售，照相彩扩，礼服出租，服装加工、干洗，商品信息咨询服务，电脑验光、配镜（不含角膜接触镜），家电维修，儿童室内游戏娱乐服务（不含惊险娱乐项目），新型建材的研究、开发及技术服务，水泥、水泥制品、砼结构构件、轻质建筑材料、水泥熟料的制造及销售，水泥筒租赁，固定废物资源化处置利用。

主要产品、劳务

商品房的建造和销售，商业广场的经营管理和租赁，水泥的生产和销售。

财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本财务报告业经公司董事会于 2015 年 3 月 27 日批准报出。

2. 合并财务报表范围

本公司 2014 年度纳入合并范围的子公司共 20 户，详见本附注“在其他主体中的权益”。本公司本年度合并范围比上年度增加 1 户，减少 1 户，详见本附注“合并范围的变更”。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

2. 持续经营

本公司拥有充足的营运资金，能自本财务报告批准日后不短于 12 个月的可预见未来期间内持续经营。因此，继续以持续经营为基础编制本公司截至 2014 年 12 月 31 日止的 2014 年度财务报表。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

本公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，制定具体的会计政策和会计估计，主要有收入的确认、应收款项坏账准备计提方法、存货的计价方法、投资性房地产、固定资产折旧和无形资产摊销、借款费用资本化等。

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

子公司宁波房地产股份有限公司、宁波城投置业有限公司、余姚市赛格特经济技术开发有限公司及下属子公司从事房地产开发行业，正常营业周期超过 12 个月。

其他子公司主要从事水泥制造行业、商业地产经营管理、租赁行业、物业服务行业，以 12 个月作为一个营业周期。

4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

1、同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值(或发行股份面值总额)的差额,调整资本公积(股本溢价);资本公积(股本溢价)不足以冲减的,调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用,于发生时计入当期损益。

2、非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的,为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并,在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方,参与合并的其他企业为被购买方。购买日,是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并,合并成本包含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,为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用,计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本,购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的,相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日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,首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核,复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的,其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异,在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的,在购买日后 12 个月内,如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在,预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的,则确认相关的递延所得税资产,同时减少商誉,商誉不足冲减的,差额部分确认为当期损益;除上述情况以外,确认与企业合并相关的递延所得税资产的,计入当期损益。

6. 合并财务报表的编制方法

1、合并范围

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(包括本公司所控制的单独主体)均纳入合并财务报表。

控制,是指本公司拥有对被投资方的权力,通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报,并且有能力运用对被投资方的权力影响本公司的回报金额。相关活动,是指对被投资方的回报产生重大影响的活动,根据具体情况进行判断,通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等。本公司在综合考虑所有相关事实和情况的基础上对是否控制被投资方进行判断。一旦相关事实和情况变化导致对控制所涉及的相关要素发生变化,则进行重新评估。

2、合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础,根据其他有关资料,编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表,将整个企业集团视为一个会计主体,依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求,按照统一的会计政策,反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

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。对于非同一控制下企业合并取得的子公司,以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。对于同一控制下企业合并取得的子公司,以其资产、负债(包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉)在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。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。

(1) 增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务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；将子公司或业务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，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

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

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益。

(2) 处置子公司或业务

①一般处理方法

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

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益。

②分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

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

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

(3) 购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

7. 现金及现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

8. 金融工具

1、金融资产和金融负债的分类

管理层按照取得金融资产的目的，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；贷款和应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2、金融资产和金融负债的核算

（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。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应确认为投资收益，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（如实际利率与票面利率差别较小的，按票面利率）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，通常应按从购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。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

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照其摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不

能可靠计量的权益工具投资,以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产,按照成本进行后续计量。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利,计入投资收益。

(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。通常采用实际利率法与摊余成本进行后续计量。

3、金融资产减值

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

金融资产发生减值的客观证据,包括下列各项:

- (1) 发行人或债务人发生严重的财务困难;
- (2) 债务人违反了合同条款,如偿付利息或本金发生违约或逾期等;
- (3) 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑,对发生财务困难的债务人做出让步;
- (4) 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组;
- (5) 因发行方发生重大财务困难,该金融资产无法在活跃市场继续交易;
- (6) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌;
- (7) 其他表明应收款项发生减值的客观证据。

9. 应收款项

(1). 单项金额重大并单独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	应收账款—应收账款余额前 5 名的款项;其他应收款—其他应收账款余额前 5 名的款项。
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。单独测试未发生减值的应收款项,将其归入相应组合计提坏账准备。

(2). 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项:

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法(账龄分析法、余额百分比法、其他方法)	
组合 1	根据特定性质及特定对象确定:应收控股股东宁波城投的工程代建款及其合并范围企业的往来款项余额、应收银联刷卡费、代付的物业维修基金等。对上述款项不计提坏账准备
组合 2	应收款项各项组合根据资产负债表日应收款项的可收回性。对上述款项按余额百分比法(计提比例为 1%)

(3). 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项:

单项计提坏账准备的理由	应收款项的未来现金流量现值与特定性质及特定对象款项和以账龄为信用风险特征的应收款项组合的未来现金流量现值存在显著差异。
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试,按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

10. 存货

1、存货的分类

本公司存货包括原材料、产成品（库存商品）、在产品、开发产品、开发成本和低值易耗品等。

2、存货的计价方法

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

3、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

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

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

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

本公司存货盘存采用永续盘存制。

5、低值易耗品和包装物的摊销方法

周转材料包括低值易耗品和包装物等，在领用时采用一次转销法进行摊销。

6、本公司下属房地产企业的存货核算方法如下：

（1）开发用土地的核算方法：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；在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：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：根据开发项目所在地有关规定，维修基金在开发产品销售（交付）时，向购房人收取或由公司计提入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

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

（5）质量保证金的核算方法：质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留，用于开发产品在保修期内发生的维修费；在开发产品约定的保修期届满时，质量保证金余额退还施工单位。

(6) 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：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。

11. 长期股权投资

1、投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

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在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产、所承担债务账面价值以及发行股份的面值总额之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

为企业合并而发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益；作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

(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。

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和应支付的相关税费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) 成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。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当期投资收益。

(2) 权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，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。公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。

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) 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转转入当期损益。

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

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

3、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指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。投资企业能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司的联营企业。

4、减值测试方法及减值准备计提方法

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

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。长期股权投资减值损失一经确认,不再转回。

12. 投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的:

折旧或摊销方法

本公司在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。根据《企业会计准则第4号——固定资产》和《企业会计准则第6号——无形资产》的有关规定,对投资性房地产在预计可使用年限内按年限平均法摊销或计提折旧。

类别	使用寿命(年)	预计净残值率(%)	年折旧(摊销)率(%)
房屋建筑物	15-40	3-5	2.38—6.47
土地使用权	29-40	3	2.43—3.34

投资性房地产的转换

本公司有确凿证据表明房地产用途发生改变,将投资性房地产转换为其他资产,或将其他资产转换为投资性房地产,将房地产转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

投资性房地产减值准备

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产,其减值准备的确认标准和计提方法同固定资产。

(1) 本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量,在使用寿命内扣除预计净残值后按年限平均法计提折旧或进行摊销。

(2) 投资性房地产减值测试方法及减值准备计提方法

本公司在资产负债表日根据内部及外部信息以确定投资性房地产是否存在减值的迹象,对存在减值迹象的投资性房地产进行减值测试,估计其可收回金额。

可收回金额的估计结果表明投资性房地产的可收回金额低于其账面价值的,投资性房地产的账面价值会减记至可收回金额,减记的金额确认为资产减值损失,计入当期损益,同时计提相应的减值准备。

投资性房地产减值损失一经确认,在以后会计期间不得转回

13. 固定资产

(1). 确认条件

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). 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋建筑物	年限平均法	6-40	4.00	2.4-16
机器设备	年限平均法	3-20	4.00	4.8-32
运输设备	年限平均法	3-10	4.00	9.6-32
电子设备	年限平均法	5-10	4.00	9.6-19.2
其他设备	年限平均法	5-13	4.00	7.38-19.2

(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

- (1) 租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；
- (2) 公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；
- (3) 租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；
- (4) 租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

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

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

2、 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产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。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。

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。

15. 借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

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

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，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。

16. 无形资产

(1). 计价方法、使用寿命、减值测试

(1) 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。

类别	使用寿命(年)	依据
----	---------	----

土地使用权	30-50	土地使用权证规定
矿山开采权	5-50	矿山开采权证、租赁协议
软件费	5	

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，在资产负债表日进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，在资产负债表日进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。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。

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。

(2). 内部研究开发支出会计政策

(1) 划分公司内部研究开发项目研究阶段和开发阶段的具体标准

研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查。

开发是指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一项或若干项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品或获得新工序等。

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

(2) 开发阶段的支出符合资本化的具体标准

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，应当证明其有用性；

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。

17. 长期待摊费用

长期待摊费用是指本公司已经支出、摊销期限在 1 年以上的各项费用。长期待摊费用按形成时发生的实际成本入账。

长期待摊费用在费用项目的受益期限内分期平均摊销，不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，在确定时将该项目的摊余价值全部计入当期损益。

类 别	摊销年限
银团安排费及托管费	15
装修费	4-10
山地征用费	10
租赁费	10
绿化费	10

18. 职工薪酬

(1)、短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

(2)、离职后福利的会计处理方法

设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

除基本养老保险外，本公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金（补充养老保险）缴费制度。本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

(3)、辞退福利的会计处理方法

本公司在不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

19. 预计负债

1、与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，应当确认为预计负债：

- (1) 该义务是企业承担的现时义务；
- (2) 履行该义务很可能导致经济利益流出企业；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

2、预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。

如所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定。

在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

- (1) 或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。
- (2) 或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

20. 收入

1、销售商品收入确认时间的判断标准

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，既没有保留通常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、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入时，确认销售商品收入。

房产销售收入的确认方法：

(1) 公司开发的房产项目已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务；

(2) 已通知买方接收房屋，并且将结算账单提交买方，并得到买方确认；

(3) 与实测面积相对应的房款已经确定，售房发票已开出，公司已收到价款或者取得客户限期内支付房款的承诺；

(4) 商品房屋的成本已经发生，并且可以可靠计量。

2、让渡资产使用权收入确认时间的判断标准

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入金额能够可靠计量，与收入相关的已发生或将发生成本能够可靠地计量时，确认让渡资产使用权收入的实现。

(1) 利息收入：按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算；

(2) 租金收入：按照租赁合同、协议约定的承租日期、租赁金额，在相关租金已经收到或取得了收款的证据时，按承租期间确认租金收入的实现。

3、按完工百分比法确认收入的依据和方法

在交易的完工进度能够可靠地确定，收入的金额、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入时，采用完工百分比法确认提供劳务收入。

(1) 提供劳务交易结果能够可靠估计

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金额，结转当期劳务成本。

确定完工进度可以选用下列方法：已完工作的测量，已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例，已经发生的成本占估计总成本的比例。

(2) 提供劳务交易结果不能够可靠估计的

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。

21. 政府补助

(1)、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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；

(2)、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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。

22. 递延所得税资产/递延所得税负债

本公司所得税的会计处理采用资产负债表债务法。

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

1、递延所得税资产的确认

本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，除非可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

该项交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

对于子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，未能同时满足：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

2、递延所得税负债的确认

本公司对所有应纳税暂时性差异均确认为递延所得税负债，除非应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

商誉的初始确认，或者同时具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该项交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

对于子公司、联营公司及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

本公司于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

3、递延所得税资产减值

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

23. 租赁

(1)、经营租赁的会计处理方法

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

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

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

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

(2)、融资租赁的会计处理方法

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

公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。

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

24. 其他重要的会计政策和会计估计

商誉

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

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

在财务报表中单独列示的商誉至少在每年年终进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可回收金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

商誉的减值损失一经确认，在以后的会计期间不再转回。

25. 重要会计政策和会计估计的变更

(1)、重要会计政策变更

√适用 □不适用

其他说明

(1) 执行财政部于 2014 年修订及新颁布的八项准则

本公司于 2014 年 7 月 1 日起执行财政部于 2014 年修订及新颁布的《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》（修订）等八项准则，并按照相关准则中的衔接规定进行追溯调整，同时对 2013 年度财务数据进行了重新列报。

①执行《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》（修订）

本公司根据《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》（修订）将本公司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投资从长期股权投资中分类至可供出售金融资产核算，并进行了追溯调整。

上述追溯调整对上期财务报表的影响如下：

被投资单位	交易基本信息	2013 年 1 月 1 日归属于母公司股东权益 (+/-)	2013 年 12 月 31 日		
			长期股权投资 (+/-)	可供出售金融资产 (+/-)	归属于母公司股东权益 (+/-)
宁波市杭州湾大桥发展有限公司			-32,045,000.00	32,045,000.00	
太原五一百货集团股份有限公司			-140,000.00	140,000.00	
合计			-32,185,000.00	32,185,000.00	

②执行《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》（修订）

本公司根据《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》（修订）修改了财务报表中的列报。对应交税费借方余额中预收账款预缴税金，本期调整至资产类科目。本公司对比较报表的列报进行了相应调整。

上述追溯调整对上期财务报表的影响如下：

受影响的报表项目	2013 年 1 月 1 日归属于母公司股东权益 (+/-)	2013 年 12 月 31 日			
		资产金额 (+/-)	负债金额 (+/-)	归属于母公司股东权益 (+/-)	少数股东权益 (+/-)
预付账款		-1,143,543.51			
其他流动资产		281,463,805.60			
递延所得税资产		105,020,453.31			
其他非流动资产		39,179,799.03			
应交税费			424,520,514.43		
合计		424,520,514.43	424,520,514.43		

③执行《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》（修订）

本公司根据《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》（修订）对“控制”的要求对被合并方进行了重新评估，对宁波海盛投资有限公司（以下简称：“宁波海盛”）的股权受托管理事项根据重新评估的结果不再纳入合并范围，原因为对宁波海盛不符合“控制”的要求。

上述追溯调整对上期财务报表的影响如下：

受影响的报表项目	2013 年 1 月 1 日归属于母公司股东权益 (+/-)	2013 年 12 月 31 日			
		资产金额 (+/-)	负债金额 (+/-)	归属于母公司股东权益 (+/-)	少数股东权益 (+/-)
货币资金		-5,605,879.15			
应收账款		-1,277,862.75			
预付账款		-108,084.00			

受影响的 报表项目	2013年1月1日 归属于母公司股 东权益 (+/-)	2013年12月31日			
		资产金额 (+/-)	负债金额 (+/-)	归属于母公司股 东权益 (+/-)	少数股东权益 (+/-)
其他应收款		-8,910.00			
存货		-10,294.17			
投资性房地产		-607,344,220.33			
固定资产		-75,426.30			
长期待摊费用		-668,919.64			
应付账款			-2,318,331.47		
预收账款			-4,641,448.63		
应付职工薪酬			-58,457.00		
应交税费			92,955.49		
应付利息			-801,356.11		
其他应付款			49,070,667.28		
一年内到期的非 流动负债			-24,000,000.00		
长期借款			-340,000,000.00		
少数股东权益					-292,443,625.90
合 计		-615,099,596.34	-322,655,970.44		-292,443,625.90

续

受影响的报表项目	2013年度		
	发生额 (+/-)	归属于母公司所有者的净利润 (+/-)	少数股东损益 (+/-)
营业收入	-40,716,500.29		
营业成本	-24,715,559.34		
营业税金及附加	-2,646,863.67		
销售费用	-1,002,819.24		
管理费用	-2,828,129.05		
财务费用	-22,358,132.27		
资产减值损失	-5,193.54		
营业外收入	-649,809.84		
少数股东损益			12,190,386.98
合 计			12,190,386.98

(2) 其他会计政策变更

报告期内，本公司无其他会计政策变更事项。

(2)、重要会计估计变更

适用 不适用

六、税项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入按适用税率计算销项	3%、6%、13%、17%

	税额，扣除允许抵扣的进项税额后的差额缴纳增值税	
消费税	应税收入	5%
营业税	应税收入	5%
城市维护建设税	应缴流转税税额	1%、5%、7%
企业所得税	应纳税所得额	25%、15%、20%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
土地增值税	转让房产取得的土地增值额	[注 1]

[注 1]：子公司宁波房地产股份有限公司、宁波城投置业有限公司和余姚市赛格特经济技术开发有限公司及其控股子公司等房地产企业按照当地税务机关规定，暂按预售收入额的 1%-3%预缴土地增值税，待所开发的房地产项目达到规定清算条件后，按 30%-60%的四级超率累进税率进行土地增值税汇算清缴。

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
本公司及除下述公司外的子公司	25%
蒙自瀛洲水泥有限责任公司	15%
宁波天一商业管理有限公司	20%
宁波市海曙天泰物业服务有限公司	20%

2. 税收优惠

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

2、孙公司蒙自瀛洲水泥有限责任公司经红河哈尼族彝族自治州工业和信息化委员会出具的红工信报[2011]159 号文认定，公司生产的 PC32.5 复核硅酸水泥享受资源综合利用（增值税即征即退）的优惠政策。

3、孙公司蒙自瀛洲水泥有限责任公司根据财税[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，公司为设在西部地区国家鼓励类产业的内资企业，企业所得税率减按 15%缴纳。

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

5、子公司宁波城市广场开发经营有限公司本年度经宁波市海曙地方税务局以海批[2014]0767 号文批复，同意减免 2014 年度水利基金税额的 90%。

6、子公司宁波城市广场开发经营有限公司本年度经宁波市海曙地方税务局以海批[2014]1007 号文批复，同意在 300 万元（含 300 万元）额度内减免 2014 年度房产税。

3. 其他

房产税

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

个人所得税

个人股东及员工的个人所得税由本公司代扣代缴。

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	275,428.42	334,048.66
银行存款	2,033,108,621.99	2,297,595,634.97
其他货币资金	31,289,237.14	36,713,136.47
合计	2,064,673,287.55	2,334,642,820.10
其中：存放在境外的款项总额		

其他货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
履约保证金	30,289,219.19	19,163,118.60
银行承兑汇票保证金		16,500,000.00
住房按揭贷款保证金	1,000,000.00	1,050,000.00
存出投资款	17.95	17.87
合计	31,289,237.14	36,713,136.47

受限制的其他货币资金明细如下

项目	期末余额	期初余额
履约保证金	30,289,219.19	16,443,600.00
住房按揭贷款保证金	1,000,000.00	1,050,000.00
合计	31,289,219.19	17,493,600.00

2、应收票据

(1). 应收票据分类列示

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	324,509,339.23	365,910,881.58
商业承兑票据		
合计	324,509,339.23	365,910,881.58

(2). 截至 2014 年 12 月 31 日止公司无被质押的应收票据。

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据：

单位：元 币种：人民币

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑票据	216,224,275.48	
商业承兑票据		
合计	216,224,275.48	

3、应收账款

(1). 应收账款分类披露

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款						11,659,478.44	21.64	1,547,797.98	13.28	10,111,680.46
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	57,122,420.71	99.07	493,954.92	0.86	56,628,465.79	40,753,992.67	75.62	357,344.91	0.88	40,396,647.76
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	533,595.10	0.93	533,595.10	100.00	0.00	1,473,719.13	2.74	603,514.84	40.95	870,204.29
合计	57,656,015.81	/	1,027,550.02	/	56,628,465.79	53,887,190.24	/	2,508,657.73	/	51,378,532.51

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的应收账款

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

余额百分比	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
组合 1	7,726,928.20		0
组合 2	49,395,492.51	493,954.92	1
合计	57,122,420.71	493,954.92	

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本报告期前已全额计提坏账准备，但在本期又全额收回或转回，或在本期收回或转回比例较大的应收账款情况：无。

(3). 本报告期实际核销的应收账款情况：无。

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	占应收款项总额的比例 (%)
宁波外滩商汇贸易有限公司	非关联方	6,400,000.00	1 年以内	11.10
宁波金鑫商品混凝土有限公司	非关联方	4,092,258.24	1 年以内	7.10
宁波国宏建材有限公司	非关联方	3,641,235.92	1 年以内	6.32
中铁二十四局集团宁波北站及货场搬迁工程项目经理部	非关联方	2,933,562.47	1 年以内	5.09
长沙天麟建材贸易有限公司	非关联方	2,868,258.57	1 年以内	4.97

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	占应收款项总额的比例 (%)
合计		19,935,315.20		34.58

其他说明:

截至 2014 年 12 月 31 日止应收账款余额中应收其他关联方款项详见附注十。

4、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	20,037,293.06	46.53	85,202,010.08	91.71
1 至 2 年	22,025,797.00	51.14	4,125,999.24	4.44
2 至 3 年	124,800.01	0.29	746,500.00	0.80
3 年以上	877,750.00	2.04	2,836,000.00	3.05
合计	43,065,640.07	100.00	92,910,509.32	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明:

本公司下属房产公司签订的供电合同、供气合同、供水合同规定,合同订立后,需预付设备款 100%,预付工程款 80%-90%,工程施工验收交付前以合同价结清工程余款,最终以双方认可的审计报告金额多退少补。本期账龄超过一年且金额重大的预付款项工程尚未完工。

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况:

单位名称	与本公司关系	期末余额	账龄	占预付款项总额的比例 (%)
宁波甬城配电网建设有限公司海曙分公司	非关联方	19,205,000.00	1-2 年	44.59
余姚市风顺航运有限公司	非关联方	3,250,084.99	1 年以内	7.55
无锡海螺水泥销售有限公司	非关联方	1,896,499.05	1 年以内	4.40
宁波海螺水泥有限公司	非关联方	1,521,634.06	1 年以内	3.53
宁波市蓝光燃气工程有限责任公司	非关联方	1,260,000.00	1-2 年	2.93
合计		27,133,218.10		63.00

其他说明

截至 2014 年 12 月 31 日止无预付持本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位或其他关联方款项。

5、其他应收款

(1). 其他应收款分类披露

单位: 元 币种: 人民币

类别	期末余额	期初余额
----	------	------

	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	3,800,000.00	5.50	2,800,000.00	73.68	1,000,000.00	2,000,000.00	3.37	400,000.00	20.00	1,600,000.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	65,180,141.29	94.28	115,793.25	0.18	65,064,348.04	55,883,715.97	94.30	159,099.01	0.28	55,724,616.96
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	154,000.00	0.22	154,000.00	100.00	0.00	1,376,747.30	2.33	203,925.79	14.81	1,172,821.51
合计	69,134,141.29	/	3,069,793.25	/	66,064,348.04	59,260,463.27	/	763,024.80	/	58,497,438.47

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

其他应收款 (按单位)	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
财产保全保证金	1,800,000.00	1,800,000.00	100.00	单独测试
中铁五局(集团)有限公司蒙河铁路(二标)工程指挥部	2,000,000.00	1,000,000.00	50.00	单独测试
合计	3,800,000.00	2,800,000.00	/	/

组合中,按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

适用 不适用

组合中,采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款:

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

余额百分比	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
组合 1	53,600,814.59	0.00	0.00
组合 2	11,579,326.70	115,793.25	1.00
合计	65,180,141.29	115,793.25	

组合中,采用其他方法计提坏账准备的其他应收款:

适用 不适用

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况:

本报告期前已全额计提坏账准备,但在本期又全额收回或转回,或在本期收回或转回比例较大的其他应收款情况无。

(3). 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元 币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	2,000.00

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
代付物业维修基金	代付的物业维修基金	22,737,765.04	0-4 年	32.89	0.00
应收东部新城 C2-3 项目代建款	代付的工程款	17,984,088.29	1 年以内	26.01	0.00
宁波市江北区慈城镇财政局	维拉三期施工履约保证金	9,230,000.00	1 年以内	13.35	0.00
中铁五局(集团)有限公司蒙河铁路(二标)工程指挥部	履约保证金	2,000,000.00	3 年以上	2.89	1,000,000.00
屏边苗族自治县土地收购储备管理中心	暂借款	1,880,000.00	1 年以内	2.72	18,800.00
合计	/	53,831,853.33	/	77.86	1,018,800.00

其他说明:

截至 2014 年 12 月 31 日止其他应收款余额中应收其他关联方款项详见附注十。

6、 存货

(1). 存货分类

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	49,186,473.71		49,186,473.71	47,883,500.18		47,883,500.18
在产品	38,794,044.83		38,794,044.83	18,689,741.90		18,689,741.90
库存商品	3,665,712.99		3,665,712.99	4,349,196.51		4,349,196.51
开发成本	11,402,165,903.29	919,512,587.58	10,482,653,315.71	11,823,166,553.68	392,941,124.50	11,430,225,429.18
开发产品	2,813,057,106.66		2,813,057,106.66	2,186,866,833.17		2,186,866,833.17
合计	14,306,869,241.48	919,512,587.58	13,387,356,653.90	14,080,955,825.44	392,941,124.50	13,688,014,700.94

(2). 存货跌价准备

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	392,941,124.50	526,571,463.08				919,512,587.58
合计	392,941,124.50	526,571,463.08				919,512,587.58

注 1: 公司孙公司宁波市鄞州城投置业有限公司开发的古林镇薛家项目, 项目土地于 2009 年 10 月取得, 土地面积 160.05 亩, 项目分二期实施, 建设类型为低密度住宅及商铺。截至 2014 年 12 月 31 日止, 该项目账面原值为 2,799,981,579.26 元, 由于当时取得土地的成本较高, 且受宏观政策持续调控影响, 公司经对比目前周边环境、类似楼盘的成交价格及该项目的实际情况等综合因素进行测算, 预计该项目的可回收金额低于账面价值。公司按照该项目预计可回收金额扣除已有成本和未来估计发生的成本费用支出后, 计提存货跌价准备, 本期计提 399,851,721.24 元, 累计计提 751,686,379.26 元。

注 2: 公司孙公司宁海宁房置业有限公司开发的桃源北路东、庆安路北 01 地块项目, 项目土地于 2010 年 12 月取得, 土地面积 95.26 亩, 建设类型为普通住宅和商铺。该项目因政府延迟交地, 延误了开发时间。据此, 公司拟提出退地申请。根据公司与宁海国土资源局签订的《国有建设用地使用权出让合同》第七章违约责任第三十一条约定: 受让人因自身原因终止该项目投资建设, 向出让人提出终止履行本合同并请求退还土地的, 出让人报经原批准土地出让方案的人民政府批准后, 分别按以下约定, 退还除本合同约定的定金以外的全部或部分国有建设用地使用权出让价款(不计利息), 收回国有建设用地使用权, 该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施可不予补偿。按照稳健性要求, 公司将已缴纳的土地出让金 12.60 亿元, 扣除该合同项下宗地的定金 1.20 亿元后的余额 11.40 亿元, 作为预计未来可流入的现金, 差额部分计提存货跌价准备, 本期计提 126,719,741.84 元, 累计计提 167,826,208.32 元。

(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明:

计入开发成本的借款费用资本化金额

存货项目名称	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			本期转入开发产品	其他减少	
青林湾二期(6-7期)	144,783,128.30		144,783,128.30		
青林湾二期(8期)	106,073,953.14	36,923,033.30			142,996,986.44
莲桥街项目	21,493,927.09				21,493,927.09
维拉小镇二期	134,362,067.68	19,186,147.84	153,548,215.52		
维拉小镇三期	78,136,104.36	42,136,132.29			120,272,236.65
古林镇薛家项目	574,459,783.71	102,504,417.00			676,964,200.71
鄞奉路启动区地块项目	975,224,962.79	343,734,736.45			1,318,959,699.24
镇江长江新天地二期	8,334,458.15	1,876,931.54			10,211,389.69
临海山水一品C区	24,538,693.72	16,175,333.34			40,714,027.06
合计	2,067,407,078.94	562,536,731.76	298,331,343.82		2,331,612,466.88

7、其他流动资产

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
待摊费用	5,158,708.35	1,143,543.51
预缴税费	118,230,485.24	280,320,262.09
合计	123,389,193.59	281,463,805.60

8、可供出售金融资产

(1). 可供出售金融资产情况

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具:						
可供出售权益工具:						
按公允价值计量的						
按成本计量的	32,185,000.00		32,185,000.00	32,185,000.00		32,185,000.00

合计	32,185,000.00		32,185,000.00	32,185,000.00		32,185,000.00

(2). 期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例 (%)	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
宁波市杭州湾大桥发展有限公司	32,045,000.00			32,045,000.00					0.65	1,230,109.17
太原五一百货集团股份有限公司	140,000.00			140,000.00					0.27	
合计	32,185,000.00			32,185,000.00					/	1,230,109.17

9、长期股权投资

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
余姚市杭州湾大桥投资有限公司	1,250,000.00									1,250,000.00	
小计	1,250,000.00									1,250,000.00	
合计	1,250,000.00									1,250,000.00	

其他说明

合营企业及联营企业的主要信息

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

续：

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

续:

被投资单位名称	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
余姚市杭州湾大桥投资有限公司	0.00	5,000,000.00	0.00	0.00

10、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	1,094,304,682.23	1,187,065,991.24		2,281,370,673.47
2. 本期增加金额	33,846,164.31			33,846,164.31
(1) 外购	16,532,745.87			16,532,745.87
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	9,247,350.25			9,247,350.25
(3) 企业合并增加				
(4) 长期待摊费用-装修费转入	8,066,068.19			8,066,068.19
3. 本期减少金额	673,052.44			673,052.44
(1) 处置	673,052.44			673,052.44
(2) 其他转出				
4. 期末余额	1,127,477,794.10	1,187,065,991.24		2,314,543,785.34
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	267,210,010.18	343,035,128.19		610,245,138.37
2. 本期增加金额	33,080,957.10	30,096,156.00		63,177,113.10
(1) 计提或摊销	33,080,957.10	30,096,156.00		63,177,113.10
3. 本期减少金额	97,772.22			97,772.22
(1) 处置	97,772.22			97,772.22
(2) 其他转出				
4. 期末余额	300,193,195.06	373,131,284.19		673,324,479.25
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				

3、本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	827,284,599.04	813,934,707.05		1,641,219,306.09
2. 期初账面价值	827,094,672.05	844,030,863.05		1,671,125,535.10

其他说明

截至 2014 年 12 月 31 日止被抵押用于银行借款的投资性房地产

类别	账面原值	累计折旧和累计摊销	账面价值
房屋及土地使用权	2,143,779,819.96	640,553,030.65	1,503,226,789.31

投资性房地产抵押情况详见附注十二。

截至 2014 年 12 月 31 日止无未办妥权证的投资性房地产。

11、固定资产

(1). 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	其他设备	合计
一、账面原值：						
1. 期初余额	596,075,856.90	653,279,109.43	43,140,412.10	56,069,438.45	7,202,674.86	1,355,767,491.74
2. 本期增加金额	6,944,620.66	15,551,237.15	799,863.70	1,733,100.87	48,398.03	25,077,220.41
(1) 购置	623,169.11	311,180.34	799,863.70	1,264,588.82	48,398.03	3,047,200.00
(2) 在建工程转入	6,321,451.55	15,240,056.81		468,512.05		22,030,020.41
(3) 企业合并增加						
3. 本期减少金额		8,554,325.75		730,007.94	738,563.00	10,022,896.69
(1) 处置或报废		8,554,325.75		730,007.94	738,563.00	10,022,896.69
4. 期末余额	603,020,477.56	660,276,020.83	43,940,275.80	57,072,531.38	6,512,509.89	1,370,821,815.46
二、累计折旧						
1. 期初余额	172,533,209.79	404,249,576.46	33,200,393.72	41,130,837.44	4,454,508.67	655,568,526.08
2. 本期增加金额	27,469,143.07	41,172,605.19	3,508,012.71	8,665,911.48	714,726.32	81,530,398.77
(1) 计提	27,469,143.07	41,172,605.19	3,508,012.71	8,665,911.48	714,726.32	81,530,398.77
3. 本期减少金额		7,917,147.69		697,549.60	708,372.42	9,323,069.71
(1) 处置或报废		7,917,147.69		697,549.60	708,372.42	9,323,069.71
4. 期末余额	200,002,352.86	437,505,033.96	36,708,406.43	49,099,199.32	4,460,862.57	727,775,855.14

三、减值准备						
1. 期初余额						
2. 本期增加金额						
(1) 计提						
3. 本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4. 期末余额						
四、账面价值						
1. 期末账面价值	403,018,124.70	222,770,986.87	7,231,869.37	7,973,332.06	2,051,647.32	643,045,960.32
2. 期初账面价值	423,542,647.11	249,029,532.97	9,940,018.38	14,938,601.01	2,748,166.19	700,198,965.66

(2). 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值
机器设备	376,398.11

(3). 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋及建筑物（陈家寨）	13,277,645.69	已办妥土地使用权证，相关房产权证正在申办过程中。

12、在建工程

(1). 在建工程情况

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
科环 FM32B 风选磨 + φ3.2 超细磨技改工程	122,010.87		122,010.87	208,450.00		208,450.00
科环 2500T/D 水泥炉窑烟气脱硝工程	2,714,102.42		2,714,102.42	1,200,000.00		1,200,000.00
科环水泥钢板储库工程				6,244,878.43		6,244,878.43
蒙自水泥脱销工程				1,632,149.52		1,632,149.52
蒙自水泥研发中心	617,990.67		617,990.67	3,948,200.00		3,948,200.00
蒙自水泥新建石灰石堆场				19,488.75		19,488.75
蒙自水泥混合材堆棚钢结构工程				1,042,743.78		1,042,743.78
蒙自砂石厂工程				6,609,878.50		6,609,878.50
蒙自屏边水泥厂工程	8,073,382.40		8,073,382.40	2,659,034.32		2,659,034.32
其他工程	147,000.00		147,000.00	816,651.15		816,651.15
合计	11,674,486.36		11,674,486.36	24,381,474.45		24,381,474.45

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数 (万元)	期初 余额	本期增加金额	本期转入固定 资产金额	本期其他减 少金额	期末 余额	工程累 计投入 占预算 比例 (%)	工程进 度	利息资 本化累 计金额	其中： 本期利 息资本 化金额	本期利 息资本 化率 (%)	资金来 源
科环 FM32B 风选磨 +φ3.2 超细磨 技改工 程	726.00	208,450.00	1,206,723.26	1,293,162.39		122,010.87	98.03	进行中				自筹
科环 2500T/D 水泥炉 窑烟气 脱硝工 程	650.00	1,200,000.00	1,514,102.42			2,714,102.42	41.76	进行中				自筹
科环水 泥钢板 储库工 程	550.00	6,244,878.43	1,268,338.46	7,513,216.89			136.60	已完结				自筹
卧式烘 干机改 造	150.00		2,383,717.99	2,383,717.99			158.91	已完结				自筹
蒙自水 泥 3000 吨成品 粉煤灰 储存和 发放系 统技改 项目	236.00		2,506,157.46	2,506,157.46			106.19	已完结				自筹
蒙自水 泥脱硝 工程	225.00	1,632,149.52	440,540.25	2,072,689.77			92.12	已完结				自筹
蒙自水 泥研发 中心	1,844.00	3,948,200.00	577,210.67		3,907,420.00	617,990.67	24.54	进行中				自筹
蒙自水 泥新建 石灰石 堆场	79.00	19,488.75	760,089.19	779,577.94			98.68	已完结				自筹
蒙自水 泥混合 材堆棚 钢结构 工程	175.00	1,042,743.78	33,802.07	1,076,545.85			61.52	已完结				自筹
蒙自砂 石厂工 程	800.00	6,609,878.50	322,082.06	2,038,996.06	4,892,964.50		86.65	已完结				自筹
蒙自屏 边水泥 厂工程	3,998.35	2,659,034.32	5,414,348.08			8,073,382.40	20.19	进行中				自筹
其他工 程		816,651.15	1,696,304.91	2,365,956.06		147,000.00		进行中				自筹
合计	9,433.35	24,381,474.45	18,123,416.82	22,030,020.41	8,800,384.50	11,674,486.36	/	/			/	/

其他说明

本期在建工程转入固定资产 22,030,020.41 元。

本期在建工程转入无形资产 8,800,384.50 元。

13、无形资产

(1). 无形资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	矿山开采权	软件费	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	52,270,711.71	1,493,200.00	1,838,786.34	55,602,698.05

2. 本期增加金额	3,907,420.00	5,492,964.50	245,631.07	9,646,015.57
(1) 购置	3,907,420.00	5,492,964.50	245,631.07	9,646,015.57
(2) 内部研发				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
4. 期末余额	56,178,131.71	6,986,164.50	2,084,417.41	65,248,713.62
二、累计摊销				
1. 期初余额	5,586,180.91	479,068.59	1,028,508.49	7,093,757.99
2. 本期增加金额	1,061,280.18	264,364.38	330,382.85	1,656,027.41
(1) 计提	1,061,280.18	264,364.38	330,382.85	1,656,027.41
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
4. 期末余额	6,647,461.09	743,432.97	1,358,891.34	8,749,785.40
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	49,530,670.62	6,242,731.53	725,526.07	56,498,928.22
2. 期初账面价值	46,684,530.80	1,014,131.41	810,277.85	48,508,940.06

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况:

截至 2014 年 12 月 31 日止无未办妥权证的无形资产。

14、商誉

(1). 商誉账面原值

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
----------	------	------	------	------

形成商誉的事项		企业合并形成的		处置	
蒙自瀛洲水泥有限责任公司	1,260,954.11				1,260,954.11
合计	1,260,954.11				1,260,954.11

其他说明

本公司控股子公司宁波科环新型建材股份有限公司于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。

15、长期待摊费用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
银团安排费及托管费	46,780,000.02		7,898,000.04		38,881,999.98
装修费	18,921,523.86	4,812,445.50	5,266,104.36	8,066,068.19	10,401,796.81
山地征用费	187,655.40		38,167.20		149,488.20
租赁费	34,874.56		34,874.56		
绿化费	129,834.55		44,514.84		85,319.71
合计	66,053,888.39	4,812,445.50	13,281,661.00	8,066,068.19	49,518,604.70

其他说明：

长期待摊费用其他减少系 IIIC 工程装修费转入投资性房地产 8,066,068.19 元。

16、递延所得税资产/递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	4,057,459.91	891,853.09	2,623,854.23	597,590.62
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损	7,018,082.49	1,754,520.62	155,897,838.81	38,974,459.70
预提土地增值税及其他费用	634,581,551.41	158,645,387.84	635,653,635.20	158,913,408.80
预计利润	143,842,222.30	35,960,555.58	264,183,974.42	66,045,993.61
合计	789,499,316.11	197,252,317.13	1,058,359,302.66	264,531,452.73

(2). 未确认递延所得税资产明细

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	1,147,458,118.38	393,588,952.80
可抵扣亏损	467,950,375.90	304,452,415.70
内部交易未实现利润	298,636,538.62	246,131,585.50
合计	1,914,045,032.90	944,172,954.00

(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

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2014 年		31,853,300.49	
2015 年	53,372,678.87	61,031,841.71	
2016 年	40,615,542.11	40,615,542.11	
2017 年	36,368,569.43	36,368,569.43	
2018 年	234,102,449.03	134,583,161.96	
2019 年	103,491,136.46		
合计	467,950,375.90	304,452,415.70	/

17、其他非流动资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预缴税费	10,046,308.91	39,179,799.03
合计	10,046,308.91	39,179,799.03

18、短期借款

(1). 短期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	1,565,000,000.00	1,620,000,000.00
保证借款	1,353,650,000.00	924,000,000.00
信用借款	430,000,000.00	340,000,000.00
合计	3,348,650,000.00	2,884,000,000.00

其他说明

截止 2014 年 12 月 31 日无已逾期未偿还的短期借款情况。

短期借款抵押和担保情况详见附注十二。

19、应付票据

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票		
银行承兑汇票		16,500,000.00
合计		16,500,000.00

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

20、应付账款

(1). 应付账款列示

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

1 年以内	555,550,404.44	473,652,332.34
1 年以上	179,309,062.99	60,749,343.43
合计	734,859,467.43	534,401,675.77

(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
暂估工程款	153,318,168.82	尚未结算
合计	153,318,168.82	/

其他说明

截至 2014 年 12 月 31 日止应付账款中无应付持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位或其他关联方款项。

21、预收款项

(1). 预收账款项列示

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	648,925,805.77	2,197,991,905.42
1 年以上	837,899,829.30	1,793,484,433.33
合计	1,486,825,635.07	3,991,476,338.75

其他说明

截至 2014 年 12 月 31 日止预收款项中无预收持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位或其他关联方款项。

截至 2014 年 12 月 31 日止预收款项中预收售房款余额为 1,395,024,061.45 元，明细如下：

①预收售房款按账龄分类情况

账 龄	期末余额		期初余额	
	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)
1 年以内	558,486,441.32	40.03	2,141,212,844.57	54.52
1-2 年	699,280,546.31	50.13	1,751,198,097.82	44.59
2-3 年	122,440,032.82	8.78	7,726,519.00	0.20
3 年以上	14,817,041.00	1.06	27,190,544.00	0.69
合 计	1,395,024,061.45	100.00	3,927,328,005.39	100.00

②预收售房款按项目分类情况

项 目	期末余额	期初余额	工程进度
龙湾银都	210,000.00	210,000.00	已竣工
青林湾一期 A 区	127,000.00	137,000.00	已竣工
青林湾一期 B 区	1,120,000.00	1,130,000.00	已竣工
青林湾二期（4-5 期）	9,256,290.30	25,019,567.00	已竣工
青林湾二期（6-7 期）	78,685,571.00	2,415,142,505.50	已竣工

项 目	期末余额	期初余额	工程进度
青林湾二期（8期）	814,506,451.63	477,565,486.37	尚未完工
维拉小镇一期	8,762,369.00	17,204,829.00	已竣工
维拉小镇二期	179,842,911.70	591,236,344.70	已竣工
气象路地块拆迁安置房	30,000,000.00		已竣工
镇江长江新天地一期		3,000,000.00	已竣工
临海山水一品A区	46,988,328.82	61,999,828.82	已竣工
临海山水一品B区	56,188,850.00	63,845,300.00	已竣工
临海山水一品C区	123,212,720.00		尚未完工
余姚东域名苑	46,123,569.00	270,837,144.00	已竣工
合 计	1,395,024,061.45	3,927,328,005.39	

22、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示:

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	29,474,462.72	187,742,404.32	194,536,100.97	22,680,766.07
二、离职后福利-设定提存计划		14,674,964.22	14,674,964.22	
三、辞退福利		252,298.08	252,298.08	
合 计	29,474,462.72	202,669,666.62	209,463,363.27	22,680,766.07

(2). 短期薪酬列示:

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	29,180,926.09	159,110,350.05	165,971,337.73	22,319,938.41
二、职工福利费		8,574,907.27	8,574,907.27	
三、社会保险费		9,729,906.81	9,729,906.81	
其中：医疗保险费		7,846,332.39	7,846,332.39	
工伤保险费		1,059,253.69	1,059,253.69	
生育保险费		614,550.03	614,550.03	
其他		209,770.70	209,770.70	
四、住房公积金		7,773,672.50	7,773,672.50	0
五、工会经费和职工教育经费	293,536.63	2,553,567.69	2,486,276.66	360,827.66
合 计	29,474,462.72	187,742,404.32	194,536,100.97	22,680,766.07

(3). 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		11,599,333.89	11,599,333.89	
2、失业保险费		1,589,349.67	1,589,349.67	
3、企业年金缴费		1,486,280.66	1,486,280.66	
合 计		14,674,964.22	14,674,964.22	

23、 应交税费

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	3,769,409.92	9,152,685.05
消费税	32,926.33	43,650.93
营业税	7,881,067.03	105,231,158.55
企业所得税	185,439,871.15	44,667,416.98
个人所得税	2,895,716.43	2,862,273.97
城市维护建设税	1,309,665.40	9,943,497.58
教育费附加	982,584.98	5,826,629.34
房产税	18,485.20	-60,173.33
印花税	297,787.94	390,971.63
土地增值税	557,270,874.31	603,814,115.46
土地使用税	437,258.46	395,011.08
水利基金	188,365.04	2,164,561.28
其他	75,799.17	80,016.29
合计	760,599,811.36	784,511,814.81

24、 应付利息

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	4,047,793.31	6,397,883.75
短期借款应付利息	9,955,243.53	20,540,405.87
企业资金拆借利息	8,740,266.67	1,936,000.00
合计	22,743,303.51	28,874,289.62

截至 2014 年 12 月 31 日止应付利息中应付持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位及其他关联方款项详见附注十。

25、 应付股利

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	134,283.12	134,283.12
子公司应付少数股东股利	1,265,430.57	1,065,430.57
合计	1,399,713.69	1,199,713.69

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：
普通股股利系以前年度已宣告但尚未领取的法人股股利

26、 其他应付款

(1). 按款项性质列示其他应付款

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	1,512,293,657.56	1,094,749,730.71
1 年以上	1,608,218,896.63	1,546,094,392.62

合计	3,120,512,554.19	2,640,844,123.33
----	------------------	------------------

(2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
宁波城建投资控股有限公司	1,300,000,000.00	补充流动资金
宁波城建投资控股有限公司	15,000,000.00	项目尚未结算
宁波市海曙经济适用房建设管理办公室	85,000,000.00	项目尚未结算
余姚市同齐工贸有限公司	36,003,231.02	补充流动资金
叶伯丰	16,495,817.93	补充流动资金
镇江市润州区城建投资有限公司	12,000,000.00	土地尚未完全交付
合计	1,464,499,048.95	/

其他说明

截至 2014 年 12 月 31 日止其他应付款中应付持本公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东单位及其他关联方款项详见附注十。

截至 2014 年 12 月 31 日止其他应付款余额中应付其他关联方款项详见附注十。

27、1 年内到期的非流动负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	899,099,268.56	550,502,298.86
合计	899,099,268.56	550,502,298.86

其他说明：

一年内到期的长期借款

项目	期末余额	期初余额
抵押借款[注]	495,099,268.56	550,502,298.86
保证借款	404,000,000.00	
合计	899,099,268.56	550,502,298.86

注：抵押借款期末余额中 100,000,000.00 元同时以公司拥有的宁波城市广场开发经营有限公司 100% 股权收益权作为质押担保。

截至 2014 年 12 月 31 日止无已逾期未偿还的一年内到期的长期借款。

一年内到期的长期借款抵押和担保情况详见附注十二。

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 (%)	期末余额	期初余额
工商银行	2009.09.28	2014.03.28	人民币	5.8950		10,000,000.00
工商银行	2009.09.28	2014.09.28	人民币	5.8950		10,000,000.00
工商银行	2009.10.21	2014.04.21	人民币	5.8950		6,666,666.67
工商银行	2009.10.21	2014.10.21	人民币	5.8950		6,666,666.67
工商银行	2009.10.26	2014.04.26	人民币	5.8950		33,333,333.33
工商银行	2009.10.26	2014.10.26	人民币	5.8950		33,333,333.33

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末余额	期初余额
工商银行	2010.01.08	2014.01.08	人民币	5.8950		16,666,666.67
工商银行	2010.01.08	2014.07.08	人民币	5.8950		16,666,666.67
工商银行	2010.09.21	2014.03.21	人民币	5.8950		31,034,482.76
工商银行	2010.09.21	2014.09.21	人民币	5.8950		31,034,482.76
建设银行	2012.07.30	2014.03.20	人民币	5.8400		175,100,000.00
交通银行	2012.05.22	2014.12.15	人民币	7.3800		25,000,000.00
交通银行	2012.05.30	2014.06.15	人民币	7.3800		5,000,000.00
交通银行	2012.06.25	2014.12.15	人民币	7.3800		25,000,000.00
交通银行	2012.07.31	2014.12.15	人民币	7.3800		15,000,000.00
交通银行	2013.01.22	2014.12.15	人民币	7.3800		30,000,000.00
交通银行	2013.03.20	2014.12.15	人民币	7.3800		20,000,000.00
交通银行	2013.04.10	2014.12.15	人民币	7.3800		30,000,000.00
交通银行	2013.04.18	2014.12.15	人民币	7.3800		30,000,000.00
浦发银行	2012.07.04	2015.07.03	人民币	7.3800	200,000,000.00	
宁波银行	2012.12.20	2015.09.15	人民币	7.3800	50,000,000.00	
宁波银行	2013.01.07	2015.09.15	人民币	7.3800	43,000,000.00	
宁波银行	2013.07.26	2015.09.15	人民币	7.3800	85,000,000.00	
宁波银行	2013.09.30	2015.09.15	人民币	7.2000	86,000,000.00	
建信信托	2013.12.24	2015.09.23	人民币	8.6000	500,000.00	
建信信托	2014.01.02	2015.09.23	人民币	8.6000	500,000.00	
建信信托	2013.12.24	2015.12.23	人民币	8.6000	79,500,000.00	
建信信托	2014.01.02	2015.12.23	人民币	8.6000	59,500,000.00	
工商银行	2009.09.28	2015.03.28	人民币	5.8950	10,000,000.00	
工商银行	2009.10.21	2015.04.21	人民币	5.8950	6,666,666.67	
工商银行	2009.10.26	2015.04.26	人民币	5.8950	33,181,818.18	
工商银行	2010.01.08	2015.01.08	人民币	5.8950	16,666,666.67	
工商银行	2010.09.21	2015.03.21	人民币	5.8950	31,034,482.76	
工商银行	2009.09.28	2015.09.28	人民币	5.8950	10,000,000.00	
工商银行	2009.10.21	2015.10.21	人民币	5.8950	6,666,666.67	
工商银行	2009.10.26	2015.10.26	人民币	5.8950	33,181,818.18	
工商银行	2010.01.08	2015.07.08	人民币	5.8950	16,666,666.67	
工商银行	2010.09.21	2015.09.21	人民币	5.8950	31,034,482.76	
中融信托	2014.12.24	2015.06.21	人民币	6.7400	50,000,000.00	
中融信托	2014.12.24	2015.12.21	人民币	6.7400	50,000,000.00	
合计					899,099,268.56	550,502,298.86

28、长期借款

(1). 长期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	2,383,594,566.30	2,301,724,137.89
保证借款	426,000,000.00	480,000,000.00
合计	2,809,594,566.30	2,781,724,137.89

其他说明，包括利率区间：

注：抵押借款期末余额中 300,000,000.00 元同时以公司拥有的宁波城市广场开发经营有限公司 100%股权收益权作为质押担保。

长期借款明细

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率 (%)	期末余额	期初余额
工商银行	2009.09.28	2024.09.03	人民币	5.8950	180,000,000.00	200,000,000.00
工商银行	2009.10.21	2024.09.03	人民币	5.8950	119,999,999.96	133,333,333.30
工商银行	2009.10.26	2024.09.03	人民币	5.8950	597,272,727.31	666,666,666.70
工商银行	2010.01.08	2024.12.03	人民币	5.8950	316,666,666.63	349,999,999.97
工商银行	2010.09.21	2024.12.03	人民币	5.8950	589,655,172.40	651,724,137.92
中融信托	2014.12.24	2017.12.24	人民币	6.7400	300,000,000.00	
浦发银行	2012.07.04	2015.07.03	人民币	7.6800		200,000,000.00
宁波银行	2012.12.20	2015.09.15	人民币	7.3800		50,000,000.00
宁波银行	2013.01.17	2015.09.15	人民币	7.3800		50,000,000.00
宁波银行	2013.07.26	2015.09.15	人民币	7.3800		100,000,000.00
宁波银行	2013.09.30	2015.09.15	人民币	7.3800		100,000,000.00
工商银行	2013.02.27	2016.02.26	人民币	6.7650	200,000,000.00	200,000,000.00
建信信托	2013.12.23	2015.12.23	人民币	8.6000		80,000,000.00
浦发银行	2014.12.31	2017.12.30	人民币	7.2000	26,000,000.00	
中融信托	2014.12.12	2017.12.11	人民币	8.3000	300,000,000.00	
交通银行	2014.06.20	2016.12.20	人民币	7.2000	90,000,000.00	
交通银行	2014.06.24	2016.12.20	人民币	7.2000	50,000,000.00	
交通银行	2014.06.27	2016.12.20	人民币	7.2000	40,000,000.00	
合计					2,809,594,566.30	2,781,724,137.89

长期借款抵押和担保情况详见附注十二。

29、长期应付款

(1). 按款项性质列示长期应付款：

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额
房改专项资金	8,921.63	9,022.88
理顺劳动关系提留	1,362,327.09	1,358,244.09
公共设施维修费	6,704,769.92	6,409,809.35
宁波城建投资控股有限公司	340,000,000.00	340,000,000.00
昆仑信托有限责任公司[注]	660,000,000.00	660,000,000.00

其他说明：

注：向昆仑信托有限责任公司借款的抵押情况详见附注十二。

30、股本

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,445,241,071.00						1,445,241,071.00

31、资本公积

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)	252,691,299.37			252,691,299.37
其他资本公积	7,459,708.92			7,459,708.92
合计	260,151,008.29			260,151,008.29

32、盈余公积

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	183,675,006.49	27,912,616.36		211,587,622.85
合计	183,675,006.49	27,912,616.36		211,587,622.85

33、未分配利润

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	1,934,112,904.29	1,694,288,019.37
调整期初未分配利润合计数(调增+,调减-)		
调整后期初未分配利润	1,934,112,904.29	1,694,288,019.37
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	111,847,922.66	406,542,890.73
减: 提取法定盈余公积	27,912,616.36	22,193,898.71
应付普通股股利	173,428,928.52	144,524,107.10
期末未分配利润	1,844,619,282.07	1,934,112,904.29

34、营业收入和营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	5,259,233,243.64	3,094,200,273.99	5,018,672,896.36	3,677,419,213.54
其他业务	27,685,807.76	30,539,040.15	25,612,360.01	27,432,499.86
合计	5,286,919,051.40	3,124,739,314.14	5,044,285,256.37	3,704,851,713.40

主营业务(分行业)

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
工 业	1,308,875,916.34	1,043,522,784.14	1,298,643,248.73	1,049,793,962.65
商 业	403,803,279.53	339,985,181.18	381,052,120.34	318,167,624.36
房地产业	3,093,743,223.96	1,566,542,072.72	2,914,037,893.26	2,168,893,801.54
服务业	81,939,650.65	55,939,580.17	80,795,075.23	56,478,500.58
租赁业	329,957,050.99	78,706,696.92	309,943,273.58	75,581,783.22
其 他	40,914,122.17	9,503,958.86	34,201,285.22	8,503,541.19
合 计	5,259,233,243.64	3,094,200,273.99	5,018,672,896.36	3,677,419,213.54

主营业务（分产品）

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
水泥销售	1,308,875,916.34	1,043,522,784.14	1,298,643,248.73	1,049,793,962.65
商品销售	403,803,279.53	339,985,181.18	381,052,120.34	318,167,624.36
房产销售	3,093,743,223.96	1,566,542,072.72	2,914,037,893.26	2,168,893,801.54
物业管理	71,809,640.67	55,846,659.17	70,669,196.22	56,421,064.58
广告	10,130,009.98	92,921.00	10,125,879.01	57,436.00
租赁	329,957,050.99	78,706,696.92	309,943,273.58	75,581,783.22
其他	40,914,122.17	9,503,958.86	34,201,285.22	8,503,541.19
合 计	5,259,233,243.64	3,094,200,273.99	5,018,672,896.36	3,677,419,213.54

主营业务（分地区）

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
浙江省内	4,956,902,867.92	2,897,480,169.90	4,666,961,618.45	3,420,900,629.85
浙江省外	302,330,375.72	196,720,104.09	351,711,277.91	256,518,583.69
合 计	5,259,233,243.64	3,094,200,273.99	5,018,672,896.36	3,677,419,213.54

房地产销售情况

项 目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
龙湾银都	175,000.00	78,320.80	993,000.00	275,624.52
青林湾一期A区	234,000.00	167,892.71	1,027,000.00	773,984.99
青林湾一期B区	5,984,000.00	3,761,310.12	10,492,950.00	5,937,533.23
青林湾二期（4-5期）[注1]	32,483,265.35	-22,409,761.80	632,670,438.57	197,284,628.22
青林湾二期（6-7期）	2,356,897,460.19	1,038,281,013.73		
维拉小镇一期	4,252,508.95	9,280,315.02	19,635,250.69	9,740,118.78
维拉小镇二期	438,142,972.47	319,133,879.39		
东部新城B-9商务楼[注1]		-4,175,837.26	25,356,556.00	17,619,655.00
气象路地块拆迁安置房			1,305,000,000.00	1,153,217,072.79

项 目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
镇江长江新天地一期[注 2]	-86,900,793.00	-68,997,899.39		644,429.80
临海山水一品 A 区	15,511,500.00	11,735,687.25	50,889,596.00	36,061,782.95
临海山水一品 B 区	46,959,850.00	35,972,782.24	302,331,673.00	190,374,767.80
余姚东城名苑	280,003,460.00	243,509,722.91	565,308,429.00	556,528,997.34
余姚日月星苑		204,647.00	73,000.00	162,738.00
余姚赛格特星苑			260,000.00	272,468.12
合 计	3,093,743,223.96	1,566,542,072.72	2,914,037,893.26	2,168,893,801.54

注 1：青林湾二期（4-5 期）、东部新城 B-9 商务楼营业成本负数说明：本期根据项目工程结算价格，调整原暂估成本，冲回以前已售房产结转的营业成本。其中青林湾二期（4-5 期）冲回 34,553,379.11 元，东部新城 B-9 商务楼冲回 4,175,837.26 元。

注 2：镇江长江新天地一期营业收入、营业成本负数说明：本期因合同纠纷，根据宁波市中级人民法院（2014）浙甬民二终字第 526 号《民事判决书》，孙公司镇江赛格特房地产开发有限公司收回 2012 年销售给张家港保税区汇通达国际贸易有限公司的“长江新天地一期”1#、4#、5# 房产，本期做销售退回处理。

35、 营业税金及附加

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税	621,118.54	567,917.11
营业税	180,532,896.81	169,402,435.11
城市维护建设税	17,438,596.00	16,644,773.44
教育费附加	14,165,763.29	12,680,269.29
土地增值税	382,071,920.19	151,529,769.08
其他	59,061.07	294,343.31
合计	594,889,355.90	351,119,507.34

36、 销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
运输费	41,250,597.89	39,942,952.37
广告费	21,752,524.03	24,651,674.14
职工薪酬	23,025,540.92	22,884,449.87
销售佣金	13,724,921.65	16,390,439.41
物业管理费	12,515,041.23	5,043,932.06
水电费	3,838,692.27	4,005,847.50
修理费	6,873,961.34	3,163,678.96
其他	22,808,329.83	16,126,450.87
合计	145,789,609.16	132,209,425.18

37、 管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

职工薪酬	51,952,595.00	49,051,462.07
税金	10,875,775.85	16,178,526.39
折旧和摊销费用	19,137,195.45	20,808,924.64
业务招待费	8,896,585.93	9,796,379.94
修理费	4,342,793.26	4,460,688.08
研究及开发费	1,904,166.55	1,969,772.24
其他	36,744,460.81	38,051,286.39
合计	133,853,572.85	140,317,039.75

38、财务费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
借款利息支出	167,971,721.78	63,682,145.07
票据贴息支出	2,679,464.67	2,429,931.66
减：利息收入	-22,957,092.24	-27,221,359.00
银行手续费	1,102,717.59	1,337,592.67
融资费用	12,516,305.60	13,760,438.59
其他	2,042,790.54	
合计	163,355,907.94	53,988,748.99

39、资产减值损失

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	825,680.74	573,621.41
二、存货跌价损失	526,571,463.08	18,440,472.36
合计	527,397,143.82	19,014,093.77

40、投资收益

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
处置长期股权投资产生的投资收益		11,963,754.82
可供出售金融资产等取得的投资收益	1,230,109.17	738,178.75
合计	1,230,109.17	12,701,933.57

其他说明：

处置长期股权投资产生的投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额
宁波象山维拉置业有限公司		11,963,754.82

可供出售金融资产在持有期间的投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额
宁波市杭州湾大桥发展有限公司	1,230,109.17	738,178.75

41、营业外收入

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	1,125,368.82	117,876.24	1,125,368.82
其中：固定资产处置利得	1,125,368.82	117,876.24	1,125,368.82
政府补助	71,085,918.86	75,681,629.09	3,808,180.00
无需支付的款项	185,248.53	532.00	185,248.53
赔偿及罚款收入	2,688,346.49	5,391,552.07	2,688,346.49
其他	1,086,366.03	197,742.00	1,086,366.03
合计	76,171,248.73	81,389,331.40	8,893,509.87

计入当期损益的政府补助

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
即征即退增值税	67,277,738.86	61,635,285.40	与收益相关
税收返还		5,692,608.24	与收益相关
低能耗企业奖励	40,000.00	810,000.00	与收益相关
财政扶持奖励	3,768,180.00	6,163,000.00	与收益相关
其他		1,380,735.45	与收益相关
合计	71,085,918.86	75,681,629.09	/

42、营业外支出

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	629,914.92	216,104.85	629,914.92
其中：固定资产处置损失	629,914.92	216,104.85	629,914.92
对外捐赠	202,925.00	168,000.00	202,925.00
水利基金	3,431,393.25	4,311,844.26	
罚款滞纳金支出	47,574.06	7,838.11	47,574.06
赔款支出	105,184.46	94,294.00	105,184.46
其他	63,784.11	226,662.48	63,784.11
合计	4,480,775.80	5,024,743.70	1,049,382.55

43、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	331,488,402.48	134,626,038.85
递延所得税费用	67,279,135.60	82,301,523.19

合计	398,767,538.08	216,927,562.04
----	----------------	----------------

(2) 会计利润与所得税费用调整过程:

项目	本期发生额
利润总额	669,814,729.69
按法定/适用税率计算的所得税费用	167,453,682.44
子公司适用不同税率的影响	-9,271,864.75
调整以前期间所得税的影响	406,540.65
非应税收入的影响	-5,698,078.30
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	2,332,414.11
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-8,816,505.08
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	50,767,819.34
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异的影响	-146,165.03
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异影响	188,613,456.42
使用前期未确认递延所得税资产的内部交易未实现利润的影响	-1,048,236.72
本期未确认递延所得税资产的内部交易未实现利润的影响	14,174,475.00
所得税费用	398,767,538.08

44、现金流量表项目

(1). 收到的其他与经营活动有关的现金:

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
宁波半边山投资有限公司代偿象山维拉借款		626,400,000.00
收取往来款、代垫款及保证金等	131,178,094.27	60,671,953.56
政府补助	3,808,180.00	8,353,735.45
利息收入	22,957,092.24	27,221,359.00
其他	8,009,156.00	6,128,846.79
合计	165,952,522.51	728,775,894.80

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金:

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付往来款、代垫款及保证金等	82,893,477.94	34,379,678.31
销售费用支出	112,075,296.83	100,413,508.51
管理费用支出	44,038,020.83	54,104,456.66
银行手续费	1,102,717.59	1,337,592.67
营业外支出	367,363.52	453,132.11
合计	240,476,876.71	190,688,368.26

(3). 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
企业间资金往来	410,000,000.00	306,555,927.04
企业间资金往来利息		4,555,662.00
合计	410,000,000.00	311,111,589.04

(4). 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
企业间资金往来	32,900,876.26	15,600,000.00
企业间资金往来利息	218,682,760.25	177,817,131.93
票据贴息	2,679,464.67	2,429,931.66
广场物业返还小股东投资款		1,715,000.00
银行咨询费	4,618,305.56	4,992,299.45
合计	258,881,406.74	202,554,363.04

45、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	271,047,191.61	514,923,687.17
加：资产减值准备	527,397,143.82	19,014,093.77
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	144,707,511.87	155,134,747.73
无形资产摊销	1,656,027.41	1,433,813.11
长期待摊费用摊销	5,383,660.96	7,012,129.58
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-495,453.90	98,228.61
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	183,167,492.05	85,609,962.76
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,230,109.17	-12,701,933.57
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	67,279,135.60	82,301,523.19
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	327,255,467.16	853,158,934.60
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	469,504,932.59	549,626,805.92
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-2,496,934,718.82	-640,787,274.87

其他		
经营活动产生的现金流量净额	-501,261,718.82	1,614,824,718.00
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	2,033,384,068.36	2,317,149,220.10
减: 现金的期初余额	2,317,149,220.10	2,768,000,437.88
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-283,765,151.74	-450,851,217.78

(2) 现金和现金等价物的构成

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	2,033,384,068.36	2,317,149,220.10
其中: 库存现金	275,428.42	334,048.66
可随时用于支付的银行存款	2,033,108,621.99	2,297,595,634.97
可随时用于支付的其他货币资金	17.95	19,219,536.47
二、现金等价物		
其中: 三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	2,033,384,068.36	2,317,149,220.10

其他说明:

其他货币资金期末余额中, 履约保证金 30,289,219.19 元、住房按揭贷款保证金 1,000,000.00 元在编制现金流量表时未列入现金期末余额中。

其他货币资金期初余额中, 履约保证金 16,443,600.00 元、住房按揭贷款保证金 1,050,000.00 元在编制现金流量表时未列入现金期初余额中。

八、合并范围的变更**1、非同一控制下企业合并****(1). 其他说明:**

本期未发生非同一控制下企业合并。

2、同一控制下企业合并**(1). 其他说明:**

本期未发生同一控制下企业合并。

3、反向购买

本期未发生反向购买。

4、 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

5、 其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

（1） 本年新纳入合并范围的子公司

单位名称	变更原因	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本（万元）	主要经营范围
宁波市海曙天泰物业服务有限公司	投资设立	全资子公司	浙江宁波	物业服务	200.00	商业广场管理，物业服务

续：

项目	持股比例（%）	表决权比例（%）	期末实际出资额（万元）	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额
宁波市海曙天泰物业服务有限公司	100.00	100.00	200.00	0.00

（2） 本年不再纳入合并范围的主体

单位名称	变更原因	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本（万元）	主要经营范围
宁波海盛投资有限公司	会计政策变更	托管经营	浙江宁波	房地产	37,000.00	房屋工程项目管理、自有房屋租赁、物业管理等

续：

项目	持股比例（%）	表决权比例（%）	期末实际出资额（万元）	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额
宁波海盛投资有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
宁波城市广场开发经营有限公司	浙江宁波	浙江宁波	商业及租赁	100		同一控制下合并
宁波天一商业管理有限公司	浙江宁波	浙江宁波	商业广场管理		100	投资设立
宁波市海曙天泰商业管理有限公司[注 1]	浙江宁波	浙江宁波	商业广场管理		51	投资设立
宁波海曙天逸广告传媒有限公司	浙江宁波	浙江宁波	广告业		100	同一控制下合并
宁波市海曙天泰物业服务服务有限公司	浙江宁波	浙江宁波	物业服务		100	投资设立
宁波房地产股份有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产	74.87		同一控制下合并
宁波市城市广场物业管理有限公司[注 2]	浙江宁波	浙江宁波	物业管理		38.18	同一控制下合并
宁海宁房置业有限公司[注 3]	浙江宁波	浙江宁波	房地产		74.87	投资设立
宁波城投置业有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产	100		同一控制下合并
宁波市鄞州城投置业有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产		100	投资设立
宁波市海裕置业发展有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产		100	投资设立
宁波海曙城投置业有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产		100	投资设立
余姚市赛格特经济技术开发区开发有限公司	浙江余姚	浙江余姚	房地产	60		同一控制下合并
镇江赛格特房地产开发有限公司[注 4]	江苏镇江	江苏镇江	房地产		30.6	投资设立
临海市赛格特房地产开发有限公司[注 5]	浙江临海	浙江临海	房地产		60	投资设立
宁波科环新型建材股份有限公司	浙江余姚	浙江余姚	制造业	52		同一控制下合并
宁波舜江水泥有限公司[注 6]	浙江余姚	浙江余姚	贸易		52	投资设立
蒙自瀛洲水泥有限责任公司[注 7]	云南蒙自	云南蒙自	制造业		52	非同一控制下合并
蒙自瀛洲砂石有限公司[注 8]	云南蒙自	云南蒙自	矿产开采		52	投资设立
屏边瀛洲水泥有限公司[注 9]	云南屏边	云南屏边	制造业		52	投资设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

注 1：宁波市海曙天泰商业管理有限公司（以下简称“海曙天泰”）原名宁波市海曙天一商业管理有限公司。于 2014 年 8 月 13 日，经宁波市海曙区工商行政管理局（甬海工商）名称变核内[2014]第 003803 号《企业名称变更核准通知书》核准变更。

持股比例与表决权比例不一致情况说明如下：

注 2：子公司宁波房地产股份有限公司（以下简称“宁房股份”）投资宁波市城市广场

物业管理有限公司（以下简称“广场物业”）人民币 260.10 万元，投资比例 51.00%，本公司通过宁房股份间接拥有广场物业 38.18%的股权。

注 3：子公司宁房股份投资宁海宁房置业有限公司（以下简称“宁海宁房”）人民币 60,000.00 万元，投资比例 100.00%，本公司通过宁房股份间接拥有宁海宁房 74.87%的股权。

注 4：子公司余姚市赛格特经济技术开发区有限公司（以下简称“余姚赛格特”）投资镇江赛格特房地产开发有限公司（以下简称“镇江赛格特”）人民币 1,020.00 万元，投资比例为 51.00%，本公司通过余姚赛格特间接拥有镇江赛格特 30.60%的股权。

注 5：子公司余姚赛格特投资临海市赛格特房地产开发有限公司（以下简称“临海赛格特”）人民币 2,000.00 万元，投资比例为 100.00%，本公司通过余姚赛格特间接拥有临海赛格特 60.00%的股权。

注 6：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”）投资宁波舜江水泥有限公司（以下简称“舜江水泥”）人民币 100.00 万元，投资比例 100.00%，本公司通过子公司宁波科环间接拥有舜江水泥 52.00%的股权。

注 7：子公司宁波科环投资蒙自瀛洲水泥有限责任公司（以下简称“蒙自水泥”）人民币 10,000.00 万元，投资比例 100.00%，本公司通过子公司宁波科环间接拥有蒙自水泥 52.00%的股权。

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

注 9：孙公司蒙自水泥投资屏边瀛洲水泥有限公司（以下简称“屏边水泥”）人民币 1,000.00 万元，投资比例 100.00%，本公司通过孙公司蒙自水泥间接拥有屏边水泥 52.00%的股权。

(2). 重要的非全资子公司

单位:元 币种:人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
宁波房地产股份有限公司	25.13	125,312,542.44	6,345,000.00	476,567,392.71
余姚市赛格特经济技术开发区有限公司	40.00	-50,244,776.79		-54,822,768.73
宁波科环新型建材股份有限公司	48.00	81,919,447.42	62,640,000.00	308,605,967.44

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

单位:元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
宁波房地产股份有限公司	4,189,945,031.60	220,120,095.09	4,410,065,126.69	2,318,738,626.84	207,777,076.32	2,526,515,703.16	5,450,124,785.70	265,795,612.37	5,715,920,398.07	3,595,080,040.18	708,076,018.64	4,303,156,058.82
余姚市赛格特经济技术开发区有限公司	1,754,255,090.30	37,019,945.97	1,791,275,036.27	1,867,665,250.80		1,867,665,250.80	1,841,096,421.29	34,997,854.75	1,876,094,276.04	1,846,635,448.14		1,846,635,448.14
宁波科环新型建材股份有限公司	762,686,450.25	620,720,718.02	1,383,407,168.27	740,478,069.45		740,478,069.45	773,885,497.38	672,086,396.98	1,445,971,894.36	843,208,310.99		843,208,310.99

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
宁波房地	2,437,723.6	496,035,084	496,035,084.	-445,831,082	686,382,363	159,567,895.5	159,567,895.5	174,952,432.4

产股份有 限公司	25.32	.28	28	.66	.55	5	5	0
余姚市赛 格特经济 技术开发 有限公司	256,624,017 .00	-105,849,04 2.43	-105,849,042 .43	-27,205,634. 00	920,171,054 .00	-7,276,686.24	-7,276,686.24	194,202,612.4 0
宁波科环 新型建材 股份有限 公司	1,345,230,7 88.86	170,665,515 .45	170,665,515. 45	313,126,495. 39	1,328,880,8 24.00	150,133,166.3 0	150,133,166.3 0	208,959,609.8 5

2、在合营企业或联营企业中的权益

(1). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元 币种：人民币

	期末余额	期初余额
合营企业：		
余姚市杭州湾大桥投资有限 公司	1,250,000.00	1,250,000.00
投资账面价值合计	1,250,000.00	1,250,000.00
下列各项按持股比例计算的 合计数		
--净利润		
--其他综合收益		
--综合收益总额		

十、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本(万 元)	母公司对本企业 的持股比例(%)	母公司对本企业 的表决权比例(%)
宁波城建投 资控股有限 公司	浙江宁 波	国有资产经营、 管理、实业项目 投资经营；房地 产开发、经营、 租赁；政府授权 范围内土地收 购、储备、开发 等。	50,800.00	76.95	76.95

企业最终控制方是宁波市人民政府国有资产监督管理委员会

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注附注九。

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
宁波市海城投资开发有限公司	母公司的控股子公司

宁波海盛投资有限公司	母公司的控股子公司
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
宁波两江投资有限公司	母公司的控股子公司

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
宁波海盛投资有限公司	物业管理费成本	68,932.47	57,601.10

出售商品/提供劳务情况表

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
宁波城建投资控股有限公司	物业管理费收入	1,290,000.00	1,071,201.40
宁波市海城投资开发有限公司	物业管理费收入、托管费收入	28,104,898.67	25,444,510.98
宁波市慈城古县城开发建设有限公司	物业管理费收入	7,735,878.59	7,521,985.35
宁波两江投资有限公司	物业管理费收入	1,727,571.60	1,498,168.82
宁波海盛投资有限公司	托管费收入、劳务费收入	6,102,509.72	5,573,798.18

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

单位：元 币种：人民币

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
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	其他资产托管	2009.01.01		托管协议	12,233,279.78
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	股权托管	2010.03.26		托管协议	951,739.85

关联托管/承包情况说明

关联托管情况详见本附注十四。

(3). 关联租赁情况：

本公司作为承租方：

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
宁波市海城投资开发有限公司	房屋建筑物	1,000,000.00	
宁波海盛投资有限公司	房屋建筑物	700,047.26	697,986.62
宁波海盛投资有限公司	办公场所	160,000.00	

(4). 关联担保情况

关联担保情况详见本附注十二。

(5). 关联方资金拆借

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
宁波城建投资控股有限公司	1,300,000,000.00	2014.09.19	2015.09.18	宁波海曙城投置业有限公司
宁波城建投资控股有限公司	340,000,000.00	2011.10.17	2016.12.31	本公司
宁波城建投资控股有限公司	400,000,000.00	2014.12.25	2015.12.24	本公司
宁波城建投资控股有限公司	280,000,000.00	2014.08.19	2015.08.18	本公司
宁波城建投资控股有限公司	60,000,000.00	2014.07.01	2015.06.30	本公司
宁波城建投资控股有限公司	130,000,000.00	2014.07.24	2015.07.23	本公司
宁波城建投资控股有限公司	200,000,000.00	2014.03.24	2015.03.23	本公司
宁波城建投资控股有限公司	100,000,000.00	2014.03.06	2015.03.05	本公司
宁波城建投资控股有限公司	30,000,000.00	2014.02.18	2015.02.17	本公司
宁波海盛投资有限公司	40,000,000.00	2014.12.31	2015.12.30	本公司
宁波市海城投资开发有限公司	80,000,000.00	2014.01.15	2015.01.14	宁波市海裕置业发展有限公司

(6). 关键管理人员报酬

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	2,400,000.00	2,400,000.00

(7). 其他关联交易

向关联方支付资金占用费情况

关联方	本期发生额	上期发生额
宁波市海城投资开发有限公司	6,240,000.00	
宁波海盛投资有限公司	3,820,651.37	5,146,554.72
宁波城建投资控股有限公司	210,671,000.99	172,670,577.21
合计	220,731,652.36	177,817,131.93

6、关联方应收应付款项

(1). 应收项目

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	宁波市海城投资开发有限公司	2,807,583.53		2,294,622.63	
应收账款	宁波两江投资有限公司	524,521.16		450,533.47	
应收账款	宁波市慈城古县城开发建设有限公司	1,974,502.25		1,863,671.00	
应收账款	宁波海盛投资有限公司	310,422.06		410,676.21	
其他应收款	宁波市慈城古县城开发建设有限公司	352,756.00		352,756.00	
其他应收款	宁波海盛投资有限公司	192,250.00		192,250.00	

(2). 应付项目

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	宁波市海城投资开发有限公司		525,444.54
应付利息	宁波市海城投资开发有限公司	6,240,000.00	
应付利息	宁波城建投资控股有限公司	564,266.66	
其他应付款	宁波市海城投资开发有限公司	80,000,000.00	
其他应付款	宁波海盛投资有限公司	40,000,000.00	60,000,000.00
其他应付款	宁波城建投资控股有限公司	2,515,000,000.00	2,185,000,000.00
长期应付款	宁波城建投资控股有限公司	340,000,000.00	340,000,000.00

十一、 股份支付

1、 股份支付总体情况

□适用 √不适用

2、 以权益结算的股份支付情况

□适用 √不适用

3、 以现金结算的股份支付情况

□适用 √不适用

4、股份支付的修改、终止情况

无。

十二、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

(1) 截至2014年12月31日止公司质押资产情况

公司以其拥有的宁波城市广场开发经营有限公司100%股权收益权作为质押向中融国际信托有限公司借款人民币4亿元，借款期限自2014年12月24日至2017年12月24日。

(2) 截至2014年12月31日止公司出具的履约保函情况

保函开具方	客商明细	保函金额	保证日期
宁波房地产股份有限公司	宁波市建设集团股份有限公司	3,900,000.00	2013.08.09-2015.08.08
	宁波建工股份有限公司	5,336,000.00	2013.08.09-2015.08.08
		2,909,075.39	2014.08.07-2017.08.05
宁波城投置业有限公司	华恒建设集团有限公司	3,875,220.80	2014.02.17-2015.08.16
	浙江万华建设有限公司	3,641,664.00	2014.02.17-2015.12.20
宁波市海裕置业发展有限公司	国网浙江省电力公司宁波供电公司客户服务中心营业与电费部	50,000.00	2013.12.03-2018.11.30
宁波科环新型建材股份有限公司(注)	中铁建设集团有限公司宁波铁路枢纽工程项目经理部	1,992,530.00	2010.10.14-2013.12.31
	宁波市轨道交通工程建设指挥部	2,580,000.00	2011.05.06-2013.12.31
	宁波市轨道交通工程建设指挥部	5,180,000.00	2011.05.06-2014.12.31
	宁波市轨道交通工程建设指挥部	2,920,000.00	2011.09.29-2014.08.31
	宁波市轨道交通集团有限公司	970,000.00	2013.01.18-2014.06.30
蒙自瀛洲水泥有限责任公司	云南石红高速公路建设指挥部	6,434,500.00	2014.03.26-2017.03.25
合计		39,788,990.19	

注：宁波科环新型建材股份有限公司的履约保函到期后与对方单位约定展期，但未办理相关手续。

(3) 截至 2014 年 12 月 31 日止公司抵押资产明细如下

借款单位	借款类别	借款金融机构	借款余额	抵押物名称	资产所属单位	资产所属科目	抵押物账面原价	抵押物账面净值	最高额抵押借款额度(万元)
宁波富达股份有限公司	短期借款	工商银行	395,000,000.00	天一广场房产及土地使用权	宁波城市广场开发经营有限公司	投资性房地产	1,557,590,457.19	1,093,785,190.44	545,037.00
	一年内到期的非流动负债	工商银行	195,099,268.56						
	长期借款	工商银行	1,803,594,566.30						
	一年内到期的非流动负债	中融信托	100,000,000.00						
	长期借款	中融信托	300,000,000.00						
	短期借款	民生银行	290,000,000.00				408,859,876.87	285,642,935.17	85,000.00
	短期借款	民生加银资产管理有限公司	200,000,000.00						
	短期借款	上海海通证券资产管理有限公司	60,000,000.00						
	短期借款	兴业信托	600,000,000.00						
	短期借款	浦发银行	20,000,000.00				余姚赛格特房产及土地使用权	余姚市赛格特经济技术有限公司	投资性房地产
长期应付款	昆仑信托	660,000,000.00	鄞奉东部启动区 10#、12#、13#、15#地块土地使用权	宁波海曙城投置业有限公司	开发成本	1,568,380,061.70	1,568,380,061.70	100,000.00	
宁波房地产股份有限公司	长期借款	工商银行	100,000,000.00	海曙区水上公园二期 3#-c 北块土地使用权	宁波房地产股份有限公司	开发成本	14,563,310.81	14,563,310.81	16,629.00
	一年内到期的非流动负债	浦发银行	200,000,000.00	海曙区莲桥街 6#地块土地使用权			281,347,707.02	281,347,707.02	22,000.00
宁波城投置业有限公司	长期借款	交通银行	180,000,000.00	慈城新区湖东三期 III-4-a、III-10 地块土地使用权	宁波城投置业有限公司	开发成本	379,832,850.96	379,832,850.96	45,000.00
合计			5,103,693,834.86				4,387,903,750.45	3,747,350,719.80	875,986.00

(4) 其他承诺事项

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

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

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

2、或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

(1) 合并报表范围内公司之间提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

①因提供抵押担保形成的或有负债及其财务影响

担保单位	被担保单位	担保事项	借款金融机构	债务金额	债务期限	对本公司的财务影响
宁波海曙城投置业有限公司	宁波富达股份有限公司	长期应付款	昆仑信托	660,000,000.00	2011.10.14-2016.12.31	无
宁波城市广场开发经营有限公司	宁波富达股份有限公司	短期借款	工商银行	45,000,000.00	2014.02.19-2015.02.18	无
		短期借款	工商银行	50,000,000.00	2014.03.04-2015.03.03	无
		短期借款	工商银行	50,000,000.00	2014.09.03-2015.09.01	无
		短期借款	工商银行	50,000,000.00	2014.09.24-2015.09.23	无
		短期借款	工商银行	50,000,000.00	2014.10.28-2015.10.27	无
		短期借款	工商银行	100,000,000.00	2014.11.27-2015.11.25	无
		短期借款	工商银行	50,000,000.00	2014.11.28-2015.11.25	无
		短期借款	兴业信托	600,000,000.00	2014.01.29-2015.01.28	无

担保单位	被担保单位	担保事项	借款金融机构	债务金额	债务期限	对本公司的财务影响
		短期借款	民生银行	10,000,000.00	2014.01.06-2015.01.06	无
		短期借款	民生加银资产管理有限公司	200,000,000.00	2014.03.20-2015.03.20	无
		短期借款	海通证券资产管理有限公司	60,000,000.00	2014.06.26-2015.04.23	无
		短期借款	民生银行	280,000,000.00	2014.08.18-2015.02.18	无
		一年内到期的非流动负债	工商银行	10,000,000.00	2009.09.28-2015.03.28	无
		一年内到期的非流动负债	工商银行	10,000,000.00	2009.09.28-2015.09.28	无
		一年内到期的非流动负债	工商银行	6,666,666.67	2009.10.21-2015.04.21	无
		一年内到期的非流动负债	工商银行	6,666,666.67	2009.10.21-2015.10.21	无
		一年内到期的非流动负债	工商银行	33,181,818.18	2009.10.26-2015.04.26	无
		一年内到期的非流动负债	工商银行	33,181,818.18	2009.10.26-2015.10.26	无
		一年内到期的非流动负债	工商银行	16,666,666.67	2010.01.08-2015.01.08	无
		一年内到期的非流动负债	工商银行	16,666,666.67	2010.01.08-2015.07.08	无
		一年内到期的非流动负债	工商银行	31,034,482.76	2010.09.21-2015.03.21	无
		一年内到期的非流动负债	工商银行	31,034,482.76	2010.09.21-2015.09.21	无
		一年内到期的非流动负债	中融信托	50,000,000.00	2014.12.24-2015.06.21	无
		一年内到期的非流动负债	中融信托	50,000,000.00	2014.12.24-2015.12.21	无
		长期借款	工商银行	180,000,000.00	2009.09.28-2024.09.03	无
		长期借款	工商银行	119,999,999.96	2009.10.21-2024.09.03	无
		长期借款	工商银行	597,272,727.31	2009.10.26-2024.09.03	无

担保单位	被担保单位	担保事项	借款金融机构	债务金额	债务期限	对本公司的财务影响
		长期借款	工商银行	316,666,666.63	2010.01.08-2024.09.03	无
		长期借款	工商银行	589,655,172.40	2010.09.21-2024.09.03	无
		长期借款	中融信托	300,000,000.00	2014.12.24-2017.12.21	无
余姚市赛格特经济技术开发区有限公司	宁波富达股份有限公司	短期借款	浦发银行	20,000,000.00	2014.08.18-2015.02.17	无
合计				4,623,693,834.86		

②因提供保证担保形成的或有负债及其财务影响

担保单位	被担保单位	担保事项	借款金融机构	债务金额	债务期限	对本公司的财务影响
宁波城市广场开发经营有限公司	宁波富达股份有限公司	短期借款	浦发银行	60,000,000.00	2014.09.04-2015.03.03	无
		短期借款	浦发银行	60,000,000.00	2014.09.11-2015.03.10	无
		短期借款	浦发银行	60,000,000.00	2014.12.11-2015.06.10	无
		短期借款	恒丰银行	110,000,000.00	2014.11.21-2015.11.20	无
		短期借款	恒丰银行	26,650,000.00	2014.12.26-2015.06.20	无
	宁波市鄞州城投置业有限公司	长期借款	浦发银行	26,000,000.00	2014.12.31-2017.12.30	无
	宁波海曙城投置业有限公司	长期借款	中融信托	300,000,000.00	2014.12.12-2017.12.11	无
宁波科环新型建材股份有限公司	宁波富达股份有限公司	短期借款	交通银行	100,000,000.00	2014.04.23-2015.04.20	无
		短期借款	华夏银行	80,000,000.00	2014.05.16-2015.04.13	无
宁波富达股份有限公司	宁波城市广场开发经营有限公司	短期借款	永赢资产管理公司	50,000,000.00	2014.04.28-2015.04.24	无
		短期借款	永赢资产管理公司	100,000,000.00	2014.05.20-2015.05.19	无
		一年内到期的非流动负债	建信信托	500,000.00	2013.12.24-2015.09.23	无
		一年内到期的非流动负债	建信信托	79,500,000.00	2013.12.24-2015.12.23	无
		一年内到期的非流动负债	建信信托	500,000.00	2014.01.02-2015.09.23	无

担保单位	被担保单位	担保事项	借款金融机构	债务金额	债务期限	对本公司的财务影响
		一年内到期的非流动负债	建信信托	59,500,000.00	2014.01.02-2015.12.23	无
	宁波房地产股份有限公司	短期借款	宁波银行	88,000,000.00	2014.10.23-2015.09.15	无
		一年内到期的非流动负债	宁波银行	50,000,000.00	2012.12.20-2015.09.15	无
		一年内到期的非流动负债	宁波银行	43,000,000.00	2013.01.07-2015.09.15	无
		一年内到期的非流动负债	宁波银行	85,000,000.00	2013.07.26-2015.09.15	无
		一年内到期的非流动负债	宁波银行	86,000,000.00	2013.09.30-2015.09.15	无
		长期借款	工商银行	100,000,000.00	2013.02.27-2016.02.26	无
	宁波海曙城投置业有限公司	短期借款	云南国际信托公司	300,000,000.00	2014.03.28-2015.02.27	无
	宁波科环新型建材股份有限公司	短期借款	工商银行	40,000,000.00	2014.08.15-2015.08.12	无
		短期借款	工商银行	10,000,000.00	2014.03.04-2015.03.03	无
		短期借款	工商银行	30,000,000.00	2014.02.13-2015.02.11	无
		短期借款	工商银行	20,000,000.00	2014.01.14-2015.01.13	无
		短期借款	浦发银行	49,000,000.00	2014.07.16-2015.01.15	无
		短期借款	浦发银行	50,000,000.00	2014.08.08-2015.02.06	无
	蒙自瀛洲水泥有限责任公司	短期借款	富滇银行	120,000,000.00	2014.08.18-2015.08.17	无
合计				2,183,650,000.00		

(2) 公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保

子公司宁波城投置业有限公司为维拉二期商品房承购人向银行抵押借款提供担保，承购人以其所购商品房作为抵押物，截止 2014 年 12 月 31 日，尚未结清的担保金额为人民币 40,760,000.00 元。

子公司宁波房地产股份有限公司为商品房承购人向银行抵押借款提供担保，承购人以其所购商品房作为抵押物，截止 2014 年 12 月 31 日，青林湾二期（6 期）尚未结清的担保金额为人民币 19,100,000.00 元，青林湾二期（7 期）尚未结清的担保金额为人民币 10,729,000.00 元，青林湾二期（8 期）尚未结清的担保金额为人民币 175,749,000.00 元。

子公司余姚市赛格特经济技术开发区有限公司为东城名苑商品房承购人向银行抵押借款提供担保，承购人以其所购商品房作为抵押物，截止 2014 年 12 月 31 日，尚未结清的担保金额为人民币 12,121,000.00 元。

孙公司临海市赛格特房地产开发有限公司为山水一品商品房承购人向银行抵押借款提供担保，承购人以其所购商品房作为抵押物，截止 2014 年 12 月 31 日，尚未结清的担保金额为人民币 97,925,000.00 元。

由于截止 2014 年 12 月 31 日承购人未发生违约，且该等房产目前的售价未低于市场价格，本公司认为与提供该等担保相关的风险较小。

(3) 其他或有负债

截至 2014 年 12 月 31 日止公司已背书给第三方但尚未到期的银行承兑汇票余额为 216,224,275.48 元。

十三、 资产负债表日后事项

1、 利润分配情况

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	144,524,107.10
-----------	----------------

公司于 2015 年 3 月 27 日召开第八届第五次董事会会议，有关利润分配决议如下：根据公司法规定按母公司 2014 年度税后利润的 10%提取法定盈余公积后，公司拟以 2014 年 12 月 31 日公司总股本 1,445,241,071 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.00 元（含税），分配金额为 144,524,107.10 元。

2、 其他资产负债表日后事项说明

2015 年 1 月 13 日公司八届四次董事会通过了《关于转让孙公司镇江赛格特房地产开发有限公司股权的议案》，截止财务报告批准报出日，上述股权转让事项尚在实施过程中。

十四、 其他重要事项

1、 年金计划

根据《宁波富达股份有限公司企业年金方案》，公司设立企业年金缴款计划，公司缴费按上年度职工工资的 2%计缴，职工个人缴费按照企业缴费计入职工个人账户金额的 20%从职工个人工资中代扣。

2、 其他

(1) 公司与宁波城投及宁波市海城投资开发有限公司（以下简称“宁波海城”）于 2008 年 7 月 28 日签署关于和义路滨江休闲项目商业地产部分的托管协议书及相关备忘录，三方一致确认，托管资产为宁波海城所属滨江休闲购物开发区项目，由宁波海城委托公司进行管理，公司指定其下属全资子公司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”）进行该项目的运营托管。该托管项目已由宁波海城成立宁波市海城投资开发有限公司和义大道商业分公司（以下简称“和义分公司”）进行核算，并由广场开发经营公司与和义分公司结算相关的托管费用。根据托管协议书及相关备忘录中关于委托管理费计算的规定，2014 年度和义分公司共应支付广场开发经营公司委托管理费用 12,233,279.78 元。上述委托管理费的结算金额已经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）浙江分所审核，并出具立信中联专审字（2015）VIII-0001 号审核报告。

(2) 基于公司于 2009 年实施的重大资产置换及发行股份购买资产方案以及宁波城投出具的《不予竞争承诺函》，宁波海盛投资有限公司（以下简称“海盛投资”）从事的郁家巷项目涉及商业地产，则将委托给公司经营。子公司广场开发经营公司于 2010 年 3 月 26 日与宁波海城签署了《关于宁波海盛投资有限公司股权的托管协议书》。

协议第 3 条托管内容规定：广场开发经营公司应根据《公司法》等有关法律及海盛投资有效的公司章程规定，全权行使除处置权（含股权转让、质押、赠予等）及收益权（含收益分配请求权及剩余财产分配请求权）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：海盛投资重大事项决策；委任或聘任董事会成员、监事会成员或有关高级管理人员；对海盛经营活动进行监督；查阅海盛投资财务会计报告、董事会会议纪要、监事会会议记录、章程等文件；其他依据宁波海城的具体授权而享有的股东权利。

协议第 5 条托管收益、费用及支付方式规定：海盛投资的全部收益均归海盛投资所有，托管标的产生的收益归广场开发经营公司所有。广场开发经营公司按照海盛投资全部经营收入的 2% 计提托管费用。

2014 年度海盛投资共应支付本公司委托管理费 951,739.85 元。上述委托管理费的结算金额已经立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)浙江分所审核，并出具立信中联专审字(2015) VIII-0002 号审核报告。

(3) 根据孙公司海曙天泰 2012 年 8 月 15 日与宁波罗蒙世界商业广场有限公司签订的《宁波罗蒙购物中心托管合同》中关于委托管理费计算的规定，2014 年度宁波罗蒙世界商业广场有限公司共应支付资产托管费用 4,400,000.00 元。

(4) 根据孙公司海曙天泰 2012 年 9 月 3 日与宁波舜大房地产开发有限公司签订的《余姚舜大财富广场托管合同》中关于委托管理费计算的规定，2014 年度宁波舜大公司共应支付资产托管费用不少于 5,000,000.00 元；2014 年 6 月 30 日，经协商双方就终止事项达成一致，根据原托管合同及终止协议约定，2014 年度宁波舜大房地产开发有限公司共应支付资产托管费用 2,500,000.00 元。

(5) 孙公司镇江赛格特房地产开发有限公司开发的长江新天地一期项目，因合同纠纷，经浙江省宁波市中级人民法院于 2014 年 10 月 16 日终审判决（(2014)浙甬民二终字 526 号《民事判决书》），收回 2012 年销售给张家港保税区汇通达国际贸易有限公司的“长江·新天地一期”1#、4#、5#房产，做销售退回处理，冲减营业收入 86,900,793.00 元，冲减营业成本 68,997,899.39 元。本期已办妥相关产权变更手续。

十五、 母公司财务报表主要项目注释

1、 其他应收款

(1). 其他应收款分类披露：

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	7,616,622,820.00	100.00	76,166,228.20	1.00	7,540,456,591.80	6,654,616,820.00	100.00	66,546,168.20	1.00	6,588,070,651.80
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	7,616,622,820.00	/	76,166,228.20	/	7,540,456,591.80	6,654,616,820.00	/	66,546,168.20	/	6,588,070,651.80

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

余额百分比	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
组合 1	7,616,622,820.00	76,166,228.20	1%
合计	7,616,622,820.00	76,166,228.20	

(2). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
宁波海曙城投置业有限公司	借款	2,672,100,000.00	1-5 年	35.08	26,721,000.00
宁波市鄞州城投置业有限公司	借款	1,847,400,000.00	1-5 年	24.25	18,474,000.00
宁波城投置业有限公司	借款	1,719,000,000.00	1-3 年	22.57	17,190,000.00
余姚市赛格特经济技术开发有限公司	借款	1,348,000,000.00	1-4 年	17.70	13,480,000.00
宁波市海裕置业发展有限公司	借款	30,000,000.00	1-2 年	0.39	300,000.00
合计	/	7,616,500,000.00	/	99.99	76,165,000.00

2、长期股权投资

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,219,800,458.17		2,219,800,458.17	2,219,800,458.17		2,219,800,458.17
对联营、合营企业投资						
合计	2,219,800,458.17		2,219,800,458.17	2,219,800,458.17		2,219,800,458.17

(1) 对子公司投资

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值	减值准备期末

					准备	余额
宁波科环新型建材股份有限公司	162,450,000.00			162,450,000.00		
余姚市赛格特经济技术开发有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
宁波城投置业有限公司	197,440,427.67			197,440,427.67		
宁波城市广场开发经营有限公司	1,655,858,690.26			1,655,858,690.26		
宁波房地产股份有限公司	174,051,340.24			174,051,340.24		
合计	2,219,800,458.17			2,219,800,458.17		

3、营业收入和营业成本：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务				
其他业务	1,550,000.00	1,475,694.78	1,550,000.00	906,505.34
合计	1,550,000.00	1,475,694.78	1,550,000.00	906,505.34

4、投资收益

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	271,881,496.33	237,438,528.35
处置长期股权投资产生的投资收益		11,060.11
合计	271,881,496.33	237,449,588.46

5、其他

按成本法核算的长期股权投资收益

被投资单位	本期发生额	上期发生额
宁波科环新型建材股份有限公司	67,860,000.00	65,520,000.00
宁波城市广场开发经营有限公司	185,116,496.33	171,918,528.35
宁波房地产股份有限公司	18,905,000.00	
合计	271,881,496.33	237,438,528.35

十六、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	495,453.90	
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）	3,808,180.00	
受托经营取得的托管费收入	18,960,258.53	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	3,540,493.42	
所得税影响额	-6,737,555.48	
少数股东权益影响额	-4,364,999.58	
合计	15,701,830.79	

2、 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	2.9719	0.0774	0.0774
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.5547	0.0665	0.0665

3、 会计政策变更相关补充资料

√适用 □不适用

公司根据财政部 2014 年发布的《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》等八项会计准则变更了相关会计政策并对比较财务报表进行了追溯重述，重述后的 2013 年 1 月 1 日、2013 年 12 月 31 日合并资产负债表如下：

单位：元 币种：人民币

项目	2013 年 1 月 1 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	2,787,098,556.48	2,334,642,820.10	2,064,673,287.55
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	286,349,006.50	365,910,881.58	324,509,339.23
应收账款	119,952,990.31	51,378,532.51	56,628,465.79
预付款项	133,943,225.37	92,910,509.32	43,065,640.07
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	36,685,477.74	58,497,438.47	66,064,348.04
买入返售金融资产			
存货	14,564,611,398.80	13,688,014,700.94	13,387,356,653.90
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	107,353,463.02	281,463,805.60	123,389,193.59
流动资产合计	18,035,994,118.22	16,872,818,688.52	16,065,686,928.17
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	32,185,000.00	32,185,000.00	32,185,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	1,250,000.00	1,250,000.00	1,250,000.00
投资性房地产	1,664,227,266.02	1,671,125,535.10	1,641,219,306.09
固定资产	773,774,771.67	700,198,965.66	643,045,960.32
在建工程	17,780,151.50	24,381,474.45	11,674,486.36
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	50,972,854.01	48,508,940.06	56,498,928.22
开发支出			
商誉	1,260,954.11	1,260,954.11	1,260,954.11
长期待摊费用	72,431,088.90	66,053,888.39	49,518,604.70
递延所得税资产	346,832,975.92	264,531,452.73	197,252,317.13
其他非流动资产	123,782,136.58	39,179,799.03	10,046,308.91
非流动资产合计	3,084,497,198.71	2,848,676,009.53	2,643,951,865.84
资产总计	21,120,491,316.93	19,721,494,698.05	18,709,638,794.01
流动负债：			
短期借款	3,176,990,000.00	2,884,000,000.00	3,348,650,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	20,000,000.00	16,500,000.00	
应付账款	583,170,701.20	534,401,675.77	734,859,467.43
预收款项	2,963,573,640.80	3,991,476,338.75	1,486,825,635.07
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	37,959,557.98	29,474,462.72	22,680,766.07
应交税费	1,171,652,650.18	784,511,814.81	760,599,811.36
应付利息	27,046,677.83	28,874,289.62	22,743,303.51
应付股利	1,199,713.69	1,199,713.69	1,399,713.69
其他应付款	3,250,214,186.82	2,640,844,123.33	3,120,512,554.19
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			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	1,555,802,298.86	550,502,298.86	899,099,268.56
其他流动负债			
流动负债合计	12,787,609,427.36	11,461,784,717.55	10,397,370,519.88
非流动负债:			
长期借款	3,166,226,436.75	2,781,724,137.89	2,809,594,566.30
应付债券			
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款	1,008,148,944.56	1,008,076,018.64	1,007,777,076.32
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	4,174,375,381.31	3,789,800,156.53	3,817,371,642.62
负债合计	16,961,984,808.67	15,251,584,874.08	14,214,742,162.50
所有者权益:			
股本	1,445,241,071.00	1,445,241,071.00	1,445,241,071.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	259,850,420.42	260,151,008.29	260,151,008.29
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	161,481,107.78	183,675,006.49	211,587,622.85
一般风险准备			
未分配利润	1,694,288,019.37	1,934,112,904.29	1,844,619,282.07
归属于母公司所有者权益合计	3,560,860,618.57	3,823,179,990.07	3,761,598,984.21
少数股东权益	597,645,889.69	646,729,833.90	733,297,647.30
所有者权益合计	4,158,506,508.26	4,469,909,823.97	4,494,896,631.51
负债和所有者权益总计	21,120,491,316.93	19,721,494,698.05	18,709,638,794.01

4、其他

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	期末余额 (或本期发生额)	期初余额 (或上期发生额)	变动比率(%)	变动原因
预付账款	43,065,640.07	92,910,509.32	-53.65	注1
其他流动资产	123,389,193.59	281,463,805.60	-56.16	注2

报表项目	期末余额 (或本期发生额)	期初余额 (或上期发生额)	变动比率 (%)	变动原因
在建工程	11,674,486.36	24,381,474.45	-52.12	注 3
其他非流动资产	10,046,308.91	39,179,799.03	-74.36	注 4
应付票据		16,500,000.00	-100.00	注 5
应付账款	734,859,467.43	534,401,675.77	37.51	注 6
预收账款	1,486,825,635.07	3,991,476,338.75	-62.75	注 7
一年内到期的非流动负债	899,099,268.56	550,502,298.86	63.32	注 8
营业税金及附加	594,889,355.90	351,119,507.34	69.43	注 9
财务费用	163,355,907.94	53,988,748.99	202.57	注 10
资产减值损失	527,397,143.82	19,014,093.77	2,673.72	注 11
投资收益	1,230,109.17	12,701,933.57	-90.32	注 12
所得税	398,767,538.08	216,927,562.04	83.83	注 13

变动原因说明：

注 1：预付款项期末余额较期初余额减少主要系子公司宁波房地产股份有限公司因本期项目结算，结转至开发成本 1,086.26 万元，子公司宁波城投置业有限公司因本期项目结算，结转至开发成本 1,930.40 万元，子公司宁波科环新型建材股份有限公司结算上年预付的货款 2,687.75 万元；

注 2：其他流动资产期末余额较期初余额减少主要系预收房款本期大额减少，结转至营业收入，对应的预缴税费结转至营业税金及附加；

注 3：在建工程期末余额较期初余额减少主要系因子子公司宁波科环新型建材股份有限公司的科环水泥钢板储库工程本年投入使用；

注 4：其他非流动资产期末余额较期初余额减少系一年内到期交付的房产项目，对应的预缴税费结转至其他流动资产，一年以上到期交付的房产项目预收房款期末余额比期初余额减少；

注 5：应付票据期末余额减少系子公司宁波科环新型建材股份有限公司本期承兑到期票据；

注 6：应付账款期末余额较期初余额增加主要系子公司宁波房地产股份有限公司结转开发成品，暂估工程款增加 13,044.25 万元；子公司宁波城投置业有限公司结转开发产品，暂估工程款增加 11,825.44 万元；孙公司宁波市海裕置业发展有限公司暂估工程款减少 3,550.94 万元；子公司余姚市赛格特经济技术开发区有限公司暂估工程款减少 2,560.82 万元；

注 7：预收款项期末余额较期初余额较少主要系因子子公司宁波房地产股份有限公司开发的青林湾二期（6-7 期）交付，期末预收房款减少 233,645.69 万元；子公司宁波城投置业有限公司开发的维拉二期交付，期末预收房款减少 41,139.34 万元；子公司余姚市赛格特经济技术开发区有限公司期末预收房款减少 22,471.36 万元；

注 8：一年内到期的非流动负债期末余额较期初余额增加主要系长期借款重分类后本期一年内到期的金额多于上期数；

注 9：营业税金及附加本期发生额较上期发生额增加主要系子公司宁波房地产股份有限公司计提本期交付的青林湾二期（6-7 期）土地增值税 34,794.97 万元，较上期计提的青林湾二期（4-5 期）12,652.04 万元，增加 22,142.93 万元；

注 10：财务费用本期发生额较上期发生额增加主要系因子子公司宁波城投置业有限公司于 2013 年 10 月底借入资金 9.8 亿元增加对宁波市鄞州城投置业有限公司的投资，本期记入财务费用的利息支出较上期增加；子公司余姚市赛格特经济技术开发区有限公司开发的东域名苑项目、孙公司宁波市海裕置业发展有限公司开发的气象路地块拆迁安置房项目于 2013 年交付，借款费用开始费用化，本期记入财务费用的利息支出较上期增加；

注 11：资产减值损失本期发生额较上期发生额增加主要系存货跌价准备多计提 50,813.10 万元；

注 12：投资收益本期发生额较上期发生额减少主要系因上期处置所持有的宁波象山维拉置业有限公司全部股权确认处置收益 1,196.38 万元；

注 13：所得税费用本期发生额较上期发生额增加主要系因子公司宁波房地产股份有限公司开发的青林湾二期（6-7 期）本期交付，所得税费用较上期增加 14,572.82 万元；子公司宁波城投置业有限公司本期交付房产的利润低于原确认递延所得税资产的预计利润，转回原确认的预计利润对应的递延所得税资产 1,889.69 万元；子公司宁波城投置业有限公司、余姚市赛格特经济技术开发区有限公司预计在未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣原始确认的递延所得税资产，本期转回递延所得税资产 5,261.68 万元；孙公司临海市赛格特房地产开发有限公司本期无集中交付房产，所得税费用较上期减少 2,086.30 万元。

第十一节 备查文件目录

备查文件目录	一、载有公司董事长、财务负责人、会计主管人员亲笔签名并盖章的会计报表；
备查文件目录	二、载有立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；
备查文件目录	三、载有公司董事长亲笔签名的《2014年年度报告》正本；
备查文件目录	四、本报告期内公司在指定的信息披露报纸《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原件；
备查文件目录	五、《公司章程》。

董事长：庄立峰

董事会批准报送日期：2015年3月27日