

# 宁波富达股份有限公司

## 2009 年年度报告摘要

### § 1 重要提示

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

本年度报告摘要摘自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 公司全体董事出席董事会会议。

1.3 立信会计师事务所有限公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

1.4 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

1.5 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？否

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

### § 2 公司基本情况

#### 2.1 基本情况简介

股票简称	宁波富达
股票代码	600724
股票上市交易所	上海证券交易所
公司注册地址和办公地址	浙江省余姚市阳明西路 355 号
邮政编码	315400
公司国际互联网网址	<a href="http://www.fuda.com">http://www.fuda.com</a>
电子信箱	fuda@fuda.com

#### 2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	陈建新	施亚琴
联系地址	浙江省余姚市阳明西路 355 号	浙江省余姚市阳明西路 355 号
电话	0574-62814275	0574-62814275
传真	0574-62813915 转 1198	0574-62813915 转 1184
电子信箱	dsbcjx@fuda.com	dsbsyq@fuda.com

### § 3 会计数据和业务数据摘要

#### 3.1 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	2009 年	2008 年	本期比上年同 期增减(%)	2007 年
营业收入	1,502,627,819.81	2,082,526,974.20	-27.85	2,462,083,949.33
利润总额	396,145,061.01	331,122,108.05	19.64	310,314,792.61
归属于上市公司股东的净利润	229,279,125.42	171,136,836.33	33.97	138,914,561.67
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	97,055,697.37	43,314,508.06	124.07	38,324,074.93
经营活动产生的现金流量净额	-1,782,952,724.50	416,286,076.27	-528.30	349,849,432.54
	2009 年末	2008 年末	本期末比上年 同期末增减 (%)	2007 年末
总资产	10,022,723,091.32	5,989,705,548.94	67.33	4,477,486,891.11
所有者权益(或股东权益)	2,386,695,690.76	2,603,512,413.48	-8.33	925,030,887.20

#### 3.2 主要财务指标

	2009 年	2008 年	本期比上年同期增减 (%)	2007 年
基本每股收益(元/股)	0.16	0.12	33.33	0.10
稀释每股收益(元/股)	0.16	0.12	33.33	0.10
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.08	0.10	-20.00	0.09
加权平均净资产收益率(%)	9.45	8.48	增加 0.97 个百分点	16.35
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	4.93	5.73	减少 0.80 个百分点	5.44
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-1.23	0.94	-230.85	0.79
	2009 年 末	2008 年 末	本期末比上年 同期末增 减(%)	2007 年 末
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	1.65	5.85	-71.79	2.08

#### 非经常性损益项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	130,373,929.00
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)	6,257,149.18

同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	46,892,035.02
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	3,500,000.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-518,388.59
所得税影响额	-22,364,876.26
少数股东权益影响额（税后）	-31,916,420.30
合计	132,223,428.05

采用公允价值计量的项目

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
金融负债	3,500,000.00	0.00	-3,500,000.00	3,500,000.00
合计	3,500,000.00	0.00	-3,500,000.00	3,500,000.00

## § 4 股本变动及股东情况

### 4.1 股份变动情况表

√适用 □不适用

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	67,419,136	15.16	1,000,559,576			-67,120,729	933,438,847	1,000,857,983	69.25
1、国家持股									
2、国有法人持股	67,120,729	15.09	1,000,559,576			-67,120,729	933,438,847	1,000,559,576	69.23
3、其他内资持股	298,407	0.07						298,407	0.02
其中：境内非国有法人持股	298,407	0.07						298,407	0.02
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流	377,262,359	84.84				67,120,729	67,120,729	444,383,088	30.75

通股份									
1、人民币普通股	377,262,359	84.84				67,120,729	67,120,729	444,383,088	30.75
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	444,681,495	100.00	1,000,559,576				1,000,559,576	1,445,241,071	100.00

限售股份变动情况表

√适用 □不适用

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
宁波城建投资控股有限公司	67,120,729	-67,120,729	1,000,559,576	1,000,559,576	股改限售期满解禁；定向增发股份锁定	2009年12月24日
余姚制药厂	249,600			249,600		
上海博元汽车维修设备有限公司	48,000			48,000		
余姚市交通投资有限公司	730			730		
余姚塑料工业科技研究所	77			77		
合计	67,419,136	-67,120,729	1,000,559,576	1,000,857,983	/	/

4.2 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数				27,343 户	
前十名股东持股情况					
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
宁波城建投资控股有限公司	国有法人	76.95	1,112,148,455	1,000,559,576	无
宁波市银河综合服务管理中心	其他	1.39	20,103,747		无
杭州市财开投资集团公司	其他	0.51	7,309,646		无
刘玉萍	境内自然人	0.49	7,103,470		无
袁莉	境内自然人	0.41	5,874,445		无
施艳芳	境内自然人	0.40	5,752,357		无
中国工商银行-国投瑞银核	其他	0.37	5,360,047		无

心企业股票型证券投资基金				
吴和芳	境内自然人	0.32	4,623,886	无
施秋芳	境内自然人	0.30	4,315,000	无
杨建刚	境内自然人	0.29	4,120,562	无
前十名无限售条件股东持股情况				
股东名称		持有无限售条件股份的数量	股份种类及数量	
宁波城建投资控股有限公司		111,588,879	人民币普通股	
宁波市银河综合服务管理中心		20,103,747	人民币普通股	
杭州市财开投资集团公司		7,309,646	人民币普通股	
刘玉萍		7,103,470	人民币普通股	
袁莉		5,874,445	人民币普通股	
施艳芳		5,752,357	人民币普通股	
中国工商银行—国投瑞银核心企业股票型证券投资基金		5,360,047	人民币普通股	
吴和芳		4,623,886	人民币普通股	
施秋芳		4,315,000	人民币普通股	
杨建刚		4,120,562	人民币普通股	
上述股东关联关系或一致行动的说明		未知前十名股东之间存在关联关系或一致行动人的情况。 未知前十名无限售条件股东之间存在关联关系或一致行动人的情况。		

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

适用  不适用

4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

4.3.2.1 控股股东及实际控制人具体情况介绍

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

4.3.2.2 控股股东情况

法人

单位：亿元 币种：人民币

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

4.3.2.3 实际控制人情况

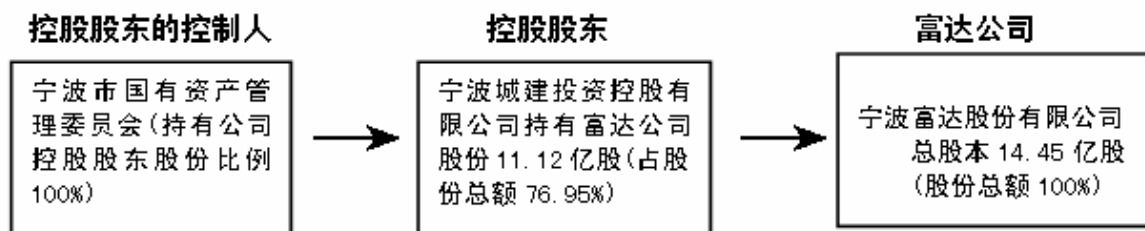
法人

单位：元 币种：人民币

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

4.3.3 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



4.3.4 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

§ 5 董事、监事和高级管理人员

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
王宏祥	董事长	男	53	2008年4月11日	2011年4月10日					是
陆中新	董事、总裁	男	54	2008年4月11日	2011年4月10日				80	否
韩立平	董事、副总裁	男	50	2008年4月11日	2011年4月10日				48	否
王怡鸥	董事	女	36	2008年4月11日	2011年4月10日					是
谢百三	独立董事	男	-	2008年4月11日	2011年4月10日				4	否
钱逢胜	独立董事	男	45	2008年4月11日	2011年4月10日				4	否
陈农	独立董事	男	41	2008年4月11日	2011年4月10日				4	否
周杰	监事会主席	男	38	2008年4月11日	2011年4月10日					是
葛超美	监事	男	51	2008年4月11日	2011年4月10日					是
张棱筠	监事	男	53	2008年4月11日	2011年4月10日				10	否
嵇杰文	监事	男	53	2008年4月11日	2011年4月10日				6	否
钟启明	监事	男	33	2008年4月11日	2011年4月10日				10	否
赵立明	副总裁	男	44	2008年4月11日	2011年4月10日				48	否
马林霞	副总裁	女	38	2009年4月16日	2011年4月10日				48	否
陈建新	董秘	男	57	2008年4月11日	2011年4月10日	80,000	80,000		48	否
周国华	财务负责人	男	49	2008年4月11日	2011年4月10日	2,473	2,473		48	否

## § 6 董事会报告

### 6.1 管理层讨论与分析

#### 1、总体经营情况概述

2009 年，是共和国甲子转换之年，也是富达发展和成功之年。富达在全体股东和干部员工的卓越努力下，圆满完成了股东大会、董事会下达的各项经济和管理指标，创造了历史上最好的经营业绩，取得了丰硕成果。公司得到了超常规发展，资产和经营规模迅速扩大，经济效益大幅递增，核心竞争能力明显增强，主业更加突出，产业结构更加合理，运行机制更加规范，管理模式更趋科学。特别是重大资产重组项目的成功实施，不但使企业得到了跨越式发展，更重要的是让公司积累了资本运作及企业购并的成功经验，为富达的快速扩张以及持续发展奠定了扎实基础。

##### (1) 主要经济指标

2009 年度公司共完成营业收入 15.03 亿元，利润总额 3.96 亿元，归属于母公司所有者的净利润 2.29 亿元，分别比上年增长-27.85%、19.64%和 33.97%。实现每股收益 0.16 元，加权平均净资产收益率 9.45%。年末总资产 100.23 亿元，股东权益 23.87 亿元，注册资本 14.45 亿元。

##### (2) 产业板块简况：

商业地产板块：全年完成营业收入 4.23 亿元，实现利润总额 1.77 亿元，净利润 1.34 亿元，分别比上年增长 27.95%、54.34%和 55.88%。

住宅房产板块：全年累计开发房产 53.43 万平米，实现利润总额 1.86 亿元，净利润 1.53 亿元。分别比上年增长 34.96%和 100.41%。

水泥建材板块：全年累计生产各类水泥 240.7 万吨，完成销售 6.01 亿元，实现利润总额 0.62 亿元，净利润 0.52 亿元，分别比上年增长 3.58%、35.13%和 34.85%。

家用电器板块：全年累计生产各类小家电 280 万台，完成销售 2.60 亿元，实现利润总额-998.96 万元，净利润-1,143.81 万元。

#### 2、管理规范情况

年度内，公司严格执行股东大会及董事会的各项决议，根据年初制订的目标战略，以成功实施重大资产重组为契机，以实现人的全面发展为目标，以科学管理为方向、以企业文化为动力、以资本扩张为手段、以体系认证为依托，以制度约束为方法，以信息化管理为工具，着力提升全体干部员工的综合素质及公司规范运行的能力。通过机制完善和文化凝练，形成企业新的经营理念和核心价值观，探索构建现代企业制度，实现人和企业的和谐发展。

##### (1) 产业结构调整

根据董事会提出的：做大房产、做强商业、做精水泥、做优电器的战略决策，并结合重组后企业的产业现状和国内外市场形势，我们对公司的产业结构进行了整合，提出了：“以现代商业地产经营，城市房产开发为主业、建材家电产业为辅助”的产业政策。对以商业地产为主营的“广场公司”进行了经营创新和管理提升，在剥离物业等非主营业务的同时，引入专业人才，培育精英团队，创新经营理念，塑造品牌和规模效应，以引入国内外顶尖品牌以及提供高端服务为目标，“增层提租，租营并举”，努力创建宁波城市客厅新形象。

根据董事会“四个一批”的房产发展思路，公司对下属三家房产子公司进行了梳理整合，规范了治理结构，统一了管理模式，组建了精英团队，设定了产业战略，储备了优质地块。房产板块将在充分依托控股股东资源优势的基础上，结合上市公司的管理及资金平台，优势互补，形成产业聚集及规模效应，确立在宁波房地产行

业的竞争优势和龙头地位，为涉足并拓展国内其它规模城市的房地产市场，奠定了坚实基础。

遵照董事会“做精水泥”的战略目标，公司对水泥建材板块采取了规模扩张和产业延伸的策略，投资 3.64 亿元的云南蒙自 2500t/d 水泥技改项目的竣工投产，使公司的水泥年产能力达到 400 万吨规模。为进入国家水泥规模企业行列创造了条件。与此同时，公司还对水泥产品进行了技术创新和产业延伸，加快了特种水泥和商品混凝土项目的研发速度，在追求体量扩张的同时，实现质的提升。

针对董事会提出的“做优电器”要求，公司对电器板块进行了整体梳理。虽然富达电器仍是国内清洁器具行业的品牌企业，还拥有“中国驰名商标”等一系列无形资产，但由于国际市场的变化以及近期新投入减少，其市场优势已经弱化。因此，公司拟对电器板块实施整合，除对其产业链以及管理流程进行梳理外，还将实施整合搬迁，通过外引内培的方式，增加其产品的技术含量和附加值，公司还拟通过战略合作等多种途径实施产业转型。以求彻底改变家电板块沉闷的经营局面

## (2) 治理结构规范

公司的重大资产重组完成后，公司除按国家相关法规要求对注入企业实施审计、验资、工商变更等法定程序外，还根据现代企业制度的要求完善了组织架构和制度体系，重新设定了组织架构，修订健全了《章程》、《治理规则》及《基本管理制度》。强化了风险控制和考核体系，并聘请监管部门领导对全公司中高层干部进行了《上市规则》《规范意见》等相关专业法规培训。提高了公司的规范运作和依法经营能力。

由于公司在本年度实施了重大资产重组，公司的股本和规模迅速扩大，公司中小股东及媒体对富达的关注度明显提升，公司的市值特别是大股东股权的虚拟价值与二级市场公司股票价格的同步递增，因此，搞好投资者关系管理、维护公司股票在二级市场的整体形象，已成为公司经营活动中的一项重要工作，公司在年度内与数十家战略投资者以及中小股东进行了沟通互动，并积极回应媒体质疑，规范及时披露相关重要信息，以增强公司股东对富达股票的市场信心。

## 3、公司主营业务及其经营状况

**宁波城市广场开发经营有限公司：**主要从事商业广场建设开发、经营、物业管理等，注册资本1,000万元，宁波富达持有其100%股权。2009年末，广场公司总资产195,751.64万元，2009年度出租商业房面积18.26万平方米，实现营业总收入42,363.55万元，实现净利润13,350.36万元。

**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5,000万，宁波富达持有其100%股权。2009年末，城投置业总资产281,731.40万元，本期无营业总收入，实现净利润-641.98万元。

**宁波房地产股份有限公司：**主要从事房地产开发经营、代建房屋开发经营、本公司房屋租赁等，注册资本5,050万元，宁波富达持有其74.87%股权。2009年末，宁房公司总资产206,706.55万元，2009年度开发房产26.53万平方米，实现营业总收入9,853.22万元，实现净利润8,941.52万元。

**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。2009年末，科环公司总资产99,957.23万元，2009年度生产高标水泥240.7万吨，实现营业总收入60,134.01万元，实现净利润5,202.40万元。

**余姚市赛格特经济技术开发有限公司：**主要从事房地产开发，注册资本5,000万元，宁波富达持有其60%股权。2009年末，总资产142,631.53万元，2009年度实现营业收入9,393.48万元，实现净利润6,956.96万元。

**宁波富达电器有限公司：**主要从事家用电器生产，注册资本3,000万元，宁波富达持有其100%股权。2009年末，富达电器总资产31,808.78万元，2009年度生产各类小家电280万台，实现营业收入26,047.70万元，实现净利润-1,143.81万元。

### 3、报告期末资产、权益构成较期初发生较大变动的情况说明：

单位：元 币种：人民币

项目	期末数		期初数		比重增减%
	金额	占资产总额的比重%	金额	占资产总额的比重%	
货币资金	1,819,995,236.54	18.16	776,051,980.90	12.96	5.20
应收账款	60,566,900.50	0.60	270,140,733.78	4.51	-3.91
预付款项	444,072,906.78	4.43	32,399,479.33	0.54	3.89
存货	4,850,770,333.37	48.40	2,155,769,630.41	35.99	12.41
固定资产	887,861,664.33	8.86	632,364,686.94	10.56	-1.70
在建工程	24,672,449.65	0.25	240,643,286.93	4.02	-3.77
长期待摊费用	61,576,017.97	0.61	20,925,879.61	0.35	0.26
短期借款	1,846,000,000.00	18.42	768,000,000.00	12.82	5.60
预收款项	1,293,438,123.01	12.91	71,601,446.85	1.20	11.71
应交税费	-47,887,811.93	-0.48	48,534,747.19	0.81	-1.29
其他应付款	2,010,859,056.78	20.06	1,178,898,014.26	19.68	0.38
一年内到期的非流动负债	340,000,000.00	3.39	60,000,000.00	1.00	2.39
长期借款	1,610,000,000.00	16.06	550,000,000.00	9.18	6.88
股本	1,445,241,071.00	14.42	444,681,495.00	7.42	7.00
资本公积	266,412,161.78	2.66	1,626,353,121.66	27.15	-24.49
未分配利润	585,163,107.40	5.84	447,895,315.55	7.48	-1.64

1、货币资金增加的主要原因：一是公司经营规模扩大，存款规模相应扩大；其次是为次年年初支付土地出让金所作的资金安排。

2、应收账款减少的主要原因是本年度因资产重组，净水公司不再纳入会计报表合并范围，相应地减少了应收款项。

3、预付款项增加的主要原因是期末预付气象路土地出让金 3.01 亿元，其次是房产开发和技改项目预付工程款增加。

4、存货增加的主要原因是本期新增了余姚城东地块和宁波鄞州区古林地块的储备，相应增加了开发成本。

5、固定资产增加的主要原因是姚北家电园工程、2100t/d 熟料新型干法水泥生产线水泥技改项目及商业改建工程相继完工转入固定资产 5.95 亿元，导致在建工程减少、固定资产增加；其次是本期因会计报表合并范围变动，对固定资产项目产生了较大影响。

6、在建工程减少的主要原因是 在建工程转入固定资产影响所致。

7、长期待摊费用增加的主要原因是本期因向银行大额借款，支付给银行的银团安排费。

8、短期借款增加的主要原因是经营规模扩大影响所致。

9、预收账款增加主要是因青林湾二期项目本期取得预售收入 12.04 亿元影响所致。

10、应交税费减少的主要原因：一是因房产预售预交的营业税增加；二是期末未抵扣的增值税进项税额增加。

11、其他应付款增加主要是向大股东及其控股子公司借款使余额较期初增加了 7.28 亿元所致。

12、一年内到期的非流动负债 3.40 亿元，比年初增加 2.80 亿元，即 466.67%

13、长期借款增加的主要原因是企业经营规模扩大影响所致。

14、股本增加的主要原因是资产重组向大股东增发股份影响所致。

15、资本公积减少的主要原因是本期资产重组，按会计准则要求调整相关账户影响所致。

16、未分配利润增加的主要原因一是本期实现净利润增加未分配利润 2.29 亿元；其次是本年中实施现金分红减少 0.87 亿元。

#### 4、公司报告期内利润表构成同比发生重大变动的情况及其主要影响因素

单位：元；币种：人民币

项目	本期数	上年同期数	增减额	增减比例%
营业收入	1,502,627,819.81	2,082,526,974.20	-579,899,154.39	-27.85%
营业成本	1,019,108,659.85	1,520,589,504.30	-501,480,844.45	-32.98%
营业税金及附加	30,726,557.51	60,007,700.20	-29,281,142.69	-48.80%
财务费用	13,876,673.23	32,743,193.93	-18,866,520.70	-57.62%
资产减值损失	7,515,113.80	1,896,624.62	5,618,489.18	296.24%
投资收益	139,880,808.95	5,343,001.06	134,537,807.89	2518.02%
营业外收入	42,398,353.51	61,226,981.68	-18,828,628.17	-30.75%
归属于母公司所有者的净利润	229,279,125.42	171,136,836.33	58,142,289.09	33.97%

变动原因：

1、营业收入减少的主要原因：一是由于本期房产项目均处于开发阶段，预售商品房又不符交房结转收入条件，导致销售收入大幅下降；其次是受金融危机影响，家电出口额减少。

2、营业成本减少的主要原因是营收入减少影响所致。

3、营业税金及附加减少的主要原因是由于房地产销售收入下降，导致营业税及相关税金减少。

4、财务费用减少主要是受本期实际发生的银行贷款利率水平下降及子公司宁波房地产股份有限公司利息支出同比减幅较大影响所致。

5、资产减值损失增加主要是受子公司宁波富达电器有限公司年末计提存货跌价准备影响所致。

6、投资收益增加的主要原因：一是子公司处置所持宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司 10%股权、处置所持宁波四明湖旅游房地产开发有限公司的 51%股权和包头富达电器有限公司 75%的股权产生收益 12,793.53 万元；二是子公司投资宁波舜大房产开发有限公司鄞州分公司产生投资收益 1,652.24 万元，比上年增加 1,471.08 万元。

7、营业外收入减少的主要原因：一是本期税收返回款减幅较大；二是因增值税政策调整，即征即退增值税税额减少。

8、归属于母公司所有者的净利润增加主要是受利润总额增加影响所致。

## 5、公司报告期内现金流量的构成情况及其主要影响因素

单位：元；币种：人民币

项目	本期数	上年同期数	增减额	增减比例%
经营活动产生的现金流量净额	-1,782,952,724.50	416,286,076.27	-2,199,238,800.77	-528.30
投资活动产生的现金流量净额	-146,761,277.25	-219,504,130.09	72,742,852.84	—
筹资活动产生的现金流量净额	2,942,622,819.71	84,589,214.23	2,840,033,605.48	3357.44%

变动说明：

1、经营活动产生的现金流量净额同比减少的主要因素有：（1）本期经营活动流入现金 28.71 亿元，比上年增加 10.41 亿元，主要因宁波青林湾项目取得预售款 12.04 亿元影响所致；（2）本期经营活动流出现金 46.54 亿元，比上年增加 32.41 亿元，主要是本期土地储备增加影响所致。

2、投资活动产生的现金流量净额同比增加的主要因素：（1）本期因收回投资收到的现金净额 9150.05 万元，比上年增加 8860.46 万元；（2）本期购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 3.39 亿元，比上年增加 1.12 亿元。

3、筹资活动产生的现金流量净额同比增加的主要因素：（1）取得借款收到的现金 51.31 亿元，比上年增加 35.53 亿元；（2）偿还债务支付的现金 19.32 亿元，比上年增加 5.85 亿元。

## 6、同公允价值计量相关的内部控制制度情况

本公司以公允价值计量的资产，主要是为防范汇率风险而持有的金融衍生工具，以及持有的可供出售金融资产。本公司审慎管理汇率风险，确定汇率风险防范政策，以锁定收益或固化成本为前提，以真实的贸易业务为基础，严格禁止投机业务和套利业务。

公司与公允价值计量相关的项目主要是远期结售汇业务。

与公允价值计量相关的项目

单位：万元

项目 (1)	期初金额 (2)	本期公允价值 变动损益 (3)	计入权益的累 计公允价值变 动 (4)	本期计提的减 值 (5)	期末金额 (6)
金融负债	350.00	350.00			0.00
合计	350.00	350.00			0.00

## 7、持有外币金融资产、金融负债情况

公司未持有外币金融资产、金融负债情况。

## 8、对公司未来发展的展望

### (1) 新年度经营计划

#### 1) 公司所处行业发展趋势及市场竞争格局

公司在今年完成重大资产重组后，资产和经营规模迅速扩大，产业结构亦发生了重大变化，商业地产经营和住宅房产开发已成为公司的主要经营业务。因此，国内目前相对从紧的货币政策和对房地产行业的宏观调控，会对公司的房地产板块产生直接影响，有可能影响到量价及资金链，甚至有可能影响到公司的经营规模和经济效益。针对以上情况，公司将认真分析国家宏观经济形势，充分理解政府政策导向，结合宁波城市化建设的实际，制订科学应对策略，依托控股股东的资源优势，整合企业自有优质资源，以董事会“三个转变”（从机会导向向战略导向转变、从纵向比较向行业的对标转变、从追求规模向规模、质量和效益并重转变）的战略理念为指导，抓机遇、保增长、调结构、促提升、增后劲，以继续保持企业持续稳定发展。同时，公司将注重对商业地产、水泥建材等其他产业板块的优化提升，力求做到优势互补，集聚发展，进而提高公司的核心竞争和抗风险能力。

#### 2) 公司未来的发展机遇、发展战略和新年度业务计划

认真分析国内外市场及经济形势，公司提出 2010 年度经营方针及各项经济指标如下：

根据重大资产重组后公司的产业现状以及资产规模，公司新年度的发展方向其实已十分明确，即“确立商地房产主业，联动水泥家电辅业，聚集资源优势，扩张经营规模，科学持续发展”。董事会提出的“四个一批”发展思路，核心在一个“批”字，“批”既是优势，又是规模，更是方向。目的在于提高富达的核心竞争能力。

新年度公司将重点抓好商业地产板块的引资招商、自营定位、品牌塑造及托管项目的整合等工作。并将高度重视住宅房产板块的资源整合，优化土地储备、设计创新、工程监管、营销策划等管理程序。抓好水泥板块的产业延伸和规模扩张，继续推进精细化管理，重视新建技改项目的管理和市场拓展。其次抓紧对家电板块的优化提升，完成厂区的整体搬迁及资产盘活。同时公司还将注重资本运作和企业购并，设定新的投融资方案，进一步扩大公司的资产和经营规模，构建培育企业的核心竞争能力。

#### 年度经营方针：

科学管理、规范运作、创新经营、提升效益

#### 主要经营指标：

- ①完成主营业务收入 22 亿元
- ②商业地产经营 5.76 亿元
- ③房地产新开工面积 65 万平方米
- ④生产各类水泥 310 万吨
- ⑤生产家用电器 330 万台

#### 主要管理指标：

- ①完成公司中长期发展战略及产业整合规划。
- ②完成“富达电器”厂区的整体搬迁及产业整合。
- ③设定新的组织框架、运行模式及管控体系。
- ④规范完善《治理规则》《内控制度》《三标汇编》等制度体系。
- ⑤建立子公司约束、激励、考核、评估及风险预测机制
- ⑥构建新的企业文化体系及人力资源战略。

## 3) 资金需求及使用计划

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

## 4) 公司面临的风险因素分析

## ①政策风险：

公司重大资产重组后，商业地产经营和住宅房产开发已成为公司的主业，因此，国家对房地产行业的政策性调控以及国土部门对土地资源的紧缩，会对公司的经营带来直接影响，同时还有可能累及公司的水泥产业。

针对以上风险，公司做出了：“四个一批”的风险对策，即“土地储备一批，技术前期一批，开工建设一批，销售交付一批”。同时依托公司自身水泥建材产业的质量和价格优势，努力降低管理和建设成本，以资源储备和价格质量优势规避以上风险。

## ②资金风险：

公司的房地产和建材是资金密集型行业，资金链是企业的生命链，随着企业规模的迅速扩大，对企业的资金调配及融资能力提出了新的要求，不但要及时筹集，还必须力控财务成本，如果国家货币和产业政策发生变化，将对公司造成一定风险。

针对以上风险，公司设定对策如下：充分利用上市公司的融资平台，设定多种融资方案，加强融资力度，从资本市场募集资金，建立银企合作关系，改善负债结构，保证借贷资金的稳定，同时利用公司自身较大的存量资产，加快开发速度。

(2) 公司是否编制并披露新年度的盈利预测：否

## 6.2 主营业务分行业、产品情况表

单位：元 币种：人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	营业利润率比上年增减 (%)
分行业						
1、工业	871,279,302.82	725,432,766.94	16.74	-15.27	-15.11	减少 0.15 个百分点
2、商业	148,795,088.16	125,652,088.59	15.55	25.81	23.10	增加 1.86 个百分点
3、房地产业	134,467,138.00	66,485,020.79	50.56	-80.21	-85.62	增加 18.61 个百分点
4、服务业	37,068,610.17	29,917,423.22	19.29	-22.24	-17.95	减少 4.22 个百分点
5、商业地产	231,495,669.93	49,913,879.94	78.44	46.99	20.87	增加 4.66 个百分点
6、其他	16,917,612.69	6,647,577.39	60.71	-0.96	-48.20	增加 35.84 个百分点
合计	1,440,023,421.77	1,004,048,756.87	30.28	-29.69	-33.49	增加 3.98 个百分点
分产品						
电器销售	258,250,716.29	215,319,755.09	16.62	-25.14	-32.53	增加 9.13 个百分点

房产销售	134,467,138.00	66,485,020.79	50.56	-80.21	-85.62	增加 18.61 个百分点
水泥销售	600,621,286.73	499,714,928.90	16.80	3.56	2.74	增加 0.66 个百分点
自来水销售	24,613,732.00	15,448,905.72	37.23	-78.66	-75.03	减少 9.12 个百分点
物业管理费收入	31,631,591.71	29,328,059.84	7.28	-26.38	-11.39	减少 15.68 个百分点
广告收入	10,148,198.95	2,186,118.00	78.46	18.85	-35.00	增加 17.85 个百分点
租赁收入	231,495,669.93	49,913,879.94	78.44	46.99	20.87	增加 4.66 个百分点
商品销售收入	147,035,025.58	125,652,088.59	14.54	24.32	23.10	增加 0.85 个百分点
其他收入	1,760,062.58	0	100.00	41.78	-	-
合计	1,440,023,421.77	1,004,048,756.87	30.28	-29.69	-33.49	增加 3.98 个百分点

### 6.3 主营业务分地区情况表

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
国内	1,213,664,654.17	-29.65
国外	226,358,767.60	-29.93
合计	1,440,023,421.77	-29.69

### 6.4 募集资金使用情况

适用 不适用

### 变更项目情况

适用 不适用

### 6.5 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	项目收益情况
富达家电产业板块整合技改项目	9,639.39	100%	公司五届一次董事会通过的“富达家电产业基地”项目，项目总投资 1.5 亿元，首期投资 1 亿元，在“浙江余姚工业园区”征地 130 亩，目前首期主体工程已竣工。
2500t/d 熟料新型干法水泥生产线	32,461.51	100%	为提升公司水泥板块的市场竞争能力，充分利用和依托公司控股子公司宁波科环新型建材股份有限公司子公司——云南蒙自瀛洲水泥有限公司拥有的优质矿产资源和管理优势，公司同意投资 3.64 亿元进行技术改造，该项目已于 2009 年 10 月份点火试生产。
合计	42,100.90	/	/

6.6 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

6.7 董事会本次利润分配或资本公积金转增股本预案

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

2009 年度公司不送股,不进行资本公积金转增股本。

公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案

适用 不适用

本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案的原因	未用于分红的资金留存公司的用途
2009 年中期实施了利润分配	补充公司流动资金

§ 7 重要事项

7.1 收购资产

适用 不适用

7.2 出售资产

适用 不适用

单位:万元 币种:人民币

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该出售资产为公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移
余姚四明山旅游投资发展有限公司	宁波四明湖旅游房地产开发有限公司股权	2009-04	3,642.00	-251.22	2,553.78	否	是	是
宁波东钱湖投资开发有限公司	宁波市钱湖国际会议中心开发有限公司股权	2009-09	9,770.00	0.00	4,556.61	否	是	是
刘鹏	包头富达电器有限公司股权	2009 年 12 月 30 日	244.79	-157.50	631.47	否	是	是

资产置换情况:

单位:万元 币种:人民币

置换方名称	置入资产名称	置出资产名称	置换日	资产置换价格	置换产生的损益	置入资产自置入日起至本年末为上市公司贡献的净利润	置入资产自本年初至本年末为上市公司贡献的净利润(适用于同一控制下的企业合并)	置出资产自年初起至本年末为上市公司贡献的净利润	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	资产置换定价原则	置入所涉及的资产产权是否已全部过户	置入所涉及的债权债务是否已全部转移	置出所涉及的资产产权是否已全部过户	置出所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产置换的净利润占上市公司净利润的比例(%)	关联关系
宁波城建投资控股有限公司	宁房股份、广场公司、城置业股权	净水公司、绿能公司股权	2009年3月31日	758,424.16	0	2,217.07	6,906.01	510.71	是	市场原则	是	是	是	是	32.93	母公司的控股子公司

7.3 重大担保

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

公司对控股子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	347,876,670.00
报告期末对子公司担保余额合计	348,723,670.00
公司担保总额情况(包括对控股子公司的担保)	
担保总额	348,723,670.00
担保总额占公司净资产的比例(%)	14.61
其中:	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额	0
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额	72,723,670.00
担保总额超过净资产50%部分的金额	0
上述三项担保金额合计	72,723,670.00

7.4 重大关联交易

7.4.1 与日常经营相关的关联交易

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价	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
-------	------	--------	--------	--------	--------	--------	---------------	----------	------	--------------

				原则						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	市场		271.81	0.18	市场原则		
宁波市海城投资开发有限公司	母公司的控股子公司	提供劳务	物业管理	市场		838.78	0.56	市场原则		
宁波市慈城古县城开发建设有限公司	母公司的控股子公司	提供劳务	物业管理	市场		68.75	0.05	市场原则		
合计				/	/	1,179.34		/	/	/

#### 7.4.2 关联债权债务往来

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
		发生额	余额	发生额	余额
宁波城建投资控股有限公司	控股股东	209,316.38		320,000.00	175,000.00
宁波通途投资开发有限公司	母公司的控股子公司	66,722.10		23,400.00	0
合计		276,038.48		343,400.00	175,000.00
报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额(元)		0.00			
公司向控股股东及其子公司提供资金的余额(元)		0.00			
关联债权债务形成原因		控股股东及子公司按资产重组时承诺给予上市公司的资金支持。			

#### 7.4.3 报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

截止报告期末，上市公司未完成非经营性资金占用的清欠工作的，董事会提出的责任追究方案

适用 不适用

#### 7.5 委托理财

适用 不适用

#### 7.6 承诺事项履行情况

##### 7.6.1 公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

适用 不适用

承诺事项	承诺内容	履行情况
股改承诺	公司控股股东股改承诺：2007 年 12 月 24 日起可通过上海证券交易所挂牌交易出售所持部份股份，出售数量占宁波富达总股数的比例在 12 个月内不得超过 5%，在 24 个月内不得超过 10%。其他非流通股股东承诺：自股改方案实施之日起，其所	承诺已履行完毕。

	持股份在 12 个月内不得上市交易或者转让。	
资产置换时所作承诺	1、为避免本次重组后宁波城投与公司之间的同业竞争，公司与宁波城投及其控股子公司海城公司于 2008 年 7 月 28 日签署了《关于和义路滨江休闲项目商业地产部分的托管协议书》。海城公司所属和义路滨江休闲项目商业地产部分，由公司受托进行商业管理和物业管理；托管期限自本次重组完成日之次月第一日起至托管资产权属转移、或托管资产全部或部分灭失、或宁波城投转让其所持公司全部股份满一年之日止。	和义路项目已于 2009 年 4 月份正式由公司托管。
	2、关于无偿承担尚未办理土地使用权的青林湾二期 9,553 平方米地块、慈城湖东 113.80 平方米地块有关后续税费的承诺。	承诺已履行完毕。
	3、为避免同业竞争，在本次重组经中国证监会核准之日起六个月内，宁波城投承诺将持有钱湖公司 35% 的股权转让给独立第三方。	承诺已履行完毕
	4、宁波城投、海城公司及海盛置业均承诺，若“郁家巷项目”（现为“月湖·盛园”）涉及商业地产，该等商业地产将依照和义路项目托管协议书确定的原则，委托给宁波富达经营管理	承诺履行中。
	5、关于天一广场实际盈利数与净收益预测数差额的补偿协议	承诺履行中。
	6、关于继续向宁房公司和城投置业提供借款支持的承诺	承诺履行中。
	7、关于 2009 年-2011 年末对置入的青林湾二期地块、慈城新区湖东地块公允价值进行测试及补偿的承诺	承诺履行中。
	8、关于持有的宁波富达股份锁定三年的承诺函	承诺履行中。
	9、关于权属有瑕疵的置入资产药皇殿、青林湾二期 9,553 平方米地块、慈城湖东 113.80 平方米地块如发生价值减损，将对评估价值与实际价值差额部分予以补足的补偿承诺	承诺履行中。
	10、关于为避免与宁波富达同业竞争的不予竞争承诺函	承诺履行中。
其他对公司中小股东所作承诺	本公司控股股东于 2008 年 7 月 28 日承诺：“本次重组获得中国证券监督管理委员会核准后，本公司持有的宁波富达全部股份（包括目前持有的及因本次重组而增持的股份）自本承诺函出具日起通过证券交易所交易出售的价格不低于 15.00 元/股，若本承诺有效期内派息、送股、资本公积金转增股份等除权、除息事项，则对该价格进行相应处理。”	承诺履行中

7.6.2 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因作出说明

√适用 □不适用

(一) 关于 2009 年度盈利预测实现情况的说明

根据《上市公司重大资产重组管理办法》（中国证券监督管理委员会令第 53 号）和《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 2 号（年度报告的内容和格式）》（2007 年修订）的有关规定，现将本公司 2009 年度盈利预测实现情况说明如下：

(1) 重大资产重组基本情况

根据本公司六届三次、六届五次董事会决议和 2008 年第一次临时股东大会决议，本公司采用与控股股东宁波城建投资控股有限公司（以下简称“宁波城投”）资产置换与非公开发行股票相结合的方式，购买宁波城投拥有的宁波城市广场开发经营有限公司（以下简称“广场开发经营公司”，注册资本 1,000 万元）100%股权、宁波房地产股份有限公司（以下简称“宁房股份”，注册资本 5,050 万元）74.87%股权、宁波城投置业有限公司（原名宁波慈通置业有限公司，以下简称“城投置业”，注册资本 5,000 万元）100%股权，同时置出本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），由本公司向宁波城投非公开发行股份支付，发行股份数量为 1,000,559,576 股，每股面值 1 元，发行价格为 7.58 元/股。

2009 年 3 月 31 日，中国证券监督管理委员会以《关于核准宁波富达股份有限公司重大资产重组及向宁波城建投资控股有限公司发行股份购买资产的批复》（证监许可【2009】267 号）对上述重大资产重组事项予以核准。

本公司与宁波城投于 2009 年 4 月 10 日办妥上述股权的股权过户手续，合并日确定为 2009 年 3 月 31 日。上述股权变更后，本公司将广场开发经营公司及其全资子公司天逸广告、宁房股份及其全资子公司广场物业、城投置业纳入合并范围。由于合并前后合并双方均受宁波城投控制且该控制并非暂时性，故上述企业合并属同一控制下的企业合并，本公司已相应追溯调整了可比期间的合并财务报表。立信会计师事务所有限公司对本公司 2009 年度财务报表进行了审计并出具了信会师报字（2010）第 10512 号审计报告。

(2) 2009 年盈利预测及实现情况

根据上市公司重大资产重组有关要求，本公司基于盈利预测报告披露的各项假设编制了 2009 年度盈利预测及备考合并盈利预测，立信会计师事务所有限公司亦出具了相应的《盈利预测审核报告》[信会师报字（2008）第 11811 号]。

2009 年度本公司盈利预测完成情况如下：

金额单位：万元

项目	合并净利润	其中		
		广场开发经营公司	宁房股份	城投置业
预测数	19,786.44	13,973.76	3,465.00	-310.00
实际完成数	22,927.91	13,350.36	8,941.52	-641.98
盈利预测完成率 (%)	115.88	95.54	258.05	/

(3) 2009 年度实际盈利完成盈利预测的情况说明

①营业总收入实现情况说明：

本公司本年实现营业总收入 15.03 亿元，盈利预测数为 19.15 亿元，低于预测数 4.12 亿元。产生上述差异的主要原因是：

受金融危机影响，电器产品出口销售锐减，盈利预测时预测 2009 年度电器销售收入 5.98 亿元，实际完成 2.58 亿元，低于预测数 3.40 亿元。

宁房公司本年实现营业总收入 0.99 亿元，预测数为 0.11 亿元，比预测数高 0.88 亿元。产生差异的主要原因是本年房地产市场形势较好，促进了存量房的销售。预测销售存量房 0.11 亿元，实际销售为 0.41 亿元，比预测数高 0.30 亿元；其次是受房产价格走高影响，公司决定处置部分投资性房地产，本项收入为 0.49 亿元，而预测时未将该收入列入预测范围。

②营业毛利实现情况说明：

本公司本年实现营业总收入 15.03 亿元，盈利预测数为 19.15 亿元，低于预测数 4.12 亿元。营业成本 10.19 亿元，预测数为 13.74 亿元，低于盈利预测 3.55 亿元，毛利额（营业总收入-营业成本）4.84 亿元，预测数为 5.41 万元，低于盈利预测 0.57 亿元，毛利率为 32.20%，预测数为 28.25%，实际数高于预测数 3.95 个百分点。

公司本年营业总收入完成预测数的 78.49%，而实现的毛利额仅比预测数低 10.54%，主要原因一是由于材料成本下降，毛利率提高；二是由于房产销售价格上升，毛利率水平也相应提高。

③本公司本年实现投资收益 13,988.08 万元，盈利预测数为 8,955.00 万元，高于预测数 5,033.08 万元。

产生上述差异的主要原因是本年子公司余姚市赛格特经济技术开发区有限公司处置所持宁波四明湖旅游房地产开发有限公司 51%股权和包头富达电器有限公司 75%股权产生收益 4,678.83 万元。经分析计算，该两项股权投资的处置增加合并净利润 3,185.24 万元。预测时该等股权处置未列入预测范围。

#### （4）结论

截至 2009 年 12 月 31 日止，本公司 2009 年度已完成相关盈利预测的盈利目标。

## （二）资产重组置入资产盈利补偿协议执行情况的说明

### （1）基本情况

根据中国证券监督管理委员会《关于核准宁波富达股份有限公司重大资产重组及向宁波城建投资控股有限公司发行股份购买资产的批复》（证监许可【2009】267 号），公司控股股东宁波城建投资开发有限公司（以下简称“宁波城投”）于 2009 年 4 月 10 日以其所拥有的宁波城市广场开发经营有限公司 100%的股权，投入本公司。该项股权评估价值为 7,216,378,481.47 元（资产评估日为 2008 年 4 月 30 日），全体股东确认的价值为 7,216,378,481.47 元，调整后的资产交易作价为 6,363,275,781.47 元。

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

根据《上市公司重大资产重组管理办法》相关规定，在上市公司重大资产重组中，资产评估机构采取收益现值法、假设开发法等基于未来收益预期的估值方法对拟购买资产进行评估并作为定价参考依据的，交易对方应当与上市公司就相关资产实际盈利数不足评估报告中利润预测数的情况签订明确可行的补偿协议。据此，宁波城投与公司于 2008 年 7 月 28 日签订了《关于天一广场实际盈利数与净收益预测数差额的补偿协议》（以下简称“补偿协议”），协议规定：

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

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

③、根据江苏天衡资产评估有限公司出具的“天衡评报字（2008）第 0004-1 号”评估报告及其评估方法详细说明，按照上述规定方法所测得的标的资产天一广场自资产评估日起当年以及连续三个会计年度的净收益预测数分别为：

期限	208年5-12月	2009年	2010年	2011年
预测净收益（万元）	14,264.26	22,789.74	24,333.56	26,487.72

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

二、协议执行情况

根据双方签署的协议，立信会计师事务所有限公司就2008年5-12月和2009年度天一广场评估资产的净收益完成情况出具了《审核报告》[信会师报字（2010）第21436号]。净收益审定完成数与净收益预测数分析对比如下：

金额单位：万元

期限	2008年5-12月	2009年
预测净收益	14,264.26	22,789.74
实际完成数	14,428.47	23,046.52
完成比例%	101.15	101.13

(3)、结论

公司超额完成了天一广场评估资产2008年5-12月及2009年度预测净收益。按照《补偿协议》规定，宁波城投无需向公司提供盈利补偿。

7.7 重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

7.8 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明

7.8.1 证券投资情况

适用 不适用

7.8.2 持有其他上市公司股权情况

适用 不适用

单位：元

证券代码	证券简称	最初投资成本	占该公司股权比例(%)	期末账面价值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
600280	南京中商	28,000	<5		133,399.66		长期股权投资	法人股

7.8.3 持有非上市金融企业股权情况

适用 不适用

7.8.4 买卖其他上市公司股份的情况

适用 不适用

买卖方向	股份名称	期初股份数量(股)	报告期买入/卖出股份数量(股)	期末股份数量(股)	使用的资金数量(元)	产生的投资收益(元)
卖出	南京中商	18311	18311	0		133,399.66

7.9 公司是否披露内部控制的自我评价报告或履行社会责任的报告：

公司内部控制的自我评价报告详见上海证券交易所网站。

公司没有披露履行社会责任的报告。

**§ 8 监事会报告**

8.1 监事会对公司依法运作情况的独立意见

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

8.2 监事会对检查公司财务情况的独立意见

立信会计师事务所有限公司对公司出具的 2009 年度财务审计报告和对涉及事项作出的评价，真实地反映了公司财务状况和经营成果，有关计提和核销资产减值准备合理。

8.3 监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

报告期内公司无募集资金投入项目等情况发生。

8.4 监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

报告期内公司实施了的重大资产重组项目，监事会发表意见如下：  
本次交易完成后，商业地产和住宅地产开发将成为公司主要经营业务，公司规模和盈利能力大幅提高，符合全体股东的现实及长远利益。

本次交易方案合理、切实可行，决策程序合法、合规，不存在内幕交易的情形，没有损害公司全体股东的合法权益；对拟购买和拟出售的资产进行评估的评估机构具备独立性，评估假设前提合理、评估方法适当、评估结论合理；拟购买和拟出售的资产经过了具有证券从业资格的会计师事务所的审计，发行股份的定价原则公平合理，符合本公司的利益和相关法规的规定。

8.5 监事会对公司关联交易情况的独立意见

报告期内公司实施了重大资产重组项目，涉及关联交易，监事会发表意见如下：  
公司重大资产重组涉及的关联交易，决策程序合法合规，价格遵循市场公允原则，公平合理，没有损害公司和其他股东的利益。

报告期内公司向大股东拆借资金涉及关联交易，监事会亦进行了审核。

**§ 9 财务会计报告**

9.1 审计意见

财务报告	<input type="checkbox"/> 未经审计	<input checked="" type="checkbox"/> 审计
审计意见	<input checked="" type="checkbox"/> 标准无保留意见	<input type="checkbox"/> 非标意见

## 9.2 财务报表

## 合并资产负债表

2009 年 12 月 31 日

编制单位:宁波富达股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金	(一)	1,819,995,236.54	776,051,980.90
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据	(二)	68,484,395.39	81,928,176.09
应收账款	(三)	60,566,900.50	270,140,733.78
预付款项	(五)	444,072,906.78	32,399,479.33
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	(四)	16,348,543.08	17,139,796.67
买入返售金融资产			
存货	(六)	4,850,770,333.37	2,155,769,630.41
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		<b>7,260,238,315.66</b>	<b>3,333,429,797.18</b>
<b>非流动资产:</b>			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(八)	112,196,601.43	175,651,711.32
投资性房地产	(九)	1,594,721,443.61	1,528,577,570.51
固定资产	(十)	887,861,664.33	632,364,686.94
在建工程	(十一)	24,672,449.65	240,643,286.93
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	(十二)	78,144,452.14	52,170,706.84
开发支出			
商誉	(十三)	1,260,954.11	1,260,954.11

长期待摊费用	(十四)	61,576,017.97	20,925,879.61
递延所得税资产	(十五)	2,051,192.42	4,680,955.50
其他非流动资产			
非流动资产合计		<b>2,762,484,775.66</b>	<b>2,656,275,751.76</b>
资产总计		<b>10,022,723,091.32</b>	<b>5,989,705,548.94</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款	(十七)	1,846,000,000.00	768,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债	(十八)		3,500,000.00
应付票据	(十九)	33,803,340.00	35,979,508.00
应付账款	(二十)	197,192,555.24	241,887,976.06
预收款项	(二十一)	1,293,438,123.01	71,601,446.85
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	(二十二)	16,789,719.20	24,511,357.17
应交税费	(二十三)	-47,887,811.93	48,534,747.19
应付利息	(二十四)	5,308,743.77	7,018,070.92
应付股利	(二十五)	1,199,713.69	1,286,132.95
其他应付款	(二十六)	2,010,859,056.78	1,178,898,014.26
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债	(二十七)	340,000,000.00	60,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		<b>5,696,703,439.76</b>	<b>2,441,217,253.40</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	(二十八)	1,610,000,000.00	550,000,000.00
应付债券			
长期应付款	(二十九)	1,732,901.92	23,953,579.85
专项应付款			
预计负债	(三十)	431,938.49	
递延所得税负债	(十五)	1,494,289.82	1,992,386.43
其他非流动负债	(三十一)	579,413.29	
非流动负债合计		<b>1,614,238,543.52</b>	<b>575,945,966.28</b>
负债合计		<b>7,310,941,983.28</b>	<b>3,017,163,219.68</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	(三十二)	1,445,241,071.00	444,681,495.00
资本公积	(三十三)	266,412,161.78	1,626,353,121.66

减：库存股			
专项储备			
盈余公积	(三十四)	89,879,350.58	84,582,481.27
一般风险准备			
未分配利润	(三十五)	585,163,107.40	447,895,315.55
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		2,386,695,690.76	2,603,512,413.48
少数股东权益		325,085,417.28	369,029,915.78
所有者权益合计		<b>2,711,781,108.04</b>	<b>2,972,542,329.26</b>
负债和所有者权益总计		<b>10,022,723,091.32</b>	<b>5,989,705,548.94</b>

法定代表人：王宏祥      主管会计工作负责人：周国华      会计机构负责人：周国华

## 母公司资产负债表

2009 年 12 月 31 日

编制单位:宁波富达股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金		649,798,299.53	95,625,990.89
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	(一)	2,618,164,435.91	649,351,832.28
存货			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		<b>3,267,962,735.44</b>	<b>744,977,823.17</b>
<b>非流动资产:</b>			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(二)	2,102,831,942.34	431,732,831.82
投资性房地产			
固定资产		9,964,019.82	10,711,964.18
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		1,209,549.36	1,378,983.84
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		43,560,000.00	
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		<b>2,157,565,511.52</b>	<b>443,823,779.84</b>
资产总计		<b>5,425,528,246.96</b>	<b>1,188,801,603.01</b>
<b>流动负债:</b>			
短期借款		1,650,000,000.00	530,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			

应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬		1,200,000.00	1,950,547.15
应交税费		936,181.22	42,395.62
应付利息		4,595,485.00	1,136,517.50
应付股利		134,283.12	170,283.12
其他应付款		82,529,423.81	61,821,475.55
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		<b>1,739,395,373.15</b>	<b>595,121,218.94</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		1,500,000,000.00	
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		<b>1,500,000,000.00</b>	
负债合计		<b>3,239,395,373.15</b>	<b>595,121,218.94</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		1,445,241,071.00	444,681,495.00
资本公积		632,872,915.23	7,234,230.29
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		68,377,051.22	63,080,181.91
一般风险准备			
未分配利润		39,641,836.36	78,684,476.87
所有者权益（或股东权益）合计		<b>2,186,132,873.81</b>	<b>593,680,384.07</b>
负债和所有者权益（或股东权益）总计		<b>5,425,528,246.96</b>	<b>1,188,801,603.01</b>

法定代表人：王宏祥      主管会计工作负责人：周国华      会计机构负责人：周国华

**合并利润表**  
2009 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		<b>1,502,627,819.81</b>	<b>2,082,526,974.20</b>
其中: 营业收入	(三十六)	1,502,627,819.81	2,082,526,974.20
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		<b>1,287,731,916.77</b>	<b>1,809,748,489.81</b>
其中: 营业成本	(三十六)	1,019,108,659.85	1,520,589,504.30
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	(三十七)	30,726,557.51	60,007,700.20
销售费用	(三十八)	77,666,003.92	60,834,141.41
管理费用	(三十九)	138,838,908.46	133,677,325.35
财务费用	(四十)	13,876,673.23	32,743,193.93
资产减值损失	(四十一)	7,515,113.80	1,896,624.62
加: 公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)	(四十二)	3,500,000.00	-3,500,000.00
投资收益 (损失以“—”号填列)	(四十三)	139,880,808.95	5,343,001.06
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		17,144,923.60	3,470,741.40
汇兑收益 (损失以“—”号填列)			
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)		<b>358,276,711.99</b>	<b>274,621,485.45</b>
加: 营业外收入	(四十四)	42,398,353.51	61,226,981.68
减: 营业外支出	(四十五)	4,530,004.49	4,726,359.08
其中: 非流动资产处置损失		1,095,275.29	286,382.88
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)		<b>396,145,061.01</b>	<b>331,122,108.05</b>
减: 所得税费用	(四十六)	96,249,404.68	93,048,137.77
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)		<b>299,895,656.33</b>	<b>238,073,970.28</b>
归属于母公司所有者的净利润		229,279,125.42	171,136,836.33
少数股东损益		70,616,530.91	66,937,133.95
六、每股收益:	(四十七)		
(一) 基本每股收益		0.1586	0.1184
(二) 稀释每股收益		0.1586	0.1184
七、其他综合收益	(四十八)		-2,252,545.60
八、综合收益总额		<b>299,895,656.33</b>	<b>235,821,424.68</b>

归属于母公司所有者的综合收益总额		229,279,125.42	168,884,290.73
归属于少数股东的综合收益总额		70,616,530.91	66,937,133.95

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：46,892,035.02 元。

法定代表人：王宏祥      主管会计工作负责人：周国华      会计机构负责人：周国华

**母公司利润表**  
2009 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入			
减: 营业成本			
营业税金及附加			
销售费用			
管理费用		17,066,064.57	20,156,201.19
财务费用		-6,697,539.49	-13,711,625.11
资产减值损失		19,975,124.63	-465,727.68
加: 公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)			
投资收益 (损失以“—”号填列)	(三)	83,252,822.36	9,666,937.84
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		111,065.32	1,423,028.39
二、营业利润 (亏损以“—”号填列)		<b>52,909,172.65</b>	<b>3,688,089.44</b>
加: 营业外收入		312,520.41	1,764,885.90
减: 营业外支出		253,000.00	271,731.52
其中: 非流动资产处置损失			16,031.52
三、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)		<b>52,968,693.06</b>	<b>5,181,243.82</b>
减: 所得税费用			
四、净利润 (净亏损以“—”号填列)		<b>52,968,693.06</b>	<b>5,181,243.82</b>
五、每股收益:			
(一) 基本每股收益			
(二) 稀释每股收益			
六、其他综合收益			-2,252,545.60
七、综合收益总额		<b>52,968,693.06</b>	<b>2,928,698.22</b>

法定代表人: 王宏祥      主管会计工作负责人: 周国华      会计机构负责人: 周国华

**合并现金流量表**  
2009 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,530,545,716.87	1,516,317,820.60
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还		59,817,804.12	97,946,847.16
收到其他与经营活动有关的现金	(四十九)	280,867,160.67	215,661,995.65
经营活动现金流入小计		2,871,230,681.66	1,829,926,663.41
购买商品、接受劳务支付的现金		3,905,612,806.98	940,938,971.53
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		125,005,739.68	128,468,827.47
支付的各项税费		264,155,001.91	201,753,422.12
支付其他与经营活动有关的现金	(四十九)	359,409,857.59	142,479,366.02
经营活动现金流出小计		4,654,183,406.16	1,413,640,587.14
经营活动产生的现金流量净额		<b>-1,782,952,724.50</b>	<b>416,286,076.27</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		91,500,492.65	2,895,909.45
取得投资收益收到的现金		16,800,000.00	1,041,915.80
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		58,598,059.75	12,444,694.84
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		36,172,166.61	
收到其他与投资活动有关的现金		1,897,587.33	
投资活动现金流入小计		204,968,306.34	16,382,520.09
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		338,605,534.43	226,900,238.99
投资支付的现金		9,442,749.16	6,643,011.19

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	(四十九)	3,681,300.00	2,343,400.00
投资活动现金流出小计		351,729,583.59	235,886,650.18
投资活动产生的现金流量净额		<b>-146,761,277.25</b>	<b>-219,504,130.09</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		8,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		8,000,000.00	
取得借款收到的现金		3,672,000,000.00	1,578,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	(四十九)	1,574,000,000.00	60,000,000.00
筹资活动现金流入小计		5,254,000,000.00	1,638,000,000.00
偿还债务支付的现金		1,214,000,000.00	1,347,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		327,949,821.57	201,910,691.50
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		77,241,274.87	37,808,776.52
支付其他与筹资活动有关的现金	(四十九)	787,427,358.72	4,500,094.27
筹资活动现金流出小计		2,329,377,180.29	1,553,410,785.77
筹资活动产生的现金流量净额		<b>2,924,622,819.71</b>	<b>84,589,214.23</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-21,565.32	-279,914.53
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>994,887,252.64</b>	<b>281,091,245.88</b>
加：期初现金及现金等价物余额		762,026,980.90	480,935,735.02
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>1,756,914,233.54</b>	<b>762,026,980.90</b>

法定代表人：王宏祥 主管会计工作负责人：周国华 会计机构负责人：周国华

## 母公司现金流量表

2009 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		550,776.15	187,030,254.42
经营活动现金流入小计		550,776.15	187,030,254.42
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		6,222,227.01	7,091,456.70
支付的各项税费		557,720.56	1,777,902.86
支付其他与经营活动有关的现金		1,921,233,801.07	15,094,624.21
经营活动现金流出小计		1,928,013,748.64	23,963,983.77
经营活动产生的现金流量净额		<b>-1,927,462,972.49</b>	<b>163,066,270.65</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		661,399.66	2,895,909.45
取得投资收益收到的现金		83,008,357.38	38,991,065.39
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,967,873.39	1,009,170.92
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		86,637,630.43	42,896,145.76
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,742,262.00	94,366.00
投资支付的现金		21,442,749.16	90,450,000.00
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		24,185,011.16	90,544,366.00
投资活动产生的现金流量净额		<b>62,452,619.27</b>	<b>-47,648,220.24</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		3,290,000,000.00	630,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		3,290,000,000.00	630,000,000.00
偿还债务支付的现金		670,000,000.00	670,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		138,808,371.51	38,224,311.75
支付其他与筹资活动有关的现金		62,008,966.63	
筹资活动现金流出小计		870,817,338.14	708,224,311.75

筹资活动产生的现金流量净额		<b>2,419,182,661.86</b>	<b>-78,224,311.75</b>
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		<b>554,172,308.64</b>	<b>37,193,738.66</b>
加：期初现金及现金等价物余额		95,625,990.89	58,432,252.23
六、期末现金及现金等价物余额		<b>649,798,299.53</b>	<b>95,625,990.89</b>

法定代表人：王宏祥      主管会计工作负责人：周国华      会计机构负责人：周国华

合并所有者权益变动表

2009 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
一、上年年末余额	444,681,495.00	7,451,770.01			63,080,181.91		260,434,600.91		316,951,763.90	1,092,599,811.73
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他		1,618,901,351.65			21,502,299.36		187,460,714.64		52,078,151.88	1,879,942,517.53
二、本年初余额	444,681,495.00	1,626,353,121.66			84,582,481.27		447,895,315.55		369,029,915.78	2,972,542,329.26
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	1,000,559,576.00	-1,359,940,959.88			5,296,869.31		137,267,791.85		-43,944,498.50	-260,761,221.22
(一)净利润							229,279,125.42		70,616,530.91	299,895,656.33
(二)其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							229,279,125.42		70,616,530.91	299,895,656.33
(三)所有者投入和减少资本	1,000,559,576.00	-1,359,940,959.88							-40,945,552.54	-400,326,936.42
1.所有者投入资本	1,000,559,576.00	541,782,424.38							-31,870,042.00	1,510,471,958.38
2.股份支付计入所有者权益的金额										
3.其他		-1,901,723,384.26							-9,075,510.54	-1,910,798,894.80
(四)利润分配					5,296,869.31		-92,011,333.57		-73,615,476.87	-160,329,941.13
1.提取盈余公积					5,296,869.31		-5,296,869.31			
2.提取一般风险准备										
3.对所有者(或股东)的分配							-86,714,464.26		-73,615,476.87	-160,329,941.13
4.其他										
(五)所有者权益内部结转										
1.资本公积转增资本(或股本)										
2.盈余公积转增资本(或股本)										
3.盈余公积弥补亏损										
4.其他										
(六)专项储备										
1.本期提取										
2.本期使用										
四、本期期末余额	1,445,241,071.00	266,412,161.78			89,879,350.58		585,163,107.40		325,085,417.28	2,711,781,108.04

单位:元币种:人民币

项目	上年同期金额								少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益									
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	444,681,495.00	15,139,395.34			62,562,057.53		210,643,937.74		275,797,770.41	1,008,824,656.02
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他		99,958,663.14			15,588,954.29		76,456,384.16		43,002,437.94	235,006,439.53
二、本年初余额	444,681,495.00	115,098,058.48			78,151,011.82		287,100,321.90		318,800,208.35	1,243,831,095.55
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		1,511,255,063.18			6,431,469.45		160,794,993.65		50,229,707.43	1,728,711,233.71
(一)净利润							171,136,836.33		66,937,133.95	238,073,970.28
(二)其他综合收益		-2,252,545.60								-2,252,545.60
上述(一)和(二)小计		-2,252,545.60					171,136,836.33		66,937,133.95	235,821,424.68
(三)所有者投入和减少资本		1,513,507,608.78							764,149.74	1,514,271,758.52
1.所有者投入资本		1,518,942,688.51							-4,670,929.99	1,514,271,758.52
2.股份支付计入所有者权益的金额										
3.其他		-5,435,079.73							5,435,079.73	
(四)利润分配					6,431,469.45		-10,341,842.68		-17,471,576.26	-21,381,949.49
1.提取盈余公积					6,431,469.45		-6,431,469.45			
2.提取一般风险准备										
3.对所有者(或股东)的分配							-3,910,373.23		-17,471,576.26	-21,381,949.49
4.其他										
(五)所有者权益内部结转										
1.资本公积转增资本(或股本)										
2.盈余公积转增资本(或股本)										
3.盈余公积弥补亏损										
4.其他										
(六)专项储备										
1.本期提取										
2.本期使用										
四、本期末余额	444,681,495.00	1,626,353,121.66			84,582,481.27		447,895,315.55		369,029,915.78	2,972,542,329.26

法定代表人:王宏祥

主管会计工作负责人:周国华

会计机构负责人:周国华

母公司所有者权益变动表  
2009 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	本期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	444,681,495.00	7,234,230.29			63,080,181.91		78,684,476.87	593,680,384.07
加:会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	444,681,495.00	7,234,230.29			63,080,181.91		78,684,476.87	593,680,384.07
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	1,000,559,576.00	625,638,684.94			5,296,869.31		-39,042,640.51	1,592,452,489.74
(一)净利润							52,968,693.06	52,968,693.06
(二)其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							52,968,693.06	52,968,693.06
(三)所有者投入和减少资本	1,000,559,576.00	625,638,684.94						1,626,198,260.94
1.所有者投入资本	1,000,559,576.00	649,601,848.68						1,650,161,424.68
2.股份支付计入所有者权益的金额								
3.其他		-23,963,163.74						-23,963,163.74
(四)利润分配					5,296,869.31		-92,011,333.57	-86,714,464.26
1.提取盈余公积					5,296,869.31		-5,296,869.31	
2.提取一般风险准备								
3.对所有者(或股东)的分配							-86,714,464.26	-86,714,464.26
4.其他								
(五)所有者权益内部结转								
1.资本公积转增资本(或股本)								
2.盈余公积转增资本(或股本)								
3.盈余公积弥补亏损								
4.其他								
(六)专项储备								
1.本期提取								
2.本期使用								
四、本期期末余额	1,445,241,071.00	632,872,915.23			68,377,051.22		39,641,836.36	2,186,132,873.81

单位:元币种:人民币

项目	上年同期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	444,681,495.00	9,486,775.89			62,562,057.53		74,021,357.43	590,751,685.85
加:会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	444,681,495.00	9,486,775.89			62,562,057.53		74,021,357.43	590,751,685.85
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		-2,252,545.60			518,124.38		4,663,119.44	2,928,698.22
(一)净利润							5,181,243.82	5,181,243.82
(二)其他综合收益		-2,252,545.60						-2,252,545.60
上述(一)和(二)小计		-2,252,545.60					5,181,243.82	2,928,698.22
(三)所有者投入和减少资本								
1.所有者投入资本								
2.股份支付计入所有者权益的金额								
3.其他								
(四)利润分配					518,124.38		-518,124.38	
1.提取盈余公积					518,124.38		-518,124.38	
2.提取一般风险准备								
3.对所有者(或股东)的分配								
4.其他								
(五)所有者权益内部结转								
1.资本公积转增资本(或股本)								
2.盈余公积转增资本(或股本)								
3.盈余公积弥补亏损								
4.其他								
(六)专项储备								
1.本期提取								
2.本期使用								
四、本期末余额	444,681,495.00	7,234,230.29			63,080,181.91		78,684,476.87	593,680,384.07

法定代表人:王宏祥

主管会计工作负责人:周国华

会计机构负责人:周国华

9.3 本报告期无会计政策、会计估计的变更。

9.4 本报告期无前期会计差错更正。

9.5 企业合并及合并财务报表

9.5.1 合并范围发生变更的说明

(1)、公司本年与上年相比增加合并单位 7 家，原因为：

1) 宁波城投本年以其拥有的广场开发经营公司 100%股权、宁房股份 74.87%股权、城投置业 100%股权与本公司拥有的净水公司 90%股权和宁波枫林绿色能源开发有限公司 25%股权进行资产置换，资产置换差额为人民币 7,584,241,589.58 元（根据各项股权评估价值测算），由公司向宁波城投非公开发行股份支付，发行股份数量为 1,000,559,576 股，每股面值 1 元。

公司与宁波城投于 2009 年 3 月 24 日办理了上述股权的产权交割手续，于 2009 年 4 月 10 日办妥股权过户手续，合并日确定为 2009 年 3 月 31 日。上述股权变更后，公司将广场开发经营公司及其全资子公司天逸广告、宁房股份及其全资子公司广场物业、城投置业纳入合并范围。由于合并前后合并双方均受宁波城投控制且该控制并非暂时性，故该企业合并属同一控制下的企业合并。

2) 子公司城投置业本年度出资 1,000.00 万元设立鄞州城投，投资比例 100.00%，本公司间接拥有其 100.00%的股权，拥有其实际控制权，故本年将其纳入合并范围。

3) 子公司宁房股份 2009 年 11 月与宁波广厦住房股份有限公司和自然人褚康年等签订股权转让协议，收购其持有的宁波广厦物业管理有限公司（以下简称“广厦物业”）100%股权。经过本次股权转让，本公司间接拥有广厦物业 74.87%的股权，拥有其实际控制权，故本年将其纳入合并范围。

(2)、公司本年与上年相比减少合并单位 4 家，原因为：

公司上述重大资产重组中，净水公司属换出资产，故本年不再将其纳入合并范围；公司控股子公司余姚赛格特本年度将其原持有的宁波四明湖旅游房地产开发有限公司（以下简称“四明湖房产”）的 51%股权转让给余姚市四明山旅游投资发展有限公司，故本年不再将其纳入合并范围。

公司控股子公司余姚赛格特本年将其原持有的包头富达电器有限公司（以下简称“包头富达”）75%的股权转让给自然人刘鹏，故本年不再将其纳入合并范围。

公司控股孙公司三门赛格特房地产开发有限公司于 2009 年 8 月清算注销，故本年不再将其纳入合并范围。

9.5.2 本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

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

单位：元 币种：人民币

名称	期末净资产	本期净利润
宁波城市广场开发经营有限公司	1,757,018,485.71	150,193,448.32
宁波海曙天逸广告传媒有限公司	1,709,936.18	1,505,597.84
宁波房地产股份有限公司	281,041,305.42	90,317,869.55
宁波市城市广场物业管理有限公司	5,583,736.62	-1,316,217.92
宁波城投置业有限公司	41,744,716.73	-6,419,971.75
宁波市鄞州城投置业有限公司	10,000,212.05	212.05
宁波广厦物业有限公司	3,184,036.89	384,502.05

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

单位:元 币种:人民币

名称	处置日净资产	期初至处置日净利润
宁波市自来水净水有限公司	319,799,360.33	5,551,127.95
宁波四明湖旅游房地产开发有限公司	-4,602,760.01	-2,512,204.62
包头富达电器有限公司	-4,845,920.15	-1,575,043.12
三门赛格特房地产开发有限公司	0.00	-4,023,505.03

9.5.3 本期发生的同一控制下企业合并

单位:元 币种:人民币

被合并方	属于同一控制下企业合并的判断依据	同一控制的实际控制人	合并本期期初至合并日的收入	合并本期至合并日的净利润	合并本期至合并日的经营活动现金流
宁波城市广场开发经营有限公司	同受大股东控制	宁波城建投资控股有限公司	100,130,567.32	28,721,789.32	37,979,284.60
宁波房地产股份有限公司	同受大股东控制	宁波城建投资控股有限公司	47,114,531.70	25,232,422.39	-73,029,594.54
宁波城投置业有限公司	同受大股东控制	宁波城建投资控股有限公司	0.00	-724,260.81	-2,186,983.18

董事长:王宏祥  
 宁波富达股份有限公司  
 2010年3月26日