宁波富达股份有限公司

证券代码:600724　　证券简称:宁波富达

2012年度报告摘要

一、 重要提示

1.1 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,应当仔细阅读同时刊载于上海证券交易所网站等中国证监会指定网站上的年度报告全文。

1.2 公司简介

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		

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
电话	0574-87647859	0574-87647859
传真	0574-87647853	0574-87647853
电子信箱	fuda@fuda.com	syq@fuda.com

二、 主要财务数据和股东变化

2.1 主要财务数据

单位:元 币种:人民币

	2012年(末)	2011年(末)	本年(末)比上年(末)增减(%)	2010年(末)	
				调整后	调整前
总资产	21,416,363,928.29	20,042,961,194.42	6.85	18,756,651,119.93	18,662,627,647.26
归属于上市公司股东的净资产	3,560,860,618.57	3,358,011,281.88	6.04	2,735,716,865.02	2,725,716,865.02
经营活动产生的现金流量净额	1,457,449,063.92	-224,599,193.87	不适用	-3,842,226,818.90	-3,834,596,954.67
营业收入	5,186,565,280.47	3,896,205,568.26	33.12	3,130,430,775.58	3,130,430,775.58
归属于上市公司股东的净利润	348,153,743.60	638,075,858.41	-45.44	339,021,174.26	339,021,174.26
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	335,659,334.89	566,418,444.05	-40.74	319,199,133.07	319,199,133.07
加权平均净资产收益率(%)	10.17	20.97	减少10.80个百分点	13.23	13.26
基本每股收益(元/股)	0.2409	0.4415	-45.44	0.2346	0.2346
稀释每股收益(元/股)	0.2409	0.4415	-45.44	0.2346	0.2346

2.2 前10名股东持股情况表

单位:股

报告期股东总数	22,713	年度报告披露日前第5个交易日末股东总数	23,794

前10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	0	无
宁波市银河综合服务管理中心	其他	1.39	20,103,747	0	无
平安信托有限责任公司-睿富二号	其他	1.37	19,800,250	0	无
中国工商银行-国投瑞银核心企业股票型证券投资基金	其他	1.35	19,481,080	0	无
中国农业银行-中邮核心优选股票型证券投资基金	其他	1.30	18,847,207	0	无
全国社保基金一一零组合?	其他	0.87	12,518,773	0	无
中国人民人寿保险股份有限公司-分红-个险分红	其他	0.85	12,314,888	0	无
中国人民财产保险股份有限公司-传统-普通保险产品-008C-CT001沪	其他	0.84	12,161,360	0	无
中国银行-招商先锋证券投资基金?	其他	0.81	11,662,954	0	无
中国工商银行-国投瑞银成长优选股票型证券投资基金?	其他	0.80	11,548,211	0	无
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。				

2.3 以方框图描述公司与实际控制人之间的产权及控制关系

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

三、 管理层讨论与分析

3.1 董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

2012年,面对宏观环境的诸多不利因素,公司按照年初董会提出的"稳健经营、优化结构、强化内控、提升市值"要求,通过细化、完善和落实各板块发展规划,较好保证了日常经营的正常稳健;通过推进内部控制计划方案,全面实施内部控制评价和审计,使公司管理模式得以提升,风险防范能力得以加强;通过开拓多元化融资渠道,盘活存量资产,使公司财务和资产结构有所优化。商业地产面对消费疲软和商贸竞争不断加剧的不利因素,创新经营管理手段,积极拓展对外托管项目,营业收入和利润总额仍保持了一定的增长;住宅房产面对持续的宏观调控,及时根据市场变化,合理调整开发节奏和产品结构,强化营销管理,新开楼盘预售情况好于预期;水泥建材面对销售量、价齐跌和行业亏损面扩大的严峻形势,通过抓管理、抓生产、抓消耗和抓平衡,不断挖掘潜力,与同行相比,仍取得了一定的经营业绩。

公司2012年度运营状况正常平稳。但由于持续的宏观调控、市场经营格局的剧变和竞争的加剧,使公司整体优势的发挥受到一定程度的制约,经营难度和风险有所增加。

3.1.1 经营情况

1、主要经济指标

2012年度公司共完成营业收入51.87亿元,利润总额9.00亿元,归属于母公司所有者的净利润3.48亿元,分别比上年增长33.12%、-11.04%和-45.44%。实现每股收益0.2409元,加权平均净资产收益率10.17%。期末股东权益合计44.63亿元,注册资本14.45亿元。

年末公司资产总额214.16亿元,其中存货145.65亿元;负债总额169.53亿元,其中大股东借款23.94亿元,房产预售款29.00亿元,归属于母公司的股东权益35.61亿元,资产负债率79.16%,分别比上年增加6.04%和0.03个百分点。

2、产业板块简况

(1)商业地产:本年度完成营业收入7.94亿元,占公司全年营业收入的15.31%(其中租金收入3.40亿元,商品销售收入3.93亿元,托管收入1,605.70万元),实现利润总额2.17亿元(占公司利润总额的24.11%),净利润1.71亿元(为公司净利润贡献率49.13%),分别比上年增长3.39%、3.83%和4.27%。

(2)住宅房产:本年度累计在建面积164.70万平米。完成销售31.94亿元(占公司全年营业收入的61.58%),实现利润总额5.56亿元,(占公司利润总额的61.78%),净利润2.91亿元(为公司净利润贡献率42.24%),分别比上年增长100.00%、26.65%和-12.08%。

本年度实现预售收入28.09亿元,年末预售收入余额29.00亿元。年末在建面积130.91万平米。

(3)水泥建材:本年度累计销售各类水泥396.82万吨,完成水泥及其他营业收入11.59亿元(占公司全年营业收入的22.34%),实现利润总额1.64亿元(占公司利润总额的18.22%),净利润1.29亿元(为公司净利润贡献率19.28%),分别比上年下降2.16%、21.95%、50.60%和50.60%。

3、关于计提减值准备情况

为真实反映企业的财务状况和资产价值,根据《企业会计准则》和公司会计政策有关资产减值准备的相关规定,2012年末通过对各项资产进行清查,公司决定对存货计提减值准备,具体情况如下:

存货跌价准备无期初余额,本期计提存货跌价准备3.75亿元,计提对象为开发成本,其中"依云郡项目"(又称古林薛家项目)计提3.46亿元,"宁海挑源路项目"计提0.29亿元。

"依云郡项目"由公司下属全资子公司宁波城投置业有限公司的全资子公司宁波市鄞州城投置业有限公司开发。该项目位于宁波市鄞州区,项目土地于2009年10月取得,土地面积160.05亩,计提资产减值准备的账面金额为24.05亿元,项目分二期实施,建设类型为低密度住宅及商铺。目前,一期正在施工过程中,预计2013年具备开盘预售条件,二期项目处于规划设计阶段。

"宁海桃源路项目"由公司子公司宁波房地产股份有限公司(公司持有其74.87%的股份)的全资子公司宁海宁房置业有限公司开发。项目位于宁海县桃源路,项目土地于2010年12月取得,土地面积95.26亩,计提资产减值准备前的账面金额为13.02亿元,建设类型为普通住宅和商铺。该项目尚未进行开发。

上述项目,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,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,预计项目可变现净值低于账面净值,故计提相应金额的资产减值准备。

因计提存货跌价准备,影响本期利润总额3.75亿元,影响归属于上市公司股东的净利润3.67亿元。

3.1.2 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,公司根据发展和管理需要,结合内控规范的全面实施,重点对部门岗位设置及职责、子公司管理、内部控制审计及评价等制度进行了修改和完善。

2、加强内部控制

公司按照《企业内部控制基本规范》和《企业内部控制配套指引》要求,成立了以董事长和总裁为正副组长的内控工作领导小组,聘请了专业咨询和审计机构,着力推进和落实《建立健全内部控制体系的工作计划和实施方案》,全面实施内部控制评价和审计。

报告期内,公司组织内控系列培训6次,培训人员400余人次;组织相关人员梳理关键业务流程,通过风险查找和评估,修订和完善公司内控制度,在原有制度基础上,形成了涵盖所有核心业务的18个内控总则、40个基本业务制度和18个内部规章制度,并提交七届九次董事会通过进行了三个月的试运行。

通过内控规范评价和审计工作的全面推进和实施,从制度上保证了公司遵守国家法律、法规、规章及其他相关规定,对提高公司经营的效益及效率,保障公司资产的安全,确保公司信息披露的真实、准确、完整和公平,促进公司规范运作和健康发展,保护投资者合法权益,起到了积极的推进作用。大华会计师事务所(特殊普通合伙)出具了内控审计报告,认为:宁波富达于2012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,公司治理规范,符合监管部门要求。年初公司自行组织了规范运作的全面自查,总体情况良好,公司运作规范、内控健全、信息披露及时、准确、真实、完整。

公司加强了《内幕信息知情人登记管理制度》,在公司网站和刊物上对禁止内幕交易等进行宣传,并在定期报告等相关时间窗口严格执行。公司严格按规定进行信息披露,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管理和报备制度,督促知情人切实履行保密义务。

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

公司严格执行信息披露规范要求,按照公开、公平、公正的原则,为投资者提供及时、准确、真实、完整的信息,为所有投资者创造一个平等获取信息的平台。同时,公司还加强了投资者关系管理的战略研究。

报告期内,公司还加强和完善了资本市场应急预案制度的制定和落实工作。

4、董事会运作情况

公司七届董事会全体董事,本着对全体股东负责的精神,科学决策,依法运作,恪尽职守,勤勉履职。2012年度共召开了5次董事会议,审议通过了20项决议、组织召开了1次股东大会,表决通过了10项重大决议,并按规定及时披露相关信息。全体董事在年度内未发生一起违纪违规及损害公司利益的事件。公司监事会全体监事列席董事会,对监管部门规定事项实施监督,并出具相关专项意见。公司专门委员会对各自分管事项展开了相应工作,为董事会的科学决策起到了积极作用。

3.1.3 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	5,186,565,280.47	3,896,205,568.26	33.12
营业成本	2,927,565,867.12	2,349,101,636.34	24.62
销售费用	121,719,697.59	116,825,850.04	4.19
管理费用	150,842,161.75	177,847,587.79	-15.18
财务费用	116,818,215.32	70,547,922.18	65.59
经营活动产生的现金流量净额	1,457,449,063.92	-224,599,193.87	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-107,050,714.61	-111,175,761.44	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-427,462,895.41	106,977,472.74	-499.58
研发支出	1,711,786.17	1,388,326.01	23.30

2、收入

(1)驱动业务收入变化的因素分析

本报告期,宏观经济形势复杂多变,对公司房地产、商业地产和建材三大板块构成不同程度的影响。房地产板块本期预售情况良好,同时因本期交付商品房数量较多,致使本期营业收入较上年有较大幅度增长;商业地产受市场消费疲软影响,营业收入同比增幅较小;建材因市场需求变化和竞争加剧,销量和销售价格出现下跌,导致营业收入同比出现较大跌幅。

(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;建材产品受市场需求变化影响较大,营业收入易出现波动;房地产虽受宏观经济调控影响,但因本公司产品较具竞争力,所以销售情况尚好。

(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)	231,441,065.81
占年度销售总额的比例(%)	4.46

3、成本

(1)成本分析表

单位:元 币种:人民币

分行业成本分析

分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)
工业	直接材料	832,108,197.41	91.79	983,705,972.59	92.75	-15.41
	直接人工	12,699,116.01	1.40	11,867,239.33	1.12	7.01
	制造费用	61,735,795.25	6.81	64,962,085.61	6.13	-4.97
商业	商品销售成本	326,824,376.95	100.00	333,383,863.53	100.00	-1.97
房地产业	普通住宅营业成本	852,947,337.34	56.70	17,202,957.78	2.20	4,858.14
	非普通住宅营业成本	297,608,381.87	19.78	726,350,952.80	92.77	-59.03
	商铺营业成本	69,111,286.63	4.59	20,188,353.26	2.58	242.33
	其他	284,723,847.27	18.93	19,163,516.00	2.45	1,385.76
服务业	人工成本	30,513,787.56	49.26	27,689,034.15	52.42	10.20
	其他成本	31,433,938.97	50.74	25,134,081.01	47.58	25.07
商业地产	折旧摊销	77,427,690.29	77.65	75,604,717.43	80.26	2.41
	其他成本	22,291,298.17	22.35	18,593,318.65	19.74	19.89
其他	人工成本	3,100,127.14	39.33	3,197,596.17	51.84	-3.05
	其他成本	4,782,917.53	60.67	2,970,996.55	48.16	60.99
合计		2,907,308,098.39		2,330,014,684.86		

分产品成本分析

分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)
房产销售	普通住宅营业成本	852,947,337.34	56.70	17,202,957.78	2.20	4,858.14
	非普通住宅营业成本	297,608,381.87	19.78	726,350,952.80	92.77	-59.03
	商铺营业成本	69,111,286.63	4.59	20,188,353.26	2.58	242.33
	其他	284,723,847.27	18.93	19,163,516.00	2.45	1,385.76
水泥销售	直接材料	832,108,197.41	91.79	983,705,972.59	92.75	-15.41
	直接人工	12,699,116.01	1.40	11,867,239.33	1.12	7.01
	制造费用	61,735,795.25	6.81	64,962,085.61	6.13	-4.97
工业污泥处理	人工成本	3,100,127.14	67.33	3,197,596.17	58.38	-3.05
	其他成本	1,504,003.90	32.67	2,279,583.47	41.62	-34.02
物业管理费收入	人工成本	30,513,787.56	50.72	27,689,034.15	53.60	10.20
	其他成本	29,644,394.50	49.28	23,968,134.01	46.40	23.68
广告收入	其他成本	1,789,544.47	100.00	1,165,947.00	100.00	53.48
租赁收入	折旧摊销	77,427,690.29	77.65	75,604,717.43	80.26	2.41
	其他成本	22,291,298.17	22.35	18,593,318.65	19.74	19.89
商品销售收入	商品销售成本	326,824,376.95	100.00	333,383,863.53	100.00	-1.97
其他收入	其他成本	3,278,913.63	100.00	691,413.08	100.00	374.23
合计		2,907,308,098.39		2,330,014,684.86		

(2)主要供应商情况

供应商名称	采购金额
前5名供应商采购金额合计(元)	641,394,654.92
占年度采购总额的比例(%)	27.03

4、费用

单位:元 币种:人民币

项目	2012年度	2011年度	同比增减(%)
销售费用	121,719,697.59	116,825,850.04	4.19
管理费用	150,842,161.75	177,847,587.79	-15.18
财务费用	116,818,215.32	70,547,922.18	65.59
所得税费用	328,710,422.82	240,324,362.00	36.78
合?计	718,090,497.48	605,545,722.01	18.59

(1)销售费用增加的主要原因是本期销售扩大影响所致;
(2)管理费用减少的主要原因是本期职工薪酬、税金及业务招待费等减少影响所致;
(3)财务费用增加的主要原因是本期借款增加影响所致;
(4)所得税费用增加的主要原因是计提资产减值准备前的利润增加影响所致。

5、研发支出

(1)研发支出情况表

单位:元 币种:人民币

本期费用化研发支出	1,711,786.17
本期资本化研发支出	0
研发支出合计	1,711,786.17
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(%)	0.03

(2)情况说明

公司研发支出的主要内容为水泥建材研发支出。

6、现金流

报告期内现金流量构成情况说明:

单位:元 币种:人民币

项目	本年数	上年同期数	增减额	增减比例%
经营活动产生的现金流量净额	1,457,449,063.92	-224,599,193.87	1,682,048,257.79	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-107,050,714.61	-111,175,761.44	4,125,046.83	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-427,462,895.41	106,977,472.74	-534,441,368.15	-499.58

(1)经营活动产生的现金流量净额增加的主要原因是本期销售商品、提供劳务收到的现金大幅超过购买商品、接受劳务支付的现金影响所所致。

(2)投资活动产生的现金流量净额增加的主要原因,一是收回投资及处置子公司所收到的现金和处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额分别减少2,361.07万元和1,057.09万元;二是购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金减少2,165.92万元、取得子公司及其他营业单位支付的现金净额减少1,693.93万元。

(3)筹资活动产生的现金流量净额减少的主要原因是取得借款收到的现金 增加141,909.00万元,收到其他与筹资活动有关的现金减少132,527.50万元,偿还债务支付的现金增加117,400.00万元,分配股利、利润或偿付利息支付的现金增加41,139.74万元,支付其他与筹资活动有关的现金减少95,763.20万元。

7、其它

(1)公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

本年度实现利润中,房产企业实现的利润总额为5.56亿元,占利润总额的61.78%,分别比上年增加26.65%和18.40个百分点,其中子公司宁波房地产开发有限公司开发的青林湾项目本期结转销售金额较大,实现利润8.66亿元;其次是子公司宁波城投置业有限公司因对开发成本计提存货跌价准备导致亏损2.84亿元。

(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。2012年度根据宏观经济环境变化进行了细化和完善,但战略方向和目标未发生重大变化。公司目前的发展战略详见"二、董事会关于公司未来发展的讨论与分析(二)公司发展战略"。

3.1.4 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	1,133,895,423.39	906,543,108.67	20.05	-22.35	-14.52	-7.32
商业	392,787,009.41	326,824,376.95	16.79	-1.39	-1.97	0.49
房地产业	3,193,730,127.15	1,504,390,853.11	52.90	100.01	92.15	1.92
服务业	67,783,740.31	61,947,726.53	8.61	13.97	17.27	-2.58
商业地产	340,433,370.95	99,718,988.46	70.71	8.00	5.86	0.59
其他	31,347,604.57	7,883,044.67	74.85	0.97	27.79	-5.28
合计	5,159,977,275.78	2,907,308,098.39	43.66	33.64	24.78	4.00

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	3,193,730,127.15	1,504,390,853.11	52.90	100.01	92.15	1.92
水泥销售	1,133,895,423.39	906,543,108.67	20.05	-22.35	-14.52	-7.32
工业污泥处理	24,255,415.50	4,604,131.04	81.02	0.97	-15.94	3.82
物业管理费收入	57,788,052.42	60,158,182.06	-4.10	13.48	16.46	-2.66
广告收入	9,995,687.89	1,789,544.47	82.10	16.85	53.48	-4.27
租赁收入	340,433,370.95	99,718,988.46	70.71	8.00	5.86	0.59
商品销售收入	392,787,009.41	326,824,376.95	16.79	-1.39	-1.97	0.49
其他收入	7,092,189.07	3,278,913.63	53.77	0.97	374.23	-36.39
合计	5,159,977,275.78	2,907,308,098.39	43.66	33.64	24.78	4.00

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(%)
省内	4,754,150,614.34	35.39
省外	405,826,661.44	16.05

3.1.5 资产、负债情况分析

1、资产负债情况分析表

单位:元 币种:人民币

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例(%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例(%)	本期期末金额较上期期末变动比例(%)
货币资金	2,793,600,443.43	13.04	1,904,297,466.73	9.50	3.54
应收账款	121,127,369.39	0.57	77,737,883.40	0.39	0.18
预付款项	134,899,315.60	0.63	485,962,435.97	2.42	-1.79
其他应收款	36,515,344.16	0.17	122,785,888.44	0.61	-0.44
递延所得税资产	240,111,658.53	1.12	113,902,820.85	0.57	0.55
短期借款	3,176,990,000.00	14.83	2,402,000,000.00	11.98	2.85
应付票据	20,000,000.00	0.09	12,000,000.00	0.06	0.03
应交税费	834,689,693.83	3.90	283,665,657.80	1.42	2.48
应付利息	27,956,597.83	0.13	72,320,271.02	0.36	-0.23
一年内到期的非流动负债	1,575,802,298.86	7.36	1,201,402,298.86	5.99	1.37

(1)货币资金期末余额增加的主要原因是公司青林湾和东城名苑项目房产预售收入金额较大所致。
(2)应收账款期末余额增加主要原因是子公司余姚赛格特本年应收的房产销售款。
(3)预付账款期末余额减少的主要原因是房产项目预付工程款结算转成本所致。
(4)其他应收款期末余额减少的主要原因是象山维拉土地竞拍保证金因结清转入开发成本所致。
(5)递延所得税资产期末余额增加的主要原因是本年房产项目计提的土地增值税,因尚未缴纳而产生可抵扣暂时性差异,故确认相应的递延所得税资产增加。
(6)短期借款期末余额增加主要系因公司年末抵押和担保借款余额增加所致。
(7)应付票据期末余额增加是因子公司宁波科环新型建材股份有限公司开立银行承兑汇票影响所致。
(8)应交税费期末余额增加的主要原因是房产项目计提的土地增值税以及企业所得税增加。
(9)应付利息期末余额减少主要系因股权托管公司宁波海盛投资有限公司归还了宁波市海城投资开发有限公司的借款利息。
(10)一年内到期的非流动负债期末增加的主要原因是向宁波城建投资控股有限公司的借款按照债务到期日从长期应付款重分类所致。

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

3.1.6 核心竞争力分析

公司作为国有绝对控股、地方城投背景的区域性住宅房产和商业地产运营商,具有明显的区域资源优势:天一广场无可替代的地段优势,奠定了城市核心商贸区的地位;大股东对公司资金支持的承诺,表明了公司在宁波市国有资产证券化运作中的平台地位;大股东的重点建设项目对水泥建材产能的充分发挥和市场的拓展起到了积极的稳固作用。

3.1.7 投资状况分析

1、对外股权投资总体分析

报告期内公司无新增投资,仅清算一家参股公司。子公司宁波股份原持有宁波广厦住房股份有限公司(以下简称广厦住房)29.63%股份,2012年7月23日广厦住房歇业清算完毕,宁波股份2012年确认处置收益1,042,791.52元。

2、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(1)委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

(2)委托贷款情况

本年度公司无委托贷款事项。

3、募集资金使用情况

报告期内,公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

4、主要子公司、参股公司分析

宁波城市广场开发经营有限公司:主要从事商业广场建设开发、经营、物业管理等,注册资本1,000万元,宁波富达持有其100%股权。2012年末,广场公司总资产28.65亿元,净资产16.12亿元,2012年度可营业面积21.8万平方米(其中月湖盛园托管面积3.8万平方米),实现营业总收入7.95亿元,实现净利润1.71亿元。

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。2012年末,宁房公司总资产52.12亿元,净资产12.50亿元,2012年度实现营业总收入26.22亿元,实现净利润6.03亿元。

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。2012年末,城投置业总资产99.22亿元,净资产0.94亿元,2012年度实现营业总收入4.32亿元,实现净利润-2.94亿元。

余姚市赛格特经济技术开发有限公司:主要从事房地产开发,注册资本5,000万元,宁波富达持有其60%股权。2012年末,赛格特公司总资产23.36亿元,净资产0.55亿元,2012年度实现营业总收入1.81亿元,实现净利润-0.18亿元。

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。2012年末,科环公司总资产13.77亿元,净资产5.79亿元,2012年度生产高标水泥396.82万吨,实现营业总收入11.59亿元,实现净利润1.29亿元。

5、非募集资金项目情况

报告期内,公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

6、非募集资金项目情况

单位:万元 币种:人民币

项目名称	项目预算金额	项目进度	本年度投入金额	累计实际投入金额	项目收益情况
蒙自年产30万吨粉煤灰超细粉磨生产线	1,632.00	100%	1,604.44	1,950.86	

为充分利用红河州当地丰富的粉煤灰资源,进一步降低公司孙公司------蒙自瀛洲水泥有限公司(以下简称"瀛洲水泥")的生产成本,公司同意瀛洲水泥投资建设一条年产30万吨粉煤灰超细粉磨生产线。该生产线的建成将可以最大限度地稳定利用粉煤灰资源,降低生产成本,提高效益,达到资源综合利用要求。项目预算总投资1,632.00万元,预计投资回报率40%左右,投资收回期2.5年。该项目已按计划完成。

3.1.8 公司控股的特殊目的主体情况

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

3.2 董事会关于公司未来发展的讨论与分析

3.2.1 行业竞争格局和发展趋势

1、宏观和内部环境分析:

中央坚持对房地产的宏观调控,宣告了房地产行业暴利时代的结束,随着调控政策的持续和深入,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涉经营运作中的难度和风险。再融资政策的限制,制约了公司资本运作和发展的步伐;融资渠道的限制,加大了公司资金运营的难度;公司资本实力与发展要求的差距、股权结构和债务结构的优化等问题亟待解决。同时,由于市场环境的剧烈变化,个别房产项目的效益风险开始显现。

但2013年2月20日国务院常务会议指出:"我国正处于城镇化快速发展时期,短期内热点城市和中心城市住房供求紧张格局难以根本改变",表明房地产行业在今后一段较长时期内仍有较大的发展机遇和空间。证监会在2013年1月召开的全国上市公司监管工作会议中明确将对再融资审批办法、私募基金管理、券商资产证券化业务、公司债管理办法等政策进行重大修改,这都将对公司下步资本运作、融资渠道的拓展、股权结构和债务结构的优化、资本实力的扩张带来实质性利好。财政部等对战略性新产业扶持政策的出台,将推进公司新产业推进模式的明确和步伐的加快。同时,公司作为国有绝对控股、地方城投背景的区域性住宅房产和商业地产运营商,具有明显的区域资源优势:天一广场无可替代的地段优势,奠定了城市核心商贸区的地位;大股东对公司资金支持的承诺,表明了公司在宁波市国有资产证券化运作中的平台地位;大股东的重点建设项目对水泥建材产能的充分发挥和市场的拓展起到了积极的稳固作用。

根据宁波人大通过的《宁波市国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》,十二五期间:全市生产总值达到10000亿元,年均增长10%左右,累计全社会固定资产投资18000亿元。五年新增城镇就业60万人。新型城市化取得新突破,现代都市框架基本确立,中心城区的功能和形象进一步提升,城市化率达到70%,较十一五期间提高5个百分点。

2、各板块存在的困难和风险

(1)商业地产

一是受大环境经济形势的滞涨影响,必将导致国内消费需求的逐步萎缩,对销售造成困难,电子商务的快速发展加上区域内各商家日益激烈的无序竞争,可能会影响到经营目标的实现。

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

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

(2)住宅房产

一是以限贷、限购为主要手段的房地产宏观调控、"他不允许房价上涨"的政治定位未见松动,行业存在政策性风险。

二是融资渠道受限,资金调度困难增加。

三是项目盈利空间缩小,个别项目存在效益风险。

(3)水泥建材

一是受宏观经济影响,水泥行业总体形势十分严峻,行业销售量及利润水平呈"双降"趋势,目前宁波水泥市场外地大企业纷纷以低价倾销方式进入。预计2013年将新增220万吨产能,宁波市场将迎来新的一轮竞争洗牌。

二是原材料采购压力加大。余姚公司一些原材料主要依托外地采购,增加了成本和难度。

三是减排压力加大。随着企业技改的不断深入,余姚公司产能已发挥到极致,部分辅机设备的超负荷运行对现场管理提出了更高的要求,满负荷生产与现场环境的矛盾日益突出。宁波市政府要求公司到2013年年底前完成脱硝30%的目标任务,公司已通过脱硝项目立项,总投资650万元。

3.2.2 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