

公司代码：600512

公司简称：腾达建设

## 腾达建设集团股份有限公司

### 2015 年年度报告摘要

#### 一 重要提示

1.1 为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定网站上仔细阅读年度报告全文。

1.2 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。

1.3 未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
独立董事	刘国彬	因公出差	朱洪超

1.4 天健会计师事务所（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。

1.5 公司简介

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	上海证券交易所	腾达建设	600512	

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	王士金	徐尧铮
电话	021-68406906	021-68406906
传真	021-68406906	021-68406906
电子信箱	zqb@tengdajs.com	zqb@tengdajs.com

1.6 天健会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司 2015 年度财务报告出具了标准无保留意见的审计报告。经审计，公司 2015 年度实现归属于母公司所有者的净利润为-28,696,922.34 元，2015 年末累计未分配利润为 215,302,117.60 元。根据《公司章程》的有关规定，公司拟不进行利润分配，亦不进行公积金转增股本，未分配利润 215,302,117.60 元，结转至下一年度。以上预案，需提交公司 2015 年年度股东大会审议。

## 二 报告期主要业务或产品简介

报告期内，公司从事的主要业务为建筑工程施工，其中建筑工程施工是公司主要的业务，占公司营业收入的比重为 78.05%。房地产开发业务主要以消化存量为主，公司自 2014 年以来未新增储备地块。随着存量地块的逐步开发或消化，未来房地产开发将不再作为公司第二主业。

### （一）建筑工程施工业务

建筑工程施工作为本公司的传统主营业务，是公司最主要的收入来源。公司主要从事各类建筑工程的施工总承包和专业承包，目前拥有资质如下：

1	建筑业企业资质证书 (总承包)	市政公用工程施工总承包特级
		房屋建筑工程施工总承包壹级
		公路工程施工总承包壹级
2	建筑业企业资质证书 (专业承包)	桥梁工程专业承包壹级
		公路路面工程专业承包壹级
		公路路基工程专业承包壹级
		城市轨道交通工程专业承包资质
		建筑装饰装修工程专业承包贰级

公司可以在上述所拥有的资质范围内，向建设单位提供施工总承包服务，向其他建筑工程施工总承包方提供工程专业承包服务。主要产品为各类型市政工程、公路桥梁、房屋建筑等。公司建筑工程业务主要分布于长三角地区及武汉地区，暂无海外业务。

### 1、经营模式：

公司建筑工程施工目前主要由两种经营模式：单一施工模式和融资合同模式。

**单一施工模式：**本公司在拥有的工程承包资质范围内向建设单位提供施工总承包服务以及向其他工程施工总承包方提供工程专业承包服务，本公司根据建设单位或者其他工程施工承包单位就工程施工总承包或者专业分包的招标要求进行投标，确定中标后，公司预付投标保证金和履约保证金，而后组建项目部，在合同工期内开展工程施工（包括项目融资、施工组织设计、工程进度、质量、安全、核算、工程分包等），项目部根据工程建设进度确认收入，建设单位或者其他工程施工承包单位根据工程完工量向项目部支付工程价款，工程完工后，建设单位保留一定比例的工程质量保证金。

**融资施工合同模式：**本公司向建设单位提供工程施工和融资服务，本公司负责工程建设施工，同时为建设方提供项目融资，项目前期建设单位不支付工程款，工程建设完成后，建设单位按照合同向本公司一次性或者分期支付工程回购款，工程回购款包括工程施工合同款和合同约定的投资收益以及利息，目前本公司的主要模式为 BT（建设-移交）模式和 PPP 业务模式。目前，公司的主要融资项目均位于公司注册地浙江省台州市。

### 2、主要业绩驱动因素：

建筑工程行业受固定资产投资影响较大，特别是基础设施投资和房地产开发投资，固定资产投资规模直接影响当年新签合同总量和工程业务量，企业前期积累结转下年度施工的业务量也会影响建筑企业当年的业务量，当期工程业务量、工程毛利水平以及融资成本直接影响企业当期的业绩。目前公司主要从事市政工程、公路桥梁、房屋建筑施工业务，轨道交通施工的毛利水平高于其他工程，此外工程业务模式也会影响整体利润水平，融资施工模式高于单一施工模式。建筑企业的业务资质和资金实力直接制约自身承接工程业务的能力。

### 3、行业情况：

**行业周期性特点：**建筑工程行业依赖于国民经济运行状况和固定资产投资规模，特别是基础设施投资和房地产开发投资。由于房地产行业属于强周期性行业，基础设施投资规模主要受政府投资建设规模和政策影响，因此行业的周期性较强，但是由于政策调控，近年来国家基础设施规模持续高速增长，一定程度上抵消了行业的周期性影响。

**行业发展阶段：**国内建筑工程行业目前已经进入成熟发展阶段，技术成熟，但是建筑企业过多，竞争激烈，行业利润水平较低。

**行业地位：**目前国内建筑企业超过 8 万家，建筑业实现增加值占国内 GDP 的比重超过 7%，除少数大型央企集团和区域性大型建筑企业外，普遍规模较小，公司在行业内处于中等偏下水平。但公司拥有市政公用工程施工总承包特级资质，加之报告期内完成非公开发行股票工作后，公司净资产水平大幅提升，公司新单承接能力大幅提升，行业地位有望提升。

#### （二）房地产开发

目前公司的房地产业务主要位于浙江台州、云南昆明和江西宜春三个区域，已开发及正在开发的主要产品包括商品住宅和配套的商业用房，待开发的项目为商业用房。

##### 1、业务模式

以开发销售模式为主，部分物业自持。公司在二级市场通过竞拍等方式取得土地，而后进行自主开发和商品房销售，主要为商品住宅和配套商业用房。公司下属子（孙）公司分别拥有下列房地产开发企业资质证书：

1	房地产开发企业暂定资质证书	暂定资质	宜春市腾达置业有限公司	宜春市房地产管理局
2	房地产开发企业资质证书	肆级	云南腾达运通置业有限公司	昆明市住房和城乡建设局
3	房地产开发企业资质证书	贰级	浙江腾达建设集团置业有限公司	浙江省住房和城乡建设厅
4	房地产开发企业资质证书	暂定资质	台州腾达汇房地产开发有限公司	台州市住房和城乡建设局

##### 2、业绩驱动因素

主要驱动因素为商品房销售规模，销售单价，总体受国民经济运行状况及周期影响，此外受国家对房地产市场的货币政策、财税政策和地方政府政策影响，以及区域经济发展水平和居民收入、人口发展阶段等因素影响。

##### 3、行业发展情况

**行业周期性：**房地产行业属于强周期性行业，国民经济运行的景气度直接影响到行业的发展速度和规模。

**发展阶段：**经过改革开放后 30 多年经济的高速发展，我国积累了较强的经济实力，工业化、城市化水平显著提高，1998 年国家推进住房制度改革，取消福利分房，激发了房地产市场的活力。经过近十几年的高强度开发，特别是 2008 年至今，目前国内的房屋存量和在建规模已经达到较高水平，房地产行业成为重要的支柱产业，产业规模巨大，出现了较多实力强大的地产开发商，行业集中度不断提高，行业发展模式逐渐成熟，目前看我国房地产行业已经接近于成熟发展阶段。

虽然国内房地产行业的发展水平已经达到较高水平,但是我国城市化水平相比发达国家仍然较低,发展仍有潜力。

### 三 会计数据和财务指标摘要

单位:元 币种:人民币

	2015年	2014年	本年比上年 增减(%)	2013年
总资产	5,447,347,580.11	5,661,251,317.62	-3.78	5,537,914,940.35
营业收入	2,921,064,908.58	2,913,530,799.82	0.26	1,851,527,560.66
归属于上市公司股东的净利润	-28,696,922.34	24,021,244.38	-219.46	150,971,393.78
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-27,917,773.79	15,418,206.53	-281.07	25,770,731.43
归属于上市公司股东的净资产	2,017,431,096.38	1,170,608,075.10	72.34	1,191,817,663.75
经营活动产生的现金流量净额	-87,197,120.93	7,220,201.74	-1,307.68	-35,931,203.54
期末总股本	1,018,037,229.00	736,940,656.00	38.14	736,940,656.00
基本每股收益 (元/股)	-0.03	0.03	-200.00	0.20
稀释每股收益 (元/股)	-0.03	0.03	-200.00	0.20
加权平均净资产收益率(%)	-1.52	2.06	减少3.58个百分点	13.51

### 四 2015年分季度的主要财务指标

单位:元 币种:人民币

	第一季度 (1-3月份)	第二季度 (4-6月份)	第三季度 (7-9月份)	第四季度 (10-12月份)
营业收入	739,825,611.26	498,216,381.95	771,642,084.80	911,380,830.57
归属于上市公司股东的净利润	2,977,357.10	9,739,207.50	5,158,640.28	-46,572,127.22
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	3,089,056.96	7,050,336.48	2,257,249.92	-40,314,417.15
经营活动产生的现金流量净额	-192,985,200.31	-104,718,333.72	170,254,206.77	40,252,206.33

## 五 股本及股东情况

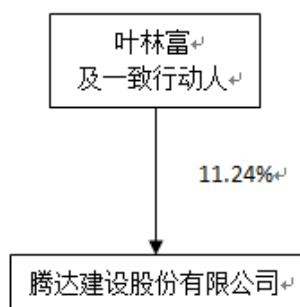
### 5.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					86,256		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					82,210		
前 10 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 条件的股份 数量	质押或冻结情 况		股东 性质
					股份 状态	数量	
叶林富	47,231,772	70,543,760	6.93	47,231,772	无		境内 自然 人
金鹰基金－工商银 行－金鹰穗通 1 号 资产管理计划	57,943,924	57,943,924	5.69	57,943,924	未知		其他
上银基金－浦发银 行－上银基金财富 34 号美林资产管理 计划	46,573,216	46,573,216	4.57	46,573,216	未知		其他
新华基金－民生银 行－腾达建设定向 增发 1 号资产管理 计划	42,523,364	42,523,364	4.18	42,523,364	未知		其他
申万菱信基金－光 大银行－申万菱信 资产－华宝瑞森林 定增 1 号	34,233,644	34,233,644	3.36	34,233,644	未知		其他
叶洋友		33,079,360	3.25		无		境内 自然 人
建信基金－工商银 行－陕西省信托－ 陕国投·汇祥 9 号 定向投资集合资金 信托计划	26,422,429	26,422,429	2.60	26,422,429	未知		其他
天弘基金－宁波银 行－天弘华鑫金鼎 璞勋 49 号资产管 理计划	26,168,224	26,168,224	2.57	26,168,224	未知		其他
叶小根		24,422,484	2.40		无		境内

							自然人
叶立春	-5,100,000	15,640,932	1.54		无		境内自然人
上述股东关联关系或一致行动的说明	前十名无限售条件的流通股股东中：叶洋友与叶林富系父子关系；叶洋友、叶小根、叶洋增系兄弟关系；叶立春和叶亚妮系父女关系；金元证券股份有限公司持有的 10,291,086 股股份为徐爽通过“浙商期货金浙 1 号资产管理计划”所实际控制，叶林富与徐爽系夫妻关系。其他股东之间不存在关联关系，且都不属于《上市公司持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。						

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



## 六 管理层讨论与分析

报告期内，公司实现营业收入 2,921,064,908.58 元，比上年同期增加 0.26%，主要原因系业务较为平稳；实现营业利润-31,477,690.07 元，比上期减少 160.29%，主要原因系房地产行业不景气，且公司的房地产项目位于销售较为清淡的三、四线城市，影响了公司整体利润；实现归属于母公司所有者的净利润-28,696,922.34 元，比上期减少 219.46%，主要原因系受房地产板块影响。

## 七 涉及财务报告的相关事项

7.1 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的，公司应当说明情况、原因及其影响。

无

7.2 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的，公司应当说明情况、更正金额、原因及其影响。

无

7.3 与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。

无

7.4 年度财务报告被会计师事务所出具非标准审计意见的，董事会、监事会应当对涉及事项作出说明。

无