

# 宁波富达股份有限公司

## 2016 年年度报告摘要

### 一 重要提示

- 1 本年度报告摘要来自年度报告全文，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媒体上仔细阅读年度报告全文。
- 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。
- 3 公司全体董事出席董事会会议。
- 4 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。
- 5 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 2016 年度实现归属于母公司所有者的净利润 127,358,519.71 元，母公司实现净利润-220,418,948.59 元，加上年初未分配利润余额-1,137,633,893.62 元，年末母公司合计可供股东分配的利润-1,358,052,842.21 元。鉴于年末母公司合计可供股东分配的利润为负数，本年度公司不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本。本议案尚需提交股东大会审议批准。

### 二 公司基本情况

#### 1 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
600724	上海证券交易所	宁波富达	600724	

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
办公地址	宁波市海曙区解放南路208号建设大厦18楼1802室	宁波市海曙区解放南路208号建设大厦18楼1803室
电话	0574-87647859	0574-87647859
电子信箱	fuda@fuda.com	syq@fuda.com

## 2 报告期公司主要业务简介

报告期内，公司从事的主要业务为：房地产开发业务；商业地产的出租、自营联营及托管业务；水泥及其制品的生产和销售业务等。

公司的房地产业务以宁波房地产股份有限公司、宁波城投置业有限公司、余姚赛格特经济技术开发有限公司及其下属企业为主体，主要产品为商品房（住宅）和部分商业综合体。报告期内主要在建商品房项目有江湾城二期、维拉小镇三期、莲桥府等，在售商品房项目有青林湾八期、莲桥第、莲桥府、东域名苑、山水一品、江湾城等，主要分布在宁波市区及少部分浙江省内（余姚和临海）。当前房地产行业两极分化趋势明显，公司定位中小型精品住宅开发商，深耕宁波，在当地具备一定的品牌影响。

公司的商业地产主要以宁波城市广场开发经营有限公司为主体，主要为宁波天一广场，经营模式有出租、自营、联营及托管，可出租面积 14.89 万平方（不包括自营的联营面积），托管的两个项目为和义大道和月湖盛园。三个商业地产项目在宁波是标志性商业地产，具有很高的知名度及影响力，但近年由于经济低迷及电商发展迅速，实体商业正面临较大的冲击。

公司的水泥制造业务主要以宁波科环新型建材股份有限公司和云南蒙自瀛洲水泥有限公司为主体，年生产水泥能力 400 万吨，由于宏观调控等原因，水泥行业受影响较大，公司水泥建材继续加强精细化管理，外拓市场，内降成本，水泥销量和效益仍有较大的增长。

## 3 公司主要会计数据和财务指标

### 3.1 近 3 年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2016年	2015年	本年比上年 增减(%)	2014年
总资产	15,492,590,149.87	17,755,516,471.20	-12.74	18,709,638,794.01
营业收入	5,558,897,089.99	2,746,493,376.84	102.40	5,286,919,051.40
归属于上市公司股东的净利润	127,358,519.71	-1,158,430,154.43	不适用	111,847,922.66
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	69,002,676.46	-1,200,707,358.25	不适用	96,146,091.87
归属于上市公司股东的净资产	2,586,003,242.39	2,458,644,722.68	5.18	3,761,598,984.21
经营活动产生的现金流量净额	1,101,735,160.00	670,956,845.48	64.20	-501,261,718.82
基本每股收益	0.0881	-0.8015	不适用	0.0774

(元/股)				
稀释每股收益 (元/股)	0.0881	-0.8015	不适用	0.0774
加权平均净资产 收益率(%)	5.0493	-37.5378	不适用	2.9719

### 3.2 报告期分季度的主要会计数据

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	1,596,059,015.78	1,348,946,728.08	693,593,157.32	1,920,298,188.81
归属于上市公司股东的 净利润	229,823,676.88	143,336,754.02	66,866,995.77	-312,668,906.96
归属于上市公司股东的 扣除非经常性损益后的 净利润	226,329,616.59	111,008,646.99	42,815,155.84	-311,150,742.96
经营活动产生的现金流 量净额	-124,408,797.96	734,921,939.33	294,084,949.99	197,137,068.64

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

## 4 股本及股东情况

### 4.1 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

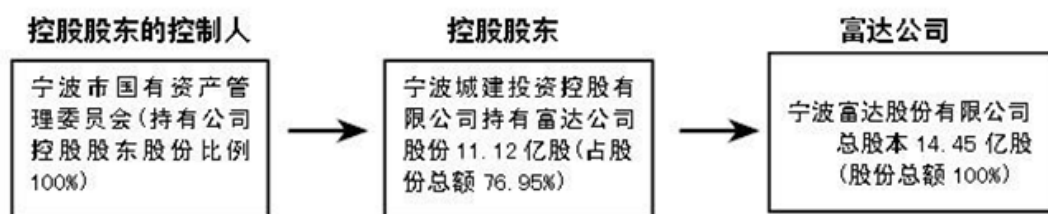
截止报告期末普通股股东总数(户)					35,813		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)					34,413		
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)					不适用		
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)					不适用		
前 10 名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内 增减	期末持股数量	比例 (%)	持有有 限售条 件的股 份数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
宁波城建投资控股有限公司	0	1,112,148,455	76.95	0	无		国有法人
宁波市银河综合服务管理中心	0	20,103,747	1.39	0	无		其他
王跃旦	963,200	5,821,169	0.40	0	无		境内自然人
杭州市财开投资集团有限公司	0	4,821,000	0.33	0	无		其他

中国证券金融股份有限公司	0	4,567,000	0.32	0	无		国家
光大证券—光大银行—光大阳光集合资产管理计划	2,837,028	2,837,028	0.20	0	无		其他
张志汉	2,608,000	2,608,000	0.18	0	无		境内自然人
汪义章	-431,171	2,133,900	0.15	0	无		境内自然人
吕静	0	1,822,937	0.13	0	无		境内自然人
何佩英	1,717,035	1,717,035	0.12	0	无		境内自然人
上述股东关联关系或一致行动的说明	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						

#### 4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用□不适用

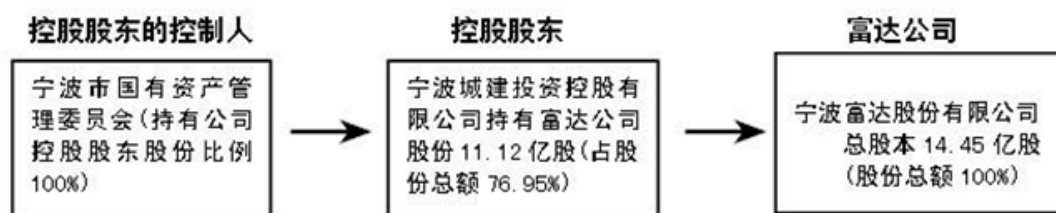
##### 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



#### 4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用□不适用

##### 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



## 5 公司债券情况

### 5.1 公司债券基本情况

单位:元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
宁波富达股份有限公司非公开发行2016年公司债券(第一期)	16 富达债	135748.SH	2016-08-18	2021-08-18	750,000,000	3.85	按年付息,到期还本。	上海证券交易所

### 5.2 公司债券付息兑付情况

适用 不适用

### 5.3 公司债券评级情况

适用 不适用

本公司非公开公司债券不涉及评级。

### 5.4 公司近2年的主要会计数据和财务指标

适用 不适用

主要指标	2016年	2015年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率	0.7784	0.8199	-4.15
EBITDA全部债务比	0.1003	-0.057	不适用
利息保障倍数	1.93	-0.35	不适用

## 三 经营情况讨论与分析

### 1 报告期内主要经营情况

#### 一、经营情况

##### 1、主要经济指标

2016年度公司共完成营业收入55.59亿元(比上年增加102.40%),利润总额5.55亿元(上年同期-9.68亿元),归属于母公司所有者的净利润1.27亿元(上年同期-11.58亿元)。实现每股收益0.0881元,加权平均净资产收益率5.0493%。期末股东权益合计34.33亿元,注册资本14.45亿元。

年末公司资产总额154.93亿元,其中存货101.23亿元;负债总额120.59亿元,其中银行、信托借款及公司债64.56亿元,大股东及其子公司借款33.50亿元,房产预售款9.75亿元;归属于母公司的股东权益25.86亿元,资产负债率77.84%,分别比上年增加5.18%和减少4.15个百分

点。

## 2、各产业简况：

(1) 商业地产：本年度完成营业收入 8.14 亿元（占公司全年营业收入的 14.64%，其中租金收入 3.42 亿元，商品销售收入 3.45 亿元，托管收入 0.10 亿元），实现利润总额 3.25 亿元（占公司利润总额的 58.56%），净利润 2.45 亿元（为公司净利润贡献率 192.91%），分别比上年减少 1.93% 和增加 26.95%、28.27%。

天一广场可供出租面积 14.89 万平方米（不包括自营和联营面积），出租率 97.67%。

(2) 住宅房产：完成销售 36.81 亿元（占公司全年营业收入的 66.22%，比上年增加 275.23%），实现利润总额 0.67 亿元（占公司利润总额的 12.07%），净利润-1.10 亿元（为公司净利润贡献率 -160.63%），上年利润总额和净利润分别为-13.45 亿元和-14.10 亿元。

本年度实现商品房预售收入 24.96 亿元（面积 24.49 万平米），结转销售 36.81 亿元，其中安置房产当年度销售并结转收入 3.91 亿元，年末预售收入余额 9.75 亿元。

年末在建面积 42.79 万平米，本年已竣工面积 16.49 万平米，年末符合预售的可供出售面积 55.46 万平米。

(3) 水泥建材：本年度累计销售各类水泥 422.31 万吨，完成销售 10.64 亿元（占公司全年营业收入的 19.14%），实现利润总额 1.31 亿元（占公司利润总额的 23.60%），净利润 1.05 亿元（为公司净利润贡献率 42.99%），分别比上年增加 13.58%、13.80%、48.86%和 47.89%。

## 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。

### 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，并结合经营实际，修订了相关基本管理制度，增强制度的实用性和可操作性。年内公司对临海赛格特山水一品三期交付，蒙自研发中心、粉磨站项目等技改工程实施了内控审计，并针对子公司三年期审计以及内控日常监督及自我评价工作中发现的问题与不足，敦促各公司整改、优化相关制度与流程。进一步规范招投标程序和工程项目建设、审批程序，加强重大采购招标、资产处置和重要合同备案管理，提升管理质量。

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 2016 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

公司严格执行交易所和监管部门的要求，运作规范、内控健全。在认真组织召开三会，规范编制定期报告和临时公告等各项常规工作的基础上，积极参与监管部门组织的专题培训，加强政

策法规的学习与落实，及时完善内部相关制度，确保企业规范运作。因上年度计提大额减值准备使业绩出现亏损，报告期内投资者对公司的关注度明显增强，公司积极主动加强了投资者关系管理工作，及时做好投资者、机构和相关媒体等方面的问询接待工作。

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。2016 年度共召开了 5 次董事会议和相关的专业委员会会议，审议通过 27 项决议；组织召开 1 次股东大会，表决通过了 13 项重大决议，并按规定及时披露相关信息。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。

#### 2 导致暂停上市的原因

适用 不适用

#### 3 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

#### 4 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

#### 5 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

#### 6 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。

适用 不适用

本年度合并财务报表的范围及其变化

本公司 2016 年度纳入合并范围的子公司共 20 户，详见本附注九“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 2 户、减少 1 户，详见本附注八“合并范围的变更”。