

公司代码：600724

公司简称：宁波富达

宁波富达股份有限公司
2017 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 2017 年度实现归属于母公司所有者的净利润-872,164,838.46 元，母公司实现净利润-810,805,966.66 元，加上年初未分配利润余额-1,358,052,842.21 元，年末母公司合计可供股东分配的利润-2,168,858,808.87 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
A股	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、余姚市赛格特经济技术开发有限公司及其下属项目公司为主体，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、莲桥府、翰林园等；在售商品房项目有莲桥第、莲桥府、东城名

苑、山水一品、江湾城、维拉小镇、翰林园等，主要分布在宁波市区及周边（余姚和临海）。

公司属区域性房地产开发商，以住宅开发为核心，打造城市综合体、历史街区等特色地产，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。通过优化管理模式，引进先进的管理与服务理念，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，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。

目前，由于行业利润空间收窄、盈利模式调整、行业洗牌和分化步伐加快，行业竞争格局加剧；同时受机制体制的约束，公司旗下房产公司市场竞争能力与优秀房企相比存在较大差距。

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，商业地产核心项目为宁波天一广场，其经营模式有出租、自营、联营，可出租面积 14.93 万平方米（不包括自营和联营面积），托管的二个项目为和义大道和月湖盛园，经营面积分别为 3.71 万平方米和 3.77 万平方米。

三个商业地产项目在宁波是商贸核心区，具有很高的知名度及影响力。公司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。

目前，受宏观经济调整影响，国内消费需求下降，加上电商冲击、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；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。

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。公司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。当前，水泥行业产能过剩、外地企业冲击，市场竞争加剧；其次节能减排、环境治理和税收等政策要求提高对公司效益产生影响。

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

	2017年	2016年		本年比上年 增减(%)	2015年
		调整后	调整前		
总资产	14,328,924,425.95	15,492,590,149.87	15,492,590,149.87	-7.51	17,755,516,471.20
营业收入	4,157,209,646.20	5,558,897,089.99	5,558,897,089.99	-25.22	2,746,493,376.84
归属于上市公司股东的净利润	-872,164,838.46	127,358,519.71	127,358,519.71	-784.81	-1,158,430,154.43
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-890,612,994.54	69,002,676.46	69,002,676.46	-1,390.69	-1,200,707,358.25
归属于上市公司股东的净资产	1,713,838,403.93	2,586,003,242.39	2,586,003,242.39	-33.73	2,458,644,722.68

经营活动产生的现金流量净额	2,660,188,970.16	1,033,117,712.00	1,101,735,160.00	157.49	670,956,845.48
基本每股收益(元/股)	-0.6035	0.0881	0.0881	-785.02	-0.802
稀释每股收益(元/股)	-0.6035	0.0881	0.0881	-785.02	-0.802
加权平均净资产收益率(%)	-40.5673	5.0493	5.0493	减少45.6166个百分点	-37.54

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	640,311,337.25	875,447,220.96	870,545,009.42	1,770,906,078.57
归属于上市公司股东的净利润	18,308,506.45	59,258,035.50	51,169,349.36	-1,000,900,729.77
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	13,913,208.58	53,635,704.33	49,898,308.00	-1,008,060,215.45
经营活动产生的现金流量净额	-355,090,514.32	1,449,028,251.26	708,484,500.32	857,766,732.90

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

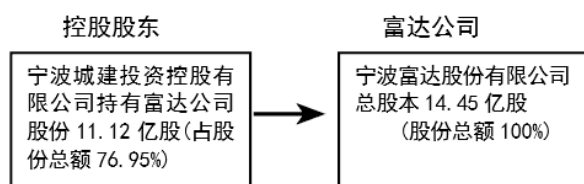
截止报告期末普通股股东总数(户)					32,958		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)					32,637		
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)							
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)							
前 10 名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内 增减	期末持股数量	比例 (%)	持有有 限售条 件的股 份数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
宁波城建投资控股有限公司	0	1,112,148,455	76.95	0	无	0	国有法人
宁波市银河综合服务管理中心	0	20,103,747	1.39	0	无	0	其他
王跃旦	0	5,821,169	0.40	0	无	0	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	0	其他
中国证券金融股份有限公司	0	4,567,000	0.32	0	无	0	国家

董彩玲	2,600,000	2,600,000	0.18	0	无	0	境内自然人
李剑勇	2,253,756	2,253,756	0.16	0	无	0	境内自然人
张志汉	-428,469	2,179,531	0.15	0	无	0	境内自然人
汪义章	0	2,133,900	0.15	0	质押	120,000	境内自然人
王慧明	2,048,400	2,048,400	0.14	0	无	0	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

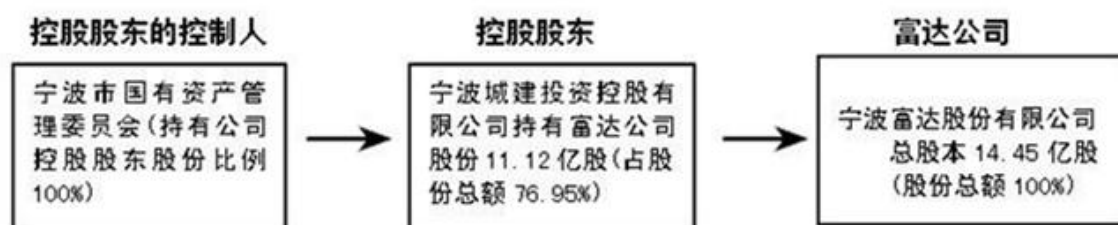
公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图



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



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

□适用 √不适用

5 公司债券情况

√适用 □不适用

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	16 富达债	135748.SH	2016-08-18	2021-08-18	750,000,000	3.85	本期公司债券按年付息、到	上海证券交易所

开发行 2016年公 司债券 (第一期)							期一次还 本。	
-------------------------------	--	--	--	--	--	--	------------	--

5.2 公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

公司于2017年8月7日刊登了《宁波富达股份有限公司关于2016年公司债券2017年付息公告》，债权登记日为2017年8月17日，付息日为2017年8月18日。第一年利息费用共计28,875,000.00元，该次付息工作已于2017年8月18日实施完毕。

5.3 公司债券评级情况

□适用 √不适用

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	2017年	2016年	本期比上年同期增减(%)
资产负债率(%)	82.58	77.84	4.74
EBITDA全部债务比	-0.0399	0.10	不适用
利息保障倍数	-0.50	1.93	不适用

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

1、主要经济指标

2017年度公司共完成营业收入41.57亿元(比上年减少25.22%)，利润总额-7.20亿元(上年同期5.55亿元)，归属于母公司所有者的净利润-8.72亿元(上年同期1.27亿元)。实现每股收益-0.6035元，加权平均净资产收益率-40.5673%。期末股东权益合计24.96亿元，注册资本14.45亿元。

年末公司资产总额143.29亿元，其中存货84.36亿元；负债总额118.33亿元，其中银行、信托借款及公司债56.34亿元，大股东及其子公司借款22.00亿元，房产预售款22.76亿元；归属于母公司的股东权益17.14亿元，资产负债率82.58%，分别比上年减少33.73%和增加4.74个百分点。

2、各产业简况：

(1) 商业地产：本年度完成营业收入8.60亿元(占公司全年营业收入的20.69%，其中租金收入3.43亿元，商品销售收入3.76亿元，托管收入0.15亿元)，实现利润总额2.96亿元，净利润2.21亿元，分别比上年增加5.65%和减少8.92%、9.80%。

天一广场可供出租面积14.93万平方米(不包括自营和联营面积)，出租率98.10%。

(2) 住宅房产：完成销售19.94亿元(占公司全年营业收入的47.97%)，实现利润总额-12.17亿元(分别比上年减少45.83%和1916.42%)，净利润-12.69亿元，上年利润总额和净利润分别为0.67亿元和-1.10亿元。

本年度实现商品房预售收入32.95亿元(面积24.97万平米)，结转销售19.94亿元，年末预售收入余额22.76亿元。

年末在建面积51.66万平米，本年已竣工面积14.40万平米，年末符合预售的可供出售面积40.23万平米。

(3) 水泥建材：本年度累计销售各类水泥 415.92 万吨，完成销售 13.02 亿元（占公司全年营业收入的 31.32%），实现利润总额 1.96 亿元，净利润 1.54 亿元，分别比上年减少 1.51%和增加 22.37%、49.62%和 46.67%。

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

一、概述

①2017 年，财政部以财会[2017]15 号发布了《企业会计准则第 16 号——政府补助》，要求自 2017 年 6 月 12 日起在所有执行企业会计准则的企业范围内施行。

本公司于 2017 年 6 月 12 日起执行财政部于 2017 年修订及新颁布的《企业会计准则第 16 号——政府补助》准则，对 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助采用未来适用法处理，对 2017 年 1 月 1 日至该准则施行日之间新增的政府补助根据该准则进行调整。

本公司根据《企业会计准则第 16 号——政府补助》，将与企业日常活动相关的政府补助计入其他收益。

②2017 年，财政部发布了财会（2017）13 号文件，要求自 2017 年 5 月 28 日起在所有执行企业会计准则的企业范围内施行《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》准则。

本公司于 2017 年 5 月 28 日起执行财政部于 2017 年新颁布的《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》准则，对该准则施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营采用未来适用法处理，对 2017 年 5 月 28 日起存在的持有待售资产及对应的处置损益根据该准则进行调整。

本公司根据《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，将企业主要通过出售而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的划分为持有待售类别。

③本公司根据《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会[2017]30 号），将原列报于“营业外收入”和“营业外支出”的非流动资产处置利得和损失和非货币性交换利得和损失变更为列报于“资产处置收益”。此项会计政策变更采用追溯调整法。

二、具体情况及对公司的影响如下

影响报表项目	本期发生额影响金额	上期发生额影响金额
资产负债表科目		
持有待售的资产[注]	168,162.13	
利润表科目		
资产处置收益	2,820,020.91	68,693,490.17
其他收益	59,842,182.79	
营业外收入	-62,871,019.08	-68,911,376.29
营业外支出	-208,815.38	-217,886.12
现金流量表科目		
收到其他与经营活动有关的现金	-15,239,969.00	-68,617,448.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	15,239,969.00	68,617,448.00

注：执行《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》前，原报表列示科目为“划分为持有待售资产”

本次会计政策变更对公司财务状况、经营成果和现金流量无重大影响。

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

本公司 2017 年度纳入合并范围的子公司共 19 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减少 2 户，增加 1 户，详见本附注八“合并范围的变更”。