

宁波富达股份有限公司

2013 年年度报告摘要

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

	2013 年(末)	2012 年(末)	本年(末)比上 年(末)增减(%)	2011 年(末)
总资产	19,912,073,779.96	21,416,363,928.29	-7.02	3,896,205,568.26
归属于上市公司股东的 净资产	3,823,179,990.07	3,560,860,618.57	7.37	3,358,011,281.88
经营活动产生的现金流 量净额	1,642,131,893.27	1,457,449,063.92	12.67	-224,599,193.87
营业收入	5,085,001,756.66	5,186,565,280.47	-1.96	3,896,205,568.26
归属于上市公司股东的 净利润	406,542,890.73	348,153,743.60	16.77	638,075,858.41
归属于上市公司股东的 扣除非经常性损益的净 利润	373,768,098.55	335,659,334.89	11.35	566,418,444.05
加权平均净资产收益率 (%)	11.0833	10.1699	增加 0.91 个百 分点	20.97
基本每股收益(元/股)	0.2813	0.2409	16.77	0.4415
稀释每股收益(元/股)	0.2813	0.2409	16.77	0.4415

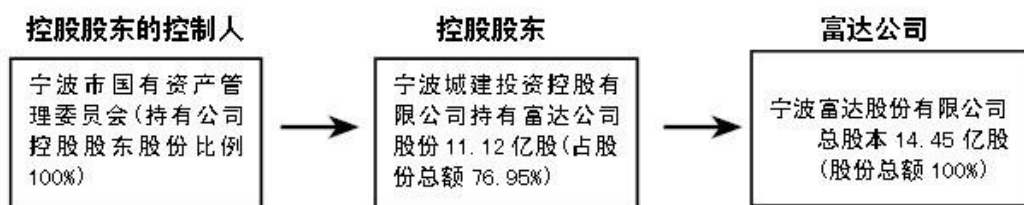
2.2 前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期股东总数		30,664	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数		29,215
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
全国社保基金一一零组合	其他	2.10	30,297,923	0	无
宁波市银河综合服务中心	其他	1.39	20,103,747	0	无
中国人民人寿保险股份有限公司一分红一个险分红	其他	1.19	17,175,991	0	无
杭州市财开投资集团公司	其他	0.51	7,309,646	0	无
王跃旦	境内自然人	0.31	4,520,300	0	无
王懿明	境内自然人	0.23	3,251,987	0	无
虞铭波	境内自然人	0.17	2,500,000	0	无
汪义章	境内自然人	0.17	2,384,791	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	0.13	1,828,199	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

2013 年，宏观经济增速下滑、消费疲软、房地产调控持续、实体经济困难重重。面对宏观环境的诸多不利因素，公司按照年初董事会提出的“稳健经营规范运作优化结构整合提升”要求，通过对宏观和行业发展形势的认真研判，结合公司实际，合理调整发展战略，着眼稳健经营；通过加强和完善内部控制，使公司规范管理能力得以提高，风险防范能力得以加强；通过开拓多元化融资渠道，确保了公司经营资金的正常需求和资金链的安全。商业地产克服消费疲软、电子商务冲击、周边商业广场竞争加剧和轨道交通建设影响等压力，通过加强企划提高效益、深化内控优化管理、稳步拓展提升实力，经营业绩比预期目标略有增长；住宅房产面对持续的宏观调控，积极顺应市场变化，通过加强市场研究和营销力度，新开楼盘仍取得了较好的销售业绩；水泥建材面对整体行业产能过剩、市场竞争加剧、节能减排压力加大等严峻形势，通过落实精细化管理各项举措，水泥销量再创历史新高。

总体评判，公司 2013 年度公司运营状况正常稳健，整体经济效益比上年略有增长，基本完成了年初董事会提出的各项经济和管理指标。但由于宏观形势和市场经营格局的变化、行业竞争的加剧，给公司的下步发展带来较大挑战，经营难度和风险有所增加。

（一）经营情况

1、主要经济指标

2013 年度公司共完成营业收入 50.85 亿元，利润总额 7.20 亿元，归属于母公司所有者的净利润 4.07 亿元，分别比上年减少 1.96%、20.00%和增长 16.77%。实现每股收益 0.28 元，加权平均净资产收益率 11.08%。期末股东权益合计 47.62 亿元，注册资本 14.45 亿元。

年末公司资产总额 199.12 亿元，其中存货 136.88 亿元；负债总额 151.50 亿元，其中金融机构借款 65.80 亿元，大股东借款 25.10 亿元，房产预售款 39.27 亿元；归属母公司的股东权益 38.23 亿元，资产负债率 76.08%，分别比上年增加 7.36%和减少 3.08 个百分点。

2、各产业简况：

（1）**商业地产：**本年度完成营业收入 7.99 亿元，占公司全年营业收入的 15.71%（其中租金收入 3.50 亿元，商品销售收入 3.81 万元，托管收入 0.18 亿元），实现利润总额 2.37 亿元（占公司利润总额的 32.92%），净利润 1.82 亿元（为公司净利润贡献率 44.72%），分别比上年增长 0.63%、9.22%和 6.43%。

天一广场出租面积 14.77 万平方米（不包括自营和联营面积），出租率 97.62%。

（2）**住宅房产：**完成销售 29.14 亿元（占公司全年营业收入的 57.31%），实现利润总额 3.08 亿元，（占公司利润总额的 42.78%），净利润 2.01 亿元（为公司净利润贡献率 39.31%），分别比上年减少 8.77%、44.60%和 30.93%。

本年度实现商品房预售收入 26.36 亿元（面积 19.13 万平方米），结转销售 29.14 亿元，其中安置房当年度销售并结转收入 13.05 亿元，年末预售收入余额 39.27 亿元。

年末在建面积 109.50 万平米，已竣工面积 47.09 万平米，符合预售的可供出售面积 38.76 万平米。

（3）**水泥建材：**本年度累计销售各类水泥 468.85 万吨，完成销售 13.29

亿元（占公司全年营业收入的 26.14%），实现利润总额 1.88 亿元（占公司利润总额的 26.11%），净利润 1.50 亿元（为公司净利润贡献率 19.16%），分别比上年增长 18.15%、14.67%、14.63%和 16.28%。

（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。

公司根据监管机构要求和公司发展的内部需要及时修改了相关治理制度。

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，注重制度的执行情况检查和执行效果的评估。内审部门认真组织专题和日常内审工作，出具内审报告 5 份；年末结合内控自我评价，对内控制度的执行情况进行了全面检查。

通过内控规范评价和审计工作的开展，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。大华会计师事务所为本公司出具了内控审计报告，认为：“宁波富达于 2013 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，公司积极参与宁波证监局开展的“诚信合规、诚信披露”主题实践活动，通过签订《诚信公约》，制订和落实实施方案，使规范运作水平有了进一步的提高。一年来，公司运作严格执行监管部门要求，未发生监管部门认为需要关注或整改的违规事项。公司运作规范、内控健全、信息披露及时、准确、真实、完整。

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和报备管理，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。

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。2013 年度共召开了 5 次董事会议，审议通过 28 项决议。组织召开了 2 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。

(三) 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	5,085,001,756.66	5,186,565,280.47	-1.96
营业成本	3,729,567,272.74	2,927,565,867.12	27.39
销售费用	133,212,244.42	121,719,697.59	9.44
管理费用	143,145,168.80	150,842,161.75	-5.10
财务费用	76,346,881.26	116,818,215.32	-34.64
经营活动产生的现金流量净额	1,642,131,893.27	1,457,449,063.92	12.67
投资活动产生的现金流量净额	-37,363,983.67	-107,050,714.61	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-2,056,515,135.18	-427,462,895.41	不适用
研发支出	1,969,772.24	1,711,786.17	15.07

2、收入

(1) 驱动业务收入变化的因素分析

本报告期，公司房地产行业实现营业收入 29.14 亿元，比上年下降 8.77%，销售水泥实现营业收入 12.99 亿元，比上年增长 14.65%，商业地产业务收入变化相对平稳。

(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，但受市场疲软及市场竞争加剧影响，租金收入增幅不大；房地产受宏观调控持续影响，市场观望气氛加重，去化减缓；水泥产品受市场需求变化影响，价格和销量易出现波动。

(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）	279,328,435.23
占年度销售总额的比例（%）	5.49

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	967,846,238.48	92.19	832,108,197.41	91.79	16.31
	直接人工	15,308,019.03	1.46	12,699,116.01	1.40	20.54
	制造费用	66,639,705.14	6.35	61,735,795.25	6.81	7.94
商业	商品销售成本	318,167,624.36	100.00	326,824,376.95	100.00	-2.65
房地产业	普通住宅营业成本	1,776,695,636.89	81.92	852,947,337.34	56.70	108.30
	非普通住宅营业成本	277,141,498.02	12.78	297,608,381.87	19.78	-6.88
	商铺营业成本	20,159,078.43	0.93	69,111,286.63	4.59	-70.83
	其他	94,897,588.20	4.37	284,723,847.27	18.93	-66.67
服务业	人工成本	33,933,370.42	58.10	30,513,787.56	49.26	11.21
	其他成本	24,470,586.88	41.90	31,433,938.97	50.74	-22.15
商业地产	折旧摊销	76,486,590.46	77.75	77,427,690.29	77.65	-1.22
	其他成本	21,885,295.38	22.25	22,291,298.17	22.35	-1.82
其他	人工成本	3,702,242.44	43.54	3,100,127.14	39.33	19.42
	其他成本	4,801,298.75	56.46	4,782,917.53	60.67	0.38
合计		3,702,134,772.88		2,907,308,098.39		

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	1,776,695,636.89	81.92	852,947,337.34	56.70	108.30
	非普通住宅营业成本	277,141,498.02	12.78	297,608,381.87	19.78	-6.88
	商铺营业成本	20,159,078.43	0.93	69,111,286.63	4.59	-70.83
	其他	94,897,588.20	4.37	284,723,847.27	18.93	-66.67
水泥销售	直接材料	967,846,238.48	92.19	832,108,197.41	91.79	16.31
	直接人工	15,308,019.03	1.46	12,699,116.01	1.40	20.54
	制造费用	66,639,705.14	6.35	61,735,795.25	6.81	7.94
物业管理费收入	人工成本	33,933,370.42	58.10	30,513,787.56	49.26	11.21
	其他成本	24,470,586.88	41.90	31,433,938.97	50.74	-22.15
	其他成本	57,436.00	100.00	1,789,544.47	100.00	-96.79

租赁收入	折旧摊销	76,486,590.46	77.75	77,427,690.29	77.65	-1.22
	其他成本	21,885,295.38	22.25	22,291,298.17	22.35	-1.82
商品销售收入	商品销售成本	318,167,624.36	100.00	326,824,376.95	100.00	-2.65
其他收入	人工成本	3,702,242.44	43.54	3,100,127.14	39.33	19.42
	其他成本	4,801,298.75	56.46	4,782,917.53	60.67	0.38
合计		3,702,134,772.88		2,907,308,098.39		

(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)	720,563,779.60
占年度采购总额的比例 (%)	32.28

4、费用单位：元币种：人民币

项目	2013 年度	2012 年度	同比增减 (%)
销售费用	133,212,244.42	121,719,697.59	9.44
管理费用	143,145,168.80	150,842,161.75	-5.10
财务费用	76,346,881.26	116,818,215.32	-34.64
所得税费用	216,927,562.04	365,720,477.82	-40.68
合计	569,631,856.52	755,100,552.48	-24.56

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	1,969,772.24
本期资本化研发支出	0
研发支出合计	1,969,772.24
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 (%)	0.04

(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	1,642,131,893.27	1,457,449,063.92	184,682,829.35	12.67
投资活动产生的现金流量净额	-37,363,983.67	-107,050,714.61	69,686,730.94	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-2,056,515,135.18	-427,462,895.41	-1,629,052,239.77	不适用

(1) 经营活动产生的现金流量净额增加的主要原因是本期因转让股权收回代偿的象山维拉借款 5.63 亿元，其次是本期支付的各项税费比上年增加 3.74 亿元。

(2) 投资活动产生的现金流量净额增加的主要原因是购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金比上年减少 6,205.01 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比上年减少 17.35 亿元。

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

本年度实现利润总额 7.20 亿元，比上年下降 20.00%。影响利润总额的主要因素，一是毛利润率下降。本年度实现毛利率 26.90%，比上年下降 16.76 个百分点，究其原因，主要是本期“东域名苑项目”以及“气象路拆迁安置房项目”开始交付并结转营业收入和营业成本，且上述两个项目的毛利率均明显低于上年青林湾项目和维拉小镇项目。二是资产减值损失。本期发生资产减值损失 1,901.93 万元，比上年减少 35,611.19 万元。

本年度利润总额虽比上年减少，但归属于上市公司股东的净利润且比上年增长 16.77%，主要原因是所得税费用和少数股东损益与上年相比，减少幅度较大。

(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。2013 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”。

(四) 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	1,298,643,248.73	1,049,793,962.65	19.16	14.53	15.80	-0.89
商 业	381,052,120.34	318,167,624.36	16.50	-2.99	-2.65	-0.29
房地产业	2,914,037,893.26	2,168,893,801.54	25.57	-8.76	44.17	-27.32
服务业	85,544,034.79	58,403,957.30	31.73	7.98	-5.72	9.92
商业地产	349,740,349.87	98,371,885.84	71.87	2.73	-1.35	1.16
其 他	34,986,636.22	8,503,541.19	75.69	11.61	7.87	0.84
合计	5,064,004,283.21	3,702,134,772.88	26.89	-2.08	27.34	-16.89

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	2,914,037,893.26	2,168,893,801.54	25.57	-8.76	44.17	-27.32
水泥销售	1,298,643,248.73	1,049,793,962.65	19.16	14.53	15.80	-0.89
物业管理费收入	75,418,155.78	58,346,521.30	22.64	8.95	-3.01	9.54
广告收入	10,125,879.01	57,436.00	99.43	1.30	-96.79	17.34
租赁收入	349,740,349.87	98,371,885.84	71.87	2.73	-1.35	1.16
商品销售收入	381,052,120.34	318,167,624.36	16.50	-2.99	-2.65	-0.29
其他收入	34,986,636.22	8,503,541.19	75.69	11.61	7.87	0.84
合计	5,064,004,283.21	3,702,134,772.88	26.89	-2.08	27.34	-16.89

(1) 报告期内，公司主要项目情况如下表

宁波富达 2013 年主要项目情况

2013 年 12 月 31 日单位：万平方米元

项目名称	项目位置	状态	占地面积	总建筑	剩余可售面积	2013 年在建总建筑面积	2013 年新开工面积	2013 年竣工面积
				面积				
青林湾二期(6-8 期)	浙江宁波	在建	151,441.00	453,133.96	143,672.64	453,133.96		
莲桥街一标	浙江宁波	在建	28,672.00	45,200.00	22,400.00	45,200.00		
维拉二、三期	浙江宁波	在建	193,672.00	295,897.90	154,602.90	295,897.90	143,956.00	
气象路项目	浙江宁波	竣工	54,333.61	151,300.00	29,941.98			151,300.00
古林一期	浙江宁波	在建	57,391.00	135,122.13	86,800.00	135,122.13		
鄞奉路 2-13#	浙江宁波	在建	12,212.00	50,385.60	36,700.00	50,385.60		
东域名苑	浙江余姚	竣工	91,835.13	256,720.78	99,705.93			256,720.78
山水一品 B 区	浙江临海	竣工	92,540.46	62,911.17	22,794.37			62,911.17
山水一品 C 区	浙江临海	在建	38,666.86	115,244.00	82,687.00	115,244.00	115,244.00	
合计			720,764.06	1,565,915.54	679,304.82	1,094,983.59	259,200.00	470,931.95

(2) 截止报告期末，公司主要项目房地产储备情况如下表

宁波富达 2013 年房地产储备情况

2013 年 12 月 31 日单位：万平方米

项目名称	项目位置	状态	持有土地及房产面积		拟发展作销售的土地及房产面积		拟发展成出租的土地及房产面积		合作开发项目涉及的权益占比
			土地	房产	土地	房产	土地	房产	
维拉二、三期	浙江宁波	在建	193,672.00	295,897.90	193,672.00	295,897.90			100.00%
古林一期	浙江宁波	在建	57,391.00	135,122.13	57,391.00	135,122.13			100.00%
古林二期	浙江宁波	待开发	49,977.00	116,143.13	49,977.00	116,143.13			100.00%
鄞奉路 2-13#	浙江宁波	在建	12,212.00	50,385.60	12,212.00	50,385.60			100.00%
鄞奉路启动区剩余地块	浙江宁波	待开发	92,304.00	540,930.00	92,304.00	540,930.00			100.00%
青林湾二期(6-8 期)	浙江宁波	在建	151,441.00	453,133.96	151,441.00	453,133.96			100.00%
莲桥街一标	浙江宁波	在建	28,672.00	45,200.00	28,672.00	45,200.00			74.87%

莲桥街二标	浙江宁波	待开发	22,386.00	75,000.00	22,386.00	75,000.00			74.87%
宁海桃源路	浙江宁海	待开发	63,505.00	200,000.00	63,505.00	200,000.00			74.87%
东域名苑	浙江余姚	竣工	91,835.13	256,720.78	91,835.13	256,720.78			60.00%
山水一品 B 区	浙江临海	竣工	92,540.46	62,911.17	92,540.46	62,911.17			60.00%
山水一品 C 区	浙江临海	在建	38,666.86	115,244.00	38,666.86	115,244.00			60.00%
长江新天地一期	江苏镇江	竣工	44,293.55	68,319.88	44,293.55	68,319.88			30.60%
长江新天地二期	江苏镇江	待开发	15,444.74	15,300.00	15,444.74	15,300.00			30.60%

说明:房地产储备情况一表中,“持有土地及房产面积”一栏中持有的房产包括了已预售未交付之面积。

(3) 报告期内, 公司主要项目销售情况如下表

宁波富达 2013 年主要房地产项目销售和预售情况

2013 年 12 月 31 日单位: 万平方米

项目名称	项目	报告期内结转销售			报告期预售情况		
	种类	营业收入 (万元)	面积	均价 (元/ 平方米)	签约金额 (万元)	签约面积	均价 (元/ 平方米)
青林湾二期 (4-8 期)	住宅	54,376.84	28,659.74	18,973.25	140,987.70	86,601.31	16,280.09
	车位/车库	1,060.50	2,331.08	4,549.39	3,789.00	7,164.87	5,288.30
	商铺	7,775.57	2,583.92	30,092.15	367.69	137.58	26,725.54
	办公写字楼						
	其他						
维拉二期	住宅				61,248.58	49,964.43	12,258.44
	车位/车库						
	商铺						
	办公写字楼						
	其他						
气象路项目	住宅	128,526.00	82,764.42	15,529.14	128,526.00	82,764.42	15,529.14
	车位/车库	1,974.00	4,317.60	4,571.98	1,974.00	4,317.60	4,571.98
	商铺						
	办公写字楼						
	其他						
东域名苑	住宅	52,416.58	63,457.69	8,260.08	16,222.94	16,561.97	9,795.29
	车位/车库	3,553.00	3,434.04	10,346.41	1,113.60	1,091.37	10,203.69
	商铺	561.26	430.68	13,032.00	748.38	558.50	13,399.89
	办公写字楼						

	其他						
山水一品 B 区	住宅	35,322.13	37,653.32	9,380.88	28,100.64	29,170.98	9,633.08
	车位/车库						
	商铺						
	办公写字楼						
	其他						

(4) 报告期内，公司主要项目出租情况如下表

宁波富达 2013 年主要房地产项目出租情况

2013 年 12 月 31 日单位：平方米

项目名称	项目种类	楼面面积	出租率%	租金收入 (万元)	每平方米平均 基本租金 (元)
天一广场	商铺及购物中心	147,711.18	97.62	29,333.70	5.57
月湖盛园	商铺及购物中心	36,880.27	93.02	3,941.57	3.15

说明：天一广场出租面积不包括联营和自营面积。

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 (%)
浙江省内	4,712,293,005.30	-1.12
浙江省外	351,711,277.91	-13.33

(五) 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 (%)
应收账款	52,656,395.26	0.26	121,127,369.39	0.57	-0.31
在建工程	24,381,474.45	0.12	17,780,151.50	0.08	0.04
递延所得税资产	159,510,999.42	0.80	240,111,658.53	1.12	-0.32
预收款项	3,996,117,787.38	20.07	2,968,722,476.79	13.86	6.21
应交税费	359,898,344.89	1.81	834,689,693.83	3.90	-2.09
一年内到期的非流动负债	574,502,298.86	2.89	1,575,802,298.86	7.36	-4.47

(1) 应收账款期末余额较上期期末数减少主要系因孙公司镇江赛格特年初应收售房款约 7,635 万元于本年收到，年末无类似款项；

(2) 在建工程期末余额较上期期末数增加主要系因子公司宁波科环本年技改工程项目投入增加所致;

(3) 递延所得税资产期末余额较上期期末数减少主要系因子公司宁房股份和城投置业上年末对暂估成本中未收到发票的金额以及计提未缴的土地增值税进行纳税调增, 确认了递延所得税资产, 本年因收到相关发票以及缴纳了土地增值税, 冲回已确认的递延所得税资产约 8,135 万元;

(4) 预收款项期末余额较上期期末数增加主要系因子公司宁房股份青林湾项目年末预收售房款较年初增加约 9.12 亿元;

(5) 应交税费期末余额较上期期末数减少主要系因子公司宁房股份本年预缴的企业所得税、土地增值税等税费较上年大幅增加;

(6) 一年内到期的非流动负债年末余额较上期期末数减少主要系因公司本年归还了于本年到期的非流动负债, 年末根据债务到期日重新确认一年内到期的非流动负债。

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

(六) 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; 国有资产经营管理要求的提高, 将强化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, 精细化管理为产业的扩张和盈利模式的复制打下了良好的基础。

(七) 投资状况分析

1、对外股权投资总体分析

报告期内公司转让一家孙公司股权, 注销一家实际没有运作的子公司, 对三家孙公司进行了增资。

(1) 转让宁波象山维拉置业有限公司股权。公司孙公司宁波象山维拉置业有限公司所开发的土地属旅游地产项目, 由于受宏观调控影响, 整个地块配套进展缓慢, 后续开发不确定性因素增加。经公司七届十三次董事会审议通过并报经国资委核准(甬国资评核字[2013]007 号), 以公开拍卖方式转让了宁波象山维拉置业有限公司 100% 股权。竞拍成交价 1970 万元(资产评估价 1967.52 万元), 已于 2013 年 5 月 3 日完成资产交割。

(2) 注销子公司宁波宁房发展房地产有限公司。为便于房地产板块管理, 有效整合存量资源, 经公司充分论证, 公司七届十三次董事会决定将实际没有运作的子公司宁波宁房发展房地产有限公司予以注销, 截止报告期末, 注销手续已办妥。

(3) 增资宁海宁房置业有限公司(以下简称宁海宁房)。为增加宁海宁房的经营能力, 满足桃源路项目开发的需要, 公司七届十五次董事会同意子公司宁波房地产股份有限公司(以下简称宁房公司)对宁海宁房进行增资扩股, 将宁海宁房的注册资本由目前的 4800 万元增加至 6 亿元。增资前后均为宁房公司持有宁海宁房 100% 股权。报告期内增资工作已完成。

(4) 增资宁波市鄞州城投置业有限公司（以下简称鄞州城投）。为增强鄞州城投的经营能力，满足依云郡项目（古林薛家地块）项目开发的需要，公司七届十五次董事会同意子公司宁波城投置业有限公司（以下简称城投置业）对鄞州城投进行增资扩股，将鄞州城投的注册资本由目前的 1000 万元增加至 9.9 亿元。增资前后均为城投置业持有鄞州城投 100%股权。报告期内增资工作已完成。

(5) 增资临海市赛格特房地产开发有限公司。为满足临海市赛格特房地产开发有限公司项目开发的需要，公司七届十六次董事会同意余姚市赛格特经济技术开发区有限公司对其进行增资扩股，将临海市赛格特房地产开发有限公司的注册资本由目前的 1,000 万元增加至 2,000 万元。报告期内增资工作已完成。

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。2013 年末，广场公司总资产 25.98 亿元，净资产 16.22 亿元，2013 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 7.99 亿元，实现净利润 1.82 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。2013 年末，宁房公司总资产 54.28 亿元，净资产 14.09 亿元，2013 年度实现营业总收入 6.86 亿元，实现净利润 1.59 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。2013 年末，城投置业总资产 88.29 亿元，净资产 1.35 亿元，2013 年度实现营业总收入 13.52 亿元，实现净利润 0.41 亿元。

余姚市赛格特经济技术开发区有限公司：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。2013 年末，赛格特公司总资产 18.30 亿元，净资产 0.57 亿元，2013 年度实现营业总收入 9.20 亿元，实现净利润 0.02 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。2013 年末，科环公司总资产 14.46 亿元，净资产 6.03 亿元，2013 年度生产高标水泥 468.85 万吨，实现营业总收入 13.29 亿元，实现净利润 1.50 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
蒙自瀛洲水泥有限责任公司建立新型建材研发中心	1,844.00	21.41%	394.82	394.82	
蒙自瀛洲水泥有限责任公司碧色寨分公司水泥粉磨系统搬迁项目	3,998.35	6.92%	265.90	265.90	
合计	5,842.35		660.72	660.72	

(1) 蒙自瀛洲水泥有限责任公司建立新型建材研发中项目

为更好地开展科研开发，利于公司长远发展，公司董事会同意蒙自瀛洲水泥有限责任公司在蒙自城区建立集科研、销售、办公为一体的综合性基地——“新型建材研发中心”。

项目名称：蒙自瀛洲水泥有限责任公司新型建材研发中心。建设地点：蒙自市城区（州委党校南侧，观澜路北）。用地面积：2000M²。建设内容：新建一幢 7 层主楼，配建附属房及地下车位。预计总建筑面积 5500M²左右，其中：地下车库 900M²左右。资金预算：总资金预算为 1844 万元，其中：建设用地费用 374 万元（出让价为 1870 元/M²），土地以挂牌方式取得，土地性质为商业用地，出让年限 40 年；建设费用 1470 万元（土建费用预算 935 万元；配套费用预算 407 万元；其他费用预算 128 万元）。

(2) 蒙自瀛洲水泥有限责任公司碧色寨分公司水泥粉磨系统搬迁项目

因蒙自市政府开发碧色寨风景名胜区需要，经研究决定将蒙自瀛洲水泥有限责任公司位于碧色寨的粉磨站搬迁至屏边，并由蒙自瀛洲水泥有限责任公司出资注册成立屏边瀛洲水泥有限公司（注册资本 1000 万元）运作搬迁项目。水泥粉磨系统搬迁项目总投资为 3998.35 万元。项目建成后，按照年产水泥 20 万吨测算，年销售收入（不含税）5425.25 万元，年利润 1439.90 万元。融资前所得税后全投资财务内部收益率为 36.08%，全投资静态投资回收期为 3.84 年（含建设期 1 年）；项目资本金财务内部收益率为 43.82%，投资利润率 36.01%，投资利税率 45.29%，贷款偿还期为 2.65 年（含建设期 1 年）。

(八) 公司控制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”。

二、董事会关于公司未来发展的讨论与分析

（一）行业竞争格局和发展趋势

1、宏观和内部环境分析：

随着宏观政策和经济环境的变化，房地产行业利润空间收窄、盈利模式调整、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步经营运作中的难度和风险；公司资本实力与发展要求的差距、产业结构、资产结构、股权结构和债务结构的优化等问题亟待解决。同时，由于市场环境的变化，待建、在建和待售房产项目收益的不确定性增加。

但根据中国投资咨询网关于《2014-2018 年宁波房地产市场投资分析及前景预测报告》中称：在城市发展规划中，宁波秉持高标准的规划思想来定位城市角色，坚持“以港兴市、产业立市、科教强市、生态建市”的发展战略，将自身定位于成为国家历史文化名城、长江三角洲南翼经济中心、东南沿海重要的港口城市，并落实到了不同层次的城市规划、政府工作报告和经济发展计划纲要等政府政策性文件中，就宁波经济今后一段时间的发展给出了时间表和发展路径。宁波无疑是一个具有发展前景的城市。“厚基础、优区位、高定位”将促使宁波经济进入到良性运行的快车道，为房地产业发展奠定坚实基础。

因此，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；国有资产经营管理要求的提高，将强化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余姚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，精细化管理为产业的扩张和盈利模式的复制打下了良好的基础。

2、各产业存在的困难和风险

（1）商业地产

一是受经济滞涨影响，导致国内消费需求下降，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。

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

一是行业利润空间收窄、盈利模式调整、行业洗牌步伐加快，行业竞争格局加剧。二是融资渠道受限，资金调度困难增加。三是由于市场环境的剧烈变化，待建、在建和待售房产项目收益的不确定性增加。

（3）水泥建材

一是行业产能过剩、同行挤压，市场竞争加剧。二是原材料采购压力加大。三是节能减排压力加大。

（二）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发展动力的优秀上市公司。

1、商业地产：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；

2、住宅房产：以住宅开发为核心，打造城市综合体、历史街区等特色地产的竞争优势，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。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。通过优化管理模式，引进先进的管理与服务理念，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；

3、水泥建材：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；

同时，公司将关注和围绕国家产业政策导向，积极寻求新的投资机会与战略合作，整合资源，推进产业结构优化，实现公司的可持续发展。

公司将通过对宏观和内部环境的理性分析，适时调整公司下一步发展的战略方案。

（三）经营计划

1、2014 年方针目标

年度方针：规范、优化、创新、高效

2、2014 度经济指标：

（1）营业收入：55 亿元

（2）开发及销产量

①房地产开发：在建面积 134.52 万平方米（其中新开工 25.02 万平方米，竣工 40.73 万平方米）

②商业营收：7.76 亿元

③销售水泥：430 万吨

3、2014 年度主要管理指标

（1）做好发展战略课题研究，明确公司及各产业 3-5 年发展战略目标

（2）围绕年度目标，攻克难点、重点项目，确保各产业稳健发展

（3）持续完善预算、控制及评估系统，做好财务风险管控

（4）继续深化内控建设，加强公司治理和规范运作

（5）积极研究资本市场发展和再融资等政策导向和市场机遇，适时推进资本运作方案

（6）继续寻找关联产业拓展和资源整合机会，优化产业结构

4、对策与措施

公司将通过对宏观和内部环境的理性分析,确定对公司下一步发展战略的调整方案,以不断提高经济效益为中心,做实做强做大;以成为地方行业龙头为目标,细化和落实发展战略。

公司将充分依托政府和大股东的资源优势,积极发现和挖掘政府城市建设和公司市场化运作的最佳结合点,以市场化为导向,以发展和效益为立足点,积极发挥资本运作功能,在发展中不断提升自身实力。

公司将积极拓展多元化融资渠道,充分发挥集团资金统筹能力,保障正常经营资金需求。

公司将继续推进和完善内控规范建设,规范运作,不断提升规范运作和风险防范能力。

公司将坚持不懈优化产业结构布局,积极推进现有产业的扩张和精细化管理模式的复制。

(四) 因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

2014 年,公司资金需求的重点仍然是房地产开发项目。为满足开发建设资金的需求,公司将重点做好以下工作:一是加快现有项目开发建设速度,争取早开盘,快速回笼资金;二是控制投资规模,减轻资金压力;三是加强集团资金管理,提高资金使用效率;四是基本保持现有借款规模。

(五) 可能面对的风险

随着宏观政策和经济环境的变化,房地产行业利润空间收窄、盈利模式调整、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步经营运作中的难度和风险;公司资本实力与发展要求的差距、产业结构、资产结构、股权结构和债务结构的优化等问题亟待解决。同时,由于市场环境的变化,待建、在建和待售房产项目收益的不确定性增加。

三、董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

(一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

√ 不适用

(二) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

√ 不适用

(三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

√ 不适用

四、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

公司已在《公司章程》明确规定:“第二百三十二条公司利润分配政策为采取现金或股票方式分配股利。公司每三年以现金方式累计分配的利润不少于三年实现的年均可分配利润的百分之三十。”

公司 2012 年度利润分配方案：公司以 2012 年 12 月 31 日公司总股本 1,445,241,071 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.00 元（含税），分配金额为 144,524,107.10 元，结余 395,009,436.88 元结转下期。2012 年度利润分配方案于 2013 年 6 月 13 日实施完毕。

（二）报告期内盈利且母公司未分配利润为正，但未提出现金红利分配预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

√ 不适用

（三）公司近三年（含报告期）的利润分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每 10 股派息数（元）（含税）	每 10 股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2013 年		1.20		173,428,928.52	406,542,890.73	42.66
2012 年		1.00		144,524,107.10	348,153,743.60	41.51
2011 年		1.00		144,524,107.10	638,075,858.41	22.65

公司近三年现金分红比率均超过三年平均可分配利润的 30%。

2013 年度利润分配预案：

经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司 2013 年度实现归属于母公司所有者的净利润 406,542,890.73 元，母公司实现净利润 221,938,987.07 元，减提取法定盈余公积 22,193,898.71 元，加上年初未分配利润余额 539,533,543.98 元，减去实施上年度分红应付普通股股利 144,524,107.10 元，年末母公司合计可供股东分配的利润 594,754,525.24 元。公司拟以 2013 年 12 月 31 日公司总股本 1,445,241,071 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.20 元（含税），分配金额为 173,428,928.52 元，结余 421,325,596.72 元结转下期。本年度不进行资本公积金转增。本议案尚需提交股东大会审议批准。

五、积极履行社会责任的工作情况

（一）社会责任工作情况

报告期内，公司注重保护债权人、职工、消费者、供应商、社区等利益相关者合法权益；同时公司重视防治污染，加强生态保护，维护社会安全，实现可持续发展等。公司未单独披露履行社会责任情况。

（二）属于国家环境保护部门规定的重污染行业的上市公司及其子公司的环保情况说明

公司不存在重大环保或其他社会安全问题。

四、 涉及财务报告的相关事项

4.1 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。

1、公司本年合并范围较去年相比增加两家公司，具体如下：

（1）子公司宁波科环本年度出资 100.00 万元设立宁波舜江水泥有限公司，投资比例 100.00%，公司通过宁波科环间接持有其 52.00%股权，拥有其实质控制权，故本年将其纳入合并范围。

（2）孙公司蒙自水泥本年度出资 1,000.00 万元设立屏边瀛洲水泥有限公司，投资比例 100.00%，公司通过宁波科环间接拥有其 52.00%的股权，拥有其实质控制权，故本年将其纳入合并范围。

2、公司本年合并范围较去年相比减少两家公司，具体如下：

（1）公司子公司城投置业于 2013 年与宁波半边山投资有限公司签订股权转让协议，以经宁波市人民政府国有资产监督管理委员会核准的评估价 1,970.00 万元转让其原持有的宁波象山维拉置业有限公司（以下简称“象山维拉”）的 100.00%股权，故象山维拉本年不再纳入合并范围。

（2）公司全资子公司宁波宁房发展房地产有限公司于本年清算注销，故本年不再将其纳入合并范围。

董事长：庄立峰

宁波富达股份有限公司

2014 年 3 月 19 日