

公司代码：600724

公司简称：宁波富达

宁波富达股份有限公司

2014 年年度报告摘要

一 重要提示

1.1 本年度报告摘要来自年度报告全文，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

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
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情况

2.1 公司主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	2014年末	2013年末		本期比上年同期末增减(%)	2012年末	
		调整后	调整前		调整后	调整前
总资产	18,709,638,794.01	19,721,494,698.05	19,912,073,779.96	-5.13	21,120,491,316.93	21,416,363,928.29
归属于上市公司股东净资产	3,761,598,984.21	3,823,179,990.07	3,823,179,990.07	-1.61	3,560,860,618.57	3,560,860,618.57
	2014年	2013年		本期比上年同期增减(%)	2012年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
经营活动产生的现金流量净额	-501,261,718.82	1,614,824,718.00	1,642,131,893.27	-131.04	1,429,497,910.82	1,457,449,063.92
营业收入	5,286,919,051.40	5,044,285,256.37	5,085,001,756.66	4.81	5,141,705,317.61	5,186,565,280.47
归属于上市公司股东的净利润	111,847,922.66	406,542,890.73	406,542,890.73	-72.49	348,153,743.60	348,153,743.60

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	96,146,091.87	373,089,189.10	373,768,098.55	-74.23	334,936,171.87	335,659,334.89
加权平均净资产收益率（%）	2.9719	11.0833	11.0833	减少8.1114个百分点	10.1699	10.1699
基本每股收益（元/股）	0.0774	0.2813	0.2813	-72.48	0.2409	0.2409
稀释每股收益（元/股）	0.0774	0.2813	0.2813	-72.48	0.2409	0.2409

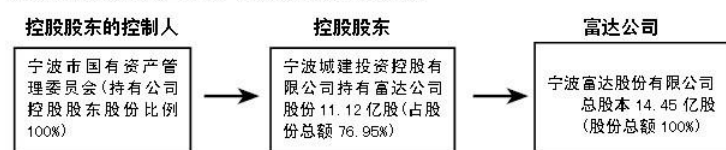
2.2 截止报告期末的股东总数、前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

截止报告期末股东总数（户）				30,288		
年度报告披露日前第五个交易日末的股东总数（户）				32,410		
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）				0		
年度报告披露日前第五个交易日末表决权恢复的优先股股东总数（户）				0		
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股数量	持有有限售条件的股份数量	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	1.94	28,000,808	0	无	
宁波市银河综合服务管理中心	其他	1.39	20,103,747	0	无	
杭州市财开投资集团有限公司	其他	0.51	7,309,646	0	无	
王跃旦	境内自然人	0.31	4,518,300	0	无	
王懿明	境内自然人	0.23	3,251,987	0	无	
汪义章	境内自然人	0.17	2,384,791	0	无	
中国光大银行股份有限公司－光大保德信量化核心证券投资	其他	0.14	2,059,577	0	无	
云南国际信托有限公司－瑞滙集合资金信托计划	其他	0.12	1,701,700	0	无	
中国建设银行－工银瑞信红利股票型证券投资基金	其他	0.11	1,536,074	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；				
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明		无				

2.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

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

董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

2014年,宏观经济受到巨大的下行压力,实体经济困难重重。公司按照董事会制订的“规范、优化、创新、高效”年度方针展开工作:商业地产克服消费疲软、电子商务冲击、商业广场无序发展带来的同质化竞争加剧和城市交通建设影响等压力,努力克服硬件、环境等各项不利因素,不断创新企划营销,进一步加大招商力度,确保了年度经济指标的全面完成;住宅房产虽然根据市场状况加强了营销推广和销售工作,但“量价”双双下滑,预售收入与预期存在较大差距,个别楼盘的效益风险加大;水泥建材面对整体行业产能过剩、外地企业市场冲击和节能减排压力加大等严峻形势,通过抓管理、降成本、保质量和促销售,销售和利润均保持了一定的增长。

(一) 经营情况

1、主要经济指标

2014年度公司共完成营业收入52.87亿元,利润总额6.70亿元,归属于母公司所有者的净利润1.12亿元,分别比上年增长4.81%、-8.48%和-72.49%。实现每股收益0.0774元,加权平均净资产收益率2.97%。年末股东权益合计44.95亿元,注册资本14.45亿元。

年末公司资产总额187.10亿元,其中存货133.87亿元;负债总额142.15亿元,其中金融机构借款70.57亿元,大股东及其子公司借款29.60亿元,房产预售款13.95亿元;归属母公司的股东权益37.62亿元,资产负债率75.98%,分别比上年减少1.61%和1.35个百分点。

2、各产业简况:

(1) **商业地产:**本年度完成营业收入8.46亿元,占公司全年营业收入的16.00%(其中租金收入3.30亿元,商品销售收入4.04亿元,托管收入0.20亿元),实现利润总额2.64亿元(占公司利润总额的39.40%),净利润1.96亿元(为公司净利润贡献率175.00%),分别比上年增长6.02%、5.60%和7.69%。

天一广场可出租面积14.83万平方米(不包括自营和联营面积),出租率98.36%。

(2) **住宅房产:**完成销售30.94亿元(占公司全年营业收入的58.52%),实现利润总额1.73亿元,(占公司利润总额的25.82%),净利润-1.06亿元(为公司净利润贡献率-173.21%),分别比上年增长6.17%和减少43.83%、152.74%。

本年度实现商品房预售收入5.61亿元(面积3.61万平米),结转销售30.94亿元,年末预售收入余额13.95亿元。

年末在建面积98.28万平米,已竣工面积36.24万平米,符合预售的可供出售面积43.67万平米。

(3) **水泥建材:**本年度累计销售各类水泥469.73万吨,完成销售(含资源综合利用收入)13.45亿元(占公司全年营业收入的25.44%),实现利润总额2.11亿元(占公司利润总额的31.49%),净利润1.71亿元(为公司净利润贡献率79.46%),分别比上年增长0.19%、1.20%、12.23%和14.00%。

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。

报告期内,公司修订完善了董事会审计委员会工作细则。顺利完成了董事会和经营班子的换

届工作。

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，并结合会计师事务所的全面内控审计和宁波证监局的内控专项检查，对公司内控制度及执行情况进行了全面的评估和梳理。年内，完成二家子公司三年期经营审计，一家子公司专项财务内审。

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 2014 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规范运作和投资者接待等专项活动，进一步加强政策法规的学习和落实，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，在专项检查中未发现监管部门认为需要重点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。

公司注重投资者关系管理，利用各种渠道和多种方式加强了与中小股东、潜在投资者、金融中介、财经媒体的沟通和交流。

利用各种渠道和多种方式加强了与中小股东、潜在投资者、金融中介、财经媒体的沟通和交流。

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。2014 年度共召开了 4 次董事会议和相关的专业委员会会议，审议通过 26 项决议；组织召开了 1 次股东大会，表决通过了 11 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。

(一)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	5,286,919,051.40	5,044,285,256.37	4.81
营业成本	3,124,739,314.14	3,704,851,713.40	-15.66
销售费用	145,789,609.16	132,209,425.18	10.27
管理费用	133,853,572.85	140,317,039.75	-4.61
财务费用	163,355,907.94	53,988,748.99	202.57
经营活动产生的现金流量净额	-501,261,718.82	1,614,824,718.00	-131.04
投资活动产生的现金流量净额	-36,592,941.98	-36,232,002.58	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	254,089,509.06	-2,029,443,933.20	不适用
研发支出	1,904,166.55	1,969,772.24	-3.33

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 30.94 亿元，比上年增长 6.17%，销售水泥实现营业

收入 13.09 亿元，比上年增长 0.79%，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；房地产持续低迷影响，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）	288,529,631.08
占年度销售总额的比例（%）	5.46

3 成本

(1) 成本分析表

单位：元

分行业情况							
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(%)	情况说明
工业	直接材料	964,818,488.19	92.45	967,846,238.48	92.19	-0.31	
工业	直接人工	13,740,168.00	1.32	15,308,019.03	1.46	-10.24	
工业	制造费用	64,964,127.95	6.23	66,639,705.14	6.35	-2.51	
商业	商品销售成本	339,985,181.18	100.00	318,167,624.36	100.00	6.86	
房地产业	普通住宅营业成本	1,094,899,865.78	69.89	1,776,695,636.89	81.92	-38.37	
房地产业	非普通住宅营业成本	483,959,192.54	30.89	277,141,498.02	12.78	74.63	
房地产业	商铺营业成本	-65,975,361.05	-4.21	20,159,078.43	0.93	-427.27	
房地产业	其他	53,658,375.45	3.43	94,897,588.20	4.37	-43.46	
服务业	人工成本	32,967,140.27	58.93	31,130,056.57	55.12	5.90	
服务业	其他成本	22,972,439.90	41.07	25,348,444.01	44.88	-9.37	
租赁业	折旧摊销	60,740,888.40	77.17	59,688,937.63	78.97	1.76	
租赁业	其他成本	17,965,808.52	22.83	15,892,845.59	21.03	13.04	
其他	人工成本	4,261,768.99	44.84	3,702,242.44	43.54	15.11	
其他	其他成本	5,242,189.87	55.16	4,801,298.75	56.46	9.18	

分产品情况							
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(%)	情况说明
房产销售	普通住宅营业成本	1,094,899,865.78	69.89	1,776,695,636.89	81.92	-38.37	
房产销售	非普通住宅营业成本	483,959,192.54	30.89	277,141,498.02	12.78	74.63	
房产销售	商铺营业成本	-65,975,361.05	-4.21	20,159,078.43	0.93	-427.27	
房产销售	其他	53,658,375.45	3.43	94,897,588.20	4.37	-43.46	
水泥销售	直接材料	964,818,488.19	92.45	967,846,238.48	92.19	-0.31	
水泥销售	直接人工	13,740,168.00	1.32	15,308,019.03	1.46	-10.24	
水泥销售	制造费用	64,964,127.95	6.23	66,639,705.14	6.35	-2.51	
物业管理费收入	人工成本	32,967,140.27	59.03	31,130,056.57	55.17	5.90	
物业管理费收入	其他成本	22,879,518.90	40.97	25,291,008.01	44.83	-9.53	
广告收入	其他成本	92,921.00	100.00	57,436.00	100.00	61.78	
租赁收入	折旧摊销	60,740,888.40	77.17	59,688,937.63	78.97	1.76	
租赁收入	其他成本	17,965,808.52	22.83	15,892,845.59	21.03	13.04	
商品销售收入	商品销售成本	339,985,181.18	100.00	318,167,624.36	100.00	6.86	
其他收入	人工成本	4,261,768.99	44.84	3,702,242.44	43.54	15.11	
其他收入	其他成本	5,242,189.87	55.16	4,801,298.75	56.46	9.18	

宁波富达 2014 年主要项目情况

单位：平方米

项目名称	项目位置	状态	占地面积	总建筑面积	剩余可售面积	期末在建总建筑面积	2014 年新开工面积	2014 年竣工面积
青林湾二期 6-7 期	浙江宁波	竣工	89,288.00	210,490.30	7,237.41			210,490.30
青林湾二期 8 期	浙江宁波	在建	62,153.00	242,643.66	127,508.57	242,643.66		
莲桥街一标	浙江宁波	在建	28,672.00	45,200.00	22,400.00	45,200.00		
莲桥街二标	浙江宁波	在建	22,386.00	75,000.00	58,600.00	75,000.00	75,000.00	
维拉二期	浙江宁波	竣工	127,000.00	151,941.90	72,733.75			151,941.90
维拉三期	浙江宁波	在建	66,672.00	143,956.00	81,800.00	143,956.00		
气象路项目	浙江宁波	竣工	54,333.61	151,300.00	29,941.98			
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#、2-14#、2-15#	浙江宁波	在建	66,923.00	225,654.60	162,600.00	225,654.60	175,269.00	

东城名苑	浙江余姚	竣工	91,835.13	256,720.78	92,372.11			
山水一品 B 区	浙江临海	竣工	92,540.46	62,911.17	19,329.04			
山水一品 C 区	浙江临海	在建	38,666.86	115,244.00	69,780.64	115,244.00		
合计			797,861.06	1,816,184.54	831,103.50	982,820.39	250,269.00	362,432.20

宁波富达 2014 年房地产储备情况

单位：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	
维拉二期	浙江宁波	竣工		72,733.75		72,733.75			100.00%
维拉三期	浙江宁波	在建	66,672.00	81,800.00	66,672.00	81,800.00			100.00%
古林一期	浙江宁波	在建	57,391.00	86,800.00	57,391.00	86,800.00			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%
气象路项目	浙江宁波	竣工		29,941.98		29,941.98			100.00%
鄞奉路 2-13#、2-14#、2-15#	浙江宁波	在建	66,923.00	162,600.00	66,923.00	162,600.00			100.00%
鄞奉路启动区剩余地块	浙江宁波	待开发	37,593.00	365,661.00	37,593.00	365,661.00			100.00%
青林湾二期 6 期、7 期	浙江宁波	竣工		7,237.41		7,237.41			74.87%
青林湾二期 8 期	浙江宁波	在建	62,153.00	127508.57	62,153.00	127508.57			74.87%
莲桥街一标	浙江宁波	在建	28,672.00	22,400.00	28,672.00	22,400.00			74.87%
莲桥街二标	浙江宁波	在建	22,386.00	58,600.00	22,386.00	58,600.00			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%
东城名苑	浙江余姚	竣工		92,372.11		92,372.11			60.00%
山水一品 B 区	浙江临海	竣工		19,329.04		19,329.04			60.00%
山水一品 C 区	浙江临海	在建	38,666.86	69,780.64	38,666.86	69,780.64			60.00%
长江新天地一期	江苏镇江	竣工		42,701.00		42,701.00			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：在建项目的房产面积按剩余可售面积计算；竣工项目不再填列土地面积，房产面积按剩余可销预售面积计算。

宁波富达 2014 年主要项目销售及预售情况表

面积单位：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	签约金额 (万元)	签约面积	均价 (元/平方米)

				米)			
青林湾 4-8 期	住宅	235,593.52	146,262.62	16,107.57	12,586.16	8,732.43	14,413.12
	车位/车库	3,195.00	5,645.28	5,659.60	514.00	939.91	5,468.61
	商铺	149.56	68.01	21,990.88	149.56	68.01	21,990.88
	办公写字楼						
	其他						
维拉一、 二期	住宅	44,239.55	36,383.81	12,159.13	267.76	69.15	38,721.62
	车位/车库						
	商铺						
	办公写字楼						
	其他						
东域名 苑	住宅	25,761.03	28,494.34	9,040.75	5,692.44	6,648.89	8,561.49
	车位/车库	1,693.00	1,880.93	9,000.87	691.50	684.93	10,095.92
	商铺	546.32	421.31	12,967.17			
	办公写字楼						
	其他						
山水一 品	住宅	6,247.14	6,668.42	9,368.25	19,957.76	27,720.55	7,199.63
	车位/车库				1,548.80	2,680.15	5,778.78
	商铺						
	办公写字楼						
	其他				338.74	1,097.62	3,086.13
长江新 天地	住宅						
	车位/车库						
	商铺	-8,690.07	-12,527.36	6,936.87			
	办公写字楼						
	其他						

宁波富达 2014 年主要房地产项目出租情况

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）
天一广场	商铺及购物中心	148,318.58	98.36	31,470.93	5.93

说明：天一广场出租面积不包括联营和自营面积。

(2) 主要供应商情况

前 5 名供应商采购金额合计（元）	614,947,001.40
占年度采购总额的比例（%）	27.55

4 费用

元币种:人民币

项目	2014 年度	2013 年度	同比增减 (%)
销售费用	145,789,609.16	132,209,425.18	10.27
管理费用	133,853,572.85	140,317,039.75	-4.61
财务费用	163,355,907.94	53,988,748.99	202.57
所得税费用	398,767,538.08	216,927,562.04	83.83
合计	841,766,628.03	543,442,775.96	54.90

5 研发支出

(1) 研发支出情况表

单位：元

本期费用化研发支出	1,904,166.55
本期资本化研发支出	
研发支出合计	1,904,166.55
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

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	-501,261,718.82	1,614,824,718.00	-2,116,086,436.82	-131.04
投资活动产生的现金流量净额	-36,592,941.98	-36,232,002.58	-360,939.40	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	254,089,509.06	-2,029,443,933.20	2,283,533,442.26	不适用

(1) 经营活动产生的现金流量净额减少的主要原因：一是商品房预售收入减少导致销售商品、提供劳务收到的现金同比减少 19.24 亿元；二是上年因转让股权收回代偿的象山维拉借款 5.63 亿元，导致收到的其他与经营活动有关的现金同比减少 5.63 亿元；三是购买商品、提供劳务支付的现金同比减少 2.15 亿元；四是支付的各项税费同比减少 2.12 亿元。

(2) 投资活动产生的现金流量净额与去年基本持平：其中处置子公司及其他营业单位收到的现金净额同比减少 0.18 亿元；购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金同比减少 0.20 亿元。

(3) 筹资活动产生的现金流量净额增加的主要原因：取得借款收到的现金同比增加 11.33 亿元；偿还债务支付的现金同比减少 10.92 亿元。

7 其他

(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 6.70 亿元，比上年下降 8.48%。影响利润总额的主要因素：一是本年房地产业实现毛利额 15.27 亿元，比上年增加 7.82 亿元；二是营业税及附加发生额本年比上年增加 2.44 亿元；三是期间费用本年发生额比上年增加 1.16 亿元；四是本年计提资产减值准备 5.27 亿元，比上期增加 5.08 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。2013 年度公司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”。

(二) 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	1,308,875,916.34	1,043,522,784.14	20.27	0.79	-0.60	增加 1.11 个 百分点
商业	403,803,279.53	339,985,181.18	15.80	5.97	6.86	减少 0.70 个 百分点
房地产业	3,093,743,223.96	1,566,542,072.72	49.36	6.17	-27.77	增加 23.79 个 百分点
服务业	81,939,650.65	55,939,580.17	31.73	1.42	-0.95	增加 1.63 个 百分点
租赁业	329,957,050.99	78,706,696.92	76.15	6.46	4.13	增加 0.53 个 百分点
其他	40,914,122.17	9,503,958.86	76.77	19.63	11.76	增加 1.63 个 百分点
合计	5,259,233,243.64	3,094,200,273.99	41.17	4.79	-15.86	增加 14.44 个 百分点
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	3,093,743,223.96	1,566,542,072.72	49.36	6.17	-27.77	增加 23.79 个 百分点
水泥销售	1,308,875,916.34	1,043,522,784.14	20.27	0.79	-0.60	增加 1.11 个 百分点
物业管理 费收入	71,809,640.67	55,846,659.17	22.23	1.61	-1.02	增加 2.07 个 百分点

广告收入	10,130,009.98	92,921.00	99.08	0.04	61.78	减少 0.35 个百分点
租赁收入	329,957,050.99	78,706,696.92	76.15	6.46	4.13	增加 0.53 个百分点
商品销售收入	403,803,279.53	339,985,181.18	15.80	5.97	6.86	减少 0.70 个百分点
其他收入	40,914,122.17	9,503,958.86	76.77	19.63	11.76	1.63
合计	5,259,233,243.64	3,094,200,273.99	41.17	4.79	-15.86	增加 14.44 个百分点

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	4,956,902,867.92	6.21
浙江省外	302,330,375.72	-14.04

(三) 资产、负债情况分析

1 资产负债情况分析表

单位：元

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（%）	情况说明
预付款项	43,065,640.07	0.23	92,910,509.32	0.47	-53.65	
其他流动资产	123,389,193.59	0.66	281,463,805.60	1.43	-56.16	
在建工程	11,674,486.36	0.06	24,381,474.45	0.12	-52.12	
其他非流动资产	10,046,308.91	0.05	39,179,799.03	0.20	-74.36	
应付票据		0.00	16,500,000.00	0.08	-100.00	
应付账款	734,859,467.43	3.93	534,401,675.77	2.71	37.51	
预收款项	1,486,825,635.07	7.95	3,991,476,338.75	20.24	-62.75	
一年内到期的非流动负债	899,099,268.56	4.81	550,502,298.86	2.79	63.32	

1：预付款项期末余额较期初余额减少主要系子公司宁房股份因本期项目结算，结转至开发成本 1,086.26 万元，子公司城投置业因本期项目结算，结转至开发成本 1,930.40 万元，子公司宁波科环结算上年支付的货款 2,687.75 万元；

2：其他流动资产期末余额较期初余额减少主要系预收房款本期大额减少，结转至营业收入，对应的预缴税费结转至营业税金及附加；

3：在建工程期末余额较期初余额减少主要系因子公司宁波科环的科环水泥钢板储库工程本年投入使用；

4：其他非流动资产期末余额较期初余额减少系一年内到期交付的房产项目，对应的预缴税费结转至其他流动资产，一年以上到期交付的房产项目预收房款期末余额比期初余额减少；

5：应付票据期末余额减少系子公司宁波科环本期承兑到期兑付；

6：应付账款期末余额较期初余额增加主要系子公司宁房股份结转开产成品，暂估工程款

增加 13,044.25 万元；子公司城投置业结转开发产品，暂估工程款增加 11,825.44 万元；孙公司海裕置业暂估工程款减少 3,550.94 万元；子公司余姚赛格特暂估工程款减少 2,560.82 万元；

7：预收款项期末余额较期初余额较少主要系因子公司宁房股份青林湾二期（6-7 期）交付，期末预收房款减少 233,645.69 万元；子公司城投置业维拉二期交付，期末预收房款减少 41,139.34 万元；子公司余姚赛格特期末预收房款减少 22,471.36 万元；

8：一年内到期的非流动负债期末余额较期初余额增加主要系长期借款重分类后本期一年内到期的金额多于上期数。

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 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，具有一定的区域资源优势，但由于宏观经济环境和房地产行业经营格局发生重大变化，给公司核心竞争力的充分发挥带来困难。

(四) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

本报告期无对外投资情况发生。

2、 非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

不适用

3、 募集资金使用情况

(1) 募集资金总体使用情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(2) 募集资金承诺项目情况

☐ 适用 ☒ 不适用

(3) 募集资金变更项目情况

☐ 适用 ☒ 不适用

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。2014 年末，广场公司总资产 21.76 亿元，净资产 16.33 亿元，2014 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 8.04 亿元，实现净利润 1.96 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。2014 年末，宁房公司总资产 44.10 亿元，净资产 18.79 亿元，2014 年度实现营业总收入 24.38 亿元，实现净利润 4.96 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。2014 年末，城投置业总资产 87.75 亿元，净资产 -3.74 亿元，2014 年度实现营业总收入 4.45 亿元，实现净利润 -5.09 亿元。

余姚市赛格特经济技术开发区：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。2014 年末，赛格特公司总资产 17.91 亿元，净资产 -0.36 亿元，2014 年度实现营业收入总收入 2.57 亿元，实现净利润 -0.93 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。2014 年末，科环公司总资产 13.83 亿元，净资产 6.43 亿元，2014 年度生产高标水泥 469.73 万吨，实现营业收入总收入 13.45 亿元，实现净利润 1.71 亿元。

5、非募集资金项目情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位:万元 币种:人民币

项目名称	项目金额	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	24.54%	57.72	452.54	
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	20.19%	541.44	807.34	
合计	5,842.35	/	599.16	1,259.88	/
非募集资金项目情况说明		(1) 蒙自瀛洲水泥有限责任公司建立新型建材研发中心项目 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)。
--	--

(五) 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协议。详见本报告“七、重大合同及其履行情况”。

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。

由于宁波房地产市场（特别是周边区域）房价下行压力不断增加，加上民众对房地产税出台的种种猜测和疑虑，市场观望气氛浓烈，销售去化率下降，公司待建、在建和待售项目效益风险急剧加大。从近期情况看，房地产政策虽然有一定的回暖和企稳迹象，但存在较大不确定，即使回暖和企稳，行业特点决定了其滞后效应，房地产行业困难状况很难在 2015 年度得到根本性的改观。

公司虽然根据目前实际情况，在 2014 年度对个别项目计提了减值准备，但如果房价下行压力和去化率大幅下降的趋势不能得到明显改观的话，公司的行业风险将继续存在。

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，具有一定的区域资源优势；天一广场的地段优势，维护了城市核心商贸区的地位；国有企业改革的推进，将促进公司的转型升级；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。

2、各产业存在的困难和风险

(1) 商业地产

受经济滞涨影响，导致国内消费需求下降，加上电商冲击、区域内各商家竞争日益竞争激烈。

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合力、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。

(2) 住宅房产

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。

房价下行压力增加，去化率明显降低带来的财务成本不断增加，使公司待建、在建和待售房产项目效益风险急剧加大。

(3) 水泥建材

行业产能过剩、外地企业冲击，市场竞争加剧。

节能减排和外部环境治理要求加大。

(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；

作为房地产为主业的现状，公司尚未对发展规划进行重大调整。公司正在积极理性分析宏观经济环境和行业发展趋势，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，结合国有企业改革要求，寻找转型升级和资本运作的途径和突破口。

(三) 经营计划

1、2015 年方针目标

年度方针：规范运作、稳健经营、整合资源、转型提升

2、2015 度经济指标：

(1) 营业收入：38 亿元

(2) 开发及销产量

①房地产开发：在建面积 97.99 万平方米（其中新开工 36.11 万平方米，竣工 42.31 万平方米）

②商业营收:7.80 亿元

③销售水泥：440 万吨

3、2015 年度主要管理指标

(1) 结合国企改革要求，寻找转型升级和资本运作的途径及突破口。

(2) 着力解决各产业重点、难点问题，确保公司健康、持续发展。

(3) 拓宽筹融资方式和渠道，保障运营资金需求，维护资金链安全。

(4) 进一步提升公司规范运作水平，完善治理机制。

(5) 强化内控管理，防范风险，提高企业竞争力。

(6) 密切关注新技术、新产品、新业态、新商业模式，发现培育新的增长点。

公司将积极理性分析宏观经济环境和行业发展趋势，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，结合国有企业改革要求，寻找转型升级和资本运作的途径和突破口。着力解决各产业重点、难点问题，确保公司健康、持续发展。积极拓展多元化融资渠道，保障正常经营资金需求。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。密切关注新技术、新产品、新业态、新商业模式，不断提高创新能力、盈利能力和经营管理水平。

(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

2015 年公司资金需求的重点仍然是房地产开发项目。为满足开发建设对资金的需求，重点做好以下工作：一是积极推进房产项目销售进度，加快资金回笼；二是根据资金来源状况，合理安排工程进度，控制开发建设节奏。

(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。

一、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

☐ 适用 ☒ 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

☐ 适用 ☒ 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

☐ 适用 ☒ 不适用

二、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

1、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。”

2、公司 2013 年度利润分配方案：公司以 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。2013 年度利润分配方案于 2014 年 6 月 18 日实施完毕。

3、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（%）
2014 年		1.00		144,524,107.10	111,847,922.66	129.21
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

经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司 2014 年度实现归属于母公司所有者的净利润 111,847,922.66 元，母公司实现净利润 279,126,163.55 元，减提取法定盈余公积 27,912,616.36 元，加上年初未分配利润余额 594,754,525.24 元，减去实施上年度分红应付普通股股利 173,428,928.52 元，年末母公司合计可供股东分配的利润 672,539,143.91 元。公司拟以 2014 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，余额 528,015,036.81 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。

三、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

无

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。

本公司 2014 年度纳入合并范围的子公司共 20 户，详见本附注“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 1 户，减少 1 户，详见本附注“合并范围的变更”。