

公司代码：600724

公司简称：宁波富达

宁波富达股份有限公司

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	童全康	出国	孙猛

1.4 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。

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
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
电话	0574-87647859	0574-87647859
传真	0574-83860986	0574-83860986
电子信箱	fuda@fuda.com	syq@fuda.com

1.6 经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司 2015 年度实现归属于母公司所有者的净利润-1,158,430,154.43 元，母公司实现净利润-1,665,648,930.43 元，加上年初未分配利润余额 672,539,143.91 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-1,137,633,893.62 元。因亏损，本年度公司不分配，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。

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：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。目前在建商品房项目有江湾城二期、维拉小镇三期等，在售商品房项目有青林湾八期、莲桥第、江湾城一期等，主要分布宁波及少部分浙江省内（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 14.61 万平方（不包括自营的联营面积），托管的二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有限公司和云南蒙自赢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，2015 年度水泥行业出现全行业亏损，公司依托精细化管理的优势尚能盈利，但要保持增长的难度较大。

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	
				调整后	调整前
总资产	17,755,516,471.20	18,709,638,794.01	-5.10	19,721,382,851.79	19,912,073,779.96
营业收入	2,746,493,376.84	5,286,919,051.40	-48.05	5,044,285,256.37	5,085,001,756.66
归属于上市公司股东的净利润	-1,158,430,154.43	111,847,922.66	-1,135.72	406,542,890.73	406,542,890.73
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-1,200,707,358.25	96,146,091.87	-1,348.84	373,089,189.10	373,768,098.55
归属于上市公司股东的净资产	2,458,644,722.68	3,761,598,984.21	-34.64	3,823,179,990.07	3,823,179,990.07
经营活动产生的现金流量净额	670,956,845.48	-501,261,718.82		1,614,824,718.00	1,642,131,893.27
期末总股本	1,445,241,071.00	1,445,241,071.00	0.00	1,445,241,071	1,445,241,071.00
基本每股收益(元/股)	-0.8015	0.0774	-1,135.53	0.2813	0.2813
稀释每股收益(元/股)	-0.8015	0.0774	-1,135.53	0.2813	0.2813
加权平均净资产收益率(%)	-37.5378	2.9719	减少40.5097个百分点	11.0833	11.0833

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	551,536,432.39	560,112,374.90	514,682,632.36	1,120,161,937.19
归属于上市公司股东的净利润	33,652,719.11	11,894,618.27	-912,263,710.91	-291,713,780.90
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	28,185,447.62	6,565,402.84	-915,460,999.79	-319,997,208.92
经营活动产生的现金流量净额	-291,208,586.44	328,666,298.71	313,226,113.06	320,273,020.15

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

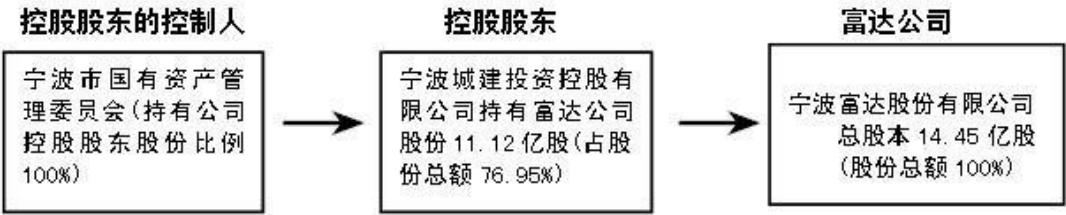
单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					44,283		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					42,857		
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）					0		
年度报告披露日前上一月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 （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	339,669	4,857,969	0.34	0	无	0	境内 自然 人
杭州市财开投资集团有限公司	-2,488,646	4,821,000	0.33	0	无	0	其他
中国证券金融股份有限公司	4,567,000	4,567,000	0.32	0	无	0	国家
汪义章	1,820,280	2,565,071	0.18	0	无	0	境内 自然 人

马越洲	2,407,908	2,407,908	0.17	0	无	0	境内 自然 人
吕静	1,822,937	1,822,937	0.13	0	无	0	境内 自然 人
中央汇金资产管理 有限责任公司	1,530,500	1,530,500	0.11	0	无	0	国家
张晓燕	1,395,100	1,395,100	0.10	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。						

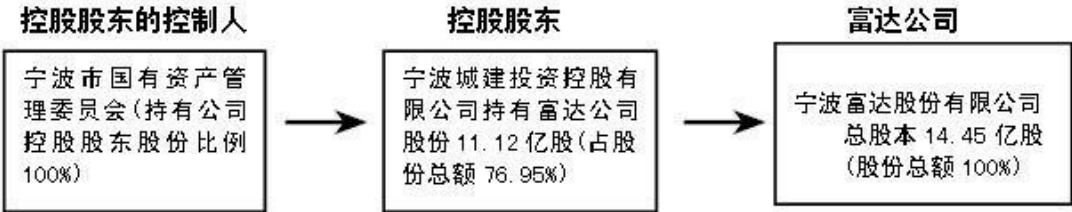
5.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



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



六 管理层讨论与分析

管理层讨论与分析

2015 年,宏观经济发展面临多重困难和严峻挑战。虽然国家对房地产行业宏观调控政策逐步放松,但房地产市场出现严重分化,一线城市和少数二线城市房产市场回暖明显,但多数二三线城市依然库存高企,一片萧条。由于公司是宁波区域性房地产开发商,因此主业发展仍困难重重,同时,受整体宏观经济下行等因素的影响,公司商业地产和水泥建材也遭遇了不同程度的困难。面对诸多困难,公司住宅房产通过调整管理架构,强化营销手段,较好把握市场需求,部分项目销售情况有了一定的突破,同时,对鄞州古林项目与宁波万科进行了战略合作的有益尝试;商业地产在周边商业综合体竞争不断加剧、电商贸易不断挤占实体店商业份额、招商环境不断严峻、增长后劲受制的情况下,积极调整业态结构和品牌,探索强化 O2O 平台发展,升级优化企业管理系统,努力保证后续经营业绩和发展潜力;水泥建材由于经济下行压力的传导,市场萧条,量价齐跌,行业竞争更加激烈,公司通过外拓市场、内降成本等方面工作,积极拓展自身发展空间,在行业亏损面不断扩大的情况下,仍保持较好的盈利和抗风险能力。

存在的主要风险分析:宁波房地产市场(特别是周边区域)库存 2015 年末虽然比年初有一定下降,但数量依然高企。公司资产总额中房地产存货所占比例较高(总额 127.35 亿元,占比 71.72%),去化缓慢,财务成本不断增加。公司虽然在 2015 年度对一些项目计提了较大额度的减值准备,但如果价格和去化率无明显提高的话,待建、在建和待售项目效益风险依然存在。

报告期内主要经营情况

1、主要经济指标

2015 年度公司共完成营业收入 27.46 亿元,利润总额-9.68 亿元,归属于母公司所有者的净利润-11.58 亿元,分别比上年减少 48.05%、244.57%和 1135.72%。实现每股收益-0.8015 元,加权平均净资产收益率-37.5378%。期末股东权益合计 31.98 亿元,注册资本 14.45 亿元。

年末公司资产总额 177.56 亿元,其中存货 128.23 亿万元;负债总额 145.57 亿元,其中银行和信托借款 74.89 亿元,大股东及其子公司借款 33.46 亿元,房产预售款 21.60 亿元;归属于母公司的股东权益 24.59 亿元,资产负债率 81.99%,分别比上年减少 34.64%和增长 6.01 个百分点。

2、各产业简况:

(1) **商业地产:**本年度完成营业收入 8.30 亿元(占公司全年营业收入的 30.23%,其中租金收入 3.50 亿元,商品销售收入 3.61 万元,托管收入 0.12 亿元),实现利润总额 2.56 亿元,净利润 1.91 亿元,分别比上年减少 1.83%、3.02%和 2.36%。

天一广场可供出租面积 14.61 万平方米(不包括自营和联营面积),出租率 97.96%。

(2) **住宅房产:**完成销售 9.81 亿元(占公司全年营业收入的 35.70%),实现利润总额-13.45 亿元,分别比上年减少 68.30%和 876.95%,实现净利润-14.10 亿元。

本年度实现商品房预售收入 17.45 亿元(面积 12.13 万平米),结转销售 9.81 亿元,年末预售收入余额 21.60 亿元。

年末在建面积 72.79 万平米,已竣工面积 28.81 万平米,年末符合预售的可供出售面积 42.27 万平米。

(3) **水泥建材:**本年度累计销售各类水泥 371.81 万吨,完成销售 9.35 亿元(占公司全年营业收入的 34.05%),实现利润总额 0.88 亿元,净利润 0.71 亿元,分别比上年减少 20.85%、30.48%、58.47%和 58.31%。

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。

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，加强项目重要节点符合性审计及经营性审计。重点针对招投标、工程项目建设、财务管理等规范各子公司的投资、发展与管理工作，全面、梳理完善相关内控制度和流程，防范经营风险，提升管理质量。立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了内控审计报告，认为：“宁波富达于 2015 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，公司积极参与监管部门开展的规范运作、信息披露等各种培训和活动，认真对待和处理监管部门的相关问询，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，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。面对股票市场的剧烈波动，公司加强了与中小股东、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。2015 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 23 项决议；组织召开了 2 次股东大会，表决通过了 19 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。

(一)主营业务分析

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	2,746,493,376.84	5,286,919,051.40	-48.05
营业成本	1,782,908,268.88	3,124,739,314.14	-42.94
销售费用	149,427,257.24	145,789,609.16	2.5
管理费用	132,821,793.02	133,853,572.85	-0.77
财务费用	204,818,613.72	163,355,907.94	25.38
经营活动产生的现金流量净额	670,956,845.48	-501,261,718.82	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-57,877,490.00	-36,592,941.98	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-833,974,921.80	254,089,509.06	-428.22
研发支出	2,342,486.54	1,904,166.55	23.02

1. 收入和成本分析

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

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	891,333,458.31	739,527,355.60	17.03	-31.90	-29.13	减少 3.24 个 百分点
商业	361,369,361.71	304,328,067.11	15.78	-10.51	-10.49	减少 0.02 个 百分点
房地产业	980,618,113.29	520,305,261.04	46.94	-68.30	-66.79	减少 2.42 个 百分点
服务业	87,736,488.16	68,571,858.98	21.84	7.07	22.58	减少 9.89 个 百分点
租赁业	349,610,968.61	108,076,290.46	69.09	5.96	37.32	减少 7.06 个 百分点
其他	48,401,562.07	11,479,885.07	76.28	18.30	20.79	减少 0.49 个 百分点
合计	2,719,069,952.15	1,752,288,718.26	35.56	-48.30	-43.37	减少 5.61 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	980,618,113.29	520,305,261.04	46.94	-68.30	-66.79	减少 2.42 个 百分点
水泥销售	891,333,458.31	739,527,355.60	17.03	-31.90	-29.13	减少 3.24 个 百分点
物业管理费 收入	77,079,449.15	68,156,252.98	11.58	7.34	22.04	减少 10.65 个百分点
广告收入	10,657,039.01	415,606.00	96.10	5.20	347.27	减少 2.98 个 百分点
租赁收入	349,610,968.61	108,076,290.46	69.09	5.96	37.32	减少 7.06 个 百分点
商品销售收入	361,369,361.71	304,328,067.11	15.78	-10.51	-10.49	减少 0.02 个 百分点
其他收入	48,401,562.07	11,479,885.07	76.28	18.30	20.79	减少 0.49 个 百分点
合计	2,719,069,952.15	1,752,288,718.26	35.56	-48.30	-43.37	减少 5.61 个 百分点
主营业务分地区情况						
分地区	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 (%)
浙江省内	2,399,759,483.85	1,519,783,694.84	36.67	-51.59	-47.55	减少 4.88 个 百分点

浙江省外	319,310,468.30	232,505,023.42	27.19	5.62	18.19	减少 7.75 个百分点
------	----------------	----------------	-------	------	-------	--------------

(2). 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	645,370,619.20	87.27	964,818,488.19	92.46	-49.50	
工业	直接人工	15,153,557.52	2.05	13,740,168.00	1.32	9.33	
工业	制造费用	79,003,178.88	10.68	64,964,127.95	6.23	17.77	
商业	商品销售成本	304,328,067.11	100	339,985,181.18	100	-11.72	
房地产业	土地成本	148,013,875.86	28.45	319,990,405.91	20.43	-53.74	
房地产业	建安成本及配套	272,034,259.52	52.28	1,001,854,444.16	63.95	-72.85	
房地产业	工程间接费及其他	100,257,125.66	19.27	244,697,222.65	15.62	-59.03	
服务业	人工成本	36,515,674.49	53.25	32,967,140.27	58.93	9.72	
服务业	其他成本	32,056,184.49	46.75	22,972,439.90	41.07	28.34	
租赁业	折旧摊销	60,801,882.18	56.26	60,740,888.40	77.17	0.10	
租赁业	其他成本	47,274,408.28	43.74	17,965,808.52	22.83	62.00	
其他	人工成本	3,084,579.52	26.87	4,261,768.99	44.84	-38.16	
其他	其他成本	8,395,305.55	73.13	5,242,189.87	55.16	37.56	
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	土地成本	148,013,875.86	28.45	319,990,405.91	20.43	-53.74	
房产销售	建安成本及配套	272,034,259.52	52.28	1,001,854,444.16	63.95	-72.85	
房产销售	工程间接费及其他	100,257,125.66	19.27	244,697,222.65	15.62	-59.03	
水泥销售	直接材料	645,370,619.20	87.27	964,818,488.19	92.46	-49.50	
水泥销售	直接人工	15,153,557.52	2.05	13,740,168.00	1.32	9.33	
水泥销售	制造费用	79,003,178.88	10.68	64,964,127.95	6.23	17.77	
物业管理费收入	人工成本	36,515,674.49	53.58	32,967,140.27	59.03	9.72	

物业管理费收入	其他成本	31,640,578.49	46.42	22,879,518.90	40.97	27.69	
广告收入	其他成本	415,606.00	100.00	92,921.00	100.00	77.64	
租赁收入	折旧摊销	60,801,882.18	56.26	60,740,888.40	77.17	0.10	
租赁收入	其他成本	47,274,408.28	43.74	17,965,808.52	22.83	62.00	
商品销售收入	商品销售成本	304,328,067.11	100	339,985,181.18	100	-11.72	
其他收入	人工成本	3,084,579.52	26.87	4,261,768.99	44.84	-38.16	
其他收入	其他成本	8,395,305.55	73.13	5,242,189.87	55.16	37.56	

2. 费用

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
销售费用	149,427,257.24	145,789,609.16	2.50
管理费用	132,821,793.02	133,853,572.85	-0.77
财务费用	204,818,613.72	163,355,907.94	25.38

3. 研发投入

研发投入情况表

单位：元

本期费用化研发投入	2,342,486.54
本期资本化研发投入	
研发投入合计	2,342,486.54
研发投入总额占营业收入比例（%）	0.09
公司研发人员的数量	
研发人员数量占公司总人数的比例（%）	
研发投入资本化的比重（%）	

4. 现金流

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
经营活动产生的现金流量净额	670,956,845.48	-501,261,718.82	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-57,877,490.00	-36,592,941.98	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-833,974,921.80	254,089,509.06	-428.22

(二)非主营业务导致利润重大变化的说明

☐ 适用 ☒ 不适用

(三) 资产、负债情况分析

资产及负债状况

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	23,834,360.21	0.13	43,065,640.07	0.23	-44.66	1
其他流动资产	174,928,367.39	0.99	123,389,193.59	0.66	41.77	2
在建工程	74,311,633.51	0.42	11,674,486.36	0.06	536.53	3
其他非流动资产	20,155,058.07	0.11	10,046,308.91	0.05	100.62	4
预收款项	2,228,232,189.67	12.55	1,486,825,635.07	7.95	49.87	5
应交税费	384,954,028.84	2.17	760,599,811.36	4.07	-49.39	6
应付利息	29,789,583.21	0.17	22,743,303.51	0.12	30.98	7
长期应付款	5,733,841.24	0.03	1,007,777,076.32	5.39	-99.43	8
未分配利润	541,665,020.54	3.05	1,844,619,282.07	9.86	-70.64	9
归属于母公司 股东权益合计	2,458,644,722.68	13.85	3,761,598,984.21	20.11	-34.64	9

其他说明

1：预付款项期末余额较期初余额减少主要系子公司宁波房地产股份有限公司因本期项目结算，结转至开发成本 2,058.40 万元；

2：其他流动资产期末余额较期初余额增加主要系一年内交付的预收房款本期增加，对应的预缴税费增加；

3：在建工程期末余额较期初余额增加主要系孙公司蒙自瀛洲水泥有限责任公司、屏边瀛洲水泥有限公司本期工程投入较多且尚未完工；

4：其他非流动资产期末余额较期初余额增加主要系报告期末交付期在一年以上的预收房款增加，对应的预缴税费增加；

5：预收款项期末余额较期初余额增加主要系因子公司宁波房地产股份有限公司开发的青林湾二期（8 期）期末预收房款增加 19,593.26 万元、莲桥街二标本期预售，预收房款增加 13,597.83 万元；孙公司宁波海曙城投置业有限公司开发的鄞奉路启动区地块（2-13#）本期预售，预收房款增加 38,043.09 万元；

6：应交税费期末余额较期初余额减少主要系本期缴纳以前年度计提的土地增值税以及因利润减少应交企业所得税减少；

7：应付利息期末余额较期初余额增加主要系本期因借款增加计提的利息费用增加；

8：长期应付款期末余额较期初余额减少主要系本公司偿还宁波城建投资控股有限公司和昆仑信托有限责任公司借款，共计 10 亿元；

9：未分配利润及归属于母公司股东权益合计减少的主要原因是公司因计提存货跌价准备 131,744.96 万元导致本期归属于母公司股东的净利润亏损 115,843.02 万元，以及本期分配上期红利 14,452.41 万元所致。

(四) 行业经营性信息分析

公司目前所处行业房地产行业(含商业地产)具体分析见下：

房地产行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

☒适用 ☐ 不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	宁波古林二期地块*	49,977.00		79,963.00	否		
2	宁波鄞奉路2-8#、9#、10#地块	20,999.00		104,954.00	否		
3	宁波鄞奉路2-6#地块	9,817.00		86,275.00	否		
4	宁波宁海桃源路地块	63,505.00		150,000.00	否		74.87
合计		144,298.00		421,192.00			

*2016年1月该项目与宁波万科房地产开发有限公司进行合作开发，公司权益占比为49%。

2. 报告期内房地产开发投资情况

☒适用 ☐ 不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	浙江宁波	青林湾二期(6-7期)	住宅	竣工项目	89,288.00	160,141.82	210,490.30		210,490.30	108,241.32	13,129.14
2	浙江宁波	青林湾二期(8期)	住宅	竣工项目	62,153.00	173,928.01	242,643.66		242,643.66	94,721.54	23,477.79
3	浙江宁波	莲桥第	商业	在建项目	28,672.00	33,162.71	45,437.30		45,437.30	79,191.22	2,772.08
4	浙江宁波	莲桥府	住宅	在建项目	22,386.00	55,244.12	75,788.70	75,788.70		53,521.23	8,046.99
5	浙江宁波	维拉二期	住宅	竣工项目	126,873.00	130,526.18	151,941.90		151,941.90	94,309.48	4,841.14
6	浙江宁波	维拉三期	住宅	在建项目	66,672.00	78,006.20	143,956.00	143,956.00		73,999.57	20,984.81
7	浙江宁波	古林一期	住宅	在建项目	57,391.00	91,751.22	135,122.13	135,122.13		181,037.97	17,181.72
8	浙江宁波	鄞奉路2-12#地块	住宅	新开工项目	6,777.00	24,412.74	36,120.64	36,120.64		30,691.00	20,770.00
9	浙江	鄞奉路	住宅	在建项目	12,212.00	34,178.95	50,385.60	50,385.60		66,278.20	8,185.59

	宁波	2-13# 地块		目							
10	浙江宁波	鄞奉路2-14#、2-15# 地块	住宅	在建项目	54,711.00	128,072.32	175,269.00	175,269.00		271,416.80	29,614.29
11	浙江余姚	东城名苑	住宅	竣工项目	91,835.13	197,922.00	256,720.78		256,720.78	167,612.52	3,113.13
12	浙江临海	山水一品B区	住宅	竣工项目	92,540.46	62,911.17	62,911.17		62,911.17	41,113.58	1,295.77
13	浙江临海	山水一品C区	住宅	在建项目	38,666.86	85,143.83	114,500.00	114,500.00		38,145.08	15,214.53
合计					750,177.45	1,255,401.27	1,698,077.18	727,932.07	970,145.11	1,300,279.51	168,626.98

3. 报告期内房地产销售情况

☒适用 ☐ 不适用

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已预售面积(平方米)
1	浙江宁波	青林湾5期	住宅	7,686.23	3,872.61
2	浙江宁波	青林湾6-7期	住宅	7,237.41	599.95
3	浙江宁波	青林湾8期	住宅	127,508.57	46,489.11
4	浙江宁波	莲桥第	商业	23,172.92	1,596.15
5	浙江宁波	莲桥府	住宅	56,838.35	8,255.52
6	浙江宁波	维拉一期	住宅	3,405.30	
7	浙江宁波	维拉二期	住宅	72,733.75	1,441.42
8	浙江宁波	城投大厦	商业	4,627.82	
9	浙江宁波	江湾城(鄞奉路2-13#地块)	住宅	36,976.32	20,984.00
10	浙江余姚	东城名苑	住宅	108,754.42	26,284.20
11	浙江临海	山水一品A区	住宅	2,078.46	
12	浙江临海	山水一品B区	住宅	23,090.51	1,781.08
13	浙江临海	山水一品C区	住宅	69,780.64	9,868.42
合计				543,890.70	121,172.46

4. 报告期内房地产出租情况

☒适用 ☐ 不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	浙江宁波	天一广场	商业广场	143,096.71	33,603.82	否	

5. 报告期内公司财务融资情况

☒适用 ☐ 不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
1,083,409.45	6.65	50,568.79

6. 其他说明

☐ 适用 ☒ 不适用

(五) 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。

(1) 重大的股权投资

无

(2) 重大的非股权投资

无

(3) 以公允价值计量的金融资产

无

(六) 重大资产和股权出售

无

(七) 主要控股参股公司分析

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。2015 年末，广场公司总资产 22.74 亿元，净资产 16.23 亿元，2015 年度天一广场可供出租面积 14.61 万平方米（不包括自营和联营面积），实现营业总收入 7.86 亿元，实现净利润 1.91 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。2015 年末，宁房公司总资产 45.74 亿元，净资产 19.92 亿元，2015 年度实现营业总收入 6.66 亿元，实现净利润 1.38 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。2015 年末，城投置业总资产 84.14 亿元，净资产-18.58 亿元，2015 年度实现营业总收入 1.04 亿元，实现净利润-14.84 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。2015 年末，赛格特公司总资产 14.51 亿元，净资产-1.00 亿元，2015 年度实现营业总收入 2.58 亿元，实现净利润-0.64 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。2015 年末，科环公司总资产 13.23 亿元，净资产 5.68 亿元，2015 年度生产高标水泥 371.81 万吨，实现营业总收入 9.35 亿元，实现净利润 0.71 亿元。

(八) 公司控制的结构化主体情况

无

公司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、行业洗牌和分化步伐加快，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。

2015 年，国家对房地产行业宏观调控政策逐步放松，预计 2016 年在去库存的大环境下，政策环境将进一步宽松，但从目前情况看，房地产市场出现严重分化，一线城市和少数二线城市房产市场回暖明显，但多数二三线城市依然库存高企，市场形势依然严峻。

宁波房地产市场（特别是周边区域）库存 2015 年末虽然比年初有一定下降，但数量依然高企。公司资产总额中房地产存货所占比例较高（总额 127.35 亿元，占比 71.72%），去化缓慢，财务成本不断增加。公司虽然在 2015 年度对一些项目计提了较大额度的减值准备，但如果价格和去化率无明显提高的话，待建、在建和待售项目效益风险依然存在。

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

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市场竞争，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”商业综合体的逐年增多，已对城市核心商业广场的商户、客流产生一定分流影响，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问题。

（2）住宅房产

一是行业利润空间收窄、盈利模式调整、行业洗牌和分化步伐加快，行业竞争加剧。

二是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

一是行业产能过剩、外地企业冲击，市场竞争加剧。

二是节能减排、环境治理和税收等政策要求提高对公司效益产生影响。

（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。公司正在认真研究主业发展方向，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，结合十三五规划和国有企业改革要求，寻找转型升级和资本运作的途径和突破口。

（三）经营计划

1、2016 年方针目标

年度方针：抓内控、强管理、调结构、促转型

2、2016 度经济指标：

（1）营业收入：42 亿元

（2）开发及销产量

①房地产开发：在建面积 68.48 万平方米（其中新开工 12.18 万平方米，竣工 16.49 万平方米）

②商业营收:7.45 亿元

③销售水泥：350 万吨

3、2015 年度主要管理指标

- (1) 明确下步发展方向，全力推进资本运作方案。
- (2) 继续着力解决各产业重点、难点问题，确保公司健康、持续发展。
- (3) 进一步提高信息披露质量，加强规范运作水平。
- (4) 进一步完善内控制度，加强项目重要节点符合性审计及经营性审计。
- (5) 进一步拓宽融资渠道，确保企业经营活动对资金的需求。
- (6) 密切关注新技术、新产品、新商业模式等投资机会，继续探索主业的延伸拓展。

公司将进一步明确房产主业下步发展方向，密切关注新的投资机会，探索主业的延伸和拓展，通过产业结构调整和资本结构调整，努力寻求转型和发展的新路径。注重市场应对预案，加强主动沟通的力度，在继续做好三会运作、投资者关系管理、公司治理等常规工作的基础上，进一步提高信息披露质量，加强规范运作水平，确保各项程序合法、合规。进一步完善内控制度，加强项目重要节点符合性审计及经营性审计。进一步拓宽融资渠道，确保企业经营活动对资金的需求。继续着力解决各产业重点、难点问题，重点围绕房产库存去化目标，确保公司健康、持续发展。

(四) 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、行业洗牌和分化步伐加快，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。

2015 年，国家对房地产行业宏观调控政策逐步放松，预计 2016 年在去库存的大环境下，政策环境将进一步宽松，但从目前情况看，房地产市场出现严重分化，一线城市和少数二线城市房地产市场回暖明显，但多数二三线城市依然库存高企，一片萧条。

宁波房地产市场（特别是周边区域）库存 2015 年末虽然比年初有一定下降，但数量依然高企。公司资产总额中房地产存货所占比例较高（总额 127.35 亿元，占比 71.72%），去化缓慢，财务成本不断增加。公司虽然在 2015 年度对一些项目计提了较大额度的减值准备，但如果价格和去化率无明显提高的话，待建、在建和待售项目效益风险依然存在。

公司因不适用准则规定或特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

☐ 适用 ☒ 不适用

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。
- 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。
- 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。

本公司 2015 年度纳入合并范围的子公司共 19 户，详见本附注七“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 1 户，详见本附注六“合并范围的变更”。

董事长：庄立峰
宁波富达股份有限公司
2016 年 3 月 25 日