

公司代码：600724

公司简称：宁波富达

宁波富达股份有限公司
2018 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 2018 年度实现归属于母公司所有者的净利润 747,219,022.00 元，母公司实现净利润 2,201,373,101.33 元，减提取法定盈余公积 3,251,429.25 元，加上年初未分配利润余额-2,168,858,808.87 元，年末母公司合计可供股东分配的利润 29,262,863.21 元。根据《上海证券交易所上市公司现金分红指引》和《公司章程》的规定，公司应该实施现金分红，公司拟以 2018 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 0.20 元(含税)，分配金额为 28,904,821.42 元，结余 358,041.79 元结转下期。2018 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。

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：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、销售业务和房地产开发业务（已在报告期内出售）等。

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 14.99 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、蒙自瀛洲水泥有限责任公司、新平瀛洲水泥有限公司为主体，年生产水泥能力 400 万吨，新平公司技改完成后将达 490 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。

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。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，为改变房地产板块经营困难对公司整体效益造成重大影响的局面，公司在 2018 年度实施了重大资产出售方案，已将公司持有的房地产板块公司的股权和债权以公开方式出让。详见 2018 年 7 月 31 日、10 月 27 日、11 月 29 日在上海证券交易所网站披露的本公司公告：《宁波富达重大资产出售报告书（草案）》、2018-29~35 号、2018-051 号、2018-053 号临时公告等。

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

| | 2018年 | 2017年 | 本年比上年 增减(%) | 2016年 |
|------------------------|------------------|-------------------|----------------|-------------------|
| 总资产 | 7,872,407,490.87 | 14,328,924,425.95 | -45.06 | 15,492,590,149.87 |
| 营业收入 | 5,163,259,364.29 | 4,157,209,646.20 | 24.20 | 5,558,897,089.99 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 747,219,022.00 | -872,164,838.46 | 不适用 | 127,358,519.71 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 505,804,253.91 | -890,612,994.54 | 不适用 | 69,002,676.46 |
| 归属于上市公司股东的净资产 | 2,461,057,425.93 | 1,713,838,403.93 | 43.60 | 2,586,003,242.39 |

| | | | | |
|---------------|------------------|------------------|--------|------------------|
| 经营活动产生的现金流量净额 | 2,011,461,858.06 | 2,660,188,970.16 | -24.39 | 1,033,117,712.00 |
| 基本每股收益(元/股) | 0.5170 | -0.6035 | 不适用 | 0.0881 |
| 稀释每股收益(元/股) | 0.5170 | -0.6035 | 不适用 | 0.0881 |
| 加权平均净资产收益率(%) | 35.7958 | -40.5673 | 不适用 | 5.0493 |

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 | 821,172,489.55 | 1,597,246,281.16 | 997,295,730.68 | 1,747,544,862.90 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 57,029,595.87 | 164,059,715.13 | 85,030,654.34 | 441,099,056.66 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润 | 49,806,676.93 | 157,899,158.12 | 80,726,959.48 | 217,371,459.38 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 143,175,356.71 | 880,352,445.40 | 481,136,049.85 | 506,798,006.10 |

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

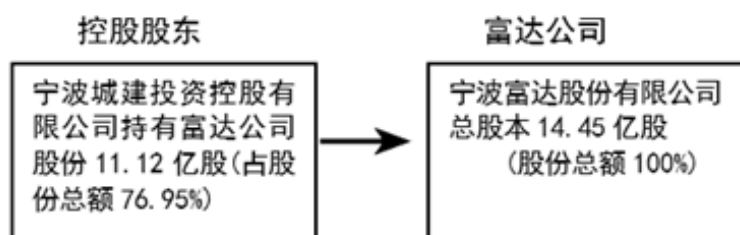
| 截止报告期末普通股股东总数(户) | | | | | 30,841 | | |
|-------------------------|------------|---------------|-----------|--------------------------|----------|----|----------|
| 年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户) | | | | | 31,807 | | |
| 前 10 名股东持股情况 | | | | | | | |
| 股东名称 (全称) | 报告期内增 减 | 期末持股数量 | 比例 (%) | 持有有 限售条 件的股 份数量 | 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 | | 1,112,148,455 | 76.95 | | 无 | | 国有法人 |
| 宁波市银河综合服务管理中心 | | 20,103,747 | 1.39 | | 无 | | 其他 |

| | | | | | | | |
|---------------------|--|-----------|------|--|---|--|-------|
| 王慧明 | 4,277,800 | 6,326,200 | 0.44 | | 无 | | 境内自然人 |
| 王跃旦 | | 5,821,169 | 0.40 | | 无 | | 境内自然人 |
| 中国证券金融股份有限公司 | | 4,567,000 | 0.32 | | 无 | | 国家 |
| 杭州市财开投资集团有限公司 | -661,000 | 4,160,000 | 0.29 | | 无 | | 其他 |
| 张志汉 | 1,189,079 | 3,322,979 | 0.23 | | 无 | | 境内自然人 |
| 董彩玲 | | 2,600,000 | 0.18 | | 无 | | 境内自然人 |
| 桑庆伟 | 2,272,598 | 2,272,598 | 0.16 | | 无 | | 境内自然人 |
| 李剑勇 | -27,100 | 2,226,656 | 0.15 | | 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

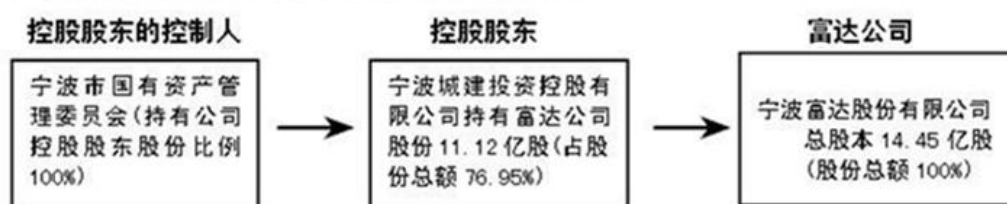
公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图



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 | 本期公司债券按年付息、到期一次还本。 | 上海证券交易所 |

5.2 公司债券付息兑付情况

适用 不适用

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。

公司于 2018 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 2018 年付息公告》，债权登记日为 2018 年 8 月 17 日，付息日为 2018 年 8 月 20 日。第二年利息费用共计 28,875,000.00 元，该次付息工作已于 2018 年 8 月 20 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 | 2018 年 | 2017 年 | 本期比上年同期增减(%) |
|--------------|--------|---------|--------------|
| 资产负债率(%) | 63.00 | 82.58 | -19.58 |
| EBITDA 全部债务比 | 0.3577 | -0.0399 | 不适用 |
| 利息保障倍数 | 4.33 | -0.50 | 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

2018 年度公司共完成营业收入 51.63 亿元(比上增加 24.20%)，利润总额 11.39 亿元(上

年同期-7.20 亿元)，归属于母公司所有者的净利润 7.47 亿元（上年同期-8.72 亿元）。实现每股收益 0.5170 元，加权平均净资产收益率 35.7958%。期末股东权益合计 29.14 亿元，注册资本 14.45 亿元。

年末公司资产总额 78.72 亿元（较年初 143.29 亿元，下降 64.57 亿元即 45.06%），其中存货 1.17 亿元，银行存款 15.26 亿元，委托理财余额 10 亿元；负债总额 49.59 亿元（较年初 118.33 亿元，下降 68.74 亿元即 58.09%），其中银行、信托借款及公司债 41.22 亿元（较年初 56.34 亿元，下降 15.12 亿元即 26.84%，截至 2019 年 3 月 27 日余额为 28.73 亿元）；归属于母公司的股东权益 24.61 亿元，资产负债率 63.00%，分别比上年增加 43.60%和下降 19.58 个百分点。

2、各产业简况：

（1）商业地产：本年度完成营业收入 8.24 亿元（占公司全年营业收入的 15.96%，其中租金收入 3.45 亿元，商品销售收入 3.90 亿元，托管收入 0.16 亿元），实现利润总额 2.87 亿元，净利润 2.14 亿元，分别比上年增加 2.61%和减少 2.38%、2.28%。

天一广场可供出租面积 14.99 万平方米（不包括自营和联营面积），出租率 98.16%。

（2）水泥建材：本年度累计销售各类水泥 510.86 万吨，完成销售 20.08 亿元（占公司全年营业收入的 38.89%），实现利润总额 4.00 亿元，净利润 3.15 亿元，分别比上年增加 22.83%、54.22%、104.08%和 104.55%。

（3）住宅房产：公司在报告期内整体出售了房地产板块业务股权及债权资产包，评估基准日为 2018 年 4 月 30 日，资产交割日为 2018 年 11 月 27 日，出表日为 2018 年 11 月 30 日。

2018 年 1-11 月：完成营业收入 23.31 亿元（占公司全年营业收入的 45.15%，比上年增加 13.71%），实现利润总额 2.32 亿元，净利润 1.67 亿元，上年利润总额和净利润分别为-12.15 亿元和-12.67 亿元。

2018 年 1-11 月：实现商品房预售收入 24.53 亿元（面积 18.57 万平方米），本年已竣工面积 24.78 万平方米，结转销售 22.78 亿元。

3、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。年度内，公司进一步完善公司治理，根据最新监管动态，对公司《章程》进行了修改：为进一步加强保护中小投资者的保护力度，细化了现金分红政策、取消了征集投票权的限制性规定；党建进章程。

（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体系建设，年内结合内控审计对下属子公司实

施了规范运作方面的专项审计，并针对内控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，敦促各公司梳理、优化相关制度与流程。进一步规范子公司技改项目的预决算管理，加强财务信息化管理、重大资产处置和重要合同管理，进一步提升管理质量。

会计师事务所出具了内控审计报告，认为：“宁波富达于 2018 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

公司严格执行上证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。年内，结合重大资产重组，公司积极主动加强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控范围和知情人登记。

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

公司九届董事会全体董事，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。2018 年度共召开了 9 次董事会会议和相关的专门委员会会议，审议通过 50 项决议；组织召开了 2 次股东大会，表决通过了 32 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

公司九届十三次董事会审议通过了《关于根据国家统一会计制度规定变更会计政策的议案》，具体情况如下：

财政部于 2017 年度发布《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号—套期会计》、《企业会计准则第 37 号—金融工具

列报》(以上四项准则统称“新金融准则”)及2018年度发布《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》,公司根据上述文件要求对相关会计政策进行变更,具体内容及对公司影响如下:

(一)、2017年,为规范金融工具的会计处理,提高会计信息质量,财政部修订颁布了财会[2017]7号《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》、财会[2017]8号《企业会计准则第23号—金融资产转移》、财会[2017]9号《企业会计准则第24号—套期会计》以及财会[2017]14号《企业会计准则第37号—金融工具列报》(以上四项准则统称“新金融准则”),要求境内上市企业自2019年1月1日起施行。

新金融准则会计政策,公司按照财政部规定于2019年1月1日起执行,并根据相关衔接规定,对上年同期比较报表不进行追溯调整,仅对期初留存收益或其他综合收益进行调整。会计政策变更主要内容如下:

1、将金融资产的分类由现行“四分类”改为“三分类”:变更前,公司按照持有金融资产的意图和目的不同,将金融资产分类为“可供出售金融资产”、“贷款和应收款”、“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”和“持有至到期投资”四类。变更为,公司将以持有金融资产的商业模式和合同现金流量特征作为金融资产的判断依据,将金融资产分为“以摊余成本计量的金融资产”、“以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产”和“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”三类。

2、将金融资产减值会计处理由“已发生损失法”修改为“预期损失法”,要求考虑金融资产未来预期信用损失情况,从而更加及时、足额地计提金融资产减值准备。

3、金融工具披露要求也相应调整。

(二)、2018年6月15日,为解决执行企业会计准则的企业在财务报告编制中的实际问题,财政部颁布了财会[2018]15号文件,要求执行企业会计准则的非金融企业应当按照修订后的一般企业财务报表格式(适用于尚未执行新金融工具准则和新收入准则的企业)编制财务报表,并要求至少应在2018年9月30日的中期财务报表中采用。

本公司根据《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》,对财务报表相关科目进行列报调整,并对可比会计期间的比较数据进行了调整,具体情况如下:

1、将资产负债表中原“应收票据”和“应收账款”项目合并计入新增的“应收票据及应收账款”项目;

2、将资产负债表中原“应收利息”、“应收股利”和“其他应收款”项目合并计入“其他应收款”项目;

3、将资产负债表中原“固定资产清理”和“固定资产”项目合并计入“固定资产”;

4、将资产负债表中原“工程物资”和“在建工程”项目合并计入“在建工程”项目;

5、将资产负债表中原“应付票据”和“应付账款”项目合并计入新增的“应付票据及应付账款”项目;

6、将资产负债表中原“应付利息”、“应付股利”和“其他应付款”项目合并计入“其他应付款”项目；

7、将资产负债表中原“专项应付款”和“长期应付款”项目合并计入“长期应付款”项目；

8、在利润表中新增“研发费用”项目，将原计入“管理费用”项目的研发费用单独在该新增的项目中列示；

9、在利润表中“财务费用”项下新增“利息费用”和“利息收入”明细项目，分别反映企业为筹集生产经营所需资金等而发生的应予费用化的利息支出和企业确认的利息收入；

10、将公司取得的个人所得税手续费返还款放入“其他收益”项目。

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

截至 2018 年 12 月 31 日止，本公司合并财务报表范围内子公司如下：

| 子公司名称 |
|-----------------|
| 宁波城市广场开发经营有限公司 |
| 宁波市海曙天泰物业服务有限公司 |
| 宁波海曙天逸广告传媒有限公司 |
| 宁波科环新型建材股份有限公司 |
| 宁波舜江水泥有限公司 |
| 蒙自瀛洲水泥有限责任公司 |
| 河口瀛洲水泥有限公司 |
| 石屏瀛洲水泥有限公司 |
| 屏边瀛洲水泥有限公司 |
| 蒙自瀛洲砂石有限公司 |
| 新平瀛洲水泥有限公司 |

本期合并财务报表范围及其变化情况详见本节“八、合并范围的变更”和“九、在其他主体中的权益”。

宁波富达股份有限公司
2019 年 3 月 27 日