

证券代码：000631

证券简称：顺发恒业

公告编号：2019-08

顺发恒业股份公司 2018 年年度报告摘要

一、重要提示

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，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

非标准审计意见提示

适用 不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

适用 不适用

是否以公积金转增股本

是 否

公司经本次董事会审议通过的普通股利润分配预案为：以 2,432,519,168 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 2.00 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用 不适用

二、公司基本情况

1、公司简介

| | | | |
|----------|------------------------------|-----------------|------------------------------|
| 股票简称 | 顺发恒业 | 股票代码 | 000631 |
| 股票上市交易所 | 深圳证券交易所 | | |
| 联系人和联系方式 | 董事会秘书 | | 证券事务代表 |
| 姓名 | 钱嘉清 | 刘海英 | |
| 办公地址 | 长春市朝阳区延安大路 1 号盛世国际写字间 3026 室 | | 长春市朝阳区延安大路 1 号盛世国际写字间 3026 室 |
| 传真 | 0431-81150631 | 0431-81150631 | |
| 电话 | 0431-85180631 | 0431-85180631 | |
| 电子信箱 | sfhy_000631@126.com | liu8027@126.com | |

2、报告期主要业务或产品简介

2018年度，公司主业未发生变化，专注于房地产开发与经营，经营模式为：自主开发与销售，并提供物业服务；主要产品为：住宅地产。报告期内，公司项目主要分布在浙江（杭州、桐庐）、安徽（淮南）、江苏（南通）三地。主要有：杭州地区：世纪之光、国悦府、璟悦府；南通地区：御园三期。

报告期内，公司紧紧围绕“顺应市场，加速库存去化”的战略目标，按照时间和数字目标的管理要求，在审慎经营、严控风险的基础上，扎实细致地开展各项工作，努力提升经营质量和业绩，超额完成了全年效益指标。

2018年度，公司实现营业收入271,571.76万元，营业利润135,838.99万元，归属于母公司所有者的净利润102,773.25万元，分别较上年同期增长-59.36%、40.19%和34.34%。

2018年度，公司在建项目规划总建筑面积为6.98万平方米；2018年1-12月，公司完成合同销售金额211,851.74万元，合

同销售面积10.85万平方米，分别较上年同期下降16.43%和9.28%。

3、主要会计数据和财务指标

(1) 近三年主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

单位：人民币元

| | 2018 年 | 2017 年 | 本年比上年增减 | 2016 年 |
|------------------------|-------------------|-------------------|-----------|-------------------|
| 营业收入 | 2,715,717,577.56 | 6,681,695,222.33 | -59.36% | 3,635,318,884.86 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 1,027,732,475.44 | 765,040,341.37 | 34.34% | 366,317,643.94 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 881,606,094.78 | 742,211,570.55 | 18.78% | 372,770,310.57 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 1,456,658,250.62 | 1,972,328,829.55 | -26.15% | 3,304,636,076.60 |
| 基本每股收益（元/股） | 0.42 | 0.31 | 35.48% | 0.16 |
| 稀释每股收益（元/股） | 0.42 | 0.31 | 35.48% | 0.16 |
| 加权平均净资产收益率 | 16.86% | 13.17% | 3.69% | 7.64% |
| | 2018 年末 | 2017 年末 | 本年末比上年末增减 | 2016 年末 |
| 总资产 | 12,630,428,765.37 | 13,691,369,112.87 | -7.75% | 16,639,398,231.97 |
| 归属于上市公司股东的净资产 | 6,380,953,983.68 | 6,092,602,593.27 | 4.73% | 5,583,774,964.73 |

(2) 分季度主要会计数据

单位：人民币元

| | 第一季度 | 第二季度 | 第三季度 | 第四季度 |
|------------------------|----------------|------------------|----------------|----------------|
| 营业收入 | 740,711,635.42 | 937,138,744.39 | 208,954,024.93 | 828,913,172.82 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | 391,183,119.34 | 362,287,324.84 | 107,956,887.03 | 166,305,144.23 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | 390,711,077.92 | 351,122,449.57 | 101,473,834.10 | 38,298,733.19 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 86,218,927.41 | 1,097,801,085.05 | 209,045,884.13 | 63,592,354.03 |

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是 否

4、股本及股东情况

(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

| 报告期末普通股股东总数 | 36,565 | 年度报告披露日前一个月末普通股股东总数 | 34,923 | 报告期末表决权恢复的优先股股东总数 | 0 | 年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数 | 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 | 质押或冻结情况 | | |
| | | | | | 股份状态 | 数量 | |
| 万向资源有限公司 | 境内非国有法人 | 61.33% | 1,491,831,780 | 0 | | | |

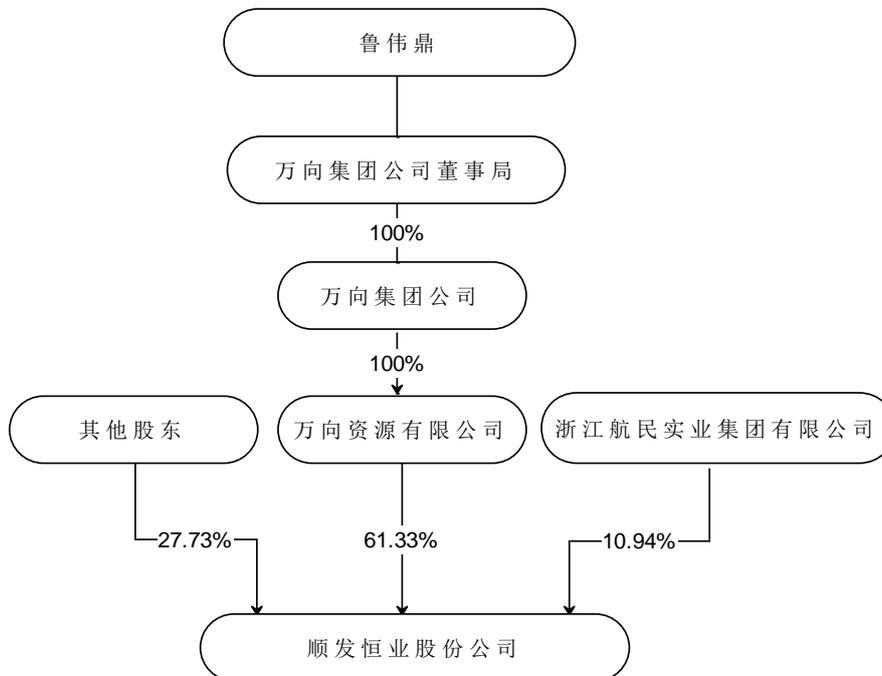
| | | | | | |
|---|--|--------|-------------|---|--|
| 浙江航民实业集团有限公司 | 境内非国有法人 | 10.94% | 266,222,961 | 0 | |
| 中央汇金资产管理有限责任公司 | 国有法人 | 1.73% | 42,150,104 | 0 | |
| 中国民生银行股份有限公司—华商领先企业混合型证券投资基金 | 其他 | 1.55% | 37,732,908 | 0 | |
| 祁堃 | 境内自然人 | 0.62% | 15,000,000 | 0 | |
| 香港中央结算有限公司 | 境外法人 | 0.59% | 14,333,043 | 0 | |
| 中国证券金融股份有限公司 | 境内非国有法人 | 0.55% | 13,452,173 | 0 | |
| 中国银行股份有限公司—华宝标普中国 A 股红利机会指数证券投资基金 (LOF) | 其他 | 0.46% | 11,241,970 | 0 | |
| 中国建设银行股份有限公司—华商改革创新股票型证券投资基金 | 其他 | 0.36% | 8,783,212 | 0 | |
| 张沐城 | 境内自然人 | 0.33% | 8,061,086 | 0 | |
| 上述股东关联关系或一致行动的说明 | 在前十名股东中，第一大股东与其他股东之间不存在关联关系。公司未知其它股东之间是否存在关联关系，也未知其是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。 | | | | |
| 参与融资融券业务股东情况说明（如有） | 股东祁堃持有公司股份 15,000,000 股，其中：通过普通证券账户持有 0 股；通过海通证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 15,000,000 股。 | | | | |

(2) 公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

适用 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

(3) 以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



5、公司债券情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券是

(1) 公司债券基本信息

| 债券名称 | 债券简称 | 债券代码 | 到期日 | 债券余额（万元） | 利率 |
|------------------------------|---|--------|-------------|----------|-------|
| 顺发恒业股份公司2016年面向合格投资者公开发行公司债券 | 16顺发债 | 112447 | 2021年09月13日 | 120,000 | 4.70% |
| 报告期内公司债券的付息兑付情况 | 公司于2018年9月7日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上刊登了《顺发恒业股份公司“16顺发债”2018年付息公告》，并于2018年9月13日支付了自2017年9月13日至2018年9月12日期间的利息。 | | | | |

(2) 公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

东方金诚国际信用评估有限公司于2018年5月24日为公司出具了《主体及“16顺发债”2018年度跟踪评级报告》，维持公司主体信用等级为AA，评级展望为稳定；同时维持“16顺发债”的信用等级为AA。《主体及“16顺发债”2018年度跟踪评级报告》于2018年5月25日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）进行了披露。

(3) 截至报告期末公司近2年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

| 项目 | 2018年 | 2017年 | 同期变动率 |
|-------------|--------|--------|--------|
| 资产负债率 | 48.71% | 55.36% | -6.65% |
| EBITDA全部债务比 | 56.35% | 41.52% | 14.83% |
| 利息保障倍数 | 10.02 | 6.99 | 43.35% |

三、经营情况讨论与分析**1、报告期经营情况简介**

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号—上市公司从事房地产业务》的披露要求

2018年度，公司主业未发生变化，专注于房地产开发与经营，经营模式为：自主开发与销售，并提供物业服务；主要产品为：住宅地产。报告期内，公司项目主要分布在浙江（杭州、桐庐）、安徽（淮南）、江苏（南通）三地。主要有：杭州地区：世纪之光、国悦府、璟悦府；南通地区：御园三期。

报告期内，公司紧紧围绕“顺应市场，加速库存去化”的战略目标，按照时间和数字目标的管理要求，在审慎经营、严控风险的基础上，扎实细致地开展各项工作，努力提升经营质量和业绩，超额完成了全年效益指标。

2018年度，公司实现营业收入271,571.76万元，营业利润135,838.99万元，归属于母公司所有者的净利润102,773.25万元，分别较上年同期增长-59.36%、40.19%和34.34%。

2018年度，公司在建项目规划总建筑面积为6.98万平方米；2018年1-12月，公司完成合同销售金额211,851.74万元，合同销售面积10.85万平方米，分别较上年同期下降16.43%和9.28%。

(一)、行业发展回顾

2018年我国房地产行业在分类调控、因城施策的差别化调控作用下，市场效果明显。集体经营性建设用地入市、资产证券化、不动产登记联网、房产税等方面的新一轮制度改革及创新都快速推进、互相衔接，推动房地产长效机制的建立。同时，房地产开发集中度进一步提升，总体供需趋于平衡，房企转型分化日趋明显。

(二)、公司主要项目所处区域市场分析**1、杭州市市场**

2018年，杭州市区（不含富阳、临安）商品房共成交124,046套，共计1,288万方，与去年相比，今年成交下滑23.8%，

限购、限价、摇号政策抑制了住宅入市与需求，成交规模持续降低；从价格来看，成交均价28316元/平方米，同比上涨21.1%，在“限价”政策下，部分高价拿地项目被迫打造高端，或提高装修标准，以此来赚取利润空间，前期3万+楼面价的地块也开始入市，因此均价也随之上涨。

杭州市区（含富阳、临安）住宅共计成交1150万方，相比去年下降16%，杭州市区（不含富阳、临安）商品住宅共成交81,008套，共计962万方，同比下滑19.5%，从近五年数据来看，成交规模仅高于2014年，经历了2016年的牛市之后，成交逐年下降，回归之前的水平；从价格来看，成交均价28195元/平方米，同比上涨16.3%，限价政策毫不放松，高价地的入市拉高了整体均价。

全市新增供应831.62万方，销供比为1.15，供求形势得到缓解；去化周期从全年走势来看，最低谷是4月，即摇号实行初期，下半年供应加大，市场趋稳。截止到12月，商品住宅可售共计295万方，出清周期3个月，预计明年将增加供应满足市场的需求。

2018年杭州土地收入总额2443亿，高居全国榜首。杭州全市宅地共成交120宗，规划建筑面积共计1258万方，相比去年同期，推地节奏依然没有放缓；余杭、萧山、临安是成交大户，三区成交规划建筑面积占总成交的62%，未来继续成为新房供应主力区域。

公司开发的项目集中在萧山最热点的板块区域：萧山新区、市北区块、钱江世纪城板块。2018年上半年，借助市场良好氛围，重点开拓线下渠道，以“顺应市场，加速库存去化”营销战略为目标，公司开发的美哉美城、堤香、江南丽锦、康庄项目都得到有效去化，完成了年度指标。

2、桐庐市场

2018年，桐庐市场经历了2017年的“井喷”及高铁拆迁户的购房高峰，2018年初至8月桐庐市场房价仍处于上行阶段，但随着房价的迅速上涨及受到大杭州房价下行影响，下半年市场交易明显下降。2018年全年桐庐商品房销售面积为40.76万平方米，同比下降50.2%，其中住宅销售面积24.77万平方米，销售套数1966套，非住宅销售面积15.98万平方米。商品房销售额总计490,418万元，同比下降26.72%。

3、淮南市场

2018年，淮南共成交15宗地，同比减少4宗，同比下跌21.05%；成交面积为1654.08亩，同比减少145.02亩，同比下跌8.06%；成交均价183.89万元/亩，同比减少1.09万元/亩，同比下跌0.59%；成交金额30.42亿元，同比减少2.86亿元，同比下跌8.6%。

2018年楼市逐渐趋于降温态势，淮南市区住宅类商品房累计成交18200套，同比下降29.71%；成交面积累计189.57万㎡，同比下降23.56%；成交均价5493.28元/㎡，同比上涨10.59%。

4、南通市场

2018年，南通全市商品住宅市场成交总价结构：140-180万元总价段成交占比33%，其次是180-250万元、300万元以上总价段。

2018年，南通别墅市场供应1182套，同比增长198%，供求比0.87，成交1355套，同比去年成交993套上涨36.5%，全市别墅成交总价涨幅明显，300-400万元/套为产品总价段，此价格段正好迎合南通御园的联排产品。南通目前纯别墅产品，除了南通御园外屈指可数，南通御园目前所剩别墅产品以大独栋为主，在南通市区没有相关竞品，南通御园做好已有客户的深度挖掘，同时精准开发市场的少量需求，以及上海、苏州等发达地区的投资客的挖掘，做好大独栋的园区体验，增强客户的生活憧憬体验，加强最高端客户的感性消费，达到大独栋去化的目标。

2、报告期内主营业务是否存在重大变化

是 否

3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况

适用 不适用

单位：元

| 产品名称 | 营业收入 | 营业利润 | 毛利率 | 营业收入比上年同期增减 | 营业利润比上年同期增减 | 毛利率比上年同期增减 |
|--------|------------------|------------------|--------|-------------|-------------|------------|
| 房地产行业 | 2,428,800,933.35 | 1,143,075,788.56 | 47.06% | -62.80% | -18.38% | 25.61% |
| 物业服务管理 | 82,935,220.25 | 12,279,905.04 | 14.81% | 33.77% | 45.69% | 1.22% |

4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

是 否

5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

√ 适用 □ 不适用

单位：元

| 项目 | 本期数 | 上年同期 | 增减（%） | 原因说明 |
|------------------|------------------|------------------|---------|----------------------------|
| 营业收入 | 2,715,717,577.56 | 6,681,695,222.33 | -59.36% | 主要系本期交付物业结转收入下降所致 |
| 营业成本 | 1,444,724,017.12 | 5,217,213,398.26 | -72.31% | 主要系本期交付物业结转成本下降所致 |
| 归属于上市公司普通股股东的净利润 | 1,027,732,475.44 | 765,040,341.37 | 34.34% | 主要系本期联营企业项目交付及美国项目退出实现收益所致 |

6、面临暂停上市和终止上市情况

□ 适用 √ 不适用

7、涉及财务报告的相关事项

(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情况说明

√ 适用 □ 不适用

因企业会计准则及其他法律法规修订引起的会计政策变更

(1) 执行《财政部关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》

财政部于2018年6月15日发布了《财政部关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15号，以下简称“新修订的财务报表格式”)。新修订的财务报表格式主要将资产负债表中的部分项目合并列报，在利润表中将原“管理费用”中的研发费用分拆单独列示，新增“研发费用”项目，反映企业进行研究与开发过程中发生的费用化支出。

上述会计政策变更对本公司财务报表无影响。

(2) 执行财政部发布的《关于2018年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》

财政部于2018年9月5日发布了《关于2018年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》(以下简称《解读》)。《解读》规定：企业作为个人所得税的扣缴义务人，根据《中华人民共和国个人所得税法》收到的扣缴税款手续费，应作为其他与日常活动相关的项目在利润表的“其他收益”项目中填列；企业实际收到的政府补助，无论是与资产相关还是与收益相关，在编制现金流量表时均作为经营活动产生的现金流量列报。

本公司按照《企业会计准则第30号——财务报表列报》等相关规定，对此项会计政策变更采用追溯调整法，2018年度比较财务报表已重新表述。对2017年度合并财务报表相关损益项目的影响为增加“其他收益”9,390.33元，减少“营业外收入”9,390.33元。对2017年度母公司财务报表相关损益项目无影响；对2017年度现金流表相关项目无影响。

(2) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

(3) 与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无合并报表范围发生变化的情况。

顺发恒业股份公司
 董事长：管大源
 2019年3月28日