

顺发恒业股份公司

2017 年度董事会工作报告

2017年度，公司董事会严格按照《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》等相关法律法规和《公司章程》、《董事会议事规则》等制度的规定，本着对全体股东负责的态度，恪尽职守、诚实守信、勤勉尽责地履行义务及行使职权，认真贯彻落实公司股东大会各项决议，有效开展董事会各项工作，保障了公司良好运作和可持续发展。现将有关工作情况汇报如下：

一、2017年度董事会会议召开情况

2017年度，公司董事会共召开四次会议，会议召开均按照程序及规定执行，所有会议决议合法有效。会议召开情况如下：

序号	会议名称	召开时间及召开方式	出席情况	议案审议情况
1	第七届董事会第十五次会议	2017年3月24日 (现场召开)	应出席董事9名， 实际出席董事9名	审议通过：公司《2016 年年度报告全文和摘要》、《2016 年度董事会工作报告》、《2016 年度财务决算报告》、《2016 年度利润分配预案》、《关于制订公司未来三年（2017-2019 年）股东回报规划的议案》、《关于续聘财务及内控审计机构并支付其报酬的议案》、《关于与万向财务有限公司签订<金融服务框架性协议>的议案》、《关于万向财务有限公司风险评估的议案》、《2016 年度募集资金存放与使用情况专项报告》、《内部控制自我评价报告》及《关于召开 2016 年年度股东大会的议案》。同时，公司三位独立董事向董事会提交了《2016 年度独立董事述职报告》。 本次会议在审议《关于与万向财务有限公司签订<金融服务框架性协议>的议案》及《关于万向财务有限公司风险评估的议案》时，关联董事管大源、沈志军、程捷、李旭华、陈贵樟实施了回避表决。
2	第七届董事会第十六次会议	2017年4月21日 (书面表决)	应出席董事 9 名， 实际出席董事 9 名	审议通过：公司《2017年第一季度报告全文及正文》。
3	第七届董事会第十七次会议	2017年8月28日 (书面表决)	应出席董事 9 名， 实际出席董事 9 名	审议通过：公司《2017年半年度报告全文及摘要》、《关于万向财务有限公司的风险评估报告》、《2017年半年度募集资金存放与实际使用情况的专项报告》以及《关于修订公司<募集资金管理制度>部分条款的议案》。 本次会议在审议《关于万向财务有限公司的风险评估报告》时关联董事管大源、沈志军、程捷、李旭华、陈贵樟实施了回避表决。
4	第七届董事会第十八次会议	2017年10月24日 (书面表决)	应出席董事 9 名， 实际出席董事 9 名	审议通过：公司《2017年第三季度报告全文及正文》。

二、董事会召集股东大会及执行股东大会决议的情况

2017年度，公司共召开股东大会一次，由董事会召集。股东大会会议召开具体如下：

序号	会议名称	召开时间及表决方式	投资者参与比例	议案审议情况
1	2016年年度股东大会	2017年4月18日 (现场表决与网络投票相结合)	64.49%	<p>审议通过：公司《2016年年度报告全文和摘要》、《2016年度董事会工作报告》、《2016年度监事会工作报告》、《2016年度财务决算报告》、《2016年度利润分配预案》、《关于制订公司未来三年（2017-2019年）股东回报规划的议案》、《关于续聘财务及内控审计机构并支付其报酬的议案》、《关于与万向财务有限公司签订<金融服务框架性协议>的议案》及《关于与万向财务有限公司签订<金融服务框架性协议>的议案》。另外，公司独立董事在本次股东大会上作了2016年度述职报告。</p> <p>本次会议在审议《关于与万向财务有限公司签订<金融服务框架性协议>的议案》时，关联股东万向资源有限公司实施了回避表决。</p>

报告期内，公司董事会根据《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求，严格按照股东大会决议和授权，认真执行并完成股东大会的各项决议。

三、董事会关于报告期内经营情况的讨论与分析

（一）行业发展回顾及公司经营情况分析

1、行业发展回顾

2017年，全国房地产市场围绕“房子是用来住的，不是用来炒的”开展了一系列政策调控。坚持分类调控、因城因地施策，在解决三四线去库存的同时，热点城市的调控不放松。全国已有50余个城市结合本地实际，发布了各类与楼市相关的调控政策，包括限购、限贷、限价、限售等，以有效抑制投资投机需求，降低楼市杠杆。

2、公司经营概述

报告期内，公司继续从事房地产领域开发与运营，主要专注住宅产品的开发，并提供物超所值的产品与服务。公司开发的项目主要集中于浙江（杭州）、安徽（淮南）、江苏（南通）三地。其中：杭州地区：美哉美城、世纪之光、春江悦茗、国悦府、璟悦府、富春峰景；淮南地区：泽润园二期；南通地区：御园三期。

报告期内，公司开发的美哉美城、春江悦茗、富春峰景及泽润园二期项目均有集中交付，全年结算量同比大幅增加，且以上项目售价均有所提高，因此，本年度经营业绩较上年同期实现了大幅增长。

报告期内，公司实现营业收入668,169.52万元，营业利润96,896.80万元，归属于母公司所有者的净利润76,504.03万元，分别同比较上年同期增长83.80%、91.78%和108.85%。

报告期内，公司在建项目规划总建筑面积为64.41万平方米；2017年1-12月份

完成合同销售金额253,511.12万元，合同销售面积11.96万平方米，分别较上年同期下降30.99%和45.24%。

3、各区域具体市场及项目情况如下：

(1) 杭州市区

2017年杭州（包含临安、富阳）商品房整体成交量为17.2万套，较2016年的20.5万套有所下降，同比降幅为16%。整个2017年杭州楼市一边是快速去化，另一边是供应不足，使得2017年“库存告急”成为常态。透明售房网显示，截至报告期末，杭州市区商品住宅库存为29,645套。除富阳、临安、大江东外，主城区、萧山和余杭三个区域的商品住宅总库存为26,233套，同比下降一半左右。2017年杭州土地市场持续高热，杭州市区含主城、余杭、萧山、大江东、富阳、临安所有区域在内共出让土地700万m²，可建面积1,522万m²，收得土地出让金2,166亿元，同比增长33%，这也是杭州土地出让金额首次突破2,000亿元。板块地价记录被刷新、宅地自持已成常态。

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。2017年，受G20峰会和亚运会预期影响，钱江世纪城及奥体博览城板块持续大热。借助市场良好氛围，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、江南丽锦、康庄、恒园、旺角城等项目也都得到有效去化。

(2) 桐庐市场

2017年桐庐市场受土地市场拍卖价格攀高及一手房源库存严重不足的影响，房地产市场一度曝火，进入“井喷”阶段。同时因高铁建造，县政府对拆迁户进行货币安置及房票安置，高铁周边楼盘基本售罄。全年桐庐商品房销售面积为858,403.48m²，同比增长28.18%，其中住宅销售面积75,0195.64m²，销售套数5,902套，非住宅销售面积108,207.84m²，销售套数1,320套。商品房销售额总计669,192万元，同比增长32.77%。

桐庐公司扎根桐庐八年，已树立了良好的口碑形象，成功开发有一品江山、富春峰景两高端住宅项目。一品江山已于2013年底整体交付，截止2017年底共计销售1,164套（含住宅、商铺），去化率达97.98%，入住率已达75%。富春峰景截止2017年底销售848套（含住宅、排屋、商铺），除自持商业外，去化率达98.03%，

毛坯与精装房源分别于2017年6月、10月整体交付，交付率高达100%。

(3) 淮南市场

2017年，淮南市累计成交住宅土地19宗，成交面积约1,800亩，比2016年的870.69亩增加约1,000亩；2017年土地成交金额33亿元，比2016年增加约21亿元；其中山南地王拍出近五年淮南最高土地单价407万/亩。对比2016年，2017年淮南土地市场整体呈现上涨趋势，不论是土地面积和土地价格均有所上涨，单价地王更是让山南土地市场达到近期高点。

2017年受全国房地产市场影响，淮南住宅类商品房不论是价格还是销量均出现大幅上涨，也是自2016年以来连续两年上涨。全年淮南住宅类商品房累计成交备案245万方，比2016年增加约55万方；2017年累计成交备案25,944套，比2016年增加6,126套；2017年成交均价为4971元/m²，比2016年上涨660元/m²；

公司项目所在大通区2017年累计备案10.35万方，比2016年2.2万方累计增加8.15万方，同比上涨370%，主要因为2017年顺发泽润园项目二期集中推售，加之安置房集中备案，直接带动区域销售备案量的上涨。

(4) 南通市场

2017年，南通楼市也相继出台了“通16条”、“房8条”与“523限价政策”。受政策影响，2017年楼市上半年市场火爆，每月成交均破千套，且上半年都是呈上涨趋势；下半年在政策严控升级的引导下，南通楼市整体表现平稳，成交有所下降。2017年南通市区商品房共成交20,055套；其中住宅类项目成交16,639套，成交面积约208万方，成交套数同比下降45.56%，成交面积下降44.39%。南通别墅市场，由于产品的特殊性和客户人群的局限性，2017年总体呈现价升量平的格局，与普通住宅的火爆相去甚远，全年成交了373套，成交面积84,812.85平方米。

公司南通御园项目抓住机遇，首开三期房源，全年销售93套，实现销售金额5.46亿元，销售均价为19,089元/平方米，与2016年相比销售价格上涨了37.85%。目前御园项目只剩余三期98套未开房源以及一二期尾房。

(二)、公司营业收入构成情况

单位：元

	2017年		2016年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	

营业收入合计	6,681,695,222.33	100%	3,635,318,884.86	100%	83.80%
分行业					
房地产开发	6,529,780,788.90	97.73%	3,530,464,679.13	97.12%	84.96%
物业服务管理	62,000,405.27	0.92%	52,024,174.80	1.43%	19.18%
其他业务收入	89,914,028.16	1.35%	52,830,030.93	1.45%	70.19%
分产品					
房地产行业	6,529,780,788.90	97.73%	3,530,464,679.13	97.12%	84.96%
物业服务管理	62,000,405.27	0.92%	52,024,174.80	1.43%	19.18%
其他业务收入	89,914,028.16	1.35%	52,830,030.93	1.45%	70.19%
分地区					
浙江省	6,117,058,446.52	91.55%	3,367,886,656.95	92.64%	81.63%
安徽省	174,417,415.14	2.61%	39,728,404.19	1.09%	339.02%
江苏省	390,219,360.67	5.84%	227,703,823.72	6.26%	71.37%

(三)、公司财务状况分析

财务指标	本期数较上年数 变动幅度	变动原因说明
应收账款	增长48.84%	主要系本期现房销售按揭款增加所致
其他应收款	增长68.71%	主要系本期支付合作开发项目投资款所致
存货	减少64.30%	主要系本期交付物业结转成本所致
其他流动资产	减少52.17%	主要系预缴税费减少所致
固定资产	增长392.17%	主要系本期将部分存货转为自用所致
预收账款	减少67.42%	主要系本期交付物业结转收入所致
递延所得税负债	减少42.13%	主要系上期确认了应退土地增值税对应的递延所得税
财务指标	本期数较上年数 变动幅度	变动原因说明
营业收入	增长83.80%	主要系本期交付物业结转收入所致
营业成本	增长98.48%	主要系本期交付物业结转成本所致
财务费用	增长127.10%	主要系本期公司债以及中期票据对应利息增加所致
资产减值损失	增长104.35%	主要系上期美哉美城项目存货跌价准备转回所致
投资收益	增长1079.62%	主要系本期联营企业杭州龙卓项目交付实现盈利所致
营业外收入	增长82.65%	主要系本期罚没及违约金收入增加所致
营业外支出	减少86.29%	主要系本期赔款及违约金支出减少所致

(四)、现金流量表相关数据

现金流量表项目	本期数较上年数 变动幅度	变动原因
经营活动现金流量净额	减少40.32%	主要系本期商品房销售金额下降所致
投资活动现金流量净额	减少181.11%	主要系本期新增六个月定期存单投资及收回联营企业往来款减少所致
筹资活动现金流量净额	增长128.93%	主要系上期完成非公开发行股票、公司债及中期票据所致

（五）、公司未来发展的展望

1、行业竞争格局和发展趋势

2017年2月，习近平总书记在中央财经领导小组第十五次会议中进一步指出要建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制，要充分考虑到房地产市场特点，紧紧把握“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位，深入研究短期和长期相结合的长效机制和基础性制度安排；要完善一揽子政策组合，引导投资行为，合理引导预期，保持房地产市场稳定；要调整和优化中长期供给体系，实现房地产市场动态均衡。

2018年中央经济工作会议也指出：应加快建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度。完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制，保持房地产市场调控政策连续性和稳定性，分清中央和地方事权，实行差别化调控。

住建部也表示：2018年将毫不动摇地坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，毫不动摇地坚持房地产市场调控目标，毫不动摇地坚持调控政策的连续性稳定性，严格落实各项调控政策措施，严厉打击各类违法违规行为，坚决遏制投机炒房，进一步落实地方主体责任，确保房地产市场稳定。

由此可见，未来房地产政策在短期内，将会继续坚持调控政策的连续性和稳定性，保持主体政策收紧的趋势不变。房地产市场将面临新一轮的深度调整局面，未来房地产市场的集中度将会提升、规模化仍会成为未来一段时期的主旋律。

2、公司发展战略

（1）、公司长远发展战略目标为：以站在国际化的新高度，充分把握全球经济寻求再平衡过程中逐步形成新秩序的契机，提升经济增长方式，以集合产业的（环保、节能、智能、科技）、资源的、创新生活的不动产建设为目标，铸就顺发恒业品牌。

（2）、公司近期发展目标是：以设计、质量与行动为定位，以创新生活的不动产为目标，围绕轻资产、重资源、长服务、深专业、厚价值、高持续的要求，开展对大健康产业链、存量土地再开发等的深化研究与实施，同时继续增强“走出去”力度，加大北美不动产业务投资。

3、经营计划

(1)、依据公司战略布局，继续加大房地产开发力度，保持房地产主营业务稳定，不断提高盈利能力。

(2)、开展对大健康产业链及存量土地再开发的深化研究，围绕轻资产、重资源、长服务、深专业、厚价值、高持续的要求，择机进入该等产业。

(3)、根据国家政策，加大海外市场投资力度，继续践行“走出去”的发展战略。

(4)、继续跟踪大股东“聚能城”项目进展情况，适时参与新型园区开发建设与管理。

(5)、继续密切关注土地市场动态，积极参与目标区域的土地出让，适时获取土地资源，适度增加土地储备。

4、资金来源及安排

报告期内，公司资金主要来源于：销售回款。鉴于公司已于2016年完成了非公开发行A股股票、注册中期票据以及发行公司债券工作，募集资金已充分运用到募投项目开发、偿还银行贷款以及补充流动资金，目前公司资金较充裕，能够为公司发展提供有力资金保障。

5、可能面临的风险及对策

(1)、政策风险

国家对房地产行业实施“分类指导、因城施政”的调控仍在持续，楼市调控已经走向“精准化”，形势趋向多样化。国家宏观经济政策和行业政策的变化，给房地产企业的经营发展带来了重大影响

对策：公司将不断加强对政策的研判，准确把握政策动态，积极应对；并顺应市场发展，合理安排开发项目的规模和进度，以降低政策风险。

(2)、市场风险：

目前，我国的房地产市场呈现总量放缓，结构分化的态势，市场竞争趋于白热化，激烈的市场竞争加速推动了市场格局的重构，优胜劣态的生存考验进一步加剧。

对策：公司将紧紧围绕品质提升，精耕细作，塑造特色地产，不断提高企业竞争力；通过理性分析市场，创新营销理念，加快库存去化；同时，加码海外

市场投资，实现资产配置全球化，以规避市场风险。

(3)、利息偿付风险

公司分别于2016年3月和2016年10月，完成了中期票据发行和面向合格投资者发行公司债券的工作。2017年，公司已按期足额支付了相关利息。如果公司未来经营状况和财务状况发生重大变化，或者受市场环境等不可控因素影响，不能从预期的还款来源获得足够资金，可能会影响公司中期票据和公司债的足额偿付。

对策：公司将继续加大财务管理力度，提高资金运用能力；通过加快资金回笼，进一步改善财务状况，以确保持有充裕的偿债资金。

本报告已经公司第七届董事会第十九次会议审议通过，尚需提交公司2017年年度股东大会表决批准。

顺发恒业股份公司

董 事 会

2018年3月27日