

证券代码：000631

证券简称：顺发恒业

公告编号：2019-21

## 顺发恒业股份公司 2019 年半年度报告摘要

### 一、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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半年度报告全文。

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半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。

公司全体董事均亲自出席了审议本次半年报的董事会会议。

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

公司计划不派发现金红利，不送红股，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	
电话	0431-85180631	0431-85180631	
电子信箱	sfhy_000631@126.com	liu8027@126.com	

#### 2、主要财务数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	1,035,882,796.87	1,677,850,379.81	-38.26%
归属于上市公司股东的净利润（元）	440,706,643.14	753,470,444.18	-41.51%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	420,855,038.03	741,833,527.49	-43.27%
经营活动产生的现金流量净额（元）	180,907,782.90	1,184,020,012.46	-84.72%

基本每股收益（元/股）	0.18	0.31	-41.94%
稀释每股收益（元/股）	0.18	0.31	-41.94%
加权平均净资产收益率	6.84%	12.12%	-5.28%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	9,932,310,885.61	12,630,428,765.37	-21.36%
归属于上市公司股东的净资产（元）	6,335,766,003.29	6,380,953,983.68	-0.71%

### 3、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	33,464	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	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	1.52%	37,000,000	0		
祁堃	境内自然人	1.13%	27,600,087	0		
香港中央结算有限公司	境外法人	0.58%	14,003,933	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	0.47%	11,523,554	0		
中国工商银行－富国中证红利指数增强型证券投资基金	其他	0.47%	11,500,400	0		
张沐城	境内自然人	0.38%	9,200,000	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 27,600,087 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 27,600,087 股。					

### 4、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用  不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用  不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

## 5、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。

## 6、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，且在半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%

### (2) 截至报告期末的财务指标

单位：万元

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
资产负债率	35.40%	48.71%	-13.31%
项目	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
EBITDA 利息保障倍数	12.43	13.73	-9.47%

## 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

否

2019年上半年，房地产政策继续坚持“房住不炒”总基调，落实“一城一策、因城施策”，夯实城市政府主体责任，完善住房市场体系和住房保障体系，二季度政治局会议更提出“不将房地产作为短期刺激经济的手段”。从中央到地方，各级政府根据形式变化及时跟进政策，如杭州出台“限房价、限地价”双限土地新政，苏州调控升级、限售扩围，开封取消限售政策被叫停等，体现了政策的高度协同，调控力度持续增强。根据国家统计局数据：2019年1-6月份，商品房销售面积75,786万平方米，同比下降1.8%；商品房销售额70,698亿元，增长5.6%；全国房地产开发投资61,609亿元，同比增长10.9%。5月的银保监会“23号文”开启了新一轮房地产融资收紧，信托、海外债、银行贷款等一系列监管新政密集出台，二季度政治局会议明确释放调控不放松的信号，房企下半年融资形势严峻，预计保险、资管、理财等融资渠道会受关注。

报告期内，公司研判经济形势，收敛聚焦，加速库存去化，超额完成了半年度指标。同时响应政府号召，顺应国家宏观政策，将方向集中转向大湾区建设、长三角一体化战略及浙江省“未来社区”规划快速实践背景下，以“未来社区开发运营服务商”为新的战略定位，秉持“开发建设、托管运营、自持管理”综合经营的发展模式，立足探索“未来社区规划下的创新创业园区、城市综合体、科技产业项目投资、境外投资”等业务板块，依托优势意义项目，深入研究未来城市、社区规划、产业发展方向、未来生活工作形态，研发构建未来社区的各种场景，重新思考与解构未来社区及未来城市以人为核心、智能、生态、健康、可持续发展等理念、城市功能，重塑具备未来视角的规划设计、开发建设、投融、招商、运营、服务等企业核心竞争能力，持续转型产业链布局，轻重并举、顺势而为、积累经验，探索成熟稳定的业务规划和盈利模式，力争在激烈的市场竞争中，实现企业与未来经济、社会协调的高质量发展，在全国新一轮城市更新与城市进化高质量发展中找准企业的定位。

2019年1-6月，公司实现营业收入103,588.28万元，营业利润57,655.94万元，归属于母公司所有者的净利润44,070.66万元，分别较上年同期减少38.26%、37.31%和41.51%。

2019年1-6月，公司在建项目规划总建筑面积为6.98 万平方米；完成合同销售金额44,751.73 万元，合同销售面积2.28万平方米，分别较上年同期下降75.43 %和75.08%。

## 2、涉及财务报告的相关事项

### (1) 与上一会计期间财务报告相比，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

#### 1) 执行“新金融工具准则”

财政部于2017年3月31日分别发布了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量(2017年修订)》(财会〔2017〕7号)、《企业会计准则第23号——金融资产转移(2017年修订)》(财会〔2017〕8号)、《企业会计准则第24号——套期会计(2017年修订)》(财会〔2017〕9号)，于2017年5月2日发布了《企业会计准则第37号——金融工具列报(2017年修订)》(财会〔2017〕14号)(上述准则统称“新金融工具准则”)，要求境内上市企业自2019年1月1日起执行新金融工具准则。

新金融工具准则改变了原准则下金融资产的分类和计量方式，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益、按公允价值计量且其变动计入当期损益。本公司考虑金融资产的合同现金流量特征和自身管理金融资产的业务模式进行上述分类。权益类投资需按公允价值计量且其变动计入当期损益，但对非交易性权益类投资，在初始确认时可选择按公允价值计量且其变动计入其他综合收益，该等金融资产终止确认时累计利得或损失从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

新金融工具准则将金融资产减值计量由原准则下的“已发生损失模型”改为“预期信用损失模型”，适用于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债务工具投资、租赁应收款及财务担保合同。

本公司按照新金融工具准则的相关规定，对比较期间财务报表不予调整。

上述会计政策变更对本公司财务报表无影响。

#### 2) 执行“2019年新修订的财务报表格式”

财政部于2019年4月30日发布《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2019〕6号，简称“2019年新修订的财务报表格式”)，要求执行企业会计准则的非金融企业按本通知要求编制2019年度中期财务报表和年度财务报表及以后期间的财务报表。

2019年新修订的财务报表格式除新金融工具准则的修订对报表项目的影响外，将资产负债表中“应收票据及应收账款”项目分拆为“应收票据”及“应收账款”两个项目、“应付票据及应付账款”项目分拆为“应付票据”及“应付账款”两个项目；补充“研发费用”核算范围，明确“研发费用”项目还包括计入管理费用的自行开发无形资产的摊销；“营业外收入”和“营业外支出”项目中删除债务重组利得和损失。

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，对本报告期资产负债表期初数已重新表述，将原列报于“应收票据及应收账款”项目的金额调整至“应收账款”项目、将原列报于“应付票据及应付账款”项目的金额调整至“应付账款”。对本报告期及比较期间利润表和现金流量表相关项目无影响。

### (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) 与上一会计期间财务报告相比，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8月28日