

证券代码：000631

证券简称：顺发恒业

公告编号：2020-45

## 顺发恒业股份公司 2020 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。

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）	368,190,141.52	1,035,882,796.87	-64.46%
归属于上市公司股东的净利润（元）	141,699,110.91	440,706,643.14	-67.85%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	120,114,041.03	420,855,038.03	-71.46%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-416,495,863.75	180,907,782.90	-330.23%
基本每股收益（元/股）	0.06	0.18	-66.67%
稀释每股收益（元/股）	0.06	0.18	-66.67%

加权平均净资产收益率	2.16%	6.84%	-4.68%
	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）	7,754,139,000.12	8,350,635,735.79	-7.14%
归属于上市公司股东的净资产（元）	6,494,204,409.89	6,508,389,615.80	-0.22%

### 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	27,696	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
万向集团公司	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		
祁堃	境内自然人	1.64%	40,000,062	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	1.64%	40,000,000	0		
顺发恒业股份公司回购专用证券账户	其他	1.56%	37,940,084	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		
中国建设银行股份有限公司－华商未来主题混合型证券投资基金	其他	0.47%	11,487,200	0		
张沐城	境内自然人	0.45%	11,000,000	0		
中国建设银行股份有限公司－华商双驱优选灵活配置混合型证券投资基金	其他	0.35%	8,414,888	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 40,000,062 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 40,000,062 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

新控股股东名称	万向集团公司
变更日期	2020 年 01 月 21 日
指定网站查询索引	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
指定网站披露日期	2020 年 01 月 23 日

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  
否

## 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

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

2020年上半年，公司顺应市场发展，坚持“稳扎稳打，稳步推进”策略，坚定“加速库存去化、加快资金回笼”原则，积极推进产业升级战略，保持了公司有序发展的态势。

#### 1、“稳扎稳打，稳步推进”房地产业务

**1) 坚定“加速库存去化、加快资金回笼”：**持续开展“去库存”，加快资金回笼，公司目前在售在建项目已达96%以上的去化，康庄项目完成100%去化。

**2) 增加土地储备：**公司积极参与目标土地获取，通过公开竞拍方式，竞得萧政储出（2020）15号土地的国有建设用地使用权。本次竞买土地使用权，保障公司业务实现可持续发展，有助于公司提升未来经营业绩。

**3) 提高自持物业运营能力：**上半年，做好街区疫情防控工作，协助商户复工复产，除影院外复工率100%；策划实施旺角城新天地2020年度“百店同舟”计划，通过搭建新媒体营销矩阵、打造特色线下营销活动、开展旺商学院计划、优化线上营销、提供商场到家服务等举措，结合节日试水直播等活动，提升街区人气，增强特色街区运营能力。

**4) 加强物业服务管理：**加强标准化管理、专业化服务，更新升级品质管理模型，推行“全员客服”服务计划，不断提升物业服务品质；组建商办管理中心，拓展商办、产业园等非住宅领域。

#### 2、积极推进产业战略升级

围绕战略目标，聚焦加速推进产业战略升级，依托优势意义项目和前期研究成果积累，深研未来城市发展趋势、功能组合、规划设计、产业方向以及未来生活方式的“9+X”未来社区场景体系和数字化体系，致力于通过产品系列升维、标准化体系搭建、招商及融资渠道扩展、全链路产业发展生态集结、全周期运营服务力提升，构建未来社区规划实施方案、功能配置方案、智能支撑方案和运营服务方案，有序推进产业战略升级。

2020年1-6月，实现营业收入36819.01万元，营业利润18285.14万元，归属于母公司所有者的净利润14169.91万元，分别较上年同期减少64.46%、68.29%和67.85%。

2020年1-6月，新竞得萧政储出[2020]15号地块正在规划审批阶段；完成合同销售金额9290.8万元，合同销售面积0.48万平方米，分别较上年同期下降79.24%和78.92%。

#### （一）行业发展回顾

2020年上半年，中央坚持“房住不炒”定位不变，房地产领域金融监管依然从严。地方政府因城施策更加灵活，但仍坚守“限购”、“限贷”底线，以促进房地产市场平稳运行。根据国家统计局数据：2020年1-6月份，全国房地产开发投资62,780亿元，同比增长1.9%；商品房销售面积69,404万平方米，同比下降8.4%；房地产开发企业土地购置面积7,965万平方米，同比下降0.9%；房地产开发企业房屋施工面积792,721万平方米，同比增长2.6%；房地产开发企业到位资金83,344亿元，同比下降1.9%。

#### （二）公司主要项目所处区域市场分析

##### 1、房地产市场分析

##### （1）杭州市场

宏观调控政策方面，2020年度中央坚持“房住不炒”底线，地方“一城一策”，促进房地产市场平稳健康发展。杭州“双限”政策持续实施，新出台“限摇”新政，调控稳中趋紧。

土地出让方面，2020年上半年杭州土拍市场呈现市场火热，量价齐升，萧山、临安等郊区成交占主导地位，成交量价齐涨，其中，萧山成交量价夺得双冠，临安区地价涨幅明显，较去年同期上涨33%。主城供地大幅增加，成交量创16年以来新高。2020年上半年杭州以1567亿元的出让金，较去年同期上涨32%，蝉联全国第一。全市上半年土地成交量1083万方，同比增加27%；涉宅楼面价16552元/平方米，同比上涨4%，居全国第三。

商品房住宅销售方面，2020年上半年复工后成交迅速增长，90-120m<sup>2</sup>/200-300万刚需需求占据市场主导，总价上移；2020年上半年杭州楼市成交面积629万方，同比增长超10%，成交38111套，同比增长24%；供应39045套，同比增长45%，供销比1.02，供需整体平衡。区县销售方面，余杭、萧山、临安领跑成交量，各大区域成交均价上涨，其中，西湖、余杭、萧山位

居房价涨幅前三。上半年平均去化率80%，清盘率较去年提升9%，平均中签率12%。截止6月底，杭州市短期库存达542万方，较2019年底略有增长，出清周期5个月。虽上半年杭州住宅销售量价齐升，但繁荣中深藏隐忧，主要表现在：上半年推地完成率39%，预计下半年郊区推地力度将会加大，房企拿地热情或将有所下降。随着“限摇”政策出台和倒挂红利的减少，对市场投机行为产生抑制作用，市场热度或有所降温，预计下半年各板块、项目之间分化加剧，竞争压力加大。

(2) 淮南市场

2020年上半年淮南市住宅累计成交6667套，同比下跌18.18%，成交面积累计75.12万m<sup>2</sup>，同比下跌12.24%；成交均价6526.27元/m<sup>2</sup>，同比上涨7.50%；成交金额49.02亿元，同比下跌5.65%。土地市场方面，上半年淮南共成交10宗地，成交面积1034.91亩，成交均价247万元/亩，成交总价约25.55亿元；较去年同期土地成交宗数减少3宗，同比减少30.00%；成交面积增长322.08亩，同比增长45%；成交均价增长103万元/亩，同比增长72%；成交总价增长15.35亿元，同比增长150%。

(3) 南通市场

2020年上半年南通市商品住宅全年供应量为88.27万m<sup>2</sup>，同比下降29.32%。成交方面总体表现较好，特别是在疫情后，市场开始恢复热度，4月起多个项目相继入市，市场购买力持续释放，无论是刚需类项目还是改善类项目，整体去化表现优异，上半年平均市场去化率达81.33%。

2、“未来社区”市场分析

(1) 截止今年6月，首批24个未来社区试点中有9个在今年上半年出让，涉及13宗地，总出让面积124.5万方，总建筑面积341.7万方，成交金额达393.79亿元，占浙江全省涉宅地的比重8.9%。大型房企陆续进入未来社区开发运营新赛道。

(2) 浙江省发展改革委印发《浙江省未来社区试点建设管理办法（实行）》，进一步规范和保障未来社区试点建设的工作。本办法自2020年7月10日起施行。

(3) 浙江省发展改革委基综办发布《浙江省第二批未来社区试点创建项目名单公示》，此次共有全拆新建类、局部改建类、规划新建类、乡村类和全域类等五类共计36个未来社区试点。其中“杭州萧山万向社区”入围该名单并位于规划新建类。

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

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
财政部于2017年7月5日修订并发布了《关于修订印发<企业会计准则第14号-收入>的通知》（财会[2017]22号）（以下简称“新收入准则”），要求境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报告的企业自2018年1月1日起施行新收入准则，其他境内上市企业自2020年1月1日起施行新收入准则。新收入准则将原收入和建造合同两项准则纳入统一的收入确认模型；以控制权转移替代风险报酬转移作为收入确认时点的判断标准；识别合同所包含的各单项履约义务并在履行时分别确认收入，并对于包含多重交易安排的合同的会计处理提供更明确的指引；对于某些特定交易（或事项）的收入确认和计量给出了明确规定。	2020年4月20日召开的第八届董事会第十一次会议	调整情况详见2020年半年度报告全文之第十一节财务报告项下附注五、31（3）之说明。

(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：肖建军  
 2020年8月28日