

证券代码：000631

证券简称：顺发恒业

公告编号：2016-07

顺发恒业股份公司 2015 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 1,463,713,654 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1 元（含税），送红股 3.8 股（含税），以资本公积金向全体股东每 10 股转增 1 股。

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	程捷	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	chengjie@sfhy.cn	liu8027@126.com	

二、报告期主要业务或产品简介

报告期内，公司仍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、桐庐）、安徽（淮南）、江苏（南通）三省。其中：浙江开发项目有：杭州的美哉美城、恒园、世纪之光、春江悦茗、国悦府，桐庐的富春峰景；淮南开发项目有：泽润园二期；南通开发项目有：御园二期。凭借多年精耕细作培育的良好客户忠诚度和信任度，以及上市房企的品牌形象，在各区域内开发的项目均占有一定市场份额。

报告期内，公司在建项目规划总建筑面积为 82.71 万平方米；2015 年 1-12 月份完成合同销售金额 523,042.35 万元，合同销售面积 33.78 万平方米，分别较上年同期增长 76.60% 和 57.41%。

公司主要项目所处区域市场分析

公司专注于住宅产品的开发与运营，主要项目位于浙江（杭州、桐庐）、安徽（淮南）、江苏（南通）三省。各区域具体市场及项目情况如下：

（1）杭州市场

2015 年，杭州楼市新房成交量创历史最高纪录，更是出现自 2015 年 4 月份起月均销售套数“9 连万”的盛况。从 4 月份开始，

杭州新建商品房价格环比开始上涨，8月开始，杭州新建商品住宅价格同比开始上涨，全年商品房成交均价同比上涨3.2%，商品房成交均价环比上涨5.3%。这是自2010年以来杭州商品房价格首次比较明确的上涨。

截至2015年底，杭州市区（含主城区、余杭区和萧山区）新建商品房可售房源为158527套，可售面积1773.8万方。其中，主城区78746套，可售面积876.7万方；萧山区28235套，可售面积366.2万方。杭州商品房市场显性库存有增无减，2015年底透明售房网数据显示库存量较年初增长了近4千套，但结合潜在供应量考虑，2015年实际销售1300万方，同期土地供应可建面积846万方，实际库存净流出约454万方。整体来说虽然库存仍处高位，但经过2015年的强力去化，整个实际库存呈下降趋势。

2015年杭州楼市的一个重要特征是，市场分化加剧。市场的各项维度分化均加剧。板块之间，开发商之间，项目之间分化加剧。滨江、钱江世纪城、未来科技城、市中心、桥西、申花板块持续升温，而临平板块、下沙板块、九堡板块并没有感受到市场的热度。在部分楼盘价格上涨甚至大幅度上涨的同时，大多数楼盘价格微涨，少数楼盘价格仍在下跌。

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。2015年，受G20峰会及亚运会预期影响，钱江世纪城及奥体博览城板块持续大热，年末最后一波土地出让更是刷新了萧山宅地楼面价纪录。公司开发的美哉美城项目4个月销售18.5亿，单盘销售金额居萧山第一，销售价格也持续上升。公司开发的江南丽锦、康庄、恒园、旺角城等项目也都得到有效去化，在杭州全年实现销售42.5亿元，达到公司历年最高值。

（2）桐庐市场

2015年，桐庐房地产运行形势总体呈现“三减二增一高”的态势，即：1、房地产投资减少。全县房产投资项目62个，投资额33.28亿，同比下降28.7%；处于施工状态的面积379.32万平方米，同比下降9.5%，新开工面积47.06万平方米，新建项目6个，投资后续乏力。2、商品房销售面积减少，销售价格降低。2015年度商品房销售面积43.88万平方米，同比下降20.9%，住宅销售套数3102套，同比下降27.3%；县城住宅均价为7519元/m²，同比下降4.92%，乡镇住宅均价为5107元/m²，同比增长13.88%。3、新开工面积大幅减少。新开工面积47.06万平方米，同比下降31.4%。4、商品房竣工面积大幅增加。2015年度商品房竣工面积为64.54万平方米，同比增长26.6%。5、二手房销售总额大幅增加。二手住宅成交1795套，同比增长35.36%。6、商品住宅房供应充裕。截止2015年底，桐庐商品房可售房源累计达159.10万平方米，同比增长16.85%，住宅房源7772套，同比增长6.61%，非住宅49.79万平方米，同比增长56.82%，创历史新高。

尽管桐庐市场库存压力大，但公司在桐庐的开发表现优秀。公司在桐庐开发的项目有一品江山和富春峰景。一品江山和富春项目自设计开始就精准项目定位，从户型改善、园区绿化景观设计、大堂架空层精装、生活配套、居住氛围打造、人车分流地下车库构建等方面，产品规划理念领先当地住宅小区，品质呈现效果突出，这也是两个项目成为高端、热销重要因素。一品江山项目于2010年10月正式销售，并于2013年底成功交付，目前去化率高达90%。目前正在建的富春峰景项目拟于2016年底交付，已销售80%左右，为桐庐当地销售去化最好的项目，公司已在桐庐市场创立了第一房产品牌优势。2015年，桐庐共销售住宅3102套，其中140方以上775套，一品江山和富春峰景两个项目共销售335套，占140方以上市场的44%左右。公司持续多年在桐庐维持40-50%左右的高端房产市场占有率，项目连续多年热销，已在当地市场培育了良好的客户忠诚度和信任度。

（3）淮南市场

2015年，受经济形势及淮南市经济支柱煤炭产业市场不景气影响，淮南市经济现负增长，房价排名也跌至全省倒数第一。到2015年9月份，安徽全省商品房销售均价为6062元/平方米，环比增长0.1%。其中淮南市商品住宅成交均价仅4123元/平方米，同比下降0.2%。淮南市地产项目在下半年开始大幅度降价促销，目前淮南房地产市场主力项目销售是以完善配套+学区+景观+附属价值为先机，并配合适当降价措施为保障，因居民收入下降导致购买力大幅度下降，市场供应量远远大于需求量。

公司开发的顺发 泽润园项目地处大通区洞山东路，隶属九龙岗镇，是淮南市老城区，区域发展相对滞后，环境的滞后加之没有优质的学区和商业配套，导致居民对该区域地产项目关注度也较低。2015年，大通区销售均价为3078元/m²，较2014年3261元/m²下降6%；销量方面，2015年全年销售5.6万方，较2014年10万方下降44%。

2015年上半年, 公司对项目价值点进行了梳理, 抓住市场契机, 利用实景品质优势, 完成了2015年一期销售目标; 进入下半年后, 随市场情况变化, 开发项目以政府拆迁安置房为主, 同时加快一期大户型尾盘去化, 公司全年销售量在大通区排名第二。

(4) 南通市场

2015年, 南通市商品房施工面积整体仍有小幅上涨, 但较2014年涨幅而言, 2015年整体下滑仍明显, 并呈逐月下滑趋势。2015年, 南通销售面积同比增长, 商品房销售面积为270.15万m² (21136套), 同比增长27.86%。成交量回升, 但成交价格却稳中有跌。全年成交均价8900.27元/m², 与年初相比, 整体下跌5.08%。

南通别墅产品比较丰富, 以叠加和联排为主, 产品的同质化很高。目前, 南通市别墅类产品市场总体情况是开发量大、库存量大、新增体量大, 市场竞争激烈。公司开发的御园为别墅项目, 集中在开发区板块, 为南通唯一纯低层住宅, 与规划建设中的军山风景区紧邻, 隔河相望, 为少有的稀缺资源。一期项目已交付, 目前销售去化92%, 为南通市去化最好别墅项目。在建的御园二期, 于2015年9月底开始正式对外销售。2015年, 整个南通市别墅住宅总计成交240套, 公司销售了61套, 占南通市别墅类产品2015年总销售量的25%, 排名区域第一位。

三、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

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

单位: 人民币元

	2015 年	2014 年	本年比上年增减	2013 年
营业收入	3,474,115,188.81	4,906,872,837.29	-29.20%	2,808,056,415.80
归属于上市公司股东的净利润	326,884,372.60	584,508,539.28	-44.08%	609,837,467.87
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	336,111,536.74	581,014,647.35	-42.15%	610,319,314.19
经营活动产生的现金流量净额	3,178,284,879.94	-376,013,696.63	945.26%	-953,619,059.79
基本每股收益 (元/股)	0.22	0.40	-45.00%	0.41
稀释每股收益 (元/股)	0.22	0.40	-45.00%	0.41
加权平均净资产收益率	9.02%	17.94%	-8.92%	21.48%
	2015 年末	2014 年末	本年末比上年末增减	2013 年末
总资产	11,891,840,346.06	11,955,440,874.29	-0.53%	13,276,852,236.00
归属于上市公司股东的净资产	3,762,702,689.47	3,528,842,419.40	6.63%	3,007,070,623.56

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	1,000,513,295.69	993,513,410.60	761,431,578.32	718,656,904.20
归属于上市公司股东的净利润	166,565,160.73	48,505,922.68	21,277,650.64	90,535,638.55
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	165,228,461.04	47,192,901.21	32,064,417.32	91,625,757.17
经营活动产生的现金流量净额	15,307,062.19	721,885,993.57	562,989,103.43	1,878,102,720.75

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

四、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

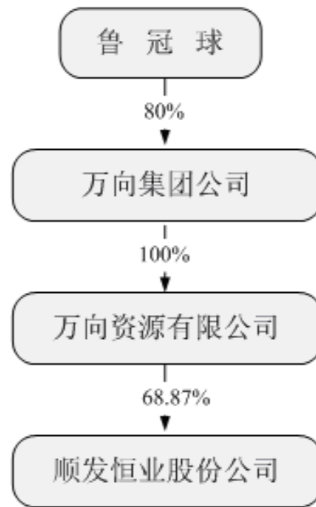
报告期末普通股股东总数	26,391	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	27,346	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
万向资源有限公司	境内非国有法人	68.87%	1,007,994,446	0	冻结	44,000,000	
通联资本管理有限公司	境内非国有法人	3.21%	47,040,000	0			
中央汇金资产管理有限责任公司	境内非国有法人	1.95%	28,479,800	0			
中国证券金融股份有限公司	境内非国有法人	1.26%	18,432,122	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	境内非国有法人	0.92%	13,500,981	0			
全国社保基金四零四组合	境内非国有法人	0.68%	9,888,338	0			
中信建投基金－广发银行－中信建投－添财富 1 号资产管理计划	境内非国有法人	0.55%	8,036,732	0			
中信建投基金－广发银行－中信建投－优选 1 号资产管理计划	境内非国有法人	0.50%	7,312,815	0			
嘉实基金－农业银行－嘉实中证金融资产管理计划	境内非国有法人	0.46%	6,768,936	0			
中国建设银行股份有限公司－华商健康生活灵活配置混合型证券投资基金	境内非国有法人	0.44%	6,503,940	0			
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、2015 年 1 月 27 日，公司收到通联资本管理有限公司来函，其股东已将持有的通联资本股权全部协议转让予第三方自然人，故根据《上市公司收购管理办法》等法律法规，通联资本管理有限公司与万向资源有限公司不再构成一致行动人关系。2、其他股东之间公司未知是否存在关联关系，未知是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。						

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



五、管理层讨论与分析

1、报告期经营情况简介

2015年政府工作报告提出“支持居民自住和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展”，确定了楼市政策的基调。随后，央行五次降息、四次降准、政府从降首套及二套房首付比例、取消限购限贷，以及财税政策、户籍政策、人口政策、公积金政策等方面，全面支持自住和改善型购房需求。在政府多重政策效应叠加影响下，地产行业运行政策环境得到显著改善，行业整体呈现筑底回稳态势，市场成交量价回升，市场库存压力得到结构性缓解。

报告期内，公司紧紧围绕年初提出的工作重点，继续以去化库存为首要目标，并积极开展合作联营及扩展海外投资；同时，加大多渠道融资力度，积极推进非公开发行A股股票、注册发行中期票据以及启动发行公司债券工作，各项工作均得到有序开展。

报告期内，公司实现营业收入347,411.52万元，营业利润46,018.20万元，归属于母公司所有者的净利润32,688.44万元，分别同比下降了29.20%、42.01%和44.08%。

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	3,388,878,110.13	432,004,626.05	25.28%	-30.39%	-45.34%	-8.18%
物业服务管理	42,176,827.28	1,883,960.69	19.99%	27.04%	14.62%	-0.32%

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

6、面临暂停上市和终止上市情况

适用 不适用

六、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

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

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

(1)、2015年2月3日，公司子公司顺发有限与杭州嘉熙投资有限公司签订《股权转让协议》，受让其所持杭州揽拓100%股权。股权转让基准日为2015年4月15日，自2015年4月起公司将其纳入合并财务报表范围。杭州揽拓系杭州龙卓的发起设立人之一，其持有杭州龙卓25%股权，杭州龙卓系萧政储出(2014)47号地的开发主体。

(2)、2015年6月9日，公司子公司顺发有限与旭辉集团股份有限公司签订的《股权转让协议》，受让其所持有的杭州旭佰和杭州旭杰100%股权，股权转让基准日为2015年6月9日。自2015年6月起公司将其纳入合并财务报表范围。顺发有限承担杭州旭佰和杭州旭杰后续资本金出资义务，杭州旭佰和杭州旭杰系杭州旭发和杭州辰旭的发起设立人之一，杭州旭佰分别持有杭州旭发和杭州辰旭10%股权，杭州旭杰分别持有杭州旭发和杭州辰旭20%股权，杭州旭发系萧政储出(2015)5号地的开发主体，杭州辰旭系萧政储出(2015)4号地的开发主体。

(3)、根据子公司风雅置业清算的股东会决议，该公司已于2015年9月30日办妥注销手续。自该公司注销时起，不再纳入合并报表范围。

4、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

顺发恒业股份公司

董事长：管大源

2016年4月8日