

# 顺发恒业股份公司

## 2015 年度董事会工作报告

### 一、公司总体经营情况分析

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，房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% 。

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%。

### 二、公司营业收入构成情况

单位：元

	2015 年		2014 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	3,474,115,188.81	100%	4,906,872,837.29	100%	-29.20%
<b>分行业</b>					
房地产开发	3,388,878,110.13	97.55%	4,868,455,409.00	99.22%	-30.39%
物业管理服务	42,176,827.28	1.21%	33,198,438.03	0.67%	27.04%
其他业务收入	43,060,251.40	1.24%	5,218,990.26	0.11%	725.07%
<b>分产品</b>					

房地产开发	3,388,878,110.13	97.55%	4,868,455,409.00	99.22%	-30.39%
物业管理服务	42,176,827.28	1.21%	33,198,438.03	0.68%	27.04%
其他业务收入	43,060,251.40	1.24%	5,218,990.26	0.11%	725.07%
<b>分地区</b>					
浙江省	3,245,355,984.18	93.42%	4,683,773,480.73	95.45%	-30.71%
安徽省	96,561,204.63	2.78%	87,356,737.72	1.78%	10.54%
江苏省	132,198,000.00	3.80%	135,742,618.84	2.77%	-2.61%

### 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
其他应收款	增长316.13%	主要系对联营企业合作开发项目投入较大所致
存货	减少14.03%	主要系本期开发产品结转大于新开发项目投入所致
长期应收款	增长57.66%	主要系本期子公司顺发有限新增分期销售车位所致
短期借款	减少100%	主要系本期优化债务结构，归还短期借款所致
应付票据	减少100%	主要系本期承兑结清且未重新开具所致
预收账款	增长65.69%	主要系本期“美哉美城”项目开始预售，多个项目销售情况良好且回款速度较快所致
应交税费	减少81.50%	主要系上期所得税缓交，在本期缴纳所致
应付利息	减少52.30%	主要系本期借款减少所致
其他应付款	增长101.39%	主要系收到联营企业“万科大家”往来款所致
一年内到期的非流动负债	增长44.00%	主要系本期一年内到期的长期借款增加，转入本科目所致
股本	增长40.00%	主要系本期公司分配股票股利所致
其他综合收益	余额大幅增长	主要系本期汇率变动较大导致外币报表折算差额较大
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	减少29.20%	主要系本期无新增交付项目，交付确认收入减少。
营业成本	减少21.00%	主要系本期交付确认收入减少对应的成本结转减少
营业税金及附加	减少23.10%	主要系本期交付确认收入减少对应缴纳的税金也减少
销售费用	增长33.56%	主要系公司本期加大开发项目的促销，佣金等营销费用增长
财务费用	减少87.00%	主要系本期借款减少、利率下降，利息支出减少所致
资产减值损失	减少120.27%	主要系本期“美哉美城”项目开售热销，原计提的存货跌价部分转回所致
投资收益	大幅度减少	主要系本期按权益法确认联营企业投资前期亏损所致
营业外收入	增长106.87%	主要系本期固定资产处置收入以及违约金收入增加所致
营业外支出	增长89.31%	主要系本期赔款及违约金增加所致
所得税费用	减少41.45%	主要系本期利润减少对应应缴纳所得税费用减少所致

#### 四、现金流量表相关数据

现金流量表项目	变动幅度	变动原因
经营活动现金流量净额	增长945.26%	主要是本期销售回款大幅增加所致
投资活动现金流量净额	减少2,756.40%	主要是本期增加联营企业投资及美国项目投资所致
筹资活动现金流量净额	减少34,777.17%	主要是本期偿还借款增加所致

报告期内，公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因是：由于房地产开发周期性特征，本报告期销售和结转项目（部分为已竣工项目）收入少于支出。

#### 五、报告期内，公司合并范围发生变化情况

1、2015年2月3日，公司子公司顺发有限与杭州嘉煦投资有限公司签订《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。

#### 六、公司未来发展的展望

##### 1、行业竞争格局和发展趋势

2015年12月中旬，中央经济工作会议将“去库存”列为2016年中国经济工作五大任务之一，并提出户籍制度改革、鼓励房企顺应市场规律适当降价等五味“药方”。不仅明确了中央坚定推动化解库存的态度，也释放了明年配套政策深化方向的信号。在中央提出化解房地产库存、促进房地产业持续发展的背景下，2016年，房地产行业整体发展趋势将会进一步企稳，房地产库存压力会得到缓解，但

不同区域和产品的分化可能会更加明显。一二线城市升级型产品需求可能会提升，三四线城市则会仍以去库存为主并增加改善型产品需要，各级城市房价可能会进一步分化。

## 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，围绕绿色、智能提升设计能力，追求产品品质，探索新型城镇化、城市中心楼、养老产业和旅游文化综合体的建设。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)、积极推进非公开发行工作、中期票据发行和公司债发行工作，优化资产负债结构，改善公司资金状况，为公司持续发展提供资金面的支持和保障。

(2)、积极推进美国不动产业务平台的合作，加大对境外不动产的投资，侧重在养老、酒店、公寓等方面积累资源与品牌，形成新的增长点，实现国内、外市场的联动。

(3)、积极参与大股东聚能城的建设，积累新型园区开发建设与管理的经验；加大对养老、养生地产研究力度，择机进入该产业，并尝试与险资合作共同开发。

(4)、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、商业银行等金融机构的借贷以及万向财务有限公司的资金支持。同时，公司已启动非公开发行A股股票工作、注册发行中期票据以及发行公司债券工作，募集资金将主要用于公司项目开发、偿还银行贷款以及补充流动资金，若发行成功，未来将会为公司提供有力的资金支持。

## 5、可能面临的风险及对策

### (1)、政策风险:

我国的房地产行业是典型的政府主导型行业，因此房地产行业必然会受到政府关注和适时干预，这将会给房地产企业的经营和发展造成直接或间接影响。

**应对措施:** 密切关注宏观经济和市场变化，加强宏观经济研究，及时调整运营思路，通过科学的统筹管理，制定有效的营销策略，提升项目运营效率，规避政策风险。

### (2)、市场风险

随着房地产市场分化日益加剧，公司项目所在区域可能会由于政策环境、经济环境以及购房者购买需要、偏好、市场竞争等因素，导致楼盘去化量下降、价格被动调整等风险。

**应对措施:** 面对复杂的市场环境和激烈的市场竞争，公司会持续开展政策、市场研究，随时掌握市场动态，并以政策导向和市场需要为目标，及时调整投资策略和经营方针，采用灵活的营销策略，加大产品去化率，提高公司盈利水平。

### (3)、财务风险

房地产行业是一个典型的资金密集型产业，具有开发周期长、资金占用量大、资金回笼速度慢等特点，存在筹资、投资和资金回笼的风险。

**应对措施:** 加强对项目的风险控制，制定合理的资金使用计划，推行全面预算管理及成本控制，提高经营性项目投入产出节奏，加快资产周转，提升资金使用效率；同时积极拓宽融资渠道，实现资金来源多元化，以满足公司经营发展的资金需要。

本报告经第七届董事会第八次会议审议通过后，需提交公司2015年年度股东大会表决批准。

顺发恒业股份公司

董 事 会

2016年4月6日