

证券代码：000631

证券简称：顺发恒业

公告编号：2017-04

顺发恒业股份公司 2016 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 2016 年期末总股本 2,432,519,168 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.00 元（含税），送红股 0 股（含税），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	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	

2、报告期主要业务或产品简介

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、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、璟悦府，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、御园三期。

3、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

	2016 年	2015 年	本年比上年增减	2014 年
营业收入	3,635,318,884.86	3,474,115,188.81	4.64%	4,906,872,837.29
归属于上市公司股东的净利润	366,317,643.94	326,884,372.60	12.06%	584,508,539.28
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	372,770,310.57	336,111,536.74	10.91%	581,014,647.35
经营活动产生的现金流量净额	3,304,636,076.60	3,178,284,879.94	3.98%	-376,013,696.63
基本每股收益（元/股）	0.16	0.15	6.67%	0.27
稀释每股收益（元/股）	0.16	0.15	6.67%	0.27
加权平均净资产收益率	7.64%	9.02%	-1.38%	17.94%
	2016 年末	2015 年末	本年末比上年末增减	2014 年末
总资产	16,639,398,231.97	11,891,840,346.06	39.92%	11,955,440,874.29
归属于上市公司股东的净资产	5,583,774,964.73	3,762,702,689.47	48.40%	3,528,842,419.40

(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	434,135,895.15	1,711,128,063.06	658,820,912.68	831,234,013.97
归属于上市公司股东的净利润	48,366,191.86	186,935,889.20	45,521,475.85	85,494,087.03
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	53,416,432.61	187,044,897.68	46,208,062.55	86,100,917.73
经营活动产生的现金流量净额	669,794,082.98	1,074,607,823.46	811,698,463.68	748,535,706.48

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

4、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	35,359	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	42,349	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	61.33%	1,491,831,780				
浙江航民实业集团有限公司	境内非国有法人	10.94%	266,222,961	266,222,961			
通联资本管理有限公司	境内非国有法人	2.86%	69,619,200				

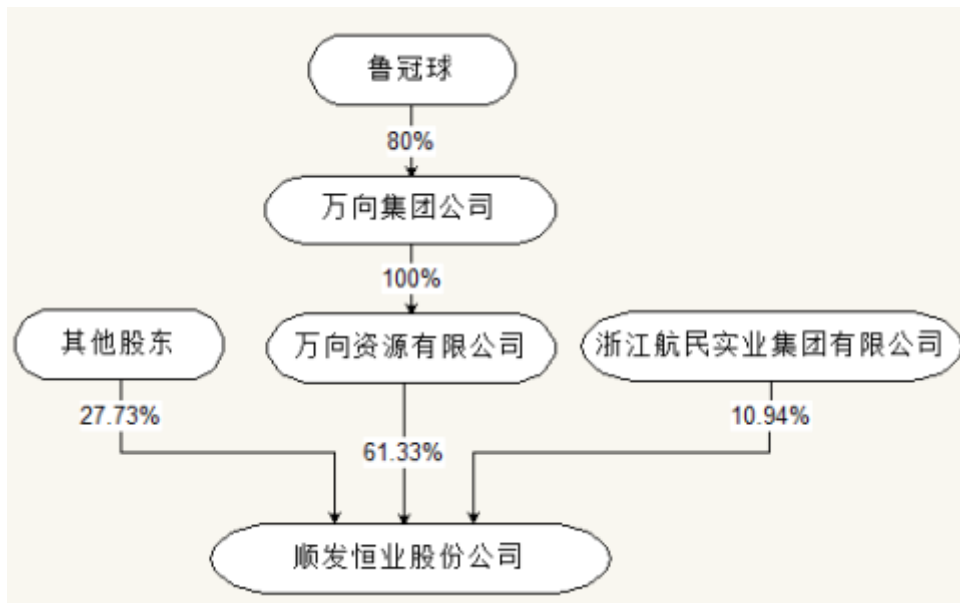
中央汇金资产管理有限责任公司	境内非国有法人	1.73%	42,150,104			
中国民生银行股份有限公司—华商领先企业混合型证券投资基金	其他	1.23%	29,822,511			
中国证券金融股份有限公司	其他	0.55%	13,452,173			
全国社保基金四零四组合	其他	0.48%	11,700,000			
全国社保基金一零四组合	其他	0.41%	10,000,000			
长春高新光电发展有限公司	国有法人	0.29%	7,063,466			
吴汉强	境内自然人	0.25%	6,098,308		质押	829,700
上述股东关联关系或一致行动的说明		在前十名股东中，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）		1、股东吴汉强持有公司股份 6,098,308 股，其中：通过普通证券账户持有 1,046,920 股；通过光大证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 5,051,388 股。				

(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



5、公司债券情况

(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%
报告期内公司债券的付息兑付情况	报告期内，公司债券发行未满一年。				

(2) 公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

东方金诚国际信用评估有限公司对公司16顺发债信用评级为AA级，公司主体信用等级为AA，评级展望为稳定。《2016年面向合格投资者公开发行公司债券信用评级报告》于2016年9月9日在巨潮资讯网披露。

(3) 截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2016 年	2015 年	同期变动率
资产负债率	66.28%	68.36%	-2.08%
EBITDA 全部债务比	21.08%	19.33%	1.75%
利息保障倍数	3.38	1.45	133.10%

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

本公司请投资者认真阅读本年度报告全文，并特别注意下列风险因素

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

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

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、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、璟悦府，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、御园三期。

报告期内，公司在建项目规划总建筑面积为88.86万平方米；2016年1-12月份完成合同销售金额367,368.10万元，合同销售面积21.84万平方米，分别较上年同期下降29.76%和35.35%。

各区域具体市场及项目情况如下：

(1) 杭州市场

2016 年，杭州房地产市场持续活跃，全年新建商品房、二手房成交量均创下历史最高，土地成交金额也创下历史纪录。杭州市区（包含主城、萧山、余杭、大江东、富阳）新建商品房成交共计20.5万套，创下历史最高值，增幅达54%。上半年杭州新建商品房销售价格基本是对前面近5年时间杭州房价的补涨，整体价格体系相对稳定。此后随着G20 的举办，外地购房者加速涌入杭州，新建商品住宅价格的上涨速度在第三季度有所加快，限购限贷政策重启后，四季度价格环比增幅出现下降，但房价整体处高位。全年销售价格同比上涨8.1%。土地市场方面，杭州市（含富阳区）出让金总额以1624.1亿元位居全国第二、宅地出让建筑面积以2013.2万方位居全国第五、宅地楼面均价以13923元/方位居全国第六。

截至 2016 年12 月31 日，杭州八区新建商品住宅可售房源共4.8万套，可售总面积606.8万方。同比 2015 年末，新建商品住宅可售套数减少了4.2 万套，降幅45.6%，可售总面积减少452 万方，降幅41.3%。其中主城区新建住宅可售房源1.6 万套，可售总面积215.1 万方；余杭区2 万套，可售总面积 243 万方；萧山区1.1 万套，可售总面积138.7 万方；大江东0.1 万套，可售面积10.1 万方。从月度变动情况来看，2016 年1 至10 月，市区新建商品住宅库存基本保持持续下降态势，其中9 月份下降最多。11 月份以来，随着新建商品住宅成交量大幅萎缩，住宅库存相应有所增长，但增长较为缓慢。从库存去化周期来看，基于近12 个月平均签约面积计算，截止2016 年年末，市区新建商品住宅库存去化周期仅4.6 个月，较1 月末减少了6.6 个月。主城区各板块住宅显性库存面积去化周期普遍不足6 个月。

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。2016年，受G20峰会成功举办及亚运会预期影响，钱江世纪城及奥体博览城板块持续大热，土地出让市场持续升温更是刷新了萧山宅地楼面价纪录。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

2016年，因G20峰会召开的影响，桐庐房产市场全年销售整体情况较好，在促进房地产市场健康发展有关配套政策的支持下，桐庐政府积极推进住宅房屋征收货币化安置，创新组建“房票中心”并投入运行，“去库存”取得明显成效。全年完成房地产固定资产投资31.46亿，同比增长8.4%，销售商品房面积59.50万平方米，同比增长49%，其中90平方米以下住房销售面积8.38万平方米，同比增长103.3%，144平米以上住房销售面积20.57万平方米，同比增长34.2%。

通过在桐的六年深耕，桐庐公司树立了良好的口碑形象。一品江山项目已于2013年整体交付，截止2016年底共计销售1123套（含住宅、商铺），去化率达96.2%，入住率已达70%。富春峰景项目地处富春江畔，凭借优越的地理位置、良好的建筑品质，以及超前的居住理念等优势，产品受购房者的广泛认可，2016年全年实现销售168套，销售面积3.24万平方米，去化率高达97%，在桐庐未交付项目中去化率排名第一。

（3）淮南市场

2016年淮南共计成交26宗土地，成交面积1123.1亩，成交金额15.32亿。在所推土地中，商业供应量较少。数据显示，不包含寿县凤台土地市场，2016年淮南土地城市成交20宗，与2015年18宗相比增加2宗。2016年土地成交面积870.69亩，与2015年1291.58亩相比，减少420.89亩。2016年土地成交总额为11.28亿元，同2015年13.12亿元相比，下跌1.84亿元，同比下跌14.02%。

2016年1-12月淮南楼市住宅类商品房成交备案19818套，与2015年1-12月的15220套相比，上涨4598套，同比上涨30.21%。2016年1-12月住宅成交总面积为190.32万m²，与2015年1-12月的147.62万m²相比，上涨42.7万m²，同比上涨28.93%。2016年1-12月住宅成交均价为4317.15元/m²，同2015年1-12月的4089.83元/m²相比，每平方米上涨227.32元，同比上涨5.56%。2016年，淮南楼市成交套数和成交面积出现较大幅度的上涨，成交均价出现小幅度的上涨，总体来看，全年的淮南楼市明显好于上年。

公司项目所在大通区2016年累计备案2.2万方，较2015年5.6万方下降154%，主因顺发泽润园项目2016年上半年无房在售。淮南顺发泽润园二期项目于2016年7月份正式对外销售，同时在参与了政府安置房选购，从二期正式销售至12月份累计销售261套，面积约2.3万方；签约189套，签约面积约1.7万方，占大通区总体销售的77%。

（4）南通市场

2016年上半年，南通市场主旋律为“去库存化”和“平稳发展”，年初的降首付、降契税，再到降准降息，较大幅度地刺激了当地的库存去化。由于上半年政策方面的利好，加上政府对土地供应的控制，房价较2015年同期有了较大的涨幅。6月开始，南通市场供求关系发生了微妙的变化。2016年全年成交价格8456元/m²，同比上涨13.4%，成交上，2016年成交约382万方，同比上涨89%。

2016年成交板块中，当属港闸区和开发区为热点区域，其次为主城区；港闸区和开发区仍以刚需型顾客为主，价格均低于市场平均水平，且后期区域发展规划明朗，市场热度持续；主城区主要依托成熟配套及南通老城区优势，市场在售项目稀少。

公司南通御园项目，位于南通经济技术开发区，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。一期计78套住宅于2013年12月底实现交付，总货值46243万元，实现销售34889.05万元即75.45%。二期已于2016年度实现交付，可销售总额为83955.07万元，已经实现销售47260.83万元即56.29%；三期已于2016年10月开始土方工程，预计2017年中实现销售，2019年上半年实现交付。

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	3,530,464,679.13	964,803,392.63	27.33%	4.18%	12.63%	2.05%
物业服务管理	52,024,174.80	9,002,672.17	17.30%	23.35%	6.76%	-2.69%
经营性租赁	51,136,986.24	18,502,956.05	63.82%	26.47%	11.52%	4.84%

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

7、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、2016年5月31日公司召开第七届董事会第十次会议，审议通过《关于对杭州旭发置业有限公司增资的议案》，同意公司全资子公司顺发有限下属全资公司杭州旭杰和下属全资公司杭州旭佰对其参股公司杭州旭发进行增资，其中，杭州旭杰对杭州旭发增资900万元，增资完成后，杭州旭杰对杭州旭发投资增至1,000万元，占杭州旭发注册资本的20%；杭州旭佰对杭州旭发增资700万元，增资完成后，杭州旭杰对杭州旭发投资增至750万元，占杭州旭发注册资本的15%，公司合计持有杭州旭发35%股权；杭州旭发于当日完成工商变更。本次增资完成后，公司在杭州旭发董事会表决权过半，并取得杭州旭发实际控制权。因此，将杭州旭发纳入合并报表范围。

2、根据子公司浙江工信清算的股东会决议，该公司已于2016年6月完成清算，该公司不再纳入合并报表范围。

3、孙公司Shunfa Hengye (America) Limited于2016年6月在英属维尔京群岛办理完毕注册手续，注册资本为50,000美元，均由公司子公司顺发有限持有，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

顺发恒业股份公司

董事长：管大源

2017年3月28日