

证券代码：000631

证券简称：顺发恒业

公告编号：2018-04

顺发恒业股份公司 2017 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 2,432,519,168 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 3.10 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，公司从事的主要业务未发生变化，继续以房地产开发与经营为主业，经营模式为：自主开发与销售；主要产品为：住宅地产。开发区域主要分布于浙江（杭州）、安徽（淮南）、江苏（南通）三地。开发项目有：杭州地区：美哉美城、世纪之光、春江悦茗、国悦府、璟悦府、富春峰景；淮南地区：泽润园二期；南通地区：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

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

□ 是 √ 否

单位：人民币元

	2017 年	2016 年	本年比上年增减	2015 年
营业收入	6,681,695,222.33	3,635,318,884.86	83.80%	3,474,115,188.81
归属于上市公司股东的净利润	765,040,341.37	366,317,643.94	108.85%	326,884,372.60
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	742,211,570.55	372,770,310.57	99.11%	336,111,536.74
经营活动产生的现金流量净额	1,972,328,829.55	3,304,636,076.60	-40.32%	3,178,284,879.94
基本每股收益（元/股）	0.31	0.16	93.75%	0.15
稀释每股收益（元/股）	0.31	0.16	93.75%	0.15
加权平均净资产收益率	13.17%	7.64%	5.53%	9.02%
	2017 年末	2016 年末	本年末比上年末增减	2015 年末
总资产	13,691,369,112.87	16,639,398,231.97	-17.72%	11,891,840,346.06
归属于上市公司股东的净资产	6,092,602,593.27	5,583,774,964.73	9.11%	3,762,702,689.47

(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	648,472,540.53	2,527,179,583.26	2,568,375,968.44	937,667,130.10
归属于上市公司股东的净利润	66,423,001.27	235,882,110.51	330,763,386.70	131,971,842.89
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	65,795,622.96	236,938,250.39	325,230,494.66	114,247,202.54
经营活动产生的现金流量净额	217,428,981.20	417,427,876.41	731,322,727.45	606,149,244.49

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	36,063	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	37,686	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	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	境内非国有法人	1.69%	41,214,199	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	0.66%	16,037,529	0			

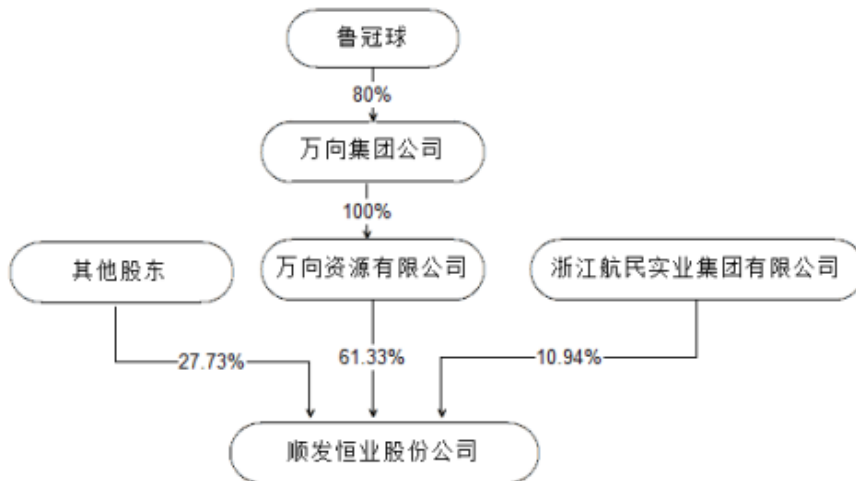
祁堃	境内自然人	0.62%	15,000,031	0	
中国证券金融股份有限公司	境内非国有法人	0.55%	13,452,173	0	
中国建设银行股份有限公司—景顺长城量化精选股票型证券投资基金	其他	0.51%	12,391,388	0	
长春高新光电发展有限公司	国有法人	0.29%	7,063,466	0	
中国工商银行股份有限公司—鹏华增瑞灵活配置混合型证券投资基金	其他	0.25%	5,999,908	0	
上述股东关联关系或一致行动的说明	在前十名股东中，第一大股东与其他股东之间不存在关联关系。公司未知其它股东之间是否存在关联关系，也未知其是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。				
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 15,000,031 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 15,000,031 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

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在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%
报告期内公司债券的付息兑付情况	公司于 2017 年 9 月 5 日在《证券时报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上刊登了《顺发恒业股份公司“16 顺发债”2017 年付息公告》，并于 2017 年 9 月 13 日支付了自 2016 年 9 月 13 日至 2017 年 9 月 12 日期间的利息。				

(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于2017年5月22日为公司出具了《主体及“16顺发债”2017年度跟踪评级报告》，维持公司主体信用等级为AA，评级展望为稳定；同时维持“16顺发债”的信用等级为AA。《主体及“16顺发债”2017年度跟踪评级报告》于2017年5月24日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）进行了披露。

(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	2017 年	2016 年	同期变动率
资产负债率	55.36%	66.28%	-10.92%
EBITDA 全部债务比	41.52%	21.08%	20.44%
利息保障倍数	6.99	3.38	106.80%

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

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

(一) 主营业务概述

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）、安徽（淮南）、江苏（南通）三地。其中：杭州地区：美哉美城、世纪之光、春江悦茗、国悦府、璟悦府、富春峰景；淮南地区：泽润园二期；南通地区：御园三期。

报告期内，公司开发的美哉美城、春江悦茗、富春峰景及泽润园二期项目均有集中交付，全年结算量同比大幅增加，且以上项目售价均有所提高，因此，本年度经营业绩较上年同期实现了大幅增长。

报告期内，公司实现营业收入668,169.52万元，营业利润96,896.80万元，归属于母公司所有者的净利润76,504.03万元，分别同比较上年同期增长83.80%、91.78%和108.85%。

报告期内，公司在建项目规划总建筑面积为64.41万平方米；2017年1-12月份完成合同销售金额253,511.12万元，合同销售面积11.96万平方米，分别较上年同期下降30.99%和45.24%。

(二)、各区域具体市场及项目情况如下：

(1) 杭州市区

2017年杭州（包含临安、富阳）商品房整体成交量为17.2万套，较2016年的20.5万套有所下降，同比降幅为16%。整个2017年杭州楼市一边是快速去化，另一边是供应不足，使得2017年“库存告急”成为常态。透明售房网显示，截至报告期末，杭州市区商品住宅库存为29,645套。除富阳、临安、大江东外，主城区、萧山和余杭三个区域的商品住宅总库存为26,233套，同比下降一半左右。2017年杭州土地市场持续高热，杭州市区含主城、余杭、萧山、大江东、富阳、临安所有区域在内共出让土地700万²，可建面积1,522万²，收得土地出让金2,166亿元，同比增长33%，这也是杭州土地出让金额首次突破2,000亿元。板块地价记录被刷新、宅地自持已成常态。

公司开发的项目集中在萧山最热门的板块区域：萧山新区、市北区块、钱江世纪城板块。2017年，受G20峰会和亚运会预期影响，钱江世纪城及奥体博览城板块持续大热。借助市场良好氛围，以“顺应市场，加速库存去化”营销战略为目标，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

2017年桐庐市场受土地市场拍卖价格攀高及一手房源库存严重不足的影响，房地产市场一度曝火，进入“井喷”阶段。同时因高铁建造，县政府对拆迁户进行货币安置及房票安置，高铁周边楼盘基本售罄。全年桐庐商品房销售面积为858,403.48²，同比增长28.18%，其中住宅销售面积75,0195.64²，销售套数5,902套，非住宅销售面积108,207.84²，销售套数1,320套。商品房销售额总计669,192万元，同比增长32.77%。

桐庐公司扎根桐庐八年，已树立了良好的口碑形象，成功开发有一品江山、富春峰景两高端住宅项目。一品江山已于2013年底整体交付，截止2017年底共计销售1,164套（含住宅、商铺），去化率达97.98%，入住率已达75%。富春峰景截止2017年底销售848套（含住宅、排屋、商铺），除自持商业外，去化率达98.03%，毛坯与精装房源分别于2017年6月、10月整体交付，交付率高达100%。

(3) 淮南市场

2017年，淮南市累计成交住宅土地19宗，成交面积约1,800亩，比2016年的870.69亩增加约1,000亩；2017年土地成交金额33亿元，比2016年增加约21亿元；其中山南地王拍出近五年淮南最高土地单价407万/亩。对比2016年，2017年淮南土地市场整体呈现上涨趋势，不论是土地面积和土地价格均有所上涨，单价地王更是让山南土地市场达到近期高点。

2017年受全国房地产市场影响，淮南住宅类商品房不论是价格还是销量均出现大幅上涨，也是自2016年以来连续两年上涨。全年淮南住宅类商品房累计成交备案245万方，比2016年增加约55万方；2017年累计成交备案25,944套，比2016年增加6,126套；2017年成交均价为4971元/m²，比2016年上涨660元/m²；

公司项目所在大通区2017年累计备案10.35万方，比2016年2.2万方累计增加8.15万方，同比上涨370%，主要因为2017年顺发泽润园项目二期集中推售，加之安置房集中备案，直接带动区域销售备案量的上涨。

(4) 南通市场

2017年，南通楼市也相继出台了“通16条”、“房8条”与“523限价政策”。受政策影响，2017年楼市上半年市场火爆，每月成交均破千套，且上半年都是呈上涨趋势；下半年在政策严控升级的引导下，南通楼市整体表现平稳，成交有所下降。2017年南通市区商品房共成交20,055套；其中住宅类项目成交16,639套，成交面积约208万方，成交套数同比下降45.56%，成交面积下降44.39%。南通别墅市场，由于产品的特殊性和客户人群的局限性，2017年总体呈现价升量平的格局，与普通住宅的火爆相去甚远，全年成交了373套，成交面积84,812.85平方米。

公司南通御园项目抓住机遇，首开三期房源，全年销售93套，实现销售金额5.46亿元，销售均价为19,089元/平方米，与2016年相比销售价格上涨了37.85%。目前御园项目只剩余三期98套未开房源以及一二期尾房。

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	6,529,780,788.90	5,129,288,930.11	21.45%	84.96%	99.92%	-5.88%
物业服务管理	62,000,405.27	53,571,679.48	13.59%	19.18%	24.52%	-3.71%
经营性租赁收入	57,768,161.51	19,237,301.30	66.70%	12.97%	3.97%	2.88%

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

因企业会计准则及其他法律法规修订引起的会计政策变更

(1)执行最新修订的《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》

财政部于2017年4月28日发布了《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》(财会[2017]13号),自2017年5月28日起执行,对于执行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营,要求采用未来适用法处理。本公司采用未来适用法对2017年5月28日之后持有待售的非流动资产或处置组进行分类、计量和列报。

(2)执行最新修订的《企业会计准则第16号——政府补助》

财政部于2017年5月10日发布了《关于印发修订<企业会计准则第16号——政府补助>的通知》(财会[2017]15号,以下简称“新政府补助准则”)。根据新政府补助准则要求,与企业日常活动相关的政府补助应当按照经济业务实质,计入其他收益或冲减相关的成本费用;与企业日常活动无关的政府补助,应当计入营业外收入,企业应当在“利润表”中的“营业利润”项目之上单独列报“其他收益”项目,反映计入其他收益的政府补助。

本公司根据相关规定自2017年6月12日起执行新政府补助准则,对2017年1月1日存在的政府补助采用未来适用法处理,对于2017年1月1日至2017年6月12日期间新增的政府补助按照新准则调整。本期公司收到的政府补助均为与企业日常活动无关的政府补助,故均计入营业外收入。

(3)执行《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》

财政部于2017年12月25日发布了《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会[2017]30号,以下简称“新修订的财务报表格式”)。新修订的财务报表格式除上述提及新修订的企业会计准则对报表项目的影响外,在“营业利润”之上新增“资产处置收益”项目,反映企业出售划分为持有待售的非流动资产(金融工具、长期股权投资和投资性房地产除外)或处置组确认的处置利得或损失、以及处置未划为持有待售的固定资产、在建工程、生产性生物资产及无形资产而产生的处置利得或损失;债务重组中因处置非流动资产产生的利得或损失和非货币性资产交换产生的利得或损失。

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,2017/2016年度比较财务报表已重新表述。对2016年度合并财务报表相关损益项目的影响为增加“资产处置收益”100,949.57元,减少“营业外收入”101,186.09元,减少“营业外支出”236.52元。

(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

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

2018年3月27日