

证券代码：000631

证券简称：顺发恒业

公告编号：2019-25

## 顺发恒业股份公司 2019 年第三季度报告正文

## 第一节 重要提示

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

所有董事均已出席了审议本次季报的董事会会议。

公司负责人管大源、总裁王德宏、主管会计工作负责人及会计机构负责人(会计主管人员)祝青声明：保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

## 第二节 公司基本情况

### 一、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

	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）	8,453,968,751.35	12,630,428,765.37	-33.07%	
归属于上市公司股东的净资产（元）	6,441,509,189.33	6,380,953,983.68	0.95%	
	本报告期	本报告期比上年同期增减	年初至报告期末	年初至报告期末比上年同期增减
营业收入（元）	424,790,541.15	103.29%	1,460,673,338.02	-22.58%
归属于上市公司股东的净利润（元）	95,971,025.94	-11.10%	536,677,669.08	-37.70%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	81,735,392.07	-19.45%	502,590,430.10	-40.40%
经营活动产生的现金流量净额（元）	--	--	286,377,534.64	-79.44%
基本每股收益（元/股）	0.04	0.00%	0.22	-37.14%
稀释每股收益（元/股）	0.04	0.00%	0.22	-37.14%
加权平均净资产收益率	1.50%	-0.25%	8.41%	-5.69%

非经常性损益项目和金额

适用  不适用

单位：人民币元

项目	年初至报告期末金额	说明
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	153,353.00	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	37,846,144.41	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,408,612.79	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	3,851,908.42	
减：所得税影响额	10,172,779.61	
少数股东权益影响额（税后）	0.03	
合计	34,087,238.98	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应

说明原因

适用  不适用

公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

## 二、报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

### 1、普通股股东和表决权恢复的优先股股东总数及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数		32,257	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
万向资源有限公司	境内非国有法人	61.33%	1,491,831,780	0		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		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		0
祁堃	境内自然人	1.64%	40,000,062	0		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	1.56%	38,000,000	0		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		0
中国工商银行—富国中证红利指数增强型证券投资基金	其他	0.51%	12,518,600	0		0
张沐城	境内自然人	0.45%	11,000,000	0		0
香港中央结算有限公司	境外法人	0.45%	10,908,855	0		0
中国银行股份有限公司—华宝标普中国 A 股红利机会指数证券投资基金 (LOF)	其他	0.34%	8,152,615	0		0
前 10 名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类				
		股份种类	数量			
万向资源有限公司	1,491,831,780	人民币普通股	1,491,831,780			
浙江航民实业集团有限公司	266,222,961	人民币普通股	266,222,961			
中央汇金资产管理有限责任公司	42,150,104	人民币普通股	42,150,104			
祁堃	40,000,062	人民币普通股	40,000,062			
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	38,000,000	人民币普通股	38,000,000			
中国证券金融股份有限公司	13,452,173	人民币普通股	13,452,173			

中国工商银行—富国中证红利指数增强型证券投资基金	12,518,600	人民币普通股	12,518,600
张沐城	11,000,000	人民币普通股	11,000,000
香港中央结算有限公司	10,908,855	人民币普通股	10,908,855
中国银行股份有限公司—华宝标普中国 A 股红利机会指数证券投资基金 (LOF)	8,152,615	人民币普通股	8,152,615
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。		
前 10 名股东参与融资融券业务情况说明（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。		

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是  否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

## 2、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

### 第三节 重要事项

#### 一、报告期主要财务数据、财务指标发生变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

##### 1、资产负债表项目变化情况

项 目	期末余额（元）	年初余额（元）	变化幅度	说 明
货币资金	6,563,824,920.27	9,236,481,588.31	-28.94%	主要系本期归还中期票据及公司债24亿
其他应收款	15,321,828.58	163,553,895.58	-90.63%	主要系本期收回旭登实业及北京北辰往来款
存货	784,464,540.95	1,551,516,433.16	-49.44%	主要系本期房产交付结转成本及存量去化
其他流动资产	33,355,973.09	121,782,426.13	-72.61%	主要系预缴税费结转
长期股权投资	265,034,404.97	651,370,853.63	-59.31%	主要系收回联营企业减资款
应付账款	253,151,616.69	428,918,967.28	-40.98%	主要系本期支付工程款
预收账款	360,374,383.56	1,170,040,228.91	-69.20%	主要系本期房产交付，结转收入
应交税费	96,050,727.16	161,425,072.03	-40.50%	主要系本期缴纳税费
其他应付款	850,047,105.38	1,553,461,155.69	-45.28%	主要系本期归还往来款及应付利息减少
应付债券	0.00	2,389,193,359.50	-100.00%	主要系本期归还中期票据及公司债24亿
递延所得税负债	1,214,826.16	7,262,084.54	-83.27%	主要系本期"吉祥半岛"项目完成土地增值税清算并收回预缴税款

##### 2、2019年1-9月利润表项目变化情况

项 目	本期金额（元）	上期金额（元）	变化幅度	说 明
营业收入	1,460,673,338.02	1,886,804,404.74	-22.58%	主要系本期交付物业结转收入下降
税金及附加	69,865,569.77	106,628,205.47	-34.48%	主要系本期营业收入下降，税金及附加相应下降
财务费用	-5,601,828.86	25,546,519.58	-121.93%	主要系本期归还中期票据及公司债利息减少
投资收益	224,009,695.75	318,275,340.76	-29.62%	主要系本期按权益法确认联营企业投资收益减少
信用减值损失	54,281,104.03	0.00	100.00%	主要系本期收回往来款转回减值准备
资产减值损失	0.00	-8,928,885.88	100.00%	主要系本期转列“信用减值损失”所致
营业利润	707,291,218.80	1,050,299,347.55	-32.66%	主要系本期营业收入下降及投资收益减少
营业外收入	2,690,145.25	8,055,762.50	-66.61%	主要系本期经济合同违约金收入减少
营业外支出	161,105.40	1,188,500.76	-86.44%	主要系本期支付赔偿款减少
所得税费用	130,397,405.40	196,537,388.69	-33.65%	主要系本期利润下降

##### 3、现金流量表项目变化情况

项 目	本期金额（元）	上期金额（元）	变化幅度	说 明
经营活动产生的现金流量净额	286,377,534.64	1,393,065,896.59	-79.44%	主要系本期销售收入下降
筹资活动产生的现金流量净额	-2,984,577,934.85	-929,165,796.26	-221.21%	主要系本期归还12亿中期票据及12亿公司债

## 二、重要事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

适用  不适用

1、在报告期内，公司积极探讨“未来社区开发运营服务商”为战略定位，以“城市美好生活的创建者与引领者”为愿景，秉持“开发建设、托管运营、自持管理”综合经营发展模式，研究“不动产开发经营、未来社区全流程咨询与运营管理服务、开发代建、新经济产业投资”等3+X业务板块，依托优势意义项目，组建高精尖团队，深研未来城市、社区规划、产业发展方向、未来生活、工作形态等未来社区场景落地，构建未来社区建设运营服务理论和实操框架体系，追求“人本化、生态化、数字化”，力争树立未来城市新样板；持续强化人力资源规划和加速优质人才配置，深耕“未来社区研究能力、生态联盟整合能力、融资能力、产业能力、开发运营能力”五大核心能力，完善业务规划、盈利模式；筹划承接浙江省首批24家未来社区试点项目建设；把握机遇，适时积极参与大股东聚能城开发与运营服务，实现能源科技、清洁能源、智能出行、区块链等相关产业资源与未来社区开发建设深度融合。

2、为进一步明晰万向集团公司各业务板块的发展战略，万向集团公司向万向资源有限公司协议收购其持有的公司61.33%股权（请参阅公司在2018年11月19日《证券时报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）刊登的公告）。目前尚在补充收集与完善相关材料，万向集团公司于2019年2月28日向中国证监会申请中止本次收购事宜，该事项尚存在不确定性。

3、公司于2016年9月13日面向合格投资者公开发行了12亿元的公司债券（以下简称：本期债券）。根据本期债券募集说明书约定，本期债券附债券存续期内第3年末调整票面利率选择权和投资者回售选择权。根据当前市场情况和公司实际情况，公司决定本期债券存续期第4年和第5年的票面利率维持4.70%，不作调整。2019年8月16日至2019年8月20日为本期债券回售登记期，根据回售申报结果，本期债券回售数量为11,534,867张，剩余数量465,133张。鉴于回售后存量较小，经公司与全体债券持有人协商确认，公司于2019年9月25日提前兑付了剩余债券并支付了自2019年9月13日至2019年9月24日期间应计利息，本期债券自2019年9月25日起在深圳证券交易所交易系统终止交易并摘牌。

重要事项概述	披露日期	临时报告披露网站查询索引
2016年面向合格投资者公开发行公司债券完成回售及提前兑付并摘牌	2019年08月16日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
	2019年08月19日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
	2019年08月20日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
	2019年08月22日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
	2019年09月10日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
	2019年09月10日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
	2019年09月17日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）

股份回购的实施进展情况

适用  不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用  不适用

### 三、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内超期未履行完毕的承诺事项

适用  不适用

公司报告期不存在公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内超期未履行完毕的承诺事项。

### 四、证券投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在证券投资。

### 五、委托理财

适用  不适用

公司报告期不存在委托理财。

### 六、衍生品投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

### 七、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用  不适用

公司报告期内未发生接待调研、沟通、采访等活动。

### 八、违规对外担保情况

适用  不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

### 九、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用  不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

顺发恒业股份公司

董事长：管大源

2019 年 10 月 23 日