

证券代码：000631

证券简称：顺发恒业

公告编号：2020-05

顺发恒业股份公司 2019 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：以总股本 2,432,519,168 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.19 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	钱嘉清	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	sfhy_000631@126.com	liu8027@126.com	

2、报告期主要业务或产品简介

（一）主营业务概述

报告期内，公司主业为房地产开发与经营；经营模式为：自主开发与销售，并提供物业服务；主要产品为：住宅地产。公司项目主要分布在浙江（杭州、桐庐）、安徽（淮南）、江苏（南通）三地。主要在售在建项目有：杭州地区：吉祥半岛、康庄、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，公司一方面研判经济形势，收敛聚焦，加速库存去化，超额完成全年效益指标；另一方面，响应政府号召，顺应国家政策，将方向集中转向大湾区建设、长三角一体化战略及浙江省“未来社区”规划快速实践背景下，加速推进产业升级，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，依托优势意义项目，深入探索城市更新、创新型园区等开发建设运营的业务模式和盈利模式，研究构建未来社区场景体系和产业联盟体系，为公司未来高质量、健康发展培育整体综合竞争力。

（二）公司所属行业情况及公司所处行业地位

2019年，中央聚焦房地产金融风险，坚持住房居住属性，不将房地产作为短期刺激经济的手段，房地产行业资金定向监管全年保持从紧态势；地方因城、因区、因势施策保持房地产市场稳定。同时，我国房地产行业运行基础制度更趋完善，为进一步落实房地产长效机制奠定更加坚实的基础。

2019年，面对复杂的宏观和行业环境，公司采取了全方位积极的应对措施。坚定“加速库存去化、加快资金回笼”原则，灵活调整营销策略，实现了资源效益的最大化。其中，吉祥半岛项目通过渠道铺排，快速完成排屋去化；康庄项目排屋房源完成大部分余房去化；南通御园项目三期及桐庐富春峰景商业完成全部去化。公司一贯坚持精品化产品开发策略，虽然公司整体规模仍然偏小，但在项目布局区域内，均树立了良好的品牌形象，具有一定的市场竞争力。同时报告期内，公司依托优势意义项目，积极盘整、前瞻谋划、集聚资源、创新整合、拓展能级，以满足人民群众日益增长的美好生活愿望和提升社会经济综合效益为目标，致力于将城市生活创造者、综合品质极高、具有强影响力的未来社区开发运营服务商作为公司中长期发展目标。

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：元

	2019 年	2018 年	本年比上年增减	2017 年
营业收入	1,648,829,583.73	2,715,717,577.56	-39.29%	6,681,695,222.33
归属于上市公司股东的净利润	608,425,926.76	1,027,732,475.44	-40.80%	765,040,341.37
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	565,274,313.07	881,606,094.78	-35.88%	742,211,570.55
经营活动产生的现金流量净额	361,106,832.34	1,456,658,250.62	-75.21%	1,972,328,829.55
基本每股收益（元/股）	0.25	0.42	-40.48%	0.31
稀释每股收益（元/股）	0.25	0.42	-40.48%	0.31
加权平均净资产收益率	9.56%	16.86%	-7.30%	13.17%
	2019 年末	2018 年末	本年末比上年末增减	2017 年末
总资产	8,350,635,735.79	12,630,428,765.37	-33.88%	13,691,369,112.87
归属于上市公司股东的净资产	6,508,389,615.80	6,380,953,983.68	2.00%	6,092,602,593.27

(2) 分季度主要会计数据

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	217,312,812.76	818,569,984.11	424,790,541.15	188,156,245.71
归属于上市公司股东的净利润	214,253,758.62	226,452,884.52	95,971,025.94	71,748,257.68
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	201,722,565.79	219,132,472.24	81,735,392.07	62,683,882.97
经营活动产生的现金流量净额	-16,781,475.54	197,689,258.44	105,469,751.74	74,729,297.70

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

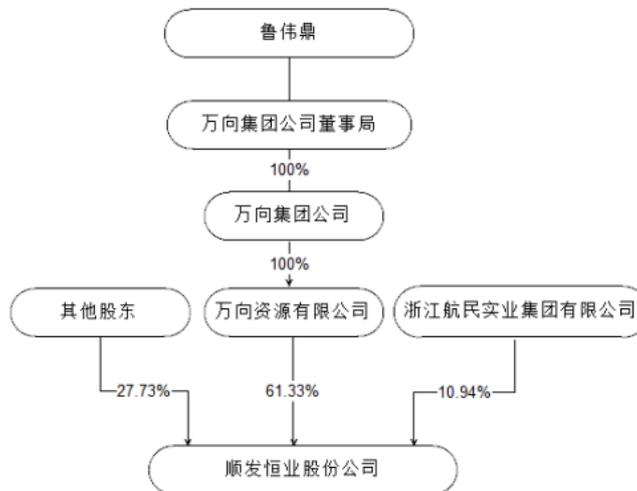
报告期末普通股股东总数	31,765	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	31,063	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
万向资源有限公司	境内非国有法人	61.33%	1,491,831,780	0		0	
浙江航民实业集团有限公司	境内非国有法人	10.94%	266,222,961	0		0	
中国民生银行股份有限公司－华商领先企业混合型证券投资基金	其他	1.73%	42,157,060	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	
中国证券金融股份有限公司	境内非国有法人	0.55%	13,452,173	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	0.39%	9,393,097	0		0	
中国建设银行股份有限公司－华商未来主题混合型证券投资基金	其他	0.33%	7,923,456	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	0.32%	7,681,215	0		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 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。			

(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
否

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

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）行业竞争格局和发展趋势

2019年，在政府坚持“房住不炒”的总基调下，在“因城施策”的政策框架下，金融调控政策从严趋紧，房地产市场调控已呈常态，行业运行基础制度日趋完善。另，2019年房地产行业集中度仍不断提高，房地产企业优胜劣汰加剧，面临较大的竞争压力。目前大量房地产企业不再以开发项目为单一主业，已将发展触角伸向多元化领域，以寻求新的业务增长点。

2019年12月10日至12日召开的中央经济工作会议指出，要加大城市困难群众住房保障工作，加强城市更新和存量住房改造提升，做好城镇老旧小区改造，大力发展租赁住房。要坚持房住不炒的定位，全面落实因城施策，稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，促进房地产市场平稳健康发展。在此基调下，预计2020年政策调控将注重多方面平衡，继续坚持“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，“稳”字当头将依然是房地产行业发展的主要方向。

（二）公司主营业务概述、主要项目所处区域市场分析及面临的风险及对策

1、公司主营业务概述

2019年，公司面对复杂的宏观和行业环境，始终秉承稳健经营，坚持前瞻布局，保持品质、品牌优先，努力提升运营效率。同时，聚焦产业战略升级，审慎衡量和探索业务规划及盈利模式，积极推进产业升级，谋求新的发展格局。

（1）超额完成年度效益指标：

1）坚定“加速库存去化、加快资金回笼”原则，按照时间和数字目标的管理要求，全年超额完成各项经营目标。其中：吉祥半岛项目抓住上半年市场行情，快速完成排屋去化；康庄项目利用二手房平台，完成大部分余房去化；桐庐富春峰景写字楼、商铺以及南通御三期项目的去化均为100%；淮南泽润园二期去化率达到95%。

2）强化资金管控细节，降低运营成本，完成中期票据兑付及公司债券全额回售，减少公司负债，保证债务风险可控，有效防范了资金风险。

3）进一步挖潜物业管理和服务创新，优化标准化物业管理体系，升级精细化服务和增值服务，完善“优+”社区增值服务体系，多渠道开展居家生活、健康养老、金融理财等增值服务；筹建商办管理中心，拓展商办、产业园等非住宅领域。

（2）积极推进产业战略升级：

积极探讨“未来社区开发运营服务商”的战略定位，以“城市美好生活的创建者与引领者”为愿景，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，深研未来城市发展趋势、功能组合、规划设计、产业方向以及未来生活工作方式的“9+X”未来社区场景体系和数字化体系，梳理未来社区实施纲要、内外部产业资源体系；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、盈利模式及升级产业链布局，致力打造“生活综合体、智慧CBD、双创天地”三大主要产品，通过“双创体系赋能、国际资源加持、科技智能驱动、传统文化引领、多元场景融合”等核心亮点，树立未来城市新样板、产业升级的新引擎。筹划承接浙江省未来社区试点项目建设，考察杭州、台州、宁波、舟山等首批24家试点项目。与近50家龙头数字平台、新经济基金、新经济企业、健康医疗、咨询服务等机构建立常态联系，构建开发运营生态联盟。适时积极参与大股东聚能城开发建设及运营服务，致力实现能源科技、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，赋能产业协同发展。

2019年度，公司实现营业收入164,882.96万元，营业利润 80,386.67万元，归属于母公司所有者的净利润60,842.59万元，分别较上年同期减少39.29%、40.82%和40.80%。

2019年度，在建项目规划总建筑面积为6.98万平方米，销售金额72,988.44万元，销售面积4.07万平方米，分别较上年同期下降65.55%和62.49%。

2、主要项目所处区域市场分析

（1）房地产市场分析

1）杭州市场

从宏观调控政策来看，2019年度中央坚持“房住不炒”的主基调；各地方实施“一城一策”，“人才战”不断升级；杭州主要出台“双限”新政，调控从严趋紧。

从土地出让情况看，2019年度杭州土拍市场呈现“量涨价跌”，出让金额蝉联全国第一。杭州出台土地“双限”新政，政策环境严厉，杭州全年土拍市场经历了“沉寂-火热-降温”，二季度创出高峰；余杭、富阳、临安等郊区宅地成交占据主导地位；

综合体项目地块成交亮眼。2019年杭州土地收入总额2288亿元，同比上涨13%，居全国前列。全市全年宅地供应量1797万方，同比上涨39%；成交量1608万方，同比上涨28%；楼面价14228元/平米，同比下降11%。其中主城江干区推量领跑，西湖区地价领先；郊区余杭出货量居首，萧山地价第一。

从商品住宅销售情况看，2019年度杭州量价稳步增长，供应规模创历史新高；开发商推盘积极，开盘效果分化加剧；120-140m²/200-300万首改需求占市场主流；二手房整体成交不温不火，价格持续高位。2019年杭州商品住宅成交面积1193万方，同比上涨4.1%；成交套数103930套，同比上涨7.1%；住宅销售均价位居全国第五位，全年累计环比上涨8.13%；供应面积1335万方，同比上涨25.4%；供应套数117431套，同比上涨27.2%；总体市场的销售供应比为0.89。从区县销售情况来看，区县销售规模涨跌互现，其中余杭、临安、萧山区成交领跑，价格大多呈现上涨趋势。上城、临安、钱塘新区涨幅位居前三名。到年底，库存出清周期为5个月，全年呈现“V”型走势，各区库存健康。虽2019年杭州住宅销售量价齐涨，但繁荣中深藏隐忧，主要表现在：供需错配风险持续存在，项目分化加剧；“万人摇”和“流摇”并存，项目竞争加剧；地价房价双限新政限定了板块的房价天花板，致使房企利润空间承压等。

2) 桐庐市场

2019年桐庐抢抓长三角一体化战略机遇和杭黄高铁开通契机，按照“两城两地两区”总定位，高质量规划建设富春未来城。桐庐地价稳中有涨；同时房价板块轮动效应推动了桐庐房价的上涨。因杭州市区房价在整体大背景下上升，带动了周边县市的房价上涨，且近两年限购频发，使资本逐步向周边城市转移。杭州限购政策是市区（含富阳区），离杭州最近的是临安和桐庐，桐庐成为购房需求的首选疏散地之一，房价上涨难免。2019年桐庐商品房销售面积为42,16万平方米，同比上涨5.13%，其中住宅销售面积为26.17万平方米，销售套数2180套。商品房销售额总计53.2415万元，同比上涨5.71%。

3) 淮南市场

2019年，淮南住宅累计成交16891套，同比下跌7.19%；成交面积累计182.35万m²，同比下跌3.81%；成交均价6123.22元/m²，同比上涨11.47%；成交金额111.66亿元，同比上涨7.22%。土地市场方面，今年以来，淮南共成交21宗地，成交面积1599.70亩，成交均价130.08万元/亩，成交总价约20.81亿元。同比去年同期，淮南土地成交宗数增加6宗，同比上涨40.00%；成交面积减少54.38亩，同比下跌3.29%；成交均价减少53.81万元/亩，同比下跌29.26%；成交总价减少96077.44万元，同比下跌31.59%。

4) 南通市场

2019年，南通全市商品住宅市场成交总价结构：200-280万元总价段成交占比51%，其次是280-330万元占比28%，330万元以上总价段占比10%。

2019年，南通别墅市场供应856套，同比下降27.6%，供求比0.66，成交833套，同比去年成交1355套下降38.5%，全市别墅成交总价涨幅明显，400-500万元/套为主流产品总价段，多为迷你墅，即120-180之间高附赠面积物业类型，此价格段与南通御园的联排产品价格相当，南通御园目前别墅全部售罄。

(2) “未来社区”市场分析

1) 浙江省人民政府印发《浙江省未来社区建设试点工作方案》，方案明确2019年底培育建设省级试点20个左右，2021年底培育100个左右，2022年全面复制推广。

2) 浙江省人民政府办公厅印发《关于高质量加快推进未来社区试点建设工作的意见》，提出要突出群众导向、坚持分类统筹实施、注重科学规划引领、集约高效利用空间、加大资金保障力度、创新服务集成供给、优化社区治理模式、大力促进数字转型等政策意见支持未来社区试点工作。

3) 杭州市政府办公厅发布《高质量推进杭州市未来社区试点项目建设的实施意见》，自2020年1月12日起施行。至2019年年底，全面启动首批7个省级试点创建项目建设。至2021年年底，杭州将分期报批、梯次培育，争取培育创建省级试点项目15个左右。在此基础上，形成全市可复制可推广的经验做法。至2022年起，杭州将全面复制推广，以未来社区建设理念示范引领“棚改旧改”和新建小区建设，确保杭州市未来社区的创建数量、成效走在全省前列。

4) 支持未来社区试点项目针对创建要求，在符合国家、省、市相关法律法规的前提下，科学合理确定容积率、建筑限高等规划技术指标，科学优化控制性详细规划调整程序。

5) 杭州市把未来社区作为数字经济“一号工程”创新落地单元，将优先推广物联网、大数据、第五代移动通信技术（5G）等新一代信息技术应用。

综上所述，未来社区建设试点工作正全面启动，稳步推进，具有广阔的市场前景。

3、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。在目前市场环境下，我国房地产政策环境整体趋紧，房地产行业受国家宏观政策和行业政策影响较大，这将会给房地产企业的经营发展带来重大影响。

对策：公司将不断加强对政策的研究，在市场判断、项目开发、销售各环节做好充分应对措施，提升项目运营效率，以降低政策风险。

(2) 经营风险

公司的“未来社区”开发、运营业务具有投资金额大、业务周期长、业务环节复杂的特点。在开发过程中涉及的区域定位规划、基础设施与公共设施建设、土地整理、招商引资以及区域综合服务等众多环节，需要公司具备较强的综合开发运营服务能力。其中，产业招商受整体宏观经济形势、招商引资政策以及招商环境的影响较大；基础设施建设项目、土地整理的资金投入对资金要求较高；品牌轻资产运营模式对公司在不同区域的拓展、经营和管控能力提出了全新要求。

对策：（1）重塑具备未来视角的规划设计、开发建设、投融资、招商、运营、服务等企业核心竞争力，形成成熟、完善的“未来社区”开发运营体系，提升综合开发、产业招商及运营服务聚集能力。（2）加强相关政策的跟踪与分析研究，依据政策导向不断灵活调整战略与策略，推进品牌轻资产运营模式，根据不同区域的市场与政策情况积极寻求合适对外复制的

机会，提升投资效率，减少行业政策风险对公司经营的影响。（3）凭借公司稳健的经营和良好的信用水平，积极开拓公司债、定增等多元化、多渠道融资形式，为公司未来社区开发、运营业务提供资金保障。

（三）土地储备情况

1、新增土地储备情况

报告期内，公司无新增土地储备。

2、累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积（万m ² ）	总建筑面积（万m ² ）	剩余可开发建筑面积（万m ² ）
安徽淮南HGTP09015地块	37.82	41.61	41.61
安徽淮国土挂06021地块三期	7.41	8.49	8.49
总计	45.23	50.10	50.10

（四）主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积（m ² ）	规划计容建筑面积（m ² ）	本期竣工面积（m ² ）	累计竣工面积（m ² ）	预计总投资金额（万元）	累计投资总金额（万元）
江苏	御园三期	南通开发区	住宅	100.00%	2016年11月01日	100.00%	100.00%	87,814.17	52,820.98	52,820.98	52,820.98	65,199.28	62,778.63

（五）主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积（m ² ）	累计预售（销售）面积（m ² ）	本期预售（销售）面积（m ² ）	本期预售（销售）金额（万元）	累计结算面积（m ² ）	本期结算面积（m ² ）	本期结算金额（万元）
安徽	泽润园二期	淮南大通区	住宅	100.00%	86,863.11	86,078.59	81,907.42	15,172.42	5,239.13	81,249.06	16,294.90	5,431.15
江苏	御园三期	南通开发区	住宅	100.00%	53,092.23	49,202.48	49,202.48	1,247.49	2,925.05	42,800.83	42,800.83	76,520.27
江苏	御园二期	南通开发区	住宅	100.00%	54,949.89	51,991.39	51,991.39	4,577.10	14,556.4	48,492.13	1,362.20	3,355.05
江苏	御园一期	南通开发区	住宅	100.00%	26,687.35	26,687.35	25,441.44	1,835.94	5,399	23,139.19	389.74	1,009.52
浙江	吉祥半岛	杭州拱墅区	住宅、商业	100.00%	138,666.71	137,112.98	133,078.79	3,796.55	19,982.19	132,787.82	3,796.55	19,030.66
浙江	一品江山	杭州桐庐县	住宅、商业	100.00%	203,786.82	202,182.99	202,182.99	3,792.14	3,252.43	202,182.99	3,792.14	3,097.55
浙江	康庄	杭州萧山区	住宅	100.00%	105,225.69	104,043.00	103,051.10	1,979.21	6,158.45	103,051.10	1,979.21	5,865.19
浙江	恒园	杭州萧山区	住宅、商业	100.00%	112,812.09	111,052.08	108,527.08	1,254.37	3,651.69	108,225.90	2,049.77	5,300.94

（六）主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积（m ² ）	累计已出租面积（m ² ）	平均出租率
旺角城二期	杭州萧山区	住宅、商业	100.00%	51,050.43	50,604.36	99.13%
和美家	杭州萧山区	住宅、商业	100.00%	4,903.35	4,066.38	82.93%
佳境天城	杭州萧山区	住宅、商业	100.00%	1,268.29	538.39	42.45%

吉祥半岛	杭州拱墅区	住宅、商业	100.00%	3,726.82	1,907.30	51.18%
------	-------	-------	---------	----------	----------	--------

(七) 融资途径

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/平均 融资成本	期限结构			
			1年之内	1-2年	2-3年	3年以上
银行贷款	28,750.00	年利率4.90%	5,000.00	5,000.00	5,000.00	13,750.00
合计	28,750.00		5,000.00	5,000.00	5,000.00	13,750.00

(八) 发展战略及未来一年经营计划

1、发展战略

(1) 公司长远发展战略目标为：以“未来社区开发运营服务商”为定位，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，围绕“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”等形成“3+X”业务板块，持续完善产业链布局，升级产业和服务经营规模和能力，实现非凡且独具美好的未来社区体验以及城市形象提升、城市功能完善、城市产业升级，构筑多元、可持续发展的综合发展能力。

(2) 公司近期发展目标：以面向未来的创新不动产为目标，根据浙江大湾区发展规划、长三角一体化发展规划以及杭州拥江发展战略，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，构建未来社区场景体系和产业联盟体系，探索成熟稳定的业务模式和盈利模式，快速培育多元利润增长极，整合企业内外优势资源，加快战略升级布局和实施。

2、2020年经营计划：

(1) 紧抓市场机会，加大对现有房源的销售力度，实现存货最优去化，2020年计划销售1.15万平方米。

(2) 保持旺角城新天地商业项目持续平稳运营，打造特色街区形象，利用会员体系强化线上运营管理，树立杭州商业街区标杆。

(3) 创新开发理念，以“智慧与友好”为未来社区核心理念，以新经济产业聚合为导向，继续完善“9+X”新型城市功能和场景体系和数字化体系，深化产业联盟，做好新型不动产开发建设管理、投资运营准备：①研究低效土地利用等政策，通过提升完善城市功能和产业升级，提升土地价值，力争低成本获取土地资源，积极开展开发建设和投资运营，积累产业运营能力；②持续完善创新型园区等的开发建设运营业务模式和盈利模式，包括但不限于“自建自营、股权代建、资本代建、商业代建”等模式；③筹划承接浙江省首批24家和第二批60家未来社区试点项目建设；④跟踪大股东聚能城项目进展，适时参与新型产业园区开发建设与运营管理。⑤深入研究能源科技、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，打造集约高效、智能绿色、安全可靠的现代化城市、社区体系，以加快推进产业战略升级落地，为公司高质量、持续发展创造新契机。

(4) 重点关注杭州、萧山、浙江大湾区、长三角一体化的机会，关注土地市场动态，积极参与目标区域的土地获取，适时适度增加土地储备1-2宗。

(5) 继续跟踪国家政策，践行“走出去”的发展战略，研学境外不动产模式。

(6) 持续完善“优+”社区服务体系，深化智能软件应用，构建物业互联沟通平台，促进增值服务开展；推行“优+”生活服务商理念，推出“全员客服”的深度服务品类；集约化经营、多元化发展，将“服务高端人群，突破写字楼、城市综合体管理”作为发展主航道，丰富商办项目管理业态，扩大目标区域市场占有率，为成为未来社区优秀运营服务商蓄能。

(7) 加强人才队伍建设，加大战略人才引进，专注对现有人员能力升级的规划与塑造，打造一支具备研发、规划与运营服务能力的团队，保障产业升级所需人才储备。

(8) 加强资金管控，有效控制成本，合理、高效地利用资金，提升资金运用效率；并根据项目开发进展及资金需求，适时启动项目融资及债项发行。

(九) 向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

按照房地产企业经营惯例，部分子公司为相关业主按揭贷款提供保证担保。截至2019年12月31日，部分子公司为购买公司相关房产的业主提供保证担保涉及的借款金额为29,019.41万元。

报告期内，公司无已承担担保责任且涉及金额占上市公司最近一期经审计净资产10%以上的情形。本公司历年没有发生由于担保连带责任而发生损失的情形，因此该项担保对本公司的财务状况无重大影响。

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	1,390,913,769.87	523,389,169.65	37.63%	-42.73%	-54.21%	-9.43%
物业服务管理	90,199,164.49	13,606,402.23	15.08%	8.76%	10.80%	0.28%

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

1、重要会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
财政部于2017年3月31日分别发布了《企业会计准则第22号--金融工具确认和计量(2017年修订)》(财会[2017]7号)、《企业会计准则第23号--金融资产转移(2017年修订)》(财会[2017]8号)、《企业会计准则第24号--套期会计(2017年修订)》(财会[2017]9号),于2017年5月2日发布了《企业会计准则第37号--金融工具列报(2017年修订)》(财会[2017]14号)(上述准则以下统称"新金融工具准则"),要求境内上市企业自2019年1月1日起执行新金融工具准则。	本项变更经公司第八届董事会第六次会议和第八届监事会第四次会议审议通过。	[注1]
财务报表格式要求变化(财会[2019]6号、财会[2019]16号)	本项变更分别经公司第八届董事会第八次会议、第八届董事会第九次会议和第八届监事会第六次会议、第八届监事会第七次会议审议通过。	[注2]
财政部于2019年5月9日发布《关于印发修订<企业会计准则第7号--非货币性资产交换>的通知》(财会[2019]8号),自2019年6月10日起执行。财政部于2019年5月16日发布《关于印发修订<企业会计准则第12号--债务重组>的通知》(财会[2019]9号),自2019年6月17日起施行。		[注3]

[注1]新金融工具准则改变了原准则下金融资产的分类和计量方式,将金融资产分为三类:按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益、按公允价值计量且其变动计入当期损益。本公司考虑金融资产的合同现金流量特征和自身管理金融资产的业务模式进行上述分类。权益类投资需按公允价值计量且其变动计入当期损益,但对非交易性权益类投资,在初始确认时可选择按公允价值计量且其变动计入其他综合收益,该等金融资产终止确认时累计利得或损失从其他综合收益转入留存收益,不计入当期损益。

新金融工具准则将金融资产减值计量由原准则下的“已发生损失模型”改为“预期信用损失模型”，适用于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款及财务担保合同。

本公司按照新金融工具准则的相关规定，对比较期间财务报表不予调整，首次执行日执行新准则与原准则的差异追溯调整本报告期初留存收益或其他综合收益。调整情况详见本附注 31（3）、（4）之说明。

[注2]财政部于2019年4月30日发布《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6号，以下简称“2019年新修订的财务报表格式”)。2019年新修订的财务报表格式将“应收票据及应收账款”项目拆分为“应收票据”和“应收账款”两个项目列报，将“应付票据及应付账款”项目拆分为“应付票据”和“应付账款”两个项目列报；增加对仅执行新金融工具准则对报表项目的调整要求；补充“研发费用”核算范围，明确“研发费用”项目还包括计入管理费用的自行开发无形资产的摊销；“营业外收入”和“营业外支出”项目中删除债务重组利得和损失。此外，在新金融工具准则下，“应收利息”、“应付利息”仅反映相关金融工具已到期可收取但于资产负债表日尚未收到的利息，基于实际利率法计提的金融工具的利息应包含在相应金融工具的账面余额中。

财政部于2019年9月19日发布《关于修订印发合并财务报表格式(2019版)的通知》(财会[2019]16号，以下简称“2019年新修订的合并财务报表格式”)。2019年新修订的合并财务报表格式除上述“应收票据及应收账款”、“应付票据及应付账款”项目的拆分外，删除了原合并现金流量表中“发行债券收到的现金”、“为交易目的而持有的金融资产净增加额”等行项目。

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，对上述会计政策变更进行追溯调整，其中对仅适用新金融工具准则的会计政策变更追溯调整至2019年期初数，对其他会计政策变更重新表述可比期间财务报表。对于上述报表格式变更中简单合并与拆分的财务报表项目，本公司已在财务报表中直接进行了调整，不再专门列示重分类调整情况，其余受影响的报表项目和金额如下：

受影响的报表项目	合并报表影响金额	母公司报表影响金额
2019年1月1日资产负债表项目		
其他应收款	-1,892,041.67	-
其他流动资产	1,892,041.67	-
其他应付款	-505,312.51	-
一年内到期的非流动负债	74,861.11	-
长期借款	430,451.40	-

[注3]财政部于2019年5月9日发布《关于印发修订<企业会计准则第7号——非货币性资产交换>的通知》(财会[2019]8号，以下简称“新非货币性资产交换准则”)，自2019年6月10日起执行。

本公司按照规定自2019年6月10日起执行新非货币性资产交换准则，对该项会计政策变更采用未来适用法处理。

财政部于2019年5月16日发布《关于印发修订《企业会计准则第12号——债务重组》的通知》(财会[2019]9号，以下简称“新债务重组准则”)，自2019年6月17日起施行。

本公司按照规定自2019年6月17日起执行新债务重组准则，对该项会计政策变更采用未来适用法处理。

截止本报告期末，公司不存在非货币性资产交换及债务重组事项，该会计政策变更不影响公司本报告期及比较期间财务报告数据。

(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

2020年3月26日