证券代码：000631　　证券简称：顺发恒业　　公告编号：2019-16

顺发恒业股份公司关于
2018 年年度报告补充披露公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

顺发恒业股份公司（以下简称“公司”）于 2019 年 3 月 28 日披露了《2018 年年度报告》，现对公司《2018 年年度报告》以下内容进行补充披露：

一、根据《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》第五条第（八）项的规定，现对《2018 年年度报告》——第四节　经营情况讨论与分析——九、公司未来发展的展望第 1、2、3、4 条，补充披露如下：

补充前	补充后
1、行业竞争格局和发展趋势 2018年3月的《政府工作报告》将房地产作为“提高保障和改善民生水平”进行了重点论述，强调“更好解决群众住房问题”“ 坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位”“ 继续实行差别化调控，建立健全长效机制”“ 加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”，延续了十九大报告、中央经济工作会议、中共中央政治局会议等会议精神，体现了政策的稳定性和连续性。 2018年，房地产政策在“房住不炒”和“租购并举”的基调下，继续深化构建长短结合的制度体系，加快住房租赁体系建设，保障居民合理自住需求，深化推进住房制度改革，优化住房和土地供应结构。“精准调控”抑制投机，“因城施策”主导市场，调控政策的主动性明显增强。进一步升级的调控政策对房地产企业的运营能力提出更高要求，大型房企在资金运作实力、区域布局、产品结构、经营效率具有较为显著的优势，在目前行业景气度温和降温、资金面偏紧、行业平均利润率渐趋饱和的背景下，行业整合与行业集中度加速提升、房地产企业经营模式转型已成为趋势，与养老、产业园区、互联网、金融等行业融	**1、行业竞争格局和发展趋势** 2018年3月的《政府工作报告》将房地产作为“提高保障和改善民生水平”进行了重点论述，强调“更好解决群众住房问题”“ 坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位”“ 继续实行差别化调控，建立健全长效机制”“ 加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”，延续了十九大报告、中央经济工作会议、中共中央政治局会议等会议精神，体现了政策的稳定性和连续性。 近期国家坚持房地产调控不放松的总基调始终没有改变，行业政策在“房住不炒”和“租购并举”的基调下，继续深化构建长短结合的制度体系，加快住房租赁体系建设，保障居民合理自住需求，深化推进住房制度改革，优化住房和土地供应结构；“精准调控”抑制投机，“因城施策”主导市场，完善供应体系、回归居住属性将仍为工作重点，房地产市场长效机制将会加速推进。在目前行业景气度温和降温、资金面偏紧、平均利润率渐趋饱和的背景下，行业整合与集中度加速提升、房地产企业经营模式转型已成为趋势，与产业园区、互联网、金融、养老等行业融合程度逐步加深。根据房地产宏观环境及城市化进程，顺应国家战略，2016年起开始业务转型的战略思考与研究，目前公司正处于转型重要

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

合程度逐步加深。预计未来一段时间，在“房住不炒”的主调下，“因城施策”、完善供应体系、回归居住属性将仍为工作重点，房地产市场长效机制将会加速推进。 **2、公司发展战略** （1）公司长远发展战略目标为：以“未来城市生活引领者”为愿景，以“城市更新建设运营服务商”为定位，秉持“开发建设、托管运营、自持管理”综合经营的发展模式，围绕“面向未来的城市更新、创新型园区、境外投资”等业务板块，形成“3+X”产业战略格局，持续完善转型产业链布局，提升产业经营规模和能力，着力打造服务体系完善，推动城市更新，引领未来城市发展，协同助力产业升级、双创培育，构筑多元、可持续的综合发展能力。 （2）公司近期发展目标：联合优质资源，加速提升设计策划、开发建设、投融资、招商运营等核心能力和专业水平，以面向未来的创新不动产为目标，根据浙江大湾区规划和杭州拥江发展战略，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，快速培育多元利润增长极，整合企业内外资源，加快战略布局和实施。 **3、2019年经营计划** （1）最大限度加速去库存。 （2）根据战略布局，做好新型不动产开发建设管理、投资运营准备，择机介入该等产业：①围绕城市更新，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，并积极开展开发建设和投资运营，积累产业运营能力。②研究创新型园区的开发建设运营业务模式和盈利模式，积极参与创新型园区开发建设和运营管理。 （3）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。 （4）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。 （5）物业服务以满足人民美好生活需要为根本目的，围绕社区全生活链服务需求，持续推进“优+社区，优+服务”，打造“覆盖社区生活最后100米”的一站式生活服务平台，提升业主满意度和服务价值；同时拓展高端商业、写字楼等其	时期。 **2、公司发展战略** （1）公司长远发展战略目标为：以“未来城市生活引领者”为愿景，以“未来城市开发更新的开发运营商”为定位，秉持“开发建设、托管运营、自持管理”综合经营的发展模式，围绕“面向未来的城市更新、创新型园区、境外投资”等业务板块，形成“3+X”产业战略格局，持续完善转型产业链布局，提升产业经营规模和能力，着力打造服务体系完善，推动城市更新，引领未来城市发展，协同助力产业升级、双创培育，构筑多元、可持续的综合发展能力。 （2）公司近期发展目标：联合优质资源，加速提升设计策划、开发建设、投融资、招商运营等核心能力和专业水平，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，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，快速培育多元利润增长极，整合企业内外资源，加快战略布局和实施。 **3、2019年经营计划** （1）公司存量库存基本去化完成，计划销售3.88万平方米。 （2）淮国土挂06021地块三期开工建设，规划建设面积9.51万方。 （3）创新开发理念，以“未来社区”理念为指导理念，以新经济产业聚合为导向，设计规划邻里、教育、健康、创业、建筑、交通、低碳、服务和治理九大场景，创造出符合未来生活和工作的新型城市功能和场景，做好新型不动产开发建设管理、投资运营准备，择机介入该等产业：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探索创新型园区的开发建设运营业务模式和盈利模式，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。 （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）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）物业服务以满足人民美好生活需要为根本目的，围绕社区全生活链服务需求，持续推进“优+

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

他业态服务，提升综合服务能力。 （6）加强人才队伍建设，加大战略人才引进和储备。 （7）加强资金统筹管理，优化债务结构，合理、高效地利用资金，提升资金使用效率。 **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。鉴于公司已于 2016 年完成了非公开发行 A 股股票、注册中期票据以及发行公司债券工作，募集资金已充分运用到募投项目开发、偿还银行贷款以及补充流动资金，目前公司资金较充裕；未来将根据公司项目获取开发进展及资金状况，适时启动项目融资及债项发行。	社区，优+服务”，打造“覆盖社区生活最后100米”的一站式生活服务平台，提升业主满意度和服务价值；同时拓展高端商业、写字楼等其他业态服务，提升综合服务能力。 （7）加强人才队伍建设，加大战略人才引进和储备。 （8）加强资金统筹管理，优化债务结构，合理、高效地利用资金，提升资金使用效率。 **4、2019年资金来源及安排** 公司主要资金来源于销售回款，淮国土挂 06021 地块三期建设使用自有资金；另，根据公司项目获取开发进展及资金状况，适时启动项目融资及债项发行。

二、编制年报时，公司基于对本报告期结转收入主要项目及利息资本化率历史数据的重要性及可获取性的综合判断，未披露所有项目存货利息资本化率。现对《2018 年年度报告》——第十一节　财务报告之第七项、合并财务报表项目注释中“5、存货（3）存货期末余额中利息资本化率的情况”，补充披露如下：

补充前：

单位：元

项目名称	期末余额	其中借款费用资本化金额	利息资本化率(%)
倾城之恋	4,650,202.69	326,352.27	
风雅乐府	6,978,457.58	125,079.53	
旺角城一期	2,222,192.17	457,693.48	
和美家	12,332,643.68	10,258.45	
堤香	8,137,435.76	152,921.47	
康庄	18,096,869.63	3,426,499.72	
旺角城二期	45,700,220.91	4,022,107.79	
恒园	73,756,963.71	8,121,784.22	6.80%
美哉美城	52,290,865.44	1,486,659.70	6.98%
吉祥半岛	87,972,324.71	2,858,034.13	
桐庐一品江山	5,327,873.05	285,906.30	
桐庐富春峰景	1,564,334.62	66,446.77	7.59%
南通御园一期	66,190,097.56	4,401,227.71	
南通御园二期	78,131,898.41	4,850,445.93	
南通御园三期	596,230,459.59	51,497,861.87	
淮南泽润园一期	32,921,324.89	403,637.47	
淮南泽润园二期	59,241,518.02	2,732,243.47	5.94%
淮南HGTG09015地块	219,912,253.85	40,458,549.44	5.94%
淮国土挂06021地块三期	76,443,736.43	22,263,467.77	5.94%
璟悦府	88,059,358.86	3,598,608.37	6.13%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

小　计	1,536,161,031.56	151,545,785.86	

补充后：

单位：元

项目名称	期末余额	其中借款费用资本化金额	利息资本化率(%)
倾城之恋	4,650,202.69	326,352.27	5.30%
风雅乐府	6,978,457.58	125,079.53	6.56%
旺角城一期	2,222,192.17	457,693.48	5.27%
和美家	12,332,643.68	10,258.45	5.53%
堤香	8,137,435.76	152,921.47	6.88%
康庄	18,096,869.63	3,426,499.72	6.03%
旺角城二期	45,700,220.91	4,022,107.79	6.56%
恒园	73,756,963.71	8,121,784.22	6.80%
美哉美城	52,290,865.44	1,486,659.70	6.98%
吉祥半岛	87,972,324.71	2,858,034.13	7.41%
桐庐一品江山	5,327,873.05	285,906.30	5.89%
桐庐富春峰景	1,564,334.62	66,446.77	7.59%
南通御园一期	66,190,097.56	4,401,227.71	5.98%
南通御园二期	78,131,898.41	4,850,445.93	6.04%
南通御园三期	596,230,459.59	51,497,861.87	6.05%
淮南泽润园一期	32,921,324.89	403,637.47	5.99%
淮南泽润园二期	59,241,518.02	2,732,243.47	5.94%
淮南 HGTG09015 地块	219,912,253.85	40,458,549.44	5.94%
淮国土挂 06021 地块三期	76,443,736.43	22,263,467.77	5.94%
璟悦府	88,059,358.86	3,598,608.37	6.13%
小　计	1,536,161,031.56	151,545,785.86	

除上述补充披露的内容外，公司《2018 年年度报告》中其他内容不变。本次补充后的 《2018 年年度报告》将于同日在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）进行披露，请投资者查阅。

特此公告。

顺发恒业股份公司

董　事　会

2019年6月11日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn