

证券代码：000631

证券简称：顺发恒业

公告编号：2022-05

## 顺发恒业股份公司 2021 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

公司计划不派发现金红利，不送红股，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	王红氏	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、报告期内公司所处的行业情况

###### (一) 房地产市场：

2021年，中央经济工作会议明确我国经济发展面临需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力，这三重压力同样在房地产行业有所体现，造成市场困境。8月31日，国新办召开新闻发布会提出“住有所居”目标，会议指出，现住房矛盾已从总量短缺转为结构性供给不足，城市发展由大规模增量建设，转为存量提质改造和增量结构调整并重，以房住不炒，不断地扎紧房地产市场调控制度的笼子，落实城市主体责任，不把房地产作为短期刺激经济的手段，建立人、房、地、钱四位一体的联动新机制，因城施策，因地制宜，不搞“一刀切”。建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，稳地价、稳房价、稳预期，促进实施房地产长效机制。房地产市场由上半年市场较热遭遇政策频频加码，到年中市场出现下行信号后发布限跌令稳房价，再到年底部分城市释放利好、提供购房补贴，引导合理需求释放。期间房地产税预期与部分房企信用事件叠加，金融机构、购房者、地方政府风险偏好应激收缩，进一步加剧微观层面的流动性挤兑，并链式传导至土地市场与房产销售市

场，对市场产生很大影响。

## （二）物业服务市场：

随着物业服务行业在社会治理中的重要性持续提升，物业服务公司逐步成为重要社会服务性功能基层支柱，行业内部竞争也日趋激烈。2021年头部物管企业持续并购上市，扩张市场份额，规模效应进一步加强，形成“百舸争流”竞争格局，大的央企物管以资源禀赋突出为主要特征，区域性平台类公司以输出管理及资源为强项，市场集中度不断提高。目前物管行业仍属于高速发展阶段，在政策利好、技术更新、人们普遍追求美好生活的时代大背景下，行业发展前景良好，业务将在多元化、定制化和智能化的方向上有更多的创新与发展。

## （三）风电市场：

2021年出台的《关于完整准确全面贯彻新发展理念做好碳达峰碳中和工作的意见》和《2030年前碳达峰行动方案》，对中国双碳目标进行部署。未来中国可再生能源高质量发展主题明确，大规模、高比例、市场化和高质量发展势在必行。2021年以来，国家多部委出台多项法律法规以保证政策稳定性与延续性，完善行业规划、补贴确权、消纳保障等多方面机制，保证行业实现向平价市场顺利过渡和健康持续发展。生态环境部下发《碳排放权交易管理办法（试行）》，标志着中国碳市场交易从试点走向全国统一。2022年1月24日召开的中共中央政治局会议上释放出的积极信号，为2022年新能源行业发展定下了坚实的基调，2022年风光发电建设仍将持续发力。在落实我国“碳达峰、碳中和”目标，实现我国能源结构转型过程中，大力发展包括风电在内的可再生能源是必由之路。

## 二、报告期内公司从事的主要业务

### （一）公司主要业务、产品及经营情况

报告期内，公司主营业务收入主要来自房地产业、物业服务。公司房地产经营模式：自主开发与销售，并自持部分物业，并提供物业服务；主要产品：住宅地产、自持物业运营和物业服务。公司目前项目主要分布在浙江（杭州）、安徽（淮南）。主要在售项目有：杭州地区：美颂城；淮南地区：泽润园二期。公司于报告期内开始初涉风电产业，从事风力发电项目开发、建设及运营；经营模式：将风能开发转换为电力后销售，满足经济社会及国民用电需求；主要产品：电力。

报告期内，公司持续坚定“去房化”策略，通过“快周转”实现“去库存”任务目标，完成“顺发美颂城”新项目住宅全部去化；不断提高自持物业运营能力，保障旺角城新天地商业项目运营收益。加强智慧物业管理服务建设，不断拓展非住宅领域物管服务，丰富商办项目管理业态。同时，公司持续推进产业战略转型，通过收购股权涉足风电行业介入能源产业，加速产业升级，拟构建低碳、高质、可持续的综合发展布局。围绕“双碳”目标，聚焦长三角一体化国家战略及浙江省大湾区发展契机，依托优势意义项目和前期积累成果，深研能源产业与能源示范应用，积极拓展新的发展模式。

2021年1-12月，公司实现营业收入27,198.00万元，利润总额13,569.99万元，归属于母公司所有者的净利润9,555.17万元，分别较上年同期减少58.14%、64.74%和64.08%。

2021年1-12月，公司完成合同销售金额222,231.90万元，合同销售面积6.48万平方米，分别较上年同期上升1450.87%和787.67%。

### （二）公司主营业务所在市场分析

#### 1、房地产市场分析

##### （1）杭州市场

根据《中指数据CREIS》显示：2021年度，杭州房地产市场全年成交面积2334万方，同比增长45.7%；成交金额7273亿元，同比增长60.9%。2021年杭州楼市在调控政策层层加码、信贷不断收缩的情况下，整体依然保持较高活力，全年市场呈现以下几大特征：新房市场成交规模创新记录，市场表现供不应求，全年呈现“前热后冷”趋势；核心区在供应拉动下成交规模显著增长，郊区成交同比下滑；二手房市场成交同比下滑，5月开始成交连跌；商业地产市场整体稳步复苏。新房市场，商品房成交量价齐涨，市场表现供不应求；商品住宅成交量创近5年新高，楼市年内经历从热到冷转变；二手房市场成交同比下降14.4%，四季度探底回调。全年看楼市大热，但经历多次楼市调控，在政策层面坚持房住不炒，并将会逐步落实房地产长效机制。

##### （2）淮南市场

2021年，淮南市(含县城)共计成交土地33宗，成交面积123.06万方（1845.95亩），成交金额44.84亿，平均地价235万元/亩。同比2020年，淮南土地成交宗数上涨106.25%，成交面积上涨7%，成交总金额上涨9.69%，平均地价下跌1.94%。从房地产开发企业在淮南区域内的销售额排行来看，2021年1-12月，榜单TOP10房企整体销售金额41.55亿，销售面积64.11万方。

#### 2、物业服务市场分析

浙江省2019年3月发布《浙江省未来社区建设试点工作的方案》，社区作为城市基本单元，以聚焦人本化、生态化、数字化3大价值坐标的“未来社区”九大场景理念推动人文关怀、智慧、低碳、共享生活模式的新转变。越来越多具有前瞻性的物业服务企业纷纷从传统的设施设备管理与维护的思维中跳脱出来，努力通过数字化等手段，赋能社区服务，向住户提供“柔性服务”，打造更智能、绿色、包容的社区。

#### 3、风电市场分析

根据国家能源局发布的统计数据,截至2021年12月底，我国发电装机容量约23.8亿千瓦，同比增长7.9%。其中，风电装机容量约3.3亿千瓦，同比增长16.6%，连续多年稳居世界首位。2021年，全国6000千瓦及以上电厂发电设备利用小时3817小时，比上年同期增加60小时。全国主要发电企业电源工程建设投资完成5530亿元，同比增长4.5%。电网工程建设投资完成4951亿元，同比增长1.1%。2021年海上风电异军突起，全年新增装机1690万千瓦，是此前累计建成总规模的1.8倍，目前

累计装机规模达到2638万千瓦，跃居世界第一。2021年，我国风电平均利用率96.9%，较上年同期提高0.4个百分点。其中，江苏、浙江、安徽、福建、湖北、四川、两广更是全年风电可利用率达到了100%。

浙江省发改委、能源局发布《浙江省可再生能源发展“十四五”规划的通知》提出大力发展风电、光伏，实施“风光倍增计划”。浙江省发改委发布《关于促进浙江省新能源高质量发展的实施意见（修改稿）》提出，大力推进“风光倍增工程”。稳步推动海上风电平价上网。按照“逐步退坡、鼓励先进”的原则逐年制定海上风电上网电价，实施财政、金融等支持，支持省管海域海上风电项目逐步实现平价上网。2022-2025年通过竞争性配置确定需要扶持的项目，分年度装机总容量分别不超过 50万千瓦、100万千瓦、150万千瓦、100万千瓦。

### 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

追溯调整或重述原因

同一控制下企业合并

单位：元

	2021 年末	2020 年末		本年末比上年末增减	2019 年末	
		调整前	调整后		调整后	调整前
总资产	9,090,496,518.77	7,447,804,897.34	7,845,527,338.82	15.87%	8,350,635,735.79	8,758,496,294.70
归属于上市公司股东的净资产	6,208,918,052.32	6,301,859,872.02	6,490,124,916.41	-4.33%	6,508,389,615.80	6,706,739,350.70
	2021 年	2020 年		本年比上年增减	2019 年	
		调整前	调整后		调整后	调整前
营业收入	271,980,037.86	581,138,355.31	649,697,807.98	-58.14%	1,648,829,583.73	1,706,824,857.50
归属于上市公司股东的净利润	95,551,741.92	248,290,559.43	265,992,971.60	-64.08%	608,425,926.76	621,749,579.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	60,703,857.82	191,477,811.63	191,477,811.63	-68.30%	565,274,313.07	565,274,313.07
经营活动产生的现金流量净额	1,495,496,555.84	-1,806,263,870.44	-1,757,217,875.05	185.11%	361,106,832.34	397,293,334.41
基本每股收益（元/股）	0.04	0.10	0.11	-63.64%	0.25	0.26
稀释每股收益（元/股）	0.04	0.10	0.11	-63.64%	0.25	0.26
加权平均净资产收益率	1.52%	3.81%	3.92%	-2.40%	9.56%	9.48%

#### (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	41,586,707.99	79,004,988.45	94,745,760.78	56,642,580.64
归属于上市公司股东的净利润	20,898,024.37	20,749,411.29	41,477,615.16	12,426,691.10
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	9,008,863.71	16,956,732.78	29,029,845.69	5,708,415.64
经营活动产生的现金流量净额	244,389,640.84	797,835,059.21	176,895,801.22	276,376,054.57

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

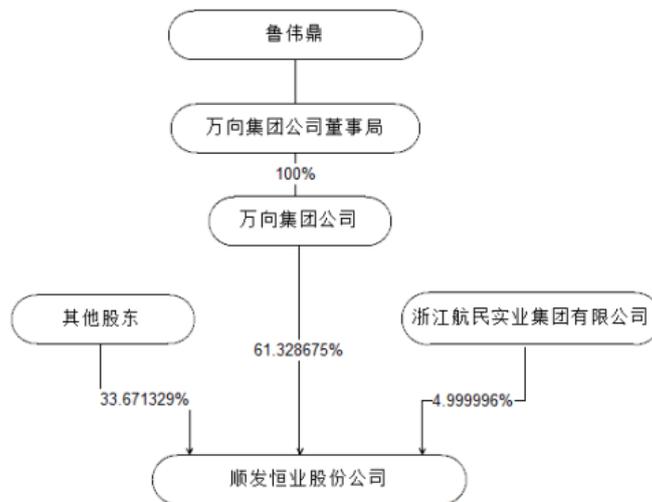
报告期末普通股股东总数	22,765	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	22,699	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况		
					股份状态	数量	
万向集团公司	境内非国有法人	61.33%	1,491,831,780	0			
浙江航民实业集团有限公司	境内非国有法人	5.00%	121,625,859	0			
#祁堃	境内自然人	3.62%	88,000,062	0			
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.31%	31,891,904	0			
中矿国际投资有限公司	境内非国有法人	0.51%	12,519,603	0			
张沐城	境内自然人	0.45%	11,000,000	0			
#张阳	境内自然人	0.45%	10,862,296	0			
长春高新光电发展有限公司	国有法人	0.29%	7,063,466	0			
#北京万里长城科技有限公司	境内非国有法人	0.29%	6,979,000	0			
嘉实基金-农业银行-嘉实中证金融资产管理计划	其他	0.23%	5,517,613	0			
上述股东关联关系或一致行动的说明				1、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。2、自然人股东祁堃为中矿国际投资有限公司法定代表人，其与中矿国际投资有限公司为一致行动人；3、除上述情况外，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、公司股东祁堃除通过普通证券账户持有 48,000,000 股外，还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，实际合计持有 88,000,062 股；2、公司股东张阳通过普通证券账户持有 0 股，通过中国国际金融股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 10,862,296 股，实际合计持有 10,862,296 股；3、公司股东北京万里长城科技有限公司通过普通证券账户持有 0 股，通过华泰证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 6,979,000 股，实际合计持有 6,979,000 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、在年度报告批准报出日存续的债券情况

适用  不适用

三、重要事项

1、2021年6月16日，公司全资子公司顺发有限与普星聚能分别签订《股权转让协议》，向普星聚能收购其持有的德迦风电100%股权和星星风电65%股权。德迦风电、星星风电分别于2021年6月23日和6月28日完成工商变更登记，成为公司子公司，纳入公司合并报表范围。

2、根据顺发有限和吉顺房产股东会决议，同意由顺发有限吸收合并吉顺房产，吉顺房产于2021年5月10日办妥注销手续。故自该公司注销时起，不再将其纳入合并财务报表范围。

3、2021年9月13日，公司全资子公司顺发有限完成企业名称、法定代表人及经营范围变更。企业名称变更为顺发能城有限公司，法定代表人变更为：王竞楠，经营范围变更为：一般项目：供冷服务；热力生产和供应；发电技术服务；风力发电技术服务；风电场相关系统研发；新兴能源技术研发；电力行业高效节能技术研发；余热余压余气利用技术研究；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；新能源原动设备销售；合同能源管理；物业管理；不动产租赁；建筑装饰材料销售；园林绿化工程施工；市场营销策划；商业综合体管理服务；广告制作；广告设计、代理；广告发布；品牌管理；社会经济咨询服务；实业投资；装饰装修（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：发电业务、输电业务、供（配）电业务；水力发电；房地产开发经营；建设工程施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。

4、根据顺发美洲董事会决议，同意顺发美洲解散，该公司于2021年9月6日办妥注销手续。故自该公司注销时起，不再将其纳入合并财务报表范围。

5、根据中国证监会《上市公司监管指引第8号——上市公司资金往来、对外担保的监管要求》等相关文件规定，独立董事本着认真负责的态度，对公司与关联方资金往来及对外担保情况进行了核查，并认真阅读了公司《2021年年度报告全文》及其摘要，现将有关情况说明如下：

(1) 报告期内，公司控股股东及其关联方不存在占用公司非经营性资金的情况；

(2) 报告期内，公司不存在对外担保情况。

6、浙江航民实业集团有限公司（以下简称“航民集团”）原持有公司股份 266,222,961 股，占公司总股本 10.9443%。2020 年 9 月 8 日、2021 年 3 月 22 日、2021 年 9 月 28 日，公司分别披露了《关于持股 5% 以上股东减持预披露公告》（公告编号：2020-47、2021-09、2021-43），并于 9 月 29 日披露了《关于持股 5% 以上股东调整股份减持计划的公告》（公告编号：2021-45）。航民集团自 2020 年 10 月 21 日至 2021 年 12 月 31 日期间，通过深圳证券交易所集中竞价交易和大宗交易累计减持公司股份 144,597,102 股，占公司总股本的 5.944336%。截止 2021 年 12 月 31 日，航民集团持有公司股份 121,625,859 股，占公司总股本的 4.999996%，不再是持股 5% 以上股东。

顺发恒业股份公司  
董 事 会  
2022年4月16日