

1.重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文,投资者欲详细了解内容,应当仔细阅读同时刊载于深圳证券交易所网站等中国证监会指定网站上的年度报告全文。

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		
联系人及联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	程捷	刘海英	
电话	0431-85180631	0431-85180631	
传真	0431-85150631	0431-85150631	
电子信箱	chenjie@stcn.cn	liuh@stcn.com	

2.主要财务数据和股权投资

(1)主要财务数据  
公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度财务数据  
 是  否

	2014年	2013年	本年比上年增减	2012年
营业收入(元)	4,906,872,837.29	2,808,056,415.80	74.74%	2,766,119,999.13
归属于上市公司股东的净利润(元)	884,508,539.28	609,837,467.87	-4.31%	584,739,799.46
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	584,508,539.28	609,837,467.87	-4.31%	584,739,799.46
经营活动产生的现金流量净额(元)	-376,013,696.63	-953,619,059.79	60.57%	995,376,477.93
基本每股收益(元/股)	0.56	0.58	-3.45%	0.56
稀释每股收益(元/股)	0.56	0.58	-3.45%	0.56
加权平均净资产收益率	17.94%	21.48%	-3.54%	22.88%
总资产(元)	2014年末	2013年末	本年比上年末增减	2012年末
归属于上市公司股东的净资产(元)	11,953,440,474.29	13,276,882,226.00	-9.95%	11,077,577,303.95
归属于上市公司股东的净资产(元)	3,328,982,918.49	3,007,070,623.66	17.35%	2,813,323,931.49

(2)前10名普通股股东持股情况表

报告期末普通股股东总数	32,817	年度报告披露日前末个交易日普通股股东总数	29,682		
前10名普通股股东持股情况					
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
				数量	数量
万科资源有限公司	境内自然人	68.87%	719,996,033	0	
通发资产管理(天津)有限公司	境内自然人	3.21%	33,600,000	0	
长春高新药业股份有限公司	境内自然人	1.29%	13,488,223	0	
滕友安	境内自然人	0.34%	3,600,000	0	
中航信托中心	境内自然人	0.31%	3,199,945	0	
吴良敏	境内自然人	0.25%	2,597,800	0	
光大证券股份有限公司约定购回专用账户	其他	0.24%	2,547,900	0	
严胤	境内自然人	0.19%	2,000,000	0	
陈秀芳	境内自然人	0.18%	1,930,000	0	
杨福英	境内自然人	0.18%	1,866,720	0	

1.报告期内,公司新增二股东深圳利华利有限公司(以下简称:深圳利华利)和万科资源有限公司(以下简称:万科资源)两家公司,取得合并后深圳利华利持有的公司3.30%的股份,取得万科资源持有的公司股本的3.21%。上述两家公司于2014年7月在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理了上述股份的上证登记手续,现为公司二大股东。万科资源有限公司与通发资产管理(天津)有限公司之间存在关联关系,属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人,其持股2.91%中未知是否存在关联关系,未知是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。

2.报告期内,公司新增二股东通发资产管理(天津)有限公司和通发资产管理(天津)有限公司,取得通发资产管理(天津)有限公司持有的公司股份199,200股,取得通发资产管理(天津)有限公司持有的公司股份1,904,800股,取得通发资产管理(天津)有限公司持有的公司股份1,904,800股,取得通发资产管理(天津)有限公司持有的公司股份1,866,720股。

(3)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。

(4)以方框图方式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



3.管理层讨论与分析

(1)总体经营情况  
2014年,公司顺应宏观经济和市场节奏,按照年初与数字的目标要求,不断加强项目管理和风险控制,大力推进产业化,全年各项工作按计划有序推进,营业收入创历史新高,公司成功开拓海外市场,在北美市场取得突破,二期和三期项目顺利推进,启动了非公开发行股票工作以及注册发行中期票据工作;报告期内,公司还结合自身实际情况,不断加大对内外部资源进行了梳理、整合和配置,公司管理水平得到了进一步提升,有效提升了公司的运营效率和盈利能力。

报告期内,公司新增二股东(合并)4名,实现营业收入4,906,872.84万元,利润总额884,541.94万元,归属于上市公司股东的净利润584,508.54万元,分别同比增长74.74%、4.80%、-4.15%。

报告期内,公司在报告期内10个项目共实现合同销售面积21.46万平方米,销售合同金额29,166.45万元,分别比上年同期上升72.23%、36.47%。

(2)主营业务构成

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
房地产业务	4,868,455,409.00	3,239,444,567.66	33.46%	75.19%	92.67%	-6.04%
物业管理	3,196,438.03	26,455,534.41	20.31%	39.31%	45.09%	-13.77%
分期销售	4,868,455,409.00	3,239,444,567.66	33.46%	75.19%	92.67%	-6.04%
物业管理	3,196,438.03	26,455,534.41	20.31%	39.31%	45.09%	-13.77%

(3)公司财务状况分析

财务报表科目	本期较上年同期变动	变动原因说明
预付账款	减少59.47%	主要系公司项目开发及预付的土地出让金增加所致
其他流动资产	减少563.39%	主要系本期开发项目增加导致预缴土地增值税、预缴的营业税、企业所得税等税费转入营业外支出所致
长期应收款	减少971.91%	主要系前期分期收取售楼部的车款分期到期所致
投资性房地产	增长325.76%	主要系本期较大的开发产品转入投资性房地产所致
递延所得税资产	增长39.24%	主要系本期计提减值准备增加,相应确认的递延所得税资产增加所致
应付账款	减少39.42%	主要系本期开发项目竣工到交付阶段
应付利息	减少47.54%	主要系本期开发项目结转交付阶段转入营业收入,其相应超过同期新增预收账款,导致利息减少所致
应付账款	增加44.08%	主要系为满足项目开发资金需求,扩大融资规模,相应利息支出增长
一年内到期的非流动资产	减少32.24%	主要系本期到期偿还的借款所致
长期借款	增长70.40%	主要系为满足项目开发资金需求,扩大融资规模
递延所得税负债	减少25.22%	主要系本期收到以前年度公允价值增值包较大,转回的应纳税暂时性差异较多所致

(4)现金流量表相关数据

现金流量表项目	变动幅度	变动原因
经营活动现金流量净额	增长60.57%	本期经营活动增加
投资活动现金流量净额	减少4.31%	本期投资活动减少
筹资活动现金流量净额	减少60.57%	本期筹资活动减少
现金及现金等价物净增加额	减少318.60%	本期经营活动现金流量增加较筹资活动现金流量减少所致

4.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  
公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

(2)报告期内发生重大会计差错更正需追溯调整的情况说明  
 适用  不适用  
公司报告期无重大会计差错更正需追溯调整的情况说明。

(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  
根据本公司于2014年4月31日的《股权转让协议》,公司将持有的恒顺房产100%股权以26,452,900.00元价格转让给第三自然人,股权转让自2014年4月31日,公司于2014年9月4日收到该股权转让款26,452,900.00元,本公司自2014年9月起,不再将其纳入合并财务报表范围。

(4)报告期内,会计师事务所对本报告期内“非标准审计报告”的说明  
 适用  不适用

顺发恒业股份公司  
董事长:曾大伟  
2015年3月26日

证券代码:000631 证券简称:顺发恒业 公告编号:2015-11  
顺发恒业股份公司  
第六届董事会第二十一次会议决议公告

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。

一、董事会会议召开情况  
1.顺发恒业股份公司(以下简称:公司或本公司)第六届董事会第二十一次会议(以下简称:本次会议)通知于2015年3月14日以电子邮件及电话方式向各位委员发出。

2.本次会议于2015年3月24日在郑州召开。

3.本次会议出席董事8名,实际出席8名。董事长汪源先生委托沈志军先生出席,并代为行使表决权及主持本次会议。

4.本次会议由董事长沈志军先生主持,财务总监李旭华列席了本次会议。

5.本次会议的召集、召开及表决程序符合有关法律、法规和《公司章程》的规定。

二、董事会会议决议情况  
(一)、审议通过《公司2014年年度报告全文和摘要》  
表决结果:9票赞成,0票反对,0票弃权,表决通过。  
本议案经公司2014年年度报告全文和摘要披露。

(二)、审议通过《公司2014年度利润分配预案》  
表决结果:9票赞成,0票反对,0票弃权,表决通过。  
本议案经公司2014年年度报告全文和摘要披露。

(三)、审议通过《公司2014年度日常关联交易暨2015年度日常关联交易预计的议案》  
表决结果:9票赞成,0票反对,0票弃权,表决通过。  
本议案经公司2014年年度报告全文和摘要披露。

(四)、审议通过《关于聘任财务总监的议案》  
表决结果:9票赞成,0票反对,0票弃权,表决通过。  
本议案经公司2014年年度报告全文和摘要披露。

(五)、审议通过《关于聘任财务总监的议案》  
表决结果:9票赞成,0票反对,0票弃权,表决通过。  
本议案经公司2014年年度报告全文和摘要披露。

(六)、审议通过《关于聘任财务总监的议案》  
表决结果:9票赞成,0票反对,0票弃权,表决通过。  
本议案经公司2014年年度报告全文和摘要披露。

(七)、审议通过《关于聘任财务总监的议案》  
表决结果:9票赞成,0票反对,0票弃权,表决通过。  
本议案经公司2014年年度报告全文和摘要披露。

(八)、审议通过《关于聘任财务总监的议案》  
表决结果:9票赞成,0票反对,0票弃权,表决通过。  
本议案经公司2014年年度报告全文和摘要披露。

(九)、审议通过《关于聘任财务总监的议案》  
表决结果:9票赞成,0票反对,0票弃权,表决通过。  
本议案经公司2014年年度报告全文和摘要披露。

(十)、审议通过《关于聘任财务总监的议案》  
表决结果:9票赞成,0票反对,0票弃权,表决通过。  
本议案经公司2014年年度报告全文和摘要披露。

(十一)、审议通过《关于聘任财务总监的议案》  
表决结果:9票赞成,0票反对,0票弃权,表决通过。  
本议案经公司2014年年度报告全文和摘要披露。

(十二)、审议通过《关于聘任财务总监的议案》  
表决结果:9票赞成,0票反对,0票弃权,表决通过。  
本议案经公司2014年年度报告全文和摘要披露。

(十三)、审议通过《关于聘任财务总监的议案》  
表决结果:9票赞成,0票反对,0票弃权,表决通过。  
本议案经公司2014年年度报告全文和摘要披露。

(十四)、审议通过《关于聘任财务总监的议案》  
表决结果:9票赞成,0票反对,0票弃权,表决通过。  
本议案经公司2014年年度报告全文和摘要披露。

(十五)、审议通过《关于聘任财务总监的议案》  
表决结果:9票赞成,0票反对,0票弃权,表决通过。  
本议案经公司2014年年度报告全文和摘要披露。

(十六)、审议通过《关于聘任财务总监的议案》  
表决结果:9票赞成,0票反对,0票弃权,表决通过。  
本议案经公司2014年年度报告全文和摘要披露。

(十七)、审议通过《关于聘任财务总监的议案》  
表决结果:9票赞成,0票反对,0票弃权,表决通过。  
本议案经公司2014年年度报告全文和摘要披露。

(十八)、审议通过《关于聘任财务总监的议案》  
表决结果:9票赞成,0票反对,0票弃权,表决通过。  
本议案经公司2014年年度报告全文和摘要披露。

(十九)、审议通过《关于聘任财务总监的议案》  
表决结果:9票赞成,0票反对,0票弃权,表决通过。  
本议案经公司2014年年度报告全文和摘要披露。

(二十)、审议通过《关于聘任财务总监的议案》  
表决结果:9票赞成,0票反对,0票弃权,表决通过。  
本议案经公司2014年年度报告全文和摘要披露。

(二十一)、审议通过《关于聘任财务总监的议案》  
表决结果:9票赞成,0票反对,0票弃权,表决通过。  
本议案经公司2014年年度报告全文和摘要披露。

(二十二)、审议通过《关于聘任财务总监的议案》  
表决结果:9票赞成,0票反对,0票弃权,表决通过。  
本议案经公司2014年年度报告全文和摘要披露。

(二十三)、审议通过《关于聘任财务总监的议案》  
表决结果:9票赞成,0票反对,0票弃权,表决通过。  
本议案经公司2014年年度报告全文和摘要披露。

(二十四)、审议通过《关于聘任财务总监的议案》  
表决结果:9票赞成,0票反对,0票弃权,表决通过。  
本议案经公司2014年年度报告全文和摘要披露。

(二十五)、审议通过《关于聘任财务总监的议案》  
表决结果:9票赞成,0票反对,0票弃权,表决通过。  
本议案经公司2014年年度报告全文和摘要披露。

(二十六)、审议通过《关于聘任财务总监的议案》  
表决结果:9票赞成,0票反对,0票弃权,表决通过。  
本议案经公司2014年年度报告全文和摘要披露。

(二十七)、审议通过《关于聘任财务总监的议案》  
表决结果:9票赞成,0票反对,0票弃权,表决通过。  
本议案经公司2014年年度报告全文和摘要披露。

(二十八)、审议通过《关于聘任财务总监的议案》  
表决结果:9票赞成,0票反对,0票弃权,表决通过。  
本议案经公司2014年年度报告全文和摘要披露。

(二十九)、审议通过《关于聘任财务总监的议案》  
表决结果:9票赞成,0票反对,0票弃权,表决通过。  
本议案经公司2014年年度报告全文和摘要披露。

(三十)、审议通过《关于聘任财务总监的议案》  
表决结果:9票赞成,0票反对,0票弃权,表决通过。  
本议案经公司2014年年度报告全文和摘要披露。

(三十一)、审议通过《关于聘任财务总监的议案》  
表决结果:9票赞成,0票反对,0票弃权,表决通过。  
本议案经公司2014年年度报告全文和摘要披露。

(三十二)、审议通过《关于聘任财务总监的议案》  
表决结果:9票赞成,0票反对,0票弃权,表决通过。  
本议案经公司2014年年度报告全文和摘要披露。

(三十三)、审议通过《关于聘任财务总监的议案》  
表决结果:9票赞成,0票反对,0票弃权,表决通过。  
本议案经公司2014年年度报告全文和摘要披露。

(三十四)、审议通过《关于聘任财务总监的议案》  
表决结果:9票赞成,0票反对,0票弃权,表决通过。  
本议案经公司2014年年度报告全文和摘要披露。

(三十五)、审议通过《关于聘任财务总监的议案》  
表决结果:9票赞成,0票反对,0票弃权,表决通过。  
本议案经公司2014年年度报告全文和摘要披露。

(三十六)、审议通过《关于聘任财务总监的议案》  
表决结果:9票赞成,0票反对,0票弃权,表决通过。  
本议案经公司2014年年度报告全文和摘要披露。

(三十七)、审议通过《关于聘任财务总监的议案》  
表决结果:9票赞成,0票反对,0票弃权,表决通过。  
本议案经公司2014年年度报告全文和摘要披露。

(三十八)、审议通过《关于聘任财务总监的议案》  
表决结果:9票赞成,0票反对,0票弃权,表决通过。  
本议案经公司2014年年度报告全文和摘要披露。

(三十九)、审议通过《关于聘任财务总监的议案》  
表决结果:9票赞成,0票反对,0票弃权,表决通过。  
本议案经公司2014年年度报告全文和摘要披露。

(四十)、审议通过《关于聘任财务总监的议案》  
表决结果:9票赞成,0票反对,0票弃权,表决通过。  
本议案经公司2014年年度报告全文和摘要披露。

(四十一)、审议通过《关于聘任财务总监的议案》  
表决结果:9票赞成,0票反对,0票弃权,表决通过。  
本议案经公司2014年年度报告全文和摘要披露。

(四十二)、审议通过《关于聘任财务总监的议案》  
表决结果:9票赞成,0票反对,0票弃权,表决通过。  
本议案经公司2014年年度报告全文和摘要披露。

(四十三)、审议通过《关于聘任财务总监的议案》  
表决结果:9票赞成,0票反对,0票弃权,表决通过。  
本议案经公司2014年年度报告全文和摘要披露。

(四十四)、审议通过《关于聘任财务总监的议案》  
表决结果:9票赞成,0票反对,0票弃权,表决通过。  
本议案经公司2014年年度报告全文和摘要披露。

(四十五)、审议通过《关于聘任财务总监的议案》  
表决结果:9票赞成,0票反对,0票弃权,表决通过。  
本议案经公司2014年年度报告全文和摘要披露。

(四十六)、审议通过《关于聘任财务总监的议案》  
表决结果:9票赞成,0票反对,0票弃权,表决通过。  
本议案经公司2014年年度报告全文和摘要披露。

(四十七)、审议通过《关于聘任财务总监的议案》  
表决结果:9票赞成,0票反对,0票弃权,表决通过。  
本议案经公司2014年年度报告全文和摘要披露。

(四十八)、审议通过《关于聘任财务总监的议案》  
表决结果:9票赞成,0票反对,0票弃权,表决通过。  
本议案经公司2014年年度报告全文和摘要披露。

(四十九)、审议通过《关于聘任财务总监的议案》  
表决结果:9票赞成,0票反对,0票弃权,表决通过。  
本议案经公司2014年年度报告全文和摘要披露。

(五十)、审议通过《关于聘任财务总监的议案》  
表决结果:9票赞成,0票反对,0票弃权,表决通过。  
本议案经公司2014年年度报告全文和摘要披露。

(五十一)、审议通过《关于聘任财务总监的议案》  
表决结果:9票赞成,0票反对,0票弃权,表决通过。  
本议案经公司2014年年度报告全文和摘要披露。

(五十二)、审议通过《关于聘任财务总监的议案》  
表决结果:9票赞成,0票反对,0票弃权,表决通过。  
本议案经公司2014年年度报告全文和摘要披露。

(五十三)、审议通过《关于聘任财务总监的议案》  
表决结果:9票赞成,0票反对,0票弃权,表决通过。  
本议案经公司2014年年度报告全文和摘要披露。

(五十四)、审议通过《关于聘任财务总监的议案》  
表决结果:9票赞成,0票反对,0票弃权,表决通过。  
本议案经公司2014年年度报告全文和摘要披露。

(五十五)、审议通过《关于聘任财务总监的议案》  
表决结果:9票赞成,0票反对,0票弃权,表决通过。  
本议案经公司2014年年度报告全文和摘要披露。

(五十六)、审议通过《关于聘任财务总监的议案》  
表决结果:9票赞成,0票反对,0票弃权,表决通过。  
本议案经公司2014年年度报告全文和摘要披露。

(五十七)、审议通过《关于聘任财务总监的议案》  
表决结果:9票赞成,0票反对,0票弃权,表决通过。  
本议案经公司2014年年度报告全文和摘要披露。

(五十八)、审议通过《关于聘任财务总监的议案》  
表决结果:9票赞成,0票反对,0票弃权,表决通过。  
本议案经公司2014年年度报告全文和摘要披露。

(五十九)、审议通过《关于聘任财务总监的议案》  
表决结果:9票赞成,0票反对,0票弃权,表决通过。  
本议案经公司2014年年度报告全文和摘要披露。

(六十)、审议通过《关于聘任财务总监的议案》  
表决结果:9票赞成,0票反对,0票弃权,表决通过。  
本议案经公司2014年年度报告全文和摘要披露。

(六十一)、审议通过《关于聘任财务总监的议案》  
表决结果:9票赞成,0票反对,0票弃权,表决通过。  
本议案经公司2014年年度报告全文和摘要披露。

(六十二)、审议通过《关于聘任财务总监的议案》  
表决结果:9票赞成,0票反对,0票弃权,表决通过。  
本议案经公司2014年年度报告全文和摘要披露。

(六十三)、审议通过《关于聘任财务总监的议案》  
表决结果:9票赞成,0票反对,0票弃权,表决通过。  
本议案经公司2014年年度报告全文和摘要披露。

(六十四)、审议通过《关于聘任财务总监的议案》  
表决结果:9票赞成,0票反对,0票弃权,表决通过。  
本议案经公司2014年年度报告全文和摘要披露。

(六十五)、审议通过《关于聘任财务总监的议案》  
表决结果:9票赞成,0票反对,0票弃权,表决通过。  
本议案经公司2014年年度报告全文和摘要披露。

(六十六)、审议通过《关于聘任财务总监的议案》  
表决结果:9票赞成,0票反对,0票弃权,表决通过。  
本议案经公司2014年年度报告全文和摘要披露。

(六十七)、审议通过《关于聘任财务总监的议案》  
表决结果:9票赞成,0票反对,0票弃权,表决通过。  
本议案经公司2014年年度报告全文和摘要披露。

(六十八)、审议通过《关于聘任财务总监的议案》  
表决结果:9票赞成,0票反对,0票弃权,表决通过。  
本议案经公司2014年年度报告全文和摘要披露。

(六十九)、审议通过《关于聘任财务总监的议案》  
表决结果:9票赞成,0票反对,0票弃权,表决通过。  
本议案经公司2014年年度报告全文和摘要披露。

(七十)、审议通过《关于聘任财务总监的议案》  
表决结果:9票赞成,0票反对,0票弃权,表决通过。  
本议案经公司2014年年度报告全文和摘要披露。

(七十一)、审议通过《关于聘任财务总监的议案》  
表决结果:9票赞成,0票反对,0票弃权,表决通过。  
本议案经公司2014年年度报告全文和摘要披露。

(七十二)、审议通过《关于聘任财务总监的议案》  
表决结果:9票赞成,0票反对,0票弃权,表决通过。  
本议案经公司2014年年度报告全文和摘要披露。

(七十三)、审议通过《关于聘任财务总监的议案》  
表决结果:9票赞成,0票反对,0票弃权,表决通过。  
本议案经公司2014年年度报告全文和摘要披露。

(七十四)、审议通过《关于聘任财务总监的议案》  
表决结果:9票赞成,0票反对,0票弃权,表决通过。  
本议案经公司2014年年度报告全文和摘要披露。

(七十五)、审议通过《关于聘任财务总监的议案》  
表决结果:9票赞成,0票反对,0票弃权,表决通过。  
本议案经公司2