

# 关于对顺发恒业股份公司的年报问询函

公司部年报问询函（2018）第 139 号

顺发恒业股份公司董事会：

我部在对你公司 2017 年年度报告（以下简称“年报”）事后审查中关注如下事项：

1.年报显示，报告期内，公司实现营业收入 668,169.52 万元，归属于母公司所有者的净利润 76,504.03 万元，分别同比较上年同期增长 83.80%和 108.85%，经营活动产生的现金流量净额为 197,232.88 万元。公司在建项目规划总建筑面积为 64.41 万平方米，2017 年 1-12 月份完成合同销售金额 253,511.12 万元，合同销售面积 11.96 万平方米，分别较上年同期下降 30.99%和 45.24%。请公司补充披露：（1）量化分析报告期公司营业收入和净利润大幅上涨的原因；（2）2017 年 1-12 月份完成合同销售金额和销售面积大幅下降的原因；（3）报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因。

2.年报显示，非经常性损益项目“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、交易性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、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益” 2017 年金额为 2,297.93 元，2016 年及 2015 年金额为 0。请公司补充披露该项目的明细及对应金额，说明对相关事项履行审议程序和临时信息披露义务的情况，说明相比

于 2016 年及 2015 年发生重大变化的原因。

3.年报中主要境外资产情况显示，公司在美国特拉华州全资设立顺发恒业（美国）公司，从事不动产股权投资，资产规模为 40,614.12 万元，占公司净资产的比重为 6.64%，收益状况为亏损 387.26 万元，公司认为不存在重大减值风险。请公司补充披露：该子公司设立时间、主要业务情况、主要资产情况，以及近三年来的收入利润等业绩情况，并结合上述情况，说明公司认为其不存在重大减值风险的原因及合理性。

4.年报显示，2017 年度销售费用为 6,418.15 万元，同比减少 21.80%。请公司补充披露在营业收入大幅增长的情况下，销售费用减少的原因及合理性。

5.年报中关于同业竞争方面的承诺显示，公司实际控制人鲁冠球承诺：“1、修改现有顺发美国与万向美国房产集团合资的两个项目的协议内容，统一调整为按中国公司法界定的同股同权同利。2、为保证关联投资的透明度，顺发恒业将对现有两个合资公司作持续披露，直至顺发恒业在未来 3 年内完全退出或了结该两个项目。3、承诺日起，万向美国房产集团继续保持现在业务定位，即股权投资、收购与带有金融类性质的不动产投资，所有业务均在中国境外，避免与顺发恒业在中国境内同业情形。4、顺发恒业在境外的不动产投资业务，除现有两个合资项目外，不再新增与万向美国房产集团之间的具体项目合作。2013 年底，顺发美国与美国集团共同出资组建了两个项目公司，在此之外公司无单独在美投资。”请公司补充披露：（1）顺发美国与万向美国房产集团合资的两个项目协议内容的修改情况，是否已调整为同股同权同利；（2）截止目前，公司是否已完全退出或了结

该两个项目，公司对两个合资公司的持续披露情况；(3) 万向美国房产集团所有业务是否均在中国境外，是否与公司在中国境内形成同业竞争情形；(4) 公司在境外的不动产投资业务，除现有两个合资项目外，是否新增与万向美国房产集团之间的具体项目合作。

6. 年报显示，公司实际控制人鲁冠球于 2017 年 10 月 25 日因病逝世，截止 2017 年 12 月 31 日，公司实际控制人变更手续尚未办妥。请公司补充披露公司实际控制人变更手续办理进展情况以及预计办妥时间，实际控制人变更事项是否存在重大不确定性。

7. 年报显示，公司对于杭州辰旭、旭登实业、杭州市萧山区物业维修基金管理中心、淮南市大通区地产开发办公室北京北辰等存在其他应收款。请公司补充披露：(1) 上述单位与公司的关联关系情况，是否构成非经营性资金占用；(2) 涉及交易事项具体内容、未能及时回款的原因、预计回款可能性大小以及坏账准备计提的充分性。

8. 年报显示，本期公司及子公司与万向财务发生关联存款业务，期末余额为 596,639.99 万元，共取得万向财务的存款利息收入 6,294.99 万元。请公司补充披露：(1) 对上述事项履行审议程序和临时信息披露义务的情况；(2) 万向财务提供的存款利率水平，对比市场利率水平说明其合理性。

9. 年报显示，公司对旭登实业、北京北辰、杭州辰旭、通联支付等关联方存在其他应收款项，请公司补充披露：(1) 上述关联方与公司的具体关联关系情况，是否构成了控股股东、实际控制人及其附属企业对公司的非经营性资金占用；(2) 上述款项未能回收的原因、后续回款措施、是否存在回款困难、计提坏账准备的充分性。

请你公司就上述问题做出书面说明，涉及需披露的，请及时履行

披露义务，并在 6 月 2 日前将有关说明材料报送我部，同时抄送派出机构。

特此函告

深圳证券交易所

公司管理部

2018 年 5 月 27 日