



顺发恒业股份公司

2020 年年度报告

2021 年 04 月

第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

公司负责人肖建军、总裁陈水民、主管会计工作负责人及会计机构负责人(会计主管人员)祝青声明：保证本年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

本年度报告内容涉及的未来计划等前瞻性陈述因存在不确定性，不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。公司已在本年度报告中描述可能存在的相关风险，敬请查阅第四节“经营情况讨论与分析”之“可能面对的风险及对策”部分内容。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义	2
第二节 公司简介和主要财务指标	5
第三节 公司业务概要	9
第四节 经营情况讨论与分析	11
第五节 重要事项.....	23
第六节 股份变动及股东情况	34
第七节 优先股相关情况	40
第八节 可转换公司债券相关情况	41
第九节 董事、监事、高级管理人员和员工情况	42
第十节 公司治理.....	48
第十一节 公司债券相关情况	53
第十二节 财务报告.....	54
第十三节 备查文件目录	158

释义

释义项	指	释义内容
顺发有限	指	顺发恒业有限公司
淮南顺发	指	淮南顺发置业有限公司
南通顺发	指	南通顺发置业有限公司
桐庐顺和	指	桐庐顺和置业有限公司
吉顺房产	指	杭州吉顺房地产开发有限公司
杭州揽拓	指	杭州揽拓投资管理有限公司
杭州旭佰	指	杭州旭佰投资管理有限公司
杭州旭杰	指	杭州旭杰投资有限公司
杭州旭发	指	杭州旭发置业有限公司
万兴恒	指	浙江万兴恒服务有限公司
万兴恒杭州	指	浙江万兴恒服务有限公司杭州分公司
万兴恒桐庐	指	浙江万兴恒服务有限公司桐庐分公司
万兴恒淮南	指	浙江万兴恒服务有限公司淮南分公司
顺发美国	指	Shunfa Hengye (US)LLC
顺发美洲	指	Shunfa Hengye (America)Limited
万向钱潮	指	万向钱潮股份有限公司
万向财务	指	万向财务有限公司
万科大家	指	杭州万科大家房地产开发有限公司
大洋世家	指	浙江大洋世家股份有限公司
杭州龙卓	指	杭州龙卓房地产有限公司
杭州辰旭	指	杭州辰旭置业有限公司
万向信托	指	万向信托股份公司
浙江工信	指	浙江工信投资股份有限公司
万向进出口	指	万向进出口有限公司
万向一二三	指	万向一二三系统有限公司

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称	顺发恒业	股票代码	000631
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	顺发恒业股份公司		
公司的中文简称	顺发恒业		
公司的外文名称（如有）	SHUNFA HENGYE CORPORATION		
公司的外文名称缩写（如有）	SFHY		
公司的法定代表人	肖建军		
注册地址	长春市前进大街 3055 号南湖新村办公室 201 室		
注册地址的邮政编码	130012		
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		
办公地址的邮政编码	130021		
公司网址	http://www.sfhy.cn		
电子信箱	sfhy_000631@126.com		

二、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
联系地址	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
电话	0431-85180631	0431-85180631
传真	0431-81150631	0431-81150631
电子信箱	sfhy_000631@126.com	liu8027@126.com

三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体的名称	《证券时报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	巨潮资讯网（ www.cninfo.com.cn ）
公司年度报告备置地点	公司办公室

四、注册变更情况

组织机构代码	本报告期内，无变更
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	本报告期内，无变更
历次控股股东的变更情况（如有）	本报告期内，无变更

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	中汇会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	杭州市江干区新业路 8 号华联时代大厦 A 幢 610 室
签字会计师姓名	孔令江、何斯雯

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

六、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

	2020 年	2019 年	本年比上年增减	2018 年
营业收入（元）	581,138,355.31	1,648,829,583.73	-64.75%	2,715,717,577.56
归属于上市公司股东的净利润（元）	248,290,559.43	608,425,926.76	-59.19%	1,027,732,475.44
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	191,477,811.63	565,274,313.07	-66.13%	881,606,094.78
经营活动产生的现金流量净额（元）	-1,806,263,870.44	361,106,832.34	-600.20%	1,456,658,250.62
基本每股收益（元/股）	0.10	0.25	-60.00%	0.42
稀释每股收益（元/股）	0.10	0.25	-60.00%	0.42
加权平均净资产收益率	3.81%	9.56%	-5.75%	16.86%
	2020 年末	2019 年末	本年末比上年末增减	2018 年末
总资产（元）	7,447,804,897.34	8,350,635,735.79	-10.81%	12,630,428,765.37
归属于上市公司股东的净资产（元）	6,301,859,872.02	6,508,389,615.80	-3.17%	6,380,953,983.68

公司最近三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者均为负值，且最近一年审计报告显示公司持续经营能力存在不确定性

是 否

扣除非经常损益前后的净利润孰低者为负值

是 否

七、境内外会计准则下会计数据差异

1、同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

2、同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	244,708,438.32	123,481,703.20	156,582,950.24	56,365,263.55
归属于上市公司股东的净利润	83,043,400.85	58,655,710.06	52,812,133.28	53,779,315.24
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	70,231,929.43	49,882,111.60	40,406,198.56	30,957,572.04
经营活动产生的现金流量净额	10,452,569.45	-426,948,433.20	-498,738,801.78	-891,029,204.91

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

九、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	2020 年金额	2019 年金额	2018 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	24,333,288.04	-4,528.73	138,539.34	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	3,552,076.09	861,232.12	176,553.01	
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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	45,645,787.51	46,510,052.73	173,791,450.84	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,724,193.07	5,040,622.72	6,993,872.25	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	526,854.48	5,168,305.87	6,174,943.36	
减：所得税影响额	18,958,049.80	14,424,070.99	41,139,228.14	

少数股东权益影响额（税后）	11,401.59	0.03	9,750.00	
合计	56,812,747.80	43,151,613.69	146,126,380.66	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

适用 不适用

项目	涉及金额（元）	原因
水利建设基金	41,859.95	水利建设基金与公司正常经营业务直接相关，故界定为经常性损益项目。

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司从事的主要业务

（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）、安徽（淮南）、江苏（南通）三地。主要在售项目有：杭州地区：恒园、吉祥半岛、康庄、美哉美城；淮南地区：泽润园二期；南通地区：御园一期。另公司以公开竞拍方式竞得萧政储出（2020）15号土地并通过“快周转”建设，保障公司业务持续发展。

报告期内，公司聚焦长三角一体化国家战略及浙江省大湾区建设，推进产业战略升级，持续论证“城市建设管理运营服务商”为战略定位，“成为城市美好生活的探索者、参与者”为使命，公司依托优势意义项目和前期积累成果，持续探研未来城市发展体系和新经济产业，秉持“建设管理、自持运营、托管服务”综合经营发展模式，完善产业链布局，升级产业和服务经营规模和能力，构筑多元、可持续的综合发展能力，为公司未来健康、高质量发展夯实基础。

（二）公司所属行业情况及公司所处行业地位

2020年，中央继续坚持“房住不炒”的定位，落实“稳地价、稳房价、稳预期”目标，稳妥实施房地产长效机制方案，因城施策、分类调控，加强金融土地政策联动，规范发展住房租赁市场。下半年“三条红线”等融资新规使行业资金链进一步趋紧，行业分化也随之加剧，销售百强房企集中度进一步提升。

2020年，面对疫情带来的严峻考验，公司顺应市场环境变化，坚持稳步推进策略，坚定“加速去化、加快回笼”原则，实现资源效益最大化。截至本报告期末，项目库存基本去化完毕。公司一贯坚持精品化产品策略，进一步提升品牌形象和市场竞争能力。报告期内，公司持续推进产业升级战略，依托优势意义项目，前瞻筹划、聚合资源、探研产业、升维能级，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，保持公司有序发展态势。

二、主要资产重大变化情况

1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
股权资产	长期股权投资下降 60.03%，主要系收到联营企业万科大家 19,750 万元的分红所致。
固定资产	固定资产下降 44.92%，主要系公司改变房产用途转为投资性房地产所致。
无形资产	不适用
在建工程	不适用
货币资金	货币资金减少 34.62%，主要系本期回购库存股和用于新建设项目
存货	存货增长 239.96%，主要是新增建设项目

2、主要境外资产情况

适用 不适用

三、核心竞争力分析

1、公司具备20余年地产建设管理运营服务经验，在长三角一体化国家战略、大湾区建设及浙江省“未来社区”规划快速实践背景下，依托优势项目，不断深化未来社区建设管理运营服务和新经济产业研究，探索稳定业务规划和盈利模式，通过面向未来的国际化生态规划、多专协同化设计、精益高效化建设、智慧可持续运营，全生命周期推动城市发展，有效实现公司产业升级。

2、公司拥有一支经验丰富、锐意进取、年富力强的管理团队。经过多年磨合，公司管理团队已经形成了高度一致的核心价值观，熟悉市场发展变化规律和地产项目建设管理节奏，能以战略前瞻性眼光洞悉和判断区位、区域发展前景，把握城市、区域产业发展需求，整体把控项目产业规划并形成相应产业招商运营集聚能力，持续完善公司未来社区项目规划实施纲要，构建运营服务生态联盟，对未来社区和新经济产业研究解读能力处于前沿水平。

3、依托股东得天独厚的产业优势与产业资源，从创新创业的企业资源、科创资源、资本支持体系、科技中介服务四个方面，能快速组建高水准的双创体系，有利于打造未来社区人口导入，城市产业升级的新引擎；探索清洁能源、智慧出行、区块链等技术有效介入和深度融合；公司整合集聚的综合资源和能力能迅速在市场中占得先机。

4、公司目前现金流较充沛，负债率低于行业水平。同时，凭借稳健的经营与良好的信用水平，与国内多家金融机构建立了长期、稳定的合作关系，并积极利用公司债券、定向增发等多渠道、多种类融资工具，为公司未来业务的可持续发展提供保障。

第四节 经营情况讨论与分析

一、概述

2020年，公司顺应市场发展，坚持稳步推进策略，提升运营效率和风控能力，推进产业升级战略，保持了公司有序稳定的发展态势。

1、稳步推进房地产业务

1) 坚定“加速库存去化、加快资金回笼”：灵活调整营销策略，合理利用渠道资源，实现最优去化并快速回笼资金。南通御园项目地上可售物业全部清盘；淮南泽润园二期去化98.8%。截止本报告期末，各项目库存基本去化完成。

2) 增加土地储备：积极参与目标土地获取，公开竞拍取得萧政储出（2020）15号土地，通过“快周转”建设，保障公司业务持续发展。

3) 提高自持物业运营能力：疫情背景下，公司旺角城新天地策划实施“百店同舟”计划，引导商户复工复产；运用数字化商业运营管理体系重振街区活力，开启自媒体矩阵运营，拉动新内需，提高消费用户转化率，保障商业运营收益。

4) 提升物业服务能力：加强智慧物业管理服务能力建设，“万兴恒首席服务官”正式上线，深化“优+”服务体系，物业服务品质进一步提升。组建商办管理中心，拓展商办、产业园等非住宅领域物管服务，丰富商办项目管理业态。

2、有序推进产业战略升级

公司依托优势意义项目和前期积累成果，深研未来城市发展趋势、功能组合、规划设计、新经济产业以及未来生活方式的“9+X”未来社区场景体系和数字化体系，通过产品系列升维、标准化体系搭建、招商融资渠道扩展、全链路产业发展生态集结、全周期运营服务力提升，不断推演论证，构建规划实施、功能配置、智能支撑和运营服务方案，创建产业创新生态系统，提出以人为核心，未来物理空间、数字孪生空间，一体化运营同步推进的“一核三翼”实施路径，打造交汇融合、孪生一体、共享共生的未来城市样板为目标，有序推进产业战略升级。

2020年1-12月，公司实现营业收入58,113.84万元，营业利润35,061.43万元，归属于母公司所有者的净利润24,829.06万元，分别较上年同期减少64.75%、56.38%和59.19%。

2020年5月，公司竞得萧政储出[2020]15号地块，目前正在建设中；2020年1-12月，公司完成合同销售金额14,329.47万元，合同销售面积0.73万平方米，分别较上年同期下降80.37%和82.06%。

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）行业发展回顾

2020年，疫情给中国及全球经济带来巨大危机，面对复杂严峻的国内外经济发展环境，中央提出深化供给侧结构性改革，充分发挥我国超大规模市场优势和内需潜力，构建“以国内大循环为主体，国内国际双循环相互促进”新发展战略格局。2020年房地产市场调控在疫情影响和经济下行的双压下保持“房住不炒”定位不变，下半年“三条红线”等融资新规试运行，房地产融资持续收紧。当年商品住宅销售面积、销售金额和房地产开发投资整体恢复正增长，实现平稳运行。据统计，2020年全国房地产开发投资141,443亿元，同比增长7%；商品房销售面积176,086万平方米，同比增长2.6%。

（二）公司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

宏观调控政策方面，2020年度杭州调控政策先松后紧。上半年抗疫引才，下半年“红盘”限售，高价房源暂缓申领预售证、限签趋严。

土地市场运行方面，杭州市区共成交土地228宗，总出让面积831.2万方，总可建面积1,972.7万方；总成交土地金额2,521.4亿元，创历史次新高，居全国第二。杭十区共成交116宗涉宅地，总建面1,342万方，楼面均价16,564元/m²，平均溢价率23%，平均预期销售利润率下降至4.1%，同比下降4.9%，创近年来新低。主城区为宅地供应主力，萧山余杭旗鼓相当，钱塘新区和临安土地量价齐涨，富阳供地幅数增多但总体量下降。

新房市场运行方面，杭州楼市短暂停滞复苏，全市商品房供应量、成交量、成交均价齐上涨，呈现刚需改善双旺。2020年杭州市商品房供应面积2,405万方，同比增长36.9%；成交面积1,731万方，同比增长12.8%；成交均价27,293元/m²，同比增长1.7%。2020年商品住宅成交中，余杭居首，其次为主城及萧山；主城成交中江干居首；临安、富阳及萧山成交面积上涨，钱塘新区同比下降。双限政策迫使房企高周转，首开速度加快。2020年杭州住宅项目摇号占比53%，平均中签率31.2%，改善市场中中签率普遍走低。

(2) 淮南市场

2020年淮南市住宅成交量减价升。截至2020年底，住宅累计成交14738套，同比下跌12.8%；成交面积166.39万m²，同比下跌8.8%；成交均价6426.88元/m²，同比上涨5%；成交金额106.94亿元，同比下跌4.2%。土地市场方面，2020年共成交21宗地，成交面积1994.06亩m²，成交均价231.12万元/亩，成交总价约46.09亿元；较去年同期土地成交宗数持平；成交面积增长394.36亩，同比增长24.7%；成交均价增长101.04万元/亩，同比增长77.7%；成交总价增长25.28亿元，同比增长121.5%。

(3) 南通市场

2020年南通市商品住宅市场供应量为253.24万方，同比下降12.9%；成交面积累计289.56万方，同比下降10%，成交价格22,248元/m²，同比上涨18%，总体上呈现量减价升态势。年初小阳春到年中实行“双限”政策，房价稳中略升。

2、“未来社区”市场分析

(1) 截止2020年12月底，第一批和第二批未来社区试点共计20个项目出让土地，涉及38宗地，总出让面积338.07万方，总建面873.74万方，成交金额达817.43亿元，最高溢价率达50%。万科、阳光城、金地等大型房企涉足未来社区市场。

(2) 浙江省发展改革委基综办发布《浙江省第二批未来社区试点创建项目名单公示》，此次共有全拆新建类、局部改建类、规划新建类、乡村类和全域类等五类共计36个未来社区试点。其中“杭州萧山万向社区”入围该名单并位于规划新建类。

(3) “未来社区建设”写入浙江省委“十四五”规划建议，明确加快未来社区建设，全面推进城镇老旧小区改造，优化新型城市功能单元，营造创新集聚街区。

(4) 杭州云城概念正式发布，城西科创大走廊规划为全域未来社区，云城先行先试。其规划杭腾、云门、苕溪、西湖大学和云谷5个未来社区，先期启动站南杭腾未来社区。

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)
淮南 HGTP09015 地块	37.82	41.61	41.61
淮国土挂 06021 地块三期	7.41	8.49	8.49
总计	45.23	50.10	50.10

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)
浙江	美颂城	杭州萧山区	住宅、商业	100.00%	2020年09月11日	在建	14.44%	37,476.00	93,690.00	0.00	0.00	245,106.61	186,887.39

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	85,146.18	3,238.76	1,151.3	85,146.18	3,897.29	1,316.25
江苏	御园一期	南通开发区	住宅	100.00%	26,687.38	26,684.35	26,684.35	1,245.91	1,558	26,684.35	3,545.16	7,844.76
浙江	康庄	杭州萧山区	住宅	100.00%	105,225.69	104,042.79	104,042.79	991.69	3,356.35	104,042.79	991.69	3,196.51
浙江	吉祥半岛	杭州拱墅区	住宅、商业	100.00%	138,666.71	137,112.98	134,034.12	955.33	3,038	134,034.12	955.33	2,893.33
浙江	旺角城二期	杭州萧山区	住宅、商业	100.00%	180,910.08	178,747.50	119,285.45	522.64	2,028.81	119,285.45	899.43	2,993.67

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%	52,685.23	51,812.97	98.34%
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%	1,009.65	1,009.65	100.00%
吉祥半岛	杭州拱墅区	住宅、商业	100.00%	3,078.86	1,434.54	46.59%

土地一级开发情况

适用 不适用

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	18,750.00	年利率 4.90%		5,000.00	5,000.00	8,750.00
合计	18,750.00	年利率 4.90%		5,000.00	5,000.00	8,750.00

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用 不适用

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2020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3,393.49万元。

董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

适用 不适用

二、主营业务分析

1、概述

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

2、收入与成本

(1) 营业收入构成

单位：元

	2020 年		2019 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	581,138,355.31	100%	1,648,829,583.73	100%	-64.75%
分行业					
房地产行业	429,631,474.89	73.93%	1,390,913,769.87	84.36%	-69.11%
物业服务管理	85,017,245.07	14.63%	90,199,164.49	5.47%	-5.74%
其他业务收入	66,489,635.35	11.44%	167,716,649.37	10.17%	-60.36%
分产品					
房地产行业	429,631,474.89	73.93%	1,390,913,769.87	84.36%	-69.11%
物业服务管理	85,017,245.07	14.63%	90,199,164.49	5.47%	-5.74%
其他业务收入	66,489,635.35	11.44%	167,716,649.37	10.17%	-60.36%
分地区					
浙江省	255,241,264.91	43.92%	783,336,464.89	47.51%	-67.42%
安徽省	18,293,078.99	3.15%	56,623,600.22	3.43%	-67.69%
江苏省	307,604,011.41	52.93%	808,869,518.62	49.06%	-61.97%

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	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
分行业						
房地产行业	429,631,474.89	185,981,099.80	56.71%	-69.11%	-78.56%	19.08%
租赁物业收入	64,811,123.72	25,058,973.52	61.34%	-60.86%	-59.65%	-1.16%
物业服务管理	85,017,245.07	74,097,526.12	12.84%	-5.74%	-3.26%	-2.24%
分产品						
房地产行业	429,631,474.89	185,981,099.80	56.71%	-69.11%	-78.56%	19.08%
租赁物业收入	64,811,123.72	25,058,973.52	61.34%	-60.86%	-59.65%	-1.16%
物业服务管理	85,017,245.07	74,097,526.12	12.84%	-5.74%	-3.26%	-2.24%
分地区						

浙江省	253,783,413.22	125,265,789.41	50.64%	-67.52%	-66.55%	-1.44%
安徽省	18,096,296.19	12,520,336.21	30.81%	-67.93%	-74.63%	18.27%
江苏省	307,580,134.27	147,351,473.82	52.09%	-61.97%	-74.70%	24.10%

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

适用 不适用

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

行业分类	项目	单位	2020 年	2019 年	同比增减
房地产开发项目	销售量	万平方米	0.73	4.07	-82.06%
	开工面积	万平方米	14.1	0	100.00%
	营业收入	万元	42,963.15	139,091.38	-69.11%
	存货	万元	232,505.92	68,842.47	237.74%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用 不适用

开工面积同比增加 100%，主要系公司本期新获取地块并按计划开工所致；本期公司营业收入同比减少 69.11%，主要系本期交付结转物业减少所致；存货同比增加 237.74%，主要系本期新增开发项目，开发成本增加所致。

(4) 公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

(5) 营业成本构成

行业分类

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2020 年		2019 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产行业		185,981,099.80	65.10%	867,524,600.22	86.14%	-78.56%
物业服务管理		74,097,526.12	25.93%	76,592,762.26	7.61%	-3.26%
其他业务成本		25,627,822.04	8.97%	62,996,755.09	6.25%	-59.32%

说明

房地产行业成本较上年减少 78.56%，主要系本期交付物业结转成本下降所致；其他业务成本较上年减少 59.32%，主要系本期处置投资性房地产减少所致。

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

√ 是 □ 否

1、根据桐庐顺和股东会决议，同意桐庐顺和解散，该公司于2020年9月23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。

2、根据顺发美国董事会决议，同意顺发美国解散，该公司于2020年12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。

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

□ 适用 √ 不适用

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	89,502,857.15
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	15.40%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	客户一	18,200,000.00	3.13%
2	客户二	22,788,571.43	3.92%
3	客户三	16,171,428.57	2.78%
4	客户四	16,057,142.86	2.76%
5	客户五	16,285,714.29	2.80%
合计	--	89,502,857.15	15.40%

主要客户其他情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	56,433,202.90
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	37.45%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	供应商一	22,634,776.00	15.02%
2	供应商二	16,560,000.00	10.99%
3	供应商三	10,380,028.56	6.89%

4	供应商四	4,182,500.00	2.78%
5	供应商五	2,675,898.34	1.78%
合计	--	56,433,202.90	37.45%

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

3、费用

单位：元

	2020 年	2019 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	29,755,469.47	49,712,497.57	-40.14%	主要系本期销售佣金下降
管理费用	38,719,540.39	43,986,991.34	-11.98%	
财务费用	-45,777,157.79	-16,174,773.91	-183.02%	主要系本期利息支出大幅减少

4、研发投入

适用 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2020 年	2019 年	同比增减
经营活动现金流入小计	462,318,476.88	1,030,150,221.93	-55.12%
经营活动现金流出小计	2,268,582,347.32	669,043,389.59	239.08%
经营活动产生的现金流量净额	-1,806,263,870.44	361,106,832.34	-600.20%
投资活动现金流入小计	4,603,629,449.99	5,240,088,138.96	-12.15%
投资活动现金流出小计	4,084,852,490.51	5,872,757,970.82	-30.44%
投资活动产生的现金流量净额	518,776,959.48	-632,669,831.86	182.00%
筹资活动现金流入小计	30,000,000.00	0.00	100.00%
筹资活动现金流出小计	534,743,082.07	3,090,850,174.53	-82.70%
筹资活动产生的现金流量净额	-504,743,082.07	-3,090,850,174.53	83.67%
现金及现金等价物净增加额	-1,792,229,993.03	-3,356,358,555.40	46.60%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

适用 不适用

单位：元

现金流量表项目	2020年1-12月	2019年1-12月	变动比率	变动原因
经营活动现金流量净额	-1,806,263,870.44	361,106,832.34	-600.20%	主要系本期新购入土地所致

投资活动现金流量净额	518,776,959.48	-632,669,831.86	182.00%	主要系本期净收回定期存款增加所致
筹资活动现金流量净额	-504,743,082.07	-3,090,850,174.53	83.67%	主要系本期归还借款减少所致

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说明

适用 不适用

报告期内公司经营活动产生的现金净流量-180,626.39万元与本年度净利润25,279.59万元存在差异205,905.98万元。主要系本期新获取地块支付土地款17.19亿元、支付上年度税费2.12亿元及确认投资收益1.10亿元所致。

三、非主营业务分析

适用 不适用

四、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

公司 2020 年起首次执行新收入准则或新租赁准则且调整执行当年年初财务报表相关项目

适用

单位：元

	2020 年末		2020 年初		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	4,328,599,620.42	58.12%	6,620,838,016.34	79.26%	-21.14%	主要系本期回购库存股和新增建设项目
应收账款	6,770,360.42	0.09%	16,288,006.88	0.19%	-0.10%	
存货	2,313,083,905.67	31.06%	680,391,059.51	8.15%	22.91%	主要系本期新增建设项目
投资性房地产	495,008,015.14	6.65%	495,357,990.00	5.93%	0.72%	
长期股权投资	105,013,439.82	1.41%	262,756,201.22	3.15%	-1.74%	主要系收到联营企业万科大家 19,750 万元的分红所致
固定资产	31,451,543.87	0.42%	57,103,127.92	0.68%	-0.26%	
长期借款	187,826,666.65	2.52%	237,855,590.29	2.85%	-0.33%	

2、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

3、截至报告期末的资产权利受限情况

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	31,371.98	按揭保证金

存货	2,263,046.48	用于银行借款抵押
固定资产	22,484,587.99	用于银行借款抵押
投资性房地产	396,757,286.19	用于银行借款抵押
合 计	421,536,292.64	

截至2020年12月31日，公司部分存货、固定资产及投资性房地产用于借款抵押情况(单位：元)

被担保单位	抵押权人	抵押物类型	抵押物账面净值	抵押借款金额	借款到期日	保证担保人
顺发有限	中国光大银行杭州萧山支行	存货	2,263,046.48	187,500,000.00	2025/8/11	顺发有限
		固定资产	22,484,587.99			
		投资性房地产	396,757,286.19			

五、投资状况

1、总体情况

适用 不适用

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

4、金融资产投资

(1) 证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

(2) 衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

5、募集资金使用情况

适用 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

六、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期末未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

适用 不适用

七、主要控股参股公司分析

适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
顺发有限	子公司	房地产经营开发、物业管理、房屋租赁、房产中介、装饰装修、建筑装修材料的销售、园林绿化，市场营销策划，商场经营管理，市场管理，户外广告设计、制作、代理发布，经济信息咨询，实业投资。	2,283,500.00	6,567,514,382.34	5,617,829,948.35	138,423,721.44	172,710,304.23	152,030,581.24
淮南置业	子公司	房地产开发、租赁，建筑装潢，物业管理，建筑材料、装潢材料的销售	30,000,000.00	341,162,607.19	151,392,664.16	14,641,965.53	-18,776,896.20	-36,331,607.57
南通顺发	子公司	从事南通国土资出告（2009）第 25 号（南通市 CR9022）项目的开发与建设	20,000,000.00	162,373,300.51	162,060,983.36	307,604,011.41	141,225,511.95	105,877,844.83
吉顺房产	子公司	可经营项目：房地产开发经营；一般经营项目：物业管理；建筑材料、装饰材料销售（上述经营范围不含国家法律法规禁止、限制和许可经营的项目）	80,000,000.00	224,857,583.48	217,563,020.86	29,770,974.25	11,564,892.34	9,153,109.92
万兴	子公司	物业服务；服务：住宿；经	10,000,000.00	176,070,561.1	24,924,412.1	93,200,496.3	7,091,241.95	5,742,733.54

恒	销:百货,劳保用品,花木盆 景,五金机械,化工建材; 绿化工程; 户外广告设 计、制作、代理、发布(除 网络广告)等	0	43	8	0		
---	--	---	----	---	---	--	--

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

主要控股参股公司情况说明

八、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

九、公司未来发展的展望

（一）行业竞争格局和发展趋势

2020年在疫情影响下，房地产调控基调仍保持不变，房地产政策领域从开发商的三道红线，到资金端的贷款集中管理，再到购房者的限购限贷，已形成从生产者到资金提供者再到购买者的闭环式约束机制。在“房住不炒”的大背景下，房地产市场分化明显，市场面临下行压力。在国内流动性拐点初现的2021年，中国房地产市场调控政策整体仍将延续“房住不炒”常态化调控，因城施策保障市场平稳运行，对行业融资保持强监管，“三道红线”与银行涉房贷款集中度管理条例的出台将使行业分化和整合必然加剧。坚持在“三稳”目标下，短期限内购、限贷、限售等政策难现明显放松，随着城镇化和改善型住房需求的积极释放，商品房销售面积可能会仍维持高位，但房地产行业信贷环境的收紧，将推动需求释放更趋理性，房地产市场发展节奏或将趋缓。长效机制完善对于行业而言将是一个让行业褪去浮躁、健康平稳发展的起点，亦更考验企业的“内功”。

（二）公司发展战略及下一年经营计划

1、公司发展战略

（1）公司长远发展目标：持续论证“城市建设管理运营服务商”为战略定位，“成为城市美好生活的探索者、参与者”为使命，秉持“建设管理、自持运营、托管服务”综合经营发展模式，围绕“新经济产业投资、不动产建设管理、未来社区全流程咨询与运营服务”等形成“3+X”业务板块，完善产业链布局，升级产业和服务经营规模和能力，实现美好未来城市体验以及城市形象提升、城市功能完善、城市产业升级，助力城市绿色发展，构筑低碳、高质、可持续的综合发展能力。

（2）公司近期发展目标：响应国家“碳达峰、碳中和”战略部署，聚焦长三角一体化国家战略以及浙江省大湾区建设，强化人力资源规划和加速优质人才配置，深耕“新经济产业投资能力、未来城市研究能力、生态联盟整合能力、融资能力、建设管理运营服务能力”五大核心能力，构建未来城市功能场景体系和智慧互联数字化体系，塑造未来城市建设管理运营服务样板，探索市场化、具推广价值、可持续的运营模式，快速培育多元利润增长极，整合企业内外优势资源，推进战略转型升级布局和实施。

2、下一年度经营计划

（1）加速新获项目建设管理、销售及资金回笼，2021年计划销售6.4万平方米。

（2）保持旺角城新天地商业项目持续平稳运营，深化特色街区形象，完善各业态品牌资源库，树立杭州商业街区标杆，做好拓展复制准备。

（3）迭代深化“139”未来社区架构设计，聚焦“三化九场景”集成协同式落地，推动系统集群式数字化体系，深化产业联盟，整合产业资源，做好新型不动产建设管理、运营服务准备：①研究土地开发一二级联动机制，通过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。②持续完善建设管理、运营服务业务模式和盈利模式，包括但不限于“资

本代建、商业代建、全流程咨询与运营管理服务”等轻资产模式。③整合串联全链路生态资源，逐步落地“建设管理服务、产业运营服务、社区运营服务、公共运营服务、资产运营服务、数字运营服务”六大服务模块，构建具备全链路综合服务运营能力。④深入探索清洁能源、智能出行、智能物联、区块链等相关新经济产业资源与未来城市场景功能深度融合，形成共振蝶变的特色场景联合体，打造集约高效、生态低碳、智慧共享、功能完善的“未来之城”。⑤密切跟踪大股东聚能城项目进展，适时参与建设管理与运营服务。

(4) 继续关注杭州、萧山、长三角一体化国家战略、浙江大湾区建设的契机，关注土地市场动态，参与目标区域的土地获取。

(5) 打造智能化物业服务，通过科技赋能，提升数字化、产业化服务水平与管理效率；以“万MALL”服务为核心，整合社区资源，增强客户粘性，盘活多元服务需求；提升标准化服务流程，构建服务价值体系，打造独特品牌IP，创造惊喜服务；将“服务高端人群，突破城市综合体管理”作为发展主航道，向城市综合、商业办公、园区等提供全方位、一体化的整合式服务，营建产业链生态的服务环境。

(6) 加强人才队伍建设，加大高层次、高素质人才引进融入，以人才优势提升核心竞争力为主导目标，实施多渠道、多层次、多形式人力资源开发模式，保障企业发展和产业转型升级所需人才储备。同时，契合战略转型升级和业务模式，适时调整公司组织架构。

(7) 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；根据项目建设管理进展及资金需求，适时启动项目融资及债项发行。

(三) 可能面临的风险及对策

1、政策风险

中国房地产政策仍将整体保持连续性、一致性和稳定性，坚持“房住不炒”总基调。同时，房地产融资政策仍将延续2020年整体的监管要求，将保持适度紧缩的态势，融资政策预计不会有大幅宽松。

对策：公司将加强对房地产政策的收集、分析和整理，迅速识别政策导向，准确预测市场需要，整合产业资源，适时调整产业投资策略，控制政策风险。

2、经营风险

未来社区建设管理、运营服务业务具有投资金额大、业务周期长、业务环节复杂的特点。在建设管理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建设管理运营服务能力。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、建设管理、投融、招商、运营、服务等企业核心竞争能力，形成成熟、完善的未来社区建设管理运营服务体系，提升综合建设管理、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。(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，为公司建设管理、运营服务业务提供资金保障。(4) 探索新经济产业投资机会和经济增长点。

十、接待调研、沟通、采访等活动情况

1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用 不适用

公司报告期内未发生接待调研、沟通、采访等活动。

第五节 重要事项

一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

√ 适用 □ 不适用

经公司2020年3月24日召开的第八届董事会第十次会议审议，并经公司2020年4月16日召开的2019年年度股东大会表决批准，公司2019年年度利润分配方案为：以公司2019年期末总股本2,432,519,168股为基数，向全体股东每10股派0.19元人民币现金（含税），剩余未分配利润全部结转以后年度分配；公司2019年度不进行资本公积金转增股本。本次权益分派股权登记日为：2020年4月24日，除权除息日为：2020年4月27日。

以上详细内容，请参见公司于2020年4月20日在《证券时报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上刊登的《顺发恒业股份公司2019年年度权益分派实施公告》。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	报告期内，公司未进行现金分红政策的调整或变更。

公司近3年（包括本报告期）的普通股股利分配方案（预案）、资本公积金转增股本方案（预案）情况

1、2018年度，公司利润分配方案为：拟以公司2018年期末总股本2,432,519,168股为基数，向全体股东每10股派2.00元人民币现金（含税），剩余未分配利润全部结转以后年度分配；公司2018年度不进行资本公积金转增股本。

2、2019年度，公司利润分配方案为：拟以公司2019年期末总股本2,432,519,168股为基数，向全体股东每10股派0.19元人民币现金（含税），剩余未分配利润全部结转以后年度分配；公司2019年度不进行资本公积金转增股本。

3、2020年度，公司利润分配方案为：拟不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本，未分配利润结转至下一年度。

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率	以其他方式（如回购股份）现金分红的金额	以其他方式现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比例	现金分红总额（含其他方式）	现金分红总额（含其他方式）占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率
2020年	0.00	248,290,559.43	0.00%	375,366,159.95	151.18%	375,366,159.95	151.18%
2019年	46,217,864.19	608,425,926.76	7.60%	0.00	0.00%	46,217,864.19	7.60%

2018 年	486,503,833.60	1,027,732,475.44	47.34%	0.00	0.00%	486,503,833.60	47.34%
--------	----------------	------------------	--------	------	-------	----------------	--------

公司报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股现金红利分配预案

适用 不适用

报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股现金红利分配预案的原因	公司未分配利润的用途和使用计划
<p>根据《关于支持上市公司回购股份的意见》和《深圳证券交易所上市公司回购股份实施细则》相关规定：“上市公司以现金为对价，采用要约方式、集中竞价方式回购股份的，当年已实施的回购股份金额视同现金分红金额，纳入该年度现金分红的相关比例计算。”，公司 2020 年度视同现金分红 375,366,159.95 元。</p> <p>鉴于以上原因并结合公司实际情况，董事会拟定 2020 年度利润分配预案为：不派发现金红利，不送红股，不以资本公积金转增股本，未分配利润结转至下一年度。该预案符合《公司章程》的有关规定，不存在违反中国证监会《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》规定的情形，具有合法性、合规性及合理性。</p>	<p>公司未分配利润将累积滚存至下一年度，以满足公司各项业务的开展及流动资金需要，支持公司中长期发展战略的顺利实施，保障公司正常经营和稳定发展，增强公司抵御风险的能力。</p>

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

公司计划年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

三、承诺事项履行情况

1、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺						
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺						
资产重组时所作承诺						
首次公开发行或再融资时所作承诺						
股权激励承诺						
其他对公司中小股东所作承诺	万向资源有限公司	其他承诺	如果计划未来通过深圳证券交易所竞价系统出售所持顺发恒业解除限售流通股，并于第一笔减持起六个月内减持数量达到	2012 年 06 月 15 日	9999-12-31	已履行完毕。万向集团公司与万向资源有限公司分别于 2018 年 11 月 16 日、2019 年 12 月 18

		5%及以上的, 将于第一次减持前两个交易日内通过上市公司对外披露出售提示性公告。披露内容包括: 拟出售的数量、拟出售的时间、拟出售的价格区间、减持原因以及深圳证券交易所要求的其他内容。同时, 知悉并承诺: 将严格遵守《证券法》、《上市公司收购管理办法》、《上市公司解除限售存量股份转让指导意见》和深圳证券交易所有关业务规则的相关规定, 以及按《股权分置改革工作备忘录第 16 号--解除限售》和《深圳证券交易所上市公司信息披露公告格式第 30 号--上市公司股东减持股份公告格式》等有关规范性文件及业务规则的要求履行相关信息披露义务。若违反上述文件之规定, 将按照中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所的有关规定接受处罚; 若给上市公司其他流通股股东合法权益造成损害的, 将依法承担相应的法律责任。		日签署了《股份转让协议》及《股份转让协议的补充协议》, 万向资源有限公司将其持有的本公司 1,491,831,780 股股份 (占公司总股本的 61.33%) 全部协议转让给其控股股东万向集团公司, 该事项已取得中国证监会《关于核准豁免万向集团公司要约收购顺发恒业股份公司义务的批复》(证监许可[2019]2991 号)。上述股份转让的过户手续已于 2020 年 1 月 21 日办理完成。
承诺是否按时履行		是		
如承诺超期未履行完毕的, 应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划		不适用		

2、公司资产或项目存在盈利预测, 且报告期仍处在盈利预测期间, 公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

适用 不适用

四、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

五、董事会、监事会、独立董事(如有)对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

六、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

财政部于2017年7月5日发布《企业会计准则第14号——收入(2017年修订)》(财会[2017]22号), 要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业, 自2018年1月1日起施行; 其他境内上市企业, 自2020年1月1日起施行; 执行企业会计准则的非上市企业, 自2021年1月1日起施行。本公司自2020年1月1日起

执行新收入准则。

原收入准则下，公司以风险报酬转移作为收入确认时点的判断标准。商品销售收入同时满足下列条件时予以确认：(1)公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；(2)公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；(3)收入的金额能够可靠地计量；(4)相关的经济利益很可能流入企业；(5)相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时。

新收入准则下，公司以控制权转移作为收入确认时点的判断标准。公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。在满足一定条件时，公司属于在某一段时间内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务。合同中包含两项或多项履约义务的，公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

新收入准则的实施未引起本公司收入确认具体原则的实质性变化，仅根据新收入准则规定中履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中增加列示合同资产或合同负债。

本公司对此项会计政策变更采用追溯调整法，可比期间财务报表已重新表述，受重要影响的报表项目和金额如下：

单位：元

受重要影响的报表项目	合并报表影响金额	母公司报表影响金额
2019年12月31日资产负债表项目		
其他流动资产	2,352,474.00	-
应付账款	2,352,474.00	-
预收款项	-288,127,683.35	-
合同负债	280,131,622.70	-
其他流动负债	16,986,180.65	-
递延收益	-8,990,120.00	-

2、会计估计变更说明

本期公司无会计估计变更事项。

3、首次执行新收入准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

(1) 合并资产负债表

单位：元

项目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数
流动资产：			
货币资金	6,620,838,016.34	6,620,838,016.34	-
应收账款	16,288,006.88	16,288,006.88	-
预付款项	15,307.70	15,307.70	-
其他应收款	8,895,701.53	8,895,701.53	-
其中：应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
存货	680,391,059.51	680,391,059.51	-
合同资产	不适用	-	-
其他流动资产	38,172,320.02	40,524,794.02	2,352,474.00
流动资产合计	7,364,600,411.98	7,366,952,885.98	2,352,474.00
非流动资产：			
长期应收款	144,138.78	144,138.78	-
长期股权投资	262,756,201.22	262,756,201.22	-

投资性房地产	495,357,990.00	495,357,990.00	-
固定资产	57,103,127.92	57,103,127.92	-
无形资产	1,732.87	1,732.87	-
长期待摊费用	651,565.89	651,565.89	
递延所得税资产	170,020,567.13	170,020,567.13	-
非流动资产合计	986,035,323.81	986,035,323.81	-
资产总计	8,350,635,735.79	8,352,988,209.79	2,352,474.00
流动负债：			
应付账款	210,682,467.67	213,034,941.67	2,352,474.00
预收款项	308,811,935.62	20,684,252.27	-288,127,683.35
合同负债	不适用	280,131,622.70	280,131,622.70
应付职工薪酬	27,618,002.73	27,618,002.73	-
应交税费	226,313,994.67	226,313,994.67	-
其他应付款	666,032,169.06	666,032,169.06	-
其中：应付利息	-	-	-
应付股利	-	-	-
一年内到期的非流动负债	50,074,861.11	50,074,861.11	-
其他流动负债	-	16,986,180.65	16,986,180.65
流动负债合计	1,489,533,430.86	1,500,876,024.86	11,342,594.00
非流动负债：			
长期借款	237,855,590.29	237,855,590.29	-
长期应付款	66,888,384.00	66,888,384.00	-
递延收益	8,990,120.00	-	-8,990,120.00
递延所得税负债	33,794.70	33,794.70	-
非流动负债合计	313,767,888.99	304,777,768.99	-8,990,120.00
负债合计	1,803,301,319.85	1,805,653,793.85	2,352,474.00
所有者权益：			
股本	2,432,519,168.00	2,432,519,168.00	-
资本公积	1,390,335,090.40	1,390,335,090.40	-
其他综合收益	33,198,374.53	33,198,374.53	-
盈余公积	462,040,307.07	462,040,307.07	-
未分配利润	2,190,296,675.80	2,190,296,675.80	-
归属于母公司所有者权益合计	6,508,389,615.80	6,508,389,615.80	-
少数股东权益	38,944,800.14	38,944,800.14	-
所有者权益合计	6,547,334,415.94	6,547,334,415.94	-
负债和所有者权益总计	8,350,635,735.79	8,352,988,209.79	2,352,474.00

公司自2020年起首次执行新收入准则，按照新收入准则规定：1）本公司将原分类为预收款项的开发项目、物业服务预收款和原分类为递延收益的销售积分重分类至合同负债；2）本公司将为获得合同而直接产生的销售佣金确认为合同取得成本列报于其他流动资产，并根据收入履约进度结转计入销售费用。该项调整对本公司合并报表年初资产总额、负债总额、净资产总额均无重大影响。

(2) 母公司资产负债表

单位：元

项目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数
流动资产：			
货币资金	10,823,242.07	10,823,242.07	-
其他应收款	586,295,303.36	586,295,303.36	-
其中：应收利息	-	-	-
应收股利	-	-	-
合同资产	不适用	-	-
流动资产合计	597,118,545.43	597,118,545.43	-
非流动资产：			
长期股权投资	4,446,752,108.50	4,446,752,108.50	-
固定资产	3,094,587.25	3,094,587.25	-
长期待摊费用	56,603.77	56,603.77	-
递延所得税资产	7,953,206.57	7,953,206.57	-
非流动资产合计	4,457,856,506.09	4,457,856,506.09	-
资产总计	5,054,975,051.52	5,054,975,051.52	-
流动负债：			
合同负债	不适用	-	-
应付职工薪酬	50,987.13	50,987.13	-
应交税费	2,968,744.96	2,968,744.96	-
其他应付款	175,321.49	175,321.49	-
其中：应付利息	-	-	-
应付股利	-	-	-
流动负债合计	3,195,053.58	3,195,053.58	-
非流动负债合计			
负债合计	3,195,053.58	3,195,053.58	-
所有者权益：			
股本	2,432,519,168.00	2,432,519,168.00	-
资本公积	1,713,320,291.38	1,713,320,291.38	-
盈余公积	446,204,219.98	446,204,219.98	-
未分配利润	459,736,318.58	459,736,318.58	-
所有者权益合计	5,051,779,997.94	5,051,779,997.94	-
负债和所有者权益总计	5,054,975,051.52	5,054,975,051.52	-

七、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。

八、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

1、根据桐庐顺和股东会决议，同意桐庐顺和解散，该公司于2020年9月23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。

2、根据顺发美国董事会决议，同意顺发美国解散，该公司于2020年12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。

九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	中汇会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	70
境内会计师事务所审计服务的连续年限	8
境内会计师事务所注册会计师姓名	孔令江、何斯雯
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	孔令江 1 年、何斯雯 5 年

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

报告期内，根据公司内控工作需要，经公司董事会审计委员会推荐，公司续聘中汇会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2020年度的内部控制审计机构，聘期为一年，并支付内控审计费用人民币10万元。

十、年度报告披露后面临退市情况

适用 不适用

十一、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

十二、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额（万元）	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
公司子公司淮南顺发就淮南 HGTG09015 地块未履行交付事宜对淮南市	0	否	淮南 HGTG09015 地块履行合同行政诉讼案，一审、二审法院均以该	尚未结案	尚未执行。	2020 年 08 月 28 日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）

自然资源和规划局、淮南市人民政府提起行政诉讼			案为民事纠纷为由驳回我方起诉。现我方已向最高人民法院第四巡回法庭申请再审。				
------------------------	--	--	---------------------------------------	--	--	--	--

十三、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

十五、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十六、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生与日常经营相关的关联交易。

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

适用 不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

是 否

公司报告期不存在非经营性关联债权债务往来。

5、其他重大关联交易

适用 不适用

万向财务有限公司系经中国人民银行批准成立的非银行金融机构，其为本公司及子公司提供金融服务，有关服务业务收费参照市场费率标准收取。本期本公司及子公司与万向财务发生的其他有关金融服务业务情况如下：

(1) 本公司及子公司在万向财务公司存款情况：

单位：元

拆借金额	期末余额	期初余额
银行存款—活期存款	538,275,669.10	532,516,556.97
银行存款—定期存款	3,658,000,000.00	5,806,810,000.00
合 计	4,196,275,669.10	6,339,326,556.97

(2) 本期本公司及子公司共取得万向财务的存款利息收入103,292,242.75元。

(3) 本期万向财务为本公司及子公司提供委托贷款服务，支付其委托贷款手续费700,000.00元。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
《关于与万向财务有限公司签订〈金融服务框架性协议〉的关联交易公告》	2021年04月13日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）

十七、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

适用 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

2、重大担保

适用 不适用

公司报告期不存在担保情况。

3、委托他人进行现金资产管理情况

(1) 委托理财情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

(2) 委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

4、日常经营重大合同

适用 不适用

5、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十八、社会责任情况

1、履行社会责任情况

不适用。

2、履行精准扶贫社会责任情况

(1) 精准扶贫规划

报告期内，公司暂未开展精准扶贫工作，也暂无后续精准扶贫计划。

3、环境保护相关的情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

是 否

否

公司及子公司不属于环境保护部门公布的重点排污单位。

十九、其他重大事项的说明

适用 不适用

1、万向集团公司向万向资源有限公司协议收购其持有的公司61.33%股权，已于2020年1月21日取得《证券过户登记确

认书》。本次股份转让完成后，万向集团公司成为公司控股股东（第一大股东），公司实控人不会发生变化，仍系鲁伟鼎先生。

2、报告期内，程捷先生因个人原因，已辞去公司董事职务。经公司第八届董事会第十二次会议审议，并经公司2020年度第一次临时股东大会表决批准，补选肖建军先生为公司第八届董事会董事，任期自股东大会表决批准之日起至本届董事会任期届满之日止。

3、报告期内，管大源先生因工作原因，已辞去公司董事长及董事会战略委员会主任委员职务，辞去上述职务后，仍继续担任公司董事职务。经公司第八届董事会第十四次会议审议，同意选举肖建军先生担任公司董事长及董事会战略委员会主任委员，任期自第八届董事会第十四次会议审议通过之日起至公司本届董事会任期届满之日止。同时，公司法定代表人变更为肖建军先生。

4、报告期内，沈志军先生因工作原因，已辞去公司执行董事职务，辞去上述职务后，仍继续担任公司董事职务。

5、报告期内，王德宏先生因个人原因，已辞去公司总裁职务，辞去上述职务后，仍继续担任公司董事职务。经公司第八届董事会第十五次会议审议，同意聘任陈水民先生担任公司总裁职务，任期自本次董事会审议通过之日起至本届董事会任期届满之日止。

6、根据中国证监会《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知(2017年修订)》(中国证监会公告[2017]16号文)、《关于规范上市公司对外担保行为的通知》(证监发[2005]120号)等相关文件的规定，公司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《2020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。

二十、公司子公司重大事项

√ 适用 □ 不适用

1、2020年5月27日，公司全资子公司顺发恒业有限公司通过公开竞拍方式，以17.19亿元人民币竞得萧政储出（2020）15号土地的国有建设用地使用权。

2、根据桐庐顺和股东会决议，同意桐庐顺和解散，该公司于2020年9月23日办妥注销手续。

3、根据顺发美国董事会决议，同意顺发美国解散，该公司于2020年12月10日办妥注销手续。

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份									
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									
其中：境内法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	2,432,519,168	100.00%						2,432,519,168	100.00%
1、人民币普通股	2,432,519,168	100.00%						2,432,519,168	100.00%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	2,432,519,168	100.00%						2,432,519,168	100.00%

股份变动的原因

□ 适用 √ 不适用

股份变动的批准情况

□ 适用 √ 不适用

股份变动的过户情况

□ 适用 √ 不适用

股份回购的实施进展情况

√ 适用 □ 不适用

公司于2020年3月24日召开第八届董事会第十次会议审议通过《关于回购公司股份的议案》，同意公司使用自有资金，以集中竞价交易方式，以不超过人民币4.03元/股的价格回购公司股份。回购比例占公司总股本的5%-10%，回购数量下限为121,625,958股，上限为243,251,916股。其中：因维护公司价值及股东权益所必需的回购股份数量不低于36,487,787股且不高于72,975,574股；因用于员工持股计划或股权激励的回购股份数量不低于85,138,171股且不高于170,276,342股。具体回购数量

以回购期满时实际回购的股份数量为准。本次回购股份用于出售的期限为自公司董事会审议通过回购股份方案之日起不超过3个月。本次回购股份用于员工持股、股权激励的期限为自公司董事会审议通过回购股份方案之日起不超过12个月。以上内容详见公司在《证券时报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）刊登的相关公告。

截止2020年12月31日，公司累计回购股份数量为125,865,540股，占公司总股本的5.17%。回购股份符合相关法律法规要求，符合公司既定回购方案。具体回购情况如下表：

回购股份用途	回购股份总数量（股）	占总股本比例（%）	最高成交价格（元）	最低成交价格（元）	支付总金额（元）[注2]
用于维护公司价值及股东权益所必需，拟用于出售[注1]	37,940,084	1.56%	3.30	2.58	114,696,449.24
拟用于员工持股计划或股权激励	87,925,456	3.61%			260,707,657.53
合计	125,865,540	5.17%	-	-	375,404,106.77

注1：截止2020年6月23日，公司已完成用于维护公司价值及股东权益所必需，拟用于出售的股份回购。

注2：支付总金额含印花税、佣金等交易费用。

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

2、限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用 不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	25,124	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	24,503	报告期末表决权恢复的优先股股东总数(如有)(参见注 8)	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(如有)(参见注 8)	0	
持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							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	1,491,831,780	0	1,491,831,780		0
浙江航民实业集团有限公司	境内非国有法人	10.46%	254,402,961	-11,820,000	0	254,402,961		0
顺发恒业股份公司回购专用证券账户	其他	5.17%	125,865,540	125,865,540	0	125,865,540		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	42,150,104		0
祁堃	境内自然人	1.64%	40,000,062	0	0	40,000,062		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	1.21%	29,482,001	-12,675,059	0	29,482,001		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	0.47%	11,487,200	3,563,744	0	11,487,200		0
张沐城	境内自然人	0.45%	11,000,000	0	0	11,000,000		0
长春高新光电发展有限公司	国有法人	0.29%	7,063,466	0	0	7,063,466		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	0	5,517,613		0
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况(如有)(参见注 3)	报告期内, 公司无战略投资者或一般法人因配售新股成为前十名普通股股东的情况。							
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。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	不适用。							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
万向集团公司	1,491,831,780	人民币普通股	1,491,831,780					
浙江航民实业集团有限公司	254,402,961	人民币普通股	254,402,961					

顺发恒业股份公司回购专用证券账户	125,865,540	人民币普通股	125,865,540
中央汇金资产管理有限责任公司	42,150,104	人民币普通股	42,150,104
祁堃	40,000,062	人民币普通股	40,000,062
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	29,482,001	人民币普通股	29,482,001
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	11,487,200	人民币普通股	11,487,200
张沐城	11,000,000	人民币普通股	11,000,000
长春高新光电发展有限公司	7,063,466	人民币普通股	7,063,466
嘉实基金－农业银行－嘉实中证金融资产管理计划	5,517,613	人民币普通股	5,517,613
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间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。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注 4）	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。		

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

2、公司控股股东情况

控股股东性质：自然人控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
万向集团公司	鲁伟鼎	1990 年 12 月 24 日	91330000142911934W	实业投资；机械设备及零部件制造销售；锂离子动力电池、旅游休闲电动车的研发、生产、销售；新能源商用车及其零部件的研发、生产、销售及技术服务，电动车辆及零部件、汽车零部件、电池、太阳能产品的研发；电动车辆、汽车及零部件的技术服务；技术开发、技术咨询与服务；国内贸易（含商用车、电池、太阳能产品的销售，法律法规限制和禁止的除外）；经营进出口业务；房地产开发；物业管理，资产管理，企业管理咨询。
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况				截至报告期末，万向集团公司持有万向钱潮股份有限公司（股票简称“万向钱潮”，股票代码“000559”）63.76%的股权，间接持有普星能量有限公司（股票简称“普星能量”，股票代码“00090”）65.42%的股权。

控股股东报告期内变更

适用 不适用

新控股股东名称	万向集团公司
变更日期	2020 年 01 月 21 日
指定网站查询索引	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）

指定网站披露日期	2020 年 01 月 23 日
----------	------------------

3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：境内自然人

实际控制人类型：自然人

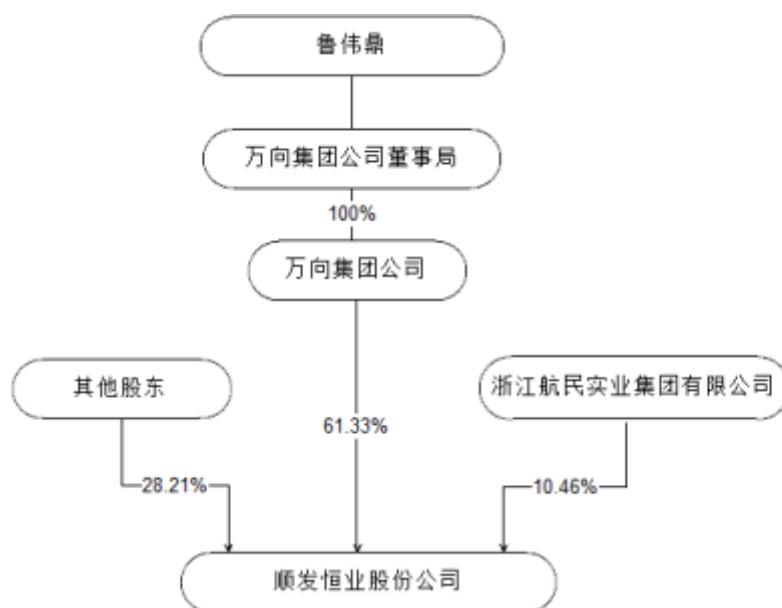
实际控制人姓名	与实际控制人关系	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
鲁伟鼎	本人	中国	否
主要职业及职务	现任中共万向集团公司党委书记、万向集团董事长、CEO，万向三农集团有限公司董事长，中国万向控股有限公司董事长。		
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	除本公司外，鲁伟鼎先生间接控制万向钱潮股份有限公司（股票简称“万向钱潮”，股票代码“000559”）63.76%的股权、间接控制普星能量有限公司（股票简称“普星能量”，股票代码“00090”）65.42%的股权。		

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

4、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

法人股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	注册资本	主要经营业务或管理活动

浙江航民实业集团有限公司	朱重庆	1997 年 08 月 18 日	55000 万元	轻纺产品的制造、加工、开发、销售；实业投资、房地产投资；仓储服务；出口自产的纺织印染面料、染料、服装；进口自营生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表及零配件；其他无需报经审批的一切合法项目
--------------	-----	------------------	----------	---

5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第八节 可转换公司债券相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

第九节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	其他增减变动（股）	期末持股数（股）
肖建军	董事长	现任	男	46	2020年05月29日	2021年04月27日	0	0	0	0	0
管大源	董事	现任	男	57	2008年08月07日	2021年04月27日	0	0	0	0	0
沈志军	董事	现任	男	50	2008年08月07日	2021年04月27日	0	0	0	0	0
王德宏	董事	现任	男	52	2018年04月27日	2021年04月27日	0	0	0	0	0
迟楷峰	董事	现任	男	60	2015年04月16日	2021年04月27日	0	0	0	0	0
孙坚	董事	现任	男	45	2018年04月27日	2021年04月27日	0	0	0	0	0
陈劲	独立董事	现任	男	52	2015年04月16日	2021年04月27日	0	0	0	0	0
周亚力	独立董事	现任	男	59	2015年04月16日	2021年04月27日	0	0	0	0	0
唐国华	独立董事	现任	男	57	2015年04月16日	2021年04月27日	0	0	0	0	0
陈水康	监事长	现任	男	59	2018年04月27日	2021年04月27日	0	0	0	0	0
孙建荣	监事	现任	男	45	2015年04月16日	2021年04月27日	0	0	0	0	0
来冰	职工监事	现任	女	45	2018年04月18日	2021年04月27日	0	0	0	0	0
陈水民	总裁	现任	男	45	2020年06月29日	2021年04月27日	0	0	0	0	0
钱嘉清	董事会秘书	现任	女	40	2018年09月28日	2021年04月27日	0	0	0	0	0
祝青	财务负责人	现任	男	55	2008年08月07日	2021年04月27日	0	0	0	0	0

程捷	董事	离任	男	48	2008年08月07日	2020年05月01日	0	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	0	0	0	0	0

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√ 适用 □ 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
程捷	董事	离任	2020年05月01日	因个人原因辞职
管大源	董事长	离任	2020年05月29日	因工作原因辞职
王德宏	总裁	解聘	2020年06月29日	因个人原因辞职
沈志军	执行董事	离任	2020年06月28日	因工作原因辞职
肖建军	董事、董事长	被选举	2020年05月29日	为确保公司董事会规范运作
陈水民	总裁	聘任	2020年06月29日	为确保公司规范运作

三、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

（一）董事会成员简历

1、肖建军先生（董事长），1974年5月生，四川广安人，中共党员，硕士研究生学历。曾先后就职于民航西南管理局、南方基金公司、深圳市政府办公厅等，历任深圳市龙岗区财政局（国资委）局长、主任等职，现任万向集团公司发展部总经理。

2、管大源先生，1963年12月生，浙江杭州人，硕士研究生学历，高级经济师，党员。历任万向集团公司总经理助理兼总经理办公室主任、万向集团公司发展部总经理、深圳万向投资有限公司总经理、万向集团公司资深执行副总裁等职。现任万向集团公司董事局董事、万向钱潮股份有限公司董事长兼财务负责人、万向资源有限公司董事长。

3、沈志军先生，1970年8月出生，浙江杭州人，大专学历，党员。1988年8月进万向，历任万向节总厂厂办秘书、万向集团公司办公室主任、发展部总经理以及公司副董事长、总裁等职。现任万向德农股份有限公司董事长（代董秘）兼总经理。

4、王德宏先生，1968年6月出生，湖北随州人，本科学历，在职博士研究生，党员。历任上海市张江集团总经理助理、上海市浦东新区陆家嘴管委会处长、副主任、上海国际旅游度假区管委会副主任等职。现任民生人寿保险股份有限公司执行委员。

5、迟楷峰先生，1960年5月出生，吉林长春人，硕士研究生学历，高级经济师，党员。历任长春市农安县供销社联社业务科科长，农安县委办公室科员、副局级巡视员，长春市委研究室农村处主任科员，长春高新区管委会副处长、处长，长春市医药集团总裁助理，双德乡党委书记，高新区管委会主任助理、长德新区管委会主任，高新区管委会主任助理、高新区国资委主任。现任长春高新光电发展有限公司董事。

6、孙坚先生，1975年4月出生，浙江杭州人，硕士研究生学历，高级工程师，党员。历任浙江万邦会计师事务所部门经理、浙江工信房产成本管理部经理、风雅置业副总经理、公司总经理助理等职。现任通惠康养游股份公司总监。

7、陈劲先生（独立董事），1968年1月生，管理工程博士，党员，清华大学经管学院创新创业与战略系教授，博士生导师，清华大学技术创新研究中心主任。1995年起任浙江大学管理科学研究所常务副所长，1998年美国麻省理工学院斯隆管理学院访问学者。2000年英国苏塞克斯大学科技政策研究中心访问研究员。陈劲教授先后获得国务院政府特殊津贴、教育部第八届霍英东教师奖、教育部第三届“高校青年教师奖”、浙江省高校和浙江大学“三育人”标兵（2004年和2010年）。2002年荣获国家杰出青年基金，2007年入选浙江大学求是特聘教授，2014年入选教育部长江学者。现任《清华管理评论》执行主编，

《创新与演化经济学评论》主编，《管理工程学报》副主编，《科学学研究》、《科研管理》等杂志的编委，主持国家自然科学基金项目（含重大国际合作）、国家社会科学基金项目、教育部科技委重大专项、教育部高等教育改革重大专项负责人。其主要成果获得中国高校科技进步一等奖、教育部人文社会科学优秀成果二等奖、浙江省哲学社会科学成果一等奖、浙江省科技进步二等奖、首届中国管理科学奖。现兼任金地（集团）股份有限公司独立董事、大连电瓷集团股份有限公司的独立董事、传化智联股份有限公司独立董事。

8、周亚力先生（独立董事），1961年11月生，浙江工商大学（原杭州商学院）财会专业经济学学士，上海财经大学财务会计研究生班结业。1984年7月起在浙江工商大学工作，1996年聘为副教授，1996年10月取得中国注册会计师资格，1995年1月至1998年12月在浙江国华会计师事务所兼职，1999年3月至2000年1月在香港何铁文会计师行研修工作。具有多年会计事务所工作经历，熟悉国内外财务会计实务。近年来，主要从事投资及投资风险、集团企业会计及财务控制等方面的研究。先后出版《投资研究》、《集团企业会计实务》、《管理会计——理论·方法·案例》等多部著作与教材，在学术刊物上发表论文20余篇。现兼任浙江健盛集团股份有限公司独立董事、海峡创新互联网股份有限公司独立董事、浙江优全护理用品科技股份有限公司独立董事、浙江仙通橡塑股份有限公司独立董事。

9、唐国华先生（独立董事），1963年12月生，本科，法学学士，律师。历任杭州大学法律系（现浙江大学光华法学院）讲师、法律系所属浙江联合律师事务所第一所副主任、浙江泽大律师事务所主任、浙江君安世纪律师事务所主任、第十届浙江省政协委员，现任浙江省律师协会副会长，上海锦天城律师事务所高级合伙人，兼任广东嘉应制药股份有限公司独立董事、杭州申昊科技股份有限公司独立董事。

（二）监事会成员简历

1、陈水康先生（监事长），1961年1月出生，浙江杭州人，大专学历（在职硕士学位），助理经济师，党员，公司监事长。先后在共青团杭州市委、浙江省乡镇企业局等单位任职。历任纳德酒店股份有限公司常务副总经理、总经理，现任万向集团公司党群监察部总经理。

2、孙建荣先生，1975年6月出生，浙江杭州人，大专学历，党员。1994年8月进万向，先后在万向钱潮从事一线操作、万向经济协警大队从事稽核工作。现任万向集团公司党群监察部监察员。

3、来冰女士（职工监事），1975年11月生，浙江杭州人，本科学历，助理会计师，党员，公司职工监事。1996年7月参加工作，历任万向集团置地事业部出纳、浙江万向房地产有限公司市场部经理、公司客户服务部经理，现任公司商业管理部经理、工会主席。

（三）高级管理人员简历

1、陈水民先生，1975年6月生，浙江杭州人，本科学历，工程师，党员，公司总裁。1999年参加工作，先后万向集团公司发展部任职，曾任万向集团公司发展部总经理助理。

2、钱嘉清女士，1980年5月生，浙江嘉善人，本科学历，经济师，党员，公司董事会秘书。历任浙江工信房地产开发有限公司综合部副经理、经理，公司职工监事，现任公司行政人力资源部总经理。

3、祝青先生，1965年2月生，安徽铜陵人，大专学历，会计师，党员，公司财务负责人。曾先后在钱潮传动轴有限公司、万向集团公司财务部等部门工作。现兼任顺发恒业有限公司财务管理部总经理。

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
肖建军	万向集团公司	发展部总经理	2020年02月24日		是
管大源	万向集团公司	董事	2002年01月01日		是
陈水康	万向集团公司	党群监察部总经理	1995年10月01日		是
孙建荣	万向集团公司	党群监察部监察员	1999年10月09日		是
迟楷峰	长春高新光电发展有限公司	董事	2014年07月01日		否

在股东单位任职情况的说明	万向集团公司为公司控股股东。
--------------	----------------

在其他单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
王德宏	民生人寿保险股份有限公司	执行委员	2017年04月15日		否
孙坚	通惠康养游股份有限公司	总监	2013年12月01日		是
陈劲	清华大学经济管理学院	教授	2013年01月01日		是
陈劲	上海神奇制药投资管理股份有限公司	独立董事	2014年06月26日	2020年06月30日	是
陈劲	金地（集团）股份有限公司	独立董事	2017年04月21日		是
陈劲	传化智联股份有限公司	独立董事	2019年04月25日		是
陈劲	大连电瓷集团股份有限公司的	独立董事	2020年05月18日		是
周亚力	浙江工商大学	教授	1984年08月01日		是
周亚力	浙江健盛集团股份有限公司	独立董事	2017年05月10日		是
周亚力	海峡创新互联网股份有限公司	独立董事	2017年08月03日		是
周亚力	浙江优全护理用品科技股份有限公司	独立董事	2020年03月03日		是
周亚力	浙江仙通橡塑股份有限公司	独立董事	2020年05月07日		是
唐国华	上海锦天城律师事务所	高级合伙人	2011年10月01日		是
唐国华	浙江省律师协会	副会长	2015年04月16日		否
唐国华	日月重工股份有限公司	独立董事	2017年06月16日	2020年05月18日	是
唐国华	广东嘉应制药股份有限公司	独立董事	2018年08月13日		是
唐国华	杭州申昊科技股份有限公司	独立董事	2020年09月10日		是
在其他单位任职情况的说明	其他单位任职是指在股东关联单位或公司非关联企业中担任职务情况。				

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用 不适用

四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

报告期内，公司董事、监事及高管人员薪酬的发放是依据公司《高级管理人员薪酬管理办法》及《独立董事工作制度》等规定执行。公司结合本年度公司主要经营业绩和目标任务完成情况，以及高级管理人员工作职责、岗位工作业绩指标完成情况等资料，对相关人员进行综合考核。公司董事会薪酬与考核委员会负责对公司高级管理人员的绩效考核及激励机制的建立与实施，根据年终考评结果对公司高级管理人员实施奖惩。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税	是否在公司关联
----	----	----	----	------	---------	---------

					前报酬总额	方获取报酬
肖建军	董事长	男	46	现任	0	是
管大源	董事	男	57	现任	0	是
沈志军	董事	男	50	现任	71.04	是
王德宏	董事	男	52	现任	96.37	否
迟楷峰	董事	男	60	现任	0	否
孙坚	董事	男	45	现任	17.54	是
陈劲	独立董事	男	52	现任	12	否
周亚力	独立董事	男	59	现任	12	否
唐国华	独立董事	男	57	现任	12	否
陈水康	监事长	男	59	现任	0	是
孙建荣	监事	男	45	现任	0	是
来冰	职工监事	女	45	现任	48.17	否
陈水民	总裁	男	45	现任	13.17	否
钱嘉清	董事会秘书	女	40	现任	50.19	否
祝青	财务负责人	男	55	现任	51.77	否
程捷	董事	男	48	离任	0	是
合计	--	--	--	--	384.25	--

公司董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

五、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量（人）	2
主要子公司在职员工的数量（人）	613
在职员工的数量合计（人）	615
当期领取薪酬员工总人数（人）	615
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	0
销售人员	14
技术人员	71
财务人员	40

行政人员	29
其他人员	461
合计	615
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	12
大学本科	104
专科以下（含专科）	499
合计	615

2、薪酬政策

报告期内，公司薪酬政策未发生变化。仍根据市场薪资水平、社会劳动力供需状况、公司经营业绩、员工自身能力、所任工作岗位及员工工作绩效等几方面因素，以“效益优先、预算控制以及一级分配一级”的原则制订薪酬制度。公司薪酬结构包括：固定薪酬、奖金、附加薪酬、保健薪酬。公司结合各部门岗位设置，并根据公司当年效益、重点目标实现情况，以及项目公司（部门）“质量、进度、成本、育人”四维度考核情况，结合个人年度考核结果发放年终效益奖金，以体现绩效挂钩原则，充分调动员工积极性。

3、培训计划

公司按照专业队伍需求拟定并开展了培训计划，方式包括：内部办班和外派培训，人员包括：经理层、主管层、员工层及其他人员。培训覆盖率能够达到100%。通过培训使员工综合素质及技能水平得到了不断提升，为公司发展提供有力的组织和人力保障。

4、劳务外包情况

适用 不适用

第十节 公司治理

一、公司治理的基本状况

报告期内，公司严格按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》《深圳证券交易所股票上市规则》《深圳证券交易所上市公司规范运作指引》及中国证监会有关法律法规的要求，不断完善公司法人治理结构，建立健全公司内部控制制度，持续深入开展公司治理活动，提高公司规范运作水平。截至报告期末，公司内部治理结构完整、健全、清晰，符合《公司法》《公司章程》及其他法律、法规和规范性文件的规定；公司严格按照监管部门要求，依法治理，自觉履行信息披露义务，努力做好投资者关系管理工作，使公司治理水平得到进一步提高，切实维护了广大投资者利益。

报告期内，为进一步规范公司治理，切实保护中小投资者合法权益并结合公司实际情况，公司分别于2020年3月24日、2020年4月16日召开第八届董事会第十次会议、2019年年度股东大会，审议通过《关于修订〈董事会议事规则〉部分条款的议案》。具体的修订内容参见于2020年3月26日披露的《〈董事会议事规则〉修正案》。

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件是否存在重大差异

是 否

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。

二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

报告期内，公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全分开，具有独立完整的业务及自主经营能力。

1、业务独立：公司具有独立完整的业务体系，主营业务独立于控股股东，公司的各项业务决策均系独立做出，具有独立的自主经营能力、自负盈亏；对于不可避免的日常关联交易事项，按照市场化原则，自愿公允地进行。

2、人员独立：公司人员与控股股东完全分离，公司在劳动、人事、工资管理及其社会保险等方面有独立完整的体系。

3、资产独立：公司主要生产经营场所和土地使用权产权清晰，并拥有独立注册的商标等。公司全部资产权属清晰、完整，没有依赖股东资产进行生产经营的情况，公司与控股股东及其关联方不存在占用、支配公司资产或干预公司对资产管理等情形。

4、机构独立：公司具有独立的组织机构，拥有独立完整的投资、设计、营销、客服系统和行政管理系统。不存在与控股股东职能部门之间的从属关系和混合经营、合署办公的情况。

5、财务独立：公司设有独立的财务管理部，建立有独立的财务预算、核算体系、财务管理制度和内部审计制度，开设有独立的银行账户，依法独立纳税，独立运作，财务人员没有在控股股东兼职的情况。

三、同业竞争情况

适用 不适用

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2019 年年度股东大会	年度股东大会	74.58%	2020 年 04 月 16 日	2020 年 04 月 17 日	巨潮资讯网

					(www.cninfo.com.cn)
2020 年度第一次临时股东大会	临时股东大会	74.31%	2020 年 05 月 29 日	2020 年 05 月 30 日	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

五、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会及股东大会的情况							
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
陈劲	8	0	8	0	0	否	0
周亚力	8	0	8	0	0	否	1
唐国华	8	1	7	0	0	否	2

连续两次未亲自出席董事会的说明

不适用。

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

独立董事对公司有关建议均被采纳。

六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

(一) 公司董事会审计委员会履职情况

报告期内，公司董事会审计委员会根据中国证监会、深圳证券交易所及公司《董事会审计委员会工作细则》等有关规定，本着勤勉尽责的原则，认真履行职责，认真召开会议，并开展了对公司内部控制的监督检查和对年度财务审计情况的审查等重要工作。

1、对内部控制建立健全情况的检查

对照财政部、中国证监会等部门联合发布的《企业内部控制基本规范》和深圳证券交易所《上市公司规范运作指引》，经认真审阅公司《内部控制评价报告》以及中汇会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《内部控制审计报告》，我们认为公司已基本建立了较为规范、合理的内部控制体系，内控制度在经营活动中也得到了较好的执行，符合国家有关法律、行政法规和部门规章的要求，内部控制合法、合理，实施有效。

2、在公司2020年度审计工作中的履职情况

（1）监督及评估外部审计机构工作

报告期内，我们对中汇会计师事务所（特殊普通合伙）2020年度的审计工作进行了监督和评价，认为该所能够秉持客观、公允、公正的态度，表现出了良好的职业操守和业务素质，较好地完成了公司委托的各项任务。因此，审计委员会建议董事会继续聘任中汇会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2021年度财务报告及内部控制审计机构。

（2）积极参与年度审计工作

报告期内，我们积极参与了公司2020年度审计工作，与公司管理层、内部审计机构及中汇会计师事务所（特殊普通合伙）之间建立了有效沟通，保证了审计工作的顺利推进。

1) 指导内部审计工作

报告期内，我们认真审阅了公司年度内部审计工作计划，并与会计师事务所签字注册会计师进行了审计进入现场前的沟通，并确定了公司2020年度报告审计工作的总体审计策略及具体审计计划，并确定了时间安排、重点审计领域及采取的应对策略，并督促公司内部审计机构严格按照审计计划执行。

2) 预先审阅财务报表，并发表意见

我们在注册会计师进场前，先听取了公司管理层对公司经营情况的汇报，并对公司编制的财务报表进行了预先审阅，认为：公司编制的财务报表的有关数据基本反映了公司截止2020年12月31日的财务状况和经营成果。希望公司有关人员积极配合会计师事务所的审计工作，并同意以此为基础展开公司2020年度财务审计工作。

3) 会计师事务所出具初审意见后，再次审阅财务报表

我们在年审注册会计师进场后，积极与年审注册会计师进行了沟通，并了解审计工作进展情况和注册会计师关注的问题，并及时反馈意见给公司董事会，及时解决，并督促其在约定时间内提交审计报告，确保公司年度报告及相关文件按时披露。

在年审注册会计师出具初步审计意见后，我们再次审阅了公司2020年度财务报表，并形成书面审阅意见，认为：公司2020年年度财务报表已经按企业会计准则及有关财务制度的规定编制，截止2020年12月31日的资产负债表、2020年度的利润表、现金流量表以及所有者权益变动表能够真实、准确、完整地反映公司2020年度的财务状况、经营成果以及现金流量状况，同意以此为基础编制公司2020年年度报告及年报摘要。

4) 审阅财务报告，形成书面意见

2021年4月9日，会计师事务所按照总体审计计划如期完成了审计工作，并根据中国证监会、深圳证券交易所有关规定和公司有关要求，为公司出具了标准无保留意见的《审计报告》。

我们经再次审阅会计师事务所出具的财务报告，认为：公司经审计的2020年度财务报告，能够充分反映公司截至2020年12月31日止的财务状况、2020年度的经营成果以及现金流量状况，财务会计报表附注内容完整，信息真实可靠，会计师事务所出具的审计意见客观、公正。因此，审计委员会同意将公司经审计的2020年度财务报告提交公司董事会审核。

（二）公司董事会薪酬与考核委员会履职情况

报告期内，公司董事会薪酬与考核委员会依据公司2020年度主要财务指标和经营目标完成情况，按照分管工作范围及主要职责，以及岗位工作业绩考评指标的完成情况，按照绩效评价标准和程序，对董事及高管人员进行绩效评价。2020年度，公司董事和高级管理人员根据各自的分工，认真履行了相应的职责，较好地完成了工作目标和经济效益指标，公司董事及高级管理人员的基本年薪和奖金发放公平、合理，公司披露的薪酬情况与实际相符。

（三）公司董事会战略委员会履职情况

报告期内，公司董事会战略委员会认真履职，密切关注国家政策及行业动态，及时梳理公司发展战略和业务重点。为公司控制经营风险，谋划产业升级，探索业务规划和盈利模式等布局提供了有利支持。

（四）公司董事会提名委员会履职情况

2020年5月，公司董事会提名委员会就公司董事会提名肖建军先生为公司第八届董事会非独立董事候选人事项发表审查意见，同意提名并提交股东大会选举。

2020年5月，公司董事会提名委员会就公司董事会变更肖建军先生为公司董事长事项发表审查意见，同意提交董事会审议表决。

2020年6月，公司董事会提名委员会就公司聘任陈水民先生为公司总裁事项发表审查意见，同意提交董事会审议表决。

七、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

八、高级管理人员的考评及激励情况

报告期内，公司董事会薪酬与考核委员会依据公司2020年度主要财务指标和经营目标完成情况，按照分管工作范围及主要职责，以及岗位工作业绩考评指标的完成情况，按照绩效评价标准和程序，对董事及高管人员进行绩效评价。2020年度，公司董事和高级管理人员根据各自的分工，认真履行了相应的职责，较好地完成了工作目标和经济效益指标，公司董事及高级管理人员的基本年薪和奖金发放公平、合理，公司披露的薪酬情况与实际相符。

九、内部控制情况

1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2021年04月13日	
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例		100.00%
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例		100.00%
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	1、重大缺陷：1) 内部控制环境无效；2) 发现管理层已经或涉嫌舞弊；3) 直接导致财务报告的重大错报或漏报；4) 注册会计师发现当期财务报告存在重大错报，而内部控制在运行过程中未能发现该错报；5) 公司财务报表已经或很可能被注册会计师出具否定意见或拒绝表示意见。 2、重要缺陷：1) 未依照公认会计准则选择和应用会计政策；2) 间接导致财务报告的重大错报或漏报；3) 其他可能影响财务报表或报表使用	重大缺陷：1) "三重一大"事项未经过集体决策程序；2) 直接影响投资决策的失误。其他情形按影响程度分别确定为重要缺陷或一般缺陷。

	者正确判断的缺陷。3、一般缺陷：是指除重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。	
定量标准	1、重大缺陷：错报≥营业收入的 1%；错报≥资产总额的 1%；错报≥净利润的 5%。2、重要缺陷：营业收入的 0.5%≤错报<营业收入的 1%；资产总额的 0.5%≤错报<资产总额的 1%；净利润的 3%≤错报<净利润的 5%。3、一般缺陷：错报<营业收入的 0.5%；错报<资产总额的 0.5%；错报<净利润的 3%。	参照财务报告内部控制缺陷的定量标准，确定公司非财务报告内部控制缺陷重要程度的定量标准。
财务报告重大缺陷数量（个）		0
非财务报告重大缺陷数量（个）		0
财务报告重要缺陷数量（个）		0
非财务报告重要缺陷数量（个）		0

十、内部控制审计报告

适用 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，顺发恒业股份公司于 2020 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2021 年 04 月 13 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

第十一节 公司债券相关情况

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

第十二节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2021 年 04 月 09 日
审计机构名称	中汇会计师事务所(特殊普通合伙)
审计报告文号	中汇会审[2021]1602
注册会计师姓名	孔令江、何斯雯

审计报告正文

顺发恒业股份公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了顺发恒业股份公司(以下简称顺发恒业公司)财务报表，包括2020年12月31日的合并及母公司资产负债表，2020年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了顺发恒业公司2020年12月31日的合并及母公司财务状况以及2020年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于顺发恒业公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们确定下列事项是需要与在审计报告中沟通的关键审计事项。

收入确认

1. 事项描述

如顺发恒业公司财务报表附注“五、28收入”所述，顺发恒业公司房地产销售收入在同时满足以下条件时予以确认：在开发产品已经完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。如后附合并财务报表所示，顺发恒业公司2020年度营业收入为58,113.84万元(合并财务报表口径，下同)，为顺发恒业公司合并利润表重要组成部分，因此，我们将营业收入确认识别为关键审计事项。

2. 审计应对

我们针对收入确认和计量问题执行的审计程序包括但不限于：

(1)我们评价了与收入确认相关的关键内部控制的设计和运行的有效性，通过检查销售合同条款、与管理层访谈等，评价了顺发恒业公司收入确认政策；通过抽取部分楼盘及房号，检查认购书、定金合同、销售合同、交付单等支持性文件，核查了收入实际确认情况与其收入确认标准是否一致；

(2)我们对收入执行了分析程序，对各开发项目同类型物业各期销售单价进行比较，各开发项目与市场上相同地段同类型物业近期销售单价进行比较；

(3)我们对收入执行了细节测试，包括获取交付单等证明业主取得房产控制权的文件；随机抽取了部分业主，通过电话访谈的方式了解房产项目的交付情况等判断收入确认时点与实际交房时点是否一致；

(4)我们核查预售或已售的房产是否在当地透明售房网站上公示且处于可出售状态，透明售房网站上显示的已售房产与公司销售合同、财务预收款是否一致；

(5)就资产负债表日前后确认的收入，选取样本量，检查交付单并结合盘点程序，评价收入是否记录于恰当的会计期间。

四、其他信息

顺发恒业公司管理层(以下简称管理层)对其他信息负责。其他信息包括顺发恒业公司年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估顺发恒业公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项(如适用)，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算顺发恒业公司、终止运营或别无其他现实的选择。

顺发恒业公司治理层(以下简称治理层)负责监督顺发恒业公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

(一) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(二) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(四) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对顺发恒业公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致顺发恒业公司不能持续经营。

(五) 评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(六) 就顺发恒业公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施(如适用)。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

中汇会计师事务所(特殊普通合伙)

中国 杭州

中国注册会计师：孔令江
(项目合伙人)

中国注册会计师：何斯雯
报告日期：2021年4月9日

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：顺发恒业股份公司

2020 年 12 月 31 日

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	4,328,599,620.42	6,620,838,016.34
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	6,770,360.42	16,288,006.88
应收款项融资		
预付款项	3,169,458.83	15,307.70
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	2,470,604.44	8,895,701.53
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	2,313,083,905.67	680,391,059.51

合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	21,978,005.76	38,172,320.02
流动资产合计	6,676,071,955.54	7,364,600,411.98
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款	78,021.01	144,138.78
长期股权投资	105,013,439.82	262,756,201.22
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	495,008,015.14	495,357,990.00
固定资产	31,451,543.87	57,103,127.92
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		1,732.87
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	560,082.21	651,565.89
递延所得税资产	139,621,839.75	170,020,567.13
其他非流动资产		
非流动资产合计	771,732,941.80	986,035,323.81
资产总计	7,447,804,897.34	8,350,635,735.79
流动负债：		
短期借款		
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		

应付账款	229,128,334.46	210,682,467.67
预收款项	16,746,182.63	308,811,935.62
合同负债	20,115,293.71	
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	27,187,122.68	27,618,002.73
应交税费	50,993,508.45	226,313,994.67
其他应付款	503,130,005.36	666,032,169.06
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		50,074,861.11
其他流动负债	460,982.81	
流动负债合计	847,761,430.10	1,489,533,430.86
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	187,826,666.65	237,855,590.29
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	66,888,384.00	66,888,384.00
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		8,990,120.00
递延所得税负债	18,385.25	33,794.70
其他非流动负债		
非流动负债合计	254,733,435.90	313,767,888.99
负债合计	1,102,494,866.00	1,803,301,319.85
所有者权益：		

股本	2,432,519,168.00	2,432,519,168.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,390,335,132.67	1,390,335,090.40
减：库存股	375,404,106.77	
其他综合收益		33,198,374.53
专项储备		
盈余公积	474,287,102.36	462,040,307.07
一般风险准备		
未分配利润	2,380,122,575.76	2,190,296,675.80
归属于母公司所有者权益合计	6,301,859,872.02	6,508,389,615.80
少数股东权益	43,450,159.32	38,944,800.14
所有者权益合计	6,345,310,031.34	6,547,334,415.94
负债和所有者权益总计	7,447,804,897.34	8,350,635,735.79

法定代表人：肖建军

主管会计工作负责人：祝青

会计机构负责人：祝青

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产：		
货币资金	512,367,481.53	10,823,242.07
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	6,357.90	586,295,303.36
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
合同资产		
持有待售资产		

一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	512,373,839.43	597,118,545.43
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	4,239,144,687.60	4,446,752,108.50
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	2,981,246.29	3,094,587.25
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	28,301.89	56,603.77
递延所得税资产	83.66	7,953,206.57
其他非流动资产		
非流动资产合计	4,242,154,319.44	4,457,856,506.09
资产总计	4,754,528,158.87	5,054,975,051.52
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款		
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	50,798.82	50,987.13
应交税费	1,849,363.89	2,968,744.96

其他应付款	1,973.99	175,321.49
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	1,902,136.70	3,195,053.58
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计		
负债合计	1,902,136.70	3,195,053.58
所有者权益：		
股本	2,432,519,168.00	2,432,519,168.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,713,320,333.65	1,713,320,291.38
减：库存股	375,404,106.77	
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	458,451,015.27	446,204,219.98
未分配利润	523,739,612.02	459,736,318.58
所有者权益合计	4,752,626,022.17	5,051,779,997.94
负债和所有者权益总计	4,754,528,158.87	5,054,975,051.52

3、合并利润表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	581,138,355.31	1,648,829,583.73
其中：营业收入	581,138,355.31	1,648,829,583.73
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	334,469,777.13	1,118,601,943.67
其中：营业成本	285,706,447.96	1,007,114,117.57
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	26,065,477.10	33,963,111.10
销售费用	29,755,469.47	49,712,497.57
管理费用	38,719,540.39	43,986,991.34
研发费用		
财务费用	-45,777,157.79	-16,174,773.91
其中：利息费用	14,187,651.06	80,368,933.16
利息收入	61,012,359.41	97,863,475.02
加：其他收益	3,840,298.36	597,944.92
投资收益（损失以“-”号填列）	109,698,614.77	230,395,400.32
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	39,757,238.60	183,885,347.59
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	4,342,316.61	52,708,557.56
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-13,978,105.52	-10,063,961.60
资产处置收益（损失以“-”号填列）	42,590.45	1,095.16

三、营业利润（亏损以“－”号填列）	350,614,292.85	803,866,676.42
加：营业外收入	2,213,671.52	5,562,640.22
减：营业外支出	143,815.83	261,803.54
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	352,684,148.54	809,167,513.10
减：所得税费用	99,888,229.93	163,544,383.08
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	252,795,918.61	645,623,130.02
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	252,795,918.61	645,623,130.02
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润	248,290,559.43	608,425,926.76
2.少数股东损益	4,505,359.18	37,197,203.26
六、其他综合收益的税后净额	-33,198,374.53	5,513,538.96
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-33,198,374.53	5,513,538.96
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-33,198,374.53	5,513,538.96
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额	-33,198,374.53	5,513,538.96
7.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	219,597,544.08	651,136,668.98
归属于母公司所有者的综合收益总额	215,092,184.90	613,939,465.72
归属于少数股东的综合收益总额	4,505,359.18	37,197,203.26
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.10	0.25

(二) 稀释每股收益	0.10	0.25
------------	------	------

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

法定代表人：肖建军

主管会计工作负责人：祝青

会计机构负责人：祝青

4、母公司利润表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	19,505,411.42	46,317,494.75
减：营业成本	0.00	0.00
税金及附加	166,081.68	353,622.15
销售费用		
管理费用	1,933,435.13	2,506,149.89
研发费用		
财务费用	-916,003.48	20,369,048.05
其中：利息费用		62,100,439.01
利息收入	1,589,985.93	42,644,432.14
加：其他收益	192,889.58	41,831.24
投资收益（损失以“-”号填列）	123,156,254.68	492,342,912.85
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-34.97	-7.50
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	141,671,007.38	515,473,411.25
加：营业外收入	177,344.17	918.48
减：营业外支出	27,790.50	7,859.08
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	141,820,561.05	515,466,470.65
减：所得税费用	19,352,608.14	5,781,289.15
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	122,467,952.91	509,685,181.50
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	122,467,952.91	509,685,181.50
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		

五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
六、综合收益总额	122,467,952.91	509,685,181.50
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	269,951,100.15	750,598,128.69
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		

代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	1,000,432.71	715,428.55
收到其他与经营活动有关的现金	191,366,944.02	278,836,664.69
经营活动现金流入小计	462,318,476.88	1,030,150,221.93
购买商品、接受劳务支付的现金	1,865,931,899.83	292,563,943.57
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	77,468,594.03	84,917,039.74
支付的各项税费	287,706,042.27	219,908,179.16
支付其他与经营活动有关的现金	37,475,811.19	71,654,227.12
经营活动现金流出小计	2,268,582,347.32	669,043,389.59
经营活动产生的现金流量净额	-1,806,263,870.44	361,106,832.34
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	118,499.98	16,270.29
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	4,603,510,950.01	5,240,071,868.67
投资活动现金流入小计	4,603,629,449.99	5,240,088,138.96
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	99,746.91	757,970.82
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	4,084,752,743.60	5,872,000,000.00
投资活动现金流出小计	4,084,852,490.51	5,872,757,970.82
投资活动产生的现金流量净额	518,776,959.48	-632,669,831.86
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金		

收到其他与筹资活动有关的现金	30,000,000.00	0.00
筹资活动现金流入小计	30,000,000.00	0.00
偿还债务支付的现金	100,000,000.00	2,450,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	59,338,975.30	625,740,002.19
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	375,404,106.77	15,110,172.34
筹资活动现金流出小计	534,743,082.07	3,090,850,174.53
筹资活动产生的现金流量净额	-504,743,082.07	-3,090,850,174.53
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		6,054,618.65
五、现金及现金等价物净增加额	-1,792,229,993.03	-3,356,358,555.40
加：期初现金及现金等价物余额	4,062,798,241.47	7,419,156,796.87
六、期末现金及现金等价物余额	2,270,568,248.44	4,062,798,241.47

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,796,638.64	1,210,424.68
经营活动现金流入小计	1,796,638.64	1,210,424.68
购买商品、接受劳务支付的现金	100,455.13	134,769.37
支付给职工以及为职工支付的现金	677,357.68	844,258.51
支付的各项税费	3,025,479.40	374,870.36
支付其他与经营活动有关的现金	1,787,542.81	2,432,649.67
经营活动现金流出小计	5,590,835.02	3,786,547.91
经营活动产生的现金流量净额	-3,794,196.38	-2,576,123.23
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	207,607,420.90	
取得投资收益收到的现金	112,387,640.43	492,342,912.85
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	606,965,345.46	2,363,875,508.05
投资活动现金流入小计	926,960,406.79	2,856,218,420.90

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		72,856,008.30
投资活动现金流出小计		72,856,008.30
投资活动产生的现金流量净额	926,960,406.79	2,783,362,412.60
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金		2,400,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	46,217,864.18	610,175,696.63
支付其他与筹资活动有关的现金	375,404,106.77	0.00
筹资活动现金流出小计	421,621,970.95	3,010,175,696.63
筹资活动产生的现金流量净额	-421,621,970.95	-3,010,175,696.63
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	501,544,239.46	-229,389,407.26
加：期初现金及现金等价物余额	10,823,242.07	240,212,649.33
六、期末现金及现金等价物余额	512,367,481.53	10,823,242.07

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2020 年度														少数 股东 权益	所有 者权 益合 计
	归属于母公司所有者权益												小计			
	股本	其他权益工具			资本 公积	减：库 存股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余 公积	一般 风险 准备	未分 配利 润	其他				
优先 股	永续 债	其他														
一、上年期末余额	2,432,519,168.00				1,390,335,090.40		33,198,374.53		462,040,307.07		2,190,296,675.80		6,508,389,615.80	38,944,800.14	6,547,334,415.94	
加：会计政策变更																

前期 差错更正														
同一 控制下企业合 并														
其他														
二、本年期初余 额	2,432 ,519, 168.0 0				1,390, 335,09 0.40	33,198 ,374.5 3		462,04 0,307. 07		2,190, 296,67 5.80		6,508, 389,61 5.80	38,944 ,800.1 4	6,547, 334,41 5.94
三、本期增减变 动金额(减少以 “—”号填列)					42.27	375,40 4,106. 77	-33,19 8,374. 53	12,246 ,795.2 9	189,82 5,899. 96	-206,5 29,743 .78		4,505, 359.18	-202,0 24,384 .60	
(一)综合收益 总额							-33,19 8,374. 53		248,29 0,559. 43	215,09 2,184. 90		4,505, 359.18	219,59 7,544. 08	
(二)所有者投 入和减少资本					42.27	375,40 4,106. 77						-375,4 04,064 .50	-375,4 04,064 .50	
1. 所有者投入 的普通股														
2. 其他权益工 具持有者投入 资本														
3. 股份支付计 入所有者权益 的金额														
4. 其他					42.27	375,40 4,106. 77						-375,4 04,064 .50	-375,4 04,064 .50	
(三)利润分配								12,246 ,795.2 9	-58,46 4,659. 47	-46,21 7,864. 18			-46,21 7,864. 18	
1. 提取盈余公 积								12,246 ,795.2 9	-12,24 6,795. 29	0.00				
2. 提取一般风 险准备														
3. 对所有者(或 股东)的分配									-46,21 7,864.	-46,21 7,864.			-46,21 7,864.	

											18		18		18
4. 其他															
(四)所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本(或股本)															
2. 盈余公积转增资本(或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(五)专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六)其他															
四、本期期末余额	2,432,519,168.00				1,390,335,132.67	375,404,106.77			474,287,102.36		2,380,122,575.76		6,301,859,872.02	43,450,159.32	6,345,310,031.34

上期金额

单位：元

项目	2019 年年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	2,432,519,168.00				1,390,335,090.40		27,684,835.57		411,071,788.92		2,119,343,100.79		6,380,953,983.68	96,948,001.37	6,477,901,985.05

加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年期初余额	2,432,519,168.00				1,390,335,090.40	27,684,835.57	411,071,788.92	2,119,343,100.79	6,380,953,983.68	96,948,001.37	6,477,901,985.05			
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）						5,513,538.96	50,968,518.15	70,953,575.01	127,435,632.12	-58,003,201.23	69,432,430.89			
（一）综合收益总额						5,513,538.96		608,425,926.76	613,939,465.72	37,197,203.26	651,136,668.98			
（二）所有者投入和减少资本														
1. 所有者投入的普通股														
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他														
（三）利润分配							50,968,518.15	-537,472,351.75	-486,503,833.60	-95,200,404.49	-581,704,238.09			
1. 提取盈余公积							50,968,518.15	-50,968,518.15						
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有								-486,503,833.60	-486,503,833.60	-95,200,404.49	-581,704,238.09			

(或股东)的分配										03,833.60		03,833.60	,404.49	4,238.09
4. 其他														
(四)所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本(或股本)														
2. 盈余公积转增资本(或股本)														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
(五)专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
(六)其他														
四、本期期末余额	2,432,519.168.00			1,390,335.090.40	33,198,374.53	462,040,307.07		2,190,296.675.80		6,508,389.615.80		38,944,800.14		6,547,334,415.94

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2020 年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	2,432,519.168.				1,713,320,291.38				446,204,219.98	459,736,318.5		5,051,779,997.94

	00								8		
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	2,432,519,168.00			1,713,320,291.38				446,204,219.98	459,736,318.58		5,051,779,997.94
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）				42.27	375,404,106.77			12,246,795.29	64,003,293.44		-299,153,975.77
（一）综合收益总额									122,467,952.91		122,467,952.91
（二）所有者投入和减少资本				42.27	375,404,106.77						-375,404,064.50
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他				42.27	375,404,106.77						-375,404,064.50
（三）利润分配								12,246,795.29	-58,464,659.47		-46,217,864.18
1. 提取盈余公积								12,246,795.29	-12,246,795.29		
2. 对所有者（或股东）的分配									-46,217,864.18		-46,217,864.18
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											

2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	2,432,519,168.00				1,713,320,333.65	375,404,106.77				458,451,015.27	523,739,612.02	4,752,626,022.17

上期金额

单位：元

项目	2019 年年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	2,432,519,168.00				1,713,320,291.38				395,235,701.83	487,523,488.83		5,028,598,650.04
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	2,432,519,168.00				1,713,320,291.38				395,235,701.83	487,523,488.83		5,028,598,650.04
三、本期增减变动金额(减少以									50,968,518.15	-27,787,170.25		23,181,347.90

“—”号填列)												
(一)综合收益总额									509,685,181.50			509,685,181.50
(二)所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三)利润分配									50,968,518.15	-537,472,351.75		-486,503,833.60
1. 提取盈余公积									50,968,518.15	-50,968,518.15		
2. 对所有者(或股东)的分配										-486,503,833.60		-486,503,833.60
3. 其他												
(四)所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五)专项储备												

1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	2,432,519.16				1,713,320,291.38				446,204,219.98	459,736,318.58		5,051,779,997.94

三、公司基本情况

顺发恒业股份公司（原名为“长春兰宝实业股份有限公司”、“兰宝科技信息股份有限公司”，以下简称公司或本公司）系经长春市体改委批准，于1993年5月26日，由长春君子兰工业集团（公司）（现更名为“长春君子兰集团有限公司”）、营口天力电机股份有限公司、中轻贸易中心共同发起设立的定向募集股份有限公司。设立时公司注册资本36,000,000.00元。

1996年11月7日，经中国证券监督管理委员会证监发字(1996)298号和证监发字(1996)299号文件批准，在深交所网上发行16,000,000.00股流通股，每股面值1元，发行后公司总股本为52,000,000.00元，公司注册资本增至52,000,000.00元。上述股票于1996年11月22日挂牌上市。

1997年5月，根据公司第五次股东大会决议通过的1996年利润分配方案，以总股本52,000,000.00股为基数，按10比2的比例派送红股，共派送10,400,000.00股，完成本次送股后公司总股本为62,400,000.00元，公司注册资本增至62,400,000.00元。

1998年6月18日，营口天力电机股份有限公司与长春通信发展股份有限公司签订《股权转让协议书》，将其持有的公司法人股12,000,000.00股全部转让给长春通信发展股份有限公司，此次转让后，公司的注册资本没有发生变化。

1998年7月，根据公司第七次(临时)股东大会的决议，并经中国证券监督管理委员会（证监上字[1998]47号文）批准，以总股本62,400,000.00股为基数，按10比2.5的比例向全体股东实施配股，共配售10,105,000.00股，完成本次配股后总股本为72,505,000.00元，公司注册资本增至72,505,000.00元。

1998年9月，根据公司1998年第一次临时股东大会决议，在1998年度中期对1997年度利润进行分配，以1998年7月14日配股后的总股本72,505,000.00股为基数，按10比2的比例向全体股东派送红股，共派送14,501,000.00股；在1998年度中期实施资本公积金转增股本方案，以1998年7月14日配股后的股本总额72,505,000.00股为基数，按10比8的比例向全体股东转增股本，转增58,004,000.00股。完成本次送红股、转增股后总股本为145,010,000.00元，公司注册资本增至145,010,000.00元。

2000年6月，根据公司1999年度股东大会决议，并经中国证券监督管理委员会（证监公司字[2000]37号文）批准，以1999年末总股本145,010,000.00股为基数，按10比3的比例向全体股东实施配股，共配售26,682,542.00股，完成本次配股后总股本为171,692,542.00元，公司注册资本增至171,692,542.00元。

2000年11月7日，公司名称由“长春兰宝实业股份有限公司”更名为“兰宝科技信息股份有限公司”。

2001年8月，根据公司2000年度股东大会决议，实施以资本公积金转增股本方案，以总股本171,692,542.00股为基数，按10比4的比例向全体股东转增股本，转增68,677,016.00股，完成本次转增股后总股本为240,369,558.00元，公司注册资本增至240,369,558.00元。

2004年9月20日，深圳合利实业有限公司（原名为“辽宁合利实业有限公司”，以下简称“深圳合利”）与长春通信发展股份有限公司签署《股份转让协议》，深圳合利以协议转让的方式受让长春通信发展股份有限公司所持有的公司33,600,000.00股社会法人股，此次转让后公司的注册资本没有发生变化。

2008年2月，公司原控股股东长春君子兰集团有限公司持有的公司88,749,558股国有法人股股份被司法拍卖，其中万向资源有限公司（以下简称“万向资源”）竞得公司股份33,651,838股，长春高新光电发展有限公司（以下简称“高新光电”）竞得公司股份44,374,779股，北京和嘉投资有限公司（以下简称“北京和嘉”）竞得公司股份10,722,941股。此次股权拍卖后，公司注册资本没有发生变化。上述股份过户手续于2008年3月10日办理完毕。

2008年6月30日，公司2008年第一次临时股东大会暨股权分置改革相关股东会议审议通过了公司股权分置改革方案，公司以现有流通股股份114,660,000.00股为基数，以资本公积金向方案实施日登记在册的全体流通股股东每10股定向转增6股，每股面值1元，计转增68,796,000.00股。2008年7月15日，股权分置改革方案实施完毕。完成本次转增后总股本为309,165,558.00

元，公司注册资本增至309,165,558.00元。

2009年3月，公司经中国证券监督管理委员会以证监许可[2009]172号文核准，实施了重大资产出售及定向发行股份购买资产方案，即公司向万向资源发行736,344,195股份购买其持有的顺发恒业有限公司的股权。完成本次发行后总股本为1,045,509,753.00元，公司注册资本增至1,045,509,753.00元。

2009年4月22日，公司名称由“兰宝科技信息股份有限公司”更名为“顺发恒业股份公司”。2015年4月，公司根据2014年度股东大会决议，以2014年12月31日总股本1,045,509,753股为基数，向全体股东每10股送红股4股，并派现金1元（含税）。实施后公司总股本增至1,463,713,654.00元，公司注册资本增至1,463,713,654.00元。

2016年4月，公司根据2015年度股东大会决议，以2015年12月31日总股本1,463,713,654股为基数，向全体股东每10股送红股3.8股（含税），以资本公积金向全体股东每10股转增1股。实施后公司总股本增至2,166,296,207.00元，公司注册资本增至2,166,296,207.00元。

2016年5月，根据中国证券监督管理委员会证监许可（2015）2875号文核准，公司完成非公开发行A股股票方案。本次非公开发行人民币普通股266,222,961股，发行后总股本为2,432,519,168.00元，公司注册资本增至2,432,519,168.00元。

2020年1月，根据中国证券监督管理委员会证监许可（2019）2991号文核准，万向集团公司取得了《证券过户登记确认书》，完成了向万向资源协议收购其持有的本公司全部61.33%股权。此次转让后，公司的注册资本没有发生变化，万向集团公司成为公司控股股东（第一大股东），公司实控人不会发生变化，仍系鲁伟鼎先生。

2020年3月24日，公司第八届董事会第十次会议审议通过了《关于回购公司股份的议案》。截至2020年12月31日，公司通过深圳证券交易所交易系统以集中竞价交易方式累计回购公司股份数量为125,865,540股，占公司目前总股本比例为5.17%。回购股份无表决权，母公司万向集团公司持股数不变，表决权比例增加为64.68%。

本公司的基本组织架构：根据国家法律法规和公司章程的规定，建立了由股东大会、董事会、监事会及经营管理层组成的规范的多层次治理结构；董事会下设战略委员会、审计委员会、薪酬与考核委员会、提名委员会等四个专门委员会。公司下设行政人力资源部、财务管理部、审计稽核部、投资部、品质控制部、前期部、客服营销部及商业管理部共8个职能部门。

本公司属房地产行业。经营范围为：房地产开发与经营、物业管理、装修装饰、房屋和土木工程建筑业、园林绿化工程（以上项目均凭有效资质证书经营）；不动产投资、实业投资（除金融投资、风险投资）（法律、法规和国务院决定禁止的项目不得经营，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）。主要业务为房地产开发。

本公司的母公司为万向集团公司。

本财务报告已于2021年4月9日经公司董事会批准对外报出。

本公司2020年度纳入合并范围的子公司共10家，详见附注九“在其他主体中的权益”。与上年度相比，本公司本年度减少了桐庐顺和和顺发美国两家子公司，详见附注八“合并范围的变更”。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》（2014年修订）的披露规定编制财务报表。

2、持续经营

本公司不存在导致对报告期末起12个月内的持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

本公司及各子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对存货、收入确认等交易和事项指定了若干具体会计政策和会计估计，具体会计政策参见附注五13、五28等相关说明。

1、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

2、会计期间

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

3、营业周期

房地产行业的营业周期从房地产开发至销售变现，一般在12个月以上，具体周期根据开发项目情况确定，并以其营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

4、记账本位币

本公司及境内子公司采用人民币为记账本位币。本公司境外子公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定美元为其记账本位币，编制财务报表时折算为人民币。

本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

(1) 同一控制下企业合并的会计处理

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。

公司在企业合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司取得的被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额与支付的合并对价账面价值(或发行股份面值总额)的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并，合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积(股本溢价)，资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(2) 非同一控制下企业合并的会计处理

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。

公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；对于合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

如果在购买日或合并当期期末，因各种因素影响无法合理确定作为合并对价付出的各项资产的公允价值，或合并中取

得被购买方各项可辨认资产、负债的公允价值，合并当期期末，公司以暂时确定的价值为基础对企业合并进行核算。自购买日算起12个月内取得进一步的信息表明需对原暂时确定的价值进行调整的，则视同在购买日发生，进行追溯调整，同时对以暂时性价值为基础提供的比较报表信息进行相关的调整；自购买日算起12个月以后对企业合并成本或合并中取得的可辨认资产、负债价值的调整，按照《企业会计准则第28号——会计政策、会计估计变更和会计差错更正》的原则进行处理。

公司在企业合并中取得的被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日不符合递延所得税资产确认条件的，不予以确认。购买日后12个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据企业会计准则判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。多次交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：1)这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；2)这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；3)一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；4)一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(3) . 企业合并中有关交易费用的处理

为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

6、合并财务报表的编制方法

(1) . 合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体(含企业、被投资单位中可分割的部分、结构化主体等)。

(2) . 合并报表的编制方法

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确定、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本公司整体财务状况、经营成果和现金流量。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易和往来对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表的影响。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。在报告期内，同时调整合并资产负债表的期初数，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报表主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

本期若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表期初数；以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。将子公司自购买日至期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至期末的现金流量纳入合并现金流量表。

子公司少数股东应占的权益、损益和当期综合收益中分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目和综合收益总额项下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

(3) . 购买少数股东股权及不丧失控制权的部分处置子公司股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资成本与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续

计算的净资产份额之间的差额,以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额,均调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价,资本公积中的股本溢价不足冲减的,调整留存收益。

(4) . 丧失控制权的处置子公司股权

本期本公司处置子公司,则该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表;该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权时,对于处置后的剩余股权投资,本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和,减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和,形成的差额计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益,在丧失控制权时采用被购买方直接处置相关资产和负债相同的基础进行会计处理(即除了在该原有子公司重新计量设定受益计划外净负债或者净资产导致的变动以外,其余一并转入当期投资收益)。其后,对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量,详见本附注五15“长期股权投资”或本附注五9“金融工具”。

(5) . 分步处置对子公司股权投资至丧失控制权的处理

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的,需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的,将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理;但是,在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额,在合并财务报表中确认为其他综合收益,在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

不属于一揽子交易的,对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”(详见前段)适用的原则进行会计处理。即在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司自购买日开始持续计算的净资产账面价值份额之间的差额,作为权益性交易计入资本公积(股本溢价)。在丧失控制权时不得转入丧失控制权当期的损益。

7、现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时,将本公司库存现金及可以随时用于支付的存款确认为现金。现金等价物是指企业持有的期限短(一般是指从购买日起3个月内到期)、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

8、外币业务和外币报表折算

(1) . 外币交易业务

对发生的外币业务,采用交易发生日的即期汇率(通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价,下同)折合记账本位币记账。但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项,按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

(2) . 外币货币性项目和非货币性项目的折算方法

资产负债表日,对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算,由此产生的汇兑差额,除:1)属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理;2)用于境外经营净投资有效套期的套期工具的汇兑差额(该差额计入其他综合收益,直至净投资被处置才被确认为当期损益);以及3)以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外,均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目,仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目,采用公允价值确定日的即期汇率折算,折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额,计入当期损益。

(3) . 外币报表折算

资产负债表中的资产和负债项目,采用资产负债表日的即期汇率折算;所有者权益项目除“未分配利润”项目外,其他项目采用发生时的即期汇率折算;利润表中的收入和费用项目,采用交易发生日的即期汇率折算;年初未分配利润为上一年

折算后的年末未分配利润；年末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表股东权益项目下的“其他综合收益”项目反映。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。

现金流量表采用当期平均汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列示“汇率变动对现金及现金等价物的影响”项目反映。

9、金融工具

金融工具是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

(1) 金融工具的分类、确认依据和计量方法

1) 金融资产和金融负债的确认和初始计量

本公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。对于以常规方式购买金融资产的，本公司在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债。

金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。对于初始确认时不具有重大融资成分的应收账款，按照本附注五28的收入确认方法确定的交易价格进行初始计量。

2) 金融资产的分类和后续计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征将金融资产分类为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金融资产和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

① 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产，是指同时符合下列条件的金融资产：i. 本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；ii. 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

该类金融资产在初始确认后采用实际利率法以摊余成本计量，所产生的利得或损失在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

对于金融资产的摊余成本，应当以该金融资产的初始确认金额经下列调整后的结果确定：i. 扣除已偿还的本金；ii. 加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额；iii. 扣除累计计提的损失准备。

实际利率法，是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，本公司在考虑金融资产或金融负债所有合同条款(如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等)的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入，但下列情况除外：i. 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。ii. 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，并且这一改善在客观上可与应用上述规定之后发生的某一事件相联系，应转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

② 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，是指同时符合下列条件的金融资产：i. 本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标。ii. 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

该类金融资产在初始确认后以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

对于非交易性权益工具投资，本公司可在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定基于单项非交易性权益工具投资的基础上作出，且相关投资从工具发行者的角度符合权益工具的定义。此类投资在初始指定后，除了获得的股利(属于投资成本收回部分的除外)计入当期损益外，其他相关的利得或损失(包括汇兑损益)均计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述①、②情形外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，如果能够消除或显著减少会计错配，可以将金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。本公司在非同一控制下的企业合并中确认的或有对价构成金融资产的，该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

该类金融资产在初始确认后以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失计入当期损益。

3) 金融负债的分类和后续计量

本公司将金融负债分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同及以摊余成本计量的金融负债。

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。在非同一控制下的企业合并中，本公司作为购买方确认的或有对价形成金融负债的，该金融负债应当按照以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债在初始确认后以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失计入当期损益。

因公司自身信用风险变动引起的指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。该金融负债的其他公允价值变动计入当期损益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

②金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债

该类金融负债按照附注五9(2)金融资产转移的会计政策确定的方法进行计量。

③财务担保合同

财务担保合同，是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求本公司向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。

不属于上述①或②情形的财务担保合同，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：i.按照附注五9(5)金融工具的减值方法确定的损失准备金额；ii.初始确认金额扣除按照附注五26的收入确认方法所确定的累计摊销额后的余额。

④以摊余成本计量的金融负债

除上述①、②、③情形外，本公司将其余所有的金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债。

该类金融负债在初始确认后采用实际利率法以摊余成本计量，产生的利得或损失在终止确认或在按照实际利率法摊销时计入当期损益。

4) 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行(含再融资)、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本公司对权益工具持有方的各种分配(不包括股票股利)，减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

(2) 金融资产转移的确认依据及计量方法

金融资产转移，是指本公司将金融资产(或其现金流量)让与或交付该金融资产发行方以外的另一方。金融资产终止确认，

是指本公司将之前确认的金融资产从其资产负债表中予以转出。

满足下列条件之一的金融资产，本公司予以终止确认：1)收取该金融资产现金流量的合同权利终止；2)该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；3)该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且保留了对该金融资产的控制的，则按照继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：1)被转移金融资产在终止确认日的账面价值；2)因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：1)终止确认部分在终止确认日的账面价值；2)终止确认部分收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。对于本公司指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具，整体或部分转移满足终止确认条件的，按上述方法计算的差额计入留存收益。

(3) 金融负债终止确认条件

金融负债(或其一部分)的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债(或该部分金融负债)。本公司(借入方)与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债(或其一部分)的合同条款做出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债(或其一部分)终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的负债)之间的差额，计入当期损益。本公司回购金融负债一部分的，按照继续确认部分和终止确认部分在回购日各自的公允价值占整体公允价值的比例，对该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的负债)之间的差额，计入当期损益。

(4) 金融工具公允价值的确定

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注五10。

(5) 金融工具的减值

本公司以预期信用损失为基础，对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、租赁应收款以及附注五9(1)3③所述的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

对于由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成的应收款项及租赁应收款，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融工具，本公司按照一般方法计量损失准备，在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加，公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，公司按照该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来12个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后12个月内(若金融工具的预计存续期少于12个月，则为预计存续期)可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于在单项工具层面无法以合理成本获得关于信用风险显著增加的充分证据的金融工具，本公司以组合为基础考虑评估信用风险是否显著增加。若本公司判断金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信

用风险自初始确认后并未显著增加。

本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中的账面价值；对于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，公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产在资产负债表中的账面价值。

(6) 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

10、公允价值

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场(或最有利市场)是本公司在计量日能够进入的交易市场。

本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中有类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利益和收益率曲线等；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据做出的财务预测等。每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

11、应收账款减值

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司按照附注五9（5）所述的简化计量方法确定应收账款的预期信用损失并进行会计处理。在资产负债表日，本公司按应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间的差额的现值计量应收账款的信用损失。当单项应收账款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司根据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，参考历史信用损失经验，结合当前状况并考虑前瞻性信息，在组合基础上估计预期信用损失，确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据
账龄组合	按账龄划分的具有类似信用风险特征的应收账款

12、其他应收款减值

本公司按照附注五9（5）所述的一般方法确定其他应收款的预期信用损失并进行会计处理。在资产负债表日，本公司按应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间的差额的现值计量其他应收款的信用损失。当单项其他应收款无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司根据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，参考历史信用损失经验，结合当前状况并考虑前瞻性信息，在组合基础上估计预期信用损失，确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据
账龄组合	按账龄划分的具有类似信用风险特征的其他应收款
关联方组合	应收本公司合并报表范围内关联方款项以及对联营、合营企业按持股比例提供除注册资本外的项目投资款

13、存货

(1) . 房地产开发存货包括拟开发土地、开发产品、处在开发过程中的开发成本、意图出售而暂时出租的开发产品、周转房，以及在开发经营过程中耗用的库存材料和低值易耗品等。

(2) . 公司取得存货按实际成本计量。1)外购原材料、库存商品的成本即为其采购成本，通过进一步加工取得的非房地产开发存货成本由采购成本和加工成本构成。房地产工程开发过程中所发生的各项直接和间接费用计入开发成本，待工程完工结转开发产品。2)债务重组取得债务人用以抵债的存货，以该存货的公允价值为基础确定其入账价值。3)在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的存货通常以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入存货的成本。4)以同一控制下的企业吸收合并方式取得的存货按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的存货按公允价值确定其入账价值。

(3) . 发出存货的计价方法

1)发出材料采用个别计价法。

2)项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

3)发出开发产品按建筑面积平均法核算。

4)意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。

5)如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的建筑面积分配计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

(4) . 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品按照一次转销法进行摊销。

包装物按照一次转销法进行摊销。

(5) . 资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量。存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响，除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定，其中：

1)开发产品等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；

2)需要经过开发的存货，在正常生产经营过程中以所形成的开发产品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

(6) . 存货的盘存制度为永续盘存制。

14、长期应收款

本公司对租赁应收款和由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成的包含重大融资成分的长期应收款项按照

附注五9（5）所述的简化原则确定预期信用损失，对其他长期应收款按照附注五9（5）所述的一般方法确定预期信用损失并进行会计处理。在资产负债表日，本公司按单项长期应收款应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间的差额的现值计量长期应收款的信用损失。

15、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

（1）共同控制和重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

（2）长期股权投资的投资成本的确定

1)同一控制下的合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产、所承担债务账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为其他权益工具投资而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

2)非同一控制下的企业合并形成的，公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。购买方为企业合并而发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据企业会计准则判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本；原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理；原持有股权投资为其他权益工具投资的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动直接转入留存收益。

3)除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本，与发行权益性证券直接相关的费用，按照《企业会计准则第37号——金融工具列报》的有关规定确定；在非货币性资产交换具有商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值和应支付的相关税费确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本以放弃债权的公允价值为基础确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。

对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为其他权益工具投资的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当直接转入留存收益。

（3）. 长期股权投资的后续计量及损益确认方法

1)成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

2)权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

采用权益法核算的长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额应当计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。取得长期股权投资后，被投资单位采用的会计政策及会计期间与公司不一致的，按照公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资损益和其他综合收益等。按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。

在公司确认应分担被投资单位发生亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失、冲减长期应收项目的账面价值。经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

对于本公司向合营企业与联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或者联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第20号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

（4）. 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

1)权益法核算下的长期股权投资的处置

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或者负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对投资单位的共同控制或者重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止确认权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

2)成本法核算下的长期股权投资的处置

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或者金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或者负债相同的基础进行处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和净利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

因其他投资方增资而导致本公司持股比例下降、从而丧失控制权但能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，按照新的持股比例确认本公司应享有的被投资单位因增资扩股而增加净资产的份额，与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

公司因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益，其他综合收益和其他所有者权益全部结转为当期损益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

16、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

(1) 投资性房地产是指为赚取租金或资本增值、或者两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物(含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物)。

(2) 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量。如与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

(3) 对成本模式计量的投资性房地产，采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

(4) 投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。自用房地产的用途或者存货改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

(5) 当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

17、固定资产

(1) 确认条件

固定资产是指同时具有下列特征的有形资产：(1)为生产商品、提供劳务、出租或经营管理持有的；(2)使用寿命超过一个会计年度。固定资产同时满足下列条件的予以确认：(1)与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；(2)该固定资产的成本能够可靠地计量。与固定资产有关的后续支出，符合上述确认条件的，计入固定资产成本；不符合上述确认条件的，发生时计入当期损益。

(2) 固定资产的初始计量

固定资产按照成本进行初始计量。

(3) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20-35	3-5	4.85-2.71
电子及其他设备	年限平均法	5-10	3-5	19.40-9.5
运输工具	年限平均法	5-6	3-5	19.40-15.83

固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同的方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率和折旧方法，分别计提折旧。

1)符合资本化条件的固定资产装修费用，在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

2)已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算折旧率。

3)公司至少年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

(4) 其他说明

1)因开工不足、自然灾害等导致连续3个月停用的固定资产确认为闲置固定资产(季节性停用除外)。闲置固定资产采用和其他同类别固定资产一致的折旧方法。

2)若固定资产处于处置状态，或者预期通过使用或处置不能产生经济利益，则终止确认,并停止折旧和计提减值。

3)固定资产出售、转让、报废或者毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

4)本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

18、借款费用

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

(1) 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

(2) 借款费用资本化期间

1)当同时满足下列条件时，开始资本化：①资产支出已经发生；②借款费用已经发生；③为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2)暂停资本化：若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。

3)停止资本化：当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。当购建或者生产符合资本化的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或者对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

(3) 借款费用资本化率及资本化金额的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用(包括按照实际利率法

确定的折价或溢价的摊销), 减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额, 确定应予资本化的利息金额; 为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的, 根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率(加权平均利率), 计算确定一般借款应予资本化的利息金额。在资本化期间内, 每一会计期间的利息资本化金额不超过当期相关借款实际发生的利息金额。外币专门借款本金及利息的汇兑差额, 在资本化期间内予以资本化。专门借款发生的辅助费用, 在所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之前发生的, 予以资本化; 在达到预定可使用或者可销售状态之后发生的, 计入当期损益。一般借款发生的辅助费用, 在发生时计入当期损益。借款存在折价或者溢价的, 按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额, 调整每期利息金额。

19、无形资产

(1) 计价方法、使用寿命、减值测试

1) 无形资产的初始计量

无形资产按成本进行初始计量。外购无形资产的成本, 包括购买价、相关税费以及直接归属于该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付, 实质上具有融资性质的, 无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。债务重组取得债务人用以抵债的无形资产, 以放弃债权的公允价值和可直接归属于使该资产达到预定用途所发生的税金等其他成本为基础确定其入账价值。在非货币性资产交换具备商业实质且换入或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下, 非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本, 除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更可靠; 不满足上述前提的非货币性资产交换, 以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本, 不确认损益。

与无形资产有关的支出, 如果相关的经济利益很可能流入本公司且成本能可靠地计量, 则计入无形资产成本。除此之外的其他项目的支出, 在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发构建厂房等建筑物, 相关的土地使用权支出和建筑物建造成本分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物, 则将有关价款在土地使用权和建筑物之间分配, 难以合理分配的, 全部作为固定资产处理。

2) 无形资产使用寿命及摊销

根据无形资产的合同性权利或其他法定权利、同行业情况、历史经验、相关专家论证等综合因素判断, 能合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的, 作为使用寿命有限的无形资产; 无法合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的, 视为使用寿命不确定的无形资产。

对使用寿命有限的无形资产, 估计其使用寿命时通常考虑以下因素: ①运用该资产生产的产品通常的寿命周期、可获得的类似资产使用寿命的信息; ②技术、工艺等方面的现阶段情况及对未来发展趋势的估计; ③以该资产生产的产品或提供劳务的市场需求情况; ④现在或潜在的竞争者预期采取的行动; ⑤为维持该资产带来经济利益能力的预期维护支出, 以及公司预计支付有关支出的能力; ⑥对该资产控制期限的相关法律规定或类似限制, 如特许使用期、租赁期等; ⑦与公司持有其他资产使用寿命的关联性等。使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况:

项目	预计使用寿命依据	期限(年)
软件	预计受益期限	5

使用寿命有限的无形资产, 在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销, 无法可靠确定预期实现方式的, 采用直线法摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销, 但每年均对该无形资产的使用寿命进行复核, 并进行减值测试。

本公司于每年年度终了, 对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核, 与以前估计不同的, 调整原先估计数, 并按会计估计变更处理; 预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的, 将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

(2) 内部研究开发支出会计政策

内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。划分研究阶段和开发阶段的标准：为获取新的技术和知识等进行的有计划的调查阶段，应确定为研究阶段，该阶段具有计划性和探索性等特点；在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等阶段，应确定为开发阶段，该阶段具有针对性和形成成果的可能性较大等特点。

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：1)完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；2)具有完成该无形资产并使用或出售的意图；3)无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，可证明其有用性；4)有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；5)归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。如不满足上述条件的，于发生时计入当期损益；无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

20、长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产和固定资产、无形资产、商誉等长期资产，存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

- (1)资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；
- (2)企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；
- (3)市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；
- (4)有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；
- (5)资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；
- (6)企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润(或者亏损)远远低于(或者高于)预计金额等；
- (7)其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

上述长期资产于资产负债日存在减值迹象的，应当进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。公允价值的确定方法详见附注五10；处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用；资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。

资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以资产组所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应收益中收益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或者资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

商誉和使用寿命不确定的无形资产至少在每年年终终了进行减值测试。

上述资产减值损失一经确认，在以后期间不予转回。

21、长期待摊费用

长期待摊费用按实际支出入账，在受益期或规定的期限内平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

22、合同负债

合同负债是指公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。公司将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

23、职工薪酬

(1) 短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

(2) 离职后福利的会计处理方法

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

设定提存计划

本公司按当期政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

24、股份回购

因减少注册资本或奖励职工等原因收购本公司股份的，按实际支付的金额作为库存股处理，同时进行备查登记。如果将回购的股份注销，则将按注销股票面值和注销股数计算的股票面值总额与实际回购所支付的金额之间的差额冲减资本公积，资本公积不足冲减的，冲减留存收益；如果将回购的股份奖励给本公司职工属于以权益结算的股份支付，于职工行权购买本公司股份收到价款时，转销交付职工的库存股成本和等待期内资本公积(其他资本公积)累计金额，同时，按照其差额调整资本公积(股本溢价)。

25、维修基金

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

26、质量保证金

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期到期时，质量保证金余额退还给施工单位。

27、物业保修金

根据浙江省人民政府《浙江省住宅物业保修金管理办法》(浙政发[2007]19号)规定，公司在物业交付使用办理权属初始登记手续前，一次性向所在地保修金管理机构按照物业建筑安装总造价2%的比例交纳保修金，作为物业保修期内保修费用的保证,并存入按有关规定在指定的商业银行开设的专户内。保修金管理机构在住宅物业交付之日起满8年的前一个月内，

将拟退还保修金事项在相关的物业小区内予以公示。无异议的，将保修金本金及其银行存款利息余额退还给公司。

28、收入

收入确认和计量所采用的会计政策

本公司自2020年1月1日起执行财政部于2017年7月5日发布《企业会计准则第14号——收入(2017年修订)》(财会[2017]22号)(以下简称“新收入准则”)。

(1). 收入的总确认原则

新收入准则下，公司以控制权转移作为收入确认时点的判断标准。公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。

满足下列条件之一的，公司属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：1)客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；2)客户能够控制公司履约过程中在建的商品；3)公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。当履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：1)公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；2)公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；3)公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；4)公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；5)客户已接受该商品；6)其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

合同中包含两项或多项履约义务的，公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格，是公司因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额。公司代第三方收取的款项以及公司预期将退还给客户的款项，作为负债进行会计处理，不计入交易价格。合同中存在可变对价的，公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，公司预计客户取得商品控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

(2). 本公司收入的具体确认原则

1) 房地产销售收入

公司房地产销售在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

2) 物业管理收入

公司物业管理服务在提供物业服务过程中确认收入。

同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

29、政府补助

(1). 政府补助的分类

政府补助，是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，包括购买固定资产或无形资产的财政拨款、固定资产专门借款的财政贴息等；与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府

补助。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

本公司在进行政府补助分类时采取的具体标准为：

1)政府补助文件规定的补助对象用于购建或以其他方式形成长期资产，或者补助对象的支出主要用于购建或以其他方式形成长期资产的，划分为与资产相关的政府补助。

2)根据政府补助文件获得的政府补助全部或者主要用于补偿以后期间或已发生的费用或损失的政府补助，划分为与收益相关的政府补助。

3)若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将该政府补助款划分为与资产相关的政府补助或与收益相关的政府补助：1)政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；2)政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。

(2). 政府补助的确认时点

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：

1)所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的(任何符合规定条件的企业均可申请)，而不是专门针对特定企业制定的；

2)应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；

3)相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；

4)根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件(如有)。

(3). 政府补助的会计处理

政府补助为货币性资产的，按收到或应收的金额计量；为非货币性资产的，按公允价值计量；非货币性资产公允价值不能可靠取得的，按名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司对政府补助采用的是总额法，具体会计处理如下：

与资产相关的政府补助确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益；相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益；用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

1)财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向企业提供贷款的，本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

2)财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

已确认的政府补助需要退回的，在需要退回的当期分以下情况进行会计处理：

①初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；

②存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；

③属于其他情况的，直接计入当期损益。

政府补助计入不同损益项目的区分原则为：与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与本公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

30、递延所得税资产/递延所得税负债

(1). 递延所得税资产和递延所得税负债的确认和计量

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：(1)企业合并；(2)直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

1)该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

2)对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

①商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

②对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额(未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额)，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

(2). 当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

31、租赁

(1) 经营租赁的会计处理方法

1)出租人：公司出租资产收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁相关收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在这个租赁期间内按照与租赁相关收入确认相同的基础分期计入当期收益。公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。或有租金于实际发生时计入当期损益。

2)承租人：公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(2) 融资租赁的会计处理方法

出租人：在租赁期开始日本公司按最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。未实现融资收益在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资收入。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债

权和一年内到期的长期债权列示。或有租金于实际发生时计入当期损益。

承租人：在租赁期开始日本公司将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。初始直接费用计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资费用。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。或有租金于实际发生时计入当期损益。

32、库存股

因减少注册资本或奖励职工等原因回购本公司股份，在注销或者转让之前，作为库存股管理，按实际支付的金额作为库存股成本，减少所有者权益，同时进行备查登记。如果转让库存股，按实际收到的金额与库存股账面金额的差额，计入资本公积，资本公积不足冲减的，冲减留存收益。如果注销库存股，按股票面值和注销股数减少股本，按注销库存股的账面余额与面值的差额，冲减资本公积，资本公积不足冲减的，冲减留存收益。回购、转让或注销本公司股份时，不确认利得或损失。

33、其他重要的会计政策和会计估计

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

(1). 租赁的分类

本公司根据《企业会计准则第21号——租赁》的规定，将租赁归类为经营租赁和融资租赁，在进行归类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人，或者本公司是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬，作出分析和判断。

(2). 金融工具的减值

本公司采用预期信用损失模型对以摊余成本计量的应收款项及债权投资、合同资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项融资及其他债权投资等的减值进行评估。运用预期信用损失模型涉及管理层的重大判断和估计。预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。本公司考虑历史统计数据的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。实际的金融工具减值结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响金融工具的账面价值及信用减值损失的计提或转回。

(3). 存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

(4). 非金融非流动资产减值

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属

于该资产处置的增量成本确定。在预计未来现金流量现值时，需要对该资产(或资产组)的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本公司至少每年评估商誉是否发生减值，要求对分配了商誉的资产组的使用价值进行估计。估计使用价值时，本公司需要估计未来来自资产组的现金流量，同时选择恰当的折现率计算未来现金流量的现值。

(5). 折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

(6). 递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

(7). 所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

34、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

√ 适用 □ 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
财政部于 2017 年 7 月 5 日发布《企业会计准则第 14 号——收入(2017 年修订)》(财会[2017]22 号)，要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报表的企业，自 2018 年 1 月 1 日起施行；其他境内上市企业，自 2020 年 1 月 1 日起施行；执行企业会计准则的非上市企业，自 2021 年 1 月 1 日起施行。本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则。	2020 年 4 月 20 日召开的第八届董事会第十一次会议	调整情况详见附注五、34 (3) 之说明

原收入准则下，公司以风险报酬转移作为收入确认时点的判断标准。商品销售收入同时满足下列条件时予以确认：(1) 公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；(2) 公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；(3) 收入的金额能够可靠地计量；(4) 相关的经济利益很可能流入企业；(5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时。

新收入准则下，公司以控制权转移作为收入确认时点的判断标准。公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。在满足一定条件时，公司属于在某一段时间内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务。合同中包含两项或多项履约义务的，公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

新收入准则的实施未引起本公司收入确认具体原则的实质性变化，仅根据新收入准则规定中履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中增加列示合同资产或合同负债。

本公司对此项会计政策变更采用追溯调整法，可比期间财务报表已重新表述，受重要影响的报表项目和金额如下：

单位：元

受重要影响的报表项目	合并报表影响金额	母公司报表影响金额
------------	----------	-----------

2019年12月31日资产负债表项目		
其他流动资产	2,352,474.00	-
应付账款	2,352,474.00	-
预收款项	-288,127,683.35	-
合同负债	280,131,622.70	-
其他流动负债	16,986,180.65	-
递延收益	-8,990,120.00	-

(2) 重要会计估计变更

适用 不适用

(3) 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

适用

是否需要调整年初资产负债表科目

是 否

合并资产负债表

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	6,620,838,016.34	6,620,838,016.34	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	16,288,006.88	16,288,006.88	
应收款项融资			
预付款项	15,307.70	15,307.70	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	8,895,701.53	8,895,701.53	
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			

存货	680,391,059.51	680,391,059.51	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	38,172,320.02	40,524,794.02	2,352,474.00
流动资产合计	7,364,600,411.98	7,366,952,885.98	2,352,474.00
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	144,138.78	144,138.78	
长期股权投资	262,756,201.22	262,756,201.22	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	495,357,990.00	495,357,990.00	
固定资产	57,103,127.92	57,103,127.92	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	1,732.87	1,732.87	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	651,565.89	651,565.89	
递延所得税资产	170,020,567.13	170,020,567.13	
其他非流动资产			
非流动资产合计	986,035,323.81	986,035,323.81	
资产总计	8,350,635,735.79	8,352,988,209.79	2,352,474.00
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			

应付票据			
应付账款	210,682,467.67	213,034,941.67	2,352,474.00
预收款项	308,811,935.62	20,684,252.27	-288,127,683.35
合同负债		280,131,622.70	280,131,622.70
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	27,618,002.73	27,618,002.73	
应交税费	226,313,994.67	226,313,994.67	
其他应付款	666,032,169.06	666,032,169.06	
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	50,074,861.11	50,074,861.11	
其他流动负债		16,986,180.65	16,986,180.65
流动负债合计	1,489,533,430.86	1,500,876,024.86	11,342,594.00
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	237,855,590.29	237,855,590.29	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	66,888,384.00	66,888,384.00	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	8,990,120.00		-8,990,120.00
递延所得税负债	33,794.70	33,794.70	
其他非流动负债			
非流动负债合计	313,767,888.99	304,777,768.99	-8,990,120.00
负债合计	1,803,301,319.85	1,805,653,793.85	2,352,474.00

所有者权益：			
股本	2,432,519,168.00	2,432,519,168.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	1,390,335,090.40	1,390,335,090.40	
减：库存股			
其他综合收益	33,198,374.53	33,198,374.53	
专项储备			
盈余公积	462,040,307.07	462,040,307.07	
一般风险准备			
未分配利润	2,190,296,675.80	2,190,296,675.80	
归属于母公司所有者权益合计	6,508,389,615.80	6,508,389,615.80	
少数股东权益	38,944,800.14	38,944,800.14	
所有者权益合计	6,547,334,415.94	6,547,334,415.94	
负债和所有者权益总计	8,350,635,735.79	8,352,988,209.79	2,352,474.00

调整情况说明

公司自2020年起首次执行新收入准则，按照新收入准则规定：1) 本公司将原分类为预收款项的开发项目、物业服务预收款和原分类为递延收益的销售积分重分类至合同负债；2) 本公司将为获得合同而直接产生的销售佣金确认为合同取得成本列报于其他流动资产，并根据收入履约进度结转计入销售费用。该项调整对本公司合并报表年初资产总额、负债总额、净资产总额均无重大影响。

母公司资产负债表

单位：元

项目	2019年12月31日	2020年01月01日	调整数
流动资产：			
货币资金	10,823,242.07	10,823,242.07	
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	586,295,303.36	586,295,303.36	
其中：应收利息			
应收股利			

存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计	597,118,545.43	597,118,545.43	
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	4,446,752,108.50	4,446,752,108.50	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	3,094,587.25	3,094,587.25	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	56,603.77	56,603.77	
递延所得税资产	7,953,206.57	7,953,206.57	
其他非流动资产			
非流动资产合计	4,457,856,506.09	4,457,856,506.09	
资产总计	5,054,975,051.52	5,054,975,051.52	
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			

合同负债			
应付职工薪酬	50,987.13	50,987.13	
应交税费	2,968,744.96	2,968,744.96	
其他应付款	175,321.49	175,321.49	
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计	3,195,053.58	3,195,053.58	
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计	3,195,053.58	3,195,053.58	
所有者权益：			
股本	2,432,519,168.00	2,432,519,168.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	1,713,320,291.38	1,713,320,291.38	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	446,204,219.98	446,204,219.98	

未分配利润	459,736,318.58	459,736,318.58	
所有者权益合计	5,051,779,997.94	5,051,779,997.94	
负债和所有者权益总计	5,054,975,051.52	5,054,975,051.52	

调整情况说明

(4) 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

适用 不适用

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	营改增后销售服务、无形资产或者不动产产生的计税依据	按 3%、5%、6%、9%、13% 等税率计缴。
城市维护建设税	应缴流转税税额	5%、7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税	从事普通标准住宅、非普通住宅开发与转让的，预缴率分别为 1.5%、2%、3%；从事排屋、别墅开发与转让的，预缴率为 3%、4%、5%；经营用房和其他用房开发与转让的，预缴率为 2%、3%。在达到规定相关的清算条件后，公司向当地税务机关申请土地增值税清算。	实行四级超率累进税率(30%-60%)计缴。增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分，税率为 30%；增值额超过扣除项目金额 50% 未超过 100% 的部分，税率为 40%；增值额超过扣除项目金额 100% 未超过 200% 的部分，税率为 50%；增值额超过扣除项目金额 200% 的部分，税率为 60%。普通标准住宅项目，增值额未超过扣除项目金额 20% 的免征土地增值税。预缴税率：1.5%、2%、3%、4%、5%。
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30% 后余值的 1.2% 计缴；从租计征的，按租金收入的 12% 计缴	1.2%、12%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
顺发美国	联邦所得税税率为 21%，伊利诺伊州州税 9.5%，特拉华州州税 8.70%。

2、税收优惠

根据《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例、《财政部 税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税[2019]13号），自2019年1月1日至2021年12月31日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。子公司杭州揽拓和杭州旭佰享受小型微利企业所得税优惠政策。

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	14,710.79	17,482.40
银行存款	4,328,284,197.93	6,620,780,759.07
其他货币资金	300,711.70	39,774.87
合计	4,328,599,620.42	6,620,838,016.34
其中：存放在境外的款项总额		26,651,722.61

其他说明

期末银行存款中有六个月及以上的定期存款2,058,000,000.00元，其他货币资金中31,371.98元系按揭保证金。

2、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	7,467,831.68	100.00%	697,471.26	9.34%	6,770,360.42	17,360,429.13	100.00%	1,072,422.25	6.18%	16,288,006.88
其中：										
合计	7,467,831.68	100.00%	697,471.26	9.34%	6,770,360.42	17,360,429.13	100.00%	1,072,422.25	6.18%	16,288,006.88

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
账龄组合	7,467,831.68	697,471.26	9.34%

合计	7,467,831.68	697,471.26	--
----	--------------	------------	----

确定该组合依据的说明:

按组合计提坏账准备:

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	5,540,694.05	277,034.70	5.00%
1-2 年	1,462,450.51	146,245.06	10.00%
2-3 年	380,991.24	190,495.62	50.00%
3-4 年	73,695.88	73,695.88	100.00%
5 年以上	10,000.00	10,000.00	100.00%
合计	7,467,831.68	697,471.26	--

确定该组合依据的说明:

按组合计提坏账准备:

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例

确定该组合依据的说明:

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备, 请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息:

适用 不适用

按账龄披露

单位: 元

账龄	账面余额
1 年以内 (含 1 年)	5,540,694.05
1 至 2 年	1,462,450.51
2 至 3 年	380,991.24
3 年以上	83,695.88
3 至 4 年	73,695.88
4 至 5 年	10,000.00
合计	7,467,831.68

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况:

单位: 元

类别	期初余额	本期变动金额	期末余额
----	------	--------	------

		计提	收回或转回	核销	其他	
按组合计提坏账准备	1,072,422.25	-374,950.99				697,471.26
合计	1,072,422.25	-374,950.99				697,471.26

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	收回方式

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
第一名	1,435,069.93	19.22%	170,201.05
第二名	676,474.78	9.06%	40,358.56
第三名	604,375.37	8.09%	90,946.62
第四名	362,093.24	4.85%	56,027.76
第五名	321,251.01	4.30%	25,204.23
合计	3,399,264.33	45.52%	

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	3,169,458.83	100.00%	15,307.70	100.00%
合计	3,169,458.83	--	15,307.70	--

账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位：元

单位名称	期末数	账龄	占预付款项期末余额合计数的比例(%)	未结算原因
第一名	1,018,348.63	1年以内	32.13	工程未到结算期
第二名	816,860.92	1年以内	25.77	工程未到结算期
第三名	706,534.51	1年以内	22.29	工程未到结算期

第四名	627,714.77	1年以内	19.81	工程未到结算期
小 计	3,169,458.83		100.00	

其他说明：

期末未发现预付款项存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

4、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	2,470,604.44	8,895,701.53
合计	2,470,604.44	8,895,701.53

(1) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金保证金	55,481,116.37	64,424,380.85
应收代垫款	38,135,098.44	39,892,143.60
其他	529,426.60	221,579.67
合计	94,145,641.41	104,538,104.12

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2020 年 1 月 1 日余额	223,314.70	95,419,087.89		95,642,402.59
2020 年 1 月 1 日余额在本期	——	——	——	——
--转入第二阶段	-59,796.00	59,796.00		
本期计提	-33,236.47	-3,934,129.15		-3,967,365.62
2020 年 12 月 31 日余额	130,282.23	91,544,754.74		91,675,036.97

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	1,998,168.53
1 至 2 年	303,738.14
2 至 3 年	597,960.00
3 年以上	91,245,774.74
3 至 4 年	10,531,977.69
4 至 5 年	3,363,960.90
5 年以上	77,349,836.15
合计	94,145,641.41

3) 期末按组合计提坏账准备的其他应收款

单位：元

组合	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
账龄组合	94,145,641.41	91,675,036.97	97.38

其中：账龄组合

账龄	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	1,998,168.53	99,908.41	5.00
1-2年	303,738.14	30,373.81	10.00
2-3年	597,960.00	298,980.00	50.00
3-4年	10,531,977.69	10,531,977.69	100.00
4-5年	3,363,960.90	3,363,960.90	100.00
5年以上	77,349,836.15	77,349,836.15	100.00
小计	94,145,641.41	91,675,036.97	-

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按组合计提坏账准备	95,642,402.59	-3,967,365.62				91,675,036.97
合计	95,642,402.59	-3,967,365.62				91,675,036.97

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式
------	---------	------

5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
杭州市萧山区物业维修基金管理中心	物业保修金	5,519,025.95	3-4 年	5.86%	5,519,025.95
杭州市萧山区物业维修基金管理中心	物业保修金	3,184,673.70	4-5 年	3.38%	3,184,673.70
杭州市萧山区物业维修基金管理中心	物业保修金	23,529,401.70	5 年以上	24.99%	23,529,401.70
淮南市大通区土地开发复垦服务中心	应收代垫款	28,399,640.00	5 年以上	30.17%	28,399,640.00
桐庐县房地产管理处物业维修基金保修金专户	物业保修金	4,749,678.02	3-4 年	5.05%	4,749,678.02
桐庐县房地产管理处物业维修基金保修金专户	物业保修金	6,896,630.18	5 年以上	7.33%	6,896,630.18
淮南市自然资源和规划局大通分局	应收代垫款	5,983,445.00	5 年以上	6.36%	5,983,445.00
杭州市物业维修资金管理中心	物业保修金	5,931,000.00	5 年以上	6.30%	5,931,000.00
合计	--	84,193,494.55	--	89.44%	84,193,494.55

5、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求
是

(1) 存货分类

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
按性质分类：

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值
开发成本	2,165,230,840.27	5,736,971.33	2,159,493,868.94	296,355,990.28		296,355,990.28

开发产品	159,828,393.07	8,241,134.19	151,587,258.88	392,068,756.67	10,063,961.60	382,004,795.07
原材料	2,002,777.85		2,002,777.85	2,030,274.16		2,030,274.16
合计	2,327,062,011.19	13,978,105.52	2,313,083,905.67	690,455,021.11	10,063,961.60	680,391,059.51

按下列格式披露“开发成本”主要项目及其利息资本化情况：

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
淮南 HGTG09015 地块				219,912,253.85				219,912,253.85	40,458,549.44		银行贷款;其他
淮国土挂 06021 地块三期项目				76,443,736.43				76,443,736.43	22,263,467.77		银行贷款;其他
美颂城	2020 年 09 月 01 日	2023 年 01 月 01 日	245,106.61				1,868,874,849.99	1,868,874,849.99			其他
合计	--	--	245,106.61	296,355,990.28			1,868,874,849.99	2,165,230,840.27	62,722,017.21		--

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
美之园东区	2003 年 08 月 01 日	12,685,300.87			12,685,300.87		
旺角城二期	2014 年 11 月 01 日	21,855,647.15	111,431.60	8,514,948.87	13,452,129.88	141,929,071.55	
恒园	2016 年 04 月 01 日	65,020,797.76		708,147.36	64,312,650.40	184,977,497.89	
美哉美城	2017 年 05 月 01 日	23,592,638.53		458,268.65	23,134,369.88	262,145,185.46	
康庄	2013 年 12 月 01 日	6,009,875.39	834,358.15	6,844,233.54		119,998,179.26	
淮南泽润园一期	2013 年 03 月 01 日	23,801,506.24	-526,350.00	139,270.59	23,135,885.65	5,313,200.66	
淮南泽润园二期	2017 年 07 月 01 日	13,132,353.72	-107,640.00	10,490,579.33	2,534,134.39	10,832,571.81	
南通御园	2014 年 01 月	59,265,780.59	-760,291.65	58,505,488.94		32,102,101.10	

一期	月 01 日						
南通御园二期	2016 年 12 月 01 日	50,915,195.22	-2,808,189.51	48,107,005.71		51,587,250.65	
南通御园三期	2019 年 05 月 01 日	84,905,834.38	-30,772,759.17	53,949,584.47	183,490.74	51,497,861.87	
吉祥半岛	2014 年 09 月 01 日	18,948,172.51	-387,883.67	10,022,287.93	8,538,000.91	73,557,990.88	
其他		11,935,654.31	2,267,040.12	2,350,264.08	11,852,430.35	167,560,267.15	
合计	--	392,068,756.67	-32,150,284.13	200,090,079.47	159,828,393.07	1,101,501,178.28	

按下列格式分项目披露“分期收款开发产品”、“出租开发产品”、“周转房”：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
------	------	------	------	------

(2) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：

按性质分类：

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
开发成本		5,736,971.33				5,736,971.33	
开发产品	10,063,961.60	8,241,134.19		10,063,961.60		8,241,134.19	
合计	10,063,961.60	13,978,105.52		10,063,961.60		13,978,105.52	--

按主要项目分类：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
南通御园一期	10,063,961.60			10,063,961.60			
美之园东区		3,103,824.41				3,103,824.41	
淮南泽润园一期		5,137,309.78				5,137,309.78	
淮国土挂 06021 地块三期项目		5,736,971.33				5,736,971.33	
合计	10,063,961.60	13,978,105.52		10,063,961.60		13,978,105.52	--

(3) 存货期末余额中利息资本化率的情况

单位：元

存货项目名称	期末余额	其中借款费用资本化金额
旺角城二期	13,452,129.89	1,141,506.82
恒园	64,312,650.40	5,297,702.95
美哉美城	23,134,369.88	2,973,319.40
淮南泽润园一期	23,135,885.65	302,976.97
淮南泽润园二期	2,534,134.39	116,279.34
南通御园三期	183,490.74	14,262.23
吉祥半岛	8,538,000.91	329,675.98
淮南HGTG09015地块	219,912,253.85	40,458,549.44
淮国土挂06021地块三期项目	76,443,736.43	22,263,467.77
其他	11,852,430.35	768,827.44
小 计	443,499,082.49	73,666,568.34

(4) 存货受限情况

按项目披露受限存货情况：

单位：元

项目名称	期初余额	期末余额	受限原因
旺角城二期	2,263,046.48	2,263,046.48	借款抵押
合计	2,263,046.48	2,263,046.48	--

6、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本		2,352,474.00
预缴税款	10,142,754.64	34,434,263.32
待抵扣进项税	9,835,691.40	1,873,334.48
定期存款利息收入	1,999,559.72	1,864,722.22
合计	21,978,005.76	40,524,794.02

其他说明：

(1) 合同取得成本

单位：元

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	本期计提减值	期末数
-----	-----	------	------	--------	-----

佣金	2,352,474.00	1,293,359.14	3,645,833.14	-	-
----	--------------	--------------	--------------	---	---

(2) 期末未发现其他流动资产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

7、长期应收款

(1) 长期应收款情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
分期收款销售商品	80,000.00		80,000.00	160,000.00		160,000.00	1-8 年
未实现融资收益	-1,978.99		-1,978.99	-15,861.22		-15,861.22	
合计	78,021.01		78,021.01	144,138.78		144,138.78	--

坏账准备减值情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2020 年 1 月 1 日余额在 本期	—	—	—	—

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

8、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额 (账面价值)	本期增减变动							期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的投资 损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减值 准备			其他
一、合营企业											
二、联营企业											
万科大家	215,191,578.66			31,879,499.52			197,500,000.00			49,571,078.18	
杭州龙卓	8,584,011.59			4,638,500.04						13,222,511.63	
杭州辰旭	38,980,610.97			3,239,239.04						42,219,850.01	

小计	262,756,201.22		39,757,238.60		197,500,000.00		105,013,439.82
合计	262,756,201.22		39,757,238.60		197,500,000.00		105,013,439.82

其他说明

期末未发现长期股权投资存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

9、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	580,420,372.05			580,420,372.05
2.本期增加金额	26,647,066.27			26,647,066.27
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产 \在建工程转入	26,647,066.27			26,647,066.27
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额	6,626,079.28			6,626,079.28
(1) 处置	6,626,079.28			6,626,079.28
(2) 其他转出				
4.期末余额	600,441,359.04			600,441,359.04
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	85,062,382.05			85,062,382.05
2.本期增加金额	21,265,361.90			21,265,361.90
(1) 计提或摊销	18,280,413.13			18,280,413.13
(2) 存货/固定资 产/在建工程转入	2,984,948.77			2,984,948.77
3.本期减少金额	894,400.05			894,400.05
(1) 处置	894,400.05			894,400.05
(2) 其他转出				

4.期末余额	105,433,343.90			105,433,343.90
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3、本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	495,008,015.14			495,008,015.14
2.期初账面价值	495,357,990.00			495,357,990.00

(2) 其他说明

- 1) 期末未发现投资性房地产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。
- 2) 期末用于借款抵押的投资性房地产，详见本财务报表附注七48之说明。

10、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	31,451,543.87	57,103,127.92
合计	31,451,543.87	57,103,127.92

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	运输工具	电子及其他设备	合计
一、账面原值：				
1.期初余额	66,908,879.85	3,224,189.22	4,897,412.36	75,030,481.43
2.本期增加金额				
(1) 购置			98,780.54	98,780.54
(2) 在建工程转入				

(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额	26,647,066.27	275,709.00	480,227.00	27,403,002.27
(1) 处置或报废		275,709.00	480,227.00	755,936.00
(2) 其他	26,647,066.27			26,647,066.27
4.期末余额	40,261,813.58	2,948,480.22	4,515,965.90	47,726,259.70
二、累计折旧				
1.期初余额	10,598,823.23	3,029,443.01	4,299,087.27	17,927,353.51
2.本期增加金额	1,827,016.96	27,576.48	150,325.16	2,004,918.60
(1) 计提	1,827,016.96	27,576.48	150,325.16	2,004,918.60
3.本期减少金额	2,984,948.77	267,437.73	405,169.78	3,657,556.28
(1) 处置或报废		267,437.73	405,169.78	672,607.51
(2) 其他	2,984,948.77			2,984,948.77
4.期末余额	9,440,891.42	2,789,581.76	4,044,242.65	16,274,715.83
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3.本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	30,820,922.16	158,898.46	471,723.25	31,451,543.87
2.期初账面价值	56,310,056.62	194,746.21	598,325.09	57,103,127.92

(2) 其他说明

- 1) 期末已提足折旧仍继续使用的固定资产原值4,768,289.54元。
- 2) 期末未发现固定资产存在明显减值迹象，故未计提减值准备。
- 3) 期末无融资租赁租入、经营租赁租出的固定资产。
- 4) 期末用于借款抵押的固定资产，详见本财务报表附注七48之说明。

11、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	系统软件	合计
一、账面原值					
1.期初余额				1,702,520.00	1,702,520.00
2.本期增加金额					
(1) 购置					
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额				1,702,520.00	1,702,520.00
二、累计摊销					
1.期初余额				1,700,787.13	1,700,787.13
2.本期增加金额				1,732.87	1,732.87
(1) 计提				1,732.87	1,732.87
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额				1,702,520.00	1,702,520.00
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额					

四、账面价值					
1.期末账面价值				0.00	0.00
2.期初账面价值				1,732.87	1,732.87

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0.00%。

12、商誉

(1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		
杭州揽拓	147.50					147.50
杭州旭发	40,323.79					40,323.79
合计	40,471.29					40,471.29

(2) 商誉减值准备

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提		处置		
杭州揽拓	147.50					147.50
杭州旭发	40,323.79					40,323.79
合计	40,471.29					40,471.29

商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

1) 根据于2015年2月3日签订的《股权转让协议》，公司子公司顺发有限以100,000.00元人民币受让杭州嘉煦投资有限公司所持有的杭州揽拓100%股权，股权转让基准日为2015年2月3日。公司已于2015年4月15日支付股权转让款100,000.00元。本公司自2015年4月起将其纳入合并财务报表范围。购买日杭州揽拓可辨认净资产金额为人民币99,852.50元，本公司按照持股比例应享有的可辨认净资产份额99,852.50元与投资成本100,000.00元的差额147.50元确认为商誉。

2) 根据于2016年5月31日签署的《杭州旭发置业有限公司股东会决议》，杭州旭发增资4500万元，注册资本增加到5000万元。其中，杭州旭杰对杭州旭发增资900万元，增资完成后，杭州旭杰对杭州旭发投资增至1,000万元，占杭州旭发注册资本的20%；杭州旭佰对杭州旭发增资700万元，增资完成后，杭州旭杰对杭州旭发投资增至750万元，占杭州旭发注册资本的15%；杭州旭发于当日完成工商登记变更。本次增资完成后，本公司在杭州旭发董事会表决权过半，并已拥有对杭州旭发的实际控制权，自2016年5月31日起将其纳入合并财务报表范围。杭州旭发公司可辨认资产主要为新近取得的待开发的土地使用权、货币资金及往来款，负债主要为银行借款及往来款，因此，经合作各方协商一致，以杭州旭发各项资产、负债的账面价值作为杭州旭发的可辨认资产、负债的公允价值。购买日杭州旭发可辨认净资产为人民币-115,210.82元，本公司按照持股比例应享有的可辨认净资产份额-40,323.79与投资成本0元的差额40,323.79元确认为商誉。

说明商誉减值测试过程、关键参数（如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等）及商誉减值损失的确认方法：

商誉减值测试的影响

其他说明

(3) 商誉减值测试及减值准备计提方法

本年，本公司评估了商誉的可收回金额，继续确认与杭州揽拓、杭州旭发相关的商誉发生减值。

资产组发生减值的主要原因系杭州揽拓出资的项目公司杭州龙卓已全部销售，预计未来无利润及现金流入；杭州旭发承建的项目已全部交付预计未来无利润及现金流入，故对上述两家公司的商誉全额计提减值。

13、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
同花顺数据服务费	56,603.77		28,301.88		28,301.89
员工宿舍改造	594,962.12		63,181.80		531,780.32
合计	651,565.89		91,483.68		560,082.21

其他说明

14、递延所得税资产/递延所得税负债**(1) 未经抵销的递延所得税资产**

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
内部交易未实现利润	66,453,330.36	16,613,332.59	69,424,003.96	17,356,000.99
可抵扣亏损			34,713,105.15	8,678,276.29
坏账准备	91,692,399.83	22,923,099.96	88,455,645.46	22,113,911.36
存货跌价准备	3,103,824.41	775,956.10	10,063,961.60	2,515,990.40
应付未付职工薪酬	23,512,361.72	5,878,090.43	21,018,729.99	5,254,682.50
预估工程款			18,028,760.65	4,507,190.16
开发产品销售奖励积分	7,431,932.00	1,857,983.00	8,990,120.00	2,247,530.00
预计土地增值税	366,293,510.66	91,573,377.67	362,127,822.13	90,531,955.53
专项应付款			66,888,384.00	16,722,096.00
预提费用			371,735.58	92,933.90
合计	558,487,358.98	139,621,839.75	680,082,268.52	170,020,567.13

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
分期收款销售车位	73,541.01	18,385.25	135,178.78	33,794.70
合计	73,541.01	18,385.25	135,178.78	33,794.70

(3) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣亏损	3,209,703.11	
专项应付款	66,888,384.00	
存货跌价准备	10,874,281.11	
其他应收款坏账准备	670,108.40	8,249,179.38
应收账款项坏账准备	10,000.00	10,000.00
商誉减值准备	40,471.29	40,471.29
合计	81,692,947.91	8,299,650.67

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2021			-
2022			-
2023			-
2024			-
2025	3,209,703.11		-
合计	3,209,703.11		--

其他说明：

15、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	123,428,344.95	94,479,225.66
1-2 年	18,131,394.35	55,274,188.97

2-3 年	47,049,065.35	30,794,562.26
3 年以上	40,519,529.81	32,486,964.78
合计	229,128,334.46	213,034,941.67

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
旭辉集团股份有限公司	10,000,000.00	未到结算期
浙江舜江建设集团有限公司	6,706,396.90	未到结算期
深圳市恒富建设工程有限公司	3,679,702.19	未到结算期
浙江明境控股集团有限公司	2,836,247.75	未到结算期
浙江金鹭集团装饰有限公司	2,906,253.79	未到结算期，余额中一年以上金额为 2,228,996.91
合计	26,128,600.63	--

其他说明：

16、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	16,746,182.63	20,684,252.27
合计	16,746,182.63	20,684,252.27

(2) 其他说明

期末无账龄超过1年的大额预收款项。

期初余额与上年末余额差异详见附注五34（3）之说明。

17、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收款项	12,683,361.71	271,141,502.70
销售积分	7,431,932.00	8,990,120.00
合计	20,115,293.71	280,131,622.70

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因
预收款项	-423,875,556.51	合同预收款已确认收入，预收款减少
预收款项	165,417,415.52	收到合同预收款，预收款增加
销售积分	-1,558,188.00	销售积分兑换减少
合计	-260,016,328.99	——

18、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	27,179,465.33	76,695,582.39	76,687,925.04	27,187,122.68
二、离职后福利-设定提存计划	438,537.40	342,102.14	780,639.54	
合计	27,618,002.73	77,037,684.53	77,468,564.58	27,187,122.68

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	25,169,044.83	66,594,107.77	66,206,219.28	25,556,933.32
2、职工福利费		4,228,463.00	4,228,463.00	
3、社会保险费	395,873.97	2,699,872.67	2,889,150.48	206,596.16
其中：医疗保险费	347,545.76	2,700,461.16	2,841,410.76	206,596.16
工伤保险费	22,912.68	-9,831.57	13,081.11	
生育保险费	25,415.53	9,243.08	34,658.61	
4、住房公积金	500.00	2,430,895.60	2,431,395.60	
5、工会经费和职工教育经费	1,614,046.53	742,243.35	932,696.68	1,423,593.20
合计	27,179,465.33	76,695,582.39	76,687,925.04	27,187,122.68

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	336,431.60	417,851.81	754,283.41	
2、失业保险费	102,105.80	-75,749.67	26,356.13	
合计	438,537.40	342,102.14	780,639.54	

其他说明：

19、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	4,525,385.68	9,318,355.18
企业所得税	42,365,181.09	60,058,711.62
个人所得税	63,713.95	63,743.40
城市维护建设税	201,254.36	279,278.31
房产税	2,188,568.92	1,007,013.84
土地增值税	674,798.83	154,762,085.78
土地使用税	619,023.47	495,580.12
印花税	209,600.49	114,572.83
教育费附加	87,849.78	122,751.81
地方教育附加	57,647.58	80,213.45
残疾人保障基金		11,295.62
水利建设专项资金	484.30	392.71
合计	50,993,508.45	226,313,994.67

其他说明：

20、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	503,130,005.36	666,032,169.06
合计	503,130,005.36	666,032,169.06

(1) 其他应付款**1) 按款项性质列示其他应付款**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预提土地增值税	366,293,510.66	362,127,822.13
联营企业往来款	54,712,359.66	240,062,359.66
应付暂收款	36,708,793.64	34,443,320.81
押金保证金	44,441,119.05	23,576,273.54

其他	974,222.35	5,822,392.92
合计	503,130,005.36	666,032,169.06

2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
杭州辰旭	38,680,996.42	联营企业往来款
杭州龙卓	5,695,511.05	联营企业往来款
合计	44,376,507.47	--

其他说明

3) 金额较大的其他应付款项性质或内容的说明

单位：元

单位名称	期末数	款项性质或内容
杭州辰旭	38,680,996.42	联营企业往来款
浙江宝业建设集团有限公司	12,602,000.00	押金保证金
万科大家	10,335,852.19	联营企业往来款
杭州龙卓	5,695,511.05	联营企业往来款
小计	67,314,359.66	

21、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款		50,000,000.00
未到期应付利息		74,861.11
合计		50,074,861.11

其他说明：

一年内到期的长期借款

(1) 明细情况

单位：元

借款类别	期末数	期初数
抵押借款	-	50,074,861.11

(2) 金额前5名的一年内到期的长期借款

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款到期日	币种	年利率(%)	期末数	期初数
					人民币金额	人民币金额
光大银行萧山支行	2015/8/12	2020/11/12	RMB	4.9	-	50,074,861.11

22、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	460,982.81	16,986,180.65
合计	460,982.81	16,986,180.65

短期应付债券的增减变动：

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
------	----	------	------	------	------	------	---------	-------	------	------

其他说明：

期初余额与上年末余额差异详见附注五34（3）之说明。

23、长期借款

（1）长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	187,500,000.00	237,500,000.00
未到期应付利息	326,666.65	355,590.29
合计	187,826,666.65	237,855,590.29

长期借款分类的说明：

其他说明，包括利率区间：

借款利率为4.9%，到期日为2025/8/11。

24、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
专项应付款	66,888,384.00	66,888,384.00
合计	66,888,384.00	66,888,384.00

(1) 专项应付款

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
公共配套设施建设拨款	66,888,384.00			66,888,384.00	见其他说明
合计	66,888,384.00			66,888,384.00	--

其他说明：

公司收到淮南市大通区财政局拨付的公共配套设施建设款66,888,384.00元，截至财务报表批准报出日尚无法确定该款项实际用于公司开发房产项目公共配套设施和公益性公共配套设施的金额，本期将上述资金暂挂专项应付款。

25、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
开发产品销售奖励积分					见其他说明

涉及政府补助的项目：

单位：元

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	本期冲减成本费用金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关

其他说明：

(1) 期初余额与上年末余额差异详见附注五34 (3) 之说明。

(2) 公司对于符合条件的客户授予销售奖励积分，该积分可用于抵减客户以后期间再次购置房产的应收款等，故将上述销售奖励积分确认为递延收益。

26、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减 (+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	2,432,519,168.00						2,432,519,168.00

其他说明：

27、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	1,369,188,096.01			1,369,188,096.01
其他资本公积	21,146,994.39	42.27		21,147,036.66

合计	1,390,335,090.40	42.27		1,390,335,132.67
----	------------------	-------	--	------------------

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本期增加系公司派发现金股利形成的零碎股结算退款。

28、库存股

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
库存股		375,404,106.77		375,404,106.77
合计		375,404,106.77		375,404,106.77

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

截至2020年12月31日，公司通过深圳证券交易所交易系统以集中竞价交易方式累计回购公司股份数量为125,865,540股，占公司目前总股本比例为5.17%。

29、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
二、将重分类进损益的其他综合收益	33,198,374.53		-33,198,374.53			-33,198,374.53	0.00	0.00
金融资产重分类计入其他综合收益的金额	33,198,374.53		-33,198,374.53			-33,198,374.53	0.00	0.00
外币财务报表折算差额	33,198,374.53		-33,198,374.53			-33,198,374.53	0.00	
								0.00
其他综合收益合计	33,198,374.53		-33,198,374.53			-33,198,374.53	0.00	

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

30、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	461,619,940.26	12,246,795.29		473,866,735.55
任意盈余公积	420,366.81			420,366.81

合计	462,040,307.07	12,246,795.29		474,287,102.36
----	----------------	---------------	--	----------------

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

盈余公积增加系根据本期母公司实现净利润的10%计提的法定盈余公积。

31、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	2,190,296,675.80	2,119,343,100.79
调整后期初未分配利润	2,190,296,675.80	2,119,343,100.79
加：本期归属于母公司所有者的净利润	248,290,559.43	608,425,926.76
减：提取法定盈余公积	12,246,795.29	50,968,518.15
应付普通股股利	46,217,864.18	486,503,833.60
期末未分配利润	2,380,122,575.76	2,190,296,675.80

调整期初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

32、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	514,648,719.96	260,078,625.92	1,481,112,934.36	944,117,362.48
其他业务	66,489,635.35	25,627,822.04	167,716,649.37	62,996,755.09
合计	581,138,355.31	285,706,447.96	1,648,829,583.73	1,007,114,117.57

经审计扣除非经常损益前后净利润孰低是否为负值

是 否

收入相关信息：

单位：元

合同分类	分部 1	分部 2		合计
其中：				
其中：				
其中：				

其中：				
其中：				
其中：				
其中：				

与履约义务相关的信息：

公司的履约义务主要为尚未达到房地产销售合同约定的交付条件的房产销售及按物业服务合同约定提供的物业服务，并按房地产销售合同约定交付日期完成竣工交付及根据物业服务合同约定时间段持续提供物业服务。

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 89,730,631.56 元，其中，49,247,859.66 元预计将于 2021 年度确认收入，31,689,148.72 元预计将于 2022 年度确认收入，8,793,623.18 元预计将于 2023 年度确认收入。

其他说明

1、主营业务收入/主营业务成本情况(按不同类别列示)

(1) 按行业分类

单位：元

行业名称	本期数		上年数	
	收入	成本	收入	成本
房地产开发	429,631,474.89	185,981,099.80	1,390,913,769.87	867,524,600.22
物业管理服务	85,017,245.07	74,097,526.12	90,199,164.49	76,592,762.26
小计	514,648,719.96	260,078,625.92	1,481,112,934.36	944,117,362.48

(2) 按地区分类

单位：元

地区名称	本期数		上年数	
	收入	成本	收入	成本
浙江省	189,145,230.31	100,356,931.93	616,034,080.68	312,558,224.42
安徽省	17,923,355.38	12,370,220.17	56,230,399.05	49,167,600.85
江苏省	307,580,134.27	147,351,473.82	808,848,454.63	582,391,537.21
小计	514,648,719.96	260,078,625.92	1,481,112,934.36	944,117,362.48

(3) 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
前五名客户的营业收入总额	89,502,857.15	15.40

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

报告期内确认收入金额前五的项目信息：

单位：元

序号	项目名称	收入金额
1	南通御园三期	118,269,277.07
2	南通御园二期	110,863,238.15
3	南通御园一期	78,447,619.05

4	康庄	31,965,123.92
5	旺角城二期	29,936,733.34

33、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	1,515,814.67	5,393,781.23
教育费附加	660,475.95	2,331,826.34
房产税	9,041,650.86	9,525,665.86
土地使用税	818,211.05	943,914.72
车船使用税	6,960.00	6,000.00
印花税	1,216,289.66	561,329.06
土地增值税	11,928,907.24	13,583,006.04
地方教育附加	440,667.67	1,554,610.04
营业税	436,500.00	50,513.65
环境保护税		12,464.16
合计	26,065,477.10	33,963,111.10

其他说明：

计缴标准详见本附注六“税项”之说明。

34、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
佣金	3,645,833.14	21,301,776.93
物管及保洁费	8,961,827.39	13,642,211.53
工资薪金	8,710,365.59	9,471,538.02
广告及业务宣传费	4,944,234.50	2,589,314.43
办公差旅费	1,761,419.46	1,174,283.95
折旧费	1,011,030.91	1,053,780.41
其他	720,758.48	479,592.30
合计	29,755,469.47	49,712,497.57

其他说明：

35、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资薪金	28,397,244.96	29,333,960.51
办公差旅费	2,060,362.33	4,625,960.18
业务招待费	2,675,182.26	4,028,371.53
中介机构费	3,286,701.08	3,493,762.71
折旧费	782,459.14	1,054,913.82
其他	1,517,590.62	1,450,022.59
合计	38,719,540.39	43,986,991.34

其他说明：

36、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息费用	14,187,651.06	80,368,933.16
减：利息收入	61,012,359.41	97,863,475.02
汇兑损益		-3,306.44
手续费	1,047,550.56	1,323,074.39
合计	-45,777,157.79	-16,174,773.91

其他说明：

37、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
生活性服务业增值税加计抵扣	419,726.26	547,395.54
个税手续费返还	260,909.65	50,549.38
政府补助	3,159,662.45	
合计	3,840,298.36	597,944.92

38、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	39,757,238.60	183,885,347.59

处置长期股权投资产生的投资收益	24,295,588.66	
定期存款利息收入	45,645,787.51	46,510,052.73
合计	109,698,614.77	230,395,400.32

其他说明：

(1) 按权益法核算的长期股权投资收益重要项目

单位：元

被投资单位	本期数	上年数
万科大家	31,879,499.52	189,359,906.22
杭州龙卓	4,638,500.04	-5,798,568.10
杭州辰旭	3,239,239.04	324,009.47
小 计	39,757,238.60	183,885,347.59

(2) 本公司不存在投资收益汇回的重大限制。

39、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	3,967,365.62	51,364,209.69
应收账款坏账损失	374,950.99	1,344,347.87
合计	4,342,316.61	52,708,557.56

其他说明：

40、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-13,978,105.52	-10,063,961.60
合计	-13,978,105.52	-10,063,961.60

其他说明：

41、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
处置未划分为持有待售的非流动资产时确认的收益	42,590.45	1,095.16
其中：固定资产	42,590.45	1,095.16

42、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
政府补助	392,413.64	313,836.58	392,413.64
罚没及违约金收入	450,092.33	4,544,261.62	450,092.33
无法支付的应付款	1,327,104.09	682,952.09	1,327,104.09
其他	44,061.46	21,589.93	44,061.46
合计	2,213,671.52	5,562,640.22	2,213,671.52

计入当期损益的政府补助：

单位：元

补助项目	发放主体	发放原因	性质类型	补贴是否影响当年盈亏	是否特殊补贴	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/ 与收益相关
稳岗补贴	杭州市萧山区、淮南市、南通市、长春市人力资源和社会保障局	奖励	因承担国家为保障某种公用事业或社会必要产品供应或价格控制职能而获得的补助	否	否	312,413.64	120,314.81	与收益相关
小区环境整治奖	萧山开发区管委会、桐庐县房地产管理处、淮南市物业专项维修资金管理中心	奖励	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	否	否	80,000.00	100,000.00	与收益相关
项目管理评优奖	杭州萧山钱江世纪城开发建设有限责任公司	奖励	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	否	否		50,000.00	与收益相关
小区微型消防站项目补贴	杭州萧山区宁围街道办事处	奖励	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	否	否		40,000.00	与收益相关
工会经费补助	淮南市大通区工会	奖励	因承担国家为保障某种公用事业或	否	否		3,521.77	与收益相关

			社会必要产 品供应或价 格控制职能 而获得的补 助					
小计	-					392,413.64	313,836.58	

其他说明：

本期计入营业外收入的政府补助情况详见附注七49“政府补助”之说明。

43、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
资产报废、毁损损失	4,891.07	5,623.89	4,891.07
罚款支出	50,000.00	8,593.95	50,000.00
赔偿金、违约金、滞纳金	46,000.00	156,977.81	46,000.00
水利建设基金	41,859.95	47,998.73	
其他	1,064.81	42,609.16	1,064.81
合计	143,815.83	261,803.54	101,955.88

其他说明：

44、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	69,504,912.00	58,681,695.57
递延所得税费用	30,383,317.93	104,862,687.51
合计	99,888,229.93	163,544,383.08

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	352,684,148.54
按法定/适用税率计算的所得税费用	88,171,037.13
子公司适用不同税率的影响	12,113,483.45

调整以前期间所得税的影响	-8,482,669.20
非应税收入的影响	-10,638,796.03
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	376,850.27
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-1,974,996.47
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	20,323,320.79
所得税费用	99,888,229.93

其他说明

45、其他综合收益

详见附注七 29“其他综合收益”之说明。

46、现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
投资性房地产出售收入	10,276,099.05	105,439,157.65
银行存款利息	60,998,477.18	84,869,831.31
租金收入	53,743,103.52	59,919,454.71
工程保证金、押金	30,384,802.29	16,828,158.98
收到往来款	3,291,970.36	8,751,381.18
其他	4,350,603.39	3,028,680.86
所得税汇算清缴退回	28,321,888.23	
合计	191,366,944.02	278,836,664.69

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
销售费用支付的现金	20,207,875.52	40,491,762.08
管理费用支付的现金	11,289,371.93	13,940,436.03
履约保证金、押金、投标保证金等	462,946.70	11,795,689.04
银行手续费	1,047,550.56	1,323,074.56
支付往来款	3,566,855.52	543,599.09

其他	901,210.96	3,559,666.32
合计	37,475,811.19	71,654,227.12

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收定期存款本息	4,603,510,950.01	5,135,537,372.18
收联营企业往来款		103,077,172.07
收到合作开发项目投资款		1,457,324.42
合计	4,603,510,950.01	5,240,071,868.67

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
存定期存款	4,058,000,000.00	5,830,000,000.00
支付联营企业往来款	17,850,000.00	42,000,000.00
处置子公司支付的现金净额	8,902,743.60	
合计	4,084,752,743.60	5,872,000,000.00

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收到联营企业往来款	30,000,000.00	
合计	30,000,000.00	0.00

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付往来款		15,110,172.34
库存股回购	375,404,106.77	

合计	375,404,106.77	15,110,172.34
----	----------------	---------------

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

47、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	252,795,918.61	645,623,130.02
加：资产减值准备	9,635,788.91	-42,644,595.96
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	20,285,331.73	20,571,890.43
使用权资产折旧		
无形资产摊销	1,732.87	24,309.96
长期待摊费用摊销	91,483.68	65,157.94
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-42,590.45	-1,095.16
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	4,891.07	5,623.89
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	14,187,651.06	64,844,444.38
投资损失（收益以“-”号填列）	-109,698,614.77	-230,395,400.32
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	30,398,727.38	112,090,977.35
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-15,409.45	-7,228,289.84
存货的减少（增加以“-”号填列）	-1,646,670,951.68	840,783,748.46
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	35,757,697.29	114,955,586.01
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-418,727,205.92	-1,201,386,959.30
其他	5,731,679.23	43,798,304.48
经营活动产生的现金流量净额	-1,806,263,870.44	361,106,832.34
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	2,270,568,248.44	4,062,798,241.47
减：现金的期初余额	4,062,798,241.47	7,419,156,796.87
加：现金等价物的期末余额		

减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-1,792,229,993.03	-3,356,358,555.40

(2) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	2,270,568,248.44	4,062,798,241.47
其中：库存现金	14,710.79	17,482.40
可随时用于支付的银行存款	2,270,284,197.93	4,062,780,759.07
可随时用于支付的其他货币资金	269,339.72	
三、期末现金及现金等价物余额	2,270,568,248.44	4,062,798,241.47

其他说明：

2020年度现金流量表中现金期末数为2,270,568,248.44元，2020年12月31日资产负债表中货币资金期末数为4,328,599,620.42元，差额2,058,031,371.98元，系现金流量表现金期末数扣除了不符合现金及现金等价物标准的按揭保证31,371.98元以及作为投资活动的定期存款2,058,000,000.00元。

2019年度现金流量表中现金期末数为4,062,798,241.47元，2019年12月31日资产负债表中货币资金期末数为6,620,838,016.34元，差额2,558,039,774.87元，系现金流量表现金期末数扣除了不符合现金及现金等价物标准的按揭保证39,774.87元以及作为投资活动的定期存款2,558,000,000.00元。

48、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	31,371.98	按揭保证金
存货	2,263,046.48	用于银行借款抵押
固定资产	22,484,587.99	用于银行借款抵押
投资性房地产	396,757,286.19	用于银行借款抵押
合计	421,536,292.64	--

其他说明：

截至2020年12月31日，公司部分存货、固定资产及投资性房地产用于借款抵押情况(单位：元)

被担保单位	抵押权人	抵押物类型	抵押物账面净值	抵押借款金额	借款到期日	保证担保人
顺发有限	中国光大银行杭州萧山支行	存货	2,263,046.48	187,500,000.00	2025/8/11	顺发有限
		固定资产	22,484,587.99			
		投资性房地产	396,757,286.19			

49、政府补助

(1) 政府补助基本情况

单位：元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
活性服务业增值税加计抵扣	419,726.26	其他收益	419,726.26
疫情防控补贴	2,036,513.82	其他收益	2,036,513.82
商务促进财政专项补贴	100,000.00	其他收益	100,000.00
新零售发展项目资金补助	1,000,000.00	其他收益	1,000,000.00
以工代训补贴	14,000.00	其他收益	14,000.00
税费减免	9,148.63	其他收益	9,148.63
稳岗补贴	312,413.64	营业外收入	312,413.64
小区环境整治奖	10,000.00	营业外收入	10,000.00
物业企业助力奖励	70,000.00	营业外收入	70,000.00
合计	3,971,802.35		3,971,802.35

(2) 大额补助说明

1) 根据财政部、税务总局下发的2019年第87号公告《关于明确生活性服务业增值税加计抵扣政策的公告》，公司2020年收到生活性服务业增值税加计抵扣补贴419,726.26元，已全额计入其他收益。

2) 根据中共杭州市委、杭州市人民政府下发的《关于严格做好疫情防控帮助企业复工复产的若干政策》，公司2020年收到疫情防控补贴2,036,513.82元，已全额计入本期其他收益。

3) 根据杭州市萧山区商务局下发的《关于申报2019年度浙江省商务促进财政专项资金的通知》，公司2020年收到商务促进财政专项补贴100,000.00元，已全额计入本期其他收益。

4) 根据杭州市萧山区商务局、杭州市萧山区财政局下发的萧商[2020]9号文件《关于申报萧山区新零售发展专项资金项目的通知》，公司2020年收到新零售发展专项资金项目补助1,000,000.00元，已全额计入本期其他收益。

5) 根据杭州市人力社保局、市财政局印发的[2020]94号文件《关于开展企业以工代训补贴工作的通知》，公司2020年收到以工代训补贴14,000.00元，已全额计入本期其他收益。

6) 根据长春市、杭州市、淮南市及南通市相关失业保险稳岗补贴申报规定，公司2020年收到稳岗补贴312,413.64元，已全额计入本期营业外收入。

50、其他

八、合并范围的变更

1、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

(1) 根据桐庐顺和股东会决议，同意桐庐顺和解散，该公司于2020年9月23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。

(2) 根据顺发美国董事会决议, 同意顺发美国解散, 该公司于2020年12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。

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
顺发有限	杭州	杭州	房地产开发	100.00%		同一控制下合并
万兴恒	杭州	杭州	物业管理	100.00%		同一控制下合并
顺发美洲	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	房地产开发与经营		100.00%	设立
淮南顺发	淮南	淮南	房地产开发		100.00%	同一控制下合并
吉顺房产	杭州	杭州	房地产开发		100.00%	设立
南通顺发	南通	南通	房地产开发		100.00%	设立
杭州揽拓	杭州	杭州	投资管理		100.00%	非同一控制下合并
杭州旭杰	杭州	杭州	投资管理		100.00%	非同一控制下合并
杭州旭佰	杭州	杭州	投资管理		100.00%	非同一控制下合并
杭州旭发	杭州	杭州	房地产开发		35.00%	非同一控制下合并

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明:

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据:

根据杭州旭发公司章程, 本公司在杭州旭发董事会拥有半数以上表决权, 对其具有实质控制权, 故将其纳入合并财务报表范围。本期不存在母公司拥有半数以上表决权但未能对其形成控制的股权投资情况。

对于纳入合并范围的重要的结构化主体, 控制的依据:

确定公司是代理人还是委托人的依据:

其他说明:

(2) 重要的非全资子公司

单位: 元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
杭州旭发	65.00%	4,505,359.18		43,450,159.32

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明:

根据公司章程, 本公司在杭州旭发董事会拥有半数以上表决权, 对其具有实质控制权, 故将其纳入合并财务报表范围。

其他说明:

本期不存在母公司拥有半数以上表决权但未能对其形成控制的股权投资情况。

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
杭州旭发	91,559,692.10		91,559,692.10	24,713,293.15		24,713,293.15	112,029,259.91	87,252,305	112,116,512.26	52,201,435.13		52,201,435.13

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
杭州旭发		6,931,321.82	6,931,321.82	-13,966,499.46	141,168,504.70	57,226,466.55	57,226,466.55	-33,271,050.56

其他说明：

2、在合营安排或联营企业中的权益**(1) 重要的合营企业或联营企业**

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
杭州龙卓	杭州	杭州	房地产开发经营		25.00%	权益法核算
万科大家	杭州	杭州	房地产开发经营		25.00%	权益法核算
杭州辰旭	杭州	杭州	房地产开发经营		35.00%	权益法核算

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

持有 20% 以下表决权但具有重大影响，或者持有 20% 或以上表决权但不具有重大影响的依据：

(2) 重要合营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额			期初余额/上期发生额		
	杭州龙卓	万科大家	杭州辰旭	杭州龙卓	万科大家	杭州辰旭
流动资产	222,216,829.38	592,454,116.11	142,465,967.43	211,558,425.69	1,503,149,762.58	182,940,741.26
非流动资产	5,910.00	94,699,864.88	36,428.50	1,124,034.31	93,882,267.72	166,079.16
资产合计	222,222,739.38	687,153,980.99	142,502,395.93	212,682,460.00	1,597,032,030.30	183,106,820.42
流动负债	169,332,692.87	488,869,668.27	34,642,510.16	178,346,413.63	736,265,715.66	84,501,903.34
负债合计	169,332,692.87	488,869,668.27	34,642,510.16	178,346,413.63	736,265,715.66	84,501,903.34

归属于母公司股东权益	52,890,046.51	198,284,312.72	107,859,885.77	34,336,046.37	860,766,314.64	98,604,917.08
按持股比例计算的净资产份额	13,222,511.63	49,571,078.18	37,750,960.02	8,584,011.59	215,191,578.66	34,511,720.96
--其他			4,468,889.99			4,468,890.01
对合营企业权益投资的账面价值	13,222,511.63	49,571,078.18	42,219,850.01	8,584,011.59	215,191,578.66	38,980,610.97
营业收入		52,577,723.80		29,643,786.57	2,728,802,679.65	166,751,548.38
净利润	101,412.57	16,417,998.08	9,254,968.66	-23,194,272.40	757,456,818.07	925,741.37
综合收益总额	101,412.57	16,417,998.08	9,254,968.66	-23,194,272.40	757,456,818.07	925,741.37

其他说明

十、与金融工具相关的风险

本公司在日常活动中面临各种金融工具的风险，主要包括信用风险、市场风险和流动性风险。本公司的主要金融工具包括货币资金、股权投资、债权投资、借款、应收账款、应付账款等，各项金融工具的详细情况说明见本附注七相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述：

(一) 风险管理目标和政策

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线并进行风险管理，本公司定期审阅这些风险管理政策及有关内部控制系统，以适应市场情况或本公司经营活动的改变，同时及时有效地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

(二) 市场风险

金融工具的市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括外汇风险、利率风险和其他价格风险。

1. 汇率风险

汇率风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司的主要经营位于中国境内、美国，国内业务以人民币结算，境外经营公司以美元结算。但本公司已确认的外币资产和负债及未来的外币交易(外币资产和负债及外币交易的计价货币主要为美元，依然存在外汇风险。相关外币资产及外币负债包括：以外币计价的货币资金、其他应收款。

本公司密切关注汇率变动对本公司汇率风险的影响。本公司目前并未采取任何措施规避汇率风险。但管理层负责监控汇率风险，并将于需要时考虑对冲重大汇率风险。

2. 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司面临的市场利率变动的风险主要与本公司以浮动利率计息的借款有关。本公司的利率风险主要产生于长期银行借款的长期带息债务。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例，并通过定期审阅与监察维持适当的固定和浮动利率工具组合。

截至2020年12月31日，本公司向银行借款主要系固定利率借款。因此，本公司不会受到利率变动所导致的现金流量变动风险的影响。

3. 其他价格风险

本公司未持有其他上市公司的权益投资，不存在其他价格风险。

(三) 信用风险

信用风险，是指交易对手方未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险。本公司信用风险主要产生于银行存款和应收款项等。

本公司银行存款主要存放于国有银行和其它大中型上市银行，本公司预期银行存款不存在重大的信用风险。

对于应收款项，本公司按照客户管理信用风险集中度，设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对债务人的财务状况、外部评级、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其它因素诸如目前市场状况等评估债务人的信用资质并设置相应欠款额度与信用期限。本公司会定期对债务人信用记录进行监控，对于信用记录不良的债务人，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。由于本公司的应收款项客户广泛分散于不同的地区和行业中，因此在本公司不存在重大信用风险集中。

本公司没有提供任何可能令本公司承受信用风险的担保。本公司所承担的最大信用风险敞口为资产负债表中各项金融资产的账面价值。

1. 信用风险显著增加的判断依据

本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于本公司历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。当满足以下一个或多个定量、定性标准时，本公司认为信用风险已显著增加：

- (1)合同付款已逾期。
- (2)根据外部公开信用评级结果，债务人信用评级等级大幅下降。
- (3)债务人生产或经营环节出现严重问题，经营成果实际或预期发生显著下降。
- (4)债务人所处的监管、经济或技术环境发生显著不利变化。
- (5)预期将导致债务人履行其偿债义务能力的业务、财务或经济状况发生显著不利变化。
- (6)其他表明金融资产发生信用风险显著增加的客观证据。

2. 已发生信用减值的依据

本公司评估债务人是否发生信用减值时，主要考虑以下因素：

- (1)发行方或债务人发生重大财务困难。
- (2)债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等。
- (3)债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步。
- (4)债务人很可能破产或进行其他财务重组。
- (5)发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。
- (6)以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

3. 预期信用损失计量的参数

根据信用风险是否发生显著增加以及是否已发生信用减值，本公司对不同的资产分别以 12 个月或整个存续期的预期信用损失计量损失准备。预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。本公司考虑历史统计数据的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。相关定义如下：

- (1)违约概率是指债务人在未来12个月或在整个剩余存续期，无法履行其偿付义务的可能性。
- (2)违约风险敞口是指，在未来12个月或在整个剩余存续期中，在违约发生时，本公司应被偿付的金额。

(3)违约损失率是指本公司对违约敞口发生损失程度作出的预期。根据交易对手的类型、追索的方式和优先级，以及担保物或其他信用支持的可获得性不同，违约损失率也有所不同。

本公司通过预计未来各月份中单个敞口或资产组合的违约概率、违约损失率和违约风险敞口，来确定预期信用损失。本报告期内，预期信用损失估计技术或关键假设未发生重大变化。

4. 预期信用损失模型中包括的前瞻性信息

信用风险显著增加的评估及预期信用损失的计算均涉及前瞻性信息。本公司通过历史数据分析，识别出影响各资产组

合的信用风险及预期信用损失的相关信息，如GDP增速等宏观经济状况，所处行业周期阶段等行业发展状况等。本公司在考虑公司未来销售策略或信用政策的变化的基础上来预测这些信息对违约概率和违约损失率的影响。

(四) 流动风险

流动风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。流动性风险由本公司的财务部门集中控制。财务部门通过监控现金余额、可随时变现的有价证券以及对未来12个月现金流量的滚动预测，确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务，满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。

本公司持有的金融负债按未折现剩余合同现金流量的到期期限分析如下(单位：元)：

项 目	期末数				
	一年以内	一至两年	两至三年	三年以上	合计
金融负债：					
银行借款	9,845,937.48	57,130,520.83	55,897,013.89	91,852,152.78	214,725,624.98
应付账款	229,128,334.46	-	-	-	229,128,334.46
其他应付款	503,130,005.36	-	-	-	503,130,005.36

续上表：

项 目	期初数				
	一年以内	一至两年	两至三年	三年以上	合计
金融负债：					
银行借款	63,386,527.78	60,865,069.44	58,381,041.67	148,179,618.07	330,812,256.96
应付账款	213,034,941.67	-	-	-	213,034,941.67
其他应付款	666,032,169.06	-	-	-	666,032,169.06

(五) 资本管理

本公司资本管理政策的目的是为了保障本公司能够持续经营，从而为股东提供回报，并使其他利益相关者获益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。为了维持或调整资本结构，本公司可能会调整支付给股东的股利金额、向股东返还资本、发行新股或出售资产以减低债务。本公司以资产负债率(即总负债除以总资产)为基础对资本结构进行监控。于2020年12月31日，本公司的资产负债率为14.80%(2019年12月31日：21.59%)。

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

于2020年12月31日，本公司不存在以公允价值计量的资产及负债。

2、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

本公司以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：货币资金、应收账款、其他应收款、应付账款、其他应付款、长期应付款等。本公司不以公允价值计量的金融资产和金融负债的账面价值与公允价值相差很小。

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
万向集团公司	实业投资、贸易	浙江杭州	45,000	61.33%	64.68%

本企业的母公司情况的说明

本企业最终控制方是鲁伟鼎。

其他说明：

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九 1“在子公司中的权益”。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注九 2“在合营安排或联营企业中的权益”。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本企业关系

其他说明

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
万向信托	同受最终控制方控制
万向钱潮	同受最终控制方控制
万向财务	同受最终控制方控制
大洋世家	同受最终控制方控制
浙江工信	同受最终控制方控制
万向进出口	同受最终控制方控制
万向一二三	同受最终控制方控制

其他说明

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
大洋世家	食品采购	180,534.00			184,363.80
万向集团公司	咨询服务费	84,247.92			84,247.92
合计		264,781.92			268,611.72

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
万向集团公司	物业服务	1,394,769.65	1,222,481.06
万向钱潮	物业服务	604,317.82	559,436.22
万科大家	咨询服务	94,339.62	94,339.62
万向财务	物业服务	29,567.13	22,641.51
浙江工信	物业服务	1,603,816.50	1,114,531.11
万向进出口	物业服务	118,867.95	
万向一二三	物业服务	582,527.04	
合计		4,428,205.71	3,013,429.52

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

(2) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
万向信托	房产	463,831.62	441,571.48

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
-------	--------	----------	----------

关联租赁情况说明

根据子公司顺发有限与万向信托签订的房屋租赁合同，顺发有限将旺角城商铺租赁给万向信托使用，2018年8月1日至2019年7月31日，年租金为453,458.00元；2019年8月1日至2020年7月31日，年租金为477,919.00元；2020年8月1日至2021年7月31日，年租金为499,769.00元。

(3) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员人数	15.00	15.00
在本公司领取报酬人数	10.00	8.00

报酬总额(万元)	384.25	359.63
----------	--------	--------

(4) 其他关联交易

万向财务有限公司系经中国人民银行批准成立的非银行金融机构，其为本公司及子公司提供金融服务，有关服务业务收费参照市场费率标准收取。本期本公司及子公司与万向财务发生的其他有关金融服务业务情况如下：

(1) 本公司及子公司在万向财务公司存款情况：

单位：元

拆借金额[注]	期末余额	期初余额
银行存款—活期存款	538,275,669.10	532,516,556.97
银行存款—定期存款	3,658,000,000.00	5,806,810,000.00
合计	4,196,275,669.10	6,339,326,556.97

(2) 本期本公司及子公司共取得万向财务的存款利息收入103,292,242.75元。

(3) 本期万向财务为本公司及子公司提供委托贷款服务，支付其委托贷款手续费700,000.00元。

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他流动资产	万向财务(应收定期存款利息收入)	1,999,559.72		1,864,722.22	

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
合同负债	浙江工信	339,885.53	393,389.02
其他应付款	万科大家	10,335,852.19	177,835,852.19
其他应付款	杭州辰旭	38,680,996.42	56,530,996.42
其他应付款	杭州龙卓	5,695,511.05	5,695,511.05
其他应付款	万向信托	111,812.00	111,812.00

十三、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

合并范围内各公司为自身对外借款进行的财产抵押担保情况(单位：万元)

担保单位	抵押权人	抵押标的物	抵押物账面原值	抵押物账面价值	担保借款余额	借款到期日
顺发有限	中国光大银行杭州萧山支行	旺角城二期商铺	50,680.29	42,150.49	18,750.00	2025/8/11

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

1) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

截止资产负债表日，本公司无未决诉讼仲裁形成的或有负债。

2) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

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。担保期限自商品房承购人的首笔个人商品房抵押贷款发放之日起，至银行收妥商品房承购人所购住房的房产所有权证、土地使用证、契税法等房产登记手续止。截至2020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3,393.49万元。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。

十四、资产负债表日后事项

1、利润分配情况

单位：元

拟分配的利润或股利	0.00
经审议批准宣告发放的利润或股利	0.00

十五、其他重要事项

1、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

根据本公司的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本公司的经营业务划分为4个经营分部，本公司的管理层定期评价这些分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。在经营分部的基础上本公司确定了4个报告分部，分别为浙江省、安徽省、江苏省和美国。这些报告分部是以公司管理需求以及地理位置为基础确定的。

分部报告信息根据各分部向管理层报告时采用的会计政策及计量标准披露，这些计量基础与编制财务报表时的会计与计量基础保持一致。

(2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目	浙江省	安徽省	江苏省	美国	分部间抵销	合计
主营业务收入	196,654,618.49	17,923,355.38	307,580,134.27		7,509,388.18	514,648,719.96

主营业务成本	105,172,980.26	14,375,513.67	147,378,013.65		6,847,881.66	260,078,625.92
资产总额	11,295,919,916.96	342,393,677.54	162,373,300.51		4,352,881,997.67	7,447,804,897.34
负债总额	993,273,589.96	195,497,307.51	312,317.15		86,588,348.62	1,102,494,866.00

(3) 租赁

经营租出

本公司各类租出资产情况如下：

单位：元

经营租赁租出资产类别	期末账面价值	期初账面价值
房屋建筑物	495,008,015.14	495,357,990.00

2、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

2019年12月本公司就淮南HGTG09015地块项目相关事宜向淮南市自然资源和规划局、淮南市人民政府提起行政纠纷诉讼，一审、二审法院均以该案为民事纠纷为由驳回我方起诉。现我方已向最高人民法院第四巡回法庭申请再审。截止本财务报告批准报出日，本案件尚未被受理。

十六、母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	6,357.90	586,295,303.36
合计	6,357.90	586,295,303.36

(1) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款		586,289,609.35
应收代付款	1,631.38	
其他	5,061.17	5,993.69
合计	6,692.55	586,295,603.04

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2020 年 1 月 1 日余额	299.68			299.68
2020 年 1 月 1 日余额在 本期	—	—	—	—
本期计提	34.97			34.97
2020 年 12 月 31 日余额	334.65			334.65

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	6,692.07
1 至 2 年	0.48
合计	6,692.55

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
账龄组合	299.68	34.97				334.65
合计	299.68	34.97				334.65

期末按组合计提坏账准备的其他应收款

单位：元

组合	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
账龄组合	6,692.55	334.65	5.00

其中：账龄组合

单位：元

账龄	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	6,692.07	334.60	5.00
1-2 年	0.48	0.05	10.00

小 计	6,692.55	334.65	-
-----	----------	--------	---

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式
------	---------	------

2、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	4,239,144,687.60		4,239,144,687.60	4,446,752,108.50		4,446,752,108.50
合计	4,239,144,687.60		4,239,144,687.60	4,446,752,108.50		4,446,752,108.50

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动				期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
顺发有限	4,229,428,019.94					4,229,428,019.94	
万兴恒	9,716,667.66					9,716,667.66	
顺发美国	207,607,420.90		207,607,420.90				
合计	4,446,752,108.50		207,607,420.90			4,239,144,687.60	

3、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	0.00		0.00	
其他业务	19,505,411.42		46,317,494.75	
合计	19,505,411.42		46,317,494.75	

收入相关信息：

单位：元

合同分类	分部 1	分部 2	合计
其中：			

其中：				
其中：				
其中：				
其中：				
其中：				
其中：				

与履约义务相关的信息：

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 0.00 元，其中，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入。

其他说明：

公司前五名客户的营业收入情况

单位：元

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
顺发有限	19,505,411.42	100.00

4、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	107,489,136.99	492,342,912.85
处置长期股权投资产生的投资收益	15,667,117.69	
合计	123,156,254.68	492,342,912.85

十七、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	24,333,288.04	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	3,552,076.09	
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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资	45,645,787.51	

收益		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,724,193.07	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	526,854.48	
减：所得税影响额	18,958,049.80	
少数股东权益影响额	11,401.59	
合计	56,812,747.80	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

√ 适用 □ 不适用

项目	涉及金额（元）	原因
水利建设基金	41,859.95	水利建设基金与公司正常经营业务直接相关，故界定为经常性损益项目。

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	3.81%	0.10	0.10
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.94%	0.08	0.08

3、计算过程

(1) 计算过程

单位：元

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	1	248,290,559.43
非经常性损益	2	56,812,747.80
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	3=1-2	191,477,811.63
归属于公司普通股股东的期初净资产	4	6,508,389,615.80
报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	5	-
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	6	-
报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	7	46,217,864.18
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	8	8.00
报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	9	18,039,627.10
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	10	8.00
报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	11	59,038,712.15
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	12	7.00
报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	13	37,618,109.99
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	14	6.00

报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	15	28,510.00
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	16	3.00
报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	17	4,939,951.74
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	18	2.00
报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	19	55,517,943.36
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	20	1.00
报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	21	200,221,252.43
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	22	0.00
其他交易或事项引起的净资产增减变动	23	33,198,332.26
发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数	24	6
报告期月份数	25	12.00
加权平均净资产	26[注]	6,514,392,150.05
加权平均净资产收益率	27=1/26	3.81%
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	28=3/26	2.94%

[注]26=4+1*0.5+5*6/25- (7*8+9*10+11*12+13*14+15*16+17*18+19*20+21*22) /25±23*24/25

(2) 基本每股收益的计算过程

单位：元

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	1	248,290,559.43
非经常性损益	2	56,812,747.80
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	3=1-2	191,477,811.63
期初股份总数	4	2,432,519,168.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	5	-
报告期因发行新股或债转股等增加股份数	6	-
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	7	-
报告期因回购等减少股份数	8	6,009,805.00
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	9	8.00
报告期因回购等减少股份数	10	19,540,283.00
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	11	7.00
报告期因回购等减少股份数	12	12,389,996.00
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	13	6.00
报告期因回购等减少股份数	14	10,000.00
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	15	3.00
报告期因回购等减少股份数	16	1,899,400.00
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	17	2.00
报告期因回购等减少股份数	18	20,275,980.00
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	19	1.00
报告期因回购等减少股份数	20	65,740,076.00
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	21	0.00

报告期缩股数	22	-
报告期月份数	23	12.00
发行在外的普通股加权平均数	24[注]	2,408,910,403.25
基本每股收益	25=1/24	0.10
扣除非经常损益基本每股收益	25=3/24	0.08

[注] 24=4+5+6*7/24+(8*9+10*11+12*13+14*15+16*17+18*19+20*21)/23-22

(3) 稀释每股收益的计算过程

稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

4、境内外会计准则下会计数据差异

(1) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

(2) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

(3) 境内外会计准则下会计数据差异原因说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称

5、其他

公司主要财务报表项目的异常情况及原因

(1) 合并资产负债表项目

报表项目	期末数较期初数变动幅度	变动原因说明
货币资金	减少34.62%	主要系本期回购库存股和用于新开发项目
应收账款-账面余额	减少56.98%	主要系本期收回按揭款所致
存货	大幅度增加	主要系本期新增开发项目
其他流动资产	减少42.42%	主要系预缴税费结算结转减少所致
长期股权投资	减少60.03%	主要系收到联营企业万科大家19,750万元的分红所致
固定资产	减少44.92%	主要系公司改变房产用途转为投资性房地产所致
合同负债	减少92.82%	主要系本期预收房款结转收入所致
应交税费	减少77.47%	主要系本期缴纳税款所致
库存股	增加100.00%	主要系为维护公司价值及股东权益，本期进行股份回购所致
其他综合收益	减少100.00%	主要系顺发美国已经完成其业务运营目标，注销公司，无外币报表折算

(2) 合并利润表项目

报表项目	本期数较上年数变动幅度	变动原因说明
------	-------------	--------

营业收入	减少64.75%	主要系本期交付物业结转收入下降所致
营业成本	减少71.63%	主要系本期交付物业结转成本下降所致
销售费用	减少40.14%	主要系本期销售佣金下降
财务费用	大幅度减少	主要系本期利息支出大幅减少
投资收益	减少52.39%	主要系本期权益法核算的投资收益减少
信用减值损失	减少91.76%	主要系本期往来款项收回对应坏账准备减少所致
资产减值损失	增加38.89%	主要系开发产品和开发成本计提跌价所致
所得税费用	减少38.92%	主要系本期利润下降所致

第十三节 备查文件目录

- 1、载有法定代表人、主管会计工作负责人签名并盖章的财务报表。
- 2、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件正本及公告的原稿。
- 3、其他有关资料。

顺发恒业股份公司
董事长：肖建军
2021年4月13日