

证券代码：000631

证券简称：顺发恒业

公告编号：2021-13

顺发恒业股份公司 2020 年年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

非标准审计意见提示

适用 不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

适用 不适用

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用 不适用

二、公司基本情况

1、公司简介

股票简称	顺发恒业	股票代码	000631
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	钱嘉清	刘海英	
办公地址	长春市朝阳区延安大路 1 号盛世国际写字间 3026 室	长春市朝阳区延安大路 1 号盛世国际写字间 3026 室	
传真	0431-81150631	0431-81150631	
电话	0431-85180631	0431-85180631	
电子信箱	sfhy_000631@126.com	liu8027@126.com	

2、报告期主要业务或产品简介

（一）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、可持续发展的综合能力，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。

3、主要会计数据和财务指标

(1) 近三年主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

单位：元

	2020 年	2019 年	本年比上年增减	2018 年
营业收入	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	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	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	-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	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	6,301,859,872.02	6,508,389,615.80	-3.17%	6,380,953,983.68

(2) 分季度主要会计数据

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	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

4、股本及股东情况

(1) 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	25,124	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数		报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							

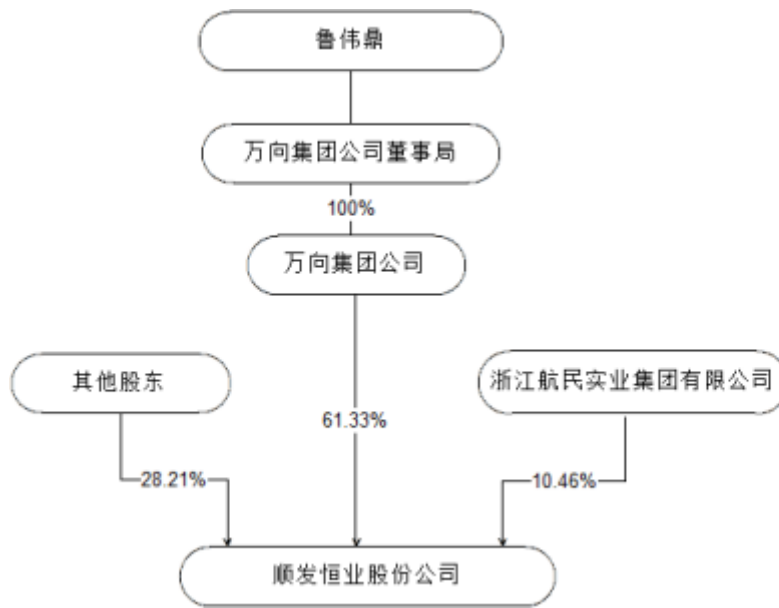
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
万向集团公司	境内非国有法人	61.33%	1,491,831,780	0		0
浙江航民实业集团有限公司	境内非国有法人	10.46%	254,402,961	0		0
顺发恒业股份公司回购专用证券账户	其他	5.17%	125,865,540	0		0
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.73%	42,150,104	0		0
祁堃	境内自然人	1.64%	40,000,062	0		0
中国民生银行股份有限公司—华商领先企业混合型证券投资基金	其他	1.21%	29,482,001	0		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	0		0
张沐城	境内自然人	0.45%	11,000,000	0		0
长春高新光电发展有限公司	国有法人	0.29%	7,063,466	0		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
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。					
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	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。					

(2) 公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

适用 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

(3) 以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



5、公司债券情况

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

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

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，短期内限购、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) 公司主营业务概述、主要项目所处区域市场分析及面临的风险及对策

1、公司主营业务概述

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%。

2、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，杭州楼市短暂停滞滞后复苏，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势态。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。

(3) 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。

(三) 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

(四) 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

(五) 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

(六) 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%

(七) 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

(八) 发展战略及未来一年经营计划

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、可持续发展的综合发展能力。

(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、2021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，推动系统集成式数字化体系，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。

2、报告期内主营业务是否存在重大变化

是 否

3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况

适用 不适用

单位：元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
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%

4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

是 否

5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

适用 不适用

6、面临退市情况

□ 适用 √ 不适用

7、涉及财务报告的相关事项

(1) 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

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	-

(2) 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。

(3) 与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

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。

顺发恒业股份公司
董事长：肖建军
2021年4月13日