



# 荣安地产股份有限公司

## 2018 年年度报告

2019 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。

公司负责人王久芳、主管会计工作负责人宋长虹及会计机构负责人(会计主管人员)郑伟红声明：保证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。

公司在本报告第四节“经营情况讨论与分析”之“十、公司面临的风险和应对措施”中，描述了公司经营中可能存在的风险及应对措施，敬请投资者关注相关内容。

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.....	5
第二节 公司简介和主要财务指标.....	9
第三节 公司业务概要.....	12
第四节 经营情况讨论与分析.....	27
第五节 重要事项.....	48
第六节 股份变动及股东情况.....	54
第七节 优先股相关情况.....	54
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	55
第九节 公司治理.....	62
第十节 公司债券相关情况.....	68
第十一节 财务报告.....	72
第十二节 备查文件目录.....	187

## 释义

释义项	指	释义内容
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所、交易所	指	深圳证券交易所
宁波证监局	指	中国证券监督管理委员会宁波监管局
公司、本公司	指	荣安地产股份有限公司
荣安地产	指	荣安地产股份有限公司
荣安集团	指	荣安集团股份有限公司
报告期	指	2018 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日
元	指	人民币元
新悦府（西）项目	指	余姚荣恒置业有限公司开发的余姚市舜达路南侧，梁周线东侧 2017-140 地块
新悦府（东）项目	指	余姚荣耀置业有限公司开发的余姚市舜达路南侧，梁周线东侧 2017-141 地块
侯潮府项目	指	宁波海洋置业有限公司开发的象山来薰路与滨海大道交叉口地块
涌清府项目	指	象山荣安置业有限公司开发的象山巨鹰路西侧、象山河路两侧住宅地块
竹径雲山项目	指	河南大豫置业有限公司开发的修武 XGT2017-02 号地块
海上明月项目	指	海盐荣安置业有限公司开发的海盐 17-93 武原地块
柳岸闻莺项目	指	杭州荣德置业有限公司开发的余政储出【2017】20 号地块
柳岸潮鸣项目	指	重庆市康创置业有限公司开发的两江悦来组团 C 分区 C53/5 号地块
湖畔樾山项目	指	宁波荣慈置业有限公司开发的宁波慈城湖心 I-11、I-12、I-14 地块
桃源西溪里项目	指	宁波荣港置业有限公司开发的宁波集士港中一片区 CX06-02-04a 地块
云堇台项目	指	宁波涌韬置业有限公司开发的鄞州区下应地段江六新村北侧地块
汇隽公馆项目	指	嘉善荣安置业有限公司开发的嘉善罗星街道 2017-24 号地块
东宸华庭项目	指	温岭荣安置业有限公司开发的温岭市 CD010301-2 洋河村村留地块
星空里项目	指	宁波欢乐购广场开发有限公司开发的陈婆渡片区 CPD3-01-07B 地块 A
董里项目	指	宁波投创荣安置业有限公司开发的鄞州新城区原顺和路桥设计公司地块
桐乡荣安府项目	指	桐乡荣安置业有限公司开发的桐乡市梧桐街道庆丰北路东侧、秋韵路北侧桐土储[2017]48 号地块
东宸佳园项目	指	苍南荣安置业有限公司开发的温州苍南台商小镇 44-1 地块
都会雅园项目	指	苍南县梁汇置业有限公司开发的温州苍南龙港镇世纪新城片区 4-01 地块

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司信息

股票简称	荣安地产	股票代码	000517
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	荣安地产股份有限公司		
公司的中文简称	荣安地产		
公司的外文名称（如有）	RONGAN PROPERTY CO.,LTD.		
公司的外文名称缩写（如有）	RONGAN PROPERTY		
公司的法定代表人	王久芳		
注册地址	浙江省宁波市海曙区灵桥路 513 号（14-12）		
注册地址的邮政编码	315010		
办公地址	浙江省宁波市鄞州区天童南路 700 号荣安大厦 18F（A）、19F、20F		
办公地址的邮政编码	315100		
公司网址	<a href="http://www.rongan.com.cn/">http://www.rongan.com.cn/</a>		
电子信箱	stock@000517.com		

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	邓华堂	郑思思
联系地址	浙江省宁波市鄞州区天童南路 700 号荣安大厦 18F（A）	浙江省宁波市鄞州区天童南路 700 号荣安大厦 18F（A）
电话	0574-87312566	0574-87312566
传真	0574-87310668	0574-87310668
电子信箱	denghuatang@000517.com	zhengsisi@000517.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》、《证券日报》和《中国证券报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	深圳证券交易所（ <a href="http://www.szse.cn/">http://www.szse.cn/</a> ）、巨潮资讯网（ <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> ）
公司年度报告备置地点	董事会办公室

#### 四、注册变更情况

组织机构代码	913302001440685655
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	公司股票于 1993 年 8 月 6 日在深圳证券交易所上市。公司主营冷轧、冷拔管设备、精密无缝钢管及其延伸产品。1999 年 10 月 31 日，公司召开股东大会审议通过章程修正案，变更后主营范围为：通讯设备（除无线电发射设备）、电子网络产品的开发、研制；计算机软件开发、研制。2009 年 6 月 8 日，公司召开股东大会审议通过章程修正案，变更后主营业务范围为：房地产开发、经营；物业服务；房屋租赁；建筑材料、装饰材料、机械电器设备、五金交电、化工产品、制冷空调设备的批发、零售；市政工程施工；工业与民用建筑工程；实业投资。2013 年 5 月 18 日，公司召开股东大会审议通过章程修正案，公司经营范围增加“建筑智能化工程”。
历次控股股东的变更情况（如有）	公司上市之初的控股股东为宁波市财政局。1999 年，公司经过重大资产重组，控股股东变更为深圳市新海投资控股有限公司。2009 年 4 月 10 日，荣安集团股份有限公司通过定向增发方式持有本公司 78.02% 股份，成为本公司当前第一大股东。

#### 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	天衡会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	南京市建邺区江东中路 106 号万达广场商务楼 B 座 20 楼
签字会计师姓名	游世秋、杨贤武

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

	2018 年	2017 年	本年比上年增减	2016 年
营业收入（元）	3,967,768,925.60	4,264,215,143.95	-6.95%	1,727,638,858.95
归属于上市公司股东的净利润（元）	608,483,095.43	541,755,811.97	12.32%	148,934,401.83
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	583,115,617.00	473,401,900.48	23.18%	103,016,149.34
经营活动产生的现金流量净额（元）	-2,715,771,337.88	-261,776,063.06	-937.44%	181,538,102.59

基本每股收益（元/股）	0.1911	0.1702	12.28%	0.0468
稀释每股收益（元/股）	0.1911	0.1702	12.28%	0.0468
加权平均净资产收益率	13.56%	13.72%	-0.16%	4.10%
	2018 年末	2017 年末	本年末比上年末增减	2016 年末
总资产（元）	24,315,861,566.81	13,195,197,376.92	84.28%	11,106,634,517.01
归属于上市公司股东的净资产（元）	4,748,691,858.81	4,218,397,712.59	12.57%	3,676,641,900.62

## 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	94,048,789.00	1,174,175,740.60	1,056,327,103.96	1,643,217,292.04
归属于上市公司股东的净利润	-41,035,125.25	215,596,116.71	232,773,594.36	201,148,509.61
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-41,819,176.60	202,250,907.00	228,648,634.47	194,035,252.13
经营活动产生的现金流量净额	520,570,024.88	384,641,993.46	460,136,144.40	-4,081,119,500.62

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	2018 年金额	2017 年金额	2016 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）	47,295.54	155,833.70	-7,162.59	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照	15,003,871.01	4,152,942.88	2,782,415.40	

国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)				
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	7,024,892.50	3,778,648.23		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-3,585,336.03	6,805,865.65	-1,179,016.20	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	15,873,570.02	76,222,683.97	59,677,462.22	理财产品收益
减：所得税影响额	8,591,073.26	22,761,561.98	15,355,446.34	
少数股东权益影响额（税后）	405,741.35	500.96		
合计	25,367,478.43	68,353,911.49	45,918,252.49	--

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

公司报告期不存在将根据《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、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。



## 第三节 公司业务概要

### 一、报告期内公司从事的主要业务

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

(一) 报告期内公司所从事的主要业务、主要产品及其用途、经营模式、主要的业绩驱动因素

报告期内，公司主营业务主要由“房地产开发与销售”、“物业出租”、“物业管理”及“建筑施工”四方面构成。

房地产开发与销售业务主要以商品住宅为主、商业地产为辅，拥有房地产开发一级资质。在房地产开发区域布局上，公司紧紧围绕国家城市群发展规划进行战略布局，重点在长三角城市群、成渝城市群、中原城市群、京津冀城市群进行项目拓展，不断深耕浙江本土，扎根宁波、杭州、嘉兴、重庆、台州等城市，继续提高品牌竞争优势，扩大当地市场占有率。从产品定位上，公司主要开发满足刚性需求（包括首次置业和改善型置业）的中高档精装修商品住宅，用心打造“安居”“乐居”“宜居”的住宅精品，提升城市品位；在商业办公型产品定位上，公司积极响应国家关于商业地产“去库存”的政策，主要通过收购方式选择位于市中心的、土地获取成本较低、投资回报率较高的商业办公、商业综合体项目进行开发，适度持有高回报率的商业物业，为公司取得长期稳定的现金流，促进公司持续稳健发展。

物业出租业务是指公司持有的位于城市核心地段的写字楼、商业综合体的租赁和运营业务。现有持有型物业包括位于杭州钱江新城的荣安大厦、宁波南部商务区的荣安大厦等优质项目。随着公司持有型物业的增加，业务规模也将不断提升。

物业管理业务是公司下属宁波荣安物业服务有限公司的主要业务。截止目前，物业公司实际管理面积近四百万方，为住宅小区及商业办公楼提供优质专业的物业管理服务，随着公司房地产开发业务的不断增加，物业管理规模将进一步扩大。

建筑施工业务是公司子公司浙江天苑景观建设有限公司的主要业务，主要为公司建设项目及代建项目提供建筑施工服务。同时，积极增加土地储备，严格控制拿地成本，以实现规模与利润的平衡增长。

报告期内，公司注重打造“一流的产品”、“一流的品牌”，不断提升品牌价值，以较好地实现品牌溢价；并且加强科学管理，严格控制成本，以实现向管理要效益，助力公司稳健发展。

(二) 报告期内公司所属行业的发展阶段、周期性特点以及公司所处的行业地位

2018年全球经济持续放缓，中美贸易摩擦持续发酵，房地产行业政策调控面临的宏观经济环境更加复杂。在金融财政政策定向“宽松”的同时，房地产调控政策仍然“从紧”。两会政府工作报告及中央政治局会议两次重要会议确定了2018年全年房地产调控的政策基调，强调“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，继续实行差别化调控，坚决遏制房价上涨。地方上则延续2016、2017年“因城施策”的调控风格，在需求端继续深化调控的同时，更加注重强化市场监管，坚决遏制投机炒房，保障合理住房需求。在供给端则发力调整住房供给结构，大力发展住房租赁市场、共有产权住房等保障性安居住房，增加有效供给比重。据国家统计局数据显示，报告期内，虽受调控政策影响，中国房地产行业整体业绩规模仍进一步增长，商品房销售面积171654万平方米，比上年增长1.33%，其中，住宅销售面积147929万平方米，比上年增长2.17%，均创新高；土地购置面积同比增速也在一直保持着稳步增长，面积增速为14.2%，维持在较高水平。

公司作为浙江省知名的房地产开发商，具有丰富的房地产开发经验，在区域内有较强的市场竞争力和较高的品牌知名度。公司遵循国家“房子是用来住的，不是用来炒的”房地产行业定位，所开发住宅产品主要面向改善型客户，坚持做精做专房地产主业，销售规模取得了较快增长，品牌溢价能力进一步显现。

## 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	报告期末长期股权投资较期初增加 862.22%，主要原因为报告期公司合作开发项目增多，参股公司相应增加所致。
固定资产	报告期公司固定资产无重大变化。
无形资产	报告期公司无形资产无重大变化。
在建工程	报告期公司在建工程无重大变化。
货币资金	报告期末货币资金比期初增加 116.54%，主要原因为报告期公司销售回款增加及项目开发贷款发放所致。
预付款项	报告期末预付款项比期初减少 97.35%，主要原因为报告期公司预付土地款项转入存货所致。
其他应收款	报告期末其他应收款比期初增加 61.38%，主要原因为报告期公司合作项目增多，对合作项目提供的财务资助增加所致。
存货	报告期末存货比期初增加 122.28%，主要原因为报告期公司土地及项目开发投入增加所致。

### 2、主要境外资产情况

适用  不适用

## 三、核心竞争力分析

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

公司以企业文化为基础，以市场化运作为依托，结合公司特点及城市布局不断形成并完善自身的经营优势，逐步确立了具有荣安特色的核心竞争力。

#### 1、科学的管理机制

公司建立了流程管理体系及绩效管理体系，贯彻实施标准化运营，优化流程环节，进行充分授权，加强资金预算管理，不断完善公司绩效考核机制。流程管理体系对公司房地产项目开发过程中所涉及的各项业务均规定了明确的工作及管理流程，使房地产开发全流程明确到每道工序、完成每项任务的具体天数、负责单位，最大限度地保证了公司各个项目按照统一标准、流程进行开发，保证了工程质量与效率，并且形成了标准化的运营体系。

#### 2、拥有一流的开发团队和合作伙伴

荣安地产是一家拥有近二十多年房地产开发经验的专业房地产公司。在多年的发展过程中，公司培育并形成了一个知识结构和专业结构合理、实战经验丰富、具备战略发展眼光的管理团队。公司董事长王久芳先生具有二十多年的房地产开发管理经验，市场意识敏锐并超前，在公司发展的关键时期能把握住机会，做出有利于公司持续性发展的战略决策；公司总经理及其它高管人员、城市公司总经理，他们是营销、工程建设、投融资、财务管理等方面的专家能手，在房地产行业具有较高的理论水平及丰富的实践经验。这样一支高水平管理团队具备了带领公司进一步做大做强的经营管理能力。公司实施快速开工、快速开盘、快速回笼资金的项目运营模式，大大降低了项目的开发成本以及政策变动的风险。

同时，荣安地产一直与优秀企业保持着战略合作伙伴关系，如浙江绿城建筑设计有限公司、浙江南方建筑勘察设计院、

西门子、科勒、汉斯格雅、上海三菱、亚厦股份、棕榈园林等合作单位均是行业中的佼佼者，荣安坚信，只有一流的团队，一流的合作单位才能打造一流的产品，创造一流的业绩。

在土地市场竞争日益激烈的环境下，公司积极与万科、龙湖集团、新城控股、碧桂园、旭辉控股集团、金科股份等有实力的品牌开发商进行强强联合，合作开发房地产项目，通过合作的方式使公司利益最大化，并积累了丰富的合作开发管理经验，能够有效控制风险。

### 3、理性、灵活的土地储备策略

公司严格遵守拿地操作规范，秉持“宁可少拿一块地，不可拿错一块地”的原则，积极拓宽拿地渠道，严控土地成本，增加优质土地储备。报告期内，公司通过合作、公开市场竞拍等方式新增权益建筑面积近88万平方米，土地获取成本相对较低，且当地房地产市场健康稳定发展。理性、灵活的土地储备策略为公司未来发展奠定了坚实的基础。

### 4、区域品牌优势

通过多年耕耘和积淀，公司在长三角、浙江省内拥有较高的品牌知名度和较强的品牌影响力，尤其是在宁波市场已具有较强的品牌溢价能力。公司秉持精品理念，开发的产品屡获人居环境奖，宁波荣安府项目荣获国家级“广厦奖”，树立了“住宅专家、豪宅巨匠”的专业房地产品牌形象。公司坚持区域深耕，无论走到哪里都将精品理念带到哪里，为当地市场打造安居、乐居、宜居的住宅精品，成为当地市场“品质地产”的有力倡导者，为公司树立起良好的客户口碑，极大地提升了公司跨区域发展的品牌影响力。

### 5、稳健的财务管理

现金流是企业的生命线，利润是企业的成长线。公司在同行业中一直保持较低的负债水平，积极拓宽融资渠道，优化资产结构，降低融资成本，控制财务风险。多年来，公司的综合资金成本在同行业中均保持较低水平。这为公司未来继续扩大规模提供了充足的杠杆空间，也成为现阶段公司重要的核心竞争优势之一。公司坚持快速开工、快速开盘、快速回笼资金的开发策略，确保充足的现金流，增强公司抗风险能力。

## 第四节 经营情况讨论与分析

### 一、概述

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

#### （一）政策与市场分析

2018年是中国改革开放40周年，也是全面贯彻党的十九大精神的开局之年。中央经济工作会议指出，“我国发展仍处于并将长期处于重要战略机遇期”，要继续“坚持稳中求进工作总基调，坚持新发展理念，坚持推动高质量发展，坚持以供给侧结构性改革为主线”。

2018年，房地产政策调控面临的宏观经济环境更加复杂，年中两次重要会议确定了全年房地产调控基调。随着“因城施策、分类调控”的贯彻实施，一线、二线和三四线城市市场分化愈加显著。部分二三线城市棚改等政策带来的高峰期依然存在，部分城市依然处于去库存时期，部分城市存在房价上涨压力。从成交结构来看，三四线市场成为商品房成交规模主力，占比上升至69%，一线和二线城市成交规模继续同比下降。同时，各大房企销售规模继续扩大，行业集中度进一步上升。随着市场竞争的加剧，对房企投资布局、融资能力、内部管控等方面提出了更高的要求。

#### （二）公司经营情况

报告期内，公司主营业务主要由房地产开发与销售、物业出租、物业管理及建筑施工四方面构成。其中房地产开发与销售是公司收入的主要来源；商业写字楼租赁业务产生的租金收入稳步增长；物业管理的经营及收入规模随公司开发项目的增加稳步增长，截止报告期末，物业公司实际管理面积近四百万方；同时，建筑施工业务对公司业绩形成有益补充。

2018年，全国房地产销售形势“稳中有升”，公司在适度增加土地储备的同时，抓住有利的市场销售形势，加速推盘，加大销售力度，快速去化，加快资金回流，取得了较好的销售业绩。报告期内，公司住宅权益销售签约收入约133亿元，较去年同比增长了150.94%；权益销售回款约124.4亿元，较去年同比增长了139.23%，超额完成了年初制定的销售目标。

根据公司的收入确认原则，2018年公司主要营收来自于荣安香园（二期）、宁海凤凰城（二期）、诚品园的交付，截止报告期末，荣安香园（二期）交付率达99.7%、宁海凤凰城（二期）交付率达94.75%、诚品园交付率达97.9%，三个项目交付结转对报告期的利润情况产生积极影响，公司盈利水平出现进一步提升。2018年，公司实现营业收入39.68亿元，营业利润7.11亿元。

#### （三）公司新增土地储备情况

序号	区域	地块名称	取得时间	权益比例 (%)	土地面积 (M <sup>2</sup> )	计容建筑面积 (M <sup>2</sup> )	权益建筑面积 (M <sup>2</sup> )	土地用途	取得方式	备注
1	浙江 宁波	余姚 2017-140 地块	2018.1.23	51.00%	57724.00	86586.00	44158.86	住宅	招拍挂	合作项目
2		余姚 2017-141 地块	2018.1.23	51.00%	38211.00	57316.50	29231.42	住宅	招拍挂	合作项目
3		象山巨鹰路西侧、象山河路两侧住宅地块	2018.4.3	100.00%	65998.00	98997.00	98997.00	住宅	招拍挂	-

4		宁波慈城湖心 I-11、I-12、I-14 地块	2018.5.9	66.67%	54003.00	69663.87	46444.90	住宅	招拍挂	合作项目
5		宁波集士港中一片区 CX06-02-04a 地块	2018.6.8	60.00%	26376.00	52752.00	31651.20	住宅	招拍挂	合作项目
6		鄞州区 XX-01-05-e2、XX01-05-e4 商住地块	2018.7.30	100.00%	48586.00	87454.80	87454.80	商住	招拍挂	-
7		鄞州区下应地段江六新村北侧地块	2018.8.1	24.50%	40044.00	80088.00	19621.56	住宅	股权收购	合作项目
8		慈溪界牌 3#地块	2018.8.1	16.00%	113857.00	182171.20	29147.39	住宅	股权收购	合作项目
9		鄞州新城区原顺和路桥设计公司地块，2010CJ31 号地块	2018.10.17	100.00%	5499.00	11547.90	11547.90	商服	在建工程转让	-
10		鄞州东南智慧产业园 4 号地块	2018.11.1	100.00%	35655.00	78441.00	78441.00	住宅	招拍挂	-
11		苍南台商小镇 44-1 地块	2018.5.18	50.00%	47247.61	103944.74	51972.37	商住	招拍挂	合作项目
12		乐清经济开发区 18-03-15-1 地块	2018.6.19	15.00%	65086.00	130172.00	19525.80	住宅	股权收购	合作项目
13	浙江温州	温州苍南龙港镇世纪新城片区 4-01 地块	2018.7.19	50.00%	36181.00	72362.00	36181.00	住宅	股权收购	合作项目
14		温州瑞安万松东进带 04-02 地块	2018.7.17	15.00%	43447.00	126430.77	18964.62	商住	股权收购	合作项目
15		温州市永强北片区瑶溪南单元 12-I-20、12-I-23 地块	2018.7.30	50.00%	36185.74	72371.48	36185.74	商住	股权收购	合作项目
16	浙江台州	温岭市 CD010301-2 洋河村村留地地块	2018.6.4	100.00%	9004.00	22510.00	22510.00	商住	招拍挂	-
17	浙江嘉兴	桐土储[2017]52 号地块	2018.3.1	20%%	62774.55	150658.92	30131.78	商住	股权收购	合作项目

18		桐乡市梧桐街道庆丰北路东侧、秋韵路北侧桐土储[2017]48号地块	2018.3.26	100.00%	55190.87	137937.18	137937.18	住宅	招拍挂	-
19		嘉善罗星街道 2017-24 号地块	2018.6.4	51.00%	39734.90	71522.82	36476.64	住宅	招拍挂	合作项目
20	重庆	巴南区李家沱组团 S 分区 S42-4/04 号宗地	2018.6.13	10.00%	42511.00	119030.80	11903.08	住宅	股权收购	合作项目
合计				-	923315.67	-	878484.24	-	-	-

(四) 公司主要房地产项目开发情况

项目进展	区域	项目名称	资质取得	权益比例 (%)	占地面积 (m <sup>2</sup> )	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	已完工建筑面积 (m <sup>2</sup> )	预计总投资额 (亿元)	实际投资额 (亿元)	开工时间	计划竣工时间
在建	宁波	湖畔樾山	施工许可证	66.67%	54003.00	69663.87	—	11	6.44	2018.9.12	2020.11.1
		桃源西溪里	施工许可证	60.00%	26376.00	52752.00	—	10	5.58	2018.9.30	2020.12.1
		嵩南府	施工许可证	100.00%	48586.00	87454.80	—	7.52	2.55	2018.12.3	2020.12.4
		侯潮府	施工许可证	51.00%	66178.00	183747.00	—	8.81	4.64	2018.7.27	2020.9.1
		涌清府	施工许可证	100.00%	65998.00	98997.00	—	13.24	7.65	2018.9.28	2020.12.5
	嘉兴	汇隽公馆	施工许可证	51.00%	39734.90	71522.80	—	11.94	7.45	2018.10.18	2020.10.30
台州	东宸华庭	施工许可证	100.00%	9004.00	22510.00	—	4	1.8	2018.10.27	2021.5.19	
在建在售	宁波	香园(三期)	预售许可证	100.00%	21199.00	35993.40	—	6.5	4.15	2017.7.7	2019.8.30
		心尚园	预售许可证	100.00%	37278.00	82011.00	—	13	9.61	2016.6.20	2018.12.20
		桃花源郡	预售许可证	100.00%	53797.00	107573.67	—	12.7	7.88	2017.5.5	2019.10.30
		晴雪园	预售许可证	100.00%	8423.00	13476.49	—	3.8	2.61	2017.5.2	2019.9.30

		桃李郡	预售许可证	99.81%	27980.00	55960.00	—	12	7.82	2018.3.20	2020.11.30
		星空里	预售许可证	100.00%	33458.00	110411.00	—	8	4.13	2018.3.2	2020.6.30
		董里	预售许可证	100.00%	5449.00	11547.90	—	1.68	0.82	2018.3.2	2020.6.10
		新悦府(西)	预售许可证	51.00%	57724.00	86586.00	—	8.53	4.19	2018.8.28	2020.1.25
		新悦府(东)	预售许可证	51.00%	38211.00	57316.50	—	5.03	2.95	2018.8.28	2020.1.25
	杭州	玉水观邸	预售许可证	100.00%	44297.00	110739.31	—	14.78	8.8	2017.3.6	2019.10.30
		柳岸闻莺	施工许可证	100.00%	42509.00	85018.00	—	19.77	13.24	2017.12.24	2020.5.30
	重庆	明月江南	预售许可证	99.57%	24736.00	72305.00	—	6.52	4.5	2017.11.6	2020.3.30
		林语春风	预售许可证	99.67%	69285.00	193573.00	—	17.35	8.82	2018.6.28	2020.8.30
	嘉兴	嘉兴荣安府	预售许可证	100.00%	47832.10	110007.46	—	14.5	10.02	2017.4.20	2019.9.1
		海上明月	预售许可证	97.99%	61641.00	110954.00	—	10.06	6.54	2018.4.4	2020.8.1
		桐乡荣安府	预售许可证	100.00%	55190.87	137977.18	—	15.12	8.13	2018.8.27	2020.11.30
	温州	东宸佳园	预售许可证	50.00%	47247.61	103944.74	—	17.75	11.1	2018.8.28	2020.7.30
		都会雅园	预售许可证	50.00%	36181.00	72362.00	—	11.45	6.72	2018.8.21	2021.1.6
	焦作	竹径雲山	预售许可证	51.00%	44915.53	67373.00	—	1.77	0.47	2018.5.18	2020.11.1
竣工交付	宁波	香园(二期)	竣工备案合格证	100.00%	48021.00	93705.00	92843.10	15.14	12.09	2016.4.14	2018.6.15
		诚品园	竣工备案合格证	100.00%	7476.00	29530.00	29530.00	3.2	2.01	2016.3.30	2018.10.23

		凤凰城 (二期)	竣工备 案合格 证	100.00%	47722.00	102596.00	104988.40	8.8	8.75	2016.1.25	2018.9.10
合计				—	1170453.01	2437608.12	227361.50	293.96	181.46	—	—

(五) 公司主要房地产项目销售情况

项目名称	业态	地区	权益比例 (%)	报告期可供出 售面积 (m <sup>2</sup> )	2018 年销售签 约面积 (m <sup>2</sup> )	截止 2018 年累 计结算面积 (m <sup>2</sup> )	竣工时间
香园 (二期)	住宅	宁波	100.00%	11016.49	11016.49	100804.26	2018.6.15
香园 (三期)	住宅	宁波	100.00%	28030.25	28030.25	—	—
晴雪园	住宅	宁波	100.00%	13371.16	2938.59	—	—
董里	住宅	宁波	100.00%	11153.01	1414.07	—	—
心尚园	住宅	宁波	100.00%	19690.03	19553.57	—	—
诚品园	住宅	宁波	100.00%	1876.50	1876.50	22287.88	2018.10.23
桃花源郡	住宅	宁波	98.23%	155477.07	80468.39	—	—
桃李郡	住宅	宁波	99.81%	55615.73	2286.46	—	—
凤凰城 (二期)	住宅	宁海	100.00%	38304.91	36183.42	100250.31	2018.9.10
新悦府	住宅	余姚	51.00%	13200.00	6674.33	—	—
嘉兴荣安府	住宅	嘉兴	100.00%	88380.68	46241.56	—	—
海上明月	住宅	嘉兴	100.00%	109797.07	35846.59	—	—
桐乡荣安府	住宅	嘉兴	100.00%	53505.36	5227.86	—	—
林语春风	住宅	重庆	99.67%	28666.00	13403.84	—	—
明月江南	住宅	重庆	99.57%	72037.00	48813.40	—	—
东宸佳园	住宅	温州	50.00%	19681.20	5491.50	—	—
都会雅园	住宅	温州	50.00%	22630.80	6634.17	—	—
玉水观邸	住宅	杭州	100.00%	109252.80	109252.80	—	—
柳岸闻莺	住宅	杭州	100.00%	6351.61	1244.76	—	—



竹径云山	住宅	焦作	51.00%	18071.68	1513.37	—	—
合计				876109.35	464111.92	223342.45	—

## (六) 公司主要房地产出租情况

序号	项目名称	业态	地区	权益比例 (%)	楼面面积 (m <sup>2</sup> )	出租率 (%)
1	宁波荣安大厦	写字楼	宁波	100.00%	43006	90.01%
2	杭州荣安大厦	写字楼	杭州	100.00%	37000	93.03%

## (七) 公司融资情况

序号	融资类别	授信金额 (万元)	融资余额 (万元)	融资成本区间	期限结构
1	银行贷款	693370	392140.00	4.65%-8%	短期、中长期
2	债券	120000	67266.43	8.00%	于2020年8月7日到期
3	信托融资	50000	40000.00	11.00%	短期
合计		863370	499406.43	-	-

## 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

	2018 年		2017 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	3,967,768,925.60	100%	4,264,215,143.95	100%	-6.95%
分行业					
房屋销售	3,609,622,517.24	90.97%	4,084,677,622.58	95.79%	-11.63%
建筑施工	197,280,694.51	4.97%	36,734,409.99	0.86%	437.05%
物业服务	71,151,907.51	1.79%	58,886,915.52	1.38%	20.83%
销售代理	9,488,166.04	0.24%	12,789,550.01	0.30%	-25.81%
房屋租赁	60,972,761.60	1.54%	54,652,968.49	1.28%	11.56%
其他	19,252,878.70	0.49%	16,473,677.36	0.39%	16.87%

分产品					
房屋销售	3,609,622,517.24	90.97%	4,084,677,622.58	95.79%	-11.63%
建筑施工	197,280,694.51	4.97%	36,734,409.99	0.86%	437.05%
物业服务	71,151,907.51	1.79%	58,886,915.52	1.38%	20.83%
销售代理	9,488,166.04	0.24%	12,789,550.01	0.30%	-25.81%
房屋租赁	60,972,761.60	1.54%	54,652,968.49	1.28%	11.56%
其他	19,252,878.70	0.49%	16,473,677.36	0.39%	16.87%
分地区					
宁波地区	3,822,091,711.60	96.33%	3,778,541,108.38	88.61%	1.15%
宁波以外地区	145,677,214.00	3.67%	485,674,035.57	11.39%	-70.01%

(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

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

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						
房地产销售	3,609,622,517.24	2,318,574,298.84	35.77%	-11.63%	-24.93%	11.38%
分产品						
房地产销售	3,609,622,517.24	2,318,574,298.84	35.77%	-11.63%	-24.93%	11.38%
分地区						
宁波地区	3,822,091,711.60	2,222,978,714.41	41.84%	1.15%	-22.51%	17.76%

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	2018 年	2017 年	同比增减
房地产开发经营	结转收入	万元	396,776.89	426,421.51	-6.95%
	在建房屋建筑面积	万平方米	243.76	135.19	80.31%
	存货	万元	1,736,905.62	781,402.47	122.28%

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

√ 适用 □ 不适用

在建房屋建筑面积同比增加80.31%，存货期末余额较上年同期期末增加122.28%，原因为报告期增加土地储备及开工投入。

**(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**

行业和产品分类

单位：元

行业分类	项目	2018 年		2017 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房屋销售	房屋销售	2,318,574,298.84	88.74%	3,088,524,642.38	96.40%	-24.93%
建筑施工	建筑施工	194,949,725.54	7.46%	34,160,216.03	1.07%	470.69%
物业服务	物业服务	66,236,449.55	2.53%	50,027,954.14	1.56%	32.40%
销售代理	销售代理	4,913,524.88	0.19%	5,392,082.21	0.17%	-8.88%
房屋租赁	房屋租赁	28,215,243.01	1.08%	25,643,908.56	0.80%	10.03%

单位：元

产品分类	项目	2018 年		2017 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房屋销售	房屋销售	2,318,574,298.84	88.74%	3,088,524,642.38	96.40%	-24.93%
建筑施工	建筑施工	194,949,725.54	7.46%	34,160,216.03	1.07%	470.69%
物业服务	物业服务	66,236,449.55	2.53%	50,027,954.14	1.56%	32.40%
销售代理	销售代理	4,913,524.88	0.19%	5,392,082.21	0.17%	-8.88%
房屋租赁	房屋租赁	28,215,243.01	1.08%	25,643,908.56	0.80%	10.03%

说明：无

**(6) 报告期内合并范围是否发生变动**

√ 是 □ 否

新设子公司

名称	归属母公司权益比例
宁波璟悦企业管理咨询有限公司	100.00%
宁波益泰企业管理咨询有限公司	100.00%
宁波森尼企业管理咨询有限公司	66.67%
杭州康业投资有限公司	100.00%
河南荣安置业有限公司	100.00%

余姚荣耀置业有限公司	51.00%
余姚荣恒置业有限公司	51.00%
河北荣居房地产开发有限公司	100.00%
荣安康源（万宁）置业有限公司	60.00%
宁波甬悦居餐饮服务有限公司	100.00%
嘉兴佳钺企业管理有限公司	51.00%
桐乡荣安置业有限公司	98.28%
西安荣澳置业有限公司	51.00%
陕西荣安澳祥置业有限公司	51.00%
河北荣旺房地产开发有限公司	60.00%
宁波荣慈置业有限公司	66.67%
象山荣安置业有限公司	100.00%
苍南荣安置业有限公司	50.00%
宁波荣港置业有限公司	60.00%
嘉善荣安置业有限公司	100.00%
温岭荣安置业有限公司	100.00%
嘉兴钺和置业有限公司	100.00%
嘉兴睿钺置业有限公司	100.00%
温州荣安房地产开发有限公司	100.00%
苍南县梁汇置业有限公司	50.00%
焦作市大豫物业服务有限公司	100.00%
河南广焱置业有限公司	100.00%
河南海郡置业有限公司	100.00%
河南联弘置业有限公司	100.00%

**(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）	232,947,846.00
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	5.88%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	5.46%

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	95,088,194.31	2.40%
2	客户二	61,222,594.88	1.54%

3	客户三	41,493,501.86	1.05%
4	客户四	18,953,078.76	0.48%
5	客户五	16,190,476.19	0.41%
合计	--	232,947,846.00	5.88%

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）	4,639,328,430.00
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	43.46%
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	苍南县国土资源局	1,561,820,000.00	14.63%
2	宁波市鄞州区国土资源局	996,200,700.00	9.33%
3	桐乡市国土资源局	710,000,000.00	6.65%
4	嘉善县国土资源局	703,307,730.00	6.59%
5	宁波市象山县国土资源局	668,000,000.00	6.26%
合计	--	4,639,328,430.00	43.46%

主要供应商其他情况说明

适用  不适用

### 3、费用

单位：元

	2018 年	2017 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	136,696,962.69	65,781,327.70	107.81%	报告期在售楼盘较多,营销推广及销售薪酬相应增加所致
管理费用	133,674,939.42	76,941,001.46	73.74%	本期开发项目增加,项目人员增多所致
财务费用	92,426,477.03	94,460,890.55	-2.15%	

### 4、研发投入

适用  不适用

### 5、现金流

单位：元

项目	2018 年	2017 年	同比增减
----	--------	--------	------

经营活动现金流入小计	27,608,691,815.83	37,260,742,854.21	-25.90%
经营活动现金流出小计	30,324,463,153.71	37,522,518,917.27	-19.18%
经营活动产生的现金流量净额	-2,715,771,337.88	-261,776,063.06	-937.44%
投资活动现金流入小计	4,544,639,823.87	37,603,880,161.82	-87.91%
投资活动现金流出小计	4,014,092,801.84	38,082,332,822.41	-89.46%
投资活动产生的现金流量净额	530,547,022.03	-478,452,660.59	210.89%
筹资活动现金流入小计	6,521,798,574.86	2,640,650,000.00	146.98%
筹资活动现金流出小计	3,434,332,205.99	1,865,807,783.64	84.07%
筹资活动产生的现金流量净额	3,087,466,368.87	774,842,216.36	298.46%
现金及现金等价物净增加额	902,242,053.02	34,613,492.71	2,506.62%

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

经营活动产生的现金流量净额较去年同比减少的主要原因为报告期增加土地储备及项目开工投入。

投资活动产生的现金流量净额较去年同比增加的主要原因为报告期增加合作项目。

筹资活动产生的现金流量净额较去年同比增加的主要原因为报告期取得借款扣除偿还债务后净额比上年同期增加。

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

### 三、非主营业务分析

适用  不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	-119,078,366.41	-16.83%	主要是由于要权益法核算的合作项目尚未交付结转利润	否
资产减值	50,142,361.49	7.09%	主要是本期计提其他应收款坏账准备	否
营业外收入	2,250,235.09	0.32%	主要是违约金收入	否
营业外支出	5,835,571.12	0.82%	主要是发生的公益性捐赠及建造合同违约支出	否

### 四、资产及负债状况

#### 1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2018 年末		2017 年末		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	1,792,417,061.87	7.37%	827,765,008.85	6.27%	1.10%	

应收账款	67,294,750.23	0.28%	39,911,975.07	0.30%	-0.02%	
存货	17,369,056,194.28	71.43%	7,814,024,652.88	59.22%	12.21%	增加土地储备及项目开工投入
投资性房地产	461,509,059.13	1.90%	489,180,708.18	3.71%	-1.81%	
长期股权投资	502,344,199.49	2.07%	52,206,555.90	0.40%	1.67%	
固定资产	10,191,851.93	0.04%	6,625,543.35	0.05%	-0.01%	
在建工程		0.00%			0.00%	
短期借款	698,000,000.00	2.87%	75,000,000.00	0.57%	2.30%	
长期借款	2,802,900,000.00	11.53%	1,486,400,000.00	11.26%	0.27%	

## 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

项目	期末金额（元）	受限制的原因
货币资金		
其中：银行承兑保证金	62,410,000.00	如明细项目所列
保函保证金	1,200,000.00	
应收账款[注1]		
存货	9,835,599,716.41	详见财务报告七、7、（4）
投资性房地产	460,965,465.17	为取得借款设定抵押

[注 1]：如财务报告七、37 所述，本公司所属子公司杭州香华主要从事杭州荣安大厦的物业租赁；2015 年杭州香华向中信银行杭州分行借款 30,000 万元，以其享有的应收账款提供最高额质押，包括借款本金和相应的利息、罚息、违约金等，以及为实现债权、质权等而发生的一切费用。

## 五、投资状况

### 1、总体情况

适用  不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
545,799,032.16	58,970,000.00	825.55%

### 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
宁波投创荣安置业有限公司	子公司	房地产开发	500,000,000.00	2,531,150,006.74	994,019,078.23	2,455,137,454.37	606,309,678.29	451,133,653.51
宁海荣安置业有限公司	子公司	房地产开发	10,000,000.00	392,110,163.99	76,104,357.20	1,022,421,871.17	148,001,304.60	120,747,517.46



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：无

## 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

### 1、行业发展趋势

2018年底中央经济工作会议对当前宏观经济作出判断，认为经济运行稳中有变、变中有忧，外部环境复杂严峻，经济下行压力有所加大。同时也指出我国发展仍处于并长期处于重要战略机遇期，变局之中危和机同生并存，要善于化危为机，变压力为加快经济高质量发展的动力。国家出台了一系列政策措施，统筹推进稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险各项工作，保持经济运行在合理区间，持续围绕稳中求进工作总基调。同时，住建部指出，2019年要以稳地价、稳房价、稳预期为目标，促进房地产市场平稳健康发展。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，着力建立和完善房地产市场平稳健康发展的长效机制，坚决防范化解房地产市场风险。

预期未来房地产市场整体调控基调将依然延续，以防范房地产市场过热产生的风险。政府层面将加快构建房地产市场发展的长效机制，防止房地产市场大起大落，影响经济的健康运行。

### 2、发展战略

公司将继续坚持“以战略为导向，向管理要效益，控制风险，稳健发展”的经营发展思路，继续坚持以房地产开发为绝对核心主业，将房地产做大、做强、做精、做专，兼顾代建、建筑施工相关产业的发展。房地产开发业务注重更加全面均衡的发展，在规模快速增长的同时不断提升盈利能力，坚持快速开发策略，快速回笼资金，保证现金流绝对安全。公司将以具备优势的全国化城市布局、充足高质量的土地储备、成熟的管理团队和管理体系、人性化的物业管理服务、高回报率的持有型物业经营，构筑长期竞争优势，充分发挥产品和品牌的溢价能力，有效利用规模化带来的成本控制优势，为公司长期稳定健康发展奠定坚实的基础。

在做大做强房地产开发业务的同时，公司将重点在教育、大健康（医疗医药）等领域积极培育多元化产业，以实现房地产与多元化产业协同发展、优势互补。

### 3、未来面临的风险及对策

#### （1）政策风险

公司主营业务为房地产住宅市场的开发，房地产行业属国家重点调控对象，受国家宏观调控政策影响较大。如果不能适应国家政策的变化，则有可能对公司的经营和发展造成不利影响。

因此，公司将继续加强对宏观政策的跟踪研究，把握国家经济形势的变化，及时采取应对措施，理性投资，优化产品结构，把控项目开发节奏，顺势而为。

#### （2）资金风险

房地产企业是资本密集型企业，现金流是企业的生命线。一方面企业需要大量的资金投入；另一方面，房地产项目开发周期长，企业必须能够有效分配有限的资金，完成项目开发。国家通过金融、税务等措施来调控房地产市场，进而影响公司的财务管理和资金筹措，给公司的战略执行带来风险。

随着公司业务规模的不断扩大，资金需求量的增加，公司将积极采取措施，合理安排融资计划并运用各项融资工具，在融资、贷款利率等环节加强资金管理，确保资金链安全，并尽可能的降低财务费用。

#### （3）项目运营风险

房地产项目开发具有开发周期长、投入资金大、涉及合作方多的行业特征和较强的地域特征。一个完整的房地产项目运作和开发流程复杂，从开发土地的获取、产品的定位、产品营销以及工程管理，其中任何一个环节出现问题，都会造成项目

预期经营目标难以如期实现。因此，房地产项目的运营风险贯穿项目开发的整个过程。

公司将坚持“不囤地、不捂盘”的原则，快速开发，快速回笼资金。在项目定位上，公司重点关注刚性需求和首次改善需求人群，积极推出适销产品。在项目开发上，公司依托标准化体系建设，实现快速开发，严控项目里程碑节点，有效缩短项目开发周期；在项目销售上，公司以合理的产品定价和灵活的营销策略，实现项目的快速去化。在成本管控上，全面执行费用预算、实时跟踪控制。通过合理管控，全面提高项目经营能力和管理水平，提升产品品质，降低业务经营风险。

(4) 人力资源风险

公司积极的项目拓展策略导致公司经营规模、业务区域范围不断扩大。而每一个新进城市都需要一支优秀高效的团队来运营，并且需要快速熟悉当地的政策、人文环境，团队成员之间的相互协作也需要磨合，对项目公司能否按照公司要求的开发节奏快速开发项目带来一定的风险。

公司将继续广揽适合企业发展的各类专业人才，加强人才梯队建设和内部培训，通过不断完善“选、用、育、留”的人力资源管理体系，打造业内一流的经营团队。

4、2019年经营计划

2019年，公司将围绕“以绩效为导向、提升科学管理、加快资金周转、树立一流品牌”，通过强化“运营标准化”、“设计标准化”、“营销标准化”、“施工标准化”的全程高标准运作，提高工作效率加快资金周转，继续秉持品质一流和服务客户的理念，不断提高品牌影响力，确保公司稳健发展。

在土地储备方面，公司将紧紧围绕国家城市群发展规划进行战略布局，重点在长三角城市群、成渝城市群、中原城市群、京津冀城市群进行项目拓展，不断深耕浙江本土，扎根宁波，杭州、嘉兴、温州、台州等城市，继续提高品牌竞争优势，扩大当地市场占有率。2019年计划新增超过60亿元金额的权益土地储备。

房地产项目营造方面，公司2019年预计交付项目：心尚园、香园三期、桃花源郡、晴雪园、玉水观邸、嘉兴荣安府等项目。

营销与招商方面，根据2018年土地储备增加情况，结合报告期末商品房库存情况，公司2019年计划实现住宅销售签约收入约170亿元，较2018年实际完成增长27.82%；销售回款150亿元，较2018年实际完成增长20.58%。

2019年计划开盘项目：桃源西溪里、柳岸潮鸣、汇隼公馆、东宸华庭、嵩南府、云堇台、劝学里。

计划实现写字楼及商业租金收入约6,900.00万元。

在多元化投资方面，2019年公司将继续加强对教育、大健康（医疗医药）等产业的研究，在对境内外并购项目进行深入调研和考察的同时，进行适度的财务投资。同时，加强投后管理，对已投项目进行跟踪管理。

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

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2018年05月04日	实地调研	机构	荣安地产股份有限公司投资者关系活动记录表
2018年01月-12月	电话沟通	个人	电话咨询公司的基本情况、经营状况等
接待次数			935
接待机构数量			2
接待个人数量			933
接待其他对象数量			0
是否披露、透露或泄露未公开重大信息			否

## 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

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、2016年度利润分配方案：公司2016年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

2、2017年度利润分配预案：以2017年12月31日的公司总股本3,183,922,485股为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.20元（含税），不派送红股，不以公积金转增股本。

3、2018年度利润分配预案：公司2018年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

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
2018 年	0.00	608,483,095.43	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
2017 年	63,678,449.70	541,755,811.97	11.75%	0.00	0.00%	63,678,449.70	11.75%
2016 年	0.00	148,934,401.83	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%

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

### 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	无					

收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	王怡心	股份减持承诺	鉴于本人从荣安集团股份有限公司协议受让的 25000 万股荣安地产股票（证券简称：荣安地产，证券代码：000517）为有限售条件流通股。转让方荣安集团股份有限公司曾于 2008 年 8 月 18 日作出承诺：认购甬成功（荣安地产股份有限公司重组前证券简称）本次非公开发行的股份，自本次非公开发行及重大资产重组完成之日（以公司股票恢复上市之日 2009 年 9 月 11 日为起始日）起五年内不转让，上述锁定期届满后的五年内，如果通过证券交易所挂牌交易进行减持，减持价格不低于 15 元，甬成功因分红、配股、转增等原因导致股份或权益发生变化时，减持价格将按相应比例进行调整。本人承诺，在受让本次协议转让的股份后，仍将履行荣安集团作出的上述承诺，直至履行期限届满。	2015 年 04 月 01 日	2019 年 09 月 10 日	王怡心先生严格履行该项承诺。
	王久芳	股份减持承诺	本人与荣安集团股份有限公司签署了《股权转让协议》，协议受让其所持有的 6500 万股荣安地产股份有限公司股票（证券简称：荣安地产，证券代码：000517）。鉴于转让方荣安集团股份有限公司曾于 2008 年 8 月 18 日作出承诺：认购甬成功（荣安地产股份有限公司重组前证券简称）本次非公开发行的股份，自本次非公开发行及重大资产重组完成之日（以公司股票恢复上市之日 2009 年 9 月 11 日为起始日）起五年内不转让，上述锁定期届满后的五年内，如果通过证券交易所挂牌交易进行减持，减持价格不低于 15 元，甬成功因分红、配股、转增等原因导致股份或权益发生变化时，减持价格将按相应比例进行调整。本人承诺，在受让本次协议转让的股份后，仍将履行荣安集团作出的上述承诺，直至履行期限届满。	2015 年 06 月 19 日	2019 年 9 月 10 日	王久芳先生严格履行该项承诺。
资产重组时所作承诺	荣安集团股份有限公司	股份减持承诺	荣安集团股份有限公司认购甬成功（本公司重组前证券简称）本次公开发行的股份，自本次非公开发行及	2009 年 09 月 11 日	2019 年 9 月 10 日	荣安集团股份有限公司严格履行该

			重大资产重组完成之日（以公司股票恢复上市之日 2009 年 9 月 11 日为起始日）起五年内不得转让，上述锁定期届满后的五年内，如果通过证券交易所挂牌交易进行减持，减持价格不低于 15 元，甬成功因分红、配股、转增等原因导致股份或权益发生变化时，减持价格将按相应比例进行调整。			项承诺。
荣安集团股份有限公司	其他承诺		荣安集团股份有限公司与成功信息产业（集团）股份有限公司（公司原名）签订《成功信息产业（集团）股份有限公司与荣安集团股份有限公司关于认购非公开发行股票的协议书》确定的资产交割日之前的荣安集团拟注入成功信息产业（集团）股份有限公司的八家子公司已开发完成的项目，如需补交土地增值税的，由荣安集团全额承担；八家子公司注入上市公司后开发完成的项目，如果根据相关法律规定需补交的土地增值税，由荣安集团全额承担。	2007 年 12 月 07 日		荣安集团股份有限公司严格履行该项承诺。
荣安集团股份有限公司	其他承诺		对于成功信息产业（集团）股份有限公司通过以新增股份购买荣安集团股份有限公司相关资产所获得的土地储备，如果因违反我国有关法律法規或相关合同约定被土地主管部门无偿收回、或重组后的甬成功被征收土地闲置费，荣安集团将按注入甬成功时该土地使用权的评估值或被实际征收的土地闲置费予以全额补偿。	2008 年 01 月 08 日		荣安集团股份有限公司严格履行该项承诺。
荣安集团股份有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺		在作为甬成功控股股东期间，将尽可能避免和减少与甬成功之间的关联交易，对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，将遵循公正、公平、公开的原则，依法签订协议，履行合法程序，按照有关法律法規、《深圳证券交易所股票上市规则》以及甬成功《公司章程》等有关规定履行信息披露义务和办理相关手续，保证不通过关联交易损害甬成功及其他股东的合法权益。	2008 年 07 月 14 日		荣安集团股份有限公司严格履行该项承诺。
荣安集团	关于同业竞争、	(1) 在作为成功信息产业（集团）		2007 年 08 月		荣安集团股

	股份有限公司	关联交易、资金占用方面的承诺	股份有限公司控股股东期间，荣安集团及控制的企业不直接或间接从事与甬成功构成同业竞争的业务，也不投资与甬成功存在直接或间接竞争的企业或项目；（2）若发现荣安集团及控制的企业直接或间接从事与成功信息产业（集团）股份有限公司构成同业竞争的业务，或投资、计划投资与上述业务相关的与甬成功存在直接或间接竞争的企业或项目，成功信息产业（集团）股份有限公司有权要求荣安集团及其控制的企业停止从事上述竞争业务、停止实施上述竞争以及停止投资上述相关的企业。如荣安集团及其控制的企业已经完成投资的，成功信息产业（集团）股份有限公司有权要求荣安集团及其控制的企业转让该项目的相关股权或经营该等业务或企业。	03 日		份有限公司严格履行该项承诺。
	荣安集团股份有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	荣安集团股份有限公司承诺在作为甬成功控股股东期间，将保证与甬成功在人员、资产、财务、机构、业务等方面相互独立。	2007 年 09 月 03 日		荣安集团股份有限公司严格履行该项承诺。
	荣安集团股份有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	荣安集团股份有限公司及重组后的成功信息产业（集团）股份有限公司不会与王久林、王久松实际控制的房地产公司合作开发房地产项目。	2007 年 11 月 15 日		荣安集团股份有限公司严格履行该项承诺。
首次公开发行或再融资时所作承诺	无					
股权激励承诺	无					
其他对公司中小股东所作承诺	无					
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	不适用					

划	
---	--

**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

财政部2018年6月发布《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15号），对企业财务报表格式进行相应调整，将原“应收票据”及“应收账款”行项目归并至“应收票据及应收账款”；将原“应收利息”、“应收股利”及“其他应收款”行项目归并至“其他应收款”；将原“固定资产”及“固定资产清理”行项目归并至“固定资产”；将原“工程物资”及“在建工程”行项目归并至“在建工程”；将原“应付票据”及“应付账款”行项目归并至“应付票据及应付账款”；将原“应付利息”、“应付股利”及“其他应付款”行项目归并至“其他应付款”；将原“长期应付款”及“专项应付款”行项目归并至“长期应付款”；利润表中“管理费用”项目分拆“管理费用”和“研发费用”明细项目列报；利润表中“财务费用”项目下增加“利息费用”和“利息收入”明细项目列报；所有者权益变动表新增“设定受益计划变动额结转留存收益”项目。

公司第十届董事会第三十六次会议审议通过了上述会计政策变更的议案，公司已按照财政部发布的相关要求对企业财务报表格式进行了相应调整。

**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

新设子公司

名称	归属母公司权益比例
宁波璟悦企业管理咨询有限公司	100.00%
宁波益泰企业管理咨询有限公司	100.00%
宁波森尼企业管理咨询有限公司	66.67%

杭州康业投资有限公司	100.00%
河南荣安置业有限公司	100.00%
余姚荣耀置业有限公司	51.00%
余姚荣恒置业有限公司	51.00%
河北荣居房地产开发有限公司	100.00%
荣安康源（万宁）置业有限公司	60.00%
宁波甬悦居餐饮服务有限公司	100.00%
嘉兴佳钺企业管理有限公司	51.00%
桐乡荣安置业有限公司	98.28%
西安荣澳置业有限公司	51.00%
陕西荣安澳祥置业有限公司	51.00%
河北荣旺房地产开发有限公司	60.00%
宁波荣慈置业有限公司	66.67%
象山荣安置业有限公司	100.00%
苍南荣安置业有限公司	50.00%
宁波荣港置业有限公司	60.00%
嘉善荣安置业有限公司	100.00%
温岭荣安置业有限公司	100.00%
嘉兴钺和置业有限公司	100.00%
嘉兴睿钺置业有限公司	100.00%
温州荣安房地产开发有限公司	100.00%
苍南县梁汇置业有限公司	50.00%
焦作市大豫物业服务有限公司	100.00%
河南广焱置业有限公司	100.00%
河南海郡置业有限公司	100.00%
河南联弘置业有限公司	100.00%

## 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	天衡会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	130
境内会计师事务所审计服务的连续年限	10
境内会计师事务所注册会计师姓名	游世秋、杨贤武
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	游世秋 1 年、杨贤武 3 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

本报告期，公司聘请天衡会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2018年度内部控制审计机构。



## 十、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

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

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

## 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

报告期内，公司及控股股东、实际控制人不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

## 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

2017年12月，公司召开第十届董事会第十三次临时会议、2017年第五次临时股东大会审议通过《荣安地产项目跟投制度》，将项目经营效益和跟投员工个人收益直接挂钩，实现收益共享、风险共担。

报告期内，员工跟投项目情况具体如下：

序号	项目名称	项目公司	投资主体	盈亏情况	投资金额 (万元)	股权占比	分红金额 (万元)	退出情况
1	嘉兴荣安府	嘉兴荣安置 业有限公司	宁波荣美企业管理咨询有限公司	盈利	44553	99.0067%	350.78	已退出
			宁波江北区康煜企业管理合伙企业 (有限合伙)		447	0.9933%		
2	桃花源郡	宁波康梁房 地产开发有 限公司	宁波康柏投资管理有限公司	盈利	35363	98.2306%	839.27	已退出
			宁波江北区康德海鹏企业管理咨询 合伙企业(有限合伙)		637	1.7694%		

3	香园(三期)	宁波康鹏置业有限公司	宁波康茂房地产销售代理有限公司	盈利	24519	98.0760%	239.14	已退出
			宁波江北区隆顺恒丰企业管理咨询合伙企业(有限合伙)		481	1.9240%		
4	柳岸潮鸣	重庆康创置业有限公司	宁波投创荣安置业有限公司	—	4931	98.6200%	未分红	未结算
			宁波江北宁庆悦来企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	—	69	1.3800%		
5	桐乡荣安府	桐乡荣安置业有限公司	嘉兴睿和企业管理咨询有限公司	—	29483	98.2777%	未分红	未结算
			宁波宁梧企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	—	517	1.7233%		
合计				—	2,151	—	1,429.19	—

注：报告期内员工跟投项目中，公司监事韩铭参与跟投了桐乡荣安府项目，跟投金额为2万元人民币。其他跟投人员不涉及公司董事、监事、高级管理人员及其所控制或者委托的组织，或者其关系密切的家庭成员。

## 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

公司报告期不存在关联债权债务往来。

### 5、其他重大关联交易

适用  不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

## 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

#### (1) 担保情况

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
浙江德盛置业有限公司	2018年04月16日	42,200	2018年06月27日	40,000	连带责任保证	三年	否	否
余姚中珉置业有限公司	2018年06月12日	11,000	2018年06月12日	5,671.5	连带责任保证	二年	否	否
宁波涌韬置业有限公司	2018年09月27日	25,000	2018年11月01日	11,025	连带责任保证	二年	否	否
乐清昌悦置业有限公司	2018年09月27日	10,500	2018年10月26日	4,500	连带责任保证	二年	否	否
温州金耀房地产开发有限公司	2018年11月23日	25,000	2018年11月24日	10,000	连带责任保证	二年	否	否
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）			113,700	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）				71,196.5

报告期末已审批的对外担保额度合计 (A3)		113,700		报告期末实际对外担保余额合计 (A4)		71,196.5		
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
杭州香华投资管理有 限公司	2014 年 11 月 13 日	8,000	2015 年 01 月 29 日	8,000	连带责任保 证	八年	否	否
嘉兴荣安置业有限公 司	2017 年 09 月 19 日	10,000	2018 年 03 月 11 日	47,000	连带责任保 证	二年	否	否
嘉兴荣安置业有限公 司	2018 年 01 月 24 日	20,000	2018 年 03 月 11 日		连带责任保 证	二年	否	否
嘉兴荣安置业有限公 司	2018 年 07 月 30 日	25,000	2018 年 07 月 31 日		连带责任保 证	二年	否	否
浙江天苑景观建设有 限公司	2018 年 03 月 09 日	10,000	2018 年 03 月 14 日	10,000	连带责任保 证	二年	否	否
浙江天苑景观建设有 限公司	2018 年 03 月 09 日	5,000	2018 年 03 月 16 日	3,000	连带责任保 证	二年	否	否
宁波康旺置业有限公 司	2018 年 06 月 15 日	50,000	2018 年 06 月 13 日	50,000	连带责任保 证	二年	否	否
宁波康旺置业有限公 司	2018 年 08 月 23 日	5,000	2018 年 08 月 22 日		连带责任保 证	二年	否	否
浙江天苑景观建设有 限公司	2018 年 03 月 09 日	12,000	2018 年 07 月 09 日	10,000	连带责任保 证	二年	否	否
浙江天苑景观建设有 限公司	2018 年 03 月 09 日	7,600	2018 年 11 月 20 日	2,000	连带责任保 证	二年	否	否
浙江天苑景观建设有 限公司	2018 年 03 月 09 日	8,000	2018 年 12 月 07 日	8,000	连带责任保 证	二年	否	否
海盐荣安置业有限公 司	2018 年 02 月 09 日	40,000	2018 年 08 月 02 日	40,000	连带责任保 证	二年	否	否
桐乡荣安置业有限公 司	2018 年 08 月 29 日	60,000	2018 年 11 月 15 日	18,800	连带责任保 证	二年	否	否
余姚荣恒置业有限公 司	2018 年 07 月 30 日	25,500	2018 年 10 月 15 日	9,945	连带责任保 证	二年	否	否
余姚荣耀置业有限公 司	2018 年 07 月 30 日	15,300	2018 年 10 月 25 日	30,000	连带责任保 证	二年	否	否
余姚荣耀置业有限公 司	2018 年 11 月 17 日	14,700	2018 年 11 月 23 日		连带责任保 证	二年	否	否

苍南荣安置业有限公司	2018年08月29日	35,000	2018年10月27日	15,000	连带责任保证	二年	否	否
宁波荣慈置业有限公司	2018年08月29日	20,000	2018年11月19日	20,168	连带责任保证	二年	否	否
宁波荣慈置业有限公司	2018年09月27日	15,000	未签署	-	-	-	否	否
象山荣安置业有限公司	2018年08月29日	60,000	未签署	-	-	-	否	否
杭州荣德置业有限公司	2018年08月29日	80,000	未签署	-	-	-	否	否
宁波海洋置业有限公司	2018年02月09日	60,000	未签署	-	-	-	否	否
重庆康创置业有限公司	2018年11月23日	15,000	未签署	-	-	-	否	否
宁波投创荣安置业有限公司	2018年11月17日	45,000	未签署	-	-	-	否	否
温岭荣安置业有限公司	2018年11月17日	20,000	未签署	-	-	-	否	否
苍南县梁汇置业有限公司	2018年11月23日	20,000	未签署	-	-	-	否	否
嘉善荣安置业有限公司	2018年11月23日	40,000	未签署	-	-	-	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）			708,100		报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）			263,913
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）			726,100		报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）			271,913
子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
重庆市康瀚置业有限公司	2018年03月06日	30,000	2018年02月28日	25,000	连带责任保证	三年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（C1）			30,000		报告期内对子公司担保实际发生额合计（C2）			25,000
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（C3）			30,000		报告期末对子公司实际担保余额合计（C4）			25,000
公司担保总额（即前三大项的合计）								
报告期内审批担保额度合计			851,800		报告期内担保实际发生额			360,109.5

(A1+B1+C1)		合计 (A2+B2+C2)	
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)	869,800	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)	368,109.5
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例		77.52%	
其中:			
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)		0	
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保余额 (E)		50,000	
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)		130,674.91	
上述三项担保金额合计 (D+E+F)		180,674.91	
对未到期担保, 报告期内已发生担保责任或可能承担连带清偿责任的情况说明 (如有)		无	
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)		无	

采用复合方式担保的具体情况说明: 无

## (2) 违规对外担保情况

适用  不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

## 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

报告期内委托理财概况

单位: 万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额
信托理财产品	自有资金	42,000	0	0
合计		42,000	0	0

单项金额重大或安全性较低、流动性较差、不保本的高风险委托理财具体情况

适用  不适用

委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形

适用  不适用

### (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、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

社会责任报告全文披露日期：2019年4月30日。

社会责任报告全文披露索引：巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn），荣安地产股份有限公司《2018年度社会责任报告》。

#### 2、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：否

### 十九、其他重大事项的说明

适用  不适用

序号	披露公告内容	刊登日期	刊载的报刊名称及版面		
			《证券时报》	《证券日报》	《中国证券报》
1	2018-001 荣安地产股份有限公司关于股票交易异常波动的公告	2018/1/10	B028	D23	B012
2	2018-002 荣安地产股份有限公司关于股东部分股权解除质押的公告	2018/1/12	B041	D53	B006
3	2018-003 荣安地产股份有限公司关于股东部分股权质押的公告	2018/1/15	B028	B003	B009
4	2018-004 荣安地产股份有限公司关于股票交易异常波动的公告				
5	2018-005 荣安地产股份有限公司第十届董事会第十五次临时会议决议公告	2018/1/22	B036	C140	B043
6	2018-006 关于对杭州臻昱达房地产开发有限公司提供财务资助的公告	2018/1/22			
7	2018-007 荣安地产股份有限公司第十届董事会第十六次临时会议决议公告	2018/1/24	B093	D53	B047
8	2018-008 关于对重庆美荣房地产开发有限公司追加提供财务资助的公告				
9	2018-009 关于对嘉兴荣安置业有限公司提供担保的公告				

10	2018-010 荣安地产股份有限公司关于召开 2018 年第一次临时股东大会的通知				
11	2018-011 关于宁波证监局上市公司询问函回复的公告				
12	2018-012 关于子公司竞得土地使用权的公告	2018/1/26	B004	D62	B090
13	2018-013 关于股东进行股票质押式回购交易的公告				
14	2018-014 2017 年度业绩预告	2018/1/26	B020	C1	B012
15	2018-015 荣安地产股份有限公司关于召开 2018 年第一次临时股东大会的提示性公告	2018/2/6	B040	D36	B053
16	2018-016 2018 年第一次临时股东大会决议公告	2018/2/12	B024	C39	A10
17	2018-017 荣安地产股份有限公司第十届董事会第十七次临时会议决议公告			D40	B032
18	2018-018 关于对外提供财务资助的公告			D39	
19	2018-019 关于购买土地使用权的公告			D38	
20	2018-020 关于对向参股公司提供财务资助进行授权管理的公告		B021	D39	
21	2018-021 关于对购买经营性土地事项进行授权管理的公告			D40	
22	2018-022 关于年度担保计划的公告			D39	
23	2018-023 荣安地产股份有限公司关于召开 2018 年第二次临时股东大会的通知			D38	
24	2018-024 荣安地产股份有限公司关于召开 2018 年第二次临时股东大会的提示性公告	2018/2/22		B025	
25	2018-025 荣安地产股份有限公司 2018 年第二次临时股东大会决议公告	2018/3/1	B004	D71	B048
26	2018-026 荣安地产股份有限公司第十届董事会第十八次临时会议决议公告	2018/3/2	B036	D3	B035
27	2018-027 关于对控股子公司增资的公告				
28	2018-028 关于公司控股子公司对外提供担保的公告	2018/3/7	B044	D17	B024
29	2018-029 关于对外提供担保的公告	2018/3/10	B016	C7	B029



30	2018-030 荣安地产股份有限公司关于股东部分股权质押的公告	2018/3/26	B017	D15	B006
31	2018-031 荣安地产股份有限公司第十届董事会第十九次会议决议公告	2018/3/28	B184	D93	B089
32	2018-032 2017 年年度报告摘要				
33	2018-033 关于公司会计政策变更的公告				
34	2018-034 荣安地产股份有限公司第十届监事会第五次会议决议公告			D94	
35	2018-035 荣安地产股份有限公司关于 2017 年度利润分配预案的公告			D93	
36	2018-036 荣安地产股份有限公司关于 2017 年度计提资产减值准备的公告			D94	
37	2018-037 关于子公司竞得土地使用权的公告			B152	
38	2018-038 关于子公司竞得土地使用权的公告	2018/4/4	B028	D55	B009
39	2018-039 荣安地产股份有限公司第十届董事会第二十次临时会议决议公告	2018/4/11	B033	D24	B010
40	2018-040 荣安地产股份有限公司关于对台州市中梁宇置业有限公司提供财务资助的公告				
41	2018-041 荣安地产股份有限公司关于对外提供财务资助的公告				
42	2018-042 2018 年第一季度业绩预告	2018/4/14	B053	C54	B007
43	2018-043 荣安地产股份有限公司第十届董事会第二十一次临时会议决议公告	2018/4/17	B053	D170	B056
44	2018-044 关于对控股子公司增资的公告				
45	2018-045 关于对外提供担保的公告				
46	2018-046 关于公司债券发行预案的公告				
47	2018-047 荣安地产股份有限公司关于召开 2018 年第三次临时股东大会的通知				
48	2018-048 荣安地产股份有限公司第十届董事会第二十二次临时会议决议公告	2018/4/20	B024	C164	B087
49	2018-049 关于变更“15 荣安债”募集说明书部分条款的公告				

50	2018-050 关于修改公司章程的公告				
51	2018-051 荣安地产股份有限公司关于召开 2017 年度股东大会的通知				
52	2018-052 荣安地产股份有限公司对外担保进展公告				
53	2018-053 荣安地产股份有限公司第十届董事会第二十三次临时会议决议公告				
54	2018-054 荣安地产股份有限公司 2018 年第一季度报告正文	2018/4/27	B026	D260	B391
55	2018-055 荣安地产股份有限公司关于召开 2018 年第三次临时股东大会的提示性公告				
56	2018-056 荣安地产股份有限公司 2018 年第三次临时股东大会决议公告	2018/5/4			
57	2018-057 关于 2018 年累计新增借款超过上年末净资产百分之二十的公告	2018/5/4	B108	D75	B065
58	2018-058 荣安地产股份有限公司关于召开 2017 年度股东大会的提示性公告	2018/5/4			
59	2018-059 关于控股子公司竞得土地使用权的公告	2018/5/10	B025	D51	B033
60	2018-060 荣安地产股份有限公司 2017 年度股东大会决议公告	2018/5/15	B069	D74	B061
61	2018-061 关于控股子公司竞得土地使用权的公告	2018/5/24	B028	D39	B010
62	2018-062 关于控股子公司竞得土地使用权的公告	2018/6/5	B025	D65	B010
63	2018-063 荣安地产股份有限公司第十届董事会第二十四次临时会议决议公告				
64	2018-064 关于对外提供担保的公告				
65	2018-065 荣安地产股份有限公司关于召开 2018 年第四次临时股东大会的通知	2018/6/12	B064	D64	B054
66	2018-066 关于股东进行股票质押式回购交易的公告				
67	2018-067 关于对外提供担保的进展公告	2018/6/15	B036	D52	B040
68	2018-068 荣安地产股份有限公司 2017 年年度权益分派实施公告	2018/6/15	B008	D79	B126
69	2018-069 荣安地产股份有限公司第十届董事会第二十五次临时会议决议公告	2018/6/20	B084	D010	B068

70	2018-070 关于对外提供财务资助的公告				
71	2018-071 关于股东部分股票解除质押式回购交易的公告				
72	2018-072 关于股东进行股票质押式回购交易的公告	2018/6/23	B112	C77	B063
73	2018-073 关于“15 荣安债”公司债券票面利率调整和投资者回售实施办法的公告	2018/6/26	巨潮资讯网		
74	2018-074 荣安地产股份有限公司 2018 年第四次临时股东大会提示性公告	2018/6/26	B093	C4	B076
75	2018-075 关于“16 荣安债”公司债券票面利率调整和投资者回售实施办法的第一次提示性公告	2018/6/27	巨潮资讯网		
76	2018-076 关于“17 荣安债”公司债券票面利率调整和投资者回售实施办法的第二次提示性公告	2018/6/28	巨潮资讯网		
77	2018-077 关于“18 荣安债”公司债券票面利率调整和投资者回售实施办法的第三次提示性公告	2018/6/29	B036	D74	B034
78	2018-078 荣安地产股份有限公司 2018 年第四次临时股东大会决议公告				
79	2018-079 荣安地产股份有限公司关于股东部分股权质押的公告	2018/6/30	B040	C63	B011
80	2018-080 荣安地产股份有限公司关于股东部分股权质押的公告	2018/7/16	B145	C72	B070
81	2018-081 荣安地产股份有限公司第十届董事会第二十六次临时会议决议公告				
82	2018-082 关于对外提供财务资助的公告				
83	2018-083 关于对外提供担保的公告				
84	2018-084 荣安地产股份有限公司关于召开 2018 年第五次临时股东大会的通知				
85	2018-085 荣安地产股份有限公司 2018 半年度业绩预告				
86	2018-086 荣安地产股份有限公司关于股东部分股权质押的公告	2018/7/18	B080	D25	B044
87	2018-087 关于 2015 年公司债券投资者回售实施办法的第一次提示性公告	2018/7/23	A016	D15	B012
88	2018-088 关于 2015 年公司债券投资者回售实施办法的第二次提示性公告	2018/7/24	巨潮资讯网		
89	2018-089 关于对外提供担保的进展公告		B024	D48	B037

90	2018-090 关于 2015 年公司债券投资者回售实施办法的第三次提示性公告	2018/7/25	巨潮资讯网		
91	2018-091 荣安地产股份有限公司关于召开 2018 年第五次临时股东大会的提示性通知		D081	D52	B034
92	2018-092 关于“15 荣安债”投资者回售申报情况的公告	2018/7/28	巨潮资讯网		
93	2018-093 “15 荣安债” 2018 年付息公告	2018/7/31	巨潮资讯网		
94	2018-094 荣安地产股份有限公司 2018 年第五次临时股东大会决议公告	2018/7/31	B076	D88	A14
95	2018-095 荣安地产股份有限公司关于股东部分股权质押的公告	2018/8/2	B021	D24	B017
96	2018-096 关于对外提供担保的进展公告	2018/8/4	B020	C39	B035
97	2018-097 关于“15 荣安债”回售实施结果的公告		巨潮资讯网		B035
98	2018-098 关于股东部分股权质押及解除质押公告	2018/8/11	B005	C29	B043
99	2018-099 荣安地产股份有限公司第十届董事会第二十七次临时会议决议公告				
100	2018-100 关于对外提供财务资助的公告				
101	2018-101 关于对外提供担保的公告				
102	2018-102 荣安地产股份有限公司关于召开 2018 年第六次临时股东大会的通知	2018/8/15	B052	D44	B085
103	2018-103 荣安地产股份有限公司关于股东部分股权解除质押的公告				
104	2018-104 荣安地产股份有限公司第十届董事会第二十八次临时会议决议公告	2018/8/17	B024	D47	B032
105	2018-105 关于对参股公司增资的公告				
106	2018-106 关于对外提供担保的进展公告	2018/8/23	B108	D95	B025
107	2018-107 荣安地产股份有限公司关于召开 2018 年第六次临时股东大会的提示性公告				
108	2018-108 荣安地产股份有限公司 2018 年第六次临时股东大会决议公告	2018/8/30	B153	D63	B031
109	2018-109 荣安地产股份有限公司关于股东部分股权质押的公告	2018/8/31	B180	B4	B152

110	2018-110 荣安地产股份有限公司第十届董事会第二十九次临时会议决议公告				
111	2018-111 荣安地产股份有限公司 2018 年半年度报告摘要				
112	2018-112 荣安地产股份有限公司关于变更董事会秘书和证券事务代表的公告				
113	2018-113 关于开展商业不动产抵押贷款资产支持专项计划的公告				
114	2018-114 荣安地产股份有限公司第十届董事会第三十次临时会议决议公告				
115	2018-115 关于追认日常性关联交易的公告	2018/9/4	B077	D61	B054
116	2018-116 关于对外提供担保的公告				
117	2018-117 荣安地产股份有限公司第十届董事会第三十一次临时会议决议公告				
118	2018-118 关于调整公司 2018 年公开发行公司债券发行规模的公告				
119	2018-119 关于终止公司 2018 年非公开发行公司债券事项的公告	2018/9/11	B077	D87	B065
120	2018-120 关于对使用闲置资金购买理财产品进行授权的公告				
121	2018-121 关于对外提供担保的公告				
122	2018-122 荣安地产股份有限公司关于召开 2018 年第七次临时股东大会的通知				
123	2018-123 关于股东部分股权解除质押的公告	2018/9/12	B028	D30	B010
124	2018-124 关于股东部分股权质押和解除质押的公告	2018/9/17	B001	D22	B005
125	2018-125 荣安地产股份有限公司 2018 年第七次临时股东大会决议公告	2018/9/28	B021	D70	B046
126	2018-126 荣安地产股份有限公司关于股票交易异常波动的公告	2018/10/29	B033	D29	B019
127	2018-127 荣安地产股份有限公司第十届董事会第三十二次会议决议公告			D159	
128	2018-128 荣安地产股份有限公司 2018 年第三季度报告正文	2018/10/31	B228	D160	B165
129	2018-129 关于关联自然人向公司子公司购买商品房的公告				

	交易的公告				
130	2018-130 关于对外提供担保的公告				
131	2018-131 荣安地产股份有限公司关于召开 2018 年第八次临时股东大会的通知				
132	2018-132 荣安地产股份有限公司第十届董事会第三十三次临时会议决议公告				
133	2018-133 关于对外提供担保的公告	2018/11/6	B013	D9	B028
134	2018-134 荣安地产股份有限公司关于召开 2018 年第九次临时股东大会的通知				
135	2018-135 荣安地产股份有限公司关于召开 2018 年第八次临时股东大会的提示性公告	2018/11/13	B061	D45	B042
136	2018-136 荣安地产股份有限公司 2018 年第八次临时股东大会决议公告				
137	2018-137 荣安地产股份有限公司关于召开 2018 年第九次临时股东大会的提示性公告	2018/11/17	D048	C164	B010
138	2018-138 关于对外提供担保的进展公告	2018/11/22	B040	D45	B013
139	2018-139 荣安地产股份有限公司 2018 年第九次临时股东大会决议公告	2018/11/23	D032	D18	B010
140	2018-140 荣安地产股份有限公司关于参加“宁波辖区上市公司投资者网上集体接待日活动”的公告	2018/11/24	B024	C3	B017
141	2018-141 关于当年累计对外提供担保超过上年末净资产百分之二十及当年累计新增借款超过上年末净资产百分之四十的公告	2018/12/4	巨潮资讯网		
142	2018-142 关于对外提供担保的进展公告	2018/12/10	B012	D29	B007

## 二十、公司子公司重大事项

√ 适用 □ 不适用

公司全资子公司宁波泰智信企业管理咨询有限公司（以下简称“宁波泰智信”）于2018年2月11日参加了浙江省土地使用权网上交易系统举办的国有土地使用权挂牌出让活动，参与竞买位于宁波市鄞州区下应街道姜村村、东升村的鄞州东南智慧产业园5号地块（该地块出让面积为37266平方米，容积率1.0-2.2，起始总价为7.38亿，起拍价为9000元/平方米，宁波泰智信于2018年2月9日向鄞州区财政局支付了竞拍保证金2.3亿元），宁波泰智信最终出价为楼面价9050元/m<sup>2</sup>，为此次竞拍的最高出价。因该次竞拍为网络竞拍，竞拍当日并未签订《土地成交确认书》。

2018年2月23日，公司接到宁波市国土资源局《告知函》，全文内容为：“根据相关法律法规规定，你单位于2018年2月11日参与竞买的鄞州区下应街道东南智慧产业园5号地块的竞拍结果无效”。

该次竞拍活动未签订《土地成交确认书》，竞拍结果被宣告无效，目前公司正催促政府相关部门尽快办理保证金退还事

宜。公司在竞拍过程中不存在违约责任，预计该事项不会对公司经营产生重大影响及风险。公司将根据政府相关部门的答复及办理进展情况进一步采取有效措施以保障公司合法权益。

另，鄞州东南智慧产业园5号地块于2018年7月30日重新进行网上竞拍，起拍价9150元/m<sup>2</sup>，最终由中海地产竞得，楼面价9380元/m<sup>2</sup>，折合总价约7.69亿。

## 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	148,305,989	4.66%	0	0	0	-128,320	-128,320	148,177,669	4.65%
1、国家持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
2、国有法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
3、其他内资持股	148,305,989	4.66%	0	0	0	-128,320	-128,320	148,177,669	4.65%
其中：境内法人持股	1,655,208	0.05%	0	0	0	0	0	1,655,208	0.05%
境内自然人持股	146,650,781	4.61%	0	0	0	-128,320	-128,320	146,522,461	4.60%
4、外资持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
其中：境外法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
境外自然人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
二、无限售条件股份	3,035,616,496	95.34%	0	0	0	128,320	128,320	3,035,744,816	95.35%
1、人民币普通股	3,035,616,496	95.34%	0	0	0	128,320	128,320	3,035,744,816	95.35%
2、境内上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
3、境外上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
4、其他	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
三、股份总数	3,183,922,485	100.00%	0	0	0	0	0	3,183,922,485	100.00%

股份变动的的原因

√ 适用 □ 不适用

报告期内，公司董事蓝冬海先生其所持公司的63,281股有限售条件股份按照董监高持股25%解除锁定15,820股，公司原董事胡约翰先生离职满6个月，其所持公司的112,500股有限售条件股份已由中国证券登记结算有限公司解除锁定，公司无限售条件股份增加128,320股。



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

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

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
蓝冬海	63,281	15,820	0	47,461	董监高持股	2018年1月1日
胡约翰	112,500	112,500	0	0	董监高持股	2018年6月29日
合计	175,781	128,320	0	47,461	--	--

## 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	59,953	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	60,416	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
荣安集团股份有限公司	境内非国有法人	47.93%	1,525,939,995	0	0	1,525,939,995	质押	1,130,229,800
王怡心	境内自然人	23.56%	750,000,000	0	0	75,000,000		
王久芳	境内自然人	6.12%	195,000,000	0	146,250,000	48,750,000		
深圳市新海投资控股有限公司	国有法人	5.14%	163,657,953	0	0	163,657,953		
宁波舟山港集团有限公司	国有法人	0.25%	8,021,214	0	0	8,021,214		
中国证券金融股份有限公司	境内非国有法人	0.20%	6,432,000	0	0	6,432,000		
易方达基金－工商银行－易方达基金臻选 2 号资产管理计划	其他	0.18%	5,808,500	5,808,500	0	5,808,200		
宫和霞	境内自然人	0.17%	5,447,803	-780,000	0	5,447,803		
林京钢	境内自然人	0.14%	4,605,080	605,000	0	4,605,580		
汪静	境内自然人	0.14%	4,499,870	90,400	0	4,499,870		
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)	无							
上述股东关联关系或一致行动	前 10 名股东中，公司第一大股东荣安集团股份有限公司与第二大股东王怡心、第三大股东							

的说明	王久芳系一致行动人关系，与其他股东不存在关联关系。		
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
荣安集团股份有限公司	1,525,939,995	人民币普通股	1,525,939,995
王怡心	750,000,000	人民币普通股	750,000,000
深圳市新海投资控股有限公司	163,657,953	人民币普通股	163,657,953
王久芳	48,750,000	人民币普通股	48,750,000
宁波舟山港集团有限公司	8,021,214	人民币普通股	8,021,214
中国证券金融股份有限公司	6,432,000	人民币普通股	6,432,000
易方达基金－工商银行－易方达基金臻选 2 号资产管理计划	5,808,500	人民币普通股	5,808,500
宫和霞	5,447,803	人民币普通股	5,447,803
林京钢	4,605,080	人民币普通股	4,605,080
汪静	4,499,870	人民币普通股	4,499,870
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	前 10 名无限售条件普通流通股股东中,荣安集团股份有限公司、王怡心、王久芳系一致行动人关系,除此外,本公司未知其他前 10 名股东之间及前 10 名无限售条件股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》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)	无		

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
荣安集团股份 有限公司	王久芳	1999 年 11 月 19 日	913302007204008 701	房地产开发、经营;物业服务;工业与民用建筑、市政工程施工;通用机械设备制造(限于分支机构经营);旅游项目开发;教育投资;建材、装饰材料、注塑机、电动工具、钢铁材料、家用电器、卫生洁具的批发、零售;工程技术研发;自营和代理各类货物和技术的进出口,但国家限定经营或禁止进出口的货物和技术除外。

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	无
------------------------------	---

控股股东报告期内变更

适用  不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

### 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
王久芳	本人	中国	否
主要职业及职务	荣安地产股份有限公司董事长		
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无		

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

#### 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

1、2008年8月18日，荣安集团股份有限公司作出承诺：认购甬成功（荣安地产股份有限公司重组前证券简称）本次非公开发行的股份，自本次非公开发行及重大资产重组完成之日（以公司股票恢复上市之日2009年9月11日为起始日）起五年内不转让，上述锁定期届满后的五年内，如果通过证券交易所挂牌交易进行减持，减持价格不低于15元，甬成功因分红、配股、转增等原因导致股份或权益发生变化时，减持价格将按相应比例进行调整。

2、2015年3月16日，荣安集团股份有限公司与关联自然人王怡心先生签订了《股权转让协议》。双方约定，荣安集团以协议方式分三批次转让其持有的部分本公司股份，合计转让 25,000 万股，占公司总股本 23.56%。

王怡心先生承诺：鉴于本人从荣安集团股份有限公司协议受让的25,000万股荣安地产股票（证券简称：荣安地产，证券代码：000517）为有限售条件流通股。转让方荣安集团股份有限公司曾于2008年8月18日作出承诺：认购甬成功（荣安地产股份有限公司重组前证券简称）本次非公开发行的股份，自本次非公开发行及重大资产重组完成之日（以公司股票恢复上市之日2009年9月11日为起始日）起五年内不转让，上述锁定期届满后的五年内，如果通过证券交易所挂牌交易进行减持，减持价格不低于15元，甬成功因分红、配股、转增等原因导致股份或权益发生变化时，减持价格将按相应比例进行调整。

3、2015年6月1日，荣安集团股份有限公司与公司实际控制人王久芳先生签署了《股权转让协议》。双方约定，荣安集团以协议方式转让其持有的部分本公司流通股股份，合计转让6,500万股，占公司总股本的6.12%。

王久芳先生承诺：本人与荣安集团股份有限公司签署了《股权转让协议》，协议受让其所持有的6,500万股荣安地产股份有限公司股票（证券简称：荣安地产，证券代码：000517）。鉴于转让方荣安集团股份有限公司曾于2008年8月18日作出承诺：认购甬成功（荣安地产股份有限公司重组前证券简称）本次非公开发行的股份，自本次非公开发行及重大资产重组完成之日（以公司股票恢复上市之日2009年9月11日为起始日）起五年内不转让，上述锁定期届满后的五年内，如果通过证券交易所挂牌交易进行减持，减持价格不低于15元，甬成功因分红、配股、转增等原因导致股份或权益发生变化时，减持价格将按相应比例进行调整。本人承诺，在受让本次协议转让的股份后，仍将履行荣安集团作出的上述承诺，直至履行期限届满。

## 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 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）
王久芳	董事长	现任	男	56	2017年06月22日	2020年06月21日	195,000,000	0	0	0	195,000,000
王丛玮	董事、总经理	现任	男	32	2017年06月22日	2020年06月21日	0	0	0	0	0
俞康麒	董事、副总经理	现任	男	49	2017年06月22日	2020年06月21日	150,000	0	0	0	150,000
蓝冬海	董事、副总经理	现任	男	43	2017年06月22日	2020年06月21日	63,281	0	0	0	63,281
邱斌	独立董事	现任	女	56	2017年06月22日	2020年06月21日	0	0	0	0	0
蒋岳祥	独立董事	现任	男	55	2017年06月22日	2020年06月21日	0	0	0	0	0
郭站红	独立董事	现任	男	45	2017年06月22日	2020年06月21日	0	0	0	0	0
张蔚欣	董事	现任	女	49	2017年06月22日	2020年06月21日	0	0	0	0	0
张怀满	监事会主席	现任	男	47	2017年06月22日	2020年06月21日	0	0	0	0	0
余亚萍	监事	现任	女	55	2017年06月22日	2020年06月21日	0	0	0	0	0
刘琰	监事	现任	女	40	2017年06	2020年	0	0	0	0	0

					月 22 日	06 月 21 日						
韩铭	监事	现任	男	49	2017 年 06 月 22 日	2020 年 06 月 21 日	0	0	0	0	0	0
朱强	监事	现任	男	37	2017 年 06 月 22 日	2020 年 06 月 21 日	0	0	0	0	0	0
宋长虹	财务总监	现任	男	48	2017 年 06 月 22 日	2020 年 06 月 21 日	150,000	0	0	0	150,000	0
邓华堂	董事会秘书	现任	男	37	2018 年 08 月 31 日	2020 年 06 月 21 日	0	0	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	195,363,281	0	0	0	195,363,281	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
邓华堂	董事会秘书	任免	2018 年 08 月 31 日	聘任为董事会秘书

## 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

**王久芳**，男，1963年12月出生，汉族，大专，高级经济师、高级工程师。现任荣安地产股份有限公司董事长、荣安集团股份有限公司董事长。现任社会职务：浙江省工商联常委、宁波市商会副会长、宁波市企业家协会副会长、浙江民进企业家联谊会会长、宁波中华文化促进会副主席、省光彩事业促进会副会长等。曾任浙江省政协委员、宁波市政协委员、宁波市工商联副主席。

**王丛玮**，男，1987年7月出生，汉族，本科。现任荣安地产总经理，荣安地产第十届董事会董事，宁波市荣安贤和教育基金会理事长，宁波市第十五届政协委员。曾任荣安地产股份有限公司第九届董事会董事、总经理等职。

**俞康麒**，男，1970年8月出生，汉族，硕士，高级工程师、造价工程师。现任荣安地产股份有限公司副总经理，荣安地产股份有限公司第十届董事会董事。曾任宁波房地产总公司北仑分公司部门经理，宁波市市政房地产开发公司部门经理，荣安集团股份有限公司副总裁，荣安地产股份有限公司第八、九届董事会董事、副总经理等职。

**蓝冬海**，男，1976年1月出生，汉族，大专，工程师。现任荣安地产股份有限公司副总经理，荣安地产股份有限公司第十届董事会董事。曾任荣安集团股份有限公司总裁助理、副总裁，荣安地产股份有限公司第七、八、九届董事会职工董事、荣安地产股份有限公司副总经理等职。

**张蔚欣**，女，1970年4月出生，汉族，中共党员，大学本科，高级会计师。现任北京市华远集团有限公司财务部经理、监事，荣安地产股份有限公司第十届董事会董事。曾任北京市华远集团有限公司子公司山釜餐厅有限公司财务部会计、北京市华远集团有限公司财务部出纳、北京市华远集团有限公司子公司北京万泰生物药业有限公司财务部经理、北京市华远集团有限公司财务部会计、荣安地产第九届监事会监事。



**郭站红**，男，1974年4月出生，汉族，民商法学硕士、经济法学博士。现任荣安地产股份有限公司独立董事，宁波大学法学院副教授，民商法学研究所副所长，浙江省高校人文社科重点研究基地执行主任，宁波杉杉股份有限公司独立董事，宁波力隆企业集团有限公司独立董事。

**蒋岳祥**，男，1964年12月出生，汉族，浙江大学MIS硕士、管理学博士，瑞士伯尔尼大学理学院统计学博士。现任荣安地产股份有限公司独立董事，浙江大学经济学院教授、博士生导师，浙江省计量经济学会副会长，浙江省质量学会副会长，山西证券股份有限公司独立董事，英洛华科技股份有限公司独立董事，国信证券股份有限公司独立董事。曾任浙江大学经济学院金融系副主任、系主任、经济学院院长助理、经济学院副院长、党委书记、太原双塔刚玉股份有限公司独立董事、横店集团东磁股份有限公司独立董事、普洛药业股份有限公司独立董事。

**邱斌**，女，1963年9月出生，汉族，硕士研究生，会计学教授，硕士生导师。现任荣安地产股份有限公司独立董事，宁波大学会计国际发展研究中心主任，宁波市会计学会副会长，浙江省会计学会理事，中国会计学会理事，雅戈尔集团股份有限公司独立董事。曾任宁波大学商学院会计系主任、宁波大学国际交流学院副院长、院长，中国石化镇海炼油化工股份有限公司、宁波港股份有限公司独立董事。

**张怀满**，男，1972年2月出生，汉族，中共党员，大专。现任荣安地产股份有限公司宁海城市公司总经理，荣安集团股份有限公司工会主席，荣安地产股份有限公司第十届监事会监事会主席。曾任荣安地产股份有限公司第九届监事会主席、总经理助理兼台州城市公司总经理。

**刘琰**，女，1979年9月出生，汉族，本科。现任荣安地产股份有限公司工会主席，荣安地产股份有限公司第十届监事会职工监事、法务部经理。曾任浙江导司律师事务所主任助理，宁波保税区三网通信设备有限公司办公室主任，荣安地产第八届、第九届监事会监事，荣安地产运营管控部经理等职。

**韩铭**，男，1970年10月出生，汉族，本科，高级工程师。现任荣安地产股份有限公司第十届监事会职工监事、产品管理部经理。曾任核力建筑设计有限公司设备所所长，荣安地产股份有限公司第九届监事会监事，荣安地产规划设计部经理。

**朱强**，男，1982年12月出生，汉族，中共党员，硕士，工程师、经济师。现任荣安集团股份有限公司行政部经理，荣安地产股份有限公司第十届监事会监事。曾任宁波宏驰房地产开发有限公司办公室主任、荣安地产股份有限公司人力资源部人事主管等职。

**余亚萍**，女，1964年11月出生，汉族，中共党员，本科，会计师。现任荣安地产股份有限公司第十届监事会监事，上海港航股权投资有限公司总经理。曾任宁波外轮理货公司科员、副科长、科长，宁波信息通信公司财务科长，宁波港吉码头经营有限公司计财部经理、发展投资部副部长，宁波新世纪国际投资有限公司总经理，荣安地产股份有限公司第七届、第八届、第九届监事会监事等职。

**宋长虹**，男，1971年10月出生，汉族，中共党员，本科，会计师。现任荣安地产股份有限公司财务总监。曾任宁波沙发篷帆厂财务负责人，宁波二轻总公司、宁波轻工控股集团总公司财务体改处科员，宁波富邦精业集团股份有限公司财务部副经理，荣安集团股份有限公司财务总监。

**邓华堂**，男，1982年10月出生，汉族，中共党员，本科。现任荣安地产股份有限公司董事会秘书、董事会办公室主任。曾任荣安地产股份有限公司销售案场经理、材料采购部主管、董事长秘书、运营管控部经理、证券事务代表等职，于2017年8月取得深圳证券交易所颁发的董事会秘书资格证书。

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
王久芳	荣安集团股份有限公司	董事长	1999年11月19日	-	否
王丛玮	荣安集团股份有限公司	董事	2014年04月01日	-	否

蓝冬海	荣安集团股份有限公司	董事	2007年06月20日	-	否
张蔚欣	北京市华远集团有限公司	财务部经理	2010年10月27日	-	是
余亚萍	宁波港集团有限公司	宁波港集团有限公司下属企业宁波新世纪国际投资有限公司总经理	2008年05月01日	-	是
朱强	荣安集团股份有限公司	行政部经理	2012年09月21日	-	是
在股东单位任职情况的说明	无				

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
邱斌	宁波大学	教授	1986年07月01日	-	是
	雅戈尔集团股份有限公司	独立董事	2014年04月14日	-	是
	宁波博威合金材料股份有限公司	独立董事	2015年07月21日	-	是
蒋岳祥	浙江大学	教授	2009年04月02日	-	是
	国信证券股份有限公司	独立董事	2017年12月21日	-	是
	山西证券股份有限公司	独立董事	2015年05月20日	-	是
	英洛华科技股份有限公司	独立董事	2015年09月15日	-	是
郭站红	宁波大学	教授	2009年10月01日	-	是
	宁波杉杉股份有限公司	独立董事	2017年05月12日	-	是
	宁波力隆企业集团有限公司	独立董事	2016年05月20日	-	是
在其他单位任	无				

职情况的说明	
--------	--

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

公司对高级管理人员实行经营任务指标、管理任务指标双考核机制。董事会薪酬与考核委员会根据公司经营指标及管理指标的完成情况，年末由薪酬与考核委员会进行综合考核，对公司高级管理人员决定年度报酬。

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	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
王久芳	董事长、董秘	男	56	现任	0	否
王丛玮	董事、总经理	男	32	现任	80	否
俞康麒	董事、副总经理	男	49	现任	72	否
蓝冬海	董事、副总经理	男	43	现任	78	否
邱妘	独立董事	女	56	现任	10	否
蒋岳祥	独立董事	男	55	现任	10	否
郭站红	独立董事	男	45	现任	10	否
张蔚欣	董事	女	49	现任	0	是
张怀满	监事会主席	男	47	现任	56	否
余亚萍	监事	女	55	现任	0	是
刘琰	监事	女	40	现任	39	否
韩铭	监事	男	49	现任	52	否
朱强	监事	男	37	现任	0	是
邓华堂	董事会秘书	男	37	现任	49	否
宋长虹	财务总监	男	48	现任	72	否
合计	--	--	--	--	528	--

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）	127
---------------	-----

主要子公司在职员工的数量（人）	1,305
在职员工的数量合计（人）	1,432
当期领取薪酬员工总人数（人）	1,432
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	3
<b>专业构成</b>	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	228
销售人员	171
技术人员	106
财务人员	73
行政人员	32
物业人员	822
合计	1,432
<b>教育程度</b>	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	29
本科	397
大专	246
中专及以下	760
合计	1,432

## 2、薪酬政策

公司的薪酬理念是以岗位价值为导向，以绩效成绩为牵引，按照市场化原则，向员工提供业内富有竞争力的薪酬，吸纳和保有优秀人才。明确薪酬分配的导向和分配规则，留住关键员工，提高工作效率，并分享公司发展所带来的收益，公司薪酬水平保持在具有相对市场竞争力的水平上，公司内部不同职务序列、不同部门、不同职位员工之间的薪酬相对公平合理，根据员工的贡献度决定员工的薪酬。公司实行多样化的激励机制。公司员工实行绩效薪酬体系，包括固定部分和浮动部分组成。固定部分主要包括基本工资等；浮动部分主要包括绩效奖金、福利等。切实有效的优化落实公司薪酬激励体系。

## 3、培训计划

2018年公司全面升级人才培养体系，开展针对新任或储备城市总的将才训练营、针对储备干部的少将训练营、针对社招新员工的新锐训练营、针对校招毕业生的菁锐训练营、针对营销系统销售尖兵的尖兵训练营、针对各业务职能的匠才训练营等。

将才训练营培养结业40人，聚焦经营意识、运营能力、专业能力、团队管理等方面的提升；少将训练营培养结业45人，重点提升领导力，管理能力，本专业能力等课程；匠才班 70人，主修《跨部门沟通情境模拟演练》；新锐训练营累计培训198人，共开展4期新员工培训，主讲企业文化、规则制度、房地产开发流程等方面课程；菁锐训练营共培养34人，开展企业文化、职业素养、工作效率、素质拓展等培训。首创荣安大讲堂，打造荣安的课程研发中心，讲师培育中心，知识管理中心，人才评价中心，开发课件46门，培育讲师46位，参训3520人次。全年累计开展公司级培训约100场，切实做到培训覆盖全员。

另外，组织了2次主题为《行走的力量》徒步活动，累计参加人数346人，通过徒步拉练式的户外团建活动，提升员工个人身体、心理素质，增强团队凝聚力。

#### 4、劳务外包情况

√ 适用 □ 不适用

劳务外包的工时总数（小时）	10,158,499
劳务外包支付的报酬总额（元）	355,547,457.00

## 第九节 公司治理

### 一、公司治理的基本状况

公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等有关法律法规的规定及中国证监会的监管要求，制定了较为健全的法人治理规范。报告期内，公司股东大会、董事会、监事会、独立董事、董事会各专业委员会、经理层的职责明确，议事程序规范。公司治理情况符合中国证监会有关文件的要求。

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

本公司与控股股东五分开情况：

- 1、业务：本公司主要业务独立于控股股东，拥有独立的销售系统，主要房产项目的建筑、销售等均独立完成；
- 2、人员：本公司与控股股东在劳动、人事及薪酬方面相互独立；
- 3、资产：本公司资产完整，与控股股东产权关系明确；
- 4、机构：本公司组织机构独立于控股股东，不存在与控股股东合署办公的情况；
- 5、财务：本公司在机构上设置了独立的财务部门，有独立的会计核算体系；财务人员均系公司专职工作人员，与控股股东没有任何人事关系；公司开设独立的银行账户；独立纳税。

### 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	中小投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2018 年第一次临时股东大会	临时股东大会	0.0003%	2018 年 02 月 09 日	2018 年 02 月 10 日	巨潮资讯网： 《 2018 年第一次临时股东大会决议公告》（公告编号：2018-016）
2018 年第二次临时股东大会	临时股东大会	0.0256%	2018 年 02 月 28 日	2018 年 03 月 01 日	巨潮资讯网： 《 2018 年第二次临时股东大会决议公告》（公告编号：2018-017）

					2018-025)
2018 年第三次临时股东大会	临时股东大会	0.0257%	2018 年 05 月 03 日	2018 年 05 月 04 日	巨潮资讯网： 《 2018 年第二次临时股东大会决议公告》(公告编号：2018-056)
2017 年度股东大会	年度股东大会	0.0257%	2018 年 05 月 14 日	2018 年 05 月 15 日	巨潮资讯网： 《 2017 年度股东大会决议公告》(公告编号：2018-025)
2018 年第四次临时股东大会	临时股东大会	0.0640%	2018 年 06 月 28 日	2018 年 06 月 29 日	巨潮资讯网： 《 2018 年第四次临时股东大会决议公告》(公告编号：2018-078)
2018 年第五次临时股东大会	临时股东大会	0.0894%	2018 年 07 月 30 日	2018 年 07 月 31 日	巨潮资讯网： 《 2018 年第五次临时股东大会决议公告》(公告编号：2018-094)
2018 年第六次临时股东大会	临时股东大会	0.0896%	2018 年 08 月 29 日	2018 年 08 月 30 日	巨潮资讯网： 《 2018 年第六次临时股东大会决议公告》(公告编号：2018-108)
2018 年第七次临时股东大会	临时股东大会	0.0972%	2018 年 09 月 27 日	2018 年 09 月 28 日	巨潮资讯网： 《 2018 年第七次临时股东大会决议公告》(公告编号：2018-125)
2018 年第八次临时股东大会	临时股东大会	0.1035%	2018 年 11 月 16 日	2018 年 11 月 17 日	巨潮资讯网： 《 2018 年第八次临时股东大会决议公告》(公告编号：2018-136)
2018 年第九次临时股东大会	临时股东大会	0.1016%	2018 年 11 月 22 日	2018 年 11 月 23 日	巨潮资讯网： 《 2018 年第九次临时股东大会决议公告》(公告编号：2018-139)

## 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
邱斌	19	3	16	0	0	否	5
蒋岳祥	19	2	17	0	0	否	5
郭站红	19	4	15	0	0	否	7

连续两次未亲自出席董事会的说明：无

### 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

根据《公司法》、《证券法》、《公司章程》等相关法规、制度要求，公司独立董事能够认真履行职责，能够按时参加董事会行使权利，对公司重大决策、内控制度建设、关联交易、经营事项、信息披露发表独立意见，向公司2017年度股东大会述职，在公司治理、规范运作、维护中小股东合法权益等方面发挥了重要作用。

## 六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

### 1、董事会战略委员会履职情况

公司董事会战略委员会已建立健全《董事会战略委员会工作细则》，主要负责对公司长期发展战略和重大投资决策进行研究并提出建议。2018年房地产市场和政策变化较大，战略委员会在对市场销售情况及时跟踪分析的基础上重点对房地产政策变化、区域项目拓展、融资渠道拓宽等方面进行研究，及时指导公司战略规划和经营策略。

2018年3月26日，第十届董事会战略委员会召开2018年第一次会议，审议通过了《荣安地产股份有限公司战略评估报告》、《董事会战略委员会2017年度履职情况汇总报告》。

### 2、董事会审计委员会履职情况



公司董事会审计委员会已建立健全《董事会审计委员会年报工作规程》，能与年审会计师事务所进行沟通与协调工作。审计委员会全体成员在公司 2017 年度年报编制以及财务审计过程中，能够按照《董事会审计委员会年报工作规程》等相关要求，认真做好各项工作，包括通过现场和电话方式了解公司报告期内的基本经营情况；审阅公司财务会计报表，出具了相关的书面审阅意见；与会计师事务所年审会计师进行沟通；督促会计师事务所严格按照审计计划开展审计工作，确保在预定时间内顺利完成审计工作；对会计师事务所从事上年度公司审计工作进行评估等。

2018 年 3 月 26 日，第十届董事会审计委员会召开 2018 年第一次会议，审议通过了《董事会审计委员会 2017 年度履职情况汇总报告》、《关于续聘会计师事务所的议案》、《关于计提 2017 年度资产减值准备的议案》、《2017 年度内部控制自我评价报告》、《2017 年度审计报告及报表附注》、《关于公司会计政策变更的议案》。

### 3、董事会提名委员会履职情况

公司董事会提名委员会已建立健全了《董事会提名委员会工作细则》。负责研究制定公司董事、高级管理人员的选择标准和程序，对公司董事、高级管理人员的人选进行审查并提出建议。报告期内为公司提名董事会秘书候选人。

2018 年 3 月 26 日，第十届董事会提名委员会召开 2018 年第一次会议，审议通过了《2017 年度公司高级管理人员薪酬安排的议案》、《董事会提名薪酬委员会 2017 年度履职情况汇总报告》。

2018 年 8 月 29 日，第十届董事会提名委员会召开 2018 年第二次会议，审议通过了《关于提名公司董事会秘书的议案》。

### 4、董事会薪酬与考核委员会履职情况

公司董事会薪酬与考核委员会已建立健全《董事会薪酬与考核委员会工作细则》。根据公司经营目标的完成情况和高管人员的绩效评价标准，拟定了公司高管人员 2017 年度薪酬方案，审议通过上述薪酬方案后向董事会提报公司高管人员 2017 年度薪酬方案。

2018 年 3 月 26 日，第十届董事会薪酬与考核委员会召开 2018 年第一次会议，审议通过了《2017 年度公司高级管理人员薪酬安排的议案》、《薪酬与考核委员会 2017 年度履职情况汇总报告》。

## 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

公司对高级管理人员实行经营任务指标、管理任务指标双考核机制。董事会薪酬与管理委员会根据公司经营指标及管理指标的完成情况，年末由薪酬与管理委员会进行综合考核，并结合公司年度销售考核指标，对公司高级管理人员决定年度报酬。

## 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	2019 年 04 月 30 日
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）荣安地产股份有限公司《2018 年度内部控制自

	我评价报告》	
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		81.64%
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		95.01%
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	<p>(1) 重大缺陷：①控制环境无效；②高级管理层中的任何程度的舞弊行为；③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；④公司审计委员会和内部审计部对内部控制的监督无效。(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未建立反舞弊程序和控制措施；③对于非常规或特殊交易的账务处理没有建立相应的控制机制或没有实施且没有相应的补偿性控制；④对于期末财务报告过程的控制存在一项或多项缺陷且不能合理保证编制的财务报表达到真实、准确的目标。(3) 一般缺陷：未构成重大缺陷、重要缺陷标准的其他内部控制缺陷。</p>	<p>(1) 重大缺陷:①决策程序导致重大失误;②重要业务缺乏制度控制或系统性失效,且缺乏有效的补偿性控制;③中高级管理人员和高级技术人员流失严重;④内部控制评价的结果特别是重大缺陷未得到整改;⑤其他对公司产生重大负面影响的情形。(2) 重要缺陷:①决策程序导致出现一般性失误;②重要业务制度或系统存在缺陷;③关键岗位业务人员流失严重;④内部控制评价的结果特别是重要缺陷未得到整改;⑤其他对公司产生较大负面影响的情形。(3) 一般缺陷:未构成重大缺陷、重要缺陷标准的其他内部控制缺陷。</p>
定量标准	<p>(1) 重大缺陷：利润总额的 5%≤潜在错报金额。(2) 重要缺陷：利润总额的 3.5%≤潜在错报金额&lt;利润总额的 5%。(3) 一般缺陷：潜在错报金额&lt;利润总额的 3.5%。</p>	<p>(1) 重大缺陷：利润总额的 5%≤潜在错报金额。(2) 重要缺陷：利润总额的 3.5%≤潜在错报金额&lt;利润总额的 5%。(3) 一般缺陷：潜在错报金额&lt;利润总额的 3.5%。</p>
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，荣安地产于 2018 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	2019 年 04 月 30 日

内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn），荣安地产股份有限公司《2018 年度内部控制审计报告》
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  
是

### 一、公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额（万元）	利率	还本付息方式
荣安地产股份有限公司 2015 年债券	15 荣安债	112262	2015 年 08 月 07 日	2020 年 08 月 07 日	67,266	前三年为 6.50%，后两年为 8.00%	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
公司债券上市或转让的交易场所	深圳证券交易所						
投资者适当性安排	无						
报告期内公司债券的付息兑付情况	2018 年 8 月，公司兑付了“15 荣安债”登记回售的 5,273,357 张债券本金及利息共计 561,612,520.50 元。2018 年 8 月，公司支付了“15 荣安债”未回售的 6,726,643 张债券利息 43723179.50 元。						
公司债券附发行人或投资者选择权条款、可交换条款等特殊条款的，报告期内相关条款的执行情况（如适用）。	1、2018 年 6 月 26 日，公司根据《荣安地产股份有限公司 2015 年公开发行公司债券募集说明书》选择上调“15 荣安债”票面利率 150 个基点，即“15 荣安债”存续期后 2 年的票面年利率为 8.00%。 2、2018 年 7 月，公司依据“15 荣安债”募集说明书有关条款的规定，实施了投资者回售申报登记，并根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司提供的回售申报结果，于 2018 年 8 月 7 日支付了“15 荣安债”有效申报回售部分的回售本金及当期利息。						

### 二、债券受托管理人和资信评级机构信息

债券受托管理人：							
名称	西南证券股份有限公司	办公地址	重庆市江北区桥北苑 8 号	联系人	王宇、唐异	联系人电话	023-63786433
报告期内对公司债券进行跟踪评级的资信评级机构：							
名称	联合信用评级有限公司			办公地址	天津市和平区曲阜道 80 号		
报告期内公司聘请的债券受托管理人、资信评级机构发生变更的，变更的原因、履行的程序、对投资者利益的影响等（如							

适用)	
-----	--

### 三、公司债券募集资金使用情况

公司债券募集资金使用情况及履行的程序	募集资金按照《募集说明书》列明的用途使用并履行相关的程序。
年末余额（万元）	0
募集资金专项账户运作情况	募集资金专项帐户按照相关约定运作。
募集资金使用是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	一致

### 四、公司债券信息评级情况

1、2015年7月23日，因公开发行公司债券，联合信用评级有限公司对公司出具了《荣安地产股份有限公司2015年公司债券信用评级报告》（联合【2015】378号），本次公司债券信用等级为AA；

2、2016年4月27日，联合信用评级有限公司对公司2015年公司债券出具了《荣安地产股份有限公司公司债券2016年跟踪评级报告》（联合【2016】339号），本次公司债券信用等级为AA；

3、2017年6月20日，联合信用评级有限公司对公司2015年公司债券出具了《荣安地产股份有限公司公司债券2017年跟踪评级报告》（联合【2017】764号），本次公司债券信用等级为AA；

4、2018年5月24日，联合信用评级有限公司对公司2015年公司债券出具了《荣安地产股份有限公司公司债券2018年跟踪评级报告》（联合【2018】601号），本次公司债券信用等级为AA。

### 五、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施

公司发行的公司债券报告期内未采取增信措施。

公司发行的公司债券的偿债资金主要来源于公司日常经营所产生的利润和现金流。报告期内，公司偿债计划及其他保障措施未发生变更，与《募集说明书》一致。

### 六、报告期内债券持有人会议的召开情况

因债券市场情况和公司经营需要，为保障“15荣安债”的延续性，债券受托管理人西南证券股份有限公司于2018年5月31日在公司20楼会议室召开了“15荣安债”债券持有人会议，经代表“15荣安债”本金总额50%以上表决权的债券持有人表决，审议通过了变更荣安地产股份有限公司2015年公开发行公司债券募集说明书的部分条款，并形成了《荣安地产股份有限公司“15荣安债”2018年第一次债券持有人会议决议》。

### 七、报告期内债券受托管理人履行职责的情况

报告期内，债券受托管理人按约定履行相关职责。

## 八、截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2018 年	2017 年	同期变动率
息税折旧摊销前利润	91,027.20	79,992.83	13.79%
流动比率	142.04%	193.67%	-51.63%
资产负债率	80.39%	67.88%	12.51%
速动比率	33.35%	68.21%	-34.86%
EBITDA 全部债务比	17.67%	8.93%	8.74%
利息保障倍数	2.97	5.27	-43.64%
现金利息保障倍数	-7.20	0.56	-1,385.71%
EBITDA 利息保障倍数	3.08	5.48	-43.80%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	0.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	0.00%

上述会计数据和财务指标同比变动超过 30%的主要原因

√ 适用 □ 不适用

1、流动比率报告期末比上年末减少51.63%，速动比率报告期末比上年末减少34.86%，主要原因为本期在售楼盘较多，预收账款较上年同期上升，致使流动负债上升。

2、利息保障倍数报告期比上年同期减少43.64%，现金利息保障倍数报告期比上年同期减少1,385.71%，EBITDA利息保障倍数报告期比上年同期减少43.80%，原因为报告期增加土地储备及开工投入，增加项目开发贷款。

## 九、报告期内对其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

无

## 十、报告期内获得的银行授信情况、使用情况以及偿还银行贷款的情况

报告期内获得的银行授信情况、使用情况以及偿还银行贷款的情况（截止20181231）：公司在银行等金融机构的资信情况良好，与国内主要商业银行保持着良好的长期合作伙伴关系。2018年获取银行借款357,600.00万元，归还银行借款161,560.00万元，截止2018年12月31日，公司获得的银行授信额度为693,370.00万元，借款余额为392,140.00万元。

## 十一、报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

2018年7月，公司依据“15荣安债”募集说明书有关条款的规定，实施了投资者回售申报登记，并根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司提供的回售申报结果，于2018年8月7日支付了“15荣安债”有效申报回售部分的回售本金及当期利息。

## 十二、报告期内发生的重大事项

截至2018年4月30日，公司累计新增借款超过上年末净资产的21.18%，根据《公司债券发行与交易管理办法》和《深圳证券交易所公司债券上市规则》等相关规定，公司对2018年累计新增借款情况进行公告，相关内容详见2018年5月4日披露在

《证券时报》、《证券日报》《中国证券报》和巨潮资讯网的《荣安地产股份有限公司关于2018年累计新增借款超过上年末净资产百分之二十的公告》。（公告编号：2018-057）

截至2018年11月30日，公司累计新增对外提供担保超上年末净资产的25.59%，且累计新增借款超上年末净资产的42.80%，根据《公司债券发行与交易管理办法》和《深圳证券交易所公司债券上市规则》等相关规定，公司对2018年累计新增对外担保情况、累计新增借款情况进行公告，相关内容详见2018年12月4日披露在《证券时报》、《证券日报》《中国证券报》和巨潮资讯网的《荣安地产股份有限公司关于当年累计对外提供担保超过上年末净资产百分之二十及当年累计新增借款超过上年末净资产百分之四十的公告》。（公告编号：2018-141）

2018年7月，公司依据“15荣安债”募集说明书有关条款的规定，实施了投资者回售申报登记，并根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司提供的回售申报结果，于2018年8月7日支付了“15荣安债”有效申报回售部分的回售本金及当期利息。

### 十三、公司债券是否存在保证人

是  否

## 第十一节 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	2019 年 04 月 26 日
审计机构名称	天衡会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	天衡审字（2019）01448 号
注册会计师姓名	游世秋、杨贤武

审计报告正文

荣安地产股份有限公司全体股东：

#### 一、审计意见

我们审计了荣安地产股份有限公司（以下简称荣安地产公司）财务报表，包括2018年12月31日的合并及母公司资产负债表，2018年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

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，公允反映了荣安地产公司2018年12月31日的合并及母公司财务状况以及2018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，我们独立于荣安地产公司，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。审计过程中，我们将房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。

##### 1、关键审计事项描述

公司主要从事房地产项目开发、经营，如财务报表附注三、26所述，房地产开发产品销售同时满足下列条件时，公司确认相关收入：

本公司在房地产开发项目已经竣工并验收合格，达到合同约定的完工开发产品移交条件；销售合同已经签订，履行了销售合同规定的主要义务；价款已全部取得或虽部分取得，但其余应收款项确信能够收回；已按合同约定办理完房地产开发产品实物移交手续。

如财务报表附注五、31所述，于2018年度，公司营业收入为人民币396,776.89万元，其中房产销售收入为人民币360,962.25万元，占公司营业收入的90.97%。由于房地产开发项目销售收入是荣安地产公司的关键业绩指标，因此，我们将房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。

##### 2、审计中的应对

我们实施的审计程序主要包括：

- （1）评价与测试房地产开发业务收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；
- （2）评估公司有关房地产开发项目的收入确认相关会计政策是否符合企业会计准则规定；
- （3）检查相关房地产开发项目竣工验收备案表、销售合同和销售台账记录等，以确认是否符合交付的条件；就本期交



付的房产确认销售收入的项目，选取样本，检查销售合同及交房手续单、验房单、结算表等可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已按照既定的收入确认政策进行确认；

(4) 对已达到交付条件尚未交付的房产，了解应交付未交付之原因，针对因客户之原因未交付之房产我们进行电话访谈进行核实；

(5) 检查报表日前后的收入确认情况，检查交付手续单、验房单、结算表等可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以确定相关房产销售收入是否在恰当的期间确认；

(6) 检查各房地产项目预售情况，获取各房地产项目本年开盘预售进度，检查房屋预售证取得情况、销售合同、收款凭证等，检查住房建设主管部门商品房销售的网上备案情况，与财务信息核对一致。

#### 四、其他信息

荣安地产公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括荣安地产2018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，管理层负责评估荣安地产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荣安地产公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督荣安地产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：

(1) 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。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(3) 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。

(4) 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，就可能导致对荣安地产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荣安地产公司不能持续经营。

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

(6) 就荣安地产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，以对合并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。

## 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

### 1、合并资产负债表

编制单位：荣安地产股份有限公司

2018 年 12 月 31 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	1,792,417,061.87	827,765,008.85
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据及应收账款	67,294,750.23	39,911,975.07
其中：应收票据		
应收账款	67,294,750.23	39,911,975.07
预付款项	26,352,383.19	995,509,374.79
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	2,543,684,254.17	1,576,181,173.30
其中：应收利息	70,774,760.40	3,226,666.67
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	17,369,056,194.28	7,814,024,652.88
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	900,452,587.37	809,009,529.07

流动资产合计	22,699,257,231.11	12,062,401,713.96
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
可供出售金融资产	335,687,312.45	333,085,560.05
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	502,344,199.49	52,206,555.90
投资性房地产	461,509,059.13	489,180,708.18
固定资产	10,191,851.93	6,625,543.35
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	2,311,621.88	1,417,229.10
开发支出		
商誉	7,856,648.51	7,856,648.51
长期待摊费用	330,803.72	661,607.36
递延所得税资产	293,725,453.26	241,761,810.51
其他非流动资产	2,647,385.33	
非流动资产合计	1,616,604,335.70	1,132,795,662.96
资产总计	24,315,861,566.81	13,195,197,376.92
流动负债：		
短期借款	698,000,000.00	75,000,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据及应付账款	1,643,127,977.27	722,207,870.42
预收款项	9,943,069,435.26	4,518,515,339.96
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	43,241,840.18	28,454,118.10
应交税费	359,784,439.37	258,128,338.33

其他应付款	2,472,625,603.77	226,272,395.89
其中：应付利息	30,575,046.06	34,237,738.35
应付股利	2,107,623.75	2,069,969.59
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	820,500,000.00	399,600,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	15,980,349,295.85	6,228,178,062.70
非流动负债：		
长期借款	2,802,900,000.00	1,486,400,000.00
应付债券	668,803,398.84	1,193,932,844.58
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	16,056,505.00	16,056,505.00
长期应付职工薪酬		
预计负债	51,385,821.53	5,107,113.48
递延收益		
递延所得税负债	27,766,141.84	27,766,141.84
其他非流动负债		
非流动负债合计	3,566,911,867.21	2,729,262,604.90
负债合计	19,547,261,163.06	8,957,440,667.60
所有者权益：		
股本	3,183,922,485.00	3,183,922,485.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	-1,705,913,455.85	-1,691,402,956.34
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	95,466,078.31	92,208,133.06

一般风险准备		
未分配利润	3,175,216,751.35	2,633,670,050.87
归属于母公司所有者权益合计	4,748,691,858.81	4,218,397,712.59
少数股东权益	19,908,544.94	19,358,996.73
所有者权益合计	4,768,600,403.75	4,237,756,709.32
负债和所有者权益总计	24,315,861,566.81	13,195,197,376.92

法定代表人：王久芳

主管会计工作负责人：宋长虹

会计机构负责人：郑伟红

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	339,853,439.30	175,825,008.39
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据及应收账款	132,794,763.59	
其中：应收票据		
应收账款	132,794,763.59	
预付款项	512,224.27	363,320.87
其他应收款	11,470,460,539.61	7,187,772,165.44
其中：应收利息	15,895,878.36	
应收股利		
存货	284,351.14	
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	11,943,905,317.91	7,363,960,494.70
非流动资产：		
可供出售金融资产	6,635,560.05	16,635,560.05
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	2,105,796,120.09	2,100,327,415.93
投资性房地产	1,395,518.86	

固定资产	3,970,003.18	3,679,031.75
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	2,289,913.98	1,417,229.10
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	8,689,093.98	50,623,833.29
其他非流动资产	2,647,385.33	
非流动资产合计	2,131,423,595.47	2,172,683,070.12
资产总计	14,075,328,913.38	9,536,643,564.82
流动负债：		
短期借款		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据及应付账款	4,022,292.10	5,856,551.87
预收款项	220,553.98	
应付职工薪酬	3,989,969.63	3,966,798.77
应交税费	53,942,106.93	45,376,926.94
其他应付款	9,076,600,215.11	3,988,661,068.64
其中：应付利息	21,645,884.82	31,297,135.74
应付股利	2,107,623.75	2,069,969.59
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	9,138,775,137.75	4,043,861,346.22
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	668,803,398.84	1,193,932,844.58
其中：优先股		
永续债		
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	668,803,398.84	1,193,932,844.58
负债合计	9,807,578,536.59	5,237,794,190.80
所有者权益：		
股本	3,183,922,485.00	3,183,922,485.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	726,690,568.79	726,690,568.79
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	133,580,654.98	130,322,709.73
未分配利润	223,556,668.02	257,913,610.50
所有者权益合计	4,267,750,376.79	4,298,849,374.02
负债和所有者权益总计	14,075,328,913.38	9,536,643,564.82

### 3、合并利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	3,967,768,925.60	4,264,215,143.95
其中：营业收入	3,967,768,925.60	4,264,215,143.95
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	3,152,726,107.44	3,674,678,808.61
其中：营业成本	2,612,889,241.82	3,203,748,803.31
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		

赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	126,896,124.99	151,955,159.10
销售费用	136,696,962.69	65,781,327.70
管理费用	133,674,939.42	76,941,001.46
研发费用		
财务费用	92,426,477.03	94,460,890.55
其中：利息费用	171,140,009.31	103,464,646.70
利息收入	89,576,200.37	11,522,759.54
资产减值损失	50,142,361.49	81,791,626.49
加：其他收益	15,003,871.01	
投资收益（损失以“-”号填列）	-119,078,366.41	66,120,448.43
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-141,976,828.93	-13,950,615.55
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	47,295.54	86,101.92
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	711,015,618.30	655,742,885.69
加：营业外收入	2,250,235.09	14,801,419.67
减：营业外支出	5,835,571.12	3,842,611.14
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	707,430,282.27	666,701,694.22
减：所得税费用	159,281,900.25	125,156,885.52
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	548,148,382.02	541,544,808.70
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	548,148,382.02	541,544,808.70
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
归属于母公司所有者的净利润	608,483,095.43	541,755,811.97
少数股东损益	-60,334,713.41	-211,003.27



六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的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		
(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.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.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	548,148,382.02	541,544,808.70
归属于母公司所有者的综合收益总额	608,483,095.43	541,755,811.97
归属于少数股东的综合收益总额	-60,334,713.41	-211,003.27
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益	0.1911	0.1702
(二) 稀释每股收益	0.1911	0.1702

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：王久芳

主管会计工作负责人：宋长虹

会计机构负责人：郑伟红

#### 4、母公司利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

一、营业收入	170,761,068.66	16,473,677.36
减：营业成本	165,868.39	0.00
税金及附加	65,549.69	67,469.97
销售费用	169,811.32	231,559.49
管理费用	32,537,096.63	27,232,089.16
研发费用		
财务费用	-23,788,174.32	78,385,403.27
其中：利息费用	70,555,003.34	81,082,055.93
利息收入	101,264,216.49	2,725,019.27
资产减值损失	233,656,370.53	61,585,671.99
加：其他收益	76,137.10	
投资收益（损失以“-”号填列）	146,578,228.26	213,212,659.58
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	468,704.16	-5,933,178.34
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		2,700.00
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	74,608,911.78	62,186,843.06
加：营业外收入		222,182.79
减：营业外支出	94,720.00	104,920.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	74,514,191.78	62,304,105.85
减：所得税费用	41,934,739.31	-28,284,013.52
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	32,579,452.47	90,588,119.37
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	32,579,452.47	90,588,119.37
（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		
（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.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额	32,579,452.47	90,588,119.37
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	本期发生额	上期发生额
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	9,804,370,168.93	5,458,587,868.29
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		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
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		

收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	17,804,321,646.90	31,802,154,985.92
经营活动现金流入小计	27,608,691,815.83	37,260,742,854.21
购买商品、接受劳务支付的现金	10,675,646,041.79	4,550,985,342.54
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		
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	172,628,702.77	120,380,028.49
支付的各项税费	722,482,133.45	513,254,893.12
支付其他与经营活动有关的现金	18,753,706,275.70	32,337,898,653.12
经营活动现金流出小计	30,324,463,153.71	37,522,518,917.27
经营活动产生的现金流量净额	-2,715,771,337.88	-261,776,063.06
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	4,543,952,218.12	37,565,327,935.27
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	687,605.75	677,697.83
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		37,874,528.72
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	4,544,639,823.87	37,603,880,161.82
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	11,425,120.82	5,125,438.47
投资支付的现金	4,002,667,681.02	37,944,456,987.18
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		132,750,396.76
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	4,014,092,801.84	38,082,332,822.41
投资活动产生的现金流量净额	530,547,022.03	-478,452,660.59
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	76,323,300.00	15,650,000.00

其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	76,323,300.00	15,650,000.00
取得借款收到的现金	4,021,290,000.00	1,810,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	2,424,185,274.86	815,000,000.00
筹资活动现金流入小计	6,521,798,574.86	2,640,650,000.00
偿还债务支付的现金	2,142,935,700.00	659,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	360,674,168.33	141,807,783.64
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	930,722,337.66	1,065,000,000.00
筹资活动现金流出小计	3,434,332,205.99	1,865,807,783.64
筹资活动产生的现金流量净额	3,087,466,368.87	774,842,216.36
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	902,242,053.02	34,613,492.71
加：期初现金及现金等价物余额	826,565,008.85	791,951,516.14
六、期末现金及现金等价物余额	1,728,807,061.87	826,565,008.85

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
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	42,121,552.14	16,473,677.36
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	49,837,569,290.66	97,061,376,273.79
经营活动现金流入小计	49,879,690,842.80	97,077,849,951.15
购买商品、接受劳务支付的现金	4,652,784.85	9,198,238.57
支付给职工以及为职工支付的现金	14,102,052.61	12,959,692.27
支付的各项税费	72,469.78	106,817.33
支付其他与经营活动有关的现金	49,715,447,988.80	97,178,124,624.01
经营活动现金流出小计	49,734,275,296.04	97,200,389,372.18
经营活动产生的现金流量净额	145,415,546.76	-122,539,421.03

二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	557,309,733.81	7,417,225,107.30
取得投资收益收到的现金	142,109,524.10	228,394,541.85
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,700.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		37,500,000.00
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	699,419,257.91	7,683,122,349.15
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,829,878.22	2,090,879.48
投资支付的现金	5,000,000.00	7,229,259,468.70
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		
投资活动现金流出小计	11,829,878.22	7,231,350,348.18
投资活动产生的现金流量净额	687,589,379.69	451,772,000.97
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		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	180,000,000.00	815,000,000.00
筹资活动现金流入小计	180,000,000.00	815,000,000.00
偿还债务支付的现金	527,335,700.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	141,640,795.54	79,016,139.67
支付其他与筹资活动有关的现金	180,000,000.00	915,000,000.00
筹资活动现金流出小计	848,976,495.54	994,016,139.67
筹资活动产生的现金流量净额	-668,976,495.54	-179,016,139.67
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	164,028,430.91	150,216,440.27
加：期初现金及现金等价物余额	175,825,008.39	25,608,568.12
六、期末现金及现金等价物余额	339,853,439.30	175,825,008.39

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	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		
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	3,183,922,485.00				-1,691,402,956.34				92,208,133.06		2,633,670,050.87	19,358,996.73	4,237,756,709.32
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	3,183,922,485.00				-1,691,402,956.34				92,208,133.06		2,633,670,050.87	19,358,996.73	4,237,756,709.32
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					-14,510,499.51				3,257,945.25		541,546,700.48	549,548.21	530,843,694.43
（一）综合收益总额											608,483,095.43	-60,334,713.41	548,148,382.02
（二）所有者投入和减少资本					-14,510,499.51							60,884,261.62	46,373,762.11
1. 所有者投入的普通股												76,323,300.00	76,323,300.00
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					-14,510,499.51							-15,439,038.38	-29,949,537.89
（三）利润分配									3,257,945.25		-66,936,		-63,678,

									45.25		394.95		449.70
1. 提取盈余公积									3,257,945.25		-3,257,945.25		
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配											-63,678,449.70		-63,678,449.70
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													
（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	3,183,922,485.00				-1,705,913,455.85				95,466,078.31		3,175,216,751.35	19,908,544.94	4,768,600,403.75

上期金额

单位：元

项目	上期												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			
	优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	3,183,922,485.00				-1,691,402,956.34				83,149,321.12		2,100,973,050.84		3,676,641,900.62	
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	3,183,922,485.00				-1,691,402,956.34			83,149,321.12		2,100,973,050.84			3,676,641,900.62
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）								9,058,811.94		532,697,000.03	19,358,996.73		561,114,808.70
（一）综合收益总额										541,755,811.97	-211,003.27		541,544,808.70
（二）所有者投入和减少资本											19,570,000.00		19,570,000.00
1. 所有者投入的普通股											19,570,000.00		19,570,000.00
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								9,058,811.94		-9,058,811.94			
1. 提取盈余公积								9,058,811.94		-9,058,811.94			
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配													
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														
(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	3,183,922,485.00				-1,691,402,956.34				92,208,133.06			2,633,670,050.87	19,358,996.73	4,237,756,709.32

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期										
	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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	3,183,922,485.00				726,690,568.79				130,322,709.73	257,913,610.50	4,298,849,374.02
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	3,183,922,485.00				726,690,568.79				130,322,709.73	257,913,610.50	4,298,849,374.02
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）									3,257,945.25	-34,356,942.48	-31,098,997.23
(一) 综合收益总额										32,579,452.47	32,579,452.47
(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								3,257,945 .25	-66,936, 394.95	-63,678,4 49.70	
1. 提取盈余公积								3,257,945 .25	-3,257,9 45.25		
2. 对所有者（或 股东）的分配									-63,678, 449.70	-63,678,4 49.70	
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											
(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	3,183,92 2,485.00				726,690,5 68.79				133,580,6 54.98	223,556 ,668.02	4,267,750 ,376.79

上期金额

单位：元

项目	上期										
	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	所有者权 益合计
		优先股	永续债	其他							

一、上年期末余额	3,183,922,485.00				726,690,568.79				121,263,897.79	176,384,303.07	4,208,261,254.65
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	3,183,922,485.00				726,690,568.79				121,263,897.79	176,384,303.07	4,208,261,254.65
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									9,058,811.94	81,529,307.43	90,588,119.37
（一）综合收益总额										90,588,119.37	90,588,119.37
（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									9,058,811.94	-9,058,811.94	
1. 提取盈余公积									9,058,811.94	-9,058,811.94	
2. 对所有者（或股东）的分配											
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											
(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	3,183,922,485.00				726,690,568.79				130,322,709.73	257,913,610.50	4,298,849,374.02

### 三、公司基本情况

荣安地产股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)的前身为成功信息产业(集团)股份有限公司,成立于1989年5月19日,系经宁波市人民政府甬政[1989]24号文批准,由宁波机床总厂股份制改组设立。经公司2008年第一次临时股东大会决议同意,并经中国证券监督管理委员会证监许可[2008]1341号文核准,公司向荣安集团股份有限公司发行股份828,000,000股,收购荣安集团股份有限公司所拥有的八家公司股权和三处房产,公司注册资本变更为1,061,307,495元;2009年4月14日,公司取得变更后的企业法人营业执照。

本公司统一社会信用代码/注册号:913302001440685655。总部位于宁波市鄞州区天童南路700号荣安大厦18F(A)、19F、20F。

本公司及所属子公司主要从事房地产开发、经营;物业服务;建设工程承包等。于2018年度,纳入合并财务报表范围的主体包括本公司及受本公司控制的88家子公司,并无控制的结构化主体;有关子公司的情况参见本财务报告九“在其他主体中的权益”。本公司报告期内合并范围变动情况详见本财务报告八“合并范围的变更”。

本公司及所属子公司主要从事房地产开发、经营;物业服务;建设工程承包等。

本财务报告批准报出日:2019年4月26日。

### 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》及具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定进行确认和计量,在此基础上编制财务报表。

#### 2、持续经营

公司已评价自报告期末起至少12个月的持续经营能力,本公司管理层相信公司能自本财务报表批准日后不短于12个月的可预见未来期间内持续经营。因此,本公司以持续经营为基础编制截至2018年12月31日止的财务报表。

### 五、重要会计政策及会计估计

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

具体会计政策和会计估计提示：

本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，对收入确认、应收款项坏账准备、固定资产折旧等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本财务报告五之“11应收款项”、“16固定资产”、“28收入”描述。

## 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、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

## 2、会计期间

以公历1月1日起至12月31日止为一个会计年度。

## 3、营业周期

本公司的营业周期从房产开发至销售变现，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

以人民币为记账本位币。

## 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

### （1）同一控制下企业合并

参与合并的各方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，为同一控制下企业合并。合并方在企业合并中取得的资产和负债，以被合并方的资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础，进行相关会计处理。合并方取得的净资产账面价值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（股本溢价），资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，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和被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日与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，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

### （2）非同一控制下企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下企业合并。购买方支付的合并成本是为取得被购买方控制权而支付的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券在购买日的公允价值之和。付出资产的公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。购买日是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

购买方在购买日对合并成本进行分配，确认所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。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；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的差额，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，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；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收

益以及其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，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。

## 6、合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，包括本公司及本公司的子公司（指被本公司控制的主体，包括企业、被投资单位中可分割部分、以及企业所控制的结构化主体等）。子公司的经营成果和财务状况由控制开始日起至控制结束日止包含于合并财务报表中。

本公司通过同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，视同被合并子公司在本公司最终控制方对其实施控制时纳入合并范围，并对合并财务报表的期初数以及前期比较报表进行相应调整。

本公司通过非同一控制下企业合并取得的子公司，在编制合并当期财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整，并自购买日起将被合并子公司纳入合并范围。

子公司所采用的会计期间或会计政策与本公司不一致时，在编制合并财务报表时按本公司的会计期间或会计政策对子公司的财务报表进行必要的调整。合并范围内企业之间所有重大交易、余额以及未实现损益在编制合并财务报表时予以抵消。内部交易发生的未实现损失，有证据表明该损失是相关资产减值损失的，则不予抵消。

子公司少数股东应占的权益和损益分别在合并资产负债表中股东权益项目下和合并利润表中净利润项目下单独列示。

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的份额的，其余额应当冲减少数股东权益。

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，对于剩余股权，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之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益、其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，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。

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，需考虑各项交易是否构成一揽子交易，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，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。

不属于一揽子交易的，对其中每一项交易分别按照前述进行会计处理；若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。

## 7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

共同经营的合营方应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：（一）确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；（二）确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；（三）确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；（四）按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；（五）确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

合营方向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，应当仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第8号—资产减值》等规定的资产减值损失的，合营方应当全额确认该损失。

合营方自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，应当仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生符合《企业会计准则第8号—资产减值》等规定的资产减值损失的，合营方应当按其承担的份额确认该部分损失。

对共同经营不享有共同控制的参与方，如果享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，应当按照前述规定进行会计处理。

## 8、现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指持有的期限短、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。

## 9、外币业务和外币报表折算

发生外币交易时，采用交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币金额。

于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币，所产生的折算差额，除根据借款费用核算方法应予资本化的，计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，于资产负债表日仍采用交易发生日的即期汇率折算。

## 10、金融工具

### （1）金融资产

①金融资产于初始确认时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、贷款及应收款项、持有至到期投资和可供出售金融资产。金融资产的分类取决于本公司对金融资产的持有意图和持有能力。

②金融资产于本公司成为金融工具合同的一方时，按公允价值确认。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。

### ③金融资产的后续计量

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

贷款及应收款项和持有至到期投资，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认、减值以及摊销形成的利得或损失，计入当期损益。

可供出售金融资产，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。可供出售债务工具投资在持有期间按实际利率法计算的利息，计入当期损益。可供出售权益工具投资的现金股利，在被投资单位宣告发放股利时计入当期损益。

对于在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资以成本法计量。

### ④金融资产减值

本公司在期末对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，确认减值损失，计提减值准备。

A、以摊余成本计量的金融资产的减值准备，按该金融资产预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提，计入当期损益。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，对单项金额不重大的金融资产，单独或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产，无论单项金额重大与否，仍将包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单独确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

对以摊余成本计量的金融资产确认资产减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已经恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

### B、可供出售金融资产减值：

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。其中“严重下跌”是指公允价值下跌幅度累计超过50%；“非暂时性下跌”是指公允价值连续下跌时间超过12个月。



可供出售金融资产的公允价值发生非暂时性下跌时，即使该金融资产没有终止确认，原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失，予以转出，计入当期损益。

对可供出售债务工具投资确认资产减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已经恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

⑤金融资产终止确认

当收取某项金融资产的现金流量的合同权利终止或将所有权上几乎所有的风险和报酬转移时，本公司终止确认该金融资产。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，本公司将下列两项金额的差额计入当期损益：

A、所转移金融资产的账面价值；

B、因转移而收到的对价，与原直接计入股东权益的公允价值变动累计额之和。

(2) 金融负债

①金融负债于初始确认时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和其他金融负债。

②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负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

③金融负债的后续计量

A、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，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

B、其他金融负债，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

④金融负债终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，本公司终止确认该金融负债或其一部分。

(3) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，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。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考计量日市场参与者在主要市场或最有利市场中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

11、应收票据及应收账款

(1) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	期末余额在 1000 万元以上的应收款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	当存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回所有款项时，对该款项单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备。

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	坏账准备计提方法
账龄分析法组合	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

√ 适用 □ 不适用

账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
1 年以内（含 1 年）	5.00%	5.00%
1—2 年	10.00%	10.00%
2—3 年	30.00%	30.00%
3 年以上	45.00%	45.00%
3—4 年	60.00%	60.00%
4—5 年	80.00%	80.00%
5 年以上	100.00%	100.00%

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的：

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

适用  不适用

### (3) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	应收款项的未来现金流现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合的未来现金流现值存在显著差异
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

## 12、存货

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

#### (1) 存货的分类

本公司存货包括原材料、开发成本、开发产品、周转材料等。

(2) 开发用土地的核算方法：本公司取得开发用土地计入开发成本，按成本核算对象进行分摊和明细核算。

(3) 公共配套设施费用的核算方法：公共配套设施费用包括住宅小区中非营业性的文教、行政管理、市政公用配套设施，其所发生的成本费用列入存货-开发成本，按住宅小区可销售面积分摊。本期完工的开发产品，若该开发产品应分摊的公共配套设施费用尚未发生或尚未支付完毕，则预提尚未发生或尚未支付完毕的公共配套设施费用，计入该开发产品成本。

#### (4) 存货发出的计价及摊销

本公司存货盘存制度采用永续盘存制，各类存货取得时按实际成本计价，发出时采用个别计价法计价；对于不能替代使用的存货、为特定项目专门购入或制造的存货以及提供劳务的成本，采用个别计价法确定发出存货的成本。

#### (5) 周转材料的摊销方法

周转材料包括包装物和低值易耗品，在领用时采用一次转销法进行摊销。

#### (6) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货可变现净值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确定。

期末，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备，计入当期损益；以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额应当予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备。

(7) 存货的盘存制度

本公司存货采用永续盘存制。

### 13、持有待售资产

本公司将在当前状况下根据惯常条款可立即出售，已经作出处置决议、已经与受让方签订了不可撤销的转让协议、并且该项转让将在一年内完成的固定资产、无形资产、成本模式后续计量的投资性房地产、长期股权投资等非流动资产（不包括递延所得税资产），划分为持有待售资产。按账面价值与预计可变现净值孰低者计量持有待售资产，账面价值高于预计可变现净值之间的差额确认为资产减值损失。

### 14、长期股权投资

(1) 重大影响、共同控制的判断标准

①本公司结合以下情形综合考虑是否对被投资单位具有重大影响：是否在被投资单位董事会或类似权利机构中派有代表；是否参与被投资单位财务和经营政策制定过程；是否与被投资单位之间发生重要交易；是否向被投资单位派出管理人员；是否向被投资单位提供关键技术资料。

②若本公司与其他参与方均受某合营安排的约束，任何一个参与方不能单独控制该安排，任何一个参与方均能够阻止其他参与方或参与方组合单独控制该安排，本公司判断对该项合营安排具有共同控制。

(2) 投资成本确定

①企业合并形成的长期股权投资，按以下方法确定投资成本：

A、对于同一控制下企业合并形成的对子公司投资，以在合并日取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中账面价值的份额作为长期股权投资的投资成本。

分步实现的同一控制下企业合并，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本与达到合并前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/股本溢价），资本公积不足冲减的，冲减留存收益。合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益暂不进行会计处理，直至处置该项投资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、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。其中，处置后的剩余股权根据本准则采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益应全部结转。

B、对于非同一控制下企业合并形成的对子公司投资，以企业合并成本作为投资成本。

追加投资能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，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负债相同的基础进行会计处理。购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当在改按成本法核算时转入当期损益。

②除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按以下方法确定投资成本：

A、以支付现金取得的长期股权投资，按实际支付的购买价款作为投资成本。

B、以发行权益性证券取得的长期股权投资，按发行权益性证券的公允价值作为投资成本。

③因追加投资等原因，能够对被投资单位单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，应当按照《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可供出售金融资产的，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转入改按权益法核算的当期损益。

(3) 后续计量及损益确认方法

①对子公司投资

在合并财务报表中，对子公司投资按本财务报告五、6进行处理。

在母公司财务报表中，对子公司投资采用成本法核算，在被投资单位宣告分派的现金股利或利润时，确认投资收益。

## ②对合营企业投资和对联营企业投资

对合营企业投资和对联营企业投资采用权益法核算，具体会计处理包括：

对于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，其差额包含在长期股权投资成本中；对于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，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资成本。

取得对合营企业投资和对联营企业投资后，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，分别确认投资损益和其他综合收益并调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的现金股利或利润应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

在计算应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础确定，对于被投资单位的会计政策或会计期间与本公司不同的，权益法核算时按照本公司的会计政策或会计期间对被投资单位的财务报表进行必要调整。与合营企业和联营企业之间内部交易产生的未实现损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在权益法核算时予以抵消。内部交易产生的未实现损失，有证据表明该损失是相关资产减值损失的，则全额确认该损失。

对合营企业或联营企业发生的净亏损，除本公司负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。被投资企业以后实现净利润的，在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

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资本公积。处置该项投资时，将原计入资本公积的部分按相应比例转入当期损益。

(4) 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，采用权益法核算的长期股权投资，处置时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权按《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》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，应当在终止采用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。

因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整。处置后剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或重大影响的，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，其在丧失控制权之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

## 15、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) 投资性房地产分为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和已出租的建筑物。
- (2) 投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量。
- (3) 本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。
  - ①对于建筑物，参照固定资产的后续计量政策进行折旧。
  - ②对于土地使用权，参照无形资产的后续计量政策进行摊销。
- (4) 投资性房地产减值测试方法及减值准备计提方法

本公司在资产负债表日根据内部及外部信息以确定投资性房地产是否存在减值的迹象，对存在减值迹象的投资性房地产进行减值测试，估计其可收回金额。可收回金额的估计结果表明投资性房地产的可收回金额低于其账面价值的，投资性房地产的账面价值会减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的减值准备。

投资性房地产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

## 16、固定资产

### (1) 确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

### (2) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋建筑物	年限平均法	20-40 年	5%	4.75%-2.38%
机器设备	年限平均法	10-15 年	5%	9.50%-6.33%
运输设备	年限平均法	4-5 年	5%	23.75%-19.00%
办公设备	年限平均法	3-5 年	5%	31.67%-19.00%

### (3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

无

## 17、在建工程

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

在建工程在达到预定可使用状态时，按实际发生的全部支出转入固定资产核算。

## 18、借款费用

(1) 借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用计入当期损益。

(2) 当资产支出已经发生、借款费用已经发生且为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始时，开始借款费用的资本化。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、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化。当所购建或者生产的资产达到预定可使用或者可销售状态时，停止借款费用的资本化，以后发生的借款费用计入当期损益。

### (3) 借款费用资本化金额的计算方法

①为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款所发生的借款费用（包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用、外币专门借款本金和利息的汇兑差额），其资本化金额为在资本化期间内专门借款实际发生的借款费用减去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。

②为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款所发生的借款费用（包括借款利息、折价或溢价的摊销），其资本化金额根据在资本化期间内累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率计算确定。

## 19、生物资产

无

## 20、油气资产

无

## 21、无形资产

### (1) 计价方法、使用寿命、减值测试

无形资产按照取得时的成本进行初始计量。

无形资产的摊销方法

①对于使用寿命有限的无形资产，在使用寿命期限内，采用直线法摊销；本公司至少于每年年度终了对无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

②对于使用寿命不确定的无形资产，不摊销。于每年年度终了，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，并按其使用寿命进行摊销。

无形资产减值

本公司在资产负债表日根据内部及外部信息以确定无形资产是否存在减值的迹象，对存在减值迹象的无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。此外，无论是否存在减值迹象，本公司至少于每年年度终了对使用寿命不确定的无形资产估计其可收回金额。可收回金额的估计结果表明无形资产的可收回金额低于其账面价值的，无形资产的账面价值会减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的减值准备。

无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

### (2) 内部研究开发支出会计政策

①划分公司内部研究开发项目研究阶段和开发阶段的具体标准

研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查。开发是指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一项或若干项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品或获得新工序等。

②研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。开发阶段的支出，同时满足下列条件的，予以资本化：

A、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；

B、具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

C、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，应当证明其有用性；

D、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；

E、归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

## 22、长期资产减值

本公司在资产负债表日根据内部及外部信息以确定长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产等长期资产是否存在减值的迹象，对存在减值迹象的长期资产进行减值测试，估计其可收回金额。

可收回金额的估计结果表明上述长期资产可收回金额低于其账面价值的，其账面价值会减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的减值准备。

可收回金额是指资产（或资产组、资产组组合，下同）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

值两者之间较高者。

资产组是可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入基本上独立于其他资产或者资产组。资产组由创造现金流入相关的资产组成。在认定资产组时，主要考虑该资产组能否独立产生现金流入，同时考虑管理层对生产经营活动的管理方式、以及对资产使用或者处置的决策方式等。

资产的公允价值减去处置费用后的净额，是根据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减去可直接归属于该资产处置费用的金额确定。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，选择恰当的税前折现率对其进行折现后的金额加以确定。

与资产组或者资产组组合相关的减值损失，先抵减分摊至该资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之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，但抵减后的各资产的账面价值不得低于该资产的公允价值减去处置费用后的净额（如可确定的）、该资产预计未来现金流量的现值（如可确定的）和零三者之中最高者。

前述长期资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

## 23、长期待摊费用

长期待摊费用按其受益期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益的，将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

## 24、职工薪酬

### （1）短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外；发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额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，按照公允价值计量；企业为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为其提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

### （2）离职后福利的会计处理方法

无

### （3）辞退福利的会计处理方法

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，本公司在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

### （4）其他长期职工福利的会计处理方法

无

## 25、预计负债

（1）与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，应当确认为预计负债：

- ①该义务是企业承担的现时义务；
- ②履行该义务很可能导致经济利益流出企业；
- ③该义务的金额能够可靠地计量。

(2) 预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。

如所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定。

在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

- ①或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。
- ②或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

## 26、股份支付

无

## 27、优先股、永续债等其他金融工具

无

## 28、收入

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

### (1) 销售商品

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方，并且既没有保留通常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，相关的已发生或将发生的成本能够可靠计量时，确认销售收入的实现。

出售开发产品的收入在同时满足以下条件时确认收入：

本公司在房地产开发项目已经竣工并验收合格，达到合同约定的完工开发产品移交条件；销售合同已经签订，履行了销售合同规定的主要义务；价款已全部取得或虽部分取得，但其余应收款项确信能够收回；已按合同约定办理完商品房实物移交手续。

### (2) 提供劳务收入

①在交易的完工进度能够可靠地确定，收入的金额、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入时，采用完工百分比法确认提供劳务收入。确定完工进度可以选用下列方法：已完工作的测量，已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例，已经发生的成本占估计总成本的比例。

②在提供劳务交易结果不能够可靠估计时，分别下列情况处理：

A、已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。B、已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

代建房屋和工程业务收入确认方法：

代建房屋和工程签订有不可撤销的建造合同，与代建房屋和工程相关的经济利益能够流入企业，代建房屋和工程的完工进度能够可靠地确定，并且代建房屋和工程有关的成本能够可靠地计量时，采用完工百分比法确认营业收入的实现。

### (3)让渡资产使用权收入的确认和计量原则

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

①利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。②使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

出租物业收入确认方法：按租赁协议约定的承租期限（有免租期的考虑免租期）与租金额，在相关租金已经收到或取



得了收款的证据时，按照直线法在租赁期内确认。

## 29、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（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。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。

政府补助同时满足下列条件的，予以确认：（1）企业能够满足政府补助所附条件；（2）企业能够收到政府补助。与企业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。与企业日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。

与收益相关的政府补助，用于补偿企业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，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益或冲减相关资产的账面价值。并在相关资产使用寿命内按照按照平均年限方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。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，应当将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

## 30、递延所得税资产/递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债分别根据可抵扣暂时性差异和应纳税暂时性差异确定，按照预期收回资产或清偿债务期间的适用税率计量。暂时性差异是指资产或负债的账面价值与其计税基础之间的差额，包括能够结转以后年度抵扣的亏损和税款递减。递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的非企业合并交易中产生的资产或负债初始确认形成的暂时性差异，不确认递延所得税。商誉的初始确认导致的暂时性差异也不产生递延所得税。

资产负债表日，根据递延所得税资产和负债的预期收回或结算方式，依据已颁布的税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量该递延所得税资产和负债的账面金额。

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

（1）纳税主体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；

（2）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。

## 31、租赁

### （1）经营租赁的会计处理方法

租入资产

经营租赁租入资产的租金费用在租赁期内按直线法确认为相关资产成本或费用。或有租金在实际发生时计入当期损益。

租出资产

经营租赁租出资产所产生的租金收入在租赁期内按直线法确认为收入。经营租赁租出资产发生的初始直接费用，直接计

入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

**(2) 融资租赁的会计处理方法**

无

**32、其他重要的会计政策和会计估计**

**终止经营**

终止经营，是指满足下列条件之一的已被本公司处置或划归为持有待售的、在经营和编制财务报表时能够单独区分的组成部分：①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区；②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分；③该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

终止经营的会计处理方法参见本财务报告五、13“划分为持有待售资产”相关描述。

**33、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

2018年6月财政部发布财会〔2018〕15号《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》，针对企业会计准则实施中的有关情况，对一般企业财务报表格式进行了修订，本公司根据通知要求进行了调整。公司管理层认为前述准则的采用未对本公司财务报表产生重大影响。

**(2) 重要会计估计变更**

适用  不适用

**34、其他**

无

**六、税项**

**1、主要税种及税率**

税种	计税依据	税率
增值税	房地产销售	11%、10%、5%
城市维护建设税	缴纳的流转税额	7%、5%
企业所得税	应纳税所得额	25%
增值税	建筑、安装工程	11%、10%、3%
增值税	租赁收入	5%
增值税	物业管理	6%

增值税	商品销售	17%、16%
教育费附加	缴纳的流转税额	3%
地方教育费附加	缴纳的流转税额	2%
土地增值税	[注]	

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明：无

## 2、税收优惠

无

## 3、其他

注：房地产开发企业按所在地主管税务机关规定，暂按预售收入额的2%-3%预缴土地增值税，待所开发的房产项目达到规定清算条件后，按四级超率累进税率进行土地增值税汇算清缴。增值额未超过扣除项目金额50.00%的部分，税率为30.00%；增值额超过扣除项目金额50.00%、未超过扣除项目金额100.00%的部分，税率为40.00%；增值额超过扣除项目金额100.00%、未超过扣除项目金额200.00%的部分，税率为50.00%；增值额超过扣除项目金额200.00%的部分，税率为60.00%。建造普通标准住宅，增值额未超过扣除项目金额20.00%的，免征土地增值税。

子公司浙江天苑景观建设有限公司企业所得税采用核定征收方式，应税所得率为8.00%。

## 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	559,247.60	393,698.62
银行存款	1,728,245,193.02	826,171,310.23
其他货币资金	63,612,621.25	1,200,000.00
合计	1,792,417,061.87	827,765,008.85

其他说明：无

### 2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

无

### 3、衍生金融资产

适用  不适用

### 4、应收票据及应收账款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收账款	67,294,750.23	39,911,975.07
合计	67,294,750.23	39,911,975.07

(1) 应收票据

无

(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	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	72,668,142.32	100.00%	5,373,392.09	7.39%	67,294,750.23	46,822,080.00	100.00%	6,910,104.93	14.76%	39,911,975.07
合计	72,668,142.32	100.00%	5,373,392.09	7.39%	67,294,750.23	46,822,080.00	100.00%	6,910,104.93	14.76%	39,911,975.07

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

适用  不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用  不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内	66,753,647.82	3,337,682.39	5.00%
1 年以内小计	66,753,647.82	3,337,682.39	5.00%
2 至 3 年	5,043,290.00	1,512,987.00	30.00%
3 年以上	871,204.50	522,722.70	60.00%
3 至 4 年	871,204.50	522,722.70	60.00%
合计	72,668,142.32	5,373,392.09	7.39%

确定该组合依据的说明：

公司管理层认为应收款相同账龄具有相同或类似信用风险。

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：无

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：无

2)本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额-1,536,712.84 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：无

**(3) 本期实际核销的应收账款情况**

无

**(4) 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	款项的性质	期末余额	账龄	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
慈溪市金桂置业有限公司	工程款	25,000,000.00	1年以内	34.40%	1,250,000.00
温州金耀房地产开发有限公司	工程款	15,771,098.63	1年以内	21.70%	788,554.93
桐乡荣正置业有限公司	工程款	6,262,375.64	1年以内	8.62%	313,118.78
宁波康华置业有限公司	工程款	5,189,843.00	1年以内	7.14%	259,492.15
宁波市鄞州投资创业开发建设有 限公司	工程款	5,043,290.00	2-3年	6.94%	1,512,987.00
合计		57,266,607.27		78.80%	4,124,152.86

**(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款**

无

**(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额**

无

**5、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	14,594,883.19	55.38%	995,373,374.79	99.99%
1至2年	11,757,500.00	44.62%		
3年以上			136,000.00	0.01%

合计	26,352,383.19	--	995,509,374.79	--
----	---------------	----	----------------	----

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：无

(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

往来单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占其预付账款总额比例	备注
福临门金融控股有限公司	非关联方	14,137,016.59	2年以内	53.65%	预付项目配套费
宁波徽甬空调设备有限公司	非关联方	5,142,155.50	1年以内	19.51%	预付项目材料款
嘉兴市嘉源建设股份有限公司	非关联方	1,676,000.00	1年以内	6.36%	预付项目工程款
宁波宇驰盛田国际贸易有限公司	非关联方	1,133,412.00	1年以内	4.30%	预付项目材料款
嘉兴市嘉源水物资设备有限公司	非关联方	573,400.00	1年以内	2.18%	预付项目工程款
合计		22,661,984.09		86.00%	

其他说明：无

6、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息	70,774,760.40	3,226,666.67
其他应收款	2,472,909,493.77	1,572,954,506.63
合计	2,543,684,254.17	1,576,181,173.30

(1) 应收利息

1)应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
合营企业财务资助利息	70,774,760.40	3,226,666.67
合计	70,774,760.40	3,226,666.67

2)重要逾期利息

无

(2) 应收股利

1)应收股利

无

(3) 其他应收款

1)其他应收款分类披露

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	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	2,633,334,917.27	100.00%	160,425,423.50	6.09%	2,472,909,493.77	1,681,700,855.80	100.00%	108,746,349.17	6.47%	1,572,954,506.63
合计	2,633,334,917.27	100.00%	160,425,423.50	6.09%	2,472,909,493.77	1,681,700,855.80	100.00%	108,746,349.17	6.47%	1,572,954,506.63

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

适用  不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用  不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内	2,442,410,734.94	122,120,536.75	5.00%
1 年以内小计	2,442,410,734.94	122,120,536.75	5.00%
1 至 2 年	164,054,634.16	16,405,463.42	10.00%
2 至 3 年	5,584,652.99	1,675,395.91	30.00%
3 年以上	21,284,895.18	20,224,027.42	95.02%
3 至 4 年	171,294.32	102,776.59	60.00%
4 至 5 年	4,961,750.14	3,969,400.11	80.00%
5 年以上	16,151,850.72	16,151,850.72	100.00%
合计	2,633,334,917.27	160,425,423.50	6.09%

确定该组合依据的说明：

公司管理层认为应收款相同账龄具有相同或类似信用风险。

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用  不适用

2)本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 51,679,074.33 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：无

3)本期实际核销的其他应收款情况：无

4)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
应收合营企业款	1,334,391,184.46	1,382,572,852.29
备用金	242,809.70	399,079.70
保证金及押金	1,221,361,844.40	278,585,525.19
代收代付维修基金	16,934,594.06	4,057,160.94
垫付水电费	4,607,131.99	3,986,397.99
其他	55,797,352.66	12,099,839.69
合计	2,633,334,917.27	1,681,700,855.80

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
杭州市国土资源局	保证金及押金	648,000,000.00	1 年以内	24.61%	32,400,000.00
浙江锦森投资管理有限公司	应收合营企业款	342,240,000.00	1 年以内 310,000,000.00 元, 1-2 年 32,240,000.00 元	13.00%	18,724,000.00
台州市中梁宇置业有限公司	应收合营企业款	272,580,000.00	1 年以内	10.35%	13,629,000.00
宁波市鄞州区财政局非税资金专户	保证金及押金	230,000,000.00	1 年以内	8.73%	11,500,000.00
宁波东方集团有限公司	保证金及押金	194,000,000.00	1 年以内 50,000,000.00 元, 1-2 年 144,000,000.00 元	7.37%	16,900,000.00
合计	--	1,686,820,000.00	--	64.06%	93,153,000.00

6)涉及政府补助的应收款项

无

7)因金融资产转移而终止确认的其他应收款

无

8)转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

无



## 7、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	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	17,066,245,036.68		17,066,245,036.68	7,533,013,294.20		7,533,013,294.20
开发产品	229,193,273.74	361,274.41	228,831,999.33	306,327,275.79	32,818,035.14	273,509,240.65
其他	73,979,158.27		73,979,158.27	7,502,118.03		7,502,118.03
合计	17,369,417,468.69	361,274.41	17,369,056,194.28	7,846,842,688.02	32,818,035.14	7,814,024,652.88

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
凤凰城二期	2016年01月25日	2018年9月10日	880,000,000.00	731,004,498.53	875,772,143.74		144,767,645.21				其他
香园（二期）	2016年04月14日	2018年06月15日	1,514,000,000.00	986,409,040.65	1,208,880,227.02		222,471,186.37				其他
诚品园	2016年06月30日	2018年10月23日	320,000,000.00	143,169,892.32	201,454,339.81		58,284,447.49				其他
心尚园	2016年06月20日	2018年12月20日	1,300,000,000.00	727,874,211.52			233,515,576.76	961,389,788.28	29,701,566.00	14,222,596.77	银行贷款;其他
嘉兴荣安府	2017年4月20日	2019年09月01日	1,450,000,000.00	811,491,521.52			190,824,615.07	1,002,316,136.59	26,834,384.97	23,481,676.66	银行贷款;其他
晴雪园	2017年05月02日	2019年09月30日	380,000,000.00	206,807,237.94			54,607,660.40	261,414,898.34	4,869,433.24	3,859,199.46	银行贷款;其他

	日	日										
玉水观邸	2017年 03月06 日	2019年 10月30 日	1,478,000 ,000.00	642,672,7 86.43			237,542,0 99.92	880,214,8 86.35	15,935,70 6.66	11,799,24 8.29	银行贷 款;其他	
桃花源郡	2017年 05月05 日	2019年 11月30 日	1,270,000 ,000.00	578,121,0 44.11			209,702,7 23.60	787,823,7 67.71	19,273,16 8.70	12,581,06 1.49	银行贷 款;其他	
桃李郡	2018年 03月20 日	2020年 11月30 日	1,200,000 ,000.00	678,307,1 00.00			103,404,7 35.57	781,711,8 35.57	9,995,442 .15	9,995,442 .15	银行贷 款;其他	
明月江南	2017年 11月06 日	2020年 03月30 日	652,000,0 00.00	290,299,3 69.64			159,724,0 24.30	450,023,3 93.94	10,724,30 9.13	10,724,30 9.13	银行贷 款;其他	
香园(三期)	2017年 07月07 日	2019年 08月30 日	650,000,0 00.00	381,398,0 08.83			33,164,02 1.61	414,562,0 30.44	9,416,149 .16	7,771,395 .69	银行贷 款;其他	
林语春风	2018年 06月28 日	2020年 08月30 日	1,735,000 ,000.00	660,016,5 32.77			221,880,9 04.36	881,897,4 37.13	5,925,681 .38	5,925,681 .38	银行贷 款;其他	
侯潮府	2018年 07月27 日	2020年 09月01 日	881,000,0 00.00	344,178,7 61.02			119,602,8 64.62	463,781,6 25.64			其他	
星空里	2018年 03月02 日	2020年 06月30 日	800,000,0 00.00	311,566,0 01.90			100,987,9 92.26	412,553,9 94.16			其他	
董里	2018年 03月02 日	2020年 06月10 日	168,000,0 00.00				82,218,59 5.18	82,218,59 5.18			其他	
嵩南府	2018年 12月03 日	2020年 12月04 日	752,000,0 00.00				254,960,4 12.47	254,960,4 12.47			其他	
海上明月	2018年 04月04 日	2020年 08月01 日	1,006,000 ,000.00				653,848,9 31.13	653,848,9 31.13	8,260,065 .75	8,260,065 .75	信托融 资;其他	
柳岸闻莺	2017年 12月24 日	2020年 05月30 日	1,977,000 ,000.00				1,323,653 ,927.83	1,323,653 ,927.83			其他	
柳岸潮鸣	2019年 01月01 日	2020年 11月01 日	355,000,0 00.00				197,270,5 27.24	197,270,5 27.24			其他	

竹径雲山	2018年 05月18日	2020年 11月01日	177,000,000.00	26,892,661.39			20,307,320.32	47,199,981.71			其他
新悦府(东)	2018年 08月28日	2020年 04月25日	503,000,000.00				295,182,497.75	295,182,497.75	3,103,173.46	3,103,173.46	银行贷款;其他
新悦府(西)	2018年 08月28日	2020年 01月25日	853,000,000.00				419,170,641.84	419,170,641.84	1,792,241.05	1,792,241.05	银行贷款;其他
桐乡荣安府	2018年 08月27日	2020年 11月30日	1,512,000,000.00				812,986,357.20	812,986,357.20	626,076.40	626,076.40	银行贷款;其他
湖畔樾山	2018年 09月12日	2020年 11月01日	1,100,000,000.00				643,953,966.29	643,953,966.29	928,800.78	928,800.78	银行贷款;其他
涌清府	2018年 09月28日	2020年 12月05日	1,324,000,000.00				765,239,275.45	765,239,275.45			其他
东宸佳园	2018年 08月28日	2020年 07月30日	1,775,000,000.00				1,109,882,717.91	1,109,882,717.91	8,795,790.83	8,795,790.83	银行贷款;其他
桃源西溪里	2018年 09月30日	2020年 12月01日	1,000,000,000.00				557,593,865.39	557,593,865.39	570,166.16	570,166.16	银行贷款;其他
汇隽公馆	2018年 10月08日	2020年 10月30日	1,194,000,000.00				744,626,579.73	744,626,579.73			其他
东宸华庭	2018年 10月27日	2021年 05月19日	400,000,000.00				179,914,409.74	179,914,409.74			其他
都会雅园	2018年 08月21日	2021年 01月06日	1,145,000,000.00				671,681,580.89	671,681,580.89			其他
欢乐家园酒店式办公大楼	2019年 06月06日	2021年 12月31日	103,000,000.00	12,804,625.63			86,701.03	12,891,326.66			其他
劝学里	2019年 03月06日	2021年 08月31日	1,790,000,000.00				996,279,648.11	996,279,648.11			
合计	--	--	31,644,000	7,533,013	2,286,106	0.00	11,819,33	17,066,24	156,752,1	124,436,9	--

			0,000.00	,294.20	,710.57		8,453.04	5,036.67	55.82	25.45	
--	--	--	----------	---------	---------	--	----------	----------	-------	-------	--

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
水尚阑珊住宅小区	2007年06月22日	512,074.62			512,074.62		
北仑区荣安花园项目	2010年06月21日	5,550,119.84		1,926,844.18	3,623,275.66		
甬港饭店北地块（荣合公馆）	2012年11月28日	78,832,547.16		11,168,243.94	67,664,303.22		
台州大道东侧市府大道北侧地块（荣安华府）	2013年12月09日	7,770,152.74		5,349,253.53	2,420,899.21		
荣安蝶园	2013年10月10日	3,238,186.35		2,273,153.43	965,032.92		
金域华府	2015年12月21日	118,275,862.25	11,279,142.21	120,655,756.07	8,899,248.39		
凤凰城（一期）	2016年12月29日	37,250,942.98		30,645,388.73	6,605,554.25		
香园（一期）	2016年12月23日	45,819,185.62		24,303,789.65	21,515,395.97		
山语湖苑	2017年9月30日	9,078,204.23	3,942,532.12	13,020,736.35			
香园（二期）	2018年06月15日		1,208,880,227.02	1,200,992,742.25	7,887,484.77		
诚品园	2018年10月23日		201,454,339.81	152,976,097.71	48,478,242.10		
凤凰城（二期）	2018年9月10日		875,772,143.74	815,150,381.11	60,621,762.63		
合计	--	306,327,275.79	2,301,328,384.90	2,378,462,386.95	229,193,273.74		

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”：无

## (2) 存货跌价准备

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		
开发产品	32,818,035.14			32,456,760.73		361,274.41	
合计	32,818,035.14			32,456,760.73		361,274.41	--

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		
台州大道东侧市府大道北侧地块（荣安华府）	634,694.74			273,420.33		361,274.41	
凤凰城（一期）	2,828,047.44			2,828,047.44			
金域华府	29,355,292.96			29,355,292.96			
合计	32,818,035.14			32,456,760.73		361,274.41	--

## (3) 存货期末余额中利息资本化率的情况

项目名称	本期利息资本化金额(元)	利息资本化率	利息资本化累计金额(元)
心尚园	14,222,596.77	4.75%	29,701,566.00
玉水观邸	11,799,248.29	4.75%	15,935,706.66
嘉兴荣安府	23,481,676.66	4.99%	26,834,384.97
桃花源郡	12,581,061.49	5.13%	19,273,168.70
香园（三期）	7,771,395.69	5.23%	9,416,149.16
晴雪园	3,859,199.46	4.99%	4,869,433.24
林语春风	5,925,681.38	5.32%	5,925,681.38
海上明月	8,260,065.75	11.00%	8,260,065.75
新悦府（东）	3,103,173.46	8.00%	3,103,173.46

项目名称	本期利息 资本化金额(元)	利息资本化率	利息资本化 累计金额(元)
新悦府(西)	1,792,241.05	5.23%	1,792,241.05
桐乡荣安府	626,076.40	5.94%	626,076.40
湖畔樾山	928,800.78	4.75%	928,800.78
东宸佳园	8,795,790.83	5.50%	8,795,790.83
桃源西溪里	570,166.16	5.46%	570,166.16
桃李郡	9,995,442.15	4.75%	9,995,442.15
明月江南	10,724,309.13	5.23%	10,724,309.13
合计	124,436,925.45		156,752,155.82

#### (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
嘉兴荣安府	811,491,521.52	1,002,316,136.59	抵押借款
晴雪园	206,807,237.94	261,414,898.34	抵押借款
桃花源郡	578,121,044.11	787,823,767.71	抵押借款
桃李郡	678,307,100.00	781,711,835.57	抵押借款
明月江南	290,299,369.64	450,023,393.94	抵押借款
林语春风	660,016,532.77	881,897,437.13	抵押借款
海上明月	0.00	653,848,931.13	抵押借款
新悦府(东)	0.00	295,182,497.75	抵押借款
新悦府(西)	0.00	419,170,641.84	抵押借款
桐乡荣安府	0.00	812,986,357.20	抵押借款
湖畔樾山	0.00	643,953,966.29	抵押借款
东宸佳园	0.00	1,109,882,717.91	抵押借款
桃源西溪里	0.00	557,593,865.39	抵押借款
涌清府	0.00	765,239,275.45	抵押借款
星空里	311,566,001.90	412,553,994.16	法院查封(详见财务报告或有事项相关内容)
合计	3,536,608,807.88	9,835,599,716.40	--

(5) 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

无

8、持有待售资产

无

9、一年内到期的非流动资产

无

10、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预缴及待抵扣税款	896,689,587.37	389,009,529.07
理财产品	3,763,000.00	420,000,000.00
合计	900,452,587.37	809,009,529.07

其他说明：无

11、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

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
可供出售权益工具：	335,687,312.45		335,687,312.45	333,085,560.05		333,085,560.05
按成本计量的	335,687,312.45		335,687,312.45	333,085,560.05		333,085,560.05
合计	335,687,312.45		335,687,312.45	333,085,560.05		333,085,560.05

(2) 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

无

(3) 期末按成本计量的可供出售金融资产

单位：元

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		

									比例	
宁波新曙 光房地产 开发有限 公司	10,000,000 .00		10,000,000 .00							
GlusenseL td	6,635,560. 05			6,635,560. 05					2.78%	
苏州太平 国发通融 贰号投资 企业（有 限合伙） [注 1]	286,380,00 0.00	12,591,752 .40		298,971,75 2.40					40.00%	
义乌尔诚 股权投资 基金合伙 企业（有 限合伙）	20,000,000 .00		20,000,000 .00							
泰州法尔 麦斯企业 管理咨询 合伙企业 [注 3]		10,000,000 .00		10,000,000 .00					7.42%	
江苏长泰 药业有限 公司[注 3]		10,000,000 .00		10,000,000 .00					1.42%	
宁波梅山 保税港区 久友稳和 投资管理 合伙企业 （有限合 伙）[注 2]	10,000,000 .00			10,000,000 .00					14.81%	
宁波江北 区隆顺恒 丰企业管 理咨询合 伙企业 （有限合 伙）[注 4]	10,000.00		10,000.00							
宁波江北 区康煜企	10,000.00		10,000.00							



业管理合 伙企业 (有限合 伙) [注 4]										
宁波江北 区康德海 鹏企业管 理咨询合 伙企业 (有限合 伙) [注 4]	10,000.00		10,000.00							
宁波江北 区柏瀚元 居企业管 理咨询合 伙企业 (有限合 伙) [注 4]	10,000.00			10,000.00					0.46%	
宁波江北 区香茂腾 美企业管 理咨询合 伙企业 (有限合 伙) [注 4]	10,000.00			10,000.00					0.87%	
宁波嘉盐 德荣企业 管理咨询 合伙企业 (有限合 伙) [注 4]	10,000.00			10,000.00					0.50%	
宁波江北 宁港景和 企业管理 咨询合伙 企业(有 限合伙) [注 4]	10,000.00			10,000.00					1.12%	
宁波江北 宁庆悦来 企业管理 咨询合伙		10,000.00		10,000.00					1.45%	

企业（有限合伙） [注 4]										
宁波甬丹 企业管理咨询 合伙企业（有 有限合伙） [注 4]		10,000.00		10,000.00					0.41%	
宁波宁姚 经开企业 管理咨询 合伙企业 （有限合 伙）[注 4]		10,000.00		10,000.00					0.27%	
宁波宁梧 企业管理咨询 合伙企业（有 有限合伙） [注 4]		10,000.00		10,000.00					0.19%	
合计	333,085,56 0.05	32,631,752 .40	30,030,000 .00	335,687,31 2.45					--	

#### （4）报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

无

#### （5）可供出售权益工具期末公允价值严重下跌或非暂时性下跌但未计提减值准备的相关说明

无

其他说明：

[注1]：本公司以有限合伙人身份投资苏州太平国发通融贰号投资企业（有限合伙），本期按照合伙协议约定追加投资，占出资总额的40%。

[注2]：本公司以有限合伙人身份投资宁波梅山保税港区久友稳和投资管理合伙企业（有限合伙）久友美科-医药医疗大健康产业基金第三期，出资1,000.00万元，占出资总额的14.8148%。

[注3]：本公司之子公司宁波梅山保税港区荣胜资产管理有限公司本期与江苏长泰药业有限公司签订增资协议，由宁波梅山保税港区荣胜资产管理有限公司等股东对江苏长泰药业有限公司进行增资，其中宁波梅山保税港区荣胜资产管理有限公司以1000万元认缴154.76万股，占新增后股本的1.42%，增资后原股东泰州法尔麦斯企业管理咨询合伙企业（有限合伙）最持有江苏长泰药业有限公司22.78%的股权；同时与蒋志君签订财产份额转让协议，约定蒋志君以1000万元将其持有的泰州法尔麦斯企业管理咨询合伙企业（有限合伙）7.42%财产份额转让给宁波梅山保税港区荣胜资产管理有限公司。

[注4]：报告期设立“跟投项目”基金，公司子公司宁波康晟房地产销售代理有限公司以普通合伙人身份参与该等基金公司投资，公司跟投员工以有限合伙人身份参与该等基金公司投资，各基金公司再参与各地产项目公司投资。

12、持有至到期投资

(1) 持有至到期投资情况

无

(2) 期末重要的持有至到期投资

无

(3) 本期重分类的持有至到期投资

无

13、长期应收款

(1) 长期应收款情况

无

(2) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

无

(3) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

无

14、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	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											
宁波陈婆渡置业有限公司	12,959,74 1.45			-1,323,70 8.86						11,636,03 2.59	
重庆美荣房地产开发有限公司	24,441,74 4.15			-13,243,7 92.41						11,197,95 1.74	

宁波康瑞 企业管理 咨询有限 公司		35,599,03 2.16		-27,576,4 11.42						8,022,620 .74	
宁波荣安 教育投资 管理有限 公司	6,566,821 .66			468,704.1 6						7,035,525 .82	
桐乡荣正 置业有限 公司		25,000,00 0.00		-4,619,45 2.90						20,380,54 7.10	
杭州臻昱 达房地产 开发有限 公司		40,000,00 0.00		-7,169,13 4.78						32,830,86 5.22	
台州市中 梁宇置业 有限公司	8,238,248 .64			-8,238,24 8.64							
浙江锦森 投资管理 有限公司 【注 1】											
余姚中珉 置业有限 公司		2,500,000 .00		-2,500,00 0.00							
宁波合煜 投资管理 有限公司		30,000,00 0.00		-2,189,90 5.84						27,810,09 4.16	
宁波世泉 投资管理 有限公司		30,000,00 0.00		-4,253,14 8.71						25,746,85 1.29	
宁波宣宣 投资管理 有限公司		151,900,0 00.00		-1,238,28 0.47						150,661,7 19.53	
重庆南锦 联房地产 开发有限 公司		15,000,00 0.00		-2,715,81 5.45						12,284,18 4.55	
杭州昌益 商务信息 咨询有限											

公司【注2】											
瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司		90,000,000.00		-9,411,536.26						80,588,463.74	
杭州火丰投资管理有限公司		125,000,000.00		-10,850,656.99						114,149,343.01	
慈溪市金桂置业有限公司		800,000.00		-800,000.00							
小计	52,206,555.90	545,799,032.16		-95,661,388.57						502,344,199.49	
二、联营企业											
合计	52,206,555.90	545,799,032.16		-95,661,388.57						502,344,199.49	

其他说明

【注1】认缴出资额248万，占注册资本的24.8%，截止2018年12月31日尚未出资；

【注2】认缴出资额5000万，占注册资本的15%，截止2018年12月31日尚未出资；

## 15、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	623,667,048.75			623,667,048.75
2.本期增加金额	6,312,759.34			6,312,759.34
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	6,312,759.34			6,312,759.34
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	629,979,808.09			629,979,808.09

二、累计折旧和累计摊销			
1.期初余额	134,486,340.57		134,486,340.57
2.本期增加金额	33,984,408.39		33,984,408.39
(1) 计提或摊销	28,215,243.01		28,215,243.01
3.本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4.期末余额	168,470,748.96		168,470,748.96
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	461,509,059.13		461,509,059.13
2.期初账面价值	489,180,708.18		489,180,708.18

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

适用  不适用

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

无

16、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	10,191,851.93	6,625,543.35
合计	10,191,851.93	6,625,543.35

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及构筑物	机器设备	运输设备	办公及其他设备	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	6,312,759.34	3,008,264.10	3,663,229.14	8,291,257.89	21,275,510.47
2.本期增加金额		70,025.90	3,133,661.18	4,151,368.97	7,355,056.05
(1) 购置		70,025.90	3,133,661.18	4,151,368.97	7,355,056.05
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额	6,312,759.34		1,355,169.59	150,064.68	7,817,993.61
(1) 处置或报废			1,355,169.59	150,064.68	1,505,234.27
(2) 转入投资性房产	6,312,759.34				6,312,759.34
4.期末余额		3,078,290.00	5,441,720.73	12,292,562.18	20,812,572.91
二、累计折旧					
1.期初余额	5,074,251.72	2,002,854.01	1,540,707.75	6,032,153.64	14,649,967.12
2.本期增加金额	694,913.66	299,652.79	417,920.98	1,192,355.87	2,604,843.30
(1) 计提	694,913.66	299,652.79	417,920.98	1,192,355.87	2,604,843.30
3.本期减少金额	5,769,165.38		739,097.30	125,826.76	6,634,089.44
(1) 处置或报废			739,097.30	125,826.76	864,924.06
(2) 转入投资性房产	5,769,165.38				5,769,165.38
4.期末余额		2,302,506.80	1,219,531.43	7,098,682.75	10,620,720.98
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		775,783.20	4,222,189.30	5,193,879.43	10,191,851.93
2.期初账面价值	1,238,507.62	1,005,410.09	2,122,521.39	2,259,104.25	6,625,543.35

**(2) 暂时闲置的固定资产情况**

无

**(3) 通过融资租赁租入的固定资产情况**

无

**(4) 通过经营租赁租出的固定资产**

无

**(5) 未办妥产权证书的固定资产情况**

无

**(6) 固定资产清理**

无

**17、在建工程**

无

**18、生产性生物资产**

**(1) 采用成本计量模式的生产性生物资产**

适用  不适用

**(2) 采用公允价值计量模式的生产性生物资产**

适用  不适用

**19、油气资产**

适用  不适用



20、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	软件	合计
一、账面原值					
1.期初余额				4,398,072.08	4,398,072.08
2.本期增加金额				1,446,117.60	1,446,117.60
(1) 购置				1,446,117.60	1,446,117.60
(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				5,844,189.68	5,844,189.68
二、累计摊销					
1.期初余额				2,980,842.98	2,980,842.98
2.本期增加金额				551,724.82	551,724.82
(1) 计提				551,724.82	551,724.82
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额				3,532,567.80	3,532,567.80
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				2,311,621.88	2,311,621.88
2.期初账面价值				1,417,229.10	1,417,229.10

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：无

**(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况**

无

**21、开发支出**

无

**22、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
浙江天苑景观建设有限公司	7,856,648.51					7,856,648.51
合计	7,856,648.51					7,856,648.51

**(2) 商誉减值准备**

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：上述子公司合并后仍作为独立的经济实体运行，减值测试时将其视为一个资产组，根据相关资产组提供的产品或劳务的市场情况，合理测算资产组的未来现金流。综合考虑被购买方净资产收益率及其变化趋势等因素，确定未来现金流之现值时的折现率。与资产组或者资产组组合相关的减值损失，先抵减分摊至该资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之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。

本公司商誉采用通过对比被投资单位账面价值加上商誉，与被投资单位资产预计未来现金流量的现值进行比较，如资产预计未来现金流量的现值小于被投资单位账面价值加上商誉，则需要计提商誉减值。商誉减值测试采用未来五年现金流量折现方法进行计算，折现系数为 11.5%。

商誉减值测试的影响：无

其他说明：无

23、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
办公大楼装修费	661,607.36		330,803.64		330,803.72
合计	661,607.36		330,803.64		330,803.72

其他说明：无

24、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
资产减值准备	152,646,156.30	38,157,527.42	137,974,730.28	34,493,682.57
内部交易未实现利润	338,316,469.20	84,579,117.30	98,646,107.56	24,661,526.89
可抵扣亏损	494,737,633.23	123,684,408.38	303,635,244.12	75,908,811.03
房地产行业预计利润			412,204,193.00	103,051,048.25
其他	189,217,600.62	47,304,400.16	14,586,967.08	3,646,741.77
合计	1,174,917,859.35	293,725,453.26	967,047,242.04	241,761,810.51

(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
评估增值	111,064,567.36	27,766,141.84	111,064,567.36	27,766,141.84
合计	111,064,567.36	27,766,141.84	111,064,567.36	27,766,141.84

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债 期末互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期末余额	递延所得税资产和负债 期初互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期初余额
递延所得税资产		293,725,453.26		241,761,810.51
递延所得税负债		27,766,141.84		27,766,141.84

(4) 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
可抵扣暂时性差异	13,513,933.70	10,483,712.31
可抵扣亏损	53,810,496.64	44,046,566.06
合计	67,324,430.34	54,530,278.37

(5) 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
2023 年度	19,492,215.10		
2022 年度	22,917,436.39	17,744,678.84	
2021 年度	7,078,933.36	16,329,786.97	
2020 年度	2,796,761.41	3,220,893.80	
2019 年度	1,525,150.38	4,445,059.69	
2018 年度		2,306,146.76	
合计	53,810,496.64	44,046,566.06	--

其他说明：无

25、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
管理系统预付款	2,647,385.33	
合计	2,647,385.33	

其他说明：无

26、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款		75,000,000.00
担保借款	280,000,000.00	
抵押担保借款	418,000,000.00	

合计	698,000,000.00	75,000,000.00
----	----------------	---------------

短期借款分类的说明：无

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

无

27、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

无

28、衍生金融负债

适用  不适用

29、应付票据及应付账款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付票据	162,410,000.00	
应付账款	1,480,717,977.27	722,207,870.42
合计	1,643,127,977.27	722,207,870.42

(1) 应付票据分类列示

单位：元

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	162,410,000.00	
合计	162,410,000.00	

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

(2) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付工程及材料款	1,470,797,530.41	720,660,650.92
其他	9,920,446.86	1,547,219.50
合计	1,480,717,977.27	722,207,870.42

(3) 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
余姚市江林建筑工程有限公司	56,630,341.00	工程项目施工款，按合同约定或协商付款期
宁波华宇建设有限公司	10,000,000.00	工程项目施工款，按合同约定或协商付款期
合计	66,630,341.00	

其他说明：无

30、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收售房款	9,921,223,812.28	4,498,221,999.48
预收租金	20,834,707.41	19,660,484.45
其他	1,010,915.57	632,856.03
合计	9,943,069,435.26	4,518,515,339.96

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

无

(3) 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

无

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

预售金额前五的项目收款信息：

单位：元

序号	项目名称	期初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
1	玉水观邸		2,261,784,833.04	2019 年 10 月 30 日	99.92%
2	嘉兴荣安府	306,400,533.00	1,965,933,188.00	2019 年 9 月 1 日	97.90%
3	桃花源郡	141,970,395.00	1,820,397,696.00	2019 年 11 月 30 日	81.34%
4	心尚园	1,212,229,817.00	1,800,149,118.03	2018 年 11 月 1 日	96.56%
5	香园（三期）	111,743,384.00	878,758,169.00	2019 年 8 月 30 日	96.95%

### 31、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	28,454,118.10	180,515,685.43	165,727,963.35	43,241,840.18
二、离职后福利-设定提存计划		6,900,739.42	6,900,739.42	
合计	28,454,118.10	187,416,424.85	172,628,702.77	43,241,840.18

#### (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	28,449,057.64	160,990,351.36	146,280,518.05	43,158,890.95
2、职工福利费	160.00	9,217,477.31	9,179,252.31	38,385.00
3、社会保险费		4,080,789.63	4,080,789.63	
其中：医疗保险费		3,672,758.28	3,672,758.28	
工伤保险费		140,472.07	140,472.07	
生育保险费		267,559.28	267,559.28	
4、住房公积金	794.00	3,106,308.00	3,107,102.00	
5、工会经费和职工教育经费	4,106.46	3,120,759.13	3,080,301.36	44,564.23
合计	28,454,118.10	180,515,685.43	165,727,963.35	43,241,840.18

#### (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		6,695,109.42	6,695,109.42	
2、失业保险费		205,630.00	205,630.00	
合计		6,900,739.42	6,900,739.42	

其他说明：无

### 32、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	90,861,387.68	26,828,671.25

企业所得税	225,510,094.03	206,624,497.97
个人所得税	1,476,989.07	1,837,151.69
城市维护建设税	4,658,150.52	1,944,581.96
土地增值税	25,936,954.45	17,026,888.67
教育费附加	2,740,766.10	935,694.80
地方基金	7,028.99	87,948.24
其他	8,593,068.53	2,842,903.75
合计	359,784,439.37	258,128,338.33

其他说明：无

### 33、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付利息	30,575,046.06	34,237,738.35
应付股利	2,107,623.75	2,069,969.59
其他应付款	2,439,942,933.96	189,964,687.95
合计	2,472,625,603.77	226,272,395.89

#### (1) 应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	5,968,413.48	2,840,915.11
企业债券利息	21,986,961.22	31,297,135.74
短期借款应付利息	2,619,671.36	99,687.50
合计	30,575,046.06	34,237,738.35

重要的已逾期未支付的利息情况：无

#### (2) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	2,107,623.75	2,069,969.59
合计	2,107,623.75	2,069,969.59

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：无



### (3) 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
押金和保证金	175,957,817.15	136,076,171.01
合营企业资金往来	625,464,545.46	9,066,354.15
代收购房相关费用	36,443,314.84	20,091,285.55
少数股东往来	1,550,314,077.20	
其他	51,763,179.31	24,730,877.24
合计	2,439,942,933.96	189,964,687.95

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
宁波陈婆渡置业有限公司	9,066,354.15	合营企业往来款
合计	9,066,354.15	--

其他说明：无

### 34、持有待售负债

无

### 35、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	820,500,000.00	399,600,000.00
合计	820,500,000.00	399,600,000.00

其他说明：一年内到期的长期借款中无属于逾期借款获得展期的情况。

### 36、其他流动负债

无

### 37、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	601,400,000.00	1,886,000,000.00
抵押担保借款	3,022,000,000.00	
减：一年内到期的长期借款	820,500,000.00	399,600,000.00
合计	2,802,900,000.00	1,486,400,000.00

长期借款分类的说明：

注：其中本公司所属子公司杭州香华投资有限公司（以下简称“杭州香华”）2015年向中信银行杭州分行借款30,000万元，杭州香华主要从事杭州荣安大厦的物业租赁，以其享有的应收账款提供最高额质押，包括借款本金和相应的利息、罚息、违约金等，以及为实现债权、质权等而发生的一切费用；本公司为杭州香华上述借款提供连带责任担保8,000.00万元。

其他说明，包括利率区间：无

### 38、应付债券

#### (1) 应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额
15 荣安债	668,803,398.84	1,193,932,844.58
合计	668,803,398.84	1,193,932,844.58

#### (2) 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初金额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
荣安债	120,000,000.00	2015年8月7日	5年	1,189,200,000.00	1,193,932,844.58			2,206,254.26	527,335,700.00	668,803,398.84
合计	--	--	--	1,189,200,000.00	1,193,932,844.58			2,206,254.26	527,335,700.00	668,803,398.84

#### (3) 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

无

#### (4) 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况：无

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表：无

其他说明：

经中国证券监督管理委员会2015年4月1日《关于核准荣安地产股份有限公司公开发行公司债券的批复》（证监许可[2015]517号）核准，本公司于2015年8月7日向社会公开发行公司债券120,000.00万元，债券票面利率6.50%，存续期限为5年，经深圳证券交易所深圳上[2015]430号文同意，在深圳证券交易所挂牌交易。根据债券发行有关条款的规定，投资者可在回售申报登记日选择将持有的债券全部或部分回售给公司，本期回售活动已经结束，公司已将债券回售部分的本金及利息足额支付给投资者。

### 39、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
专项应付款	16,056,505.00	16,056,505.00
合计	16,056,505.00	16,056,505.00

#### (1) 按款项性质列示长期应付款

无

#### (2) 专项应付款

单位：人民币元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
特色小镇项目资金 【注】	16,056,505.00			16,056,505.00	
合计	16,056,505.00			16,056,505.00	--

其他说明：

【注】为子公司河南大豫置业有限公司收到河南省修武县西村乡财税所用于青云大道（当阳峪村段）东侧地块地产项目开发配套建设特色小镇资金。

### 40、长期应付职工薪酬

无

### 41、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
----	------	------	------

其他	51,385,821.53	5,107,113.48	合营企业亏损分摊
合计	51,385,821.53	5,107,113.48	--

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：无

#### 42、递延收益

无

#### 43、其他非流动负债

无

#### 44、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	3,183,922,485.00						3,183,922,485.00

其他说明：无

#### 45、其他权益工具

##### （1）期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

无

##### （2）期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

无

#### 46、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）	-1,691,402,956.34		14,510,499.51	-1,705,913,455.85
合计	-1,691,402,956.34		14,510,499.51	-1,705,913,455.85

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本期部分跟投项目达到合伙协议约定的职工退出时点，公司以收购职工持有基金份额的形式实现跟投项目职工投资退出，收购成本与少数股东持有的净资产份额差异调整资本公积。

#### 47、库存股

无

#### 48、其他综合收益

无

#### 49、专项储备

无

#### 50、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	92,208,133.06	3,257,945.25		95,466,078.31
合计	92,208,133.06	3,257,945.25		95,466,078.31

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：无

#### 51、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	2,633,670,050.87	2,100,973,050.84
调整后期初未分配利润	2,633,670,050.87	2,100,973,050.84
加：本期归属于母公司所有者的净利润	608,483,095.43	541,755,811.97
减：提取法定盈余公积	3,257,945.25	9,058,811.94
应付普通股股利	63,678,449.70	
期末未分配利润	3,175,216,751.35	2,633,670,050.87

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。

#### 52、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	3,887,543,285.30	2,584,673,998.81	4,193,088,498.10	3,178,104,894.75
其他业务	80,225,640.30	28,215,243.01	71,126,645.85	25,643,908.56
合计	3,967,768,925.60	2,612,889,241.82	4,264,215,143.95	3,203,748,803.31

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	香园（二期）	2,016,036,221.87
2	凤凰城（二期）	997,228,335.87
3	诚品园	359,054,811.82
4	金域华府	98,609,502.84
5	香园（一期）	67,895,282.85

### 53、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	15,633,337.10	15,862,272.28
教育费附加	11,952,935.19	11,955,563.78
房产税	8,481,185.30	6,847,438.72
土地使用税	5,801,691.42	3,143,563.09
印花税	6,824,002.40	4,547,541.50
营业税	154,794.72	91,134,761.90
土地增值税	78,048,178.86	18,464,017.83
合计	126,896,124.99	151,955,159.10

其他说明：无

### 54、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	52,991,053.34	30,888,632.13
职工薪酬	33,348,743.04	26,879,309.58
装修费	13,682,420.08	2,486,139.10

交际应酬费	241,906.86	1,097,582.70
销售佣金	28,662,111.48	
其他	7,770,727.89	4,429,664.19
合计	136,696,962.69	65,781,327.70

其他说明：无

## 55、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	75,233,469.00	39,556,832.12
交际应酬费	11,682,039.55	8,182,757.55
办公会务费	4,494,926.19	3,320,771.75
差旅及交通费用	5,657,021.76	2,959,625.59
水电费	5,010,654.24	4,766,573.20
聘请中介机构费用	14,280,654.12	5,090,573.37
固定资产折旧	2,238,290.33	3,140,835.83
信息披露费	815,303.77	437,424.52
低值易耗品摊销	726,562.34	684,507.39
邮电、通讯费	355,311.70	485,232.45
其他	13,180,706.42	8,315,867.69
合计	133,674,939.42	76,941,001.46

其他说明：无

## 56、研发费用

无

## 57、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	171,140,009.31	103,464,646.70
减：利息收入	89,576,200.37	11,522,759.54
银行手续费	10,862,668.09	2,519,003.39
合计	92,426,477.03	94,460,890.55

其他说明：无

### 58、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	50,142,361.49	81,791,626.49
合计	50,142,361.49	81,791,626.49

其他说明：无

### 59、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
税费奖励	6,600,859.65	
财政扶持	8,403,011.36	

### 60、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	-141,976,828.93	-13,950,615.55
处置长期股权投资产生的投资收益		69,731.78
处置可供出售金融资产取得的投资收益	7,024,892.50	3,778,648.23
理财产品收益	15,873,570.02	76,222,683.97
合计	-119,078,366.41	66,120,448.43

其他说明：无

### 61、公允价值变动收益

无

### 62、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
固定资产处置收益	47,295.54	86,101.92

### 63、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		4,152,942.88	
违约金收入		8,890,070.00	
罚款收入	1,750,804.24	925,778.85	1,750,804.24
其他	499,430.85	832,627.94	499,430.85
合计	2,250,235.09	14,801,419.67	2,250,235.09

计入当期损益的政府补助：无

## 64、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
对外捐赠	348,000.00	2,110,000.00	348,000.00
各项基金	308,346.10	280,132.74	308,346.10
滞纳金及罚款	4,862,603.85	1,244,472.23	4,862,603.85
其他	316,621.17	208,006.17	316,621.17
合计	5,835,571.12	3,842,611.14	5,835,571.12

其他说明：无

## 65、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	211,245,543.00	243,580,461.33
递延所得税费用	-51,963,642.75	-118,423,575.81
合计	159,281,900.25	125,156,885.52

### (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	707,430,282.27
按法定/适用税率计算的所得税费用	176,857,570.57
子公司适用不同税率的影响	-60,608,093.15

调整以前期间所得税的影响	2,983,455.84
非应税收入的影响	35,485,036.72
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,365,392.26
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-10,522,043.22
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	13,720,581.23
所得税费用	159,281,900.25

其他说明：无

## 66、其他综合收益

详见附注。

## 67、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
收到的往来款项等	39,881,646.14	428,624,305.97
收到退回土地拍卖保证金	17,651,753,800.00	31,299,464,400.00
房屋租赁收入	60,972,761.60	51,022,344.01
利息收入	22,028,106.64	8,296,092.87
收到的政府补助	15,003,871.01	4,152,942.88
其他	14,681,461.51	10,594,900.19
合计	17,804,321,646.90	31,802,154,985.92

收到的其他与经营活动有关的现金说明：无

### (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
支付的往来款项等	125,048,117.83	912,009,138.16
支付的土地拍卖保证金	18,455,883,800.00	31,362,474,400.00
支付的各项费用	157,682,029.83	61,097,108.79
其他	15,092,328.04	2,318,006.17
合计	18,753,706,275.70	32,337,898,653.12

支付的其他与经营活动有关的现金说明：无

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

无

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

无

(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
收到荣安集团股份有限公司借款	180,000,000.00	815,000,000.00
收到少数股东支付的项目开发款	2,244,185,274.86	
合计	2,424,185,274.86	815,000,000.00

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：无

(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
归还荣安集团股份有限公司借款	180,000,000.00	1,065,000,000.00
归还少数股东支付的项目开发款	720,802,799.77	
收购少数股东股权	29,919,537.89	
合计	930,722,337.66	1,065,000,000.00

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：无

68、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	548,148,382.02	541,544,808.70
加：资产减值准备	50,142,361.49	81,791,626.49
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	30,820,086.31	29,030,994.57
无形资产摊销	550,781.00	400,177.12

长期待摊费用摊销	330,803.64	330,803.64
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）	-47,295.54	-86,101.92
财务费用（收益以“-”号填列）	171,140,009.31	103,464,646.70
投资损失（收益以“-”号填列）	119,078,366.41	-66,120,448.43
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-51,963,642.75	-113,538,195.66
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		-4,862,092.22
存货的减少（增加以“-”号填列）	-9,555,031,541.40	-22,017,252.93
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-90,838,791.64	-1,389,467,725.02
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	6,061,899,143.27	577,752,695.90
经营活动产生的现金流量净额	-2,715,771,337.88	-261,776,063.06
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	1,728,807,061.87	826,565,008.85
减：现金的期初余额	826,565,008.85	791,951,516.14
现金及现金等价物净增加额	902,242,053.02	34,613,492.71

**(2) 本期支付的取得子公司的现金净额**

无

**(3) 本期收到的处置子公司的现金净额**

无

**(4) 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	1,728,807,061.87	826,565,008.85
其中：库存现金	559,247.60	393,698.62
可随时用于支付的银行存款	1,728,247,814.27	826,171,310.23
三、期末现金及现金等价物余额	1,728,807,061.87	826,565,008.85

其他说明：无

## 69、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：无

## 70、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	63,610,000.00	银行承兑保证金、保函保证金
存货	9,835,599,716.41	详见财务报告七、7、(4)
投资性房地产	460,965,465.17	为取得借款设定抵押
应收账款[注 1]		
合计	10,360,175,181.58	--

其他说明：

[注1]：如财务报告七、37所述，本公司所属子公司杭州香华主要从事杭州荣安大厦的物业租赁；2015年杭州香华向中信银行杭州分行借款30,000万元，以其享有的应收账款提供最高额质押，包括借款本金和相应的利息、罚息、违约金等，以及为实现债权、质权等而发生的一切费用。

## 71、外币货币性项目

### (1) 外币货币性项目

无

(2) 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因。

适用  不适用

## 72、套期

按照套期类别披露套期项目及相关套期工具、被套期风险的定性和定量信息：无

## 73、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
税收奖励	6,600,859.65	其他收益	6,600,859.65
财政扶持	8,403,011.36	其他收益	8,403,011.36

## (2) 政府补助退回情况

适用  不适用

其他说明：无

## 74、其他

无

## 八、合并范围的变更

### 1、非同一控制下企业合并

#### (1) 本期发生的非同一控制下企业合并

无

#### (2) 合并成本及商誉

无

#### (3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

无

#### (4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

是  否

#### (5) 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明

无

#### (6) 其他说明

无

### 2、同一控制下企业合并

#### (1) 本期发生的同一控制下企业合并

无

(2) 合并成本

无

(3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

无

3、反向购买

无

4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

是  否

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是  否

5、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：

本期新设立

单位：元

名称	归属母公司权益比例	期末净资产	本期净利润
宁波璟悦企业管理咨询有限公司	100.00%	-1,339.30	-1,339.30
宁波益泰企业管理咨询有限公司	100.00%	-738.20	-738.20
宁波森尼企业管理咨询有限公司	66.67%	943,727.41	-56,272.59
杭州康业投资有限公司	100.00%	-1,587,498.67	-11,587,498.67
河南荣安置业有限公司	100.00%	-293,799.85	-293,799.85
余姚荣耀置业有限公司	51.00%	15,111,507.10	-4,888,492.90
余姚荣恒置业有限公司	51.00%	16,064,148.21	-3,935,851.79
河北荣居房地产开发有限公司	100.00%	-301.45	-301.45
荣安康源（万宁）置业有限公司	60.00%	-268.32	-268.32
宁波甬悦居餐饮服务有限公司	100.00%	-119,090.47	-119,090.47
嘉兴佳钺企业管理有限公司	51.00%	69,998,194.98	-1,805.02
桐乡荣安置业有限公司	98.28%	297,051,352.81	-2,948,647.19
西安荣澳置业有限公司	51.00%	-150.00	-150.00
陕西荣安澳祥置业有限公司	51.00%	-159.00	-159.00
河北荣旺房地产开发有限公司	60.00%	-5,835.46	-5,835.46
宁波荣慈置业有限公司	66.67%	46,096,329.81	-3,903,670.19
象山荣安置业有限公司	100.00%	3,743,263.15	-1,256,736.85

苍南荣安置业有限公司	50.00%	-37,111,791.42	-47,111,791.42
宁波荣港置业有限公司	60.00%	-20,623,190.90	-20,623,190.90
嘉善荣安置业有限公司	100.00%	69,796,520.69	-203,479.31
温岭荣安置业有限公司	100.00%	4,753,310.15	-246,689.85
嘉兴铤和置业有限公司	100.00%	-896.34	-896.34
嘉兴睿铤置业有限公司	100.00%	-8,565.63	-8,565.63
温州荣安房地产开发有限公司	100.00%	-1,682,267.57	-1,682,267.57
苍南县梁汇置业有限公司	50.00%	-30,891,833.71	-40,891,833.71
焦作市大豫物业服务有限公司	100.00%	-260.00	-260.00
河南广焱置业有限公司	100.00%		
河南海郡置业有限公司	100.00%		
河南联弘置业有限公司	100.00%		

## 6、其他

无

## 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	
杭州香华投资管理 有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房屋租赁	100.00%		反向购买
宁波康美房屋租 赁有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房屋租赁		100.00%	设立
宁波永元置业有 限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经 营	5.00%	95.00%	反向购买
宁波市人民房地 产开发有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经 营	90.00%	10.00%	反向购买
宁波荣安房地产 开发有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经 营	100.00%		反向购买
宁波荣和置业有 限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经 营		100.00%	设立
宁波荣居置业有 限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经 营		100.00%	设立



杭州荣安置业有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产开发、经营		100.00%	设立
宁波投创荣安置业有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经营		100.00%	设立
宁波东钱湖荣安置业有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经营	100.00%		设立
台州荣安置业有限公司	浙江台州	浙江台州	房地产开发、经营		100.00%	设立
台州荣方建设房地产开发有限公司	浙江台州	浙江台州	房地产开发、经营		100.00%	设立
宁海荣安置业有限公司	浙江宁海	浙江宁海	房地产开发、经营		100.00%	设立
宁波荣安物业服务服务有限公司	浙江宁波	浙江宁波	物业管理	70.00%	30.00%	反向购买
浙江天苑景观建设有限公司	浙江宁波	浙江宁波	工程承包		100.00%	非同一控制下企业合并
宁波康晟房地产销售代理有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产销售代理	100.00%		设立
宁波康柏投资管理有限公司	浙江宁波	浙江宁波	实业投资、投资管理	100.00%		设立
宁波康恺投资管理有限公司	浙江宁波	浙江宁波	实业项目投资管理；实业项目投资	100.00%		设立
杭州荣圣投资管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	投资管理		100.00%	设立
宁波康瀚投资有限公司	浙江宁波	浙江宁波	投资管理	48.60%	51.40%	分立
上海香安资产管理股份有限公司	中国（上海）自由贸易试验区	中国（上海）自由贸易试验区	资产管理，投资管理	90.00%	10.00%	设立
宁波荣宝资产管理有限公司	浙江宁波	浙江宁波	资产管理，投资管理	100.00%		设立
宁波梅山保税港区荣胜资产管理有限公司	浙江宁波	浙江宁波	资产管理，投资管理	100.00%		设立
宁波荣美企业管理咨询有限公司	浙江宁波	浙江宁波	企业管理咨询		100.00%	设立
杭州荣美置业有	浙江杭州	浙江杭州	房地产开发、经		100.00%	设立

限公司			营			
宁波康茂房地产 销售代理有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产销售代理	100.00%		设立
嘉兴荣安置业有 限公司	浙江嘉兴	浙江嘉兴	房地产开发、经 营		100.00%	设立
宁波泰智信管理 咨询有限公司	浙江宁波	浙江宁波	企业管理咨询		100.00%	设立
宁波康梁房地产 开发有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经 营		100.00%	设立
宁波康全企业管 理咨询有限公司	浙江宁波	浙江宁波	企业管理咨询		100.00%	设立
宁波康旺置业有 限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经 营		100.00%	设立
宁波康鹏置业有 限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经 营		100.00%	设立
杭州康瀚投资有 限公司	浙江杭州	浙江杭州	投资管理		100.00%	设立
RONGANAUST RALIAHOLDIN GSPTYLTD	澳大利亚	澳大利亚	投资管理		100.00%	设立
宁波欢乐购广场 开发有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经 营		100.00%	非同一控制下企 业合并
河南大豫置业有 限公司	河南焦作	河南焦作	房地产开发、经 营		51.00%	非同一控制下企 业合并
宁波海洋置业有 限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经 营		100.00%	非同一控制下企 业合并
台州庆达企业管 理咨询有限公司	浙江台州	浙江台州	企业管理咨询		100.00%	设立
宁波英泽企业管 理咨询有限公司	浙江宁波	浙江宁波	企业管理咨询		100.00%	设立
重庆市康瀚置业 有限公司	重庆	重庆	房地产开发、经 营		100.00%	设立
杭州润美投资有 限公司	浙江杭州	浙江杭州	投资管理		100.00%	设立
杭州震大投资有 限公司	浙江杭州	浙江杭州	投资管理		100.00%	设立
嘉兴睿和企业管 理咨询有限公司	浙江嘉兴	浙江嘉兴	企业管理咨询		100.00%	设立

台州鸿茂企业管理咨询有限公司	浙江台州	浙江台州	企业管理咨询		100.00%	设立
宁波荣腾贸易有限公司	浙江宁波	浙江宁波	贸易		100.00%	设立
重庆康甬置业有限公司	重庆	重庆	房地产开发、经营		100.00%	设立
杭州运先投资管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	投资管理		100.00%	设立
海盐荣安置业有限公司	浙江嘉兴	浙江嘉兴	房地产开发、经营		100.00%	设立
焦作荣安房地产开发有限公司	河南焦作	河南焦作	房地产开发、经营	100.00%		设立
杭州荣德置业有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产开发、经营		100.00%	设立
郑州康瀚置业有限公司	河南郑州	河南郑州	房地产开发、经营		100.00%	设立
宁波康莱达商业管理咨询有限公司	浙江宁波	浙江宁波	投资管理		100.00%	设立
重庆市康创置业有限公司	重庆	重庆	房地产开发、经营		98.62%	设立
浙江高盛房地产开发有限公司	浙江台州	浙江台州	房地产开发、经营		51.00%	设立
康泰贸易（香港）有限公司	香港	香港	贸易		100.00%	并购
宏盛贸易（香港）有限公司	香港	香港	贸易		100.00%	并购
宁波璟悦企业管理咨询有限公司	浙江宁波	浙江宁波	企业管理咨询		100.00%	设立
宁波益泰企业管理咨询有限公司	浙江宁波	浙江宁波	企业管理咨询		100.00%	设立
宁波森尼企业管理咨询有限公司	浙江宁波	浙江宁波	企业管理咨询		66.67%	设立
杭州康业投资有限公司	浙江杭州	浙江杭州	实业投资		100.00%	设立
河南荣安置业有限公司	河南郑州	河南郑州	房地产开发、经营	100.00%		设立
余姚荣耀置业有限公司	浙江余姚	浙江余姚	房地产开发经营		51.00%	设立

余姚荣恒置业有限公司	浙江余姚	浙江余姚	房地产开发经营		51.00%	设立
河北荣居房地产开发有限公司	河北石家庄	河北石家庄	房地产开发、经营		100.00%	设立
荣安康源(万宁)置业有限公司	海南万宁	海南万宁	房地产开发、经营		60.00%	设立
宁波甬悦居餐饮服务有限公司	浙江宁波	浙江宁波	餐饮服务等		100.00%	设立
嘉兴佳钺企业管理有限公司	浙江嘉兴	浙江嘉兴	企业管理服务		51.00%	设立
桐乡荣安置业有限公司	浙江嘉兴	浙江嘉兴	房地产开发、经营		98.28%	设立
西安荣澳置业有限公司	陕西西安	陕西西安	房地产开发、经营		51.00%	设立
陕西荣安澳祥置业有限公司	陕西西安	陕西西安	房地产开发、经营		51.00%	设立
河北荣旺房地产开发有限公司	河北石家庄	河北石家庄	房地产开发、经营		60.00%	设立
宁波荣慈置业有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经营		66.67%	设立
象山荣安置业有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经营		100.00%	设立
苍南荣安置业有限公司	浙江温州	浙江温州	房地产开发、经营		50.00%	设立【注 1】
宁波荣港置业有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经营		60.00%	设立
嘉善荣安置业有限公司	浙江嘉兴	浙江嘉兴	房地产开发、经营		100.00%	设立
温岭荣安置业有限公司	浙江温岭	浙江温岭	房地产开发、经营		100.00%	设立
嘉兴钺和置业有限公司	浙江嘉兴	浙江嘉兴	房地产开发、经营		100.00%	设立
嘉兴睿钺置业有限公司	浙江嘉兴	浙江嘉兴	房地产开发、经营		100.00%	设立
温州荣安房地产开发有限公司	浙江温州	浙江温州	房地产开发、经营		100.00%	设立
宁波江北区隆顺恒丰企业管理咨询合伙企业(有	浙江宁波	浙江宁波	企业咨询管理		100.00%	购买【注 3】

限合伙)						
苍南县梁汇置业有限公司	浙江温州	浙江温州	房地产开发、经营		50.00%	设立【注 2】
宁波江北区康德海鹏企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	浙江宁波	浙江宁波	企业管理咨询		100.00%	购买【注 3】
宁波江北区康煜企业管理合伙企业（有限合伙）	浙江宁波	浙江宁波	企业管理咨询		100.00%	购买【注 3】
焦作市大豫物业服务服务有限公司	河南焦作	河南焦作	物业管理		100.00%	设立
河南广焱置业有限公司	河南郑州	河南郑州	房地产开发、经营		100.00%	设立
河南海郡置业有限公司	河南郑州	河南郑州	房地产开发、经营		100.00%	设立
河南联弘置业有限公司	河南郑州	河南郑州	房地产开发、经营		100.00%	设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：无

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：无

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：无

确定公司是代理人还是委托人的依据：无

其他说明：

注 1：本公司之子公司宁波荣安房地产开发有限公司与温州鹿盛置业有限公司、杭州兴耀开发集团有限公司合资设立苍南荣安有限公司，其中宁波荣安房地产开发有限公司持股比例为 50%，温州鹿盛置业有限公司持股比例 35%，杭州兴耀开发集团有限公司持股比例为 15%。根据合作开发协议及章程规定，宁波荣安房地产开发有限公司在股东大会、董事会等公司权力机关均拥有过半数表决权，本公司将其纳入合并报表范围内。

注 2：本公司之子公司宁波康瀚投资有限公司与浙江梁辰房地产开发有限公司合资设立苍南县梁汇置业有限公司，其中宁波康瀚投资有限公司持股比例为 50%，浙江梁辰房地产开发有限公司持股比例 50%。根据合作开发协议及章程规定，宁波康瀚投资有限公司在股东大会、董事会等公司权力机关均拥有过半数表决权，本公司将其纳入合并报表范围内。

注 3：为发挥员工积极性，公司设立“跟投项目”基金，公司子公司宁波康晟房地产销售代理有限公司以普通合伙人身份参与该等基金投资，公司跟投员工以有限合伙人身份参与该等基金投资，各基金再参与各地产项目公司投资。本期部分跟投项目达到合伙协议约定的职工退出约定时点，公司以收购职工持有基金份额的形式实现跟投项目职工投资退出。

## （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
宁波康旺置业有限公司	0.19%	-4,085.47		907,910.51

重庆市康瀚置业有限公司	0.43%	-89,464.22		1,062,260.19
重庆康甬置业有限公司	0.33%	-31,482.60		2,143,306.50
海盐荣安置业有限公司	2.01%	-283,560.42		1,725,135.14
重庆市康创置业有限公司	1.38%	-9,037.04		680,962.96
河南大豫置业有限公司	49.00%	-1,834,566.20		2,085,433.80
余姚荣耀置业有限公司	49.00%	-2,395,361.52		7,404,638.48
余姚荣恒置业有限公司	49.00%	-1,928,567.38		7,871,432.62
桐乡荣安置业有限公司	1.72%	-50,716.73		5,109,283.27
宁波荣慈置业有限公司	33.33%	-1,301,093.27		15,363,906.73
苍南荣安置业有限公司	50.00%	-23,555,895.71		-18,555,895.71
宁波荣港置业有限公司	40.00%	-8,249,276.36		-8,249,276.36
苍南县梁汇置业有限公司	50.00%	-20,445,916.86		-15,445,916.86

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：无

其他说明：无

### (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
宁波康旺置业有限公司	1,010,283,487.15	798,593.17	1,011,082,080.32	233,234,443.82	300,000.00	533,234,443.82						
重庆市康瀚置业有限公司	911,356,576.99	19,292,835.64	930,649,412.63	583,612,158.62	100,000.00	683,612,158.62						
重庆康甬置业有限公司	1,206,090,936.21	3,613,208.67	1,209,704,144.88	265,717,325.98	294,500.00	560,217,325.98						
海盐荣安置业有限公司	981,059,222.63	4,761,215.96	985,820,438.59	899,992,819.49		899,992,819.49						
重庆市康创置	206,108,	224,176.	206,332,	156,987,		156,987,						

业有限公司	408.09	30	584.39	442.39		442.39							
河南大豫置业有限公司	67,866,804.17	5,363,702.99	73,230,507.16	52,847,786.02	16,126,733.79	68,974,519.81	39,847,130.99	69,602.80	39,916,733.79	15,790,000.00	16,126,733.79	31,916,733.79	
余姚荣耀置业有限公司	370,509,450.88	1,396,404.38	371,905,855.26	56,794,348.16	300,000.00	356,794,348.16							
余姚荣恒置业有限公司	454,818,448.89	1,300,116.83	456,118,565.72	246,054,417.51	194,000.00	440,054,417.51							
桐乡荣安置业有限公司	1,133,472,320.32	1,012,498.26	1,134,484,818.58	667,433,465.77	170,000.00	837,433,465.77							
宁波荣慈置业有限公司	661,924,038.15	1,278,016.59	663,202,054.74	442,105,724.93	175,000.00	617,105,724.93							
苍南荣安置业有限公司	1,171,585,349.24	15,749,400.80	1,187,334,750.04	944,446,541.46	280,000.00	1,224,446,541.46							
宁波荣港置业有限公司	587,325,771.77	6,842,843.14	594,168,614.91	494,791,805.81	120,000.00	614,791,805.81							
苍南县梁汇置业有限公司	714,325,765.18	13,740,327.31	728,066,092.49	758,957,926.20		758,957,926.20							

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
宁波康旺置业有限公司		-2,150,249.19	-2,150,249.19	-923,783,101.99				

重庆市康瀚置业有限公司	158,962.26	-20,805,632.17	-20,805,632.17	-198,354,082.07				
重庆康甬置业有限公司		-9,540,182.29	-9,540,182.29	-163,047,012.04				
海盐荣安置业有限公司		-14,107,483.46	-14,107,483.46	-412,987,395.44				
重庆市康创置业有限公司		-654,858.00	-654,858.00	-49,539,389.86				
河南大豫置业有限公司		-3,744,012.65	-3,744,012.65	4,003,052.19				
余姚荣耀置业有限公司		-4,888,492.90	-4,888,492.90	-274,700,638.58				
余姚荣恒置业有限公司		-3,935,851.79	-3,935,851.79	-198,864,595.08				
桐乡荣安置业有限公司		-2,948,647.19	-2,948,647.19	-372,413,852.81				
宁波荣慈置业有限公司		-3,903,670.19	-3,903,670.19	-319,536,227.48				
苍南荣安置业有限公司		-47,111,791.42	-47,111,791.42	-201,678,227.51				
宁波荣港置业有限公司		-20,623,190.90	-20,623,190.90	-98,551,937.82				
苍南县梁江置业有限公司		-40,891,833.71	-40,891,833.71	57,216,767.40				

其他说明：无

**(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制**

无

**(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持**

无



## 2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

### (1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

为发挥员工积极性，公司设立“跟投项目”基金，公司子公司宁波康晟房地产销售代理有限公司以普通合伙人身份参与该等基金投资，公司跟投员工以有限合伙人身份参与该等基金投资，各基金再参与各地产项目公司投资。本期部分跟投项目达到合伙协议约定的职工退出约定时点，公司以收购职工持有基金份额的形式实现跟投项目职工投资退出。

### (2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

单位：元

	宁波康鹏置业有限公司	嘉兴荣安置业有限公司	宁波康梁房地产开发有限公司
购买成本/处置对价	7,203,880.63	7,980,618.73	14,765,038.53
--现金	7,193,880.63	7,970,618.73	14,755,038.53
--非现金资产的公允价值	10,000.00	10,000.00	10,000.00
购买成本/处置对价合计	7,203,880.63	7,980,618.73	14,765,038.53
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	4,757,298.40	4,389,355.76	6,292,384.22
差额	2,446,582.23	3,591,262.97	8,472,654.31
其中：调整资本公积	2,446,582.23	3,591,262.97	8,472,654.31

其他说明：无

## 3、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	
宁波陈婆渡置业有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发经营		25.00%	权益法
重庆美荣房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发经营		50.00%	权益法
宁波康瑞企业管理咨询有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发经营		40.00%	权益法
宁波荣安教育投资管理有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发经营	25.00%		权益法
桐乡荣正置业有限公司	浙江台州	浙江台州	房地产开发经营		50.00%	权益法
台州市中梁宇置	浙江台州	浙江台州	房地产开发经营		22.00%	权益法

业有限公司						
浙江锦森投资管理 有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产开发经营		24.80%	权益法
宁波合煜投资管 理有限公司	浙江舟山	浙江舟山	房地产开发经营		30.00%	权益法
宁波世泉投资管 理有限公司	浙江舟山	浙江舟山	房地产开发经营		30.00%	权益法
杭州臻昱达房地 产开发有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产开发经营		20.00%	权益法
余姚中珉置业有 限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发经营		25.00%	权益法
宁波宣宜投资管 理有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发经营		48.04%	权益法
重庆南锦联房地 产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发经营		10.00%	权益法
杭州昌益商务信 息咨询有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产开发经营		15.00%	权益法
瑞安市新城亿弘 房地产开发有限 公司	浙江温州	浙江温州	房地产开发经营		15.00%	权益法
杭州火丰投资管 理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产开发经营		50.00%	权益法
慈溪市金桂置业 有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发经营		16.00%	权益法

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：无

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：无

**(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									
重庆 美荣地 产开发 有限公 司	余姚 中珉置 业有限 公司	宁波 合煜投 资管理 有限公 司(合 并)	宁波 世泉投 资管理 有限公 司(合 并)	宁波 康瑞企 业管理 咨询有 限公司 (合 并)	杭州 火丰投 资管理 有限公 司(合 并)	宁波 宣宜投 资管理 有限公 司	宁波 陈婆渡 置业有 限公 司	宁波 荣安教 育投资 管理有 限公司 (合 并)	桐乡 荣正置 业有限 公司	重庆 美荣地 产开发 有限公 司	余姚 中珉置 业有限 公司	宁波 合煜投 资管理 有限公 司(合 并)	宁波 世泉投 资管理 有限公 司(合 并)	宁波 康瑞企 业管理 咨询有 限公司 (合 并)	杭州 火丰投 资管理 有限公 司(合 并)	宁波 宣宜投 资管理 有限公 司	宁波 陈婆渡 置业有 限公 司	宁波 荣安教 育投资 管理有 限公司 (合 并)	桐乡 荣正置 业有限 公司

流动资产	880,777,460.46	679,849,303.89	420,271,938.77	573,767,736.64	4,066,605,354.093	840,103,530.38	30,888,223.4	43,709,559.1	561,951,792.33	318,109,331.42	443,957,739.12	311,254,768.8	366,121,694.70	1,666,653,691.749			73,252,554.2	808,675,708.9	202,832,112.9
其中： 现金和现金等价物	212,181,716.22	154,020,333.24	74,765,072.96	46,504,000.61	665,898,766.19	55,264,690.15	1,821,823.42	1,350,477.16	143,182,590.79	38,123,173.4	17,071,834.7	5,788,399.61	6,287,436.96	320,383,661.76			19,276,230.4	23,531,717.6	146,655.59
非流动资产	93,779,411.2	12,058,941.0	2,263,176.11	4,573,000.239	23,291,947.60	7,589,833.86	315,329,208.93	4,643,095.45	7,292,812.40	3,333,836.12	456,046.31	877,254.05	1,183,777.04	2,790,451.84			2,786,541.71	7,928,276.97	81,241.71
资产合计	974,557,201.58	691,908,244.91	422,535,148.8	578,340,739.03	4,089,345,488.53	847,693,364.24	346,217,432.35	48,352,654.5	569,244,604.73	321,443,167.54	444,413,785.43	312,132,022.33	367,305,471.74	1,669,932,736.933			76,039,960.0	816,603,985.60	202,913,354.63
流动负债	952,161,298.10	518,260,240.46	329,834,801.02	492,517,901.39	4,069,288,936.67	419,394,678.22	32,594,975.0	1,808,524.20	541,102,501.47	280,682,073.35	395,530,297.12	174,856,029.80	210,764,355.82	1,676,612,714.23			24,053,200.9	690,336,698.96	203,174,900.0
非流动负债		200,000,000.00				200,000,000.00						140,000,000.00	160,000,000.00					100,000,000.00	
负债合计	952,161,298.10	718,260,240.46	329,834,801.02	492,517,901.39	4,069,288,936.67	619,394,678.22	32,594,975.0	1,808,524.20	541,102,501.47	280,682,073.35	395,530,297.12	314,856,029.80	370,764,355.82	1,676,612,714.23			24,053,200.9	790,336,698.96	203,174,900.0
少数股东权益																			
归属于母公司股东权益	22,395,034.8	-26,351,995.5	92,700,313.8	85,822,837.6	20,056,518.6	228,298,686.02	313,622,457.35	46,544,303.5	28,142,032.6	40,761,941.9	48,883,883.1	-2,724,007.47	-3,458,884.08	-7,285,344.90			51,985,095.4	26,267,864.4	-204,135.37
按持股比例计	11,179.174	-6,587,799.889	27,810,094.1	25,746,851.2	8,022,620.74	114,149,343.0	150,661,719.259	11,636,032.59	7,035,525.82	20,380,547.1	24,441,744.1	-817,202.24	-1,037,665.22	-2,914,137.96			12,996,473.7	6,566,821.66	-102,067.69

算的 净资产 产份 额			6	9		1	53			0	5						7			
调整 事项																				
--商 誉																				
--内 部交 易未 实现 利润																	-36,7 32.3 2			
--其 他		6,58 7,99 8.89											817, 202. 24	1,03 7,66 5.22	2,91 4,13 7.96				102, 067. 69	
对合 营企 业权 益投 资的 账 面 价 值	11,19 7,95 1.74		27,8 10,0 94.1 6	25,7 46,8 51.2 9	8,02 2,62 0.74	114,1 49,3 43.0 1	150, 661, 719. 53	11,63 6,03 2.59	7,03 5,52 5.82	20,3 80,5 47.1 0	24,4 41,7 44.1 5						12,9 59,7 41.4 5	6,56 6,82 1.66		
存在 公开 报价 的合 营企 业权 益投 资的 公 允 价 值																				
营 业 收 入	985, 634. 87							4,75 9,04 7.65										9,85 5,25 8.95		
财 务 费 用	-563, 526. 96	25,8 39,8 17.8 0	-142, 075. 71	-234, 702. 91	-2,85 7,33 9.75	18,6 09,5 02.7 1	1,80 1,58	-80,8 07.9 3	-985, 793. 32	-82,6 93.9 9	-448. 86		-8,30 2.44	-9,46 9.84	-102, 804. 25			-351, 486. 97	-10,5 82.7 3	794. 76
所 得 税 费	-4,49 9,36	-11,8 80,0	-1,44 4,09	-3,42 9,63	-20,4 32,6	-7,23 3,71	-859, 180.	-1,81 3,89	628, 237.	-3,01 1,59	-372, 170.		-720, 508.	-1,09 5,92	-2,78 9,43			1,07 9,61	-7,90 2,28	-68,0 45.1

用	5.51	45.80	7.73	1.88	18.26	6.54	89	4.89	93	0.15	57		88	7.04	5.98			0.63	3.15	3
净利润	-26,487,584.83	-36,152,288	-4,575,678.67	-10,718,278.28	-61,656,461.73	-21,701,149.60	-2,577,542.65	-5,441,764.69	1,874,816.62	-9,034,770.44	-1,116,511.69		-2,724,007.47	-3,458,884.08	-8,240,371.37			3,238,733.90	-23,713,316.86	-204,135.37
终止经营的净利润																				
其他综合收益																				
综合收益总额	-26,487,584.83	-36,152,288	-4,575,678.67	-10,718,278.28	-61,656,461.73	-21,701,149.60	-2,577,542.65	-5,441,764.69	1,874,816.62	-9,034,770.44	-1,116,511.69		-2,724,007.47	-3,458,884.08	-8,240,371.37			3,238,733.90	-23,713,316.86	-204,135.37
本年度收到的来自合营企业的股利																		11,369,958.30		

其他说明

【注】其他主要为确认的未出资亏损分担。

**(3) 重要联营企业的主要财务信息**

无

**(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息**

无

**(5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明**

无

**(6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损**

无

**(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺**

无

**(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债**

无

**4、重要的共同经营**

无

**5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益**

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：无

**6、其他**

无

**十、与金融工具相关的风险**

本公司的主要金融工具包括权益投资、应收及其他应收款、借款、公司债券、应付账款、其他应付款及银行存款等。相关金融工具详情于各附注披露。这些金融工具导致的主要风险是利率风险、信用风险、流动风险。本公司管理层管理及监控该等风险，以确保及时和有效地采取适当的措施。

**1、信用风险**

本公司的信用风险主要来自货币资金、应收账款、其他应收款和可供出售金融资产。管理层已制定适当的信用政策，并且不断监察这些信用风险的敞口。

本公司持有的货币资金，主要存放于商业银行等金融机构，管理层认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况，存在较低的信用风险。

应收账款方面，由于本公司通常在转移房屋产权时已从购买人处取得全部款项，因此信用风险较小。本公司尚未发生大额应收账款逾期的情况。

应收第三方的其他应收款主要包括合作项目财务资助、押金、保证金以及代垫款等项目，本公司根据相关业务的发展需要对该类款项实施管理。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。除财务报告十四、2之（1）所载本公司作出的财务担保，以及为所属子公司提供的财务担保外，本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。于资产负债表日就上述财务担保承受的最大信用风险敞口已在财务报告十四、2之（1）及财务报告十二、5之（4）披露。

**2、利率风险**

本公司面临的利率风险主要来源于借款，按浮动利率获得的借款使本公司面临现金流量利率风险。假定其他因素不变，截止2018年12月31日，利率每上升50个基点将会导致公司增加利息支出以及减少税前利润人民币1,015.84万元。

上述敏感性分析假定在资产负债表日已发生利率变动，并且已应用于本公司所有按浮动利率获得的借款。

**3、流动风险**

管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要、并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。

本公司持有的金融负债按未折现剩余合同义务到期期限分析如下(单位：万元)：

项目	期末余额				期初余额			
	账面价值	1年以内	1至3年	三年以上	账面价值	1年以内	1至3年	三年以上
短期借款	69,800.00	69,800.00			7,500.00	7,500.00		
应付票据及应付账款	164,312.80	164,312.80			72,220.79	72,220.79		
应付职工薪酬	4,324.18	4,324.18			2,845.41	2,845.41		
其他应付款	247,262.56	247,262.56			18,996.47	18,996.47		
一年内到期的非流动负债	82,050.00	82,050.00			39,960.00	39,960.00		
长期借款	280,290.00		225,988.00	54,302.00	148,640.00		124,440.00	24,200.00
应付债券	67,266.43		67,266.43		120,000.00		120,000.00	
小计	915,305.97	567,749.54	293,254.43	54,302.00	410,162.67	141,522.67	244,440.00	24,200.00

## 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

无

### 2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

无

### 3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

无

### 4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

无

### 5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

无

### 6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

无

### 7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

无

## 8、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

无

## 9、其他

无

## 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
荣安集团股份有限公司	浙江宁波	房地产开发经营	50,000 万元	47.93%	47.93%

本企业的母公司情况的说明

注：王久芳和王从玮系父子关系，分别持有荣安集团股份有限公司50%股权。

本企业最终控制方是王久芳。

其他说明：王久芳持有本公司 6.12%股权；王怡心系王久芳之子，持有本公司 23.56%股权。

### 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见财务报告九、1。

### 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财务报告九、3。

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：无

### 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
宁波荣安资产管理公司	同受一方控制
宁波怡安医疗投资有限公司	同受一方控制
宁波市鄞州荣安投资管理有限公司	同受一方控制
德信地产（岱山）有限公司	合营企业宁波合煜投资管理有限公司之子公司
舟山德通置业有限公司	合营企业宁波世泉投资管理有限公司之子公司
宁波康华置业有限公司	合营企业宁波荣安教育投资管理有限公司之子公司
浙江德盛置业有限公司	合营企业浙江锦森投资管理有限公司之子公司
温州金耀房地产开发有限公司	合营企业杭州火丰投资管理有限公司之子公司



宁波涌韬置业有限公司	合营企业宁波宣宜投资管理有限公司共同控制的企业
乐清昌悦置业有限公司	合营企业杭州昌益商务信息咨询有限公司之子公司
宁波新曙光房地产开发有限公司	其他关联方
宁波新萃置业有限公司	原持有其他关联方宁波新曙光房地产开发有限公司 47%股权
何雅萍	实际控制人之配偶
张怀满	监事

其他说明：无

## 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

无

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
舟山德通置业有限公司	咨询服务	388,349.52	0.00
重庆南锦联房地产开发有限公司	咨询服务	158,962.26	0.00
重庆美荣房地产开发有限公司	咨询服务	4,992,906.22	0.00
浙江德盛置业有限公司	咨询服务	183,353.26	0.00
余姚中珉置业有限公司	咨询服务	679,245.28	0.00
温州金耀房地产开发有限公司	工程施工	18,953,078.76	0.00
桐乡荣正置业有限公司	工程施工	60,185,559.36	0.00
桐乡荣正置业有限公司	咨询服务	1,037,035.52	0.00
台州市中梁宇置业有限公司	物业服务	17,252.83	0.00
台州市中梁宇置业有限公司	咨询服务	2,907,548.18	0.00
荣安集团股份有限公司	餐饮服务	123,970.87	0.00
宁波鄞州安和口腔医院有限公司	物业服务	82,263.21	0.00
宁波新曙光房地产开发有限公司	物业服务	1,813,237.73	2,749,458.01
宁波新曙光房地产开发有限公司	销售代理	-	12,230,667.93
宁波新曙光房地产开发有限公司	品牌服务	-	4,953,962.28
宁波新曙光房地产开发有限公司	代建服务	-	4,226,415.11
宁波康华置业有限公司	工程施工	25,109,851.03	26,621,445.23
宁波康华置业有限公司	物业服务	518,675.47	0.00
宁波康华置业有限公司	销售代理	9,488,166.04	558,882.08

宁波康华置业有限公司	咨询服务	6,376,809.32	0.00
宁波陈婆渡置业有限公司	工程施工	-7,702,562.58	0.00
宁波陈婆渡置业有限公司	物业服务	14,150.94	0.00
德信地产(岱山)有限公司	咨询服务	97,087.38	0.00
慈溪市金桂置业有限公司	工程施工	94,229,694.31	0.00
慈溪市金桂置业有限公司	咨询服务	858,500.00	0.00
何雅萍	房屋销售	1,559,007.27	0.00
张怀满	房屋销售	-	135,922.33

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明：无

### (2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

无

### (3) 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
荣安集团股份有限公司	办公楼	137,701.38	
宁波荣安资产管理有限公司	办公楼	86,838.09	133,098.54
宁波怡安医疗投资有限公司	办公楼	-	161,501.90
宁波市鄞州荣安投资管理有限公司	办公楼	46,980.14	4,264.12
宁波康华置业有限公司	办公楼	17,329.53	34,845.71

本公司作为承租方：无

### (4) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
杭州香华投资管理有限公司	80,000,000.00	2015年02月15日	2029年12月15日	否
嘉兴荣安置业有限公司	470,000,000.00	2017年09月14日	2020年09月01日	否
浙江天苑景观建设有限公司	100,000,000.00	2018年03月20日	2019年03月19日	否
浙江天苑景观建设有限公司	30,000,000.00	2018年03月19日	2019年03月15日	否
宁波康旺置业有限公司	500,000,000.00	2018年06月05日	2021年06月20日	否
浙江天苑景观建设有限公司	100,000,000.00	2018年07月09日	2019年07月08日	否

浙江天苑景观建设有限公司	20,000,000.00	2018 年 11 月 23 日	2019 年 11 月 23 日	否
浙江天苑景观建设有限公司	80,000,000.00	2018 年 12 月 10 日	2019 年 12 月 10 日	否
海盐荣安置业有限公司	400,000,000.00	2018 年 09 月 14 日	2019 年 09 月 14 日	否
桐乡荣安置业有限公司	188,000,000.00	2018 年 11 月 30 日	2021 年 11 月 30 日	否
重庆市康瀚置业有限公司	250,000,000.00	2018 年 03 月 06 日	2021 年 02 月 28 日	否
余姚荣恒置业有限公司	99,450,000.00	2018 年 10 月 29 日	2021 年 10 月 29 日	否
余姚荣耀置业有限公司	300,000,000.00	2018 年 11 月 01 日	2021 年 10 月 23 日	否
苍南荣安置业有限公司	150,000,000.00	2018 年 10 月 31 日	2021 年 10 月 15 日	否
宁波荣慈置业有限公司	201,676,800.00	2018 年 12 月 06 日	2021 年 06 月 20 日	否
浙江德盛置业有限公司	400,000,000.00	2018 年 06 月 27 日	2021 年 06 月 29 日	否
余姚中珉置业有限公司	56,715,000.00	2018 年 07 月 17 日	2020 年 07 月 19 日	否
宁波涌韬置业有限公司	110,250,000.00	2018 年 11 月 01 日	2021 年 10 月 31 日	否
乐清昌悦置业有限公司	45,000,000.00	2018 年 09 月 07 日	2021 年 09 月 07 日	否
温州金耀房地产开发有限公司	100,000,000.00	2018 年 11 月 20 日	2020 年 11 月 19 日	否

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
荣安集团股份有限公司	25,000,000.00	2018 年 10 月 16 日	2020 年 07 月 31 日	否
荣安集团股份有限公司	50,000,000.00	2018 年 02 月 09 日	2019 年 02 月 08 日	否
荣安集团股份有限公司	250,000,000.00	2018 年 03 月 06 日	2021 年 02 月 28 日	否
荣安集团股份有限公司	310,000,000.00	2018 年 09 月 20 日	2021 年 10 月 12 日	否

关联担保情况说明：无

其他说明：控股股东荣安集团股份有限公司为合营企业提供担保

被担保对象	担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
德信地产（岱山）有限公司/舟山德通置业有限公司	57,000,000.00	2018-12-28	2019-12-14	否
慈溪市金桂置业有限公司	1,000,000,000.00	2018-11-26	2021-11-12	否

### （5）关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				

荣安集团股份有限公司	180,000,000.00	2018 年 04 月 13 日	2018 年 04 月 13 日	
拆出				

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

无

(7) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	5,280,000.00	7,210,000.00

(8) 其他关联交易

宁波新萃置业有限公司原持有宁波新曙光房地产开发有限公司47%之股权，2018年12月，公司与宁波新萃置业有限公司签订股权转让协议，协议约定宁波新萃置业有限公司以1400万元收购荣安地产股份有限公司持有宁波新曙光房地产开发有限公司2%之股权，转让完成后，宁波新萃置业有限公司持有宁波新曙光房地产开发有限公司49%之股权。

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
应收账款	宁波陈婆渡置业有限公司	847,177.00	508,306.20	15,499,536.23	4,649,860.87
应收账款	宁波康华置业有限公司	5,189,843.00	259,492.15	5,782,258.00	289,112.90
应收账款	张怀满			90,000.00	4,500.00
应收账款	台州市中梁宇置业有限公司	35,901,593.33	1,795,079.67		
应收账款	桐乡荣正置业有限公司	6,438,197.77	321,909.89		
应收账款	慈溪市金桂置业有限公司	25,858,500.00	1,292,925.00		
应收账款	温州金耀房地产开发有限公司	15,771,098.63	788,554.93		
应收账款	浙江德盛置业有限公司	188,853.86	9,442.69		

	公司				
小计		90,195,263.59	4,975,710.53	21,371,794.23	4,943,473.77
应收利息	余姚中珉置业有限公司	6,666,456.88			
应收利息	台州市中梁宇置业有限公司	36,961,760.00		3,226,666.67	
应收利息	杭州火丰投资管理有限公司	9,318,565.33			
应收利息	瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	5,543,755.28			
应收利息	杭州昌益商务信息咨询有限公司	7,216,583.33			
应收利息	杭州臻昱达房地产开发有限公司	5,067,639.58			
小计		70,774,760.40			
其他应收款	宁波康瑞企业管理咨询有限公司			475,866,367.58	29,173,318.38
其他应收款	宁波荣安教育投资管理有限公司			17,959,733.81	897,986.69
其他应收款	桐乡荣正置业有限公司	36,708,000.00	1,944,838.00	101,528,000.00	5,076,400.00
其他应收款	宁波合煜投资管理有限公司	43,338,980.63	2,608,898.06	18,161,598.13	908,079.91
其他应收款	德信地产(岱山)有限公司			17,077,382.50	853,869.13
其他应收款	宁波世泉投资管理有限公司	21,415,370.27	1,070,768.51	38,028,050.27	1,901,402.51
其他应收款	舟山德通置业有限公司			1,687,320.00	84,366.00
其他应收款	台州市中梁宇置业有限公司	272,580,000.00	13,629,000.00	220,000,000.00	11,000,000.00
其他应收款	浙江锦森投资管理有限公司	342,240,000.00	18,724,000.00	295,120,000.00	14,756,000.00
其他应收款	重庆美荣房地产开发有限公司	62,544,400.00	3,754,440.00	197,144,400.00	9,857,220.00
其他应收款	慈溪市金桂置业有限公司	145,792,921.30	7,289,646.07		

其他应收款	杭州昌益商务信息咨询有限公司	68,550,000.00	3,427,500.00		
其他应收款	杭州火丰投资管理有限公司	172,000,000.00	8,600,000.00		
其他应收款	杭州臻昱达房地产开发有限公司	52,658,500.00	2,632,925.00		
其他应收款	宁波世章投资管理有限公司	46,522,102.26	2,326,105.11		
其他应收款	宁波宣宜投资管理有限公司	19,637,975.00	981,898.75		
其他应收款	瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	44,698,935.00	2,234,946.75		
其他应收款	温州金耀房地产开发有限公司				
其他应收款	余姚中珉置业有限公司				
其他应收款	浙江德盛置业有限公司	5,704,000.00	285,200.00		
其他应收款	重庆南锦联房地产开发有限公司				
其他应收款	宁波新萃置业有限公司	14,000,000.00	700,000.00		
小计		1,348,391,184.46	70,210,166.25	1,382,572,852.29	74,508,642.62

(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
预收账款	荣安集团股份有限公司	78,847.62	
预收账款	宁波荣安资产管理有限公司	49,575.24	45,727.28
预收账款	宁波怡安医疗投资有限公司		
预收账款	宁波市鄞州荣安投资管理有限公司	29,366.67	22,386.67
预收账款	宁波康华置业有限公司		36,588.00
预收账款	张怀满	2,533,636.00	2,533,636.00
小计		2,691,425.53	2,638,337.95
其他应付款	宁波陈婆渡置业有限公司	9,066,354.15	9,066,354.15

其他应付款	宁波康华置业有限公司		6,000.00
其他应付款	宁波荣安教育投资管理有限公司	31,750,000.00	
其他应付款	嘉兴荣旺置业有限公司	400,000,000.00	
其他应付款	余姚中珉置业有限公司	2,500,000.00	
其他应付款	温州金耀房地产开发有限公司	12,893,900.00	
其他应付款	宁波康瑞企业管理咨询有限公司	167,732,664.58	
其他应付款	重庆南锦联房地产开发有限公司	1,521,626.73	
小计		625,464,545.46	9,072,354.15

## 7、关联方承诺

无

## 8、其他

无

## 十三、股份支付

### 1、股份支付总体情况

适用  不适用

### 2、以权益结算的股份支付情况

适用  不适用

### 3、以现金结算的股份支付情况

适用  不适用

### 4、股份支付的修改、终止情况

无

### 5、其他

无

## 十四、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

截止2018年12月31日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

### 2、或有事项

#### (1) 资产负债表日存在的重要或有事项

(1) 按照房地产公司经营惯例，房地产开发商为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该住房抵押贷款保证责任在购人取得房屋所有权并办妥抵押登记手续后解除。截止2018年12月31日公司子公司所提供担保住房按揭贷款余额36.63亿元，由于截止目前承购人未发生违约，且该等房产目前的市场价格高于售价，本公司认为与提供该等担保相关的风险较小。

#### (2) 资产抵押

A、存货抵押参见财务报告七、70。

B、投资性房地产抵押参见财务报告七、70。

#### (3) 未决诉讼

2017年6月本公司之子公司宁波康柏投资管理有限公司（以下简称“康柏公司”）与宁波爱尔妮集团有限公司、宁波鼎特投资有限公司、宁波宸和新材料有限公司（以下简称“股权转让方”）就受让宁波欢乐购广场开发有限公司（以下简称标的公司）95%股权签署《股权转让协议书》，各方于2017年6月15日完成股权变更登记手续。另外，标的公司剩余5%股权公司也于2017年6月29日转让给本公司之子公司宁波康恺投资管理有限公司。

2017年7月，深圳市前海中证城市发展管理有限公司（以下简称“中证公司”）向宁波市中级人民法院提起诉讼，要求股权转让方就其与中证公司于2017年3月7日签署的《宁波欢乐购广场开发有限公司股权转让协议》项下的违约行为承担2000万元的违约金并赔偿可得利益损失3000万元，同时要求标的公司按照该协议中的陈述和保证对股权转让方的违约责任承担连带责任。2017年10月24日宁波市中级人民法院作出（2017）浙02民初949号民事裁定书，依据原告申请查封标的公司5000万元财产。

2018年3月22日康柏公司委托浙江导司律师事务所向股权转让方违反《股权转让协议书》相关承诺构成违约事宜发出《律师函》。股权转让方与康柏公司于2017年6月签署的《股权转让协议书》约定了各自的权利义务，该协议书中股权转让方提供了债权债务清单，但并未披露标的公司为中证公司就股权转让事项提供了违约责任连带责任保证这一事实。《律师函》要求股权转让方尽快与中证公司解决上述股权转让纠纷，并自行承担全部违约金及损失赔偿等费用。

截止目前，宁波市中级人民法院已对上述股权纠纷案件进行了开庭审理，并对股权转让期间股权价值的变化进行了司法鉴定，案件尚在审理中。

#### (2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

### 2、其他

无



## 十五、资产负债表日后事项

### 1、重要的非调整事项

无

### 2、利润分配情况

无

### 3、销售退回

无

### 4、其他资产负债表日后事项说明

2019年1月28日本公司之子公司台州荣安置业有限公司与方远建设集团房地产开发有限公司、杭州利腾博房地产开发有限公司签署《合作开发协议书》。方远建设集团房地产开发有限公司于2018年12月27日竞得【台土告字【2018】120号】地块，土地出让金总额为人民币68,300万元，方远建设集团房地产开发有限公司于2019年1月15日前成立一家控股子公司台州椒江方远荣安置业有限公司作为目标地块的唯一受让人及开发主体，根据合作开发协议，项目公司股权比例为：方远建设集团房地产开发有限公司57.5%，台州荣安置业有限公司22.5%，杭州利腾博房地产开发有限公司20%。

## 十六、其他重要事项

### 1、前期会计差错更正

#### (1) 追溯重述法

无

#### (2) 未来适用法

无

### 2、债务重组

无

### 3、资产置换

无

### 4、年金计划

无

## 5、终止经营

无

## 6、分部信息

无

### (4) 其他说明

无

## 7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

8、

### (1) 主营业务分类别情况

单位：元

项目	本期金额		上期金额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房屋销售	3,609,622,517.24	2,318,574,298.84	4,084,677,622.58	3,088,524,642.38
建筑施工	197,280,694.51	194,949,725.54	36,734,409.99	34,160,216.03
物业服务	71,151,907.51	66,236,449.55	58,886,915.52	50,027,954.14
销售代理	9,488,166.04	4,913,524.88	12,789,550.01	5,392,082.21
合计	3,887,543,285.30	2,584,673,998.81	4,193,088,498.10	3,178,104,894.76

### (2) 其他业务情况

单位：元

项目	本期金额		上期金额	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
房屋租赁	60,972,761.60	28,215,243.01	54,652,968.49	25,643,908.56
其他	19,252,878.70		16,473,677.36	
合计	80,225,640.30	28,215,243.01	71,126,645.85	25,643,908.56

## 8、其他

(1) 荣安集团股份有限公司（以下简称荣安集团）承诺，荣安集团与成功信息产业（集团）股份有限公司（即本公司前身）签订《股份认购协议》确定的注入本公司的8家公司开发项目，如需补交土地增值税的，由荣安集团全额承担。报告期无应由荣安集团承担的补交土地增值税之情形。

### (2) 股权受让

2017年本公司与宁波东方四季生态园有限公司（持有宁波东方南苑置业有限公司17%股权）、夏峰（持有宁波东方南苑置业有限公司24%股权）、浙江南苑控股集团有限公司（持有宁波东方南苑置业有限公司10%股权）、宁波东方集团有限公司（持有宁波东方南苑置业有限公司49%股权）就本公司受让宁波东方南苑置业有限公司股权签订股权转让协议及补充协议，基于宁波东方南苑置业有限公司于2011年竞得小港芦家1#地块、小港芦家2#地块，由于有关油管拆迁问题而未受让该等

地块，协议约定由本公司预付股权收购款给宁波东方集团有限公司，宁波东方集团有限公司再支付给其他转让各方，转让方将其持有的宁波东方南苑置业有限公司股权48%转让给本公司，最终在宁波东方南苑置业有限公司办妥土地证后取得100%股权，股权转让作价按照最终土地评估价值确定。协议约定，宁波东方集团有限公司保证宁波东方南苑置业有限公司在2018年12月31日之前获得小港芦家1#地块、2#地块土地证，若未在约定时间获取土地证，则协议终止，宁波东方集团有限公司无条件退还预付款项，并按照同期贷款利率支付利息。本公司于2017年受让宁波东方南苑置业有限公司48%股权。截止2018年12月31日本公司支付宁波东方集团有限公司194,000,000.00元，宁波东方南苑置业有限公司未取得土地证。

2019年4月2日，本公司与宁波东方四季生态园有限公司、夏峰、宁波东方集团有限公司签订股权回购协议，协议约定由宁波东方四季生态园有限公司、夏峰回购本公司持有宁波东方南苑置业有限公司38%股权。截止本报告日，本公司收回预付款项164,000,000.00元，尚结欠30,000,000.00元，公司已向宁波仲裁委员会申请仲裁，要求东方集团有限公司履行其所作之书面保证退还我司3000万元及占用期间利息，其担保人夏崇耀承担连带清偿责任。

(3) 公司全资子公司宁波泰智信企业管理咨询有限公司（以下简称“宁波泰智信”）于2018年2月11日参加了浙江省土地使用权网上交易系统举办的国有土地使用权挂牌出让活动，参与竞买位于宁波市鄞州区下应街道姜村村、东升村的鄞州东南智慧产业园5号地块（该地块出让面积为37266平米，容积率1.0-2.2，起始总价为7.38亿，起拍价为9000元/平方米，宁波泰智信于2018年2月9日向鄞州区财政局支付了竞拍保证金2.3亿元），宁波泰智信最终出价为楼面价9050元/m<sup>2</sup>，为此次竞拍的最高出价。因该次竞拍为网络竞拍，竞拍当日并未签订《土地成交确认书》。

2018年2月23日，公司接到宁波市国土资源局《告知函》，全文内容为：“根据相关法律法规规定，你单位于2018年2月11日参与竞买的鄞州区下应街道东南智慧产业园5号地块的竞拍结果无效”。

该次竞拍活动未签订《土地成交确认书》，竞拍结果被宣告无效，目前公司正催促政府相关部门尽快办理保证金退还事宜。公司在竞拍过程中不存在违约责任，预计该事项不会对公司经营产生重大影响及风险。公司将根据政府相关部门的答复及办理进展情况进一步采取有效措施以保障公司合法权益。

另，鄞州东南智慧产业园5号地块于2018年7月30日重新进行网上竞拍，起拍价9150元/m<sup>2</sup>，最终由中海地产竞得，楼面价9380元/m<sup>2</sup>，折合总价约7.69亿。

## 十七、母公司财务报表主要项目注释

### 1、应收票据及应收账款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收账款	132,794,763.59	
合计	132,794,763.59	

#### (1) 应收票据

无

#### (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
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	139,783,961.67	100.00%	6,989,198.08	5.00%	132,794,763.59				
合计	139,783,961.67	100.00%	6,989,198.08	5.00%	132,794,763.59				

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

适用  不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用  不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内	139,783,961.67	6,989,198.08	5.00%
1 年以内小计	139,783,961.67	6,989,198.08	5.00%
合计	139,783,961.67	6,989,198.08	5.00%

确定该组合依据的说明：

公司管理层认为应收款相同账龄具有相同或类似信用风险。

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：无

2)本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 6,989,198.08 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：无

3)本期实际核销的应收账款情况：无

4)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	款项的性质	期末余额	账龄	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
宁波投创荣安置业有限公司	子公司	32,104,853.00	1年以内	22.97%	1,605,242.65
宁海荣安置业有限公司	子公司	30,764,230.00	1年以内	22.01%	1,538,211.50
宁波康梁房地产开发有限公司	子公司	27,622,276.00	1年以内	19.76%	1,381,113.80
宁波荣居置业有限公司	子公司	26,971,927.00	1年以内	19.30%	1,348,596.35
宁波康鹏置业有限公司	子公司	13,169,509.00	1年以内	9.42%	658,475.45
合计		130,632,795.00		93.45%	6,531,639.75

5)因金融资产转移而终止确认的应收账款

无

6)转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

无

## 2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息	15,895,878.36	
其他应收款	11,454,564,661.25	7,187,772,165.44
合计	11,470,460,539.61	7,187,772,165.44

### (1) 应收利息

1)应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收子公司利息	15,895,878.36	
合计	15,895,878.36	

2)重要逾期利息

无

### (2) 应收股利

无

### (3) 其他应收款

1)其他应收款分类披露

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	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	12,065,254,232.81	100.00%	610,689,571.56	5.06%	11,454,564,661.25	7,571,794,564.55	100.00%	384,022,399.11	5.07%	7,187,772,165.44
合计	12,065,254,232.81	100.00%	610,689,571.56	5.06%	11,454,564,661.25	7,571,794,564.55	100.00%	384,022,399.11	5.07%	7,187,772,165.44

	1				55			
--	---	--	--	--	----	--	--	--

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

适用  不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用  不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内小计	11,920,346,793.11	596,017,339.65	5.00%
1 至 2 年	144,000,000.00	14,400,000.00	10.00%
2 至 3 年	907,439.70	272,231.91	30.00%
合计	12,065,254,232.81	610,689,571.56	5.06%

确定该组合依据的说明：

公司管理层认为应收款相同账龄具有相同或类似信用风险。

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用  不适用

2)本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 226,667,172.45 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：无

4)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
备用金	51,509.70	214,487.70
单位往来	11,855,925,079.82	7,425,900,752.94
保证金及押金	194,803,440.00	145,293,976.00
其他	14,474,203.29	385,347.91
合计	12,065,254,232.81	7,571,794,564.55

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
宁波康瀚投资有限公司	子公司往来	1,589,002,022.81	1 年以内	13.17%	79,450,101.14
宁波康柏投资管理有	子公司往来	1,512,748,908.60	1 年以内	12.54%	75,637,445.43

限公司					
嘉兴睿和企业管理咨询有限公司	子公司往来	1,297,492,000.00	1 年以内	10.75%	64,874,600.00
杭州润美投资有限公司	子公司往来	976,150,000.00	1 年以内	8.09%	48,807,500.00
宁波荣安房地产开发有限公司	子公司往来	927,975,423.46	1 年以内	7.69%	46,398,771.17
合计	--	6,303,368,354.87	--	52.24%	315,168,417.74

6)涉及政府补助的应收款项

无

7)因金融资产转移而终止确认的其他应收款

无

8)转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

无

### 3、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	2,098,760,594.27		2,098,760,594.27	2,093,760,594.27		2,093,760,594.27
对联营、合营企业投资	7,035,525.82		7,035,525.82	6,566,821.66		6,566,821.66
合计	2,105,796,120.09		2,105,796,120.09	2,100,327,415.93		2,100,327,415.93

#### (1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
杭州香华投资管理有限公司	219,022,581.90			219,022,581.90		
宁波荣安物业管理有限公司	1,950,614.81			1,950,614.81		
宁波永元置业有限公司	3,937,481.16			3,937,481.16		
宁波市人民房地产开发有限公司	299,415,066.79			299,415,066.79		
宁波荣安房地产	870,293,060.71			870,293,060.71		

开发有限公司					
宁波康瀚投资有限公司	652,757,714.03			652,757,714.03	
宁波康柏投资管理有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00	
宁波康恺投资管理有限公司	5,180,000.00			5,180,000.00	
宁波康晟房地产销售代理有限公司	6,200,000.00			6,200,000.00	
宁波东钱湖荣安置业有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00	
上海香安资产管理股份有限公司	9,000,000.00			9,000,000.00	
宁波荣宝资产管理有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00	
宁波康茂房地产销售代理有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00	
宁波梅山保税港区荣胜资产管理有限公司	4,074.87			4,074.87	
象山荣安置业有限公司		5,000,000.00		5,000,000.00	
合计	2,093,760,594.27	5,000,000.00		2,098,760,594.27	

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	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												
宁波荣安教育投资管理有限 公司	6,566,821.66			468,704.16							7,035,525.82	
小计	6,566,821			468,704.1							7,035,525	



	.66			6					.82
二、联营企业									
合计	6,566,821			468,704.1					7,035,525
	.66			6					.82

(3) 其他说明

无

4、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	168,868.39	165,868.39		
其他业务	170,592,200.27		16,473,677.36	
合计	170,761,068.66	165,868.39	16,473,677.36	

其他说明：无

5、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	142,109,524.10	228,394,541.85
权益法核算的长期股权投资收益	468,704.16	-5,933,178.34
处置可供出售金融资产取得的投资收益	4,000,000.00	-13,678,151.21
理财产品收益		4,429,447.28
合计	146,578,228.26	213,212,659.58

6、其他

无

十八、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	47,295.54	
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）	15,003,871.01	
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、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	7,024,892.50	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-3,585,336.03	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	15,873,570.02	
减：所得税影响额	8,591,073.26	
少数股东权益影响额	405,741.35	
合计	25,367,478.43	--

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

## 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	13.56%	0.1911	0.1911
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	13.00%	0.1831	0.1831

## 3、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

## 4、其他

## 第十二节 备查文件目录

- 1、载有公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表；
- 2、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；
- 3、报告期内在《证券时报》、《证券日报》、《中国证券报》上公告并披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；
- 4、其他相关资料。

荣安地产股份有限公司董事会  
董事长：王久芳  
二〇一九年四月三十日