



# 荣安地产股份有限公司

## 2020 年年度报告

2021 年 03 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郑伟红及会计机构负责人(会计主管人员)郑书林声明：保证本年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

本年度报告中所涉及的经营计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者认真阅读本年度报告全文，并特别关注本年度报告全文“第四节.九.公司未来发展的展望”中的风险因素。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 3,183,922,485.00 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.35 元（含税），送红股 0 股（含税），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.....	31
第五节 重要事项.....	50
第六节 股份变动及股东情况.....	56
第七节 优先股相关情况.....	56
第八节 可转换公司债券相关情况.....	56
第九节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	57
第十节 公司治理.....	58
第十一节 公司债券相关情况.....	65
第十二节 财务报告.....	70
第十三节 备查文件目录.....	74

## 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
荣安地产、公司、本公司	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	2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日
元	指	人民币元
林语沁雪	指	宁波岳林荣安置业有限公司开发的奉化区岳林街道大成路两侧地段 II-03b 地块
林语秋月	指	宁波荣友置业有限公司开发的奉化区宁波南部新城 JK05-01-03i 地块
宁波柳岸闻莺	指	宁波荣新置业有限公司开发的宁波鄞州区 YZ08-06-b2（首南地段）地块
文澜望庄	指	宁波荣信置业有限公司开发的鄞州区 JD10-A1-1/7（宁穿路地段）地块
嘉兴林语芳庭	指	嘉兴荣美置业有限公司开发的嘉兴市经济技术开发区经开 2020-15 地块
万松荣安府	指	瑞安荣启置业有限公司开发的瑞安市莘塍中单元 10-12 号地块
棠樾	指	台州荣升置业有限公司开发的台州市台土告字[2020]011 号地块

## 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》、《中国证券报》和《上海证券报》
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，变更后经营范围为：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

	2020 年	2019 年	本年比上年增减	2018 年
营业收入（元）	11,177,718,084.72	6,662,579,240.61	67.77%	3,967,768,925.60
归属于上市公司股东的净利润（元）	1,742,518,728.02	1,888,856,434.53	-7.75%	608,483,095.43
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	1,798,863,354.70	1,793,448,071.13	0.30%	583,115,617.00
经营活动产生的现金流量净额（元）	-10,728,252,476.63	467,792,350.51	-2,393.38%	-2,715,771,337.88
基本每股收益（元/股）	0.5473	0.5932	-7.74%	0.1911
稀释每股收益（元/股）	0.5473	0.5932	-7.74%	0.1911

加权平均净资产收益率	23.24%	32.79%	-9.55%	13.56%
	2020 年末	2019 年末	本年末比上年末增 减	2018 年末
总资产（元）	67,767,966,376.20	40,012,668,955.75	69.37%	24,315,861,566.81
归属于上市公司股东的净资产 （元）	8,209,908,451.30	6,704,926,964.89	22.45%	4,748,691,858.81

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

是  否

扣除非经常损益前后的净利润孰低者为负值

是  否

## 七、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用  不适用

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

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

适用  不适用

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

## 八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	498,593,912.95	2,751,247,228.40	809,680,581.71	7,118,196,361.66
归属于上市公司股东的净利润	19,709,910.25	692,778,960.59	15,985,999.94	1,014,043,857.24
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润	102,255,265.68	688,867,846.48	6,670,786.95	1,001,069,455.59
经营活动产生的现金流量净额	-345,998,902.30	-2,478,503,633.09	-36,060,297.73	-7,867,689,643.51

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是  否

## 九、非经常性损益项目及金额

适用  不适用

单位：元

项目	2020 年金额	2019 年金额	2018 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-141,813.92	-46,103.63	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）	49,093,257.32	10,871,711.81	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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	-147,267,522.74	105,858,126.84	7,024,892.50	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-6,733,450.90	-735,228.47	-3,585,336.03	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	3,562,595.76	259,622.44	15,873,570.02	
长期股权投资处置收益	26,812,801.44	7,296,449.15		
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	5,550.63	2,740.10		
减：所得税影响额	-18,320,805.81	27,848,855.46	8,591,073.26	
少数股东权益影响额（税后）	-3,149.92	250,099.38	405,741.35	
合计	-56,344,626.68	95,408,363.40	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

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

#### （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，公司主营业务为房地产开发与销售，公司拥有房地产开发一级资质，房地产开发主要以商品住宅为主，商业地产为辅。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、珠三角城市群进行项目拓展，不断深耕浙江本土。

2020年，公司扎根宁波、杭州、嘉兴、重庆、台州、温州等城市，不断提高品牌竞争优势，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，公司主要选择位于市中心的、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。

报告期内，公司积极贯彻落实“房住不炒”的指导思想，注重提升品牌价值，倾力打造人性化、高品质产品，严格控制拿地成本，适度增加土地储备，以实现规模与利润的平衡增长。公司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，销售去化良好，品牌溢价能力进一步显现。

#### （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

2020年，面对严峻复杂的国内外环境，特别是新冠肺炎疫情的严重冲击，中国经济回稳复苏、保持较强的韧性，“十三五”规划圆满收官。房地产行业在中央“房住不炒”的总体思想指导下和“稳地价、稳房价、稳预期”的房地产调控措施下，各地因城施策，房地产市场基本保持稳定，行业整体规模增速放缓，市场整体容量趋于饱和，房地产市场存量竞争时代已经到来，行业集中度将不断上升。同时，国家高度重视防范房地产领域相关金融风险，明确不将房地产作为短期刺激经济的手段，房地产行业资金监管从严，有效降低了房地产行业负债水平及相关金融风险，也为进一步落实房地产长效管理机制奠定了坚实的基础。

公司位列中国房地产开发百强企业第64位（由中国企业评价协会、清华大学房地产研究院、中指研究院中国房地产top10研究组联合测评），获评中国房地产开发企业区域运营10强（由中国房地产业协会、上海易居房地产研究院联合测评）具有丰富的房地产开发经验，在长三角区域内已形成较强的市场竞争力和较高的品牌知名度，并围绕国家城市群发展战略规划逐步扩大全国布局。

### 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 68.97%，主要系报告期公司房地产合作开发项目增多，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。
应收账款	报告期末应收账款较上期增加 167.64%，主要系报告期公司合作开发项目增多，应收参股公司的工程款、咨询服务费增加所致。

预付款项	报告期末预付款项较上期增加 73.12%，主要系期末预付土地款 2.36 亿所致。
存货	报告期末存货较上期增加 98.13%，主要系报告期公司新增土储及开发项目较上期增多所致。
合同资产	报告期末合同资产较上期增加 100.00%，主要系执行新收入准则所致。
其他流动资产	报告期末其他流动资产较上期增加 39.26%，主要系报告期开发项目增多，预缴及待抵扣税款增加所致。

## 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，他们是投融资、财务管理、营销、工程建设等方面的专家能手，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，公司积极与招商地产、绿城、阳光城、新希望、滨江集团、旭辉、金科等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增加土地储备，土地区位优势明显，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。位列中国房地产开发百强企业第64位（由中国企业评价协会、清华大学房地产研究院、中指研究院中国房地产top10研究组联合测评），获评中国房地产开发企业区域运营10强（由中国房地产业协会、上海易居房地产研究院联合测评）。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。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

#### (一) 2020年房地产市场分析

2020年，国内房地产市场继续维持稳定态势：一方面国家严格抑制非理性的投资投机需求，抑制房价过快上涨；另一方面调控政策不断出台，9月份出台“三条红线”融资监管新规倒逼房企降杠杆，12月底出台银行贷款集中度管理，从资金监管角度防止资金过度流入房地产行业，始终围绕“房住不炒、稳房价、稳地价、稳预期”，不让经济过度依赖房地产。同时，各地政府根据市场情况积极因城施策，加快构建房地产市场发展的长效机制防范化解房地产市场风险以确保市场平稳运行。

根据国家统计局数据显示，2020年，全国房地产开发投资141,443亿元，较去年增长6.7%。其中，住宅投资104,446亿元，增长7.6%，住宅投资占房地产开发投资的比重为73.84%。房地产开发企业土地购置面积25,536万平方米，较去年同比下降1.1%。商品房销售面积176,086万平方米，较去年同比上升2.64%，其中，住宅销售面积增长3.2%。商品房销售额173,613亿元，较去年同比增长8.7%，其中，住宅销售额增长10.8%。截止2020年底，房地产开发景气指数为100.76，处于适度景气水平。

#### (二) 报告期经营情况总结

报告期内，公司主营业务为房地产开发与销售。2020年全国房地产销售形势相对平稳。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，公司及所投资的公司实现住宅签约收入448.12亿元，住宅销售回款377.50亿元。公司2020年的营业收入约为112亿元，主要来自于公司竣工项目的结转。

#### 1、新增土地储备项目

报告期内，公司及所投资的公司新增土地储备计容建筑面积305.36万平方米。主要土地储备情况如下：

序号	宗地名称	所在位置	土地规划	土地面积(M <sup>2</sup> )	计容建筑面积(M <sup>2</sup> )	取得方式	权益比例(%)	土地总价款(万元)	权益对价(万元)
1	奉化区宁南贸易物流区二十九号地块	浙江宁波	住宅	58,192	145,480	招拍挂	100.00%	148,099	148,099
2	鄞州区 JS-08-e2 地块	浙江宁波	住宅	48,386	87,095	招拍挂	100.00%	161,561	161,561
3	奉化区岳林街道大成路两侧地段 II-03b 地块	浙江宁波	住宅	53,901	118,582	招拍挂	100.00%	131,152	131,152
4	奉化区宁波南部新城 JK05-01-03i 地块	浙江宁波	住宅	73,669	169,439	招拍挂	100.00%	196,718	196,718
5	江北区 JB16-02-8a、JB16-02-8e (姚江新区 5#-1、5#-2) 地块	浙江宁波	商住	88,930	150,713	招拍挂	65.00%	291,329	189,364
6	鄞州区 YZ08-06-b2 地块(首南地段)	浙江宁波	住宅	21,423	38,561	招拍挂	51.00%	101,065	51,543

序号	宗地名称	所在位置	土地规划	土地面积 (M <sup>2</sup> )	计容建筑面积(M <sup>2</sup> )	取得方式	权益比例 (%)	土地总价款 (万元)	权益对价 (万元)
7	鄞州区 JD10-A1-1/7 (宁穿路地段) 地块	浙江宁波	商住	38,602	120,941	招拍挂	100.00%	265,264	265,264
8	北仑区小浞江片区青墩 8#-1 地块	浙江宁波	住宅	23,416	46,832	招拍挂	100.00%	60,303	60,303
9	奉化区金钟路东侧舒前村住宅一号 (FH24-03-01gi、FH24-03-03a) 地块	浙江宁波	住宅	51,792	112,634	招拍挂	100.00%	124,118	124,118
10	杭政储出【2020】14 号申花单元 GS0403-R21-14 地块	浙江杭州	住宅	17,849	44,623	招拍挂	100.00%	132,552	132,552
11	杭政储出【2020】15 号三塘单元 XC0506-R21-18 地块	浙江杭州	住宅	24,839	59,614	招拍挂	100.00%	179,413	179,413
12	经开 2020-11 号地块	浙江嘉兴	住宅	54,717	109,433	招拍挂	100.00%	109,870	109,870
13	东至锦云路, 北至同德路, 西至振兴路, 南至锦云路	浙江嘉兴	住宅	30,085	60,171	招拍挂	100.00%	52,349	52,349
14	2020 平-60 号平湖经济技术开发区解放西路北侧、规划道路西侧地块	浙江嘉兴	商住	46,813	102,989	招拍挂	100.00%	96,023	96,023
15	平湖 2020 平-70 号	浙江嘉兴	住宅	30,817	49,308	招拍挂	100.00%	47,924	47,924
16	温州市三溪片区瓯海中心南单元 A-02 地块	浙江温州	商住	41,442	135,104	招拍挂	100.00%	109,000	109,000
17	茶白片区梧田南单元 B-14 地块	浙江温州	商住	43,726	122,869	招拍挂	25.90%	165,637	42,900
18	瑞安市瑞祥单元 04-26、04-27 地块	浙江温州	商住	32,856	85,425	招拍挂	100.00%	118,855	118,855
19	瑞安市莘塍中单元 10-12 地块公开出让部分地块	浙江温州	商住	42,685	123,292	招拍挂	100.00%	175,653	175,653
20	椒江区路桥北环线以北、银座北街以东住宅地块	浙江台州	住宅	43,737	87,474	招拍挂	100.00%	56,800	56,800
21	椒江区中心大道以西、规划道路一以北地块	浙江台州	商住	75,972	182,333	招拍挂	30.00%	104,100	31,230
22	镜湖新区大越路东侧 3 号地块	浙江绍兴	住宅	50,494	144,918	招拍挂	51.00%	200,500	102,255

## 2、公司可售资源情况

截至报告期末，公司及所投资的公司总可售建筑面积 281.96 万平方米，其中公司权益占比约为 65%。

序号	区域名称	总可售建筑面积（万 M <sup>2</sup> ）	可售资源占比
1	宁波	149.76	53.11%
2	长三角区域（不含宁波）	115.02	40.79%
3	其他区域	17.18	6.10%
	总计	281.96	100%

注：长三角区域包括：杭州、嘉兴、宁波、舟山、台州、温州、绍兴等城市，其他区域包括：重庆、西安等城市。

## 3、公司主要项目开发情况

报告期内，公司及所投资的公司新开工面积 270.93 万平方米，竣工面积约 265.34 万平方米，期末在建建筑面积约 425.56 万平方米。主要房地产项目开发情况如下：

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	土地面积（m <sup>2</sup> ）	规划计容建筑面积（m <sup>2</sup> ）	本期竣工面积（m <sup>2</sup> ）	累计竣工面积（m <sup>2</sup> ）	预计总投资金额（万元）	累计投资总金额（万元）
宁波	桃李郡	宁波	住宅	100.00%	2018年3月20日	竣工	27,980	55,960	55,960	55,960	114,218	103,149
	星空里	宁波	商业	100.00%	2018年3月2日	竣工	33,458	110,411	110,411	110,411	94,545	81,996
	新悦府(西)	宁波	住宅	51.00%	2018年8月28日	竣工	57,724	86,586	86,586	86,586	86,573	78,234
	新悦府(东)	宁波	住宅	51.00%	2018年8月28日	竣工	38,211	57,317	57,317	57,317	51,143	47,534
	湖畔樾山	宁波	住宅	66.67%	2018年9月12日	竣工	54,003	69,664	69,664	69,664	111,875	105,783
	桃源西溪里	宁波	商住	60.00%	2018年9月30日	竣工	26,376	52,752	52,752	52,752	99,733	95,290
	嵩南府	宁波	住宅	100.00%	2018年12月3日	竣工	48,586	87,455	87,455	87,455	77,575	61,131
	劝学里	宁波	住宅	100.00%	2019年3月15日	在建	35,655	78,441	-	-	178,799	150,380
	侯潮府	宁波	商住	100.00%	2018年7月27日	竣工	66,178	183,747	137,829	137,829	108,944	96,474
	涌清府	宁波	住宅	100.00%	2018年9月28日	竣工	65,998	98,997	98,997	98,997	135,902	126,297

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	土地面积(m <sup>2</sup> )	规划计容建筑面积(m <sup>2</sup> )	本期竣工面积(m <sup>2</sup> )	累计竣工面积(m <sup>2</sup> )	预计总投资金额(万元)	累计投资总金额(万元)
宁波	望江南润园	宁波	商住	100.00%	2019年10月28日	在建	24,149	55,543	-	-	180,309	117,578
	江枫晓月府	宁波	商住	100.00%	2019年11月7日	在建	13,741	41,223	-	-	116,136	86,259
	柳岸风荷里	宁波	住宅	100.00%	2019年9月30日	在建	24,691	46,913	-	-	154,428	119,361
	春和景明	宁波	住宅	100.00%	2019年11月11日	在建	29,749	59,498	-	-	102,837	74,288
	奉化林语春风	宁波	住宅	100.00%	2020年4月21日	在建	58,192	145,480	-	-	229,346	183,563
	林语芳庭	宁波	住宅	100.00%	2020年6月24日	在建	48,386	87,095	-	-	235,244	182,651
	林语沁雪	宁波	住宅	100.00%	2020年9月18日	在建	53,901	118,582	-	-	217,725	146,793
	林语秋月	宁波	住宅	100.00%	2020年10月19日	在建	73,669	169,439	-	-	319,669	205,590
	宁波柳岸闻莺	宁波	住宅	51.00%	2020年11月20日	在建	21,423	38,561	-	-	146,615	103,037
	文澜望庄	宁波	商住	100.00%	2020年12月31日	在建	38,602	120,941	-	-	412,155	272,647
长三角区域(不含宁波)	玉水观邸	杭州	住宅	100.00%	2017年3月6日	竣工	44,297	110,739	-	110,739	131,915	131,685
	柳岸闻莺	杭州	住宅	100.00%	2017年12月24日	在建	42,509	85,018	-	-	180,541	172,614
	祥宸府	杭州	住宅	49.00%	2019年10月30日	在建	43,923	105,415	-	-	376,535	317,396
	春月杭宁府	杭州	住宅	100.00%	2020年6月23日	在建	17,849	44,623	-	-	183,543	144,983
	春熙上和湾	杭州	商住	100.00%	2020年9月18日	在建	24,839	59,614	-	-	256,183	192,758
	海上明月	嘉兴	住宅	100.00%	2018年4月4日	竣工	61,641	110,954	110,954	110,954	109,397	99,694
	桐乡荣安府	嘉兴	住宅	100.00%	2018年8月27日	竣工	55,191	137,977	137,977	137,977	150,656	139,478

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	土地面积 (m <sup>2</sup> )	规划计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工面积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (m <sup>2</sup> )	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
长三角区域 (不含宁波)	汇隽公馆	嘉兴	住宅	51.00%	2018年10月18日	在建	39,735	71,523	-	-	123,143	101,878
	嘉兴晴雪园	嘉兴	住宅	50.00%	2020年5月11日	在建	91,791	201,940	-	-	309,192	182,782
	悦珑庭	嘉兴	住宅	50.00%	2020年5月15日	在建	62,345	124,691	-	-	196,385	127,311
	堂樾庄	嘉兴	住宅	100.00%	2020年9月29日	在建	54,717	109,433	-	-	227,869	120,743
	嘉兴林语芳庭	嘉兴	住宅	100.00%	2020年12月15日	在建	30,085	60,171	-	-	97,384	53,195
	万卷风华	嘉兴	住宅	50.00%	2019年9月18日	在建	69,331	148,953	-	-	233,029	192,304
	东宸佳园	温州	住宅	50.00%	2018年8月28日	在建	47,248	103,944	-	-	172,341	166,487
	都会雅园	温州	住宅	50.00%	2018年8月21日	在建	36,181	72,362	-	-	108,256	103,504
	瑞安荣安府	温州	商住	100.00%	2019年7月4日	在建	68,413	171,032	-	-	308,544	203,495
	誉瓯园	温州	商住	100.00%	2020年6月19日	在建	41,442	135,104	-	-	233,252	129,042
	都会传奇	温州	商住	50.00%	2018年10月12日	竣工	36,816	72,371	102,979	102,979	124,003	122,821
	万松荣安府	温州	商住	100.00%	2020年12月2日	在建	42,685	123,292	-	-	284,838	189,303
	金成华府	台州	住宅	100.00%	2020年2月21日	在建	41,222	103,055	-	-	169,656	117,956
	东宸华庭	台州	住宅	100.00%	2018年10月27日	在建	9,004	22,510	-	-	35,787	30,162
	棠樾	台州	住宅	100.00%	2020年9月29日	在建	43,737	87,474	-	-	125,344	75,195
其他区域	明月江南	重庆	住宅	100.00%	2017年11月6日	竣工	24,736	72,305	-	72,305	69,924	67,707
	重庆林语春风	重庆	住宅	100.00%	2018年6月28日	竣工	69,285	193,573	193,573	193,573	168,612	165,270
	柳岸潮鸣	重庆	住宅	100.00%	2019年1月30日	在建	19,222	21,144	-	-	43,760	34,476



城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	土地面积 (m <sup>2</sup> )	规划计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工面积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (m <sup>2</sup> )	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
其他区域	公园天下	重庆	商住	50.00%	2018年4月2日	竣工	63,909	122,066	96,395	174,316	115,545	107,345
	九龙壹号	重庆	住宅	100.00%	2019年11月19日	在建	40,040	80,080	-	-	190,686	133,232
	芙蓉印月	西安	商住	100.00%	2020年4月9日	在建	12,806	43,467	-	-	66,000	41,283

#### 4、公司主要项目销售情况

报告期内，公司及所投资的公司实现住宅签约收入 448.12 亿元，住宅销售回款 377.50 亿元。公司主要房地产项目销售情况如下：

区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计预售 (销售) 面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 金额 (万元)	累计结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算金额 (万元)
宁波	新悦府	宁波	住宅	51.00%	143,903	152,011	134,317	24,049	25,510	98,932	98,932	102,224
	桃李郡	宁波	住宅	100.00%	55,960	62,423	60,930	6,423	12,025	55,200	55,200	110,508
	桃源西溪里	宁波	商住	60.00%	52,752	55,970	49,347	4,806	7,304	33,977	33,977	71,370
	嵩南府	宁波	住宅	100.00%	87,455	93,222	80,977	8,933	9,007	77,244	77,244	76,838
	湖畔樾山	宁波	住宅	66.67%	69,664	71,096	65,292	14,678	27,418	-	-	-
	春和景明	宁波	住宅	100.00%	59,498	65,776	61,921	61,921	114,464	-	-	-
	柳岸风荷里	宁波	住宅	100.00%	46,913	46,590	44,851	44,851	154,610	-	-	-
	望江南润园	宁波	住宅	100.00%	55,543	60,743	38,966	38,966	146,559	-	-	-
	江枫晓月府	宁波	住宅	100.00%	41,223	40,049	20,242	20,242	77,940	-	-	-
	侯潮府	宁波	住宅	100.00%	183,747	106,640	95,289	47,294	41,422	75,115	75,115	65,600
	涌清府	宁波	住宅	100.00%	98,997	115,459	66,310	37,201	48,491	44,833	44,833	57,797
	林语春风	宁波	住宅	100.00%	145,480	161,230	155,005	155,005	287,839	-	-	-
	林语芳庭	宁波	住宅	100.00%	87,095	97,870	51,084	51,084	139,725	-	-	-
	林语秋月	宁波	住宅	100.00%	169,439	184,035	10,362	10,362	20,215	-	-	-
林语沁雪	宁波	住宅	100.00%	118,582	129,672	21,589	21,589	39,627	-	-	-	
长三角区域	祥宸府	杭州	住宅	49.00%	105,415	85,298	18,045	18,045	85,498	-	-	-
	海上明月	嘉兴	住宅	100.00%	110,954	109,797	104,115	25,148	25,819	90,373	90,373	102,905
	桐乡荣安府	嘉兴	住宅	100.00%	137,977	98,899	98,914	17,799	35,795	49,827	49,827	92,874

区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计预售 (销售) 面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 金额 (万元)	累计结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算金额 (万元)
长三角区域 (不含宁波)	嘉兴晴雪园	嘉兴	住宅	50.00%	201,940	163,318	151,318	151,318	294,478	-	-	-
	悦珑庭	嘉兴	住宅	50.00%	124,691	121,511	116,072	116,072	211,765	-	-	-
	万卷风华	嘉兴	住宅	50.00%	147,331	136,493	135,335	134,422	261,895	-	-	-
	瑞安荣安府	温州	住宅	100.00%	171,032	164,897	163,142	72,089	174,394	-	-	-
	东宸佳园	温州	住宅	50.00%	103,944	102,114	70,541	34,272	45,268	-	-	-
	誉瓯园	温州	商住	100.00%	135,104	126,936	16,219	16,219	38,026	-	-	-
	万松荣安府	温州	商住	100.00%	123,292	116,681	29,010	29,010	64,843	-	-	-
	金成华府	台州	住宅	100.00%	103,055	136,765	93,178	97,649	172,996	-	-	-
	东宸华庭	台州	住宅	100.00%	22,510	23,178	15,534	7,830	10,812	-	-	-
其他区域	明月江南	重庆	住宅	100.00%	72,305	92,671	73,052	5,815	3,435	63,066	63,066	53,319
	九龙一号	重庆	商住	100.00%	80,080	120,164	3,744	3,744	6,374	-	-	-
	重庆林语春风	重庆	住宅	100.00%	193,573	247,683	184,593	13,456	14,067	115,655	28,827	25,824
	柳岸潮鸣	重庆	住宅	100.00%	21,144	42,873	10,111	8,190	15,414	-	-	-
	公园天下	重庆	商住	50.00%	122,066	169,788	121,409	17,654	10,234	121,246	76,324	76,854
	芙蓉印月	西安	商住	100.00%	43,467	38,938	16,194	16,194	29,605	-	-	-

### 5、公司主要房地产出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m <sup>2</sup> )	累计已出租面积 (m <sup>2</sup> )	平均出租率
宁波荣安大厦	宁波	写字楼	100.00%	37,837	33,758	89.22%
杭州荣安大厦	杭州	写字楼	100.00%	31,606	28,556	90.35%

### 6、土地一级开发情况

适用  不适用

### 7、公司融资情况

单位：万元

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/平均融资成本	期限结构			
			1年之内	1-2年	2-3年	3年以上
银行贷款	944,456.86	3.85%-7.8%	186,529.36	299,543.50	402,384.00	56,000.00

债券	67,000.00	8%				67,000.00
信托融资	536,600.00	8.8%-11%	275,000.00	261,600.00		
其他	45,000.00	11.5%	45,000.00			
合计	1,593,056.86	3.85%-11.5%	506,529.36	561,143.50	402,384.00	123,000.00

#### 8、向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用  不适用

截至报告期末，公司为商品房承购人因银行抵押贷款提供的阶段性担保余额为 92.26 亿元，本报告期，公司不存在因承担阶段性担保责任而支付的金额占公司最近一期经审计净利润的 10%以上的情形。

#### 9、公司员工跟投项目情况

董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

适用  不适用

### （三）发展战略和未来一年经营计划

#### 1、发展战略

公司将坚持“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，兼顾建筑施工等相关产业的发展。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、优质的产品与服务、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。

#### 2、公司2021年经营计划

2021年，公司将着重提升投资质量，加快资金周转率；继续严把品质关，坚持品质立身；提高资金效率，拓宽融资渠道；升级激励机制，提升组织效能，整合资源继续紧密围绕房地产核心业务，聚焦国家级城市群，深耕战略布局区域，力争在所进入区域的市场具有较高的市场占有率和领先的运营管理水平。

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、重庆、西安等城市，继续提高品牌竞争优势，扩大当地市场占有率。

房地产项目营造方面，公司2021年预计交付项目：劝学里、星空里、湖畔樾山、春和景明、柳岸闻莺、汇隽公馆、崇德府、东宸华庭、新都会、汀兰雅苑、国瑞府、东宸佳园、都会雅园等项目。

营销与招商方面，根据2020年土地储备增加情况，结合报告期末商品房库存情况，公司及所投资的公司2021年计划实现销售签约收入约500亿元。

2021年计划开盘项目：姚江晴雨、宁波柳岸闻莺、文澜望庄、春和汀语、林语笙花、堂樾庄、嘉兴林语芳庭等项目。

## 二、主营业务分析

### 1、概述

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

## 2、收入与成本

### (1) 营业收入构成

单位：元

	2020 年		2019 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	11,177,718,084.72	100%	6,662,579,240.61	100%	67.77%
分行业					
房屋销售	10,067,140,945.41	90.06%	6,216,129,386.23	93.30%	61.95%
建筑施工	890,635,349.02	7.97%	265,942,378.13	3.99%	234.90%
物业服务	31,200,554.40	0.28%	92,323,285.45	1.39%	-66.21%
销售代理	287,714.90	0.00%	-	-	100.00%
房屋租赁	55,480,610.58	0.50%	59,054,860.50	0.89%	-6.05%
咨询服务费	128,408,592.01	1.15%	17,779,696.75	0.27%	622.22%
其他	4,564,318.40	0.04%	11,349,633.55	0.16%	-59.78%
分产品					
房屋销售	10,067,140,945.41	90.06%	6,216,129,386.23	93.30%	61.95%
建筑施工	890,635,349.02	7.97%	265,942,378.13	3.99%	234.90%
物业服务	31,200,554.40	0.28%	92,323,285.45	1.39%	-66.21%
销售代理	287,714.90	0.00%	-	-	100.00%
房屋租赁	55,480,610.58	0.50%	59,054,860.50	0.89%	-6.05%
咨询服务费	128,408,592.01	1.15%	17,779,696.75	0.27%	622.22%
其他	4,564,318.40	0.04%	11,349,633.55	0.16%	-59.78%
分地区					
宁波地区	6,115,276,865.03	54.71%	5,178,501,165.57	77.73%	18.09%
宁波以外地区	5,062,441,219.69	45.29%	1,484,078,075.04	22.27%	241.12%

### (2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房屋销售	10,067,140,945.41	7,326,891,207.68	27.22%	61.95%	108.33%	-16.20%

分产品						
房屋销售	10,067,140,945.41	7,326,891,207.68	27.22%	61.95%	108.33%	-16.20%
分地区						
宁波地区	6,115,276,865.03	4,311,278,882.98	29.50%	18.09%	45.56%	-13.30%

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

适用  不适用

### (3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

是  否

行业分类	项目	单位	2020 年	2019 年	同比增减
房地产开发经营	结转收入	万元	1,117,771.81	666,257.92	67.77%
	存货	万元	4,915,779.46	2,481,056.89	98.13%
	在建房屋建筑面积	万平方米	281.27	272.88	3.07%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用  不适用

结转收入较上年同期增加 67.77%，原因为报告期交付楼盘较上期增加所致；存货期末余额较上年同期期末增加 98.13%，原因系报告期增加土地储备及开发项目较上期增加所致。

### (4) 公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

适用  不适用

### (5) 营业成本构成

行业和产品分类

单位：元

行业分类	项目	2020 年		2019 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房屋销售	房屋销售	7,326,891,207.68	89.30%	3,517,015,144.92	90.40%	108.33%
建筑施工	建筑施工	822,551,538.68	10.02%	256,734,469.01	6.60%	220.39%
物业服务	物业服务	29,444,965.25	0.36%	84,801,322.61	2.18%	-65.28%
销售代理	销售代理	-	-	-	-	-
房屋租赁	房屋租赁	26,219,604.97	0.32%	28,496,750.01	0.73%	-7.99%
咨询服务费	咨询服务费	-	-	-	-	-
其他	其他	-	-	3,324,937.31	0.09%	-100.00%

单位：元

产品分类	项目	2020 年		2019 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房屋销售	房屋销售	7,326,891,207.68	89.30%	3,517,015,144.92	90.40%	108.33%
建筑施工	建筑施工	822,551,538.68	10.02%	256,734,469.01	6.60%	220.39%
物业服务	物业服务	29,444,965.25	0.36%	84,801,322.61	2.18%	-65.28%
销售代理	销售代理	-	-	-	-	-
房屋租赁	房屋租赁	26,219,604.97	0.32%	28,496,750.01	0.73%	-7.99%
咨询服务费	咨询服务费	-	-	-	-	-
其他	其他	-	-	3,324,937.31	0.09%	-100.00%

说明：无

### (6) 报告期内合并范围是否发生变动

√ 是 □ 否

#### ①本期新设子公司

名称	归属母公司权益比例	名称	归属母公司权益比例
宁波嘉越企业管理咨询有限公司	100.00%	宁波钇旺置业有限公司	100.00%
宁波嘉卓企业管理咨询有限公司	100.00%	嘉兴钇宇置业有限公司	100.00%
宁波永卓企业管理咨询有限公司	100.00%	嘉兴荣耀置业有限公司	100.00%
宁波方桥荣安置业有限公司	100.00%	瑞安荣启置业有限公司	100.00%
宁波旭美企业管理咨询有限公司	100.00%	宁波荣友置业有限公司	100.00%
宁波宏悦企业管理咨询有限公司	100.00%	宁波荣越置业有限公司	65.00%
嘉兴钇华置业有限公司	100.00%	宁波荣新置业有限公司	51.00%
嘉兴钇美置业有限公司	100.00%	宁波荣信置业有限公司	100.00%
嘉兴钇豪置业有限公司	100.00%	台州越安企业管理有限公司	100.00%
嘉兴钇昇置业有限公司	100.00%	台州蕴安企业管理有限公司	100.00%
嘉兴钇康置业有限公司	100.00%	温州康益置业有限公司	100.00%
杭州康旺置业有限公司	100.00%	温州康睿置业有限公司	100.00%
杭州康睿置业有限公司	100.00%	嘉兴荣美置业有限公司	100.00%
台州荣华置业有限公司	100.00%	宁波康迪贸易有限公司	100.00%
温州荣丰置业有限公司	100.00%	宁波绍安企业管理有限公司	51.00%
西安荣旺置业有限公司	100.00%	宁波康源房地产销售代理有限公司	100.00%
浙江康衡工程造价咨询有限公司	100.00%	瑞安康华置业有限公司	100.00%

名称	归属母公司权益比例	名称	归属母公司权益比例
杭州康丰置业有限公司	100.00%	瑞安康兆置业有限公司	100.00%
台州荣宇置业有限公司	100.00%	绍兴荣安置业有限公司	51.00%
台州荣升置业有限公司	100.00%	宁波康安投资有限公司	100.00%
台州荣安企业管理咨询有限公司	100.00%	上海荣远企业管理有限公司	100.00%
台州荣宁企业管理咨询有限公司	65.00%	宁波荣汇置业有限公司	100.00%
瑞安康耀置业有限公司	100.00%	宁波旭洋企业管理有限公司	100.00%
温州康诚企业管理咨询有限公司	100.00%	宁波旭锐企业管理有限公司	100.00%
重庆荣宽企业管理有限公司	100.00%	宁波嘉品企业管理有限公司	100.00%
重庆荣兰企业管理有限公司	100.00%	宁波嘉衡企业管理有限公司	100.00%
重庆荣爵企业管理有限公司	100.00%	宁波康发置业有限公司	100.00%
宁波荣美置业有限公司	100.00%	宁波佳安企业管理咨询有限公司	51.00%
宁波嘉良企业管理咨询有限公司	100.00%	宁波嘉苑企业管理有限公司	51.00%
宁波旭禾企业管理咨询有限公司	51.00%	宁波旭发企业管理有限公司	51.00%
杭州杭鸣企业管理咨询有限公司	100.00%	浙江博苑建设有限公司	100.00%
杭州康鸣置业有限公司	100.00%	平湖荣昇置业有限公司	100.00%
台州益安企业管理有限公司	100.00%	平湖荣华置业有限公司	100.00%
重庆投创房地产开发有限责任公司	100.00%	嘉兴钇进置业有限公司	100.00%
西安康耀企业管理咨询有限公司	100.00%	嘉兴钇恒置业有限公司	100.00%
康荣贸易(香港)有限公司	100.00%	杭州杭悦居餐饮管理有限公司	100.00%
宁波岳林荣安置业有限公司	100.00%	HonorSteadyCo.,Ltd	100.00%

②本期注销子公司

名称	归属母公司权益比例	名称	归属母公司权益比例
宁波泰智信管理咨询有限公司	100.00%	宁波康阳房地产销售有限公司	100.00%
焦作荣安房地产开发有限公司	100.00%	宁波荣香贸易有限公司	100.00%
荣安康源（万宁）置业有限公司	60.00%	嘉兴荣钇置业有限公司	100.00%
杭州康衡工程咨询管理有限公司	100.00%		

③本期处置子公司

名称	归属母公司权益比例	名称	归属母公司权益比例
宁波荣安物业服务有限公司	100%	焦作市大豫物业服务有限公司	100%
宁波甬悦居餐饮服务有限公司	100%	杭州杭悦居餐饮管理有限公司	100%

(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）	669,629,912.75
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	5.99%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	5.99%

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	229,060,288.79	2.05%
2	客户二	183,749,458.05	1.64%
3	客户三	113,904,236.67	1.02%
4	客户四	91,506,508.62	0.82%
5	客户五	51,409,420.62	0.46%
合计	--	669,629,912.75	5.99%

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）	21,437,623,443.40
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	69.84%
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	宁波市自然资源和规划局	13,037,929,557.00	42.47%
2	杭州市规划和自然资源局	3,119,650,000.00	10.16%
3	绍兴市自然资源和规划局	2,005,000,000.00	6.53%
4	瑞安市自然资源和规划局	1,756,526,300.00	5.72%
5	嘉兴市自然资源和规划局	1,518,517,586.40	4.96%
合计	--	21,437,623,443.40	69.84%

主要供应商其他情况说明

适用  不适用



### 3、费用

单位：元

	2020 年	2019 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	360,911,221.87	380,103,208.45	-5.05%	主要系因疫情影响，营销推广相应减少，以及根据新收入准则调整销售佣金至其他流动资产所致。
管理费用	191,333,875.96	177,890,215.31	7.56%	本期开发项目增加，项目管理人员增多所致。
财务费用	52,889,783.26	130,225,508.44	-59.39%	本期计提合作项目财务资助利息，冲减利息费用所致。
研发费用	68,651,191.93		100.00%	本期下属建筑公司增加对建筑工艺的研发投入所致。

### 4、研发投入

适用  不适用

公司研发投入情况：

	2020 年	2019 年	变动比例
研发人员数量（人）	38	-	
研发人员数量占比	3.89%	-	
研发投入金额（元）	68,651,191.93	-	
研发投入占营业收入比例	0.61%	-	
研发投入资本化的金额（元）	-	-	
资本化研发投入占研发投入的比例	-	-	

研发投入总额占营业收入的比重较上年发生显著变化的原因

适用  不适用

报告期内，公司全资子公司浙江天苑景观建设有限公司以房地产项目为载体，不断研发和创新施工技术、施工工艺，积极探索建设过程中新技术、新工艺给项目带来的优势效益，提高企业综合实力。截至本报告期末，在研课题21项，申报专利4个，已经获得专利1项。

研发投入资本化率大幅变动的原因及其合理性说明

适用  不适用

### 5、现金流

单位：元

项目	2020 年	2019 年	同比增减
经营活动现金流入小计	46,908,796,494.52	39,647,551,336.23	18.31%
经营活动现金流出小计	57,637,048,971.15	39,179,758,985.72	47.11%
经营活动产生的现金流量净额	-10,728,252,476.63	467,792,350.51	-2,393.38%
投资活动现金流入小计	15,196,551,861.12	4,331,766,690.79	250.82%
投资活动现金流出小计	14,339,645,231.48	3,415,207,601.51	319.88%

投资活动产生的现金流量净额	856,906,629.64	916,559,089.28	-6.51%
筹资活动现金流入小计	24,982,386,555.86	9,565,986,503.23	161.16%
筹资活动现金流出小计	13,921,112,333.29	5,746,893,595.70	142.24%
筹资活动产生的现金流量净额	11,061,274,222.57	3,819,092,907.53	189.63%
现金及现金等价物净增加额	1,189,928,375.58	5,203,444,347.32	-77.13%

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

公司经营活动产生的现金流量净额较上期减少系本期公司获取土地储备增加、开发项目增加所致。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用  不适用

### 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	191,183,533.11	8.36%	主要是由于权益法核算的合作项目交付结转所致	否
公允价值变动损益	-147,267,522.74	-6.44%	主要是由于其他非流动金融资产公允价值变动所致	否

### 四、资产及负债状况分析

#### 1、资产构成重大变动情况

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

适用  不适用

单位：元

	2020 年末		2020 年初		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	8,627,884,728.46	12.73%	6,997,153,293.65	17.45%	-4.72%	
应收账款	203,856,668.84	0.30%	76,167,151.21	0.19%	0.11%	
存货	49,157,794,616.83	72.54%	24,668,185,510.64	61.51%	11.03%	主要系开发项目增多所致
投资性房地产	392,121,407.96	0.58%	418,341,012.93	1.04%	-0.46%	
长期股权投资	2,141,024,198.03	3.16%	1,267,128,375.01	3.16%	0.00%	
固定资产	22,567,089.33	0.03%	24,171,645.95	0.06%	-0.03%	
在建工程	-	-	-	-	-	

短期借款	2,625,952,487.66	3.87%	1,835,206,397.93	4.58%	-0.71%	
长期借款	10,220,562,166.24	15.08%	4,550,714,217.78	11.35%	3.73%	

## 2、以公允价值计量的资产和负债

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
其他非流动金融资产	535,782,065.70	-147,267,522.74			532,000.00	37,000.00		389,009,542.96
上述合计	535,782,065.70	-147,267,522.74			532,000.00	37,000.00		389,009,542.96
金融负债	0.00		0.00					0.00

其他变动的内容：无

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

□ 是 √ 否

## 3、截至报告期末的资产权利受限情况

项目	期末金额	受限制的原因
货币资金	505,704,943.69	
其中：银行承兑保证金	100,000,000.00	如明细项目所列
保函保证金	5,704,943.69	如明细项目所列
贷款保证金	400,000,000.00	如明细项目所列
存货	24,880,409,772.96	详见财务报告七.9.（4）
投资性房地产	391,434,877.50	为取得借款设定抵押
固定资产	13,574,155.64	为取得借款设定抵押

## 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
1,043,219,800.00	498,879,296.00	109.11%

## 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用  不适用

## 3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用  不适用

## 4、金融资产投资

### （1）证券投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在证券投资。

### （2）衍生品投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

## 5、募集资金使用情况

适用  不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

## 六、重大资产和股权出售

### 1、出售重大资产情况

适用  不适用

公司报告期末未出售重大资产。

### 2、出售重大股权情况

适用  不适用

## 七、主要控股参股公司分析

适用  不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
杭州荣美置业有限公司	子公司	房地产开发、经营	450,000,000.00	882,361,259.91	440,661,593.48	2,075,669,428.43	652,732,298.16	489,371,399.97

报告期内取得和处置子公司的情况

适用  不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
宁波荣安物业服务有限公司	出售	影响较小
宁波甬悦居餐饮服务有限公司	出售	影响较小
焦作市大豫物业服务有限公司	出售	影响较小
杭州杭悦居餐饮管理有限公司	出售	影响较小

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

在坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”的指导方针下，中国房地产市场将进一步持续健康发展。在“稳房价、稳地价、稳预期、因城施策”的房地产调控政策指引下，住房政策将和人口、土地、金融政策加强协同效用，未来大城市的住房突出问题将得到有效缓解，住房市场体系、保障体系将不断完善。

房地产行业管理红利时代来临，周转能力强是管理红利的重要体现之一。房企通过提高执行效率、实施精细化管理来提高资金周转速度。同时，近年来头部房企在非住宅领域纷纷尝试轻资产化运营，在物业、租赁、办公、商业、文旅、养老等非住宅领域拓展加速。在区域发展进程、市场周期、外界环境变化、供需支撑度不同等因素影响下，重点区域房地产市场发展行情存在一定分化，区域分化将带来结构性机会。粤港澳大湾区、长三角、成渝、京津冀、长江中游城市群等五大城市群将是未来中国房地产市场发展的主要动力。

### 2、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。

## 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	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2020年01月01日 -2020年12月31日	公司	电话沟通	个人	个人投资者	电话咨询公司的基本情况、经营状况等	-
2020年11月20日	公司	实地调研	机构	民生证券	公司的基本情况、经营状况等	详见公司于2020年11月23日披露于巨潮资讯网的《荣安地产:000517 荣安地产调研活动信息 20201123》
接待次数			945			
接待机构数量			1			
接待个人数量			944			
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、2020年度利润分配预案：**以2020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0.35元（含税），不派送红股，不以公积金转增股本。

**2、2019年度利润分配方案：**以2019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1.00元（含税），不派送红股，不以公积金转增股本。

**3、2018年度利润分配方案：**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
2020年	111,437,286.98	1,742,518,728.02	6.40%	0.00	0.00%	111,437,286.98	6.40%
2019年	318,392,248.50	1,888,856,434.53	16.86%	0.00	0.00%	318,392,248.50	16.86%
2018年	0.00	608,483,095.43	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

每 10 股送红股数（股）	0.00
每 10 股派息数（元）（含税）	0.35
每 10 股转增数（股）	0.00
分配预案的股本基数（股）	3,183,922,485.00
现金分红金额（元）（含税）	111,437,286.98
以其他方式（如回购股份）现金分红金额（元）	0.00

现金分红总额（含其他方式）（元）	111,437,286.98
可分配利润（元）	1,537,356,368.51
现金分红总额（含其他方式）占利润分配总额的比例	100.00%
本次现金分红情况	
公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
<p>荣安地产股份有限公司经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司 2020 年度合并归属于全体股东的净利润为 1,742,518,728.02 元，期末合并报表中可供分配的利润为 6,458,589,266.83 元。公司（母公司）期初未分配利润 579,002,905.46 元，母公司 2020 年实现净利润 1,418,606,346.17 元，按母公司净利润的 10% 提取法定盈余公积 141,860,634.62 元，利润分配 318,392,248.50 元。报告期末累计可供股东分配利润 1,537,356,368.51 元。</p> <p>基于公司经营情况及未来发展战略需要，公司以 2020 年 12 月 31 日总股本 3,183,922,485 股为基数，向全体股东（每 10 股）派发现金股利 0.35 元（含税），不派送红股，不以公积金转增股本。</p>	

### 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			无			
资产重组时所作承诺	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，如需补交土地增值稅的，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稅，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	其他承诺	对于成功信息产业（集团）股份有	2008 年 01		荣安集团



	团股份 有限公司		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 律法规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。	月 08 日		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 律法规、《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	(1) 在作为成功信息产业（集团） 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。	2007 年 08 月 03 日		荣安集团 股份有 限公司严格 履行该项 承诺。
	荣安集	关于同业竞	荣安集团股份有限公司承诺在作为	2007 年 09		荣安集团

	团股份 有限公司	争、关联交 易、资金占 用方面的承 诺	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。	月 03 日		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 步的工作计划	不适用					

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

适用  不适用

**四、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况**

适用  不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

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

适用  不适用

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

适用  不适用

执行新收入准则导致的会计政策变更

根据财会〔2017〕22号《关于修订印发《企业会计准则第14号——收入》的通知》，财政部对《企业会计准则第14号——收入》进行了修订，新收入准则引入了收入确认计量的5步法模型，并对特定交易(或事项)增加了更多的指引。

公司根据新收入准则的相关规定，将首次执行日尚未完成合同的累计影响数调整至2020年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，未对2019年度的比较财务报表进行调整。

执行新收入准则对本年年初资产负债表相关项目的影响列示如下：

合并财务报表

单位：元

项目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数	备注
存货	24,810,568,887.89	24,668,185,510.64	-142,383,377.25	注1
合同资产		135,264,208.39	135,264,208.39	注1
其他流动资产	1,441,774,380.31	1,575,265,382.56	133,491,002.25	注2
递延所得税资产	437,118,452.32	403,745,701.75	-33,372,750.57	注2
预收款项	18,733,745,396.86		-18,733,745,396.86	注3
合同负债		17,198,265,199.77	17,198,265,199.77	注3
其他流动负债		1,535,480,197.09	1,535,480,197.09	注3
未分配利润	5,092,482,314.51	5,176,323,421.93	83,841,107.42	注2、注1
少数股东权益	43,975,556.94	53,133,532.34	9,157,975.40	注2

注1：本公司根据新收入准则将已向客户转让商品而有权收取对价的权利且该权利取决于时间流逝之外的其他因素的资产确认为合同资产；

注2：本公司根据新收入准则将为取得合同发生的增量成本(即不取得合同就不会发生的成本)预期能够收回的，确认为一项资产，并采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益，对首次执行日尚未完成合同对应的合同取得增量成本累计影响数调整2020年年初留存收益以及财务报表其他相关项目；

注3：本公司根据新收入准则将已收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务确认为合同负债。

母公司财务报表

单位：元

项目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数	备注
预收款项	220,553.90		-220,553.90	注1
合同负债		210,051.33	210,051.33	注1
其他流动负债		10,502.57	10,502.57	注1

注1：本公司根据新收入准则将已收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务确认为合同负债。

执行新收入准则对本年度财务报表相关项目的影响列示如下：

①对资产负债表项目的影响

科目	合并	母公司	备注
其他流动资产	154,403,935.09		注 2
递延所得税资产	-38,600,983.78		
未分配利润	100,210,688.20		
少数股东权益	15,592,263.11		
合同资产	220,451,141.06		注 1
存货	-232,053,832.69		
递延所得税资产	2,900,672.91		
未分配利润	-8,702,018.72		
合同负债	24,554,373,913.92	220,484.83	注 3
其他流动负债	2,220,001,683.11	11,024.24	
预收账款	-26,774,375,597.03	-231,509.07	

## ②对利润表项目的影

科目	合并	母公司	备注
销售费用	-20,912,932.84		注 2
所得税费用	5,228,233.21		
资产减值损失	7,119,168.86		注 1
所得税费用	-1,779,792.22		

注 1：本公司根据新收入准则将已向客户转让商品而有权收取对价的权利且该权利取决于时间流逝之外的其他因素的资产确认为合同资产，且对合同资产计提预期信用损失；

注 2：本公司根据新收入准则将为取得合同发生的增量成本（即不取得合同就不会发生的成本）预期能够收回的，确认为一项资产，并采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益；

注 3：本公司根据新收入准则将已收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务确认为合同负债。

## 七、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用  不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

## 八、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用  不适用

## ①本期新设子公司

名称	归属母公司权益比例	名称	归属母公司权益比例
宁波嘉越企业管理咨询有限公司	100.00%	宁波钺旺置业有限公司	100.00%
宁波嘉卓企业管理咨询有限公司	100.00%	嘉兴钺宇置业有限公司	100.00%
宁波永卓企业管理咨询有限公司	100.00%	嘉兴荣耀置业有限公司	100.00%
宁波方桥荣安置业有限公司	100.00%	瑞安荣启置业有限公司	100.00%
宁波旭美企业管理咨询有限公司	100.00%	宁波荣友置业有限公司	100.00%
宁波宏悦企业管理咨询有限公司	100.00%	宁波荣越置业有限公司	65.00%
嘉兴钺华置业有限公司	100.00%	宁波荣新置业有限公司	51.00%
嘉兴钺美置业有限公司	100.00%	宁波荣信置业有限公司	100.00%
嘉兴钺豪置业有限公司	100.00%	台州越安企业管理有限公司	100.00%
嘉兴钺昇置业有限公司	100.00%	台州蕴安企业管理有限公司	100.00%
嘉兴钺康置业有限公司	100.00%	温州康益置业有限公司	100.00%
杭州康旺置业有限公司	100.00%	温州康睿置业有限公司	100.00%
杭州康睿置业有限公司	100.00%	嘉兴荣美置业有限公司	100.00%
台州荣华置业有限公司	100.00%	宁波康迪贸易有限公司	100.00%
温州荣丰置业有限公司	100.00%	宁波绍安企业管理有限公司	51.00%
西安荣旺置业有限公司	100.00%	宁波康源房地产销售代理有限公司	100.00%
浙江康衡工程造价咨询有限公司	100.00%	瑞安康华置业有限公司	100.00%
杭州康丰置业有限公司	100.00%	瑞安康兆置业有限公司	100.00%
台州荣宇置业有限公司	100.00%	绍兴荣安置业有限公司	51.00%
台州荣升置业有限公司	100.00%	宁波康安投资有限公司	100.00%
台州荣安企业管理咨询有限公司	100.00%	上海荣远企业管理有限公司	100.00%
台州荣宁企业管理咨询有限公司	65.00%	宁波荣汇置业有限公司	100.00%
瑞安康耀置业有限公司	100.00%	宁波旭洋企业管理有限公司	100.00%
温州康诚企业管理咨询有限公司	100.00%	宁波旭锐企业管理有限公司	100.00%
重庆荣宽企业管理有限公司	100.00%	宁波嘉品企业管理有限公司	100.00%
重庆荣兰企业管理有限公司	100.00%	宁波嘉衡企业管理有限公司	100.00%
重庆荣爵企业管理有限公司	100.00%	宁波康发置业有限公司	100.00%
宁波荣美置业有限公司	100.00%	宁波佳安企业管理咨询有限公司	51.00%
宁波嘉良企业管理咨询有限公司	100.00%	宁波嘉苑企业管理有限公司	51.00%
宁波旭禾企业管理咨询有限公司	51.00%	宁波旭发企业管理有限公司	51.00%
杭州杭鸣企业管理咨询有限公司	100.00%	浙江博苑建设有限公司	100.00%
杭州康鸣置业有限公司	100.00%	平湖荣昇置业有限公司	100.00%

台州益安企业管理有限公司	100.00%	平湖荣华置业有限公司	100.00%
重庆投创房地产开发有限责任公司	100.00%	嘉兴钺进置业有限公司	100.00%
西安康耀企业管理咨询有限公司	100.00%	嘉兴钺恒置业有限公司	100.00%
康荣贸易(香港)有限公司	100.00%	杭州杭悦居餐饮管理有限公司	100.00%
宁波岳林荣安置业有限公司	100.00%	HonorSteadyCo.,Ltd	100.00%

②本期注销子公司

名称	归属母公司权益比例	名称	归属母公司权益比例
宁波泰智信管理咨询有限公司	100.00%	宁波康阳房地产销售有限公司	100.00%
焦作荣安房地产开发有限公司	100.00%	宁波荣香贸易有限公司	100.00%
荣安康源（万宁）置业有限公司	60.00%	嘉兴荣钺置业有限公司	100.00%
杭州康衡工程咨询管理有限公司	100.00%		

③本期处置子公司

名称	归属母公司权益比例	名称	归属母公司权益比例
宁波荣安物业服务有限公司	100%	焦作市大豫物业服务有限公司	100%
宁波甬悦居餐饮服务有限公司	100%	杭州杭悦居餐饮管理有限公司	100%

## 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）	135
境内会计师事务所审计服务的连续年限	12
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 3 年、杨贤武 5 年

当期是否改聘会计师事务所

是  否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用  不适用

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 2020 年度内部控制审计机构。

## 十、年度报告披露后面临退市情况

适用  不适用

## 十一、破产重整相关事项

适用  不适用

公司报告期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，新增员工跟投项目1个，项目交付后员工跟投退出项目2个，具体情况如下：

项目名称	员工跟投投入金额（万元）	投资金额占比	分红金额（万元）	退出情况
金成华府	640.00	5.00%	未分红	未退出
明月江南	115.00	0.43%	-16.23	已退出
海上明月	201	2.01%	81.52	已退出

## 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	担保额	实际发生日	实际担保	担保类型	担保期	是否履	是否为



	相关公告披露日期	度	期	金额			行完毕	关联方担保
杭州荣福置业有限公司	2019年9月24日	150,000	2019年12月19日	126,000	连带责任保证	二年	否	否
杭州滨沁房地产开发有限公司	2019年12月16日	9,900	2019年12月17日	3,383	连带责任保证	二年	否	否
宁波康丰置业有限公司	2020年3月13日	15,000	2020年4月26日	12,000	质押	三年	否	否
嘉兴荣阳置业有限公司	2020年3月13日	80,000	2020年5月22日	40,000	连带责任保证	三年	否	否
台州椒江方远荣安阳光城置业有限公司	2020年6月15日	33,000	2020年8月4日	29,100	连带责任保证	二年	否	否
温州荣耀置业有限公司	2020年10月13日	38,850	2020年11月23日	2,590	连带责任保证	三年	否	否
报告期内审批的对外担保额度合计(A1)			166,850	报告期内对外担保实际发生额合计(A2)				83,690
报告期末已审批的对外担保额度合计(A3)			326,750	报告期末实际对外担保余额合计(A4)				213,073
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
浙江天苑景观建设有限公司	2018年3月1日	10,000	2019年1月21日	10,000	连带责任保证	二年	否	否
苍南荣安置业有限公司	2018年8月29日	35,000	2018年10月27日	7,918	连带责任保证	三年	否	否
温岭荣安置业有限公司	2018年11月17日	20,000	2019年1月31日	5,000	连带责任保证	二年	否	否
象山荣安置业有限公司	2018年8月29日	60,000	2019年5月31日	29,000	连带责任保证	二年	否	否
	2019年4月20日	5,000						
浙江天苑景观建设有限公司	2019年2月23日	7,600	2019年11月28日	7,600	连带责任保证	二年	否	否
宁波康南置业有限公司	2019年10月29日	80,000	2020年2月24日	41,007	连带责任保证	二年	否	否
宁波投创荣安置业有限公司	2019年11月15日	60,000	2019年11月15日	50,000	连带责任保证	二年	否	否

浙江天苑景观建设有限公司	2020年3月25日	20,000	2020年3月23日	20,000	连带责任保证	二年	否	否
浙江天苑景观建设有限公司	2020年4月3日	3,000	2020年4月1日	3,000	连带责任保证	二年	否	否
浙江天苑景观建设有限公司	2020年6月5日	8,000	2020年6月5日	8,000	连带责任保证	二年	否	否
杭州香华投资管理有限公司	2019年4月20日	50,000	2019年8月19日	15,000	连带责任保证	二年	否	否
台州荣城置业有限公司	2020年6月5日	61,400	2020年6月3日	58,400	连带责任保证	二年	否	否
西安康瀚置业有限责任公司	2020年5月28日	26,000	2020年5月21日	20,756	连带责任保证	三年	否	否
宁波欢乐购广场开发有限公司	2020年6月9日	80,000	2020年6月5日	80,000	连带责任保证	二年	否	否
重庆康锦置业有限公司	2020年6月9日	65,000	2020年6月10日	65,000	连带责任保证	二年	否	否
瑞安荣安置业有限公司	2020年8月6日	50,000	2020年7月30日	45,000	连带责任保证	二年	否	否
温州荣丰置业有限公司	2020年8月6日	45,000	2020年8月5日	32,000	连带责任保证	三年	否	否
宁波方桥荣安置业有限公司	2020年8月6日	90,000	2020年7月29日	90,000	连带责任保证	三年	否	否
杭州康丰置业有限公司	2020年9月22日	60,000	2020年9月21日	60,000	连带责任保证	二年	否	否
杭州康浩置业有限公司	2020年9月22日	45,000	2020年9月15日	45,000	连带责任保证	二年	否	否
浙江天苑景观建设有限公司	2020年9月22日	20,000	2020年9月18日	14,209	连带责任保证	二年	否	否
宁波荣美置业有限公司	2020年9月22日	100,000	2020年9月23日	100,000	连带责任保证	二年	否	否
宁波荣信置业有限公司	2020年10月9日	85,000	2020年9月25日	85,000	连带责任保证	三年	否	否
台州荣升置业有限公司	2020年10月26日	60,000	2020年10月23日	57,000	连带责任保证	二年	否	否
嘉兴荣耀置业有限公司	2020年10月26日	100,000	2020年10月27日	79,000	连带责任保证	二年	否	否
瑞安荣启置业有限公司	2020年10月29日	130,000	2020年11月26日	46,000	连带责任保证	三年	否	否

			2020年12月4日	64,400	连带责任保证	二年	否	否
宁波荣友置业有限公司	2020年10月29日	120,000	2020年12月10日	95,000	连带责任保证	二年	否	否
宁波岳林荣安置业有限公司	2020年10月29日	80,000	2020年12月9日	80,000	连带责任保证	三年	否	否
绍兴荣安置业有限公司	2020年10月29日	32,640	2020年10月28日	65,280	连带责任保证	二年	否	否
	2020年12月19日	32,640	2020年10月28日		连带责任保证	二年	否	否
宁波荣腾贸易有限公司	2020年11月17日	5,000	2020年11月25日	5,000	连带责任保证	二年	否	否
宁波荣信置业有限公司	2020年11月26日	84,980	2020年11月20日	84,980	连带责任保证	三年	否	否
宁波康发置业有限公司	2020年11月26日	80,000	2020年11月20日	80,000	连带责任保证	三年	否	否
重庆康锦置业有限公司	2020年11月17日	60,000	2020年11月17日	22,200	连带责任保证	二年	否	否
宁波荣越置业有限公司	2020年11月17日	61,000	2020年11月17日	61,000	连带责任保证	二年	否	否
宁波荣新置业有限公司	2020年11月26日	22,950	2020年11月24日	20,400	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 (B1)		1,627,610		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)		1,527,632		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)		1,955,210		报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)		1,652,150		
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
无								
报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)		0		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)		0		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)		0		报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)		0		
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		1,794,460		报告期内担保实际发生		1,611,322		

(A1+B1+C1)		额合计 (A2+B2+C2)	
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)	2,281,960	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)	1,865,223
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例		227.19%	
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)		1,672,252	
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)		932,611	
上述三项担保金额合计 (D+E+F)		1,865,223	
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)		不适用	

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	51,400	5,537.05	0
合计		51,400	5,537.05	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、日常经营重大合同

适用  不适用

#### 5、其他重大合同

适用  不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

### 十八、社会责任情况

#### 1、履行社会责任情况

社会责任报告全文披露日期：2021 年 3 月 23 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《2020 年度社会责任报告》。

#### 2、履行精准扶贫社会责任情况

报告期内，公司未开展精准扶贫工作。

#### 3、环境保护相关的情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

是  否

### 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	上海证券报
1	2020-001 荣安地产股份有限公司第十届董事会第四十六次临时会议决议公告	2020/1/4	B107	C74	B071	64
2	2020-002 关于对外提供财务资助的公告					
3	2020-003 关于对对外投资事项进行授权管理的公告					
4	2020-004 关于对外担保预计情况的公告					
5	2020-005 荣安地产股份有限公司关于召开 2020 年第一次临时股东大会的通知					
6	2020-006 关于股东部分股权质押的公告	2020/1/18	B005	C31	B030	62
7	2020-007 关于股东部分股权解除质押的公告					

8	2020-008 荣安地产股份有限公司 2020 年第一次临时股东大会决议公告	2020/1/21	B148	C4	B079	55
9	2020-009 关于股东部分股权质押的公告					
10	2020-010 荣安地产股份有限公司 2019 年度业绩预告	2020/1/22	B029	D83	B007	192
11	2020-011 荣安地产股份有限公司第十届董事会第四十七次临时会议决议公告	2020/3/14	B005	C58	B038	15
12	2020-012 关于对外提供财务资助的公告					
13	2020-013 关于对外提供担保的公告					
14	2020-014 荣安地产股份有限公司关于召开 2020 年第二五次临时股东大会的通知					
15	2020-015 荣安地产股份有限公司关于对外提供担保的进展公告	2020/3/26	B020	C53	B029	47
16	2020-016 荣安地产股份有限公司 2020 年第二次临时股东大会决议公告	2020/3/31	B076	C138	B028	123
17	2020-017 荣安地产股份有限公司关于对外提供担保的进展公告	2020/4/10	B149	C108	B022	111
18	2020-018 荣安地产股份有限公司 2019 年度业绩快报	2020/4/15	B164	C182	B074	249
19	2020-019 荣安地产股份有限公司 2020 年第一季度业绩预告					
20	2020-020 关于对外提供担保的进展公告	2020/4/25	B012	C58	B015	54
21	2020-021 荣安地产股份有限公司第十届董事会第四十八次会议决议公告	2020/4/29	B544	C571	B279	424
22	2020-022 荣安地产股份有限公司关于 2019 年度利润分配预案的公告					
23	2020-023 荣安地产股份有限公司 2019 年年度报告摘要					
24	2020-024 荣安地产股份有限公司 2020 年第一季度报告正文					
25	2020-025 荣安地产股份有限公司关于公司会计政策变更的公告					
26	2020-026 荣安地产股份有限公司关于召开 2019 年度股东大会的通知					
27	2020-027 荣安地产股份有限公司第十届监事会第十二次会议决议公告					
28	2020-028 荣安地产股份有限公司关于召开 2019 年度股东大会的通知					
29	2020-029 关于股东部分股权质押的公告	2020/5/21	B084	C85	B053	66
30	2020-030 荣安地产股份有限公司 2019 年度股东大会决议公告					
31	2020-031 关于对外提供担保的进展公告	2020/5/28	B020	C66	B039	77
32	2020-032 关于对外提供财务资助进展的公告	2020/5/30	B001	C84	B118	115
33	2020-033 2019 年年度权益分派实施公告					
34	2020-034 关于对外提供担保的进展公告	2020/6/6	B108	C87	B059	12

35	2020-035 关于对外提供担保的进展公告	2020/6/10	B025	C64	B043	59
36	2020-036 第十届董事会第四十九次临时会议决议公告	2020/6/15	B009	C13	B006	21
37	2020-037 第十届监事会第十三次临时会议决议公告					
38	2020-038 关于修改公司章程的公告					
39	2020-039 关于对使用短期闲置资金购买理财产品进行授权的公告					
40	2020-040 关于对外提供担保的公告					
41	2020-041 关于全资子公司对外投资设立子公司的公告					
42	2020-042 荣安地产股份有限公司关于召开 2020 年第三次临时股东大会的通知					
43	2020-043 关于对外提供担保进展公告	2020/6/19	B009	C102	B040	123
44	2020-044 第十届董事会第五十次临时会议决议公告					
45	2020-045 关于对外提供担保进展公告	2020/6/29	B025	C81	B023	103
46	2020-046 荣安地产股份有限公司 2020 年第三次临时股东大会决议公告	2020/7/3	B164	C102	B024	102
47	2020-047 关于选举产生职工代表董事、职工代表监事的公告					
48	2020-048 荣安地产股份有限公司第十一届董事会第一次临时会议决议公告	2020/7/3	B64	C123	B042	122
49	2020-049 荣安地产股份有限公司第十一届监事会第一次临时会议决议公告					
50	2020-050 关于部分董事、监事发生变动的公告					
51	2020-051 关于 2020 年累计新增借款情况的公告	2020/7/6	巨潮资讯网			
52	2020-052 荣安地产股份有限公司第十一届董事会第二次临时会议决议公告	2020/7/14	B8	C96	B063	144
53	2020-053 关于转让子公司股权暨关联交易的公告					
54	2020-054 关于对外提供财务资助的公告					
55	2020-055 关于续聘会计师事务所的公告					
56	2020-056 荣安地产股份有限公司关于召开 2020 年第四次临时股东大会的通知					
57	2020-057 关于股东部分股权解除质押的公告	2020/7/15	B116	C93	B067	156
58	2020-058 关于转让子公司股权暨关联交易的补充公告	2020/7/16	B13	C94	B016	93
59	2020-059 关于股东部分股权解除质押的公告					
60	2020-060 关于股东部分股权质押的公告	2020/7/21	B9	C92	B025	146
61	2020-061 关于对外提供财务资助的进展公告	2020/7/24	B85	C120	B051	143
62	2020-062 2020 年第四次临时股东大会决议公告	2020/7/31	B12	C126	B023	139

63	2020-063	“15 荣安债”本息兑付暨摘牌公告	2020/8/5	巨潮资讯网			
64	2020-064	关于对外提供担保的进展公告	2020/8/6	B12	C89	B010	121
65	2020-065	关于累计对外提供担保情况的公告					
66	2020-066	第十一届董事会第三次会议决议公告	2020/8/27	B145	C31	B126	189
67	2020-067	第十一届监事会第二次会议决议公告					
68	2020-068	荣安地产股份有限公司 2020 年半年度报告摘要					
69	2020-069	关于全资子公司对外投资设立子公司的公告					
70	2020-070	关于签订日常关联交易协议的公告					
71	2020-071	关于对外提供财务资助的公告					
72	2020-072	关于股票交易异常波动的公告	2020/8/29	B4	B4	B004	102
73	2020-073	第十一届董事会第四次临时会议决议公告	2020/8/31	B7	D26	B052	135
74	2020-074	关于对外投资设立子公司的公告					
75	2020-075	关于对外提供担保的进展公告					
76	2020-076	关于 2020 年累计新增借款情况的公告	2020/9/5	巨潮资讯网			
77	2020-077	第十一届董事会第五次临时会议决议公告	2020/9/7	B1	D32	B053	113
78	2020-078	关于与关联方共同投资暨关联交易的公告					
79	2020-079	关于对外提供担保的进展公告	2020/9/22	B14	D7	B034	147
80	2020-080	关于对外提供担保的进展公告	2020/10/10	B14	C15	B037	39
81	2020-081	第十一届董事会第六次临时会议决议公告	2020/10/13	B96	D16	B068	72
82	2020-082	关于对外提供财务资助的公告					
83	2020-083	关于对外提供担保的公告					
84	2020-084	关于召开 2020 年第五次临时股东大会的通知					
85	2020-085	关于对控股子公司提供担保的进展公告	2020/10/26	B17	D53	B012	112
86	2020-086	第十一届董事会第七次临时会议决议公告	2020/10/29	B8	D127	B193	202
87	2020-087	荣安地产股份有限公司 2020 年第三季度报告正文					
88	2020-088	关于对控股子公司提供担保的公告					
89	2020-089	关于对控股子公司增资的公告					
90	2020-090	第十一届董事会第七次临时会议决议公告					
91	2020-091	第十一届监事会第三次临时会议决议公告					
92	2020-092	关于召开 2020 年第六次临时股东大会的提示性公告					
93	2020-093	关于对控股子公司提供担保的进展公告	2020/10/30	B350	D187	B336	310
94	2020-094	2020 年第五次临时股东大会决议公告					



95	2020-095	关于召开 2020 年第六次临时股东大会的提示性公告	2020/11/13	B29	D25	B031	64
96	2020-096	2020 年第六次临时股东大会决议公告	2020/11/17	B69	D35	B057	85
97	2020-097	关于对控股子公司提供担保的进展公告		B8		B037	83
98	2020-098	关于对控股子公司提供担保的进展公告	2020/11/26	B17	D21	B045	50
99	2020-099	第十一届董事会第八次临时会议决议公告	2020/11/28	B11	C26	B022	37
100	2020-100	关于对外提供财务资助的公告					
101	2020-101	关于对外提供担保的公告					
102	2020-102	关于召开 2020 年第七次临时股东大会的通知					
103	2020-103	关于股东部分股权解除质押的公告					
104	2020-104	2020 年第七次临时股东大会决议公告	2020/12/15	B13	D24	B036	64
105	2020-105	第十一届董事会第九次临时会议决议公告	2020/12/16	B84	D49	B066	127
106	2020-106	关于对外担保预计情况的公告					
107	2020-107	关于与关联方共同投资暨关联交易的公告					
108	2020-108	关于对控股子公司增资的公告					
109	2020-109	关于召开 2021 年第一次临时股东大会的通知					
110	2020-110	关于对控股子公司提供担保的进展公告	2020/12/19	B9	C29	B236	53
111	2020-111	第十一届董事会第十次临时会议决议公告	2020/12/26	B4	C41	B023	67
112	2020-112	关于对外提供财务资助的公告					
113	2020-113	荣安地产股份有限公司关于召开 2021 年第二次临时股东大会的通知					

## 二十、公司子公司重大事项

适用  不适用

## 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	710,677,669	22.32%	0	0	0	-112,500	-112,500	710,565,169	22.32%
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	710,677,669	22.32%	0	0	0	-112,500	-112,500	710,565,169	22.32%
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	709,022,461	22.27%	0	0	0	-112,500	-112,500	708,909,961	22.27%
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	2,473,244,816	77.68%	0	0	0	112,500	112,500	2,473,357,316	77.68%
1、人民币普通股	2,473,244,816	77.68%	0	0	0	112,500	112,500	2,473,357,316	77.68%
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%

股份变动的原因

√ 适用 □ 不适用

公司原财务总监宋长虹任期届满6个月，股票解除限售。

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	本期增加限售股数	本期解除限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
宋长虹	112,500	0	112,500	0	任期届满 6 个月	2020.12.23
合计	112,500	0	112,500	0	--	--

## 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	43,722	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	49,547	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	1,165,650,000
王久芳	境内自然人	28.69%	913,500,000	-3150000	685,125,000	228,375,000		
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		
上海迎水投资管理有限公司一迎水聚宝 13 号私募证券投资基金	其他	0.99%	31,500,000	3150000	0	31,500,000		
刘少明	境内自然人	0.64%	20,300,000	2030000	0	20,300,000		
香港中央结算有限公司	境外法人	0.47%	15,107,712	7086498	0	15,107,712		
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		
严心平	境内自然人	0.25%	7,821,607	7821607	0	7,821,607		
姚杰聪	境内自然人	0.17%	5,538,989	5538989	0	5,538,989		
宫和霞	境内自然人	0.17%	5,447,803	0	0	5,447,803		
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的说明	前 10 名股东中，荣安集团股份有限公司、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
王久芳	228,375,000	人民币普通股	228,375,000
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
上海迎水投资管理有限公司一迎水聚宝 13 号私募证券投资基金	31,500,000	人民币普通股	31,500,000
刘少明	20,300,000	人民币普通股	20,300,000
香港中央结算有限公司	15,107,712	人民币普通股	15,107,712
宁波舟山港集团有限公司	8,021,214	人民币普通股	8,021,214
严心平	7,821,607	人民币普通股	7,821,607
姚杰聪	5,538,989	人民币普通股	5,538,989
宫和霞	5,447,803	人民币普通股	5,447,803
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 名无限售条件普通股股东中，荣安集团股份有限公司、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）	前 10 名股东中，荣安集团股份有限公司通过信用交易担保证券账户持股 123,000,000 股，刘少明通过信用交易担保账户持股 20,300,000 股，严心平通过信用交易担保账户持股 7,821,607 股。		

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

是  否

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

## 2、公司控股股东情况

控股股东性质：自然人控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
荣安集团股份有限公司	王久芳	1999 年 11 月 19 日	913302007204008701	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

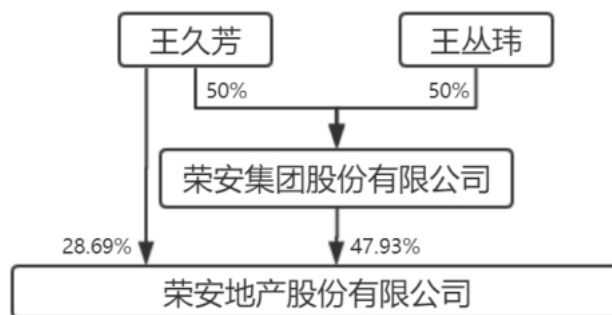
实际控制人姓名	与实际控制人关系	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
王久芳	本人	中国	否
王丛玮	本人	中国	否
主要职业及职务	王久芳现任荣安集团股份有限公司董事长、荣安地产股份有限公司董事长；王丛玮现任荣安集团股份有限公司董事、荣安地产股份有限公司董事、总经理		
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无		

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

## 第七节 优先股相关情况

适用  不适用

报告期公司不存在优先股。



## 第八节 可转换公司债券相关情况

适用  不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

## 第九节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数 (股)	本期增持股份数量 (股)	本期减持股份数量 (股)	其他增减变动 (股)	期末持股数 (股)
王久芳	董事长	现任	男	58	2020年07月01日	2023年06月30日	945,000	0	31,500	0	913,500
王丛玮	董事、 总经理	现任	男	34	2020年07月01日	2023年06月30日	0	0	0	0	0
俞康麒	董事、 副总经理	现任	男	51	2020年07月01日	2023年06月30日	150,000	0	0	0	150,000
蓝冬海	董事、 副总经理	现任	男	45	2020年07月01日	2023年06月30日	63,281	0	0	0	63,281
邱妘	独立董事	离任	女	58	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	57	2020年07月01日	2022年06月29日	0	0	0	0	0
郭站红	独立董事	现任	男	47	2020年07月01日	2023年06月21日	0	0	0	0	0
杨华军	独立董事	现任	男	45	2020年07月01日	2023年06月30日	0	0	0	0	0
张蔚欣	董事	现任	女	51	2020年07月01日	2023年06月30日	0	0	0	0	0
张怀满	监事会 主席	离任	男	49	2017年06月22日	2020年06月21日	0	0	0	0	0

余亚萍	监事	离任	女	57	2017年 06月 22日	2020年 06月 21日	0	0	0	0	0
刘琰	监事	离任	女	42	2017年 06月 22日	2020年 06月 21日	0	0	0	0	0
韩铭	监事	离任	男	51	2017年 06月 22日	2020年 06月 21日	0	0	0	0	0
朱强	监事	离任	男	39	2017年 06月 22日	2020年 06月 21日	0	0	0	0	0
唐惠琴	监事	现任	女	47	2020年 07月 01日	2023年 06月 30日	0	0	0	0	0
石敏波	监事	现任	男	41	2020年 07月 01日	2023年 06月 30日	0	0	0	0	0
朱科杰	监事	现任	男	29	2020年 07月 01日	2023年 06月 30日	0	0	0	0	0
邓华堂	董事会 秘书	现任	男	39	2020年 07月 01日	2023年 06月 30日	0	0	0	0	0
郑伟红	财务总 监	现任	女	46	2020年 07月 01日	2023年 06月 30日	0	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	945,21 3,281	0	31,500, 000	0	913,71 3,281

## 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
徐小峰	董事	聘任	2020年07月01日	换届
邱妘	独立董事	任期满离任	2020年06月21日	换届
杨华军	独立董事	聘任	2020年07月01日	换届
张怀满	监事会主席	任期满离任	2020年06月21日	换届
刘琰	监事	任期满离任	2020年06月21日	换届

韩铭	监事	任期满离任	2020年06月21日	换届
朱强	监事	任期满离任	2020年06月21日	换届
余亚萍	监事	任期满离任	2020年06月21日	换届
唐惠琴	监事	聘任	2020年07月01日	换届
石敏波	监事	聘任	2020年07月01日	换届
朱科杰	监事	聘任	2020年07月01日	换届

### 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，本科，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、浙江民进企业家联谊会会长、省光彩事业促进会副会长，宁波市商会副会长、宁波中华文化促进会副主席等。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。现任荣安地产股份有限公司总经理，荣安地产股份有限公司第十一届董事会董事，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，宁波鄞州区留创会副会长。曾任荣安地产股份有限公司第九、十届董事会董事、总经理等职。

**蓝冬海**，男，1976年1月出生，汉族，中共党员，本科，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十一届董事会董事。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八、九、十届董事会董事、副总经理等职。

**俞康麒**，男，1970年8月出生，汉族，中共党员，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十一届董事会董事。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、十届董事会董事、副总经理等职。

**张蔚欣**，女，1970年4月出生，汉族，中共党员，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十一届董事会董事。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、荣安地产第十届董事会董事。

**徐小峰**，男，1986年12月出生，汉族，中共党员，本科，一级建造师。现任荣安地产股份有限公司第十一届董事会董事、宁波城市公司总经理。曾任荣安地产股份有限公司宁波城市公司常务副总经理等职。

**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。

**郭站红**，男，1974年4月出生，汉族，民商法学硕士、经济法博士。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。

**杨华军**，男，1976年出生，汉族，上海财经大学财务管理专业博士。拥有注册会计师、律师、注册税务师资格以及独立董事资格，现为浙江万里学院会计系副教授，现任荣安地产股份有限公司独立董事、宁波海运股份有限公司独立董事、广博集团股份有限公司独立董事、华瑞电器股份有限公司独立董事、宁波三星医疗电气股份有限公司独立董事。

**唐惠琴**，女，1973年12月出生，汉族，本科，高级会计师。现任荣安地产股份有限公司第十一届监事会主席、公司审计监察部经理。曾任荣安地产股份有限公司资金部经理等职。

**石敏波**，男，1979年10月出生，汉族，中共党员，本科，建筑工程师，二级建造师。现任荣安地产股份有限公司第十一届监事会监事、公司招采合约中心经理。曾任荣安地产股份有限公司招采合约部经理等职。

**朱科杰**，男，1991年12月出生，汉族，中共党员，本科，中级会计师。现任荣安地产股份有限公司第十一届监事会监事，荣安集团股份有限公司财务经理。曾任安永华明会计师事务所高级审计员等职。

**郑华堂**，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。

**郑伟红**，女，1975年11月出生，汉族，中共党员，本科，高级会计师、经济师、税务师。现任荣安地产股份有限公司财务总监，曾任公司财务管理部经理、公司会计、宁波城市公司财务经理。

在股东单位任职情况

适用  不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
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
朱科杰	荣安集团股份有限公司	财务经理	2018年04月02日	-	是
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

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
蒋岳祥	浙江大学	教授	2009年04月02日	-	是
蒋岳祥	国信证券股份有限公司	独立董事	2017年12月21日	-	是
蒋岳祥	山西证券股份有限公司	独立董事	2015年05月20日	2020年12月10日	是
蒋岳祥	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
郭站红	宁波杉杉股份有限公司	独立董事	2017年05月12日	2020年05月17日	是
郭站红	宁波力隆企业集团有限公司	独立董事	2016年05月20日	-	是
杨华军	浙江万里学院	教师	2002年02月01日	-	是
杨华军	华瑞电器股份有限公司	独立董事	2015年12月20日	2021年01月07日	是
杨华军	宁波海运股份有限公司	独立董事	2018年04月26日	-	是
杨华军	广博集团股份有限公司	独立董事	2020年03月06日	-	是

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	男	58	现任	0	否
王丛玮	董事、总经理	男	34	现任	135.4	否
俞康麒	董事、副总经理	男	51	现任	106.8	否
蓝冬海	董事、副总经理	男	45	现任	106.8	否
徐小峰	董事	男	34	现任	180	否
邱斌	独立董事	女	58	离任	4.1	否
蒋岳祥	独立董事	男	57	现任	12.9	否
郭站红	独立董事	男	47	现任	12.9	否
杨华军	独立董事	男	45	现任	8.7	否
张蔚欣	董事	女	51	现任	0	是
张怀满	监事会主席	男	49	离任	61.2	否
余亚萍	监事	女	57	离任	0	是
刘琰	监事	女	42	离任	56.1	否
韩铭	监事	男	51	离任	65	否
朱强	监事	男	39	离任	0	是
唐惠琴	监事	女	47	现任	65	否
石敏波	监事	男	41	现任	60.6	否
朱科杰	监事	男	29	现任	0	是
邓华堂	董事会秘书	男	39	现任	88.5	否
郑伟红	财务总监	女	46	现任	88.5	否
合计	--	--	--	--	1,052.5	--

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）	142
主要子公司在职员工的数量（人）	835
在职员工的数量合计（人）	977
当期领取薪酬员工总人数（人）	977
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	3
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	325
销售人员	274
技术人员	158
财务人员	161
行政人员	59
合计	977
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	38
本科	609
大专及以下	330
合计	977

### 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

公司进一步深化人才培养体系，持续开展针对新任干部的将才训练营、针对储备干部的少将训练营、针对营销系统销售精英的尖兵训练营、针对内部讲师的匠才训练营、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等。延续荣安大讲堂，打造荣安的课程研发中心，讲师培育中心。搭建内部在线学习平台“荣安云学堂”，利用视频课程、在线直播、在线签到、考试、数据统计等功能，实现无纸化和随时随地想学就学，扩充公司的培训知识库，也提高了培训效率。

2020年度，公司累计开展公司级培训约120场，在线课程新增940门，累计学习时长74250小时，人均学时76.5小时，

做到培训覆盖全员。

#### 4、劳务外包情况

适用  不适用

劳务外包的工时总数（小时）	28,512,412
劳务外包支付的报酬总额（元）	1,140,496,483.02



## 第十节 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	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2020 年第一次临时股东大会	临时股东大会	0.14%	2019 年 01 月 20 日	2020 年 01 月 21 日	巨潮资讯网：《2020 年第一次临时股东大会决议公告》（公告编号：2020-008）
2020 年第二次临时股东大会	临时股东大会	0.18%	2020 年 03 月 30 日	2020 年 03 月 31 日	巨潮资讯网：《2020 年第二次临时股东大会决议公告》（公告编号：2020-016）
2019 年度股东大会	年度股东大会	0.19%	2020 年 05 月 20 日	2019 年 05 月 22 日	巨潮资讯网：《2019

会						年年度股东大会决议公告》（公告编号：2020-030）
2020 年第三次临时股东大会	临时股东大会	4.22%	2020 年 07 月 01 日	2019 年 07 月 02 日		巨潮资讯网：《2020 年第三次临时股东大会决议公告》（公告编号：2020-046）
2020 年第四次临时股东大会	临时股东大会	0.40%	2020 年 07 月 30 日	2020 年 07 月 31 日		巨潮资讯网：《2020 年第四次临时股东大会决议公告》（公告编号：2020-063）
2020 年第五次临时股东大会	临时股东大会	4.26%	2020 年 10 月 29 日	2019 年 10 月 30 日		巨潮资讯网：《2020 年第五次临时股东大会决议公告》（公告编号：2020-094）
2020 年第六次临时股东大会	临时股东大会	0.41%	2019 年 09 月 12 日	2020 年 11 月 17 日		巨潮资讯网：《2020 年第六次临时股东大会决议公告》（公告编号：2020-096）
2020 年第七次临时股东大会	临时股东大会	0.39%	2020 年 12 月 14 日	2020 年 12 月 15 日		巨潮资讯网：《2020 年第七次临时股东大会决议公告》（公告编号：2020-104）

## 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	5	1	4	0	0	否	3
蒋岳祥	15	4	11	0	0	否	5
郭站红	15	3	12	0	0	否	5
杨华军	10	3	7	0	0	否	4

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2019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。2020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。

2020年4月27日，第十届董事会战略委员会召开2020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2019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严格遵守《董事会审计委员会年报工作规程》，与年审会计师事务所进行沟通与协调工作，在公司2019年度年报编制以及财务审计过程中，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。

2020年4月27日，第十届董事会审计委员会召开2020年第一次会议，审议通过了《董事会审计委员会2019年度履职情况汇总报告》、《2019年度内部控制自我评价报告》、《2019年度报告及摘要》、《关于公司会计政策变更的议案》。

2020年7月6日，第十一届董事会审计委员会召开2020年第二次会议，审议通过了《关于续聘会计师事务所的议案》。

### 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，报告期内为公司换届选举提名了董事、监事候选人。

2020年4月27日，第十届董事会提名委员会召开2020年第一次会议，审议通过了《董事会提名委员会2019年度履职情况汇总报告》。

2020年5月28日，第十届董事会提名委员会召开2020年第二次会议，审议通过了《关于提名第十一届董事会董事候选人的议案》。

### 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2019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2019年度薪酬方案。

2020年4月27日,第十届董事会薪酬与考核委员会召开2020年第一次会议,审议通过了《2019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2019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,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	2021年03月23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《2020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		91.20%
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		97.53%
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	(1) 重大缺陷: ①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	(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

	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。	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。
定量标准	（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<利润总额的 5%。（3）一般缺陷：潜在错报金额<利润总额的 3.5%。	（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<利润总额的 5%。（3）一般缺陷：潜在错报金额<利润总额的 3.5%。
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 2020 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2021 年 03 月 23 日
内部控制审计报告全文披露索引	详见公司披露在巨潮资讯网上的《荣安地产股份有限公司 2020 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

## 第十一节 公司债券相关情况

### 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 年公司债券	15 荣安债	112262	2015 年 08 月 07 日	2020 年 08 月 07 日	0.00	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。
荣安地产股份有限公司 2020 年公司债券（第一期）	20 荣安 01	149027	2020 年 01 月 13 日	2025 年 01 月 13 日	5,000	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。
荣安地产股份有限公司 2020 年公司债券（第二期）	20 荣安 02	149199	2020 年 08 月 12 日	2025 年 08 月 12 日	62,000	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	公司于 2020 年 8 月 7 日，完成荣安地产股份有限公司 2015 年公司债券的本息兑付和摘牌工作。详见公司于 2020 年 8 月 4 日在巨潮资讯网披露的公司《“15 荣安债”本息兑付暨摘牌公告》。（公告编号：2020-063）						
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）。	不适用						

### 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	东亚前海证券有限责任公司	办公地址	深圳市福田区中心四路 1 号嘉里建设广场第一	联系人	马广方、黄安頔	联系人电话	021-38175667

			座第 23 层				
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）			不适用				

### 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）	0.00
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、2020年1月8日，因公开发行人公司债券，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2020年公司债券（第一期）信用评级报告》（联合【2020】011号），本次公司债券信用等级为AA；

2、2020年6月10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2020年跟踪评级报告》（联合【2020】1147号），本次公司债券信用等级为AA；

3、2020年8月7日，因公开发行人公司债券，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2020年公司债券（第二期）信用评级报告》（联合【2020】2576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

报告期内，公司未召开过债券持有人会议。

### 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	2020 年	2019 年	同期变动率
息税折旧摊销前利润	250,241.63	239,195.24	4.62%
流动比率	139.27%	130.80%	8.47%
资产负债率	84.46%	83.13%	1.33%
速动比率	32.86%	38.78%	-5.92%
EBITDA 全部债务比	15.56%	26.82%	-11.26%
利息保障倍数	2.48	3.94	-37.06%
现金利息保障倍数	-10.23	2.37	-531.65%
EBITDA 利息保障倍数	2.49	3.99	-37.59%
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

利息保障倍数较上期减少37.06%，EBITDA利息保障倍数较上期减少37.59%，主要原因为本期开发项目增加，利息支出较上年增加。

现金利息保障倍数较上期减少531.65%，主要原因为本期开发项目增加，开发项目资金投入较上年增加。

## 九、报告期内对其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

适用  不适用

## 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

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。报告期内，公司获取银行借款932,666.86万元，归还银行借款611,430万元，截止2020年12月31日，公司获得的银行授信额度为3,326,400.00万元，借款余额为944,456.86万元。

## 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

报告期内，公司严格按照债券募集说明书相关约定来执行。

## 十二、报告期内发生的重大事项

截至2020年6月30日，公司累计新增借款超过上年末净资产的20%。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2020年累计新增借款情况进行公告，相关内容详见2020年7月6日披露于巨潮资讯网的《荣安地产股份有限公司关于2020年累计新增借款情况的公告》（公告编号：2020-051）。

截至2020年8月31日，公司累计新增借款超过上年末净资产的40%。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2020年累计新增借款情况进行公告，相关内容详见2020年9月4日披露于巨



潮资讯网的《荣安地产股份有限公司关于2020年累计新增借款情况的公告》（公告编号：2020-076）。

### 十三、公司债券是否存在保证人

是  否

## 第十二节 财务报告

### 一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2021 年 03 月 19 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（2021）00291 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2020年12月31日的合并及母公司资产负债表，2020年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司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2020年12月31日的合并及母公司财务状况以及2020年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

#### 二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于荣安地产公司，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及存货跌价准备计提及识别为关键审计事项。

##### （一）房地产开发项目的收入确认

##### 1、关键审计事项描述

公司主要从事房地产项目开发、经营，如本财务报告五、39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：

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。

如本财务报告七、61所述，于2020年度，公司营业收入为人民币1,117,771.81万元，其中房产销售收入为人民币1,006,714.09万元，占公司营业收入的90.06%。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，了解并核实应交付未交付之原因；

(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交付情况的支持性文件，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。

## (二) 存货跌价准备计提

### 1、关键审计事项描述

公司开发成本及开发产品的账面价值合计金额重大，如本财务报告五、15 所述，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。

如本财务报告七、9 所述，截止 2020 年 12 月 31 日公司存货账面余额为 4,919,941.88 万元，计提存货跌价准备金额 4,162.41 万元。在计提存货跌价准备时，公司管理层需对所开发项目的建造成本作出估计，并估算每个开发项目的预期未来售价(参考附近地段房地产项目的交易价格)和未来销售费用以及相关销售税金等，该过程涉及重大的管理层判断和估计。由于存货对公司资产的重要性，且估计开发项目的建造成本和未来售价存在固有风险，我们将公司对开发项目的存货跌价准备计提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) 我们评价管理层与编制和监督管理预算及预测各存货项目的建造和其他成本相关的关键内部控制的设计和运行的有效性；

(2) 评价管理层所采用的可变现净值的估算方法，并将估算中采用的关键估计和假设，与市场可获取的信息和公司的销售预算计划进行分析比较；

(3) 我们获取公司编制的各项目减值测试计算表，对公司预计的各项预计售价、建造成本、期间费用、税费等要素进行复核，以判断公司存货减值准备计提的准确性。

## 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 2020 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，就可能对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（包括披露）、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(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）。

在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：元

### 1、合并资产负债表

编制单位：荣安地产股份有限公司

2020 年 12 月 31 日

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	8,627,884,728.46	6,997,153,293.65
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	55,370,500.00	
衍生金融资产		

应收票据		
应收账款	203,856,668.84	76,167,151.21
应收款项融资		
预付款项	280,327,373.65	161,927,164.22
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	3,785,025,608.00	3,828,613,287.81
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	49,157,794,616.83	24,810,568,887.89
合同资产	220,451,141.06	
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	2,007,792,740.41	1,441,774,380.31
流动资产合计	64,338,503,377.25	37,316,204,165.09
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	2,141,024,198.03	1,267,128,375.01
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	389,009,542.96	535,782,065.70
投资性房地产	392,121,407.96	418,341,012.93
固定资产	22,567,089.33	24,171,645.95
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	7,684,998.97	6,066,590.24
开发支出		
商誉	7,856,648.51	7,856,648.51

长期待摊费用		
递延所得税资产	467,317,037.72	437,118,452.32
其他非流动资产	1,882,075.47	
非流动资产合计	3,429,462,998.95	2,696,464,790.66
资产总计	67,767,966,376.20	40,012,668,955.75
流动负债：		
短期借款	2,625,952,487.66	1,835,206,397.93
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	100,000,000.00	9,755,000.00
应付账款	4,420,630,528.70	2,312,651,537.91
预收款项		18,733,745,396.86
合同负债	24,554,373,913.92	
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	38,041,245.59	73,055,415.16
应交税费	733,242,302.79	577,483,312.71
其他应付款	9,035,393,245.30	2,453,678,522.43
其中：应付利息		
应付股利	2,273,144.55	2,107,623.75
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	2,470,159,919.05	2,532,716,617.22
其他流动负债	2,220,001,683.11	
流动负债合计	46,197,795,326.12	28,528,292,200.22
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	10,220,562,166.24	4,550,714,217.78
应付债券	663,704,901.83	

其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
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	98,742,390.11	91,838,452.37
递延收益		
递延所得税负债	39,184,588.27	76,865,058.55
其他非流动负债		
非流动负债合计	11,038,250,551.45	4,735,474,233.70
负债合计	57,236,045,877.57	33,263,766,433.92
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	-1,709,424,039.84	-1,706,437,939.31
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	276,820,739.31	134,960,104.69
一般风险准备		
未分配利润	6,458,589,266.83	5,092,482,314.51
归属于母公司所有者权益合计	8,209,908,451.30	6,704,926,964.89
少数股东权益	2,322,012,047.33	43,975,556.94
所有者权益合计	10,531,920,498.63	6,748,902,521.83
负债和所有者权益总计	67,767,966,376.20	40,012,668,955.75

法定代表人：王久芳

主管会计工作负责人：郑伟红

会计机构负责人：郑书林

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	2,013,738,650.04	1,546,579,045.10

交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	147,018,173.42	96,809,026.89
应收款项融资		
预付款项	286,806.04	272,707.37
其他应收款	13,471,364,237.96	14,333,687,858.10
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	15,632,407,867.46	15,977,348,637.46
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	4,958,802,737.80	2,481,324,784.84
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	6,635,560.05	6,635,560.05
投资性房地产	686,530.46	1,033,987.58
固定资产	2,865,830.10	4,089,466.06
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	5,062,998.97	6,056,208.18
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	6,723,111.44	9,575,842.82
其他非流动资产	1,882,075.47	



非流动资产合计	4,982,658,844.29	2,508,715,849.53
资产总计	20,615,066,711.75	18,486,064,486.99
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	7,061,772.10	6,039,982.16
预收款项		220,553.90
合同负债	220,484.83	
应付职工薪酬	1,537,940.68	5,933,719.25
应交税费	49,620,551.63	68,834,717.10
其他应付款	14,107,050,379.11	13,049,538,256.75
其中：应付利息		
应付股利	2,273,144.55	2,107,623.75
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	22,954,919.05	692,806,617.22
其他流动负债	11,024.24	
流动负债合计	14,188,457,071.64	13,823,373,846.38
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	663,704,901.83	
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	663,704,901.83	
负债合计	14,852,161,973.47	13,823,373,846.38
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	314,935,315.98	173,074,681.36
未分配利润	1,537,356,368.51	579,002,905.46
所有者权益合计	5,762,904,738.28	4,662,690,640.61
负债和所有者权益总计	20,615,066,711.75	18,486,064,486.99

### 3、合并利润表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	11,177,718,084.72	6,662,579,240.61
其中：营业收入	11,177,718,084.72	6,662,579,240.61
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	8,963,983,514.57	4,771,761,670.60
其中：营业成本	8,205,107,316.58	3,890,372,623.86
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	85,090,124.97	193,170,114.54
销售费用	360,911,221.87	380,103,208.45
管理费用	191,333,875.96	177,890,215.31

研发费用	68,651,191.93	
财务费用	52,889,783.26	130,225,508.44
其中：利息费用	209,860,267.55	221,328,726.22
利息收入	164,722,908.32	99,270,968.38
加：其他收益	49,093,257.32	10,871,711.81
投资收益（损失以“－”号填列）	191,183,533.11	245,885,171.23
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	160,802,585.28	238,326,359.54
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	-147,267,522.74	105,858,126.84
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-3,023,141.08	-78,830,926.74
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-10,524,136.27	-36,570,222.47
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-91,148.17	-24,675.93
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	2,293,105,412.32	2,138,006,754.75
加：营业外收入	3,462,024.72	8,420,791.80
减：营业外支出	10,246,141.37	9,177,447.97
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	2,286,321,295.67	2,137,250,098.58
减：所得税费用	508,591,387.11	381,325,964.51
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	1,777,729,908.56	1,755,924,134.07
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	1,760,112,489.30	1,749,942,725.53
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）	17,617,419.26	5,981,408.54
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润	1,742,518,728.02	1,888,856,434.53

2.少数股东损益	35,211,180.54	-132,932,300.46
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		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
(二)将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
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	1,777,729,908.56	1,755,924,134.07
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,742,518,728.02	1,888,856,434.53
归属于少数股东的综合收益总额	35,211,180.54	-132,932,300.46
八、每股收益：		
(一)基本每股收益	0.5473	0.5932

(二) 稀释每股收益	0.5473	0.5932
------------	--------	--------

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：郑伟红

会计机构负责人：郑书林

#### 4、母公司利润表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	180,348,087.93	118,957,243.70
减：营业成本	347,457.12	4,855,526.48
税金及附加	838,709.86	1,054,359.86
销售费用	45,283.02	
管理费用	46,532,525.54	40,801,429.98
研发费用		
财务费用	-24,954,507.88	-14,479,382.39
其中：利息费用	62,676,150.25	56,170,477.56
利息收入	89,908,692.60	70,661,383.97
加：其他收益	471,395.45	152,146.35
投资收益（损失以“－”号填列）	1,222,157,765.24	467,511,754.55
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,928,567.77	25,328,664.75
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“－”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	44,446,538.68	-142,680,272.14
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-91,148.17	-24,675.93
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	1,424,523,171.47	411,684,262.60

加：营业外收入	183,796.10	0.06
减：营业外支出	2,224,315.26	143,908.76
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	1,422,482,652.31	411,540,353.90
减：所得税费用	3,876,306.14	16,600,090.08
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	1,418,606,346.17	394,940,263.82
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	1,403,652,557.28	394,940,263.82
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）	14,953,788.89	
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
六、综合收益总额	1,418,606,346.17	394,940,263.82

七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

### 5、合并现金流量表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	19,937,178,216.85	16,247,562,829.47
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	26,971,618,277.67	23,399,988,506.76
经营活动现金流入小计	46,908,796,494.52	39,647,551,336.23
购买商品、接受劳务支付的现金	30,543,880,942.36	13,922,168,482.87
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		

支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	291,708,080.79	253,245,240.46
支付的各项税费	1,225,124,680.10	1,145,327,624.77
支付其他与经营活动有关的现金	25,576,335,267.90	23,859,017,637.62
经营活动现金流出小计	57,637,048,971.15	39,179,758,985.72
经营活动产生的现金流量净额	-10,728,252,476.63	467,792,350.51
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	14,996,614,384.97	4,326,945,109.65
取得投资收益收到的现金	199,760,000.00	3,819,405.90
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	177,476.15	1,002,175.24
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	15,196,551,861.12	4,331,766,690.79
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	9,152,361.25	6,010,345.70
投资支付的现金	14,329,242,264.37	3,356,333,560.61
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		31,356,226.48
支付其他与投资活动有关的现金	1,250,605.86	21,507,468.72
投资活动现金流出小计	14,339,645,231.48	3,415,207,601.51
投资活动产生的现金流量净额	856,906,629.64	916,559,089.28
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	2,153,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	2,153,000,000.00	
取得借款收到的现金	14,920,368,612.09	7,792,900,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	7,909,017,943.77	1,773,086,503.23



筹资活动现金流入小计	24,982,386,555.86	9,565,986,503.23
偿还债务支付的现金	7,883,534,300.00	3,900,600,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,232,032,581.42	593,404,342.26
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	4,805,545,451.87	1,252,889,253.44
筹资活动现金流出小计	13,921,112,333.29	5,746,893,595.70
筹资活动产生的现金流量净额	11,061,274,222.57	3,819,092,907.53
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	1,189,928,375.58	5,203,444,347.32
加：期初现金及现金等价物余额	6,932,251,409.19	1,728,807,061.87
六、期末现金及现金等价物余额	8,122,179,784.77	6,932,251,409.19

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	129,337,535.10	162,693,974.20
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	151,546,269,257.27	78,276,533,419.63
经营活动现金流入小计	151,675,606,792.37	78,439,227,393.83
购买商品、接受劳务支付的现金	2,076,604.96	4,027,873.55
支付给职工以及为职工支付的现金	25,361,398.53	20,531,252.26
支付的各项税费	25,884,875.96	8,386,108.98
支付其他与经营活动有关的现金	149,568,891,434.51	76,521,736,408.48
经营活动现金流出小计	149,622,214,313.96	76,554,681,643.27
经营活动产生的现金流量净额	2,053,392,478.41	1,884,545,750.56

二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	2,563,162,600.00	139,884,800.00
取得投资收益收到的现金	1,200,784,149.84	442,183,089.80
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	200,000.00	321,238.94
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	21,889,000.00	
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	3,786,035,749.84	582,389,128.74
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,278,585.74	4,226,129.50
投资支付的现金	4,985,390,363.28	1,205,620,000.00
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	4,988,668,949.02	1,209,846,129.50
投资活动产生的现金流量净额	-1,202,633,199.18	-627,457,000.76
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	662,630,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	3,450,000.00	3,450,000.00
筹资活动现金流入小计	666,080,000.00	3,450,000.00
偿还债务支付的现金	672,664,300.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	377,015,374.29	53,813,144.00
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	1,049,679,674.29	53,813,144.00
筹资活动产生的现金流量净额	-383,599,674.29	-50,363,144.00
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	467,159,604.94	1,206,725,605.80
加：期初现金及现金等价物余额	1,546,579,045.10	339,853,439.30

六、期末现金及现金等价物余额	2,013,738,650.04	1,546,579,045.10
----------------	------------------	------------------

### 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2020 年度														
	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	其 他	小 计		
	优 先 股	永 续 债	其 他												
一、上年期末 余额	3,183,922,485.00				-1,706,437,939.31				134,960,104.69		5,092,482,314.51		6,704,926,964.89	43,975,569.4	6,748,902,521.83
加：会计 政策变更											83,841,107.42		83,841,107.42	9,157,975.40	92,999,082.82
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				-1,706,437,939.31				134,960,104.69		5,176,323,421.93		6,788,768,072.31	53,133,532.34	6,841,901,604.65
三、本期增 减变动金 额（减少 以“-”号 填列）					-2,986,100.53				141,860,634.62		1,282,265,844.90		1,421,140,378.99	2,268,878.51	3,690,018,893.98
（一）综合收											1,74		1,74	35,2	1,77

益总额										2,518,02		2,518,02	11,180.54	7,729,908.56
(二)所有者投入和减少资本				-2,986,100.53								-2,986,100.53	2,233,667.334.45	2,230,681.233.92
1. 所有者投入的普通股													2,153,000.00	2,153,000.00
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				-2,986,100.53								-2,986,100.53	80,667.334.455	77,681,233.92
(三)利润分配								141,860,634.62		-460,252,883.12		-318,392,248.50		-318,392,248.50
1. 提取盈余公积								141,860,634.62		-141,860,634.62				
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者(或股东)的分配										-318,392,248.50		-318,392,248.50		-318,392,248.50
4. 其他														
(四)所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本(或														

股本)															
2. 盈余公积 转增资本(或 股本)															
3. 盈余公积 弥补亏损															
4. 设定受益 计划变动额 结转留存收 益															
5. 其他综合 收益结转留 存收益															
6. 其他															
(五) 专项储 备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他															
四、本期期末 余额	3,1 83, 922 ,48 5.0 0				-1,7 09,4 24,0 39.8 4					276, 820, 739. 31	6,45 8,58 9,26 6.83	8,20 9,90 8,45 1.30	2,32 2,01 2,04 7.33	10,5 31,9 20,4 98.6 3	

上期金额

单位：元

项目	2019 年年度														少数 股东 权益	所有 者权 益合 计
	归属于母公司所有者权益															
	股 本	其他权益工具			资 本 公 积	减： 库 存 股	其 他 综 合 收 益	专 项 储 备	盈 余 公 积	一 般 风 险 准 备	未 分 配 利 润	其 他	小 计			
	优 先 股	永 续 债	其 他													
一、上年期末 余额	3,1 83, 922 ,48 5.0 0				-1,7 05,9 13,4 55.8 5				95,4 66,0 78.3 1		3,17 5,21 6,75 1.35		4,74 8,69 1,85 8.81	19,90 8,544 .94	4,768 ,600, 403.7 5	

加:会计政策变更										67,903,155.01		67,903,155.01		67,903,155.01
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				-1,705,913,455.85				95,466,078.31	3,243,119,906.36		4,816,595,013.82	19,908,544.94	4,836,503,558.76
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)					-524,483.46			39,494.026.38	1,849,362,408.15	1,888,331,958.107		1,888,331,958.107	24,067,012.00	1,912,398,963.07
(一)综合收益总额										1,888,856,434.53		1,888,856,434.53	-132,932,300.46	1,755,924,134.07
(二)所有者投入和减少资本					-524,483.46							-524,483.46	156,999,312.46	156,474,829.00
1. 所有者投入的普通股													160,000,000.00	160,000,000.00
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					-524,483.46							-524,483.46	-3,000,687.54	-3,525,171.00
(三)利润分配								39,494.026.3	-39,494,026.3					

								8		38				
1. 提取盈余公积								39,494,026.38		-39,494,026.38				
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. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
(五)专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
(六)其他														
四、本期期末余额	3,183,922,485.0				-1,706,437,939.3			134,960,104.69		5,092,248,231.451		6,704,926,964.89	43,975,556.94	6,748,902,521.83

	0				1								
--	---	--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--	--

### 8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2020 年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	3,183,922,485.00				726,690,568.79				173,074,681.36	579,002,905.46		4,662,690,640.61
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				173,074,681.36	579,002,905.46		4,662,690,640.61
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）									141,860,634.62	958,353,463.05		1,100,214,097.67
（一）综合收益总额										1,418,606.34		1,418,606.34
（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									141,860,634.62	-460,252,883.12		-318,392,248.50
1. 提取盈余公积									141,860,634.62	-141,860,634.62		
2. 对所有者(或股东)的分配										-318,392,248.50		-318,392,248.50
3. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末	3,183				726,69				314,93	1,53		5,762,90

余额	,922,485.00				0,568.79				5,315.98	7,356,368.51		4,738.28
----	-------------	--	--	--	----------	--	--	--	----------	--------------	--	----------

上期金额

单位：元

项目	2019 年年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	3,183,922,485.00				726,690,568.79				133,580,654.98	223,556,668.02		4,267,750,376.79
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				133,580,654.98	223,556,668.02		4,267,750,376.79
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)								39,494,026.38	355,446,237.44			394,940,263.82
(一)综合收益总额									394,940,263.82			394,940,263.82
(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								39,49 4,026 .38	-39,494 ,026.38			
1. 提取盈余 公积								39,49 4,026 .38	-39,494 ,026.38			
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. 其他综合 收益结转留 存收益												
6. 其他												
(五)专项储 备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六)其他												
四、本期期末 余额	3,18 3,92			726,6 90,56				173,0 74,68	579,00 2,905.4			4,662,69 0,640.61

	2,48				8.79				1.36	6		
	5.00											

### 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。

本财务报告批准报出日:2021年3月19日。

本公司及所属子公司主要从事房地产开发、经营;建设工程承包等。于2020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170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”。

### 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2020年12月31日止的财务报表。

### 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示:

本公司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“12、应收款项”、“24、固定资产”、“39、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

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

### （1）金融工具的确认和终止确认

当本公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，应当终止确认：（一）收取该金融资产现金流量的合同权利终止。（二）转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

对于以常规方式购买或出售金融资产的，公司在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债，或者在交易日终止确认已出售的资产。

### （2）金融资产的分类和计量

在初始确认金融资产时本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

#### 1) 金融资产的初始计量：

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，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。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收款，本公司按照预期有权收取的对价初始计量。

#### 2) 金融资产的后续计量：

##### ①以摊余成本计量的债务工具投资

金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且公司管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标的，本公司将其分类为以摊余成本计量的金融资产。该金融资产采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销、减值及终止确认产生的利得或损失，计入当期损益。

##### ②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标的，本公司将其分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该金融资产采用实际利率法确认的利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益，其余公允价值变动计入其他综合收益。终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入当期损益。

##### ③指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

初始确认时，本公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本公司将其相关股利收入计入当期损益，其公允价值变动计入其他综合收益。该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

##### ④以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括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和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本公司可将金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

### （3）金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，未保留对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；保留了对该金融资产控制的，按照继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认相关负债。

#### （4）金融负债的分类和计量

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。

##### 1) 金融负债的初始计量

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；对于以摊余成本计量的金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

##### 2) 金融负债的后续计量

###### ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时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。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

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，由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益；终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。如果前述会计处理会造成或扩大损益中的会计错配，将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

###### ②其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

#### （5）金融资产和金融负债的抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

#### （6）金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

#### （7）金融工具减值（不含应收款项）

##### 1) 减值准备的确认方法

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、财务担保合同等计提减值准备并确认信用减值损失。

本公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

本公司在每个资产负债表日评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果某项金融工具在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融工具的信用风险显著增加。

如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本公司按照未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值，处于第二阶段，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；金融工具自初始确认后已发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来12



个月内的预期信用损失计量损失准备。

## 11、应收票据

无

## 12、应收账款

本公司应收款项主要包括应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、债权投资、其他债权投资和长期应收款。

对于因销售产品或提供劳务而产生的应收款项及租赁应收款，本公司按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对其他类别的应收款项，本公司在每个资产负债表日评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果某项金融工具在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融工具的信用风险显著增加。通常情况下，如果逾期超过30日，则表明应收款项的信用风险已经显著增加。

如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本公司按照未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值，处于第二阶段，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；应收款项自初始确认后已发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的应收款项，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备。

除单独评估信用风险的应收款项外，本公司根据信用风险特征将其他应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失：

单独评估信用风险的应收款项，如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单独评估信用风险的应收款项外，本公司基于共同风险特征将应收款项划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收票据——银行承兑汇票组合	银行承兑汇票	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。
应收票据——商业承兑汇票组合	商业承兑汇票	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。
应收账款——账龄组合	按照账龄划分	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。
其他应收款——应收联营/合营企业款	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。
其他应收款——应收少数股东组合		
其他应收款——保证金及押金组合		
其他应收款——应收其他组合		

对于划分为账龄组合的应收款项，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收款项账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失：

账 龄	应收款项计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	5%
1 至 2 年	10%
2 至 3 年	30%
3 至 4 年	60%
4 至 5 年	80%
5 年以上	100%

### 13、应收款项融资

对于合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，且公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标的应收票据及应收账款，本公司将其分类为应收款项融资，以公允价值计量且其变动计入其他综合收益。应收款项融资采用实际利率法确认的利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益，其余公允价值变动计入其他综合收益。终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入当期损益。

### 14、其他应收款

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

与本财务报告五之“12 应收款项”的预期信用损失的确定方法及会计处理方法一致。

### 15、存货

#### (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。项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

(3) 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

本公司各类存货取得时按实际成本计价，交付时采用销售面积平均法计价。

#### (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。

## 16、合同资产

合同资产是指本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。本公司拥有的无条件(即，仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法，与本财务报告五之“12、应收款项”的预期信用损失的确定方法及会计处理方法一致。

## 17、合同成本

#### (1) 取得合同的成本

本公司为取得合同发生的增量成本(即不取得合同就不会发生的成本)预期能够收回的，确认为一项资产，并采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。若该项资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。本公司为取得合同发生的其他支出，在发生时计入当期损益，明确由客户承担的除外。

#### (2) 履行合同的成本

本公司为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则范围且同时满足下列条件的，确认为一项资产：①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关；②该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；③该成本预期能够收回。确认的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

#### (3) 合同成本减值

合同成本账面价值高于下列两项的差额的，计提减值准备，并确认为资产减值损失：①因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价；②为转让该相关商品估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前款①减②的差额高于合同成本账面价值的，应当转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的合同成本账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

## 18、持有待售资产

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

(一) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

(二) 出售极可能发生，即企业已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求企业相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，应当已经获得批准。

初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

## 19、债权投资

无

## 20、其他债权投资

无

## 21、长期应收款

无

## 22、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。

## 23、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。

## 24、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

## 25、在建工程

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。

## 26、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。

## 27、生物资产

无

## 28、油气资产

无

## 29、使用权资产

无

## 30、无形资产

### (1) 计价方法、使用寿命、减值测试

(1) 无形资产按照取得时的成本进行初始计量。

(2) 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。

(3) 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。

### 31、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、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生产性生物资产、油气资产、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。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商誉、使用寿命不确定的无形资产以及尚未达到可使用状态的无形资产进行减值测试，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。

### 32、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。

### 33、合同负债

合同负债，是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

### 34、职工薪酬

#### （1）短期薪酬的会计处理方法

职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。

本公司按规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，包括基本养老保险、医疗保险、住房公积金及其他社会保障制度，相应的支出于发生时计入相关资产成本或当期损益。

#### （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

## 35、租赁负债

无

## 36、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。

## 37、股份支付

无

## 38、优先股、永续债等其他金融工具

无

## 39、收入

收入确认和计量所采用的会计政策

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。对于附有质量保证条款的销售，如果该质量保证在向客户保证所销售商品或服务符合既定标准之外提供了一项单独的服务，该质量保证构成单项履约义务。否则，本公司按照《企业会计准则第13号——或有事项》规定对质量保证责任进行会计处理。

交易价格，是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，但不包含代第三方收取的款项以及本公司预期将退还给客户的款项。合同中存在可变对价的，本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数。包含

可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在应付客户对价的，除非该对价是为了向客户取得其他可明确区分商品或服务的，本公司将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付(或承诺支付)客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入。合同中如果存在重大融资成分，本公司将根据合同中的融资成分调整交易价格；对于控制权转移与客户支付价款间隔未超过一年的，本公司不考虑其中的融资成分。

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本公司的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额确定。

公司收入主要来源于以下业务类型：

(1) 房地产销售

公司与客户之间的商品销售合同通常仅包含转让商品房的单项履约义务。公司通常在综合考虑下列因素的基础上，以商品房的控制权转移时点确认收入：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履约义务；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开发产品的实物移交手续。

公司在客户取得商品房控制权时点，确认销售收入的实现。

(2) 工程施工

公司与客户之间的建造合同通常包含工程施工等履约义务，由于客户能够控制公司履约过程中的在建资产，公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。公司按照投入法，根据累计已发生的成本占预计总成本的比例确定工程施工的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

(3) 咨询服务

本公司在提供咨询服务过程中确认收入。

(4) 物业服务

本公司在提供物业服务过程中确认收入。

(5) 出租物业

本公司在租赁合同约定的租赁期内按直线法确认收入。

同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况：无

#### 40、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。

#### 41、递延所得税资产/递延所得税负债

本公司采用资产负债表债务法进行所得税会计处理。

除与直接计入股东权益的交易或事项有关的所得税影响计入股东权益外，当期所得税费用和递延所得税费用（或收益）计入当期损益。

当期所得税费用是按本年度应纳税所得额和税法规定的税率计算的预期应交所得税，加上对以前年度应交所得税的调整。

资产负债表日，如果纳税主体拥有以净额结算的法定权利并且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，那么当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列示。

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。

#### 42、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

#### 43、其他重要的会计政策和会计估计

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之“18、持有待售资产”相关描述。

#### 44、重要会计政策和会计估计变更

##### (1) 重要会计政策变更

√ 适用 □ 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
国家相关法律法规变更：财政部于 2017 年 7 月 5 日修订并发布的《企业会计准则第 14 号—收入》（财会[2017]22 号）	公司于 2020 年 4 月 27 日召开第十届董事会第四十八次会议和第十届监事会第十二次会议审议通过了《关于公司会计政策变更的议案》	巨潮资讯网：《关于公司会计政策变更的公告》（公告编号：2020-025）

根据财会（2017）22 号《关于修订印发《企业会计准则第 14 号——收入》的通知》，财政部对《企业会计准则第 14 号——收入》进行了修订，新收入准则引入了收入确认计量的 5 步法模型，并对特定交易(或事项)增加了更多的指引。

公司根据新收入准则的相关规定，将首次执行日尚未完成合同的累计影响数调整至 2020 年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，未对 2019 年度的比较财务报表进行调整。

执行新收入准则对本年年初资产负债表相关项目的影 响列示如下：

##### 合并财务报表

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数	备注
存货	24,810,568,887.89	24,668,185,510.64	-142,383,377.25	注 1
合同资产		135,264,208.39	135,264,208.39	注 1
其他流动资产	1,441,774,380.31	1,575,265,382.56	133,491,002.25	注 2
递延所得税资产	437,118,452.32	403,745,701.75	-33,372,750.57	注 2
预收款项	18,733,745,396.86		-18,733,745,396.86	注 3
合同负债		17,198,265,199.77	17,198,265,199.77	注 3
其他流动负债		1,535,480,197.09	1,535,480,197.09	注 3
未分配利润	5,092,482,314.51	5,176,323,421.93	83,841,107.42	注 2、注 1
少数股东权益	43,975,556.94	53,133,532.34	9,157,975.40	注 2

注 1： 本公司根据新收入准则将已向客户转让商品而有权收取对价的权利且该权利取决于时间流逝之外的其他因素的资产确认为合同资产；

注 2： 本公司根据新收入准则将为取得合同发生的增量成本(即不取得合同就不会发生的成本)预期能够收回的，确认为一项资产，并采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益，对首次执行日尚未完成合同对应的合同取得增量成本累计影响数调整 2020 年年初留存收益以及财务报表其他相关项目；

注 3： 本公司根据新收入准则将已收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务确认为合同负债。

母公司财务报表

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数	备注
预收款项	220,553.90		-220,553.90	注 1
合同负债		210,051.33	210,051.33	注 1
其他流动负债		10,502.57	10,502.57	注 1

注 1： 本公司根据新收入准则将已收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务确认为合同负债。

执行新收入准则对本年度财务报表相关项目的影响列示如下：

①对资产负债表项目的影响

科目	合并	母公司	备注
其他流动资产	154,403,935.09		注 2
递延所得税资产	-38,600,983.78		
未分配利润	100,210,688.20		
少数股东权益	15,592,263.11		
合同资产	220,451,141.06		注 1
存货	-232,053,832.69		
递延所得税资产	2,900,672.91		
未分配利润	-8,702,018.72		
合同负债	24,554,373,913.92	220,484.83	注 3
其他流动负债	2,220,001,683.11	11,024.24	
预收账款	-26,774,375,597.03	-231,509.07	

②对利润表项目的影响

科目	合并	母公司	备注
销售费用	-20,912,932.84		注 2
所得税费用	5,228,233.21		
资产减值损失	7,119,168.86		注 1
所得税费用	-1,779,792.22		

注 1： 本公司根据新收入准则将已向客户转让商品而有权收取对价的权利且该权利取决于时间流逝之外的其他因素的资产确认为合同资产，且对合同资产计提预期信用损失；

注 2： 本公司根据新收入准则将为取得合同发生的增量成本(即不取得合同就不会发生的成本)预期能够收回的，确认为一项资产，并采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行推销，计入当期损益；

注 3： 本公司根据新收入准则将已收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务确认为合同负债。

(2) 重要会计估计变更

适用  不适用

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

适用

是否需要调整年初资产负债表科目

是  否

合并资产负债表

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	6,997,153,293.65	6,997,153,293.65	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	76,167,151.21	76,167,151.21	
应收款项融资			
预付款项	161,927,164.22	161,927,164.22	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	3,828,613,287.81	3,828,613,287.81	
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	24,810,568,887.89	24,668,185,510.64	-142,383,377.25
合同资产		135,264,208.39	135,264,208.39
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	1,441,774,380.31	1,575,265,382.56	133,491,002.25
流动资产合计	37,316,204,165.09	37,442,575,998.48	126,371,833.39

非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	1,267,128,375.01	1,267,128,375.01	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	535,782,065.70	535,782,065.70	
投资性房地产	418,341,012.93	418,341,012.93	
固定资产	24,171,645.95	24,171,645.95	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	6,066,590.24	6,066,590.24	
开发支出			
商誉	7,856,648.51	7,856,648.51	
长期待摊费用			
递延所得税资产	437,118,452.32	403,745,701.75	-33,372,750.57
其他非流动资产			
非流动资产合计	2,696,464,790.66	2,663,092,040.09	-33,372,750.57
资产总计	40,012,668,955.75	40,105,668,038.57	92,999,082.82
流动负债：			
短期借款	1,835,206,397.93	1,835,206,397.93	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	9,755,000.00	9,755,000.00	
应付账款	2,312,651,537.91	2,312,651,537.91	
预收款项	18,733,745,396.86		-18,733,745,396.86
合同负债		17,198,265,199.77	17,198,265,199.77
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			

代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	73,055,415.16	73,055,415.16	
应交税费	577,483,312.71	577,483,312.71	
其他应付款	2,453,678,522.43	2,453,678,522.43	
其中：应付利息			
应付股利	2,107,623.75	2,107,623.75	
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动 负债	2,532,716,617.22	2,532,716,617.22	
其他流动负债		1,535,480,197.09	1,535,480,197.09
流动负债合计	28,528,292,200.22	28,528,292,200.22	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	4,550,714,217.78	4,550,714,217.78	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
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	91,838,452.37	91,838,452.37	
递延收益			
递延所得税负债	76,865,058.55	76,865,058.55	
其他非流动负债			
非流动负债合计	4,735,474,233.70	4,735,474,233.70	
负债合计	33,263,766,433.92	33,263,766,433.92	
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	-1,706,437,939.31	-1,706,437,939.31	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	134,960,104.69	134,960,104.69	
一般风险准备			
未分配利润	5,092,482,314.51	5,176,323,421.93	83,841,107.42
归属于母公司所有者权益合计	6,704,926,964.89	6,788,768,072.31	83,841,107.42
少数股东权益	43,975,556.94	53,133,532.34	9,157,975.40
所有者权益合计	6,748,902,521.83	6,841,901,604.65	92,999,082.82
负债和所有者权益总计	40,012,668,955.75	40,105,668,038.57	92,999,082.82

调整情况说明

母公司资产负债表

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	1,546,579,045.10	1,546,579,045.10	
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	96,809,026.89	96,809,026.89	
应收款项融资			
预付款项	272,707.37	272,707.37	
其他应收款	14,333,687,858.10	14,333,687,858.10	
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计	15,977,348,637.46	15,977,348,637.46	
非流动资产：			

债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	2,481,324,784.84	2,481,324,784.84	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	6,635,560.05	6,635,560.05	
投资性房地产	1,033,987.58	1,033,987.58	
固定资产	4,089,466.06	4,089,466.06	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	6,056,208.18	6,056,208.18	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	9,575,842.82	9,575,842.82	
其他非流动资产			
非流动资产合计	2,508,715,849.53	2,508,715,849.53	
资产总计	18,486,064,486.99	18,486,064,486.99	
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	6,039,982.16	6,039,982.16	
预收款项	220,553.90		-220,553.90
合同负债		210,051.33	210,051.33
应付职工薪酬	5,933,719.25	5,933,719.25	
应交税费	68,834,717.10	68,834,717.10	
其他应付款	13,049,538,256.75	13,049,538,256.75	
其中：应付利息			
应付股利	2,107,623.75	2,107,623.75	
持有待售负债			

一年内到期的非流动负债	692,806,617.22	692,806,617.22	
其他流动负债		10,502.57	10,502.57
流动负债合计	13,823,373,846.38	13,823,373,846.38	
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计	13,823,373,846.38	13,823,373,846.38	
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	173,074,681.36	173,074,681.36	
未分配利润	579,002,905.46	579,002,905.46	
所有者权益合计	4,662,690,640.61	4,662,690,640.61	
负债和所有者权益总计	18,486,064,486.99	18,486,064,486.99	

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

适用  不适用

## 45、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	10%、9%、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%
土地增值税	[注]	
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%
增值税	建筑、安装工程	10%、9%、3%
增值税	租赁收入	5%
增值税	物业管理	6%
增值税	商品销售	13%

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

#### (1) 西部大开发税收优惠

根据国家发展和改革委员会颁布的《西部地区鼓励类产业目录》（发改委令 2014 年第 15 号）、《产业结构调整指导目录（2019 年本）（修正）》，财政部、国家税务总局《关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》（财税[2011]58 号），《重庆市绿色建筑评价标识管理办法》（试行）渝建[2011]117 号相关规定，本公司之子公司重庆康甬置业有限公司企业所得税按 15% 的税率计缴。

### 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 1.5%-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清算。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。

## 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	64,291.75	121,525.48
银行存款	8,122,115,493.02	6,932,129,883.71
其他货币资金	505,704,943.69	64,901,884.46
合计	8,627,884,728.46	6,997,153,293.65

其他说明：其他货币资金明细详见本报告七、81

### 2、交易性金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	55,370,500.00	
其中：		
信托保障基金	55,370,500.00	
其中：		
合计	55,370,500.00	

其他说明：无

### 3、衍生金融资产

无

### 4、应收票据

无

### 5、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		金额	比例	金额	计提比	

				例					例	
其中:										
按组合计提坏账准备的应收账款	216,304,282.89	100.00%	12,447,614.05	5.75%	203,856,668.84	83,446,438.94	100.00%	7,279,287.73	8.72%	76,167,151.21
其中:										
账龄分析法组合	216,304,282.89	100.00%	12,447,614.05	5.75%	203,856,668.84	83,446,438.94	100.00%	7,279,287.73	8.72%	76,167,151.21
合计	216,304,282.89	100.00%	12,447,614.05	5.75%	203,856,668.84	83,446,438.94	100.00%	7,279,287.73	8.72%	76,167,151.21

按单项计提坏账准备: 无

按组合计提坏账准备:

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
账龄分析法组合	216,304,282.89	12,447,614.05	5.75%
合计	216,304,282.89	12,447,614.05	--

确定该组合依据的说明: 期末无单项金额不重大并单项计提坏账准备的应收账款

按账龄披露

单位: 元

账龄	账面余额
1 年以内 (含 1 年)	207,058,196.70
1 至 2 年	3,395,608.25
2 至 3 年	5,850,477.94
合计	216,304,282.89

## (2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况:

单位: 元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
账龄分析法组合	7,279,287.73	6,016,181.94			-847,855.62	12,447,614.05
合计	7,279,287.73	6,016,181.94			-847,855.62	12,447,614.05

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	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
慈溪市金桂置业有限公司	44,000,000.00	20.34%	2,200,000.00
杭州荣福置业有限公司	43,921,618.63	20.31%	2,196,080.93
嘉兴荣阳置业有限公司	25,600,000.00	11.83%	1,280,000.00
宁波康丰置业有限公司	25,202,678.82	11.65%	1,260,133.94
温州金耀房地产开发有限公司	22,962,711.14	10.62%	1,148,135.56
合计	161,687,008.59	74.75%	

(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

6、应收款项融资

无

7、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	264,744,608.58	94.45%	147,758,147.63	91.25%
1 至 2 年	1,413,748.48	0.50%	2,419,016.59	1.49%
2 至 3 年	2,419,016.59	0.86%	11,750,000.00	7.26%
3 年以上	11,750,000.00	4.19%		

合计	280,327,373.65	--	161,927,164.22	--
----	----------------	----	----------------	----

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

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
平湖市自然资源和规划局	非关联方	235,894,000.00	1 年以内	84.16%	预付土地款
福临门金融控股（深圳）有限公司	非关联方	14,137,016.59	2 年以上	5.04%	预付项目配套费
宁波微甬空调设备有限公司	非关联方	11,856,648.00	1 年以内	4.23%	预付项目材料款
宁波保税区天益装潢材料有限公司	非关联方	2,608,365.20	1 年以内	0.93%	预付项目材料款
宁波宇驰盛田国际贸易有限公司	非关联方	2,338,994.30	1 年以内	0.83%	预付项目材料款
合计		266,835,024.09		95.19%	

其他说明：无

8、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	3,785,025,608.00	3,828,613,287.81
合计	3,785,025,608.00	3,828,613,287.81

(1) 应收利息

无

(2) 应收股利

无

(3) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收合营企业款	2,203,532,342.17	2,234,351,829.01
备用金	400,000.00	188,609.70
保证金及押金	105,755,331.20	1,545,416,161.11



代收代付维修基金	34,909,977.69	13,098,610.18
垫付水电费	8,506,072.24	7,156,118.12
应收少数股东往来	1,620,615,451.76	235,921,458.47
其他	36,899,972.92	21,568,079.82
合计	4,010,619,147.98	4,057,700,866.41

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020 年 1 月 1 日余额	229,087,578.60			229,087,578.60
2020 年 1 月 1 日余额在 本期	---	---	---	---
本期计提	-2,993,040.86			-2,993,040.86
本期核销	-26,000.00			-26,000.00
其他变动	-474,997.76			-474,997.76
2020 年 12 月 31 日余额	225,593,539.98			225,593,539.98

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用  不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	3,923,237,766.77
1 至 2 年	39,163,744.03
2 至 3 年	27,126,080.61
3 年以上	21,091,556.57
3 至 4 年	1,710,121.45
4 至 5 年	1,119,008.00
5 年以上	18,262,427.12
合计	4,010,619,147.98

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
其他应收账款	229,087.57	-2,993,040.8		-26,000.00	-474,997.76	225,593,539.98
坏账准备	8.60	6				
合计	229,087.57 8.60	-2,993,040.8 6		-26,000.00	-474,997.76	225,593,539.98

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：无

#### 4) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	26,000.00

其中重要的其他应收款核销情况：无

#### 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
宁波奉化浙加房地产开发有限公司	合营企业财务资助	933,261,061.92	1 年以内	23.27%	46,663,053.10
宁波市赫江置业有限公司	合营企业财务资助	527,655,209.80	1 年以内	13.16%	26,382,760.49
宁波开晟投资有限公司	应收少数股东往来	515,435,192.00	1 年以内	12.85%	25,771,759.60
杭州荣福置业有限公司	合营企业财务资助	344,072,344.54	1 年以内	8.58%	17,203,617.23
杭州弘誉房地产开发有限公司	应收少数股东往来	305,324,922.70	1 年以内	7.61%	15,266,246.13
合计	--	2,625,748,730.96	--	65.47%	131,287,436.5 5

#### 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

9、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求

是

(1) 存货分类

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

按性质分类：

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值
开发成本	44,944,305,170.75	28,899,336.67	44,915,405,834.08	24,154,939,738.15	36,570,222.47	24,118,369,515.68
开发产品	4,255,113,590.11	12,724,807.36	4,242,388,782.75	550,177,269.37	361,274.41	549,815,994.96
合计	49,199,418,760.86	41,624,144.03	49,157,794,616.83	24,705,117,007.52	36,931,496.88	24,668,185,510.64

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
欢乐家园酒店式办公大楼	2020年10月15日	2023年04月15日	103,000,000.00	12,898,265.67			117,548.27	13,015,813.94			其他
劝学里	2019年03月15日	2021年06月28日	1,787,990,000.00	1,278,770,159.17			128,367,397.53	1,407,137,556.70	39,791,191.90	18,231,902.12	银行贷款;其他
董里	2018年03月02日	2019年11月22日	150,380,000.00	116,931,799.70	127,182,294.04		10,250,494.34				其他
江枫晓	2019年	2022年	1,161,3	611,347			149,94	761,28	52,998,	52,307,	信托融

月府	11月07日	06月21日	56,800.00	,494.36			1,032.97	8,527.33	375.23	936.88	资;其他
嵩南府	2018年12月03日	2020年12月15日	775,746,700.00	490,476,937.98	570,531,669.45		80,054,731.47				银行贷款;其他
玉水观邸	2017年03月06日	2019年08月19日	1,319,150,000.00	1,125,688,517.40	1,114,515,984.03		-11,172,533.37				银行贷款;其他
桃李郡	2018年03月20日	2020年12月15日	1,142,180,000.00	915,114,552.20	969,128,554.17		54,014,001.97				银行贷款;其他
重庆明月江南	2017年11月06日	2019年12月25日	699,240,300.00	548,265,252.41	600,108,785.82		51,843,533.41				银行贷款;其他
星空里	2018年03月02日	2020年12月31日	945,450,000.00	572,445,032.80			183,825,688.31	756,270,721.11	30,757,561.37	30,757,561.37	信托融资;其他
重庆林语春风	2018年06月28日	2020年12月25日	1,686,120,000.00	1,086,060,613.12	1,491,060,791.23		405,000,178.11				银行贷款;其他
海上明月	2018年04月04日	2020年09月01日	1,093,970,000.00	833,791,819.22	878,870,812.04		45,078,992.82				信托融资;其他
柳岸闻莺	2017年12月24日	2021年01月21日	1,805,410,000.00	1,468,761,138.48			141,978,944.74	1,610,740,083.22	8,312,169.51		银行贷款;其他
柳岸潮鸣	2019年01月30日	2021年06月30日	437,600,000.00	271,260,223.45			39,145,875.47	310,406,098.92	5,567,804.13	1,529,133.97	银行贷款;其他
侯潮府	2018年07月27日	2020年11月15日	819,440,000.00	583,263,881.41	660,947,937.99		77,684,056.58				信托融资;其他
侯潮府商业	2018年09月01日	2021年05月31日	270,000,000.00	193,029,293.89			31,665,678.20	224,694,972.09	11,204,426.36	11,204,426.36	信托融资;其他
竹径云山	2018年05月18日	2020年11月05日	215,720,000.00	68,738,462.25	140,394,388.90		71,655,926.65				其他
新悦府(东)	2018年08月	2020年09月	511,430,000.00	358,098,913.2	438,043,371.3		79,944,458.07				银行贷款;其

	28 日	30 日		8	5						他
新悦府 (西)	2018 年 08 月 28 日	2020 年 09 月 30 日	865,73 0,000.0 0	626,01 4,119.7 4	726,30 5,825.4 9		100,29 1,705.7 5				银行贷 款;其 他
桐乡荣 安府	2018 年 08 月 27 日	2020 年 11 月 30 日	1,506,5 60,000. 00	1,021,4 50,474. 64	1,291,0 69,119. 72		269,61 8,645.0 8				银行贷 款;其 他
湖畔樾 山	2018 年 09 月 12 日	2021 年 01 月 30 日	1,118,7 50,000. 00	832,14 9,496.9 5			104,09 2,284.2 8	936,24 1,781.2 3	22,968, 589.14	2,166,6 17.97	银行贷 款;其 他
涌清府	2018 年 09 月 28 日	2020 年 12 月 10 日	1,359,0 20,000. 00	1,026,9 03,412. 64	1,185,7 01,732. 23		158,79 8,319.5 9				银行贷 款;其 他
东宸佳 园	2018 年 08 月 28 日	2021 年 01 月 30 日	1,723,4 10,000. 00	1,298,6 46,650. 47			130,37 7,331.9 3	1,429,0 23,982. 40	75,299, 510.45	24,536, 922.23	银行贷 款;其 他
桃源西 溪里	2018 年 09 月 30 日	2020 年 12 月 15 日	997,33 0,000.0 0	682,15 9,933.4 6	847,02 5,631.8 5		164,86 5,698.3 9				银行贷 款;其 他
汇隽公 馆	2018 年 10 月 18 日	2021 年 03 月 30 日	1,231,4 30,000. 00	943,16 4,711.7 2			34,802, 709.32	977,96 7,421.0 4	14,428, 554.95	180,55 5.98	银行贷 款;其 他
东宸华 庭	2018 年 10 月 27 日	2021 年 04 月 19 日	357,87 0,000.0 0	242,84 5,458.6 7			40,151, 217.92	282,99 6,676.5 9	11,660, 330.06	6,084,9 32.41	银行贷 款;其 他
都会雅 园	2018 年 08 月 21 日	2021 年 07 月 18 日	1,082,5 60,000. 00	804,16 6,762.4 9			56,892, 780.96	861,05 9,543.4 5	36,073, 400.22	10,250, 810.82	银行贷 款;其 他
瑞安荣 安府	2019 年 07 月 04 日	2022 年 03 月 30 日	3,085,4 37,779. 00	1,671,6 32,908. 64			257,98 4,941.3 8	1,929,6 17,850. 02	100,74 6,118.0 8	80,500, 697.17	银行贷 款;其 他
九龙壹 号	2019 年 11 月 19 日	2022 年 03 月 01 日	1,906,8 62,400. 00	1,140,8 25,954. 91			164,98 5,116.2 2	1,305,8 11,071. 13	36,214, 598.00	36,214, 598.00	信托融 资;其 他
望江南 润园	2019 年 10 月 28 日	2022 年 03 月 01 日	1,803,0 90,000. 00	1,005,3 61,328. 83			138,51 7,104.4 7	1,143,8 78,433. 30	17,115, 337.75	17,115, 337.75	银行贷 款;其 他
芙蓉印 月	2020 年 04 月 09 日	2022 年 04 月 01 日	660,00 0,000.0 0	275,27 5,732.4 8			110,318 ,550.83	385,59 4,283.3 1	11,879, 954.68	11,879, 954.68	信托融 资;其 他

春和景明	2019年 11月11 日	2021年 10月 06日	1,028,3 70,000. 00	590,67 9,739.5 4			125,40 1,122.2 0	716,08 0,861.7 4	13,960, 666.73	13,609, 980.62	银行贷 款;其 他
柳岸风 荷里	2019年 09月 30日	2021年 10月 30日	1,544,2 80,000. 00	1,019,5 57,269. 18			142,59 2,688.1 5	1,162,1 49,957. 33	22,899, 577.07	22,899, 577.07	银行贷 款;其 他
金成华 府	2020年 02月 21日	2022年 06月 05日	1,696,5 60,000. 00	439,16 3,427.0 0			695,12 9,892.1 9	1,134,2 93,319. 19	19,759, 771.68	19,759, 771.68	银行贷 款;其 他
悦珑庭	2020年 05月 15日	2022年 06月 30日	1,963,8 50,000. 00				1,233,4 11,121. 39	1,233,4 11,121. 39	11,047, 922.35	11,047, 922.35	银行贷 款;其 他
奉化林 语春风	2020年 04月 21日	2022年 07月 01日	2,293,4 60,000. 00				1,803,4 68,110. 56	1,803,4 68,110. 56	32,533, 844.03	32,533, 844.03	银行贷 款;其 他
春月杭 宁府	2020年 06月 23日	2022年 08月11 日	1,835,4 28,000. 00				1,437,3 62,579. 47	1,437,3 62,579. 47	5,391,2 50.00	5,391,2 50.00	银行贷 款;其 他
誉瓯园	2020年 06月 19日	2022年 10月 31日	2,332,5 20,000. 00				1,266,4 53,191. 97	1,266,4 53,191. 97	22,770, 798.45	22,770, 798.45	银行贷 款;其 他
春熙上 和湾	2020年 09月 18日	2022年 09月 10日	2,561,8 30,000. 00				1,916,9 53,787. 65	1,916,9 53,787. 65	13,786, 788.88	13,786, 788.88	银行贷 款;其 他
棠樾	2020年 09月 29日	2022年 10月 31日	1,253,4 40,000. 00				743,17 5,930.9 7	743,17 5,930.9 7	14,597, 284.37	14,597, 284.37	信托融 资;其 他
林语芳 庭	2020年 06月 24日	2022年 09月 20日	2,352,4 40,000. 00				1,811,9 04,797. 53	1,811,9 04,797. 53	40,081, 376.48	40,081, 376.48	信托融 资;其 他
林语沁 雪	2020年 09月 18日	2023年 01月 09日	2,177,2 51,000. 00				1,451,6 00,140. 39	1,451,6 00,140. 39	2,559,8 04.25	2,559,8 04.25	信托融 资;其 他
堂樾庄	2020年 09月 29日	2022年 06月 30日	2,278,6 90,000. 00				1,204,0 96,853. 65	1,204,0 96,853. 65	17,669, 019.73	17,669, 019.73	银行贷 款;信 托融资
万松荣 安府	2020年 12月 02日	2023年 04月 30日	2,848,3 83,000. 00				1,881,5 08,134. 23	1,881,5 08,134. 23	21,439, 844.43	21,439, 844.43	银行贷 款;信 托融资
林语秋	2020年	2023年	3,196,6				2,047,5	2,047,5	26,769,	26,769,	信托融

月	10月 19日	01月 15日	85,000. 00				76,537. 50	76,537. 50	161.27	161.27	资;其 他
姚江晴 雨	2021年 01月 21日	2023年 06月 29日	4,516,6 50,000. 00				2,923,0 94,311. 36	2,923,0 94,311. 36	9,059,2 64.33	9,059,2 64.33	信托融 资;其 他
宁波柳 岸闻莺	2020年 11月20 日	2023年 04月 30日	1,466,1 50,400. 00				1,030,1 20,860. 41	1,030,1 20,860. 41	13,905, 854.28	13,905, 854.28	银行贷 款;信 托融资
文澜望 庄	2020年 12月 31日	2023年 06月 05日	4,121,5 53,100. 00				2,725,8 03,441. 71	2,725,8 03,441. 71	34,728, 399.36	34,728, 399.36	信托融 资;其 他
经开 2020-1 5号地 块项目	2020年 12月 15日	2023年 03月 01日	973,84 0,000.0 0				531,82 6,340.5 4	531,82 6,340.5 4			其他
中央公 园	2021年 01月 15日	2023年 05月 31日	3,476,2 90,000. 00				2,026,1 80,890. 44	2,026,1 80,890. 44	15,893, 399.26	15,893, 399.26	信托融 资;其 他
春和汀 语	2021年 01月 04日	2023年 05月 30日	1,029,3 43,700. 00				310,31 3,718.8 4	310,31 3,718.8 4			其他
金钟路 项目	2020年 12月 31日	2023年 04月11 日	2,075,4 43,900. 00				1,251,1 85,468. 10	1,251,1 85,468. 10	9,557,4 62.43	9,557,4 62.43	信托融 资;其 他
合计	--	--	79,644, 692,07 9.00	24,154, 939,73 8.15	11,040, 886,89 8.31	0.00	31,830, 252,33 0.91	44,944, 305,17 0.75	823,42 9,411.2 1	651,02 2,190.9 8	--

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
心尚园	2019年 01月05 日	6,116,851.89	140,153.85	2,161,302.49	4,095,703.25	644,523.98	
荣和公馆	2012年 11月28 日	3,132,141.34		704,958.08	2,427,183.26		
晴雪园	2019年 11月01 日	45,522,772.69		41,908,668.47	3,614,104.22	995,699.43	

香园二期	2018年 06月15日	1,333,836.91		927,190.90	406,646.01		
香园一期项目	2016年 12月23日	10,276,500.46		2,546,536.87	7,729,963.59		
诚品园	2018年 10月23日	37,905,589.55	6,780.45	21,350,895.74	16,561,474.26		
宁海凤凰城一期	2016年 12月29日	5,846,749.96		4,006,997.20	1,839,752.76		
宁海凤凰城二期	2018年 09月10日	14,597,314.07		9,604,665.17	4,992,648.90		
台州荣安华府	2013年 12月09日	1,321,649.21			1,321,649.21		
台州金域华府	2015年 12月21日	4,188,941.42	0.00	1,833,752.31	2,355,189.11		
嘉兴荣安府	2019年 11月01日	301,518,987.89	15,532,665.08	293,343,020.28	23,708,632.69	10,995,442.47	
桃花源郡	2019年 10月01日	97,546,642.33	948,718.75	68,332,857.05	30,162,504.03	2,981,986.51	
香园（三期）	2019年 08月01日	16,345,292.73		15,761,528.87	583,763.86	356,872.05	
琴湾北-月园	2015年 12月01日	4,523,998.92	0.00	3,484,488.47	1,039,510.45		
董里	2019年 11月22日		127,182,294.04	126,300,500.80	881,793.24		
嵩南府	2020年 12月15日		570,531,669.45	483,614,520.06	86,917,149.39	19,300,823.13	6,279,716.85
荣安望江	2014年		2,240,570.2	2,240,570.20	0.00		



南	06月11日		0				
玉水观邸	2019年08月19日		1,114,515,984.03	1,101,559,645.43	12,956,338.60	15,935,706.66	
桃李郡	2020年12月15日		969,128,554.17	870,181,126.87	98,947,427.30	41,197,156.06	9,157,112.31
重庆明月江南	2019年12月25日		600,108,785.82	486,459,690.70	113,649,095.12	13,403,661.61	
重庆林语春风	2020年09月30日		1,491,060,791.23	199,160,720.24	1,291,900,070.99	85,934,084.25	65,326,157.56
海上明月	2020年09月01日		878,870,812.04	693,502,400.08	185,368,411.96	40,978,874.93	
侯潮府	2020年11月15日		660,947,937.99	477,334,779.07	183,613,158.92	26,819,500.55	1,305,156.23
竹径云山	2020年11月05日		140,394,388.90	15,916,881.66	124,477,507.24		
新悦府(东)	2020年09月30日		438,043,371.35	278,877,224.35	159,166,147.00	20,130,390.12	55,033.57
新悦府(西)	2020年09月30日		726,305,825.49	498,503,364.96	227,802,460.53	12,531,007.79	241,554.65
桐乡荣安府	2020年11月30日		1,291,069,119.72	634,566,915.06	656,502,204.66	29,224,866.46	7,071,094.08
涌清府	2020年12月10日		1,185,701,732.23	504,549,134.18	681,152,598.05	67,316,974.30	43,233,348.89
桃源西溪里	2020年12月15日		847,025,631.85	516,085,130.34	330,940,501.51	24,105,196.43	12,371,854.90
合计	--	550,177,269.37	11,059,755,786.64	7,354,819,465.90	4,255,113,590.11	412,852,766.73	145,041,029.04

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) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：

按性质分类：

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
开发成本	36,570,222.47	-6,322,919.45		1,347,966.35		28,899,336.67	
开发产品	361,274.41	12,363,532.95				12,724,807.36	
合计	36,931,496.88	6,040,613.50		1,347,966.35		41,624,144.03	--

### (3) 存货期末余额中利息资本化率的情况

单位：元

项目名称	本期利息资本化金额	利息资本化率	利息资本化累计金额
柳岸潮鸣	1,529,133.97	7.00%	5,567,804.13
九龙壹号	36,214,598.00	10.50%	36,214,598.00
芙蓉印月	11,879,954.68	7.80%	11,879,954.68
劝学里	18,231,902.12	5.23%	39,791,191.90
星空里	30,757,561.37	8.80%	30,757,561.37
晴雨里	9,059,264.33	11.00%	9,059,264.33
江枫晓月府	52,307,936.88	11.00%	52,998,375.23
湖畔樾山	2,166,617.97	4.62%	22,968,589.14
侯潮府-商业	11,204,426.36	8.50%	11,204,426.36
东宸佳园	24,536,922.23	7.25%	75,299,510.45
都会雅园	10,250,810.82	8.00%	36,073,400.22
瑞安荣安府	80,500,697.17	11.50%	100,746,118.08
誉瓯园	22,770,798.45	4.75%	22,770,798.45
林语沁雪	2,559,804.25	6.60%	2,559,804.25
汇隽公馆	180,555.98	6.50%	14,428,554.95
堂樾庄	17,669,019.73	4.75%	17,669,019.73
悦珑庭	11,047,922.35	5.00%	11,047,922.35
东宸华庭	6,084,932.41	6.51%	11,660,330.06

金成华府	19,759,771.68	4.79%	19,759,771.68
春熙上和湾	13,786,788.88	8.80%	13,786,788.88
春月杭宁府	5,391,250.00	5.70%	5,391,250.00
柳岸闻莺	-	5.23%	8,312,169.51
中央公园	15,893,399.26	11.00%	15,893,399.26
春和景明	13,609,980.62	4.99%	13,960,666.73
奉化林语春风	32,533,844.03	5.46%	32,533,844.03
万松荣安府	21,439,844.43	7.52%	21,439,844.43
棠樾	14,597,284.37	4.79%	14,597,284.37
文澜望庄	34,728,399.36	11.00%	34,728,399.36
柳岸风荷里	22,899,577.07	4.99%	22,899,577.07
望江南润园	17,115,337.75	4.75%	17,115,337.75
林语秋月	26,769,161.27	11.00%	26,769,161.27
林语芳庭	40,081,376.48	9.50%	40,081,376.48
宁波柳岸闻莺	13,905,854.28	4.99%	13,905,854.28
金钟路项目	9,557,462.43	11.00%	9,557,462.43
合计	651,022,190.98		823,429,411.21

#### (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
春和景明	590,679,739.54		抵押借款
瑞安荣安府	1,671,632,908.64		抵押借款
东宸佳园	1,298,646,650.47	1,429,023,982.40	抵押借款
劝学里	1,278,770,159.17		抵押借款
九龙壹号	1,140,825,954.91	1,305,811,071.13	抵押借款
林语春风	1,086,060,613.12		抵押借款
涌清府	1,026,903,412.64	681,152,598.05	抵押借款
桐乡荣安府	1,021,450,474.64		抵押借款
望江南润园	1,005,361,328.83	1,143,878,433.30	抵押借款
汇隽公馆	943,164,711.72		抵押借款
桃李郡	915,114,552.20		抵押借款

湖畔樾山	832,149,496.95		抵押借款
都会雅园	804,166,762.49		抵押借款
侯潮府	776,293,175.30		抵押借款
桃源西溪里	682,159,933.46		抵押借款
新悦府（西）	626,014,119.74		抵押借款
江枫晓月府	611,347,494.36	761,288,527.33	抵押借款
星空里	572,445,032.80		抵押借款
嵩南府	490,476,937.98		抵押借款
嘉兴荣安府	301,518,987.89		抵押借款
芙蓉印月	275,275,732.47	385,594,283.31	抵押借款
柳岸潮鸣	271,260,223.45		抵押借款
东宸华庭	242,845,458.67	282,996,676.59	抵押借款
星空里	50,000,000.00		法院查封【详见财务报告十四、2、（3）未决诉讼】
春熙上和湾		1,916,953,787.65	抵押借款
春月杭宁府		1,437,362,579.47	抵押借款
奉化林语春风		1,803,468,110.56	抵押借款
金成华府		1,134,293,319.19	抵押借款
林语芳庭		1,811,904,797.53	抵押借款
林语沁雪		1,451,600,140.39	抵押借款
林语秋月		2,047,576,537.50	抵押借款
柳岸风荷里		1,162,149,957.33	抵押借款
宁波柳岸闻莺		1,030,120,860.41	抵押借款
堂樾庄		1,204,096,853.65	抵押借款
棠樾		743,175,930.97	抵押借款
万松荣安府		1,881,508,134.23	抵押借款
誉瓯园		1,266,453,191.97	抵押借款
合计	18,514,563,861.44	24,880,409,772.96	--

## 10、合同资产

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
建造合同	232,053,832.69	11,602,691.63	220,451,141.06	142,383,377.25	7,119,168.86	135,264,208.39

合计	232,053,832.69	11,602,691.63	220,451,141.06	142,383,377.25	7,119,168.86	135,264,208.39
----	----------------	---------------	----------------	----------------	--------------	----------------

合同资产的账面价值在本期内发生的重大变动金额和原因：无

本期合同资产计提减值准备情况

单位：元

项目	本期计提	本期转回	本期转销/核销	原因
建造合同	4,483,522.77			根据会计政策计提
合计	4,483,522.77			--

其他说明：

合同资产的账面价值在本期内未发生重大变动。

本公司的合同资产主要涉及与合营企业的建造合同。本公司根据合同约定履行建造义务，并按约定收取款项。当本公司取得该无条件收取对价的权利时，合同资产将转为应收账款。

### 11、持有待售资产

无

### 12、一年内到期的非流动资产

无

### 13、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本	154,403,935.09	133,491,002.25
预缴及待抵扣税款	1,851,276,876.59	1,430,139,380.31
理财产品		11,635,000.00
其他	2,111,928.73	
合计	2,007,792,740.41	1,575,265,382.56

其他说明：无

### 14、债权投资

无

### 15、其他债权投资

无

16、长期应收款

无

17、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动								期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
重庆美荣房地产开发有限公司	26,091,726.29			62,000,905.50						88,092,631.79	
宁波恒香企业管理咨询有限公司		259,000,000.00		-6,025,430.06						252,974,569.94	
宁波康瑞企业管理咨询有限公司	281,381,064.95			47,021,581.33			-149,760,000.00			178,642,646.28	
台州市中梁宇置业有限公司											
宁波荣安教育投资管理有限公司	32,364,190.57			2,328,301.90						34,692,492.47	
温州康晟置业有限公司		125,000,000.00		-399,734.13						124,600,265.87	

桐乡荣正置业有限公司	12,090,934.08		-22,500,000.00	85,938,124.79						-50,000,000.00			25,529,058.87
杭州臻昱达房地产开发有限公司	29,674,421.82			6,603,305.28									36,277,727.10
宁波宣宜投资管理有限公司	142,899,488.59			-8,859,933.29									134,039,555.30
宁波合煜投资管理有限公司	25,670,938.94		-29,700,000.00	8,573,207.99									4,544,146.93
宁波世泉投资管理有限公司	23,535,605.92		-29,700,000.00	21,562,240.40									15,397,846.32
杭州震大投资有限公司	2,105,083.29	46,550,000.00		-48,655,083.29									
浙江锦森投资管理有限公司				21,862,487.69									21,862,487.69
余姚中珉置业有限公司				34,473,091.29									34,473,091.29
重庆融全实业有限公司		41,989,300.00		-4,260,594.42									37,728,705.58
重庆南锦联房地产开发有限公司	16,595,682.50			22,321,544.75									38,917,227.25

公司											
杭州火 丰投资 管理有 限公司	107,13 8,183.6 7			-6,792, 868.35						100,34 5,315.3 2	
慈溪市 金桂置 业有限 公司				17,241, 288.44						17,241, 288.44	
瑞安市 新城亿 弘房地 产开发 有限公 司	77,874, 866.58			3,264,5 54.03						81,139, 420.61	
杭州昌 益商务 信息咨 询有限 公司 【注 1】											
杭州浙 加企业 管理有 限公司 【注 2】											
台州经 开方远 荣安置 业有限 公司	2,931,8 10.08			-1,142, 670.07						1,789,1 40.01	
台州椒 江方远 荣安置 业有限 公司	7,160,9 02.17			-5,345, 035.36						1,815,8 66.81	
台州椒 江方远 荣安阳 光城置 业有限 公司		15,000, 000.00		-6,842, 625.38						8,157,3 74.62	



杭州滨 哲企业 管理有 限公司	329,00 1,055.7 0			-30,039 ,346.45					298,96 1,709.2 5	
嘉兴钇 和置业 有限公司【注 3】										
嘉兴睿 钇置业 有限公司	150,61 2,419.8 6	310,00 0.00		-18,486 ,628.05					132,43 5,791.8 1	
宁波康 丰置业 有限公司		200,00 0,000.0 0		-20,720 ,510.01					179,27 9,489.9 9	
宁波侨 安企业 管理咨 询有限 公司		300,00 0,000.0 0		-7,913, 651.51					292,08 6,348.4 9	
小计	1,267,1 28,375. 01	987,84 9,300.0 0	-81,900 ,000.00	167,70 6,523.0 2			-199,76 0,000.0 0		2,141,0 24,198. 03	
二、联营企业										
合计	1,267,1 28,375. 01	987,84 9,300.0 0	-81,900 ,000.00	167,70 6,523.0 2			-199,76 0,000.0 0		2,141,0 24,198. 03	

其他说明

【注 1】认缴出资额 500 万，占注册资本的 15%，截止 2020 年 12 月 31 日尚未出资；

【注 2】认缴出资额 11040 万，占注册资本的 30%，截止 2020 年 12 月 31 日尚未出资；

【注 3】认缴出资额 50 万，占注册资本的 50%，截止 2020 年 12 月 31 日尚未出资；

## 18、其他权益工具投资

无

## 19、其他非流动金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
按公允价值计量的权益工具	389,009,542.96	535,782,065.70
合计	389,009,542.96	535,782,065.70

其他说明：

被投资单位	期末余额	在被投资单位持股比例
GlusenseLtd	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]	338,861,420.16	40.00%
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]	22,757,562.75	14.81%
泰州法尔麦斯企业管理咨询合伙企业（有限合伙）[注 3]	10,000,000.00	7.42%
江苏长泰药业有限公司[注 3]	10,000,000.00	1.42%
跟投项目[注 4]	755,000.00	
合计	389,009,542.96	

[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），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 14.81%；

[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%；另外，泰州法尔麦斯企业管理咨询合伙企业（有限合伙）为江苏长泰药业有限公司原股东，新股东增资后泰州法尔麦斯企业管理咨询合伙企业（有限合伙）持有江苏长泰药业有限公司 22.78% 的股权，宁波梅山保税港区荣胜资产管理有限公司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]：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，各基金公司作为少数股东再参与本公司各地产项目公司投资。

## 20、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	607,651,464.00			607,651,464.00
2.本期增加金额				
（1）外购				
（2）存货\固定资产\在建工程转入				

(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	607,651,464.00			607,651,464.00
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	189,310,451.07			189,310,451.07
2.本期增加金额	26,219,604.97			26,219,604.97
(1) 计提或摊销	26,219,604.97			26,219,604.97
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	215,530,056.04			215,530,056.04
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	392,121,407.96			392,121,407.96
2.期初账面价值	418,341,012.93			418,341,012.93

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

无

21、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	22,567,089.33	24,171,645.95
合计	22,567,089.33	24,171,645.95

(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	22,328,344.09	2,475,725.90	5,700,156.63	14,508,720.54	45,012,947.16
2.本期增加金额		2,035,398.24	516,673.10	1,408,240.96	3,960,312.30
(1) 购置		2,035,398.24	516,673.10	1,408,240.96	3,960,312.30
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额		57,538.84	391,762.67	2,773,466.71	3,222,768.22
(1) 处置或报废		57,538.84	391,762.67	2,773,466.71	3,222,768.22
4.期末余额	22,328,344.09	4,453,585.30	5,825,067.06	13,143,494.79	45,750,491.24
二、累计折旧					
1.期初余额	7,737,072.18	2,328,624.88	1,484,510.34	9,291,093.81	20,841,301.21
2.本期增加金额	1,017,116.27	168,239.58	915,913.18	2,441,874.82	4,543,143.85
(1) 计提	1,017,116.27	168,239.58	915,913.18	2,441,874.82	4,543,143.85
3.本期减少金额		30,295.51	105,250.77	2,065,496.87	2,201,043.15
(1) 处置或报废		30,295.51	105,250.77	2,065,496.87	2,201,043.15
4.期末余额	8,754,188.45	2,466,568.95	2,295,172.75	9,667,471.76	23,183,401.91
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	13,574,155.64	1,987,016.35	3,529,894.31	3,476,023.03	22,567,089.33
2.期初账面价值	14,591,271.91	147,101.02	4,215,646.29	5,217,626.73	24,171,645.95

(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

22、在建工程

无

23、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

24、油气资产

适用  不适用

25、使用权资产

无

26、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	其他	合计
一、账面原值						
1.期初余额				10,882,351.30		10,882,351.30
2.本期增加金额				630,973.48	2,679,000.00	3,309,973.48
(1) 购置				630,973.48	2,679,000.00	3,309,973.48
(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				11,513,324.78	2,679,000.00	14,192,324.78
二、累计摊销						
1.期初余额				4,815,761.06		4,815,761.06

2.本期增加金额				1,634,564.75	57,000.00	1,691,564.75
(1) 计提				1,634,564.75	57,000.00	1,691,564.75
3.本期减少金额						
(1) 处置						
4.期末余额				6,450,325.81	57,000.00	6,507,325.81
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				5,062,998.97	2,622,000.00	7,684,998.97
2.期初账面价值				6,066,590.24		6,066,590.24

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0.00%。

## (2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

无

## 27、开发支出

无

## 28、商誉

### (1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		
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。

商誉减值测试方法及关键参数：将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。

## 29、长期待摊费用

无

## 30、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	243,645,306.24	60,719,074.54	214,025,789.06	53,506,447.27
内部交易未实现利润	661,772,781.13	165,443,195.28	312,938,400.25	78,234,600.06
可抵扣亏损	1,153,585,784.59	279,645,764.25	1,219,560,019.01	304,889,983.78



其他	439,949.74	109,987.43	1,949,684.84	487,421.21
合计	2,059,443,821.70	505,918,021.50	1,748,473,893.16	437,118,452.32

(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
其他权益工具投资公允价值变动	49,128,144.11	12,282,036.03	196,395,666.84	49,098,916.71
评估增值	107,610,208.91	26,902,552.24	111,064,567.36	27,766,141.84
待转销合同取得成本	154,403,935.09	38,600,983.78	133,491,002.25	33,372,750.57
合计	311,142,288.11	77,785,572.05	440,951,236.45	110,237,809.12

(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	38,600,983.78	467,317,037.72	33,372,750.57	403,745,701.75
递延所得税负债	38,600,983.78	39,184,588.27	33,372,750.57	76,865,058.55

(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	47,622,683.45	66,391,743.01
可抵扣亏损	193,427,946.73	155,301,345.40
合计	241,050,630.18	221,693,088.41

(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
2025 年度	46,014,093.31		
2024 年度	75,742,895.85	46,734,361.08	
2023 年度	43,551,537.59	71,623,564.79	
2022 年度	22,445,482.90	25,543,012.16	

2021 年度	5,673,937.08	7,078,933.36	
2020 年度		4,321,474.01	
合计	193,427,946.73	155,301,345.40	--

其他说明：无

### 31、其他非流动资产

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
预付软件购置款	1,882,075.47		1,882,075.47			
合计	1,882,075.47		1,882,075.47			

其他说明：无

### 32、短期借款

#### (1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	190,000,000.00	
担保借款	728,088,612.09	436,000,000.00
抵押担保借款	1,700,000,000.00	1,398,000,000.00
短期借款利息	7,863,875.57	1,206,397.93
合计	2,625,952,487.66	1,835,206,397.93

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

### 33、交易性金融负债

无

### 34、衍生金融负债

无

### 35、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	100,000,000.00	9,755,000.00
合计	100,000,000.00	9,755,000.00

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

### 36、应付账款

#### (1) 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	2,881,513,464.96	2,239,280,422.79
应付费用	82,473,985.74	73,371,115.12
应付土地款	1,456,643,078.00	
合计	4,420,630,528.70	2,312,651,537.91

#### (2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
宁波华宇建设有限公司	19,314,956.00	工程项目施工款，按合同约定或协商付款期
合计	19,314,956.00	--

其他说明：无

### 37、预收款项

无

### 38、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收售房款	24,545,950,854.15	17,170,209,860.73
预收租金	8,423,059.77	20,319,468.31
其他		7,735,870.73
合计	24,554,373,913.92	17,198,265,199.77

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因
预收售房款	7,375,740,993.42	公司预售项目增多
合计	7,375,740,993.42	——

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	瑞安荣安府	593,729,839.45	3,396,245,896.33	2022年03月30日	99.84%
2	劝学里	1,015,448,722.02	1,997,023,777.06	2021年06月28日	96.13%
3	柳岸闻莺	1,673,995,498.76	1,681,724,856.56	2021年1月21日	100.00%
4	悦珑庭		1,614,296,843.12	2022年06月30日	96.90%
5	柳岸风荷里		1,418,445,986.24	2021年10月30日	95.29%

### 39、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	73,032,711.20	258,478,087.29	293,503,110.26	38,007,688.23
二、离职后福利-设定提存计划	22,703.96	2,652,996.00	2,642,142.60	33,557.36
合计	73,055,415.16	261,131,083.29	296,145,252.86	38,041,245.59

#### (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	72,899,191.63	228,678,562.58	263,715,668.06	37,862,086.15
2、职工福利费	114,891.25	15,997,169.70	15,987,273.77	124,787.18
3、社会保险费	18,628.32	3,656,917.87	3,655,601.29	19,944.90
其中：医疗保险费	16,427.85	3,558,080.50	3,555,022.83	19,485.52
工伤保险费	321.47	82,893.16	82,755.25	459.38
生育保险费	1,879.00	15,944.21	17,823.21	

4、住房公积金		6,609,976.32	6,609,976.32	
5、工会经费和职工教育经费		3,535,460.82	3,534,590.82	870.00
合计	73,032,711.20	258,478,087.29	293,503,110.26	38,007,688.23

(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	21,921.00	2,548,032.25	2,537,693.41	32,259.84
2、失业保险费	782.96	104,963.75	104,449.19	1,297.52
合计	22,703.96	2,652,996.00	2,642,142.60	33,557.36

其他说明：无

40、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	39,007,455.29	99,182,204.68
企业所得税	575,775,986.00	358,492,616.59
个人所得税	3,763,269.26	1,850,096.44
城市维护建设税	641,003.55	8,000,842.70
土地增值税	101,491,995.96	95,921,052.97
教育费附加	451,405.10	2,403,721.10
其他	12,111,187.63	11,632,778.23
合计	733,242,302.79	577,483,312.71

其他说明：无

41、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付股利	2,273,144.55	2,107,623.75
其他应付款	9,033,120,100.75	2,451,570,898.68
合计	9,035,393,245.30	2,453,678,522.43

(1) 应付利息

无

(2) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	2,273,144.55	2,107,623.75
合计	2,273,144.55	2,107,623.75

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	379,901,671.40	334,650,201.40
合营企业资金往来	3,010,177,987.99	1,466,094,979.75
代收购房相关费用	96,220,241.90	49,919,848.23
少数股东往来	5,481,085,706.04	548,896,728.85
其他	65,734,493.42	52,009,140.45
合计	9,033,120,100.75	2,451,570,898.68

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
嘉兴荣旺置业有限公司	236,200,000.00	合营企业结余资金分配
温州金耀房地产开发有限公司	130,590,000.00	合营企业结余资金分配
瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	125,745,486.56	合营企业结余资金分配
台州市中梁宇置业有限公司	289,004,760.00	合营企业结余资金分配
合计	781,540,246.56	--

其他说明：无

42、持有待售负债

无

43、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	2,447,205,000.00	1,839,910,000.00
一年内到期的应付债券	22,954,919.05	692,806,617.22
合计	2,470,159,919.05	2,532,716,617.22

其他说明：一年内到期的长期借款、应付债券中无属于逾期借款获得展期的情况。

#### 44、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	2,220,001,683.11	1,535,480,197.09
合计	2,220,001,683.11	1,535,480,197.09

短期应付债券的增减变动：无

#### 45、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	716,500,000.00	433,800,000.00
抵押担保借款	11,775,980,000.00	5,945,900,000.00
担保借款	150,000,000.00	
分期付款的长期借款利息	25,287,166.24	10,924,217.78
其中：一年内到期的长期借款	-2,447,205,000.00	-1,839,910,000.00
合计	10,220,562,166.24	4,550,714,217.78

长期借款分类的说明：无

其他说明，包括利率区间：无

#### 46、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		692,806,617.22
20 荣安 01	51,958,107.72	
20 荣安 02	634,701,713.16	

其中：一年内到期的应付债券	-22,954,919.05	-692,806,617.22
合计	663,704,901.83	

(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	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	减：一年内到期的应付债券	期末余额
15 荣安债【注 1】	1,200,000.00	2015 年 8 月 7 日	5 年	1,189,200.00	692,806,617.22		32,167,259.18	1,503,567.60	726,477,444.00		
20 荣安 01【注 2】	50,000,000.00	2020 年 1 月 13 日	5 年	47,590,000.00		47,590,000.00	3,868,493.16	499,614.56		3,868,493.16	48,089,614.56
20 荣安 02【注 3】	620,000.00	2020 年 8 月 12 日	5 年	615,040,000.00		615,040,000.00	19,086,425.89	575,287.27		19,086,425.89	615,615,287.27
合计	--	--	--	1,851,830,000.00	692,806,617.22	662,630,000.00	55,122,178.23	2,578,469.43	726,477,444.00	22,954,919.05	663,704,901.83

(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

注 1：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。公司已于 2020 年 8 月兑付完毕。

注 2：公司已于 2019 年 1 月 11 日获得中国证券监督管理委员会证监许可[2019]58 号文核准公开发行面值不超过 6.7 亿元的公司债券。本次债券采取分期发行的方式，分两期在当期发行完毕。本期债券的总发行规模为人民币 6.7 亿元，采取网下面向合格投资者询价配售的方式，票面利率为 8%。

47、租赁负债

无



#### 48、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：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。

#### 49、长期应付职工薪酬

无

#### 50、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
其他	98,742,390.11	91,838,452.37	合营企业亏损分摊
合计	98,742,390.11	91,838,452.37	--

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：无

#### 51、递延收益

无

#### 52、其他非流动负债

无

### 53、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

### 54、其他权益工具

无

### 55、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）	-1,706,437,939.31		2,986,100.53	-1,709,424,039.84
合计	-1,706,437,939.31		2,986,100.53	-1,709,424,039.84

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

【注】：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 1,790,444.37 元；另外少数股东对子公司豁免债务利息调整资本公积 1,195,656.16 元。

### 56、库存股

无

### 57、其他综合收益

无

### 58、专项储备

无

### 59、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	134,960,104.69	141,860,634.62		276,820,739.31
合计	134,960,104.69	141,860,634.62		276,820,739.31

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：无

## 60、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	5,092,482,314.51	3,175,216,751.35
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	83,841,107.42	67,903,155.01
调整后期初未分配利润	5,176,323,421.93	3,243,119,906.36
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,742,518,728.02	1,888,856,434.53
减：提取法定盈余公积	141,860,634.62	39,494,026.38
应付普通股股利	318,392,248.50	
期末未分配利润	6,458,589,266.83	5,092,482,314.51

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 83,841,107.42 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。

## 61、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	10,989,264,563.73	8,178,887,711.61	6,574,395,049.81	3,858,550,936.54
其他业务	188,453,520.99	26,219,604.97	88,184,190.80	31,821,687.32
合计	11,177,718,084.72	8,205,107,316.58	6,662,579,240.61	3,890,372,623.86

经审计扣除非经常损益前后净利润孰低是否为负值

是  否

收入相关信息：

单位：元

合同分类	本期金额	合计
商品类型	11,177,718,084.72	11,177,718,084.72
其中：		
房屋销售	10,067,140,945.41	10,067,140,945.41
建筑施工	890,635,349.02	890,635,349.02

物业服务	31,200,554.40	31,200,554.40
销售代理	287,714.90	287,714.90
房屋租赁	55,480,610.58	55,480,610.58
咨询服务费	128,408,592.01	128,408,592.01
其他	4,564,318.40	4,564,318.40
按经营地区分类	11,177,718,084.72	11,177,718,084.72
其中：		
宁波地区	6,115,276,865.03	6,115,276,865.03
宁波以外地区	5,062,441,219.69	5,062,441,219.69

与履约义务相关的信息：无

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

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

其他说明：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

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	玉水观邸	2,075,669,428.43
2	桃李郡	1,013,835,052.33
3	海上明月	944,081,615.18
4	桐乡荣安府	852,055,963.16
5	嵩南府	704,932,851.29

## 62、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	22,963,621.66	26,790,042.43
教育费附加	17,189,539.30	19,234,025.63
房产税	7,445,915.72	8,128,235.16
土地使用税	8,252,485.69	8,071,985.04
印花税	13,894,999.98	12,407,156.39
营业税		71,073.79
土地增值税	15,343,562.62	118,467,596.10
合计	85,090,124.97	193,170,114.54

其他说明：无

### 63、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	106,526,348.26	184,594,050.85
职工薪酬	71,073,053.14	52,155,825.96
装修费	54,337,184.60	22,772,192.13
销售佣金	89,980,812.44	102,647,739.18
其他	38,993,823.43	17,933,400.33
合计	360,911,221.87	380,103,208.45

其他说明：无

### 64、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	108,970,809.27	104,742,864.90
交际应酬费	15,700,947.24	12,956,003.40
办公会务费	6,905,091.97	7,757,011.65
差旅及交通费用	6,686,043.19	7,326,368.69
水电费	4,012,007.24	4,832,436.75
聘请中介机构费用	29,301,586.74	20,645,529.79
固定资产折旧	4,175,937.20	2,934,244.64
其他	15,581,453.11	16,695,755.49
合计	191,333,875.96	177,890,215.31

其他说明：无

### 65、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	1,383,345.61	
材料费	49,094,245.37	
其他	18,173,600.95	
合计	68,651,191.93	

其他说明：无

## 66、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	209,860,267.55	221,328,726.22
减：利息收入	164,722,908.32	99,270,968.38
银行手续费	7,752,424.03	8,167,750.60
合计	52,889,783.26	130,225,508.44

其他说明：无

## 67、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
财政扶持	47,321,177.21	8,899,182.02
其他政府补助	1,772,080.11	1,972,529.79
合计	49,093,257.32	10,871,711.81

## 68、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	160,802,585.28	238,326,359.54
处置长期股权投资产生的投资收益	26,812,801.44	7,296,449.15
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	5,550.63	2,740.10
理财产品收益	3,562,595.76	259,622.44
合计	191,183,533.11	245,885,171.23

其他说明：无

## 69、净敞口套期收益

无

## 70、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额

权益工具公允价值变动损益	-147,267,522.74	105,858,126.84
合计	-147,267,522.74	105,858,126.84

其他说明：无

## 71、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	2,993,040.86	-76,925,031.10
应收账款坏账损失	-6,016,181.94	-1,905,895.64
合计	-3,023,141.08	-78,830,926.74

其他说明：无

## 72、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-6,040,613.50	-36,570,222.47
十二、合同资产减值损失	-4,483,522.77	
合计	-10,524,136.27	-36,570,222.47

其他说明：无

## 73、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	-91,148.17	-24,675.93
合计	-91,148.17	-24,675.93

## 74、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
违约金收入	2,253,590.02	3,312,219.93	2,253,590.02
罚款收入	894,732.31	3,676,388.90	894,732.31
其他	313,702.39	1,432,182.97	313,702.39

合计	3,462,024.72	8,420,791.80	3,462,024.72
----	--------------	--------------	--------------

计入当期损益的政府补助：无

## 75、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	6,946,367.70	707,300.00	6,946,367.70
各项基金	101,314.13	475,579.76	101,314.13
滞纳金及罚款	2,007,622.61	2,746,210.51	2,007,622.61
其他	1,140,171.18	5,195,536.51	1,140,171.18
固定资产报废损失	50,665.75	52,821.19	50,665.75
合计	10,246,141.37	9,177,447.97	10,246,141.37

其他说明：无

## 76、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	611,338,779.25	499,438,641.98
递延所得税费用	-102,747,392.14	-118,112,677.47
合计	508,591,387.11	381,325,964.51

### (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	2,286,321,295.67
按法定/适用税率计算的所得税费用	571,580,323.92
子公司适用不同税率的影响	-905,471.73
调整以前期间所得税的影响	-25,779,987.17
非应税收入的影响	-30,132,771.25
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,862,006.39
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	4,839,385.44



研发费用加计扣除影响	-12,872,098.49
所得税费用	508,591,387.11

其他说明：无

## 77、其他综合收益

无

## 78、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	1,180,086,125.42	433,234,384.25
收到退回土地拍卖保证金	25,566,398,000.00	22,729,295,700.00
房屋租赁收入	55,480,610.58	59,054,860.50
利息收入	117,970,991.94	160,672,578.09
收到的政府补助	49,093,257.32	10,871,711.81
其他	2,589,292.41	6,859,272.11
合计	26,971,618,277.67	23,399,988,506.76

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	13,512,761.88	1,055,660,959.42
支付的土地拍卖保证金	25,159,618,000.00	22,397,750,700.00
支付的各项费用	372,890,365.65	403,141,471.42
其他	30,314,140.37	2,464,506.78
合计	25,576,335,267.90	23,859,017,637.62

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

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
处置子公司收到的现金净额	1,250,605.86	21,507,468.72
合计	1,250,605.86	21,507,468.72

支付的其他与投资活动有关的现金说明：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
收到少数股东的往来款项	7,909,017,943.77	1,773,086,503.23
合计	7,909,017,943.77	1,773,086,503.23

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
支付借款保证金	490,500,000.00	
归还少数股东支付的项目开发款	4,311,235,475.44	1,249,364,082.44
收购少数股东股权	3,809,976.43	3,525,171.00
合计	4,805,545,451.87	1,252,889,253.44

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：无

79、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	1,777,729,908.56	1,755,924,134.07
加：资产减值准备	13,547,277.35	115,401,149.21
固定资产折旧、油气资产折耗、 生产性生物资产折旧	30,762,748.82	31,759,542.72
使用权资产折旧		

无形资产摊销	1,691,564.75	1,283,193.26
长期待摊费用摊销		330,803.72
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）	91,148.17	46,103.63
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	50,665.75	
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	147,267,522.74	-105,858,126.84
财务费用（收益以“－”号填列）	209,860,267.55	221,328,726.22
投资损失（收益以“－”号填列）	-191,183,533.11	-245,885,171.23
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-68,799,569.18	-144,577,209.18
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-32,452,237.07	26,464,531.71
存货的减少（增加以“－”号填列）	-23,787,964,347.39	-10,047,068,312.01
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	1,049,354,326.42	-725,154,566.86
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	10,121,791,780.01	9,583,797,552.09
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-10,728,252,476.63	467,792,350.51
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	8,122,179,784.77	6,932,251,409.19
减：现金的期初余额	6,932,251,409.19	1,728,807,061.87
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	1,189,928,375.58	5,203,444,347.32

(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	8,122,179,784.77	6,932,251,409.19
其中：库存现金	64,291.75	121,525.48
可随时用于支付的银行存款	8,122,115,493.02	6,932,129,883.71
三、期末现金及现金等价物余额	8,122,179,784.77	6,932,251,409.19

其他说明：无

80、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

81、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
存货	24,880,409,772.96	详见财务报告七.9.(4)
固定资产	13,574,155.64	为取得借款设定抵押
货币资金		
其中：银行承兑保证金	100,000,000.00	如明细项目所列
保函保证金	5,704,943.69	如明细项目所列
贷款保证金	400,000,000.00	如明细项目所列
投资性房地产	391,434,877.50	为取得借款设定抵押
合计	25,791,123,749.79	--

其他说明：无

82、外币货币性项目

无

**83、套期**

无

**84、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
财政扶持	47,321,177.21	其他收益	47,321,177.21
其他政府补助	1,772,080.11	其他收益	1,772,080.11

**(2) 政府补助退回情况**

适用  不适用

**85、其他**

无

**八、合并范围的变更**

**1、非同一控制下企业合并**

无

**2、同一控制下企业合并**

无

**3、反向购买**

交易基本信息、交易构成反向购买的依据、上市公司保留的资产、负债是否构成业务及其依据、合并成本的确定、按照权益性交易处理时调整权益的金额及其计算：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

单位：元

子公司名	股权处置	股权处置	股权处置	丧失控制	丧失控制	处置价款	丧失控制	丧失控制	丧失控制	按照公允	丧失控制	与原子公司

称	价款	比例	方式	权的时点	权时点的确定依据	与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	权之日剩余股权的比例	权之日剩余股权的账面价值	权之日剩余股权的公允价值	价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
宁波荣安物业服务服务有限公司（合并）	31,270,000.00	100.00%	股权转让	2020年07月31日	支付股权转让价款,办妥工商变更手续	26,812,801.44	0.00%	0.00	0.00	0.00	处置股权交易价款	

其他说明:

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：

#### ①本期新设子公司

名称	归属母公司权益比例	名称	归属母公司权益比例
宁波嘉越企业管理咨询有限公司	100.00%	宁波钇旺置业有限公司	100.00%
宁波嘉卓企业管理咨询有限公司	100.00%	嘉兴钇宇置业有限公司	100.00%
宁波永卓企业管理咨询有限公司	100.00%	嘉兴荣耀置业有限公司	100.00%
宁波方桥荣安置业有限公司	100.00%	瑞安荣启置业有限公司	100.00%
宁波旭美企业管理咨询有限公司	100.00%	宁波荣友置业有限公司	100.00%
宁波宏悦企业管理咨询有限公司	100.00%	宁波荣越置业有限公司	65.00%
嘉兴钇华置业有限公司	100.00%	宁波荣新置业有限公司	51.00%
嘉兴钇美置业有限公司	100.00%	宁波荣信置业有限公司	100.00%

嘉兴铭豪置业有限公司	100.00%	台州越安企业管理有限公司	100.00%
嘉兴铭昇置业有限公司	100.00%	台州蕴安企业管理有限公司	100.00%
嘉兴铭康置业有限公司	100.00%	温州康益置业有限公司	100.00%
杭州康旺置业有限公司	100.00%	温州康睿置业有限公司	100.00%
杭州康睿置业有限公司	100.00%	嘉兴荣美置业有限公司	100.00%
台州荣华置业有限公司	100.00%	宁波康迪贸易有限公司	100.00%
温州荣丰置业有限公司	100.00%	宁波绍安企业管理有限公司	51.00%
西安荣旺置业有限公司	100.00%	宁波康源房地产销售代理有限公司	100.00%
浙江康衡工程造价咨询有限公司	100.00%	瑞安康华置业有限公司	100.00%
杭州康丰置业有限公司	100.00%	瑞安康兆置业有限公司	100.00%
台州荣宇置业有限公司	100.00%	绍兴荣安置业有限公司	51.00%
台州荣升置业有限公司	100.00%	宁波康安投资有限公司	100.00%
台州荣安企业管理咨询有限公司	100.00%	上海荣远企业管理有限公司	100.00%
台州荣宁企业管理咨询有限公司	65.00%	宁波荣汇置业有限公司	100.00%
瑞安康耀置业有限公司	100.00%	宁波旭洋企业管理有限公司	100.00%
温州康诚企业管理咨询有限公司	100.00%	宁波旭锐企业管理有限公司	100.00%
重庆荣宽企业管理有限公司	100.00%	宁波嘉品企业管理有限公司	100.00%
重庆荣兰企业管理有限公司	100.00%	宁波嘉衡企业管理有限公司	100.00%
重庆荣爵企业管理有限公司	100.00%	宁波康发置业有限公司	100.00%
宁波荣美置业有限公司	100.00%	宁波佳安企业管理咨询有限公司	51.00%
宁波嘉良企业管理咨询有限公司	100.00%	宁波嘉苑企业管理有限公司	51.00%
宁波旭禾企业管理咨询有限公司	51.00%	宁波旭发企业管理有限公司	51.00%
杭州杭鸣企业管理咨询有限公司	100.00%	浙江博苑建设有限公司	100.00%
杭州康鸣置业有限公司	100.00%	平湖荣昇置业有限公司	100.00%
台州益安企业管理有限公司	100.00%	平湖荣华置业有限公司	100.00%
重庆投创房地产开发有限责任公司	100.00%	嘉兴铭进置业有限公司	100.00%
西安康耀企业管理咨询有限公司	100.00%	嘉兴铭恒置业有限公司	100.00%
康荣贸易(香港)有限公司	100.00%	杭州杭悦居餐饮管理有限公司	100.00%
宁波岳林荣安置业有限公司	100.00%	HonorSteadyCo.,Ltd	100.00%

②本期注销子公司

名称	归属母公司权益比例	名称	归属母公司权益比例
宁波泰智信管理咨询有限公司	100.00%	宁波康阳房地产销售有限公司	100.00%

焦作荣安房地产开发有限公司	100.00%	宁波荣香贸易有限公司	100.00%
荣安康源（万宁）置业有限公司	60.00%	嘉兴荣钰置业有限公司	100.00%
杭州康衡工程咨询管理有限公司	100.00%		

## 6、其他

报告期内，未发生同一控制下企业合并、反向购买等情况。

## 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
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
杭州荣美置业有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产开发、经营		100.00%	设立
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
RONGANAUS TRALIAHOLDINGS PTY LTD	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
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	浙江宁波	浙江宁波	贸易		100.00%	设立

有限公司						
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
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
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
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		100.00%	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
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		51.00%	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
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
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】
宁波江北区隆顺恒丰企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	浙江宁波	浙江宁波	企业咨询管理		100.00%	购买【注 3】
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】
宁波陈婆渡置业有限公司	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
杭州康浩置业有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产开发、经营		100.00%	设立
重庆康锦置业有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发、经营		100.00%	设立

宁波荣丰置业有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经营		100.00%	设立
西安康瀚置业有限责任公司	陕西西安	陕西西安	房地产开发、经营		100.00%	设立
西安荣瑞置业有限公司	陕西西安	陕西西安	房地产开发、经营		100.00%	设立
西安康晟置业有限公司	陕西西安	陕西西安	房地产开发、经营		100.00%	设立
西安投创荣安置业有限公司	陕西西安	陕西西安	房地产开发、经营		100.00%	设立
宁波荣德置业有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经营		100.00%	设立
嘉兴钜坤置业有限公司	浙江嘉兴	浙江嘉兴	房地产开发、经营		50.00%	设立【注 4】
宁波康南置业有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经营		100.00%	设立
宁波恒厚装饰有限公司	浙江宁波	浙江宁波	工程施工		100.00%	设立
宁波荣达绿化工程有限公司	浙江宁波	浙江宁波	工程施工		100.00%	设立
宁波恒缘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
宁波荣新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
台州荣城置业有限公司	浙江台州	浙江台州	房地产开发、经营		95.00%	设立
嘉兴钜宏置业有限公司	浙江嘉兴	浙江嘉兴	房地产开发、经营		100.00%	设立
重庆恒翠企业管理咨询有限公司	重庆市	重庆市	企业管理咨询		100.00%	设立
重庆恒宽企业管理咨询有限公司	重庆市	重庆市	企业管理咨询		100.00%	设立
重庆恒品企业管理咨询有限公司	重庆市	重庆市	企业管理咨询		100.00%	设立

嘉兴荣越置业有限公司	浙江嘉兴	浙江嘉兴	房地产开发、经营		50.00%	设立【注 4】
HonorSteadyCo.,Ltd	BVI	BVI	投资管理		100.00%	设立
宁波康园建筑劳务有限公司	浙江宁波	浙江宁波	工程施工		100.00%	设立
星空海（宁波）商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
瑞安荣安置业有限公司	浙江温州	浙江温州	房地产开发、经营		100.00%	设立
西安荣旺置业有限公司	西安曲江新区	西安曲江新区	房地产开发、经营	100.00%		设立
杭州康睿置业有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产开发、经营	100.00%		设立
杭州康旺置业有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产开发、经营		100.00%	设立
嘉兴钜豪置业有限公司	浙江嘉兴	浙江嘉兴	房地产开发、经营	100.00%		设立
嘉兴钜美置业有限公司	浙江嘉兴	浙江嘉兴	房地产开发、经营	100.00%		设立
宁波嘉越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
宁波嘉卓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
宁波江北区香茂腾美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】
宁波永卓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
宁波方桥荣安置业有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经营		100.00%	设立
宁波旭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

宁波宏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
嘉兴钇华置业有限公司	浙江嘉兴	浙江嘉兴	房地产开发、经营	100.00%		设立
浙江康衡工程造价咨询有限公司	浙江宁波	浙江宁波	企业管理咨询	100.00%		设立
杭州康丰置业有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产开发、经营		100.00%	设立
台州荣宇置业有限公司	浙江台州	浙江台州	房地产开发、经营	100.00%		设立
台州荣升置业有限公司	浙江台州	浙江台州	房地产开发、经营		100.00%	设立
台州荣宁企业管理咨询有限公司	浙江台州	浙江台州	企业管理咨询	65.00%		设立
宁波荣美置业有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经营		100.00%	设立
瑞安康耀置业有限公司	浙江温州	浙江温州	房地产开发、经营		100.00%	设立
西安康耀企业管理咨询有限公司	陕西西安	陕西西安	企业管理咨询	100.00%		设立
台州荣华置业有限公司	浙江台州	浙江台州	房地产开发、经营	100.00%		设立
温州荣丰置业有限公司	浙江温州	浙江温州	房地产开发、经营		100.00%	设立
嘉兴钇康置业有限公司	浙江嘉兴	浙江嘉兴	房地产开发、经营		100.00%	设立
嘉兴钇昇置业有限公司	浙江嘉兴	浙江嘉兴	房地产开发、经营		100.00%	设立
台州荣安企业管理咨询有限公司	浙江台州	浙江台州	社会经济咨询服务	100.00%		设立
温州康诚企业管理咨询有限公司	浙江温州	浙江温州	社会经济咨询服务	100.00%		设立
重庆荣宽企业	重庆	重庆	企业管理	100.00%		设立

管理有限公司						
重庆荣兰企业管理有限公司	重庆	重庆	企业管理		100.00%	设立
重庆荣爵企业管理有限公司	重庆	重庆	企业管理		100.00%	设立
宁波嘉良企业管理咨询有限公司	浙江宁波	浙江宁波	社会经济咨询服务		100.00%	设立
宁波旭禾企业管理咨询有限公司	浙江宁波	浙江宁波	社会经济咨询服务		51.00%	设立
杭州杭鸣企业管理咨询有限公司	浙江杭州	浙江杭州	社会经济咨询服务	100.00%		设立
杭州康鸣置业有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产开发经营	100.00%		设立
台州益安企业管理有限公司	浙江台州	浙江台州	社会经济咨询服务	100.00%		设立
重庆投创房地产开发有限责任公司	重庆	重庆	房地产开发经营	100.00%		设立
康荣贸易(香港)有限公司	香港	香港	贸易	100.00%		设立
宁波岳林荣安置业有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经营		100.00%	设立
宁波钇旺置业有限公司	浙江嘉兴	浙江嘉兴	房地产开发、经营	100.00%		设立
嘉兴钇宇置业有限公司	浙江嘉兴	浙江嘉兴	房地产开发、经营	100.00%		设立
嘉兴荣耀置业有限公司	浙江嘉兴	浙江嘉兴	房地产开发、经营		100.00%	设立
瑞安荣启置业有限公司	浙江温州	浙江温州	房地产开发、经营		100.00%	设立
宁波荣友置业有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经营		100.00%	设立
宁波荣越置业有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经营		65.00%	设立
宁波荣新置业有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经营		51.00%	设立



宁波荣信置业有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经营		100.00%	设立
台州越安企业管理有限公司	浙江台州	浙江台州	企业管理咨询		100.00%	设立
台州蕴安企业管理有限公司	浙江台州	浙江台州	企业管理咨询		100.00%	设立
温州康益置业有限公司	浙江温州	浙江温州	房地产开发、经营		100.00%	设立
温州康睿置业有限公司	浙江温州	浙江温州	房地产开发、经营		100.00%	设立
嘉兴荣美置业有限公司	浙江嘉兴	浙江嘉兴	房地产开发、经营		100.00%	设立
宁波康迪贸易有限公司	浙江宁波	浙江宁波	贸易		100.00%	设立
宁波绍安企业管理有限公司	浙江宁波	浙江宁波	企业管理咨询		51.00%	设立
宁波康源房地产销售代理有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经营		100.00%	设立
瑞安康华置业有限公司	浙江温州	浙江温州	房地产开发、经营		100.00%	设立
瑞安康兆置业有限公司	浙江温州	浙江温州	房地产开发、经营		100.00%	设立
绍兴荣安置业有限公司	浙江绍兴	浙江绍兴	房地产开发、经营		51.00%	设立
宁波康安投资有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经营		100.00%	设立
上海荣远企业管理有限公司	上海	上海	企业管理咨询		100.00%	设立
宁波荣汇置业有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经营		100.00%	设立
宁波旭洋企业管理有限公司	浙江宁波	浙江宁波	企业管理咨询		100.00%	设立
宁波旭锐企业管理有限公司	浙江宁波	浙江宁波	企业管理咨询		100.00%	设立
宁波嘉品企业管理有限公司	浙江宁波	浙江宁波	企业管理咨询		100.00%	设立
宁波嘉衡企业管理有限公司	浙江宁波	浙江宁波	企业管理咨询		100.00%	设立

宁波康发置业有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经营		100.00%	设立
宁波佳安企业管理咨询有限公司	浙江宁波	浙江宁波	企业管理咨询		51.00%	设立
宁波嘉苑企业管理有限公司	浙江宁波	浙江宁波	企业管理咨询		51.00%	设立
宁波旭发企业管理有限公司	浙江宁波	浙江宁波	企业管理咨询		51.00%	设立
浙江博苑建设有限公司	浙江宁波	浙江宁波	工程施工		100.00%	购买【注 5】
平湖荣昇置业有限公司	浙江嘉兴	浙江嘉兴	房地产开发、经营		100.00%	设立
平湖荣华置业有限公司	浙江嘉兴	浙江嘉兴	房地产开发、经营		100.00%	设立
嘉兴钰进置业有限公司	浙江嘉兴	浙江嘉兴	房地产开发、经营		100.00%	设立
嘉兴钰恒置业有限公司	浙江嘉兴	浙江嘉兴	房地产开发、经营		100.00%	设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

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

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。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。

注 4：本公司之子公司嘉兴荣安置业有限公司与上海盈式贸易有限公司签署合作开发框架协议，协议约定，双方合作开发嘉兴荣安置业有限公司持股 100%股权的嘉兴钰坤置业有限公司于 2019 年 12 月 24 日成功竞得的嘉兴市【经开 2019-21】地块，协议约定甲乙双方各自占股 50%。2019 年 12 月 30 日嘉兴钰坤置业有限公司持股 100%的公司嘉兴荣越置业有限公司与嘉兴市自然资源和规划局签订土地出让协议，由嘉兴荣越置业有限公司开发嘉兴市【经开 2019-21】地块。2020 年 5 月 25 日，嘉兴钰坤置业有限公司完成股权变更登记手续，上海盈式贸易有限公司持有其 50%的股权。根据合作开发协议及章程规定，嘉兴荣安置业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 5：2020 年 12 月 15 日本公司之子公司宁波康恺投资管理有限公司与杭州天渝实业有限公司签订股权转让协议，约定以 267.9 万元收购其子公司浙江博苑建设有限公司 100%股权，浙江博苑建设有限公司由杭州天渝实业有限公司分立设立，承继其土建总承包贰级二级资质专业资质，截止 2020 年 12 月 31 日浙江博苑建设有限公司账面资产负债均为零，本次收购不构成业务，因此不构成非同一控制下的企业合并，股权收购款与账面净资产的差异做为无形资产核算。

注 6：截止 2020 年 12 月 31 日，本公司下列子公司股权已用于借款质押：

公司名称	质押股权比例
象山荣安置业有限公司	100%
杭州康丰置业有限公司	100%
杭州康浩置业有限公司	100%
宁波方桥荣安置业有限公司	100%
宁波康南置业有限公司	100%
宁波荣美置业有限公司	100%
宁波荣友置业有限公司	100%
宁波岳林荣安置业有限公司	100%
瑞安荣启置业有限公司	100%
西安康瀚置业有限责任公司	100%
重庆康锦置业有限公司	100%
宁波旭美企业管理咨询有限公司	60%
宁波荣新企业管理咨询有限公司	55%
台州荣宁企业管理咨询有限公司	63%
宁波荣越置业有限公司	65%
宁波绍安企业管理有限公司	99%
绍兴荣安置业有限公司	100%

其他说明：无

## (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
宁波荣港置业有限公司	40.00%	28,066,512.29		563,637,333.54
嘉兴钺坤置业有限公司（合并）	50.00%	-12,774,059.61		207,225,940.39
台州荣宁企业管理咨询有限公司（合并）	35.00%	-4,877,595.24		814,122,404.76
宁波旭禾企业管理咨询有限公司（合并）	49.00%	-2,998,440.65		487,001,559.35
其他不重要的非全资子公司		27,794,763.75		250,024,809.29
合计		35,211,180.54		2,322,012,047.33

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
宁波荣港置业有限公司	1,870,823.35 9.36	185,950,864.89	2,056,774.22 4.25	647,680,890.39		647,680,890.39	1,432,718.80 8.62	20,284,776.11	1,453,003.58 4.73	914,076,531.60	200,000.00	1,114,076.53 1.60
嘉兴钜坤置业有限公司（合并）	2,361,699.73 8.79	10,943,019.69	2,372,642.75 8.48	1,965,619.07 2.20		1,965,619.07 2.20	188,116,250.65	2,476,004.84	190,592,255.49	198,020,450.00		198,020,450.00
台州荣宁企业管理咨询有限公司（合并）	4,755,829.03 6.77	4,645,328.80	4,760,474.36 5.57	2,434,410.35 1.96		2,434,410.35 1.96						
宁波旭禾企业管理咨询有限公司（合并）	1,392,701.07 5.26	2,034,028.77	1,394,735.10 4.03	120,854,370.67	280,000.00	400,854,370.67						

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

宁波荣港置业有限公司	671,098,438.46	70,166,280.73	70,166,280.73	-632,883,171.23		-40,449,755.97	-40,449,755.97	329,845,504.37
嘉兴钜坤置业有限公司（合并）		-25,548,119.21	-25,548,119.21	163,295,459.50		-7,428,194.51	-7,428,194.51	6,750.65
台州荣宁企业管理咨询咨询有限公司（合并）		-13,935,986.39	-13,935,986.39	-2,643,897,475.31				
宁波旭禾企业管理咨询咨询有限公司（合并）		-6,119,266.64	-6,119,266.64	-1,191,336,812.06				

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

本公司不存在使用企业集团资产和清偿企业集团债务存在重大限制的情形。

#### （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

本公司不存在向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供财务支持或其他支持，或者有意图提供此类支持的情形。

## 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

	重庆市康瀚置业有限公司	海盐荣安置业有限公司
--现金	977,664.00	2,829,276.00
--非现金资产的公允价值	10,000.00	
购买成本/处置对价合计	987,664.00	2,829,276.00

减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	968,126.49	1,058,369.14
差额	19,537.51	1,770,906.86
其中：调整资本公积	19,537.51	1,770,906.86

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%	40.00%
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%	48.04%
杭州滨哲企业管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产开发经营		33.00%	33.00%
嘉兴睿钜置业有限公司	浙江嘉兴	浙江嘉兴	房地产开发经营		50.00%	50.00%
宁波恒香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		25.90%	25.90%
温州康晟置业有限公司	浙江温州	浙江温州	房地产开发经营	25.00%		25.00%
宁波康丰置业有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发经营		50.00%	50.00%
宁波侨安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		50.00%	50.00%
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%	50.00%
桐乡荣正置业有限公司	浙江嘉兴	浙江嘉兴	房地产开发经营		50.00%	50.00%
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%	24.80%

#### (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 房地产开发有 限公司	宁波康瑞 企业管理咨 询有限公 司	桐乡荣正 置业有限 公司	宁波宣宜 投资管理 有限公司	杭州滨哲 企业管理 有限公司	嘉兴睿钰 置业有限 公司	宁波恒香 企业管理 咨询有限 公司	温州康晟 置业有限 公司	宁波康丰 置业有限 公司	宁波侨安 企业管理 咨询有限 公司	浙江锦森 投资管理 有限公司	重庆美荣 房地产开发有 限公司	宁波康瑞 企业管理咨 询有限公 司	桐乡荣正 置业有限 公司	宁波宣宜 投资管理 有限公司	杭州滨哲 企业管理 有限公司	嘉兴睿钰 置业有限 公司	浙江锦森 投资管理 有限公司	
流动资产	721,556,743.99	692,797,363.53	169,960,734.23	3,751.88	4,077,210,856.81	2,472,495,351.34	2,163,107,890.95	1,238,237,537.48	1,585,508,470.79	5,188,713,646.29	515,813,596.10	980,340,706.44	1,839,342,617.59	656,048,916.07	38.24	2,039,557,537.22	1,569,041,803.98	3,553,815,924.97	
其中：现金和现金等价物	69,747,053.39	20,393,464.01	17,183,270.16	3,751.88	644,489,576.05	363,410,532.52	393,695,667.02	3,469,428.40	380,663,744.51	501,338,435.64	75,479,059.66	72,759,275.64	62,168,016.57	70,215,633.77	38.24	277,098,606.25	64,583,286.19	273,186,351.87	
非流动资产	1,181,558.12	8,427,058.02	1,344,204.43	279,105.429.35	31,395,505.55	13,603,866.18	7,673,378.80	546,393.35	13,828,554.38	10,688,493.00	1,384,055.11	1,287,776.42	21,772,121.61	8,773,981.15	297,547.275.45	1,009,034.65	1,264,801.72	39,913,880.69	
资产合计	722,738,302.11	701,224,421.55	171,304,938.66	279,109,181.23	4,108,606,362.36	2,486,099,217.52	2,170,781,269.75	1,238,783,930.83	1,599,337,025.17	5,199,402,139.29	517,197,651.21	981,628,482.86	1,861,114,739.20	664,822,897.22	297,547,313.69	2,040,566,571.87	1,570,306,605.70	3,593,729,805.66	
流动负债	546,481,153.35	254,617,805.85	120,246,820.93	87,975.00	3,202,661,788.89	2,226,964,063.33	1,094,045,478.46	740,382,867.34	840,778,045.18	3,574,811,765.62	429,042,458.94	929,445.030.28	1,157,662,076.82	640,641,029.06	82,975.00	943,593,675.81	849,198,195.42	3,713,641,677.98	
非流动负债	71,885.19						100,000.00		400,000.00	456,250.00						100,000.00	425,000.00		
负债合计	546,553.038.54	254,617,805.85	120,246,820.93	87,975.00	3,202,661,788.89	2,226,964,063.33	1,194,045,478.46	740,382,867.34	1,240,778,045.18	4,031,061,765.62	429,042,458.94	929,445.030.28	1,157,662,076.82	640,641,029.06	82,975.00	1,043,593,675.81	1,274,198,195.42	3,713,641,677.98	
少数股东权益										584,167.676.68									
归属于母公司股东权益	176,185,263.57	446,606,615.70	51,058,117.73	279,021,206.23	905,944,573.47	259,135,154.19	976,735,791.29	498,401,063.49	358,558,979.99	584,172,696.99	88,155,192.27	52,183,452.58	703,452,662.38	24,181,868.16	297,464,386.9	996,972,896.06	296,108,410.28	-119,911,872.32	
按持股比例计算的净资产份额	88,092,631.79	178,642,646.28	25,529,058.87	134,039,555.30	298,961,709.25	129,567,577.10	252,974,569.94	124,600,265.87	179,279,490.00	292,086,348.50	21,862,487.68	26,091,726.29	281,381,064.95	12,090,934.08	142,899,488.59	329,001,055.70	148,054,205.14	-29,738,144.34	

调整事项																				
--商誉																				
--其他						2,868,214.72											2,558,214.72	29,738,144.33		
对合营企业权益投资的账面价值	88,092,631.79	178,642,646.28	25,529,058.87	134,039,555.30	298,961,709.25	132,435,791.81	252,974,569.94	124,600,265.87	179,279,489.99	292,086,348.49	21,862,487.69	26,091,726.29	281,381,064.95	12,090,934.08	142,899,488.59	329,001,055.70	150,612,419.86			
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值																				
营业收入	513,621,068.92	215,468,931.39	539,146,012.00			1,964,377.08		1,370,097.25	163,974.43	1,180,406.84	3,006,187.23	227,589,911.21	3,039,886.04							961,450.14
财务费用	-612,144.53	-158,404.98	-128,168.59	1,286.36	-3,938,159.71	-892,113.87	-107,860.31	-9,872.24	11,397,508.92	24,410,361.64	-1,731,277.69	-399,562.95	-727,193.07	-137,186.23	1,785.18	-191,302.53	-6,166.24			988,196.88
所得税费用	21,882,672.53	39,204,325.23	57,292,083.20	-321.59	-30,342,774.20	-12,324,418.70	-7,673,378.80	-532,468.31	-13,813,673.34	-10,553,208.77	69,355,688.21	5,256,626.32	231,883,592.62	-5,516,372.27	409,356.20	-1,009,034.65	659,320.44	-21,503,38.13		
净利润	124,001,810.99	117,553,953.32	171,876,249.57	-18,443,132.46	-91,028,322.59	-36,973,256.09	-23,264,208.71	-1,598,936.51	-41,441,020.01	-31,659,626.33	208,067,064.59	29,787,549.10	683,396,110.52	-16,579,226.03	-16,158,188.66	-3,027,103.94	1,844,839.72	-64,510,14.37		
综合收益总额	124,001,810.99	117,553,953.32	171,876,249.57	-18,443,132.46	-91,028,322.59	-36,973,256.09	-23,264,208.71	-1,598,936.51	-41,441,020.01	-31,659,626.33	208,067,064.59	29,787,549.10	683,396,110.52	-16,579,226.03	-16,158,188.66	-3,027,103.94	1,844,839.72	-64,510,14.37		
本年度收到的来自合营企业的股利		149,760,000.00	50,000,000.00																	

其他说明：无



**(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**

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：	--	--
投资账面价值合计	412,519,642.75	325,051,685.54
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--净利润	6,686,575.14	-19,037,085.53
联营企业：	--	--
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--综合收益总额	6,686,575.14	-19,037,085.53

其他说明：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**

被投资单位向本公司转移资金未受到限制。

**(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**

本公司不存在未纳入合并财务报表范围的结构化主体。

## 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。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。除本财务报告十四、2之（1）所载本公司作出的财务担保，以及为所属子公司、合营企业提供的财务担保外，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本财务报告十四、2之（1）及本财务报告十二、5之（4）披露。另外，本公司对合营企业之担保进行信用减值测试，不存在预期信用损失。

### 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 2020 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 3019.44 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			
	账面价值	1 年以内	1 至 3 年	三年以上
短期借款	262,595.25	262,595.25		
应付票据	10,000.00	10,000.00		
应付账款	442,063.05	442,063.05		
应付职工薪酬	3,804.12	3,804.12		
其他应付款	903,539.32	903,539.32		
一年内到期的非流动负债	247,015.99	247,015.99		

长期借款	1,022,056.22		966,056.22	56,000.00
应付债券	67,000.00			67,000.00
小计	2,958,073.95	1,869,017.73	966,056.22	123,000.00

## 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

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值 计量	第二层次公允价值 计量	第三层次公允价值 计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
其他非流动金融资产		338,861,420.16	50,148,122.80	389,009,542.96
持续以公允价值计量的资产总额		338,861,420.16	50,148,122.80	389,009,542.96
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

### 3、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

本公司分类为第二层次公允价值计量项目主要包括通过基金公司持有的上市权益性投资。公允价值计量方法为按照基金管理协议根据上市权益性投资在活跃市场中的标价计算确定。

### 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

本公司分类为第三层次公允价值计量项目主要包括非上市权益性投资。本公司对于非上市权益性投资采用估值模型确定公允价值。估值技术包括市场比较法、最近融资价格法等。

### 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：王久芳和王从玮父子分别持有荣安集团股份有限公司 50%股权。

本公司实际控制人为王久芳，王久芳直接持有本公司 28.69%股权。

本企业最终控制方是王久芳。

### 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见本财务报告九、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本财务报告九、2。

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

合营或联营企业名称	与本企业关系
重庆美荣房地产开发有限公司	合营企业
宁波荣安教育投资管理有限公司	合营企业
台州市中梁宇置业有限公司	合营企业
浙江锦森投资管理有限公司	合营企业
宁波合煜投资管理有限公司	合营企业
宁波世泉投资管理有限公司	合营企业
杭州臻昱达房地产开发有限公司	合营企业
余姚中珉置业有限公司	合营企业

重庆南锦联房地产开发有限公司	合营企业
杭州昌益商务信息咨询有限公司	合营企业
慈溪市金桂置业有限公司	合营企业
台州经开方远荣安置业有限公司	合营企业
台州椒江方远荣安置业有限公司	合营企业
杭州震大投资有限公司	合营企业
嘉兴钺和置业有限公司	合营企业
重庆融全实业有限公司	合营企业
宁波恒香企业管理咨询有限公司	合营企业
台州椒江方远荣安阳光城置业有限公司	合营企业
杭州滨哲企业管理有限公司	合营企业
杭州火丰投资管理有限公司	合营企业
宁波康丰置业有限公司	合营企业
宁波康瑞企业管理咨询有限公司	合营企业
宁波侨安企业管理咨询有限公司	合营企业
宁波宣宜投资管理有限公司	合营企业
瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	合营企业
桐乡荣正置业有限公司	合营企业
温州康晟置业有限公司	合营企业
杭州浙加企业管理有限公司	合营企业

其他说明：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
宁波香安企业管理有限公司	同受一方控制
宁波荣安资产管理有限公司	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
嘉兴荣旺置业有限公司	合营企业宁波康瑞企业管理咨询有限公司之子公司
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
杭州荣福置业有限公司	合营企业杭州震大投资有限公司之子公司
桐乡荣金置业有限公司	合营企业嘉兴睿钺置业有限公司之子公司
重庆筑品房地产开发有限公司	合营企业重庆融全实业有限公司之子公司
重庆融美实业有限公司	合营企业重庆融全实业有限公司之子公司
嘉兴荣阳置业有限公司	合营企业嘉兴钺和置业有限公司之子公司
杭州滨沁房地产开发有限公司	合营企业杭州滨哲企业管理有限公司之子公司
舟山亿发置业有限公司	其他关联方
舟山亿泉置业有限公司	其他关联方
嘉兴盛融辉房地产开发有限公司	合营企业杭州臻昱达房地产开发有限公司之子公司
宁波奉化浙加房地产开发有限公司	合营企业杭州浙加企业管理有限公司之子公司
宁波荣安物业服务有限公司	同受一方控制
宁波市赫江置业有限公司	合营企业宁波侨安企业管理咨询有限公司之子公司
宁波甬悦居餐饮服务有限公司	同受一方控制
瑞安荣弘置业有限责任公司	合营企业温州康晟置业有限公司之子公司
温州荣耀置业有限公司	合营企业宁波恒香企业管理咨询有限公司之子公司
张怀满	监事
邓华堂	董秘

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

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
宁波甬悦居餐饮服务有限公司【注 1】	餐饮服务（8-12 月）	711,880.00	40,000,000.00	否	-
宁波荣安物业服务有限公司【注 1】	物业服务（8-12 月）	13,904,759.90			

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
荣安集团股份有限公司【注 1】	餐饮服务	97,869.91	104,249.51

台州市中梁宇置业有限公司	品牌服务	1,296,132.07	1,296,226.40
舟山亿发置业有限公司	品牌服务	1,769,066.38	4,889,842.33
舟山亿泉置业有限公司	品牌服务	454,368.79	985,849.06
温州金耀房地产开发有限公司	品牌服务	2,833,647.92	
舟山德通置业有限公司	咨询服务	235,849.05	728,155.34
杭州荣福置业有限公司	咨询服务	41,352,201.25	
杭州滨沁房地产开发有限公司	咨询服务	3,031,173.51	
重庆南锦联房地产开发有限公司	咨询服务	150,754.72	201,886.80
重庆美荣房地产开发有限公司	咨询服务	1,147,547.17	1,845,682.25
重庆筑品房地产开发有限公司	咨询服务	1,616,060.33	
嘉兴荣阳置业有限公司	咨询服务	24,150,943.49	
宁波康丰置业有限公司	咨询服务	16,324,138.46	
温州荣耀置业有限公司	咨询服务	3,622,683.39	
嘉兴盛融辉房地产开发有限公司	咨询服务	1,941,747.60	
余姚中珉置业有限公司	咨询服务	594,339.61	735,849.04
桐乡荣正置业有限公司	咨询服务	721,317.62	553,419.40
台州市中梁宇置业有限公司	咨询服务	1,655,000.00	2,629,056.61
德信地产（岱山）有限公司	咨询服务	235,849.05	728,155.34
慈溪市金桂置业有限公司	咨询服务	4,460,830.04	1,271,586.06
瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	咨询服务	3,268,867.93	1,867,924.53
宁波涌韬置业有限公司	咨询服务	2,816,525.00	2,472,301.89
乐清昌悦置业有限公司	咨询服务		1,444,736.20
台州椒江方远荣安置业有限公司	咨询服务	1,801,886.79	1,745,283.02
台州经开方远荣安置业有限公司	咨询服务	377,358.49	259,433.96
台州椒江方远荣安阳光城置业有限公司	咨询服务	1,271,258.73	
桐乡荣金置业有限公司	咨询服务	13,502,479.84	
宁波市赫江置业有限公司	销售代理	106,731.13	
台州椒江方远荣安置业有限公司【注 1】	物业服务	699,136.05	973,700.52
台州经开方远荣安置业有限公司【注 1】	物业服务	1,261.79	
嘉兴荣阳置业有限公司【注 1】	物业服务	527,724.75	
舟山亿发置业有限公司【注 1】	物业服务	1,240,462.09	1,365,700.00

舟山亿泉置业有限公司【注 1】	物业服务	445,918.65	474,100.00
温州金耀房地产开发有限公司	工程施工	22,660,854.66	51,964,048.23
桐乡荣正置业有限公司	工程施工	4,028,690.57	20,941,713.37
宁波康华置业有限公司	工程施工	350,532.11	8,012,043.02
重庆筑品房地产开发有限公司	工程施工	45,350,948.95	
慈溪市金桂置业有限公司	工程施工	49,909,553.99	89,802,499.47
杭州荣福置业有限公司	工程施工	183,749,458.10	34,958,978.31
桐乡荣金置业有限公司	工程施工	91,506,508.62	21,294,546.21
宁波康丰置业有限公司	工程施工	51,409,420.62	
嘉兴荣阳置业有限公司	工程施工	229,060,288.80	
宁波市赫江置业有限公司	工程施工	113,904,236.70	
邓华堂	房屋销售		2,630,395.41
张怀满	房屋销售		2,968,760.00

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明：

注1：宁波荣安物业服务有限公司及其子公司宁波甬悦居餐饮服务有限公司于2020年7月31日转让给同受实际控制人控制的企业宁波香安企业管理有限公司，该等公司与关联交易方2020年1-7月交易金额作为关联交易金额披露。

### (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	办公楼租赁	149,476.20	142,002.85
宁波荣安资产管理有限公司	办公楼租赁	93,857.14	46,928.57
宁波市鄞州荣安投资管理有限公司	办公楼租赁	55,619.04	27,809.53
宁波荣安物业服务有限公司【注 1】	办公楼租赁	253,472.25	
宁波甬悦居餐饮服务有限公司【注 1】	办公楼租赁	198,412.70	

本公司作为承租方：无

关联租赁情况说明：

注 1：宁波荣安物业服务有限公司及其子公司宁波甬悦居餐饮服务有限公司于 2020 年 7 月 31 日转让给同受实际控制人控制的企业宁波香安企业管理有限公司，2020 年 8-12 月与该等公司交易金额作为关联交易披露。



(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
浙江天苑景观建设有限公司	30,000,000.00	2020年04月09日	2021年04月08日	否
浙江天苑景观建设有限公司	200,000,000.00	2020年03月26日	2021年03月26日	否
浙江天苑景观建设有限公司	30,000,000.00	2020年01月02日	2021年01月02日	否
浙江天苑景观建设有限公司	46,000,000.00	2020年12月30日	2021年12月30日	否
浙江天苑景观建设有限公司	80,000,000.00	2020年06月08日	2021年06月07日	否
浙江天苑景观建设有限公司	100,000,000.00	2020年12月25日	2021年12月25日	否
浙江天苑景观建设有限公司	9,112,800.00	2020年09月28日	2021年09月27日	否
浙江天苑景观建设有限公司	22,993,700.00	2020年09月29日	2021年09月27日	否
浙江天苑景观建设有限公司	29,884,400.00	2020年10月23日	2021年10月22日	否
浙江天苑景观建设有限公司	80,097,700.00	2020年10月30日	2021年10月29日	否
宁波荣腾贸易有限公司	50,000,000.00	2020年11月25日	2021年11月24日	否
杭州香华投资管理有限公司	150,000,000.00	2019年08月20日	2034年08月20日	否
象山荣安置业有限公司	290,000,000.00	2019年05月31日	2022年04月03日	否
宁波投创荣安置业有限公司	100,000,000.00	2019年12月19日	2021年06月19日	否
宁波投创荣安置业有限公司	75,200,000.00	2019年12月26日	2021年03月26日	否
宁波投创荣安置业有限公司	88,300,000.00	2019年12月26日	2021年06月26日	否
宁波投创荣安置业有限公司	10,000,000.00	2019年12月31日	2021年03月31日	否
宁波投创荣安置业有限公司	48,000,000.00	2020年01月19日	2021年07月19日	否
宁波投创荣安置业有限公司	14,800,000.00	2020年02月18日	2021年05月18日	否
宁波投创荣安置业有限公司	163,700,000.00	2020年02月18日	2021年08月18日	否
宁波康南置业有限公司	194,025,000.00	2020年02月28日	2022年02月24日	否
宁波康南置业有限公司	23,320,000.00	2020年04月16日	2021年10月16日	否
宁波康南置业有限公司	136,370,000.00	2020年04月16日	2022年02月24日	否
宁波康南置业有限公司	56,355,000.00	2020年05月21日	2022年02月24日	否
宁波方桥荣安置业有限公司	15,000,000.00	2020年08月25日	2021年02月25日	否
宁波方桥荣安置业有限公司	30,000,000.00	2020年08月25日	2021年08月25日	否
宁波方桥荣安置业有限公司	60,000,000.00	2020年08月25日	2022年02月25日	否
宁波方桥荣安置业有限公司	195,000,000.00	2020年08月25日	2022年07月29日	否

宁波方桥荣安置业有限公司	3,750,000.00	2020 年 09 月 03 日	2021 年 03 月 03 日	否
宁波方桥荣安置业有限公司	7,500,000.00	2020 年 09 月 03 日	2021 年 09 月 03 日	否
宁波方桥荣安置业有限公司	15,000,000.00	2020 年 09 月 03 日	2022 年 03 月 03 日	否
宁波方桥荣安置业有限公司	48,750,000.00	2020 年 09 月 03 日	2022 年 07 月 29 日	否
宁波方桥荣安置业有限公司	15,000,000.00	2020 年 10 月 14 日	2021 年 04 月 14 日	否
宁波方桥荣安置业有限公司	30,000,000.00	2020 年 10 月 14 日	2021 年 10 月 14 日	否
宁波方桥荣安置业有限公司	60,000,000.00	2020 年 10 月 14 日	2022 年 04 月 14 日	否
宁波方桥荣安置业有限公司	195,000,000.00	2020 年 10 月 14 日	2022 年 07 月 29 日	否
宁波方桥荣安置业有限公司	7,500,000.00	2020 年 10 月 26 日	2021 年 04 月 26 日	否
宁波方桥荣安置业有限公司	15,000,000.00	2020 年 10 月 26 日	2021 年 10 月 26 日	否
宁波方桥荣安置业有限公司	30,000,000.00	2020 年 10 月 26 日	2022 年 04 月 26 日	否
宁波方桥荣安置业有限公司	97,500,000.00	2020 年 10 月 26 日	2022 年 07 月 29 日	否
宁波方桥荣安置业有限公司	3,750,000.00	2020 年 11 月 13 日	2021 年 05 月 13 日	否
宁波方桥荣安置业有限公司	7,500,000.00	2020 年 11 月 13 日	2021 年 11 月 13 日	否
宁波方桥荣安置业有限公司	15,000,000.00	2020 年 11 月 13 日	2022 年 05 月 13 日	否
宁波方桥荣安置业有限公司	48,750,000.00	2020 年 11 月 13 日	2022 年 07 月 29 日	否
宁波荣美置业有限公司	25,000,000.00	2020 年 09 月 29 日	2022 年 09 月 29 日	否
宁波荣美置业有限公司	200,000,000.00	2020 年 09 月 29 日	2021 年 09 月 29 日	否
宁波荣美置业有限公司	400,000,000.00	2020 年 09 月 29 日	2022 年 03 月 29 日	否
宁波荣美置业有限公司	299,300,000.00	2020 年 09 月 29 日	2022 年 09 月 29 日	否
宁波荣美置业有限公司	75,700,000.00	2020 年 10 月 13 日	2022 年 09 月 29 日	否
宁波岳林荣安置业有限公司	1,000,000.00	2020 年 12 月 14 日	2021 年 06 月 11 日	否
宁波岳林荣安置业有限公司	239,000,000.00	2020 年 12 月 14 日	2021 年 12 月 11 日	否
宁波岳林荣安置业有限公司	1,000,000.00	2020 年 12 月 14 日	2022 年 06 月 11 日	否
宁波岳林荣安置业有限公司	239,000,000.00	2020 年 12 月 14 日	2022 年 12 月 11 日	否
宁波岳林荣安置业有限公司	1,000,000.00	2020 年 12 月 14 日	2023 年 06 月 11 日	否
宁波岳林荣安置业有限公司	319,000,000.00	2020 年 12 月 14 日	2023 年 12 月 10 日	否
宁波荣友置业有限公司	950,000,000.00	2020 年 12 月 25 日	2022 年 01 月 25 日	否
杭州康浩置业有限公司	200,000,000.00	2020 年 09 月 24 日	2022 年 02 月 16 日	否
杭州康浩置业有限公司	250,000,000.00	2020 年 11 月 05 日	2022 年 02 月 16 日	否
杭州康丰置业有限公司	100,000.00	2020 年 09 月 27 日	2021 年 09 月 27 日	否
杭州康丰置业有限公司	304,900,000.00	2020 年 09 月 27 日	2021 年 09 月 27 日	否
杭州康丰置业有限公司	295,000,000.00	2020 年 09 月 29 日	2021 年 09 月 27 日	否
嘉兴荣耀置业有限公司	400,000,000.00	2020 年 11 月 01 日	2023 年 10 月 26 日	否

嘉兴荣耀置业有限公司	300,000,000.00	2020 年 11 月 13 日	2023 年 10 月 26 日	否
嘉兴荣耀置业有限公司	90,000,000.00	2020 年 11 月 16 日	2023 年 10 月 26 日	否
温岭荣安置业有限公司	12,500,000.00	2019 年 01 月 31 日	2021 年 06 月 21 日	否
温岭荣安置业有限公司	12,500,000.00	2019 年 01 月 31 日	2021 年 12 月 21 日	否
温岭荣安置业有限公司	5,000,000.00	2019 年 04 月 25 日	2021 年 06 月 21 日	否
温岭荣安置业有限公司	5,000,000.00	2019 年 04 月 25 日	2021 年 12 月 21 日	否
温岭荣安置业有限公司	7,500,000.00	2019 年 06 月 27 日	2021 年 06 月 21 日	否
温岭荣安置业有限公司	7,500,000.00	2019 年 06 月 27 日	2021 年 12 月 21 日	否
台州荣城置业有限公司	584,000,000.00	2020 年 06 月 10 日	2023 年 06 月 02 日	否
台州荣升置业有限公司	570,000,000.00	2020 年 10 月 26 日	2023 年 10 月 22 日	否
温州荣丰置业有限公司	320,000,000.00	2020 年 08 月 07 日	2023 年 08 月 07 日	否
瑞安荣启置业有限公司	100,000,000.00	2020 年 12 月 14 日	2023 年 12 月 13 日	否
瑞安荣启置业有限公司	30,000,000.00	2020 年 12 月 24 日	2023 年 11 月 30 日	否
瑞安荣启置业有限公司	80,000,000.00	2020 年 12 月 25 日	2023 年 11 月 30 日	否
瑞安荣启置业有限公司	120,000,000.00	2020 年 12 月 25 日	2023 年 12 月 13 日	否
瑞安荣启置业有限公司	130,000,000.00	2020 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 13 日	否
瑞安荣启置业有限公司	1,000,000.00	2020 年 12 月 15 日	2022 年 07 月 05 日	否
瑞安荣启置业有限公司	409,500,000.00	2020 年 12 月 15 日	2022 年 01 月 05 日	否
瑞安荣启置业有限公司	180,100,000.00	2020 年 12 月 15 日	2022 年 07 月 05 日	否
瑞安荣启置业有限公司	39,000,000.00	2020 年 12 月 23 日	2022 年 01 月 05 日	否
瑞安荣启置业有限公司	14,400,000.00	2020 年 12 月 23 日	2022 年 07 月 05 日	否
西安康瀚置业有限责任公司	129,725,000.00	2020 年 05 月 27 日	2021 年 11 月 26 日	否
西安康瀚置业有限责任公司	77,835,000.00	2020 年 05 月 27 日	2022 年 05 月 26 日	否
重庆康锦置业有限公司	50,000,000.00	2020 年 12 月 11 日	2022 年 03 月 11 日	否
重庆康锦置业有限公司	65,000,000.00	2020 年 12 月 25 日	2022 年 03 月 25 日	否
重庆康锦置业有限公司	12,500,000.00	2020 年 12 月 25 日	2022 年 09 月 25 日	否
重庆康锦置业有限公司	30,000,000.00	2020 年 12 月 30 日	2022 年 03 月 30 日	否
重庆康锦置业有限公司	14,500,000.00	2020 年 12 月 30 日	2022 年 06 月 30 日	否
重庆康锦置业有限公司	50,000,000.00	2020 年 12 月 31 日	2022 年 03 月 31 日	否
宁波欢乐购广场开发有限公司	450,000,000.00	2020 年 06 月 12 日	2021 年 12 月 12 日	否
宁波欢乐购广场开发有限公司	102,000,000.00	2020 年 07 月 24 日	2021 年 12 月 12 日	否
宁波欢乐购广场开发有限公司	183,900,000.00	2020 年 07 月 30 日	2021 年 12 月 12 日	否
宁波欢乐购广场开发有限公司	64,100,000.00	2020 年 08 月 07 日	2021 年 12 月 12 日	否
重庆康锦置业有限公司	526,500,000.00	2020 年 06 月 18 日	2021 年 06 月 18 日	否

重庆康锦置业有限公司	13,500,000.00	2020年06月18日	2021年12月17日	否
重庆康锦置业有限公司	110,000,000.00	2020年06月30日	2021年06月30日	否
宁波荣新置业有限公司	204,000,000.00	2020年11月27日	2023年11月26日	否
苍南荣安置业有限公司	20,440,000.00	2018年10月31日	2021年10月15日	否
苍南荣安置业有限公司	58,735,000.00	2019年01月02日	2022年01月02日	否
瑞安荣安置业有限公司	450,000,000.00	2020年08月03日	2021年01月08日	否
宁波荣信置业有限公司	850,000,000.00	2020年10月10日	2021年10月10日	否
宁波荣信置业有限公司	849,800,000.00	2020年11月30日	2021年11月30日	否
宁波康发置业有限公司	800,000,000.00	2020年11月27日	2021年11月27日	否
宁波荣越置业有限公司	610,000,000.00	2020年11月20日	2021年06月20日	否
绍兴荣安置业有限公司	652,800,000.00	2020年11月02日	2022年05月01日	否
宁波康丰置业有限公司	120,000,000.00	2020年05月06日	2023年05月06日	否
台州椒江方远荣安阳光城置业有限公司	291,000,000.00	2020年08月06日	2023年08月05日	否
嘉兴荣阳置业有限公司	400,000,000.00	2020年05月28日	2023年05月21日	否
杭州滨沁房地产开发有限公司	33,825,000.00	2020年01月21日	2021年11月27日	否
杭州荣福置业有限公司	1,260,000,000.00	2019年12月20日	2022年12月20日	否
温州荣耀置业有限公司	25,900,000.00	2020年12月16日	2023年11月19日	否

本公司作为被担保方

控股股东荣安集团股份有限公司为合并范围内公司提供担保：

被担保对象	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕	收取担保费（万元）
浙江天苑景观建设有限公司	5,000.00	2019/1/28	2020/1/9	是	
宁波海洋置业有限公司	3,000.00	2019/2/1	2020/4/7	是	
宁波海洋置业有限公司	28,000.00	2019/2/1	2020/7/31	是	
重庆康甬置业有限公司	5,400.00	2019/2/1	2020/9/1	是	
荣安地产股份有限公司	28,400.00	2020/8/18	2025/8/18	否	
浙江天苑景观建设有限公司	5,000.00	2020/1/21	2021/1/21	否	
台州荣升置业有限公司	20,240.00	2020/10/26	2023/10/22	否	
温州荣丰置业有限公司	30,700.00	2020/8/7	2023/8/7	否	245.6
宁波荣港置业有限公司	15,000.00	2018/11/30	2021/6/30	否	
绍兴荣安置业有限公司	128,000.00	2020/11/2	2022/5/1	否	
宁波方桥荣安置业有限公司	60,000.00	2020/4/27	2020/10/28	是	
宁波荣美置业有限公司	53,000.00	2020/6/28	2020/9/20	是	

合计	381,740.00				
----	------------	--	--	--	--

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	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕	收取担保费（万元）
慈溪市金桂置业有限公司	21,166.95	2018/11/26	2020/5/26	是	104.55
重庆筑品房地产开发有限公司	5,280.00	2020/4/17	2023/6/29	否	

实际控制人为合并范围内公司提供担保：

担保方	被担保对象	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
王久芳	瑞安荣安置业有限公司	45,000.00	2020/8/3	2021/1/8	否
王久芳	绍兴荣安置业有限公司	128,000.00	2020/11/2	2022/5/1	否
王久芳	宁波荣友置业有限公司	68,000.00	2020/9/4	2020/12/17	是
王久芳	宁波方桥荣安置业有限公司	60,000.00	2020/4/27	2020/10/28	是
王久芳	宁波荣美置业有限公司	53,000.00	2020/6/28	2020/9/20	是

### （5）关联方资金拆借

无

### （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	10,525,000.00	6,504,000.00

### （8）其他关联交易

#### ①控股股东购买公司发行的债券

根据《荣安地产股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）发行公告》，公司于 2020 年 1 月 13 日面向合格投资者公开发行荣安地产股份有限公司 2020 年公司债券（第一期）（简称“20 荣安 01”），实际发行规模为 5000 万元人民币，票面利率为 8%，全部由宁波荣安资产管理有限公司购买。宁波荣安资产管理有限公司已通过二级市场转让上述债券，截至本报告期末，宁波荣安资产管理有限公司不再持有上述债券。

公司控股股东荣安集团股份有限公司通过二级市场买入“20 荣安 01”，截至报告期末，持有债券余额为 2,358,400.00

元。

②向实际控制人控制的企业出售子公司股权

2020年7月16日，本公司及子公司宁波荣安房地产开发有限公司与本公司实际控制人控制的企业宁波香安企业管理有限公司（以下简称“香安企管”）签订《股权转让协议》，将本公司持有的宁波荣安物业服务有限公司的100%股权以3127万元的价格转让给香安企管。该交易事项于2020年7月10日经公司第十一届董事会第二次临时会议审议通过。本次交易作价参考天津中联资产评估有限责任公司出具的《中联评报字2020D-0043号资产评估报告》，按照收益法进行评估的荣安物业服务有限公司股东全部权益价值为3,127.00万元。2020年7月28日，三方完成股权转让交割手续。

③与实际控制人控制的企业合资成立公司

A、2020年9月3日，公司与控股股东控制的企业宁波荣安资产管理有限公司合资设立宁波绍安企业管理有限公司，其中本公司出资比例占比51%，宁波荣安资产管理有限公司出资比例占比为49%，根据章程及合作开发协议，本公司在股东大会、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。

B、2020年12月16日，公司与控股股东控制的企业宁波荣安资产管理有限公司合资设立宁波佳安企业管理咨询有限公司，其中本公司出资比例占比51%，宁波荣安资产管理有限公司出资比例占比为49%，根据章程及合作开发协议，本公司在股东大会、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。

## 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	宁波市赫江置业有限公司	106,731.13	5,336.56		
应收账款	杭州荣福置业有限公司	43,921,618.63	2,196,080.93		
应收账款	宁波康丰置业有限公司	25,202,678.82	1,260,133.94		
应收账款	嘉兴荣阳置业有限公司	25,600,000.00	1,280,000.00		
应收账款	德信地产（岱山）有限公司	250,000.00	12,500.00		
应收账款	宁波康华置业有限公司	5,116,496.17	255,824.81	13,139,657.80	656,982.89
应收账款	台州市中梁宇置业有限公司	343,500.00	17,175.00	864,200.00	43,210.00
应收账款	桐乡荣正置业有限公司	11,178,677.03	558,933.85	3,170,083.12	158,504.16
应收账款	慈溪市金桂置业有限公司	44,000,000.00	2,200,000.00	1,005,637.60	50,281.88
应收账款	温州金耀房地产开发有限公司	22,962,711.14	1,148,135.56	23,046,533.57	1,152,326.68
应收账款	重庆筑品房地产开发有限公司	12,243,448.82	612,172.44		
应收账款	台州椒江方远荣安置业有限公司			2,857,960.06	142,898.00
应收账款	桐乡荣金置业有限公司			9,836,379.20	491,818.96
应收账款	舟山亿发置业有限公司	350,124.34	17,506.22	2,688,584.47	134,429.22
应收账款	舟山亿泉置业有限公司	830,763.22	41,538.16	985,849.06	49,292.45
应收账款	宁波涌韬置业有限公司	2,985,516.50	149,275.83	1,795,643.18	89,782.16

应收账款	台州经开方远荣安置业有限公司			275,000.00	13,750.00
应收账款	温州荣耀置业有限公司	3,622,683.39	181,134.17		
应收账款	台州椒江方远荣阳光城置业有限公司	1,347,534.25	67,376.71		
其他应收款	宁波合煜投资管理有限公司	26,700,000.00	1,335,000.00	23,400,008.35	1,170,000.42
其他应收款	宁波世泉投资管理有限公司			5,250,000.00	262,500.00
其他应收款	慈溪市金桂置业有限公司			63,212,921.30	3,160,646.07
其他应收款	杭州昌益商务信息咨询有限公司	7,838,301.38	391,915.07	7,838,301.38	391,915.07
其他应收款	杭州火丰投资管理有限公司	31,250.00	1,562.50	31,250.00	1,562.50
其他应收款	宁波恒香企业管理咨询有限公司	27,785,520.00	1,389,276.00		
其他应收款	温州荣耀置业有限公司	103,498,804.82	5,174,940.24		
其他应收款	宁波宣宜投资管理有限公司	37,975.00	1,898.75	37,975.00	1,898.75
其他应收款	宁波奉化浙加房地产开发有限公司	933,261,061.92	46,663,053.10		
其他应收款	杭州荣福置业有限公司	344,072,344.54	17,203,617.23		
其他应收款	温州康晟置业有限公司	182,200,245.28	9,110,012.26		
其他应收款	瑞安荣弘置业有限责任公司	2,300,000.00	115,000.00		
其他应收款	宁波市赫江置业有限公司	527,655,209.80	26,382,760.49		
其他应收款	宁波侨安企业管理咨询有限公司	29,510,000.00	1,475,500.00		
其他应收款	杭州滨哲企业管理有限公司			232,242,450.00	11,612,122.50
其他应收款	杭州震大投资有限公司			891,598,000.00	44,579,900.00
其他应收款	嘉兴钇和置业有限公司			480,969,900.00	24,048,495.00
其他应收款	台州椒江方远荣安置业有限公司			69,412,500.00	3,470,625.00
其他应收款	台州经开方远荣安置业有限公司			6,438,750.00	321,937.50
其他应收款	桐乡荣金置业有限公司			366,062,077.78	18,303,103.89
其他应收款	重庆融美实业有限公司			16,950,595.20	847,529.76
其他应收款	重庆筑品房地产开发有限公司	18,641,629.43	932,081.47	70,907,100.00	3,545,355.00

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
合同负债-预收租金	荣安集团股份有限公司	71,179.14	71,179.14
合同负债-预收租金	宁波荣安资产管理有限公司	44,693.88	44,693.88
合同负债-预收租金	宁波市鄞州荣安投资管理有限公司	26,485.27	26,485.27

其他应付款	宁波康丰置业有限公司	137,486,079.48	
其他应付款	嘉兴钰和置业有限公司	314,530,100.00	
其他应付款	嘉兴荣阳置业有限公司	364,582,550.05	
其他应付款	重庆融全实业有限公司	2,339,300.00	
其他应付款	宁波世泉投资管理有限公司	300,000.00	
其他应付款	宁波荣安教育投资管理有限公司	31,750,000.00	31,750,000.00
其他应付款	嘉兴荣旺置业有限公司	236,200,000.00	445,000,000.00
其他应付款	余姚中珉置业有限公司	30,833,543.12	20,833,543.12
其他应付款	温州金耀房地产开发有限公司	130,590,000.00	130,000,000.00
其他应付款	宁波康瑞企业管理咨询有限公司	17,972,664.58	167,732,664.58
其他应付款	重庆南锦联房地产开发有限公司	17,446,700.00	17,035,876.73
其他应付款	重庆美荣房地产开发有限公司	75,745,900.00	75,745,900.00
其他应付款	瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	125,745,486.56	120,117,092.80
其他应付款	台州市中梁宇置业有限公司	289,004,760.00	284,838,693.33
其他应付款	杭州荣福置业有限公司		348.77
其他应付款	浙江锦森投资管理有限公司	12,400,000.00	12,400,000.00
其他应付款	桐乡荣正置业有限公司	47,542,000.00	115,042,000.00
其他应付款	宁波涌韬置业有限公司	171,500,000.00	45,325,000.00
其他应付款	杭州臻昱达房地产开发有限公司	65,073,860.42	273,860.42
其他应付款	杭州滨哲企业管理有限公司	464,057,550.00	
其他应付款	台州椒江方远荣安置业有限公司	118,687,500.00	
其他应付款	台州经开方远荣安置业有限公司	21,186,250.00	
其他应付款	台州椒江方远荣安阳光城置业有限公司	167,000,000.00	
其他应付款	桐乡荣金置业有限公司	151,403,743.78	
其他应付款	慈溪市金桂置业有限公司	16,800,000.00	
其他应付款	荣安集团股份有限公司	12,000.00	12,000.00
其他应付款	宁波荣安资产管理有限公司	836,182,500.00	7,600.00
其他应付款	宁波市鄞州荣安投资管理有限公司	4,500.00	4,500.00
应付账款	宁波荣安物业服务有限公司	17,813,123.84	
应付债券	荣安集团股份有限公司	2,540,869.09	

## 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 2020 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房人取得房屋所有权并办妥抵押登记手续后解除。截止 2020 年 12 月 31 日公司之各子公司所提供担保住房按揭贷款余额为 92.26 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、81。

B、投资性房地产抵押参见财务报告七、81。

(3) 未决诉讼

**(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。

**3、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**

单位：元

拟分配的利润或股利	111,437,286.98
经审议批准宣告发放的利润或股利	0.00

**3、销售退回**

无

**4、其他资产负债表日后事项说明**

无

**十六、其他重要事项**

**1、前期会计差错更正**

无

**2、债务重组**

无

**3、资产置换**

无

#### 4、年金计划

无

#### 5、终止经营

项目	本期发生额					
	收入	费用	利润总额【注】	所得税费用	净利润	归属于母公司所有者的终止经营利润
物业管理	55,595,511.63	58,886,805.85	23,521,507.22	5,904,087.96	17,617,419.26	17,617,419.26

其他说明：本期利润总额含股权处置收益。

#### 6、分部信息

##### (1) 报告分部的确定依据与会计政策

基于本公司内部管理现实，无需划分报告分部。

##### (2) 报告分部的财务信息

无

##### (3) 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

无

##### (4) 其他说明

#### 7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

无

#### 8、其他

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。

## 十七、母公司财务报表主要项目注释

### 1、应收账款

#### (1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	154,755,972.02	100.00%	7,737,798.60	5.00%	147,018,173.42	101,904,238.84	100.00%	5,095,211.95	5.00%	96,809,026.89
其中：										
账龄分析法组合	154,755,972.02	100.00%	7,737,798.60	5.00%	147,018,173.42	101,904,238.84	100.00%	5,095,211.95	5.00%	96,809,026.89
合计	154,755,972.02	100.00%	7,737,798.60	5.00%	147,018,173.42	101,904,238.84	100.00%	5,095,211.95	5.00%	96,809,026.89

按单项计提坏账准备：无

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
账龄分析法组合	154,755,972.02	7,737,798.60	5.00%
合计	154,755,972.02	7,737,798.60	--

确定该组合依据的说明：无

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

适用  不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	154,755,972.02
合计	154,755,972.02

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
账龄分析法组合	5,095,211.95	2,642,586.65				7,737,798.60
合计	5,095,211.95	2,642,586.65				7,737,798.60

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

报告期内，无以前期间已单项测试计提全额坏账准备或计提坏账准备的比例较大，但在以后期间又全额收回或转回的应收款项。

(3) 本期实际核销的应收账款情况

报告期，本公司无实际核销的应收账款。

(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	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
杭州荣福置业有限公司	38,533,333.33	24.91%	1,926,666.67
宁波荣居置业有限公司	20,542,264.82	13.27%	1,027,113.24
宁波方桥荣安置业有限公司	19,008,245.54	12.28%	950,412.28
宁波康南置业有限公司	15,376,676.63	9.94%	768,833.83
宁波荣丰置业有限公司	13,826,303.22	8.93%	691,315.16
合计	107,286,823.54	69.33%	

(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
----	------	------

其他应收款	13,471,364,237.96	14,333,687,858.10
合计	13,471,364,237.96	14,333,687,858.10

(1) 应收利息

无

(2) 应收股利

无

(3) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
备用金		134,909.70
单位往来	14,178,447,965.83	15,087,934,784.23
保证金及押金	12,064.00	26,064.00
其他	287,536.63	64,554.00
合计	14,178,747,566.46	15,088,160,311.93

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020 年 1 月 1 日余额	754,472,453.83			754,472,453.83
2020 年 1 月 1 日余额在本期	—	—	—	—
本期计提	-47,089,125.33			-47,089,125.33
2020 年 12 月 31 日余额	707,383,328.50			707,383,328.50

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用  不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
----	------

1 年以内（含 1 年）	14,178,670,948.46
2 至 3 年	12,064.00
3 年以上	64,554.00
4 至 5 年	64,554.00
合计	14,178,747,566.46

### 3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
其他应收款坏账准备	754,472,453.83	-47,089,125.33				707,383,328.50
合计	754,472,453.83	-47,089,125.33				707,383,328.50

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：无

### 4) 本期实际核销的其他应收款情况

本期无重要的其他应收款核销情况

### 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
宁波宏悦企业管理咨询有限公司	子公司往来	4,603,963,000.00	1 年以内	32.47%	230,198,150.00
杭州杭鸣企业管理咨询有限公司	子公司往来	1,853,660,000.00	1 年以内	13.07%	92,683,000.00
宁波康瀚投资有限公司	子公司往来	1,367,585,022.81	1 年以内	9.65%	68,379,251.14
宁波荣美置业有限公司	子公司往来	1,348,414,270.00	1 年以内	9.51%	67,420,713.50
宁波方桥荣安置业有限公司	子公司往来	1,320,155,000.00	1 年以内	9.31%	66,007,750.00
合计	--	10,493,777,292.81	--	74.01%	524,688,864.64

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	4,799,509,979.46		4,799,509,979.46	2,448,960,594.27		2,448,960,594.27
对联营、合营企业投资	159,292,758.34		159,292,758.34	32,364,190.57		32,364,190.57
合计	4,958,802,737.80		4,958,802,737.80	2,481,324,784.84		2,481,324,784.84

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动				期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
杭州香华投资管理有限公司	219,022,581.90					219,022,581.90	
宁波荣安物业服务服务有限公司	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	
宁波荣安房地产开发有限公司	870,293,060.71					870,293,060.71	



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	
宁波荣港置业有限公司	240,000,000.00	600,000,000.00				840,000,000.00	
台州荣城置业有限公司	50,000,000.00	73,500,000.00				123,500,000.00	
西安康瀚置业有限责任公司	10,200,000.00					10,200,000.00	
宁波康南置业有限公司	50,000,000.00					50,000,000.00	
宁波嘉越企		100,000				100,000,000.00	

业管理咨询 有限公司		,000.00							
宁波嘉卓企 业管理咨询 有限公司		1,000,0 00.00						1,000,000.00	
宁波旭美企 业管理咨询 有限公司		2,000,0 00.00						2,000,000.00	
宁波荣新企 业管理咨询 有限公司		1,000,0 00.00						1,000,000.00	
杭州康睿置 业有限公司		1,000,0 00.00						1,000,000.00	
台州荣华置 业有限公司		1,000,0 00.00						1,000,000.00	
宁波绍安企 业管理有限 公司		51,000, 000.00						51,000,000.00	
嘉兴钺华置 业有限公司		1,000,0 00.00						1,000,000.00	
台州荣宁企 业管理咨询 有限公司		1,521,0 00,000. 00						1,521,000,000.0 0	
合计	2,448,960,594.2 7	2,352,5 00,000. 00		-1,950,614.81				4,799,509,979.4 6	

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单 位	期初余 额(账 面价 值)	本期增减变动							期末余 额(账 面价 值)	减值准 备期末 余额	
		追加投 资	减少投 资	权益法 下确认 的投资 损益	其他综 合收益 调整	其他权 益变动	宣告发 放现金 股利或 利润	计提减 值准备			其他
一、合营企业											
宁波荣 安教育 投资管 理有限	32,364, 190.57			2,328,3 01.90						34,692, 492.47	

公司											
温州康晟置业有限公司		125,000,000.00		-399,734.13						124,600,265.87	
小计	32,364,190.57	125,000,000.00		1,928,567.77						159,292,758.34	
二、联营企业											
合计	32,364,190.57	125,000,000.00		1,928,567.77						159,292,758.34	

### (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			4,631,359.48	4,580,859.48
其他业务	180,348,087.93	347,457.12	114,325,884.22	274,667.00
合计	180,348,087.93	347,457.12	118,957,243.70	4,855,526.48

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	1,200,784,149.84	442,183,089.80
权益法核算的长期股权投资收益	1,928,567.77	25,328,664.75
处置长期股权投资产生的投资收益	19,445,047.63	
合计	1,222,157,765.24	467,511,754.55

## 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	-141,813.92	
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）	49,093,257.32	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	-147,267,522.74	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-6,733,450.90	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	3,562,595.76	
长期股权投资处置收益	26,812,801.44	
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	5,550.63	
减：所得税影响额	-18,320,805.81	
少数股东权益影响额	-3,149.92	
合计	-56,344,626.68	--

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	23.24%	0.5473	0.5473
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	23.99%	0.5650	0.5650

### 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

无

## 第十三节 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》、《上海证券报》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  
董事长：王久芳  
二〇二一年三月二十三日