



荣安地产股份有限公司

2019 年年度报告

2020 年 04 月

## 第一节重要提示、目录和释义

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

公司负责人王久芳、主管会计工作负责人郑伟红及会计机构负责人(会计主管人员)郑书林声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 3,183,922,485 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1 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.....	2
第二节 公司简介和主要财务指标.....	5
第三节 公司业务概要.....	9
第四节 经营情况讨论与分析.....	11
第五节 重要事项.....	31
第六节 股份变动及股东情况.....	51
第七节 优先股相关情况.....	57
第八节 可转换公司债券相关情况.....	58
第九节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	59
第十节 公司治理.....	65
第十一节 公司债券相关情况.....	70
第十二节 财务报告.....	74
第十三节 备查文件目录.....	211

## 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	2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日
元	指	人民币元
嵩南府	指	宁波投创荣安置业有限公司开发的鄞州区 XX-01-05-e2、XX01-05-e4 商住地块
劝学里	指	宁波荣居置业有限公司开发的鄞州区东南智慧产业园 4 号地块
望江南润园	指	宁波荣丰置业有限公司开发的鄞州区 YZ13-01-b1 地块（长丰地块）
江枫晓月府	指	宁波投创荣安置业有限公司开发的鄞州区 YZ13-06-J1b 地块（长丰地段）
柳岸风荷	指	宁波康南置业有限公司开发的鄞州区 YZ08-06-b12 地块（首南地块）
春和景明	指	宁波荣德置业有限公司开发的北仑小港浦山东路、季景路南（北仑区 BLXB03-01-03c 地块）
祥宸府	指	杭州荣福置业有限公司开发的祥符单元 GS0904-R21-02 地块
东潮府	指	杭州滨沁房地产开发有限公司开发的彭埠单元 B/R-37 地块
瑞安荣安府	指	瑞安荣安置业有限公司开发的瑞安市万松东进带 04-53 地块
九龙壹号	指	重庆康锦置业有限公司开发的九龙坡区大杨石组团 W 分区 W01-3-1/07、W01-3-2-2/07、W01-6/07 号宗地

## 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	公司股票于 1993 年 8 月 6 日在深圳证券交易所上市。公司主营冷轧、冷拔管设备、精密无缝钢管及其延伸产品。1999 年 10 月 31 日，公司召开股东大会审议通过章程修正案，变更后主营范围为：通讯设备（除无线电发射设备）、电子网络产品的开发、研制；计算机软件开发、研制。2009 年 6 月 8 日，公司召开股东大会审议通过章程修正案，变更后主营业务范围为：房地产开发、经营；物业服务；房屋租赁；建筑材料、装饰材料、机械电器设备、五金交电、化工产品、制冷空调设备的批发、零售；市政工程施工；工业与民用建筑工程；实业投资。2013 年 5 月 18 日，公司召开股东大会审议通过章程修正案，公司经营范围增加“建筑智能化工程”。
历次控股股东的变更情况	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

	2019 年	2018 年	本年比上年增减	2017 年
营业收入（元）	6,662,579,240.61	3,967,768,925.60	67.92%	4,264,215,143.95
归属于上市公司股东的净利润（元）	1,888,856,434.53	608,483,095.43	210.42%	541,755,811.97
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	1,793,448,071.13	583,115,617.00	207.56%	473,401,900.48
经营活动产生的现金流量净额（元）	467,792,350.51	-2,715,771,337.88	117.23%	-261,776,063.06
基本每股收益（元/股）	0.5932	0.1911	210.41%	0.1702
稀释每股收益（元/股）	0.5932	0.1911	210.41%	0.1702

加权平均净资产收益率	32.79%	13.56%	19.23%	13.72%
	2019 年末	2018 年末	本年末比上年末增减	2017 年末
总资产（元）	40,012,668,955.75	24,315,861,566.81	64.55%	13,195,197,376.92
归属于上市公司股东的净资产（元）	6,704,926,964.89	4,748,691,858.81	41.20%	4,218,397,712.59

## 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	1,865,804,764.29	195,783,120.76	462,392,311.29	4,138,599,044.27
归属于上市公司股东的净利润	586,237,984.40	5,808,141.72	58,317,794.91	1,238,492,513.50
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	498,570,939.74	46,373,824.64	13,252,505.20	1,235,250,801.55
经营活动产生的现金流量净额	-270,767,454.62	217,955,372.71	-626,067,370.49	1,146,671,802.91

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

是  否

## 九、非经常性损益项目及金额

适用  不适用

单位：元

项目	2019 年金额	2018 年金额	2017 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）	-46,103.63	47,295.54	155,833.70	
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）	10,871,711.81	15,003,871.01	4,152,942.88	

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	105,858,126.84	7,024,892.50	3,778,648.23	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-735,228.47	-3,585,336.03	6,805,865.65	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	259,622.44	15,873,570.02	76,222,683.97	
长期股权投资处置收益	7,296,449.15			
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	2,740.10			
减：所得税影响额	27,848,855.46	8,591,073.26	22,761,561.98	
少数股东权益影响额（税后）	250,099.38	405,741.35	500.96	
合计	95,408,363.40	25,367,478.43	68,353,911.49	--

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

适用  不适用

公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。



## 第三节公司业务概要

### 一、报告期内公司从事的主要业务

#### （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”，主要以商品住宅为主，拥有房地产开发一级资质。在房地产开发区域布局上，公司紧紧围绕国家城市群发展规划进行战略布局，重点在长三角城市群、成渝城市群、中原城市群、京津冀城市群、珠三角城市群进行项目拓展，不断深耕浙江本土。2019年，公司扎根宁波、杭州、嘉兴、重庆、台州、温州等城市，并进入陕西西安，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，销售规模取得了较快增长，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

2019年，中国经济发展坚持“稳中求进”总基调，贯彻落实新发展理念，推动经济高质量发展。在中央“房住不炒”的总体思想和“稳地价、稳房价、稳预期”的房地产调控目标下，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，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2020中国房地产开发企业百强第85位（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 152.24%，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。
货币资金	报告期末货币资金比期初增加 290.38%，主要系报告期公司销售回款增加及项目开发贷款发放所致。
预付款项	报告期末预付账款比期初增加 514.47%，主要系期末预付土地款所致。
其他应收款	报告期末其他应收款比期初增加 50.51%，主要系期末大额合作保证金所致。

存货	报告期末存货比期初增加 42.84%，主要系报告期公司土地及项目开发投入增加所致。
----	---

## 2、主要境外资产情况

适用  不适用

## 三、核心竞争力分析

公司以企业文化为基础，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，他们是营销、工程建设、投融资、财务管理等方面的专家能手，在房地产行业具有较高的理论水平及丰富的实践经验。这样一支高水平管理团队具备了带领公司进一步做大做强的经营管理能力。公司实施快速开工、快速开盘、快速回笼资金的项目运营模式，大大降低了项目的开发成本以及政策变动的风险。

同时，荣安地产一直与优秀企业保持着战略合作伙伴关系，如浙江绿城建筑设计有限公司、浙江南方建筑勘察设计院、西门子、科勒、汉斯格雅、上海三菱、亚厦股份、棕榈园林等合作单位均是行业中的佼佼者，荣安坚信，只有一流的团队，一流的合作单位才能打造一流的产品，创造一流的业绩。

在土地市场竞争日益激烈的环境下，公司积极与招商地产、碧桂园、阳光城、金茂、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新增权益建筑面积约95万平方米，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。获评2020中国房地产开发企业百强第85位，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。这为公司未来继续扩大规模提供了充足的杠杆空间，也成为现阶段公司重要的核心竞争优势之一。公司坚持快速开工、快速开盘、快速回笼资金的开发策略，确保充足的现金流，增强公司抗风险能力。

## 第四节经营情况讨论与分析

### 一、概述

#### (一) 2019年房地产市场分析

2019 年，行业调控延续“房子是用来住的、不是用来炒的”主基调，各地围绕稳地价、稳房价、稳预期的调控目标，因城施策，促进市场平稳发展。分区域看，重点城市销售面积总体保持增长，三四线城市销售面积有所下滑。全国商品房销售面积同比微降。

根据国家统计局数据显示，2019年，全国房地产开发投资132,194亿元，较去年增长9.9%。其中，住宅投资97,071亿元，增长13.9%，住宅投资占房地产开发投资的比重为73.4%。房地产开发企业土地购置面积 25,822 万平方米，较去年同比下降 11.4%。商品房销售面积 171,558 万平方米，较去年同比下降 0.1%，其中，住宅销售面积增长 1.5%。商品房销售额 159,725 亿元，较去年同比增长 6.5%，其中，住宅销售额增长 10.3%。截止2019年底，房地产开发景气指数为101.13，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。2019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，公司实现住宅签约收入201亿元（权益金额），较去年同期增长51%；住宅销售回款170亿元（权益金额），较去年同期增长37%，超额完成了年度销售目标；公司2019年的营业收入约为66.63亿元，主要来自于公司心尚园、香园（三期）、桃花源郡、嘉兴荣安府等项目楼盘的交付。

#### 1、新增土地储备项目

报告期内，公司新增土地 16 宗，计容建筑面积 135.5 万平方米，土地总价款 158.18 亿元，权益对价 112.47 亿元，具体情况如下：

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	鄞州区 YZ13-01-b1 地块(长丰地段)	浙江宁波	商住	24,149	55,543	招拍挂	100.00%	94,256	94,256
2	鄞州区 YZ13-06-J1b 地块(长丰地段)	浙江宁波	商住	13,741	41,223	招拍挂	100.00%	58,743	58,743
3	鄞州区 YZ08-06-b12 地块(首南地段)	浙江宁波	住宅	24,691	46,913	招拍挂	100.00%	97,344	97,344
4	鄞州区 YZ13-02-a3(长丰地段)地块	浙江宁波	商住	16,807	36,975	招拍挂	30.00%	80,015	24,005
5	北仑区 BLXB03-01-03c 地块	浙江宁波	住宅	29,749	59,498	招拍挂	100.00%	55,690	55,690
6	彭埠单元 R/B-37 地块	浙江杭州	住宅	33,385	93,478	招拍挂	33.00%	162,353	53,576

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	祥符单元 GS0904-R21-02 地块	浙江杭州	住宅	43,923	105,415	招拍挂	49.00%	253,240	124,088
8	桐土储[2019]10 号	浙江嘉兴	住宅	69,931	148,953	招拍挂	50.00%	139,700	69,850
9	2019 南-025 号地块	浙江嘉兴	住宅	91,791	201,940	招拍挂	50.00%	142,184	71,092
10	经开 2019-21 号	浙江嘉兴	住宅	62,345	124,691	招拍挂	100.00%	99,503	99,503
11	瑞安市万松东进带 04-53 地块	浙江温州	商住	68,413	171,033	招拍挂	100.00%	141,952	141,952
12	台土告字[2019]011 号, 开发区开发大道南侧、中心幼儿园以西地块	浙江台州	住宅	7,498	14,996	招拍挂	42.50%	9,030	3,838
13	椒江区葭沚街道富强路以东、四号路以北地块	浙江台州	住宅	41,222	103,055	招拍挂	100.00%	87,800	87,800
14	九龙坡区大杨石组团 W 分区 W01-3-1/07、W01-3-2-2/07、W01-6/07 号宗地	重庆	商住	40,040	80,080	招拍挂	100.00%	108,500	108,500
15	九龙坡九龙半岛 2 地块	重庆	住宅	13,938	27,876	招拍挂	33.00%	25,800	8,514
16	西安 YT4-19-53-1	陕西西安	商住	12,806	43,467	招拍挂	100.00%	25,945	25,945

## 2、公司可售资源情况

截至报告期末，公司全口径总可售建筑面积 113.93 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	25.65	22.51%
2	长三角区域 (不含宁波)	69.51	61.01%
3	其他区域	18.78	16.48%
	总计	113.94	100%

注：长三角区域包括：杭州、嘉兴、宁波、舟山、台州、温州等城市，其他区域包括：重庆、西安、河南焦作等城市。

## 3、主要项目开发情况

报告期内公司新开工面积 53.03 万平方米，竣工面积约 34.91 万平方米，期末建筑面积约 272.88 万平方米。

公司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	100.0 0%	2018 年 03 月 20 日	在建	27,980	55,960	-	-	114,218	92,420
	星空里	宁波	商业	100.0 0%	2018 年 03 月 02 日	在建	33,458	110,411	-	-	94,545	58,791
	董里	宁波	商业	100.0 0%	2018 年 03 月 02 日	在建	5,449	11,548	-	-	15,038	11,693
	新悦府 (西)	宁波	住宅	51.00 %	2018 年 08 月 28 日	在建	57,724	86,586	-	-	86,573	63,666
	新悦府 (东)	宁波	住宅	51.00 %	2018 年 08 月 28 日	在建	38,211	57,317	-	-	51,143	36,385
	湖畔樾 山	宁波	住宅	66.67 %	2018 年 09 月 12 日	在建	54,003	69,664	-	-	111,875	84,973
	桃源西 溪里	宁波	住宅	60.00 %	2018 年 09 月 30 日	在建	26,376	52,752	-	-	99,733	69,133
	嵩南府	宁波	住宅	100.0 0%	2018 年 12 月 03 日	在建	48,586	87,455	-	-	69,329	49,047
	劝学里	宁波	住宅	100.0 0%	2019 年 03 月 15 日	在建	35,655	78,441	-	-	178,799	131,851

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	侯潮府	宁波	住宅	100.0 0%	2018 年 7 月 27 日	在建	66,178	183,74 7	-	-	81,944	78,840
	涌清府	宁波	住宅	100.0 0%	2018 年 9 月 28 日	在建	65,998	98,997	-	-	135,902	104,65 2
	望江南 润园	宁波	住宅 商业	100.0 0%	2019 年 10 月 28 日	在建	24,149	55,543	-	-	180,309	100,70 6
	江枫晓 月府	宁波	住宅 商业	100.0 0%	2019 年 11 月 7 日	在建	13,741	41,223	-	-	113,941	61,134
	柳岸风 荷里	宁波	住宅	100.0 0%	2019 年 9 月 30 日	在建	24,691	46,913	-	-	154,428	102,12 9
	春和景 明	宁波	住宅	100.0 0%	2019 年 11 月 11 日	在建	29,749	59,498	-	-	102,837	59,173
	香园 (三期)	宁波	住宅	100.0 0%	2017 年 7 月 7 日	竣工	21,199	35,993	35,993	35,993	63,228	52,394
	晴雪园	宁波	住宅	100.0 0%	2017 年 5 月 2 日	竣工	8,423	13,476	13,476	13,476	34,688	29,750
	桃花源 郡	宁波	住宅	100.0 0%	2017 年 5 月 5 日	竣工	53,797	107,57 4	107,57 4	107,574	162,676	95,207

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	心尚园	宁波	住宅	100.00%	2016年6月20日	竣工	37,278	82,011	82,011	82,011	109,137	90,992
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	在建	44,297	110,739	-	-	131,915	116,879
	柳岸闻莺	杭州	住宅	100.00%	2017年12月24日	在建	42,509	85,018	-	-	180,541	148,580
	祥宸府	杭州	住宅	49.00%	2019年10月30日	在建	43,923	105,415	-	-	389,134	263,045
	东潮府	杭州	住宅	33.00%	2019年9月12日	在建	33,385	93,478	-	-	278,966	175,358
	海上明月	嘉兴	住宅	97.99%	2018年4月4日	在建	61,641	110,954	-	-	109,397	84,456
	桐乡荣安府	嘉兴	住宅	100.00%	2018年8月27日	在建	55,191	137,977	-	-	150,656	104,356
	汇隽公馆	嘉兴	住宅	51.00%	2018年10月18日	在建	39,735	71,523	-	-	123,143	95,474
	嘉兴荣安府	嘉兴	住宅	100.00%	2017年4月20日	竣工	47,832	110,007	110,007	110,007	142,716	107,128

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)	东宸佳园	温州	住宅	50.00%	2018年8月28日	在建	47,248	103,945	-	-	172,341	131,029
	都会雅园	温州	住宅	50.00%	2018年8月21日	在建	36,181	72,362	-	-	108,256	81,063
	瑞安荣安府	温州	商住	100.00%	2019年7月4日	在建	68,413	171,032	-	-	285,881	170,198
	东宸华庭	台州	住宅	100.00%	2018年10月27日	在建	9,004	22,510	-	-	33,649	24,755
其他区域	明月江南	重庆	住宅	99.57%	2017年11月6日	在建	24,736	72,305	-	-	70,334	55,780
	林语春风	重庆	住宅	100%	2018年6月28日	在建	69,285	193,573	-	-	172,675	109,929
	柳岸潮鸣	重庆	住宅	100.00%	2019年1月30日	在建	19,222	21,144	-	-	43,760	28,449
	九龙壹号	重庆	住宅	100.00%	2019年11月19日	在建	40,040	80,080	-	-	174,310	114,198
	竹径云山	焦作	住宅	51.00%	2018年5月18日	在建	44,916	67,373	-	-	21,572	7,072



4、主要项目销售情况

报告期内公司实现签约销售额 201.28 亿元(权益金额)，销售回款额 170.82 亿元(权益金额)。公司主要房地产项目销售情况如下：

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积(m <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	晴雪园	宁波	住宅	100.00%	13,476	15,518	14,254	11,072	32,492	12,465	12,465	37,423
	星空里	宁波	商业	100.00%	110,411	38,018	37,596	37,596	53,566	-	-	-
	劝学里	宁波	住宅	100.00%	78,441	82,763	78,494	78,494	216,529	-	-	-
	董里	宁波	商业	100.00%	11,548	11,908	11,313	9,899	15,781	-	-	-
	桃花源郡	宁波	住宅	100.00%	107,574	116,517	112,158	16,803	29,748	102,192	102,192	193,921
	桃李郡	宁波	住宅	100.00%	55,960	113,154	54,507	52,220	104,853	-	-	-
	西溪里	宁波	住宅	60.00%	52,752	55,970	44,514	44,514	91,491	-	-	-
	嵩南府	宁波	住宅	100.00%	87,447	93,222	72,180	72,180	71,716	-	-	-
	湖畔樾山	宁波	住宅	66.67%	69,664	71,096	50,825	50,614	84,985	-	-	-
	新悦府	宁波	住宅	51.00%	143,903	152,011	110,033	106,413	109,191	-	-	-
	侯潮府	宁波	住宅	100.00%	183,747	106,640	47,995	47,995	41,797	-	-	-
	涌清府	宁波	住宅	100.00%	98,997	115,459	29,108	29,108	39,739	-	-	-
长三角区域	柳岸闻莺	杭州	住宅	100.00%	85,018	81,682	80,990	78,532	163,722	-	-	-
	嘉兴荣安府	嘉兴	住宅	100.00%	110,007	111,664	110,349	6,756	6,709	80,860	80,860	118,585

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积 (m <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)	海上明月	嘉兴	住宅	100.00 %	110,954	109,797	79,067	43,285	48,500	-	-	-
	桐乡荣安府	嘉兴	住宅	100.00 %	137,977	98,899	85,017	76,124	133,961	-	-	-
	汇隼公馆	嘉兴	住宅	51.00 %	71,523	67,139	60,605	60,182	134,252	-	-	-
	万卷风华	嘉兴	住宅	50.00 %	147,331	136,493	913	913	1,662	-	-	-
	都会雅园	温州	住宅	50.00 %	72,362	71,094	54,080	46,772	69,865	-	-	-
	东宸佳园	温州	住宅	50.00 %	103,945	102,114	36,269	30,778	52,264	-	-	-
	瑞安荣安府	温州	住宅	100.00 %	171,032	161,854	91,053	62,746	134,164	-	-	-
	东宸华庭	台州	住宅	100.00 %	22,510	23,178	7,704	6,812	13,116	-	-	-
其他区域	明月江南	重庆	住宅	99.57 %	72,305	92,671	67,245	18,523	16,192	-	-	-
	林语春风	重庆	住宅	100.00 %	193,572	247,683	171,471	158,097	142,996	-	-	-
	柳岸潮鸣	重庆	住宅	100.00 %	21,144	42,873	1,720	1,885	3,481	-	-	-
	竹径雲山	焦作	住宅	51.00 %	67,373	50,892	7,046	5,532	2,930	-	-	-

5、主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m <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	34,810	92.00%
杭州荣安大厦	杭州	写字楼	100.00%	31,606	28,761	91.00%

## 6、土地一级开发情况

适用  不适用

## 7、融资途径

单位：万元

融资途径	期末融资余额	融资成本区间	期限结构			
			1年之内	1-2年	2-3年	3年以上
银行贷款	623,220	4.57%-8%	196,591	138,773	231,856	56,000
债券	67,266.43	8%	67,266.43			
信托融资	198,150	8.5%-11.5%	170,800	27,350		
合计	888,636.43		434,657.43	166,123	231,856	56,000

## 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72.77亿元，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、公司主要跟投项目情况

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

公司将继续坚持“以战略为导向，向管理要效益，控制风险，稳健发展”的经营发展思路，继续坚持以房地产开发为绝对核心主业，将房地产做大、做强、做精、做专，兼顾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2020年经营计划

2020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。2020年计划新增超过120亿元金额的权益土地储备。

房地产项目营造方面，公司2020年预计交付项目：玉水观邸、桃源西溪里、桃李郡、董里、海上明月、新悦府、崇德府、

侯潮府、明月江南、林语春风等项目。

营销与招商方面，根据2019年土地储备增加情况，结合报告期末商品房库存情况，公司2020年计划实现住宅销售签约收入约260亿元，较2019年实际完成增长29%；销售回款210亿元，较2019年实际完成增长23%。

2020年计划开盘项目：柳岸风荷、望江南润园、春和景明小区、祥宸府、嘉兴晴雪园、九龙壹号、九龙贰号、江枫晓月府、悦珑庭、芙蓉印月、金成华府、江望云著里等项目。

## 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

	2019 年		2018 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	6,662,579,240.61	100%	3,967,768,925.60	100%	67.92%
分行业					
房屋销售	6,216,129,386.23	93.30%	3,609,622,517.24	90.97%	72.21%
建筑施工	265,942,378.13	3.99%	197,280,694.51	4.97%	34.80%
物业服务	92,323,285.45	1.39%	71,151,907.51	1.79%	29.76%
销售代理		0.00%	9,488,166.04	0.24%	-100.00%
房屋租赁	59,054,860.50	0.89%	60,972,761.60	1.54%	-3.15%
其他	29,129,330.30	0.43%	19,252,878.70	0.49%	51.30%
分产品					
房屋销售	6,216,129,386.23	93.30%	3,609,622,517.24	90.97%	72.21%
建筑施工	265,942,378.13	3.99%	197,280,694.51	4.97%	34.80%
物业服务	92,323,285.45	1.39%	71,151,907.51	1.79%	29.76%
销售代理		0.00%	9,488,166.04	0.24%	-100.00%
房屋租赁	59,054,860.50	0.89%	60,972,761.60	1.54%	-3.15%
其他	29,129,330.30	0.43%	19,252,878.70	0.49%	51.30%
分地区					
宁波地区	5,178,501,165.57	77.73%	3,822,091,711.60	96.33%	35.49%
宁波以外地区	1,484,078,075.04	22.27%	145,677,214.00	3.67%	918.74%

(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	6,216,129,386.23	3,517,015,144.92	43.42%	72.21%	51.69%	7.65%
分产品						
房屋销售	6,216,129,386.23	3,517,015,144.92	43.42%	72.21%	51.69%	7.65%
分地区						
宁波地区	5,178,501,165.57	2,961,863,557.48	42.80%	35.49%	33.24%	0.96%

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	2019 年	2018 年	同比增减
房地产开发经营	结转收入	万元	666,257.92	396,776.89	67.92%
	在建房屋建筑面积	万平方米	272.88	243.76	11.95%
	存货	万元	2,481,056.89	1,736,905.62	42.84%

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67.92%，原因为报告期交付楼盘较上期增加；存货期末余额较上年同期期末增加42.84%，原因为报告期增加土地储备及开工投入。

(4) 公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

□ 适用 √ 不适用

(5) 营业成本构成

行业和产品分类

单位：元

行业分类	项目	2019 年		2018 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	3,517,015,144.92	90.40%	2,318,574,298.84	88.74%	51.69%
建筑施工	建筑施工	256,734,469.01	6.60%	194,949,725.54	7.46%	31.69%
物业服务	物业服务	84,801,322.61	2.18%	66,236,449.55	2.53%	28.03%
销售代理	销售代理	-	-	4,913,524.88	0.19%	-100.00%
房屋租赁	房屋租赁	28,496,750.01	0.73%	28,215,243.01	1.08%	1.00%
其他	其他	3,324,937.31	0.09%	-	-	-

单位：元

产品分类	项目	2019 年		2018 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	3,517,015,144.92	90.40%	2,318,574,298.84	88.74%	51.69%
建筑施工	建筑施工	256,734,469.01	6.60%	194,949,725.54	7.46%	31.69%
物业服务	物业服务	84,801,322.61	2.18%	66,236,449.55	2.53%	28.03%
销售代理	销售代理			4,913,524.88	0.19%	-100.00%
房屋租赁	房屋租赁	28,496,750.01	0.73%	28,215,243.01	1.08%	1.00%
其他	其他	3,324,937.31	0.09%			

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
杭州康衡工程咨询管理有限公司	100.00%
杭州康浩置业有限公司	100.00%
重庆康锦置业有限公司	100.00%
宁波荣丰置业有限公司	100.00%
西安康瀚置业有限责任公司	100.00%
西安荣瑞置业有限公司	100.00%
西安康晟置业有限公司	100.00%
西安投创荣安置业有限公司	100.00%
宁波荣德置业有限公司	100.00%
嘉兴钇坤置业有限公司	100.00%

宁波康南置业有限公司	100.00%
宁波恒厚装饰有限公司	100.00%
宁波荣达绿化工程有限公司	100.00%
宁波康阳房地产销售有限公司	100.00%
宁波荣香贸易有限公司	100.00%
宁波恒缘企业管理咨询有限公司	100.00%
宁波荣新企业管理咨询有限公司	100.00%
台州荣城置业有限公司	100.00%
嘉兴钺宏置业有限公司	100.00%
重庆恒翠企业管理咨询有限公司	100.00%
重庆恒宽企业管理咨询有限公司	100.00%
重庆恒品企业管理咨询有限公司	100.00%
嘉兴荣越置业有限公司	100.00%
Honor Steady Co.,Ltd	100.00%

②本期注销子公司

名称	归属母公司权益比例
西安荣澳置业有限公司	51.00%
河北荣居房地产开发有限公司	100.00%
河北荣旺房地产开发有限公司	60.00%
宁波康莱达商业管理咨询有限公司	100.00%
河南联弘置业有限公司	100.00%

③本期非同一控制下企业合并

名称	归属母公司权益比例
宁波陈婆渡置业有限公司	100%

④本期处置子公司

名称	归属母公司权益比例
杭州震大投资有限公司	49%
嘉兴睿钺置业有限公司	50%
嘉兴钺和置业有限公司	50%

(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）	218,961,785.59
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	3.29%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	3.29%

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	89,802,499.47	1.35%
2	客户二	51,964,048.23	0.78%
3	客户三	34,958,978.31	0.52%
4	客户四	21,294,546.21	0.32%
5	客户五	20,941,713.37	0.32%
合计	--	218,961,785.59	3.29%

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）	10,826,172,550.40
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	77.76%
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	3,060,331,324.00	21.98%
2	杭州市规划和自然资源局	2,532,400,000.00	18.19%
3	嘉兴市自然资源和规划局	2,416,871,226.40	17.36%
4	瑞安市自然资源和规划局	1,419,570,000.00	10.20%
5	桐乡市自然资源和规划局	1,397,000,000.00	10.03%
合计	--	10,826,172,550.40	77.76%

主要供应商其他情况说明

适用  不适用



### 3、费用

单位：元

	2019 年	2018 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	380,103,208.45	136,696,962.69	178.06%	报告期在售楼盘较多,营销推广及销售人员薪酬相应增加所致。
管理费用	177,890,215.31	133,674,939.42	33.08%	本期开发项目增加,项目管理人员增多所致。
财务费用	130,225,508.44	92,426,477.03	40.90%	本期融资额度上升,相应利息支出增加所致。

### 4、研发投入

适用  不适用

### 5、现金流

单位：元

项目	2019 年	2018 年	同比增减
经营活动现金流入小计	39,647,551,336.23	27,608,691,815.83	43.61%
经营活动现金流出小计	39,179,758,985.72	30,324,463,153.71	29.20%
经营活动产生的现金流量净额	467,792,350.51	-2,715,771,337.88	117.23%
投资活动现金流入小计	4,331,766,690.79	4,544,639,823.87	-4.68%
投资活动现金流出小计	3,415,207,601.51	4,014,092,801.84	-14.92%
投资活动产生的现金流量净额	916,559,089.28	530,547,022.03	72.76%
筹资活动现金流入小计	9,565,986,503.23	6,521,798,574.86	46.68%
筹资活动现金流出小计	5,746,893,595.70	3,434,332,205.99	67.34%
筹资活动产生的现金流量净额	3,819,092,907.53	3,087,466,368.87	23.70%
现金及现金等价物净增加额	5,203,444,347.32	902,242,053.02	476.72%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

适用  不适用

经营活动产生的现金流量净额较上年同期增加117.23%，主要原因为销售回款较上年同期增加。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用  不适用

### 三、非主营业务分析

适用  不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	245,885,171.23	11.50%	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	105,858,126.84	4.95%	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

##### 1、资产构成重大变动情况

公司 2019 年起首次执行新金融工具准则、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

	2019 年末		2019 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	6,997,153,293.65	17.49%	1,792,417,061.87	7.34%	10.15%	主要系销售回款增加及项目开发贷流入所致。
应收账款	76,167,151.21	0.19%	67,294,750.23	0.28%	-0.09%	
存货	24,810,568,887.89	62.01%	17,369,056,194.28	71.17%	-9.16%	
投资性房地产	418,341,012.93	1.05%	461,509,059.13	1.89%	-0.84%	
长期股权投资	1,267,128,375.01	3.17%	502,344,199.49	2.06%	1.11%	
固定资产	24,171,645.95	0.06%	10,191,851.93	0.04%	0.02%	
在建工程	-	-	-	-	0.00%	
短期借款	1,835,206,397.93	4.59%	700,619,671.36	2.87%	1.72%	
长期借款	4,550,714,217.78	11.37%	2,808,868,413.48	11.51%	-0.14%	

##### 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	426,224,852.46	105,858,126.84			3,719,086.40	20,000.00		535,782,065.70

产								
上述合计	426,224,852.46	105,858,126.84			3,719,086,400	20,000.00		535,782,065.70
金融负债	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

单位：元

项目	期末金额	受限制的原因
货币资金	64,901,884.46	
其中：银行承兑保证金	9,500,000.00	如明细项目所列
保函保证金	55,401,884.46	
存货	18,514,563,861.44	详见财务报告七 . 9. (14)
投资性房地产	418,341,012.93	为取得借款设定抵押
固定资产	14,591,271.91	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
498,879,296.00	545,799,032.16	-8.60%

### 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用  不适用

### 3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用  不适用

### 4、金融资产投资

#### (1) 证券投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在证券投资。

**(2) 衍生品投资情况**

适用  不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

**5、募集资金使用情况**

适用  不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

**六、重大资产和股权出售**

**1、出售重大资产情况**

适用  不适用

公司报告期未出售重大资产。

**2、出售重大股权情况**

适用  不适用

**七、主要控股参股公司分析**

适用  不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
宁波荣居置业有限公司	子公司	房地产开发	500,000,000.00	2,800,966,937.90	821,568,158.12	1,642,403,916.49	463,346,382.13	347,304,455.18
宁波康梁房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	360,000,000.00	1,422,726,257.94	701,909,943.23	1,779,090,263.31	508,682,955.19	381,117,920.70

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
宁波陈婆渡置业有限公司	购买	影响较小
杭州震大投资有限公司	出售	影响较小

嘉兴睿钰置业有限公司	出售	影响较小
嘉兴钰和置业有限公司	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

2020年是我国全面建成小康社会和“十三五”规划收官之年，一季度受新冠疫情影响，中国经济下行压力巨增，在抓好疫情防控、防止反弹的同时，“稳就业、稳增长”已成为当前中国经济面临的首要任务。相比其他行业，房地产及上下游产业占中国GDP的比重仍较大，对“稳增长”具有压舱石的作用。2020年，房地产市场经过1-2月份的销售低迷期后，已开始恢复正常，随着较为宽松的货币政策的实施，居民合理的购房信贷需求将得到有力支持；随着国家城市群发展战略的加快推进，在大量改善型需求及适婚人群首次置业需求的持续推动下，在“稳房价、稳地价、稳预期”的市场调控目标下，中国房地产市场规模将继续保持稳定，部分重点城市房地产市场仍有较大增长空间。

### 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	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2019 年 01 月 01 日 -2019 年 12 月 31 日	电话沟通	个人	电话咨询公司的基本情况、经营状况等
接待次数			933
接待机构数量			3
接待个人数量			930
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、2019年度利润分配预案：**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。

**2、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。

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

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
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%
2017年	63,678,449.70	541,755,811.97	11.75%	0.00	0.00%	63,678,449.70	11.75%

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
每 10 股派息数（元）（含税）	1
每 10 股转增数（股）	0
分配预案的股本基数（股）	3,183,922,485.00
现金分红金额（元）（含税）	318,392,248.50

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）	318,392,248.50
可分配利润（元）	579,002,905.46
现金分红总额（含其他方式）占利润分配总额的比例	100%
本次现金分红情况	
公司发展阶段属成长期且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	
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 2019 年度合并归属于全体股东的净利润为 1,888,856,434.53 元，期末合并报表中可供分配的利润为 5,092,482,314.51 元。公司（母公司）期初未分配利润 223,556,668.02 元，母公司 2019 年实现净利润 394,940,263.82 元，按母公司净利润的 10% 提取法定盈余公积 39,494,026.38 元，利润分配 0.00 元。报告期末累计可供股东分配利润 579,002,905.46 元。基于公司目前经营情况及净资产规模，为进一步拓展壮大公司主业，并结合公司的行业特点及发展战略，董事会提出利润分配预案如下：以公司 2019 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 1 元（含税），不派送红股，不以公积金转增股本。	

### 三、承诺事项履行情况

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

√ 适用 □ 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺						无
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	王怡心	股份减持承诺	鉴于本人从荣安集团股份有限公司协议受让的 25000 万股荣安地产股票（证券简称：荣安地产，证券代码：000517）为有限售条件流通股。转让方荣安集团股份有限公司曾于 2008 年 8 月 18 日作出承诺：认购甬成功（荣安地产股份有限公司重组前证券简称）本次非公开发行的股份，自本次非公开发行及重大资产重组完成之日（以公司股票恢复上市之日 2009 年 9 月 11 日为起始日）起五年内不转让，上述锁定期届满后的五年内，如果通过证券交易所挂牌交易进行减持，减持价格不低于 15 元，甬成功因分红、配股、转增等原因导致股份或权益发生变化	2015 年 04 月 01 日	2019 年 09 月 10 日	王怡心先生严格履行该项承诺，且已履行完毕。



			时，减持价格将按相应比例进行调整。本人承诺，在受让本次协议转让的股份后，仍将履行荣安集团作出的上述承诺，直至履行期限届满。			
	王久芳	股份减持承诺	本人与荣安集团股份有限公司签署了《股权转让协议》，协议受让其所持有的 6500 万股荣安地产股份有限公司股票（证券简称：荣安地产，证券代码：000517）。鉴于转让方荣安集团股份有限公司曾于 2008 年 8 月 18 日作出承诺：认购甬成功（荣安地产股份有限公司重组前证券简称）本次非公开发行的股份，自本次非公开发行及重大资产重组完成之日（以公司股票恢复上市之日 2009 年 9 月 11 日为起始日）起五年内不转让，上述锁定期届满后的五年内，如果通过证券交易所挂牌交易进行减持，减持价格不低于 15 元，甬成功因分红、配股、转增等原因导致股份或权益发生变化时，减持价格将按相应比例进行调整。本人承诺，在受让本次协议转让的股份后，仍将履行荣安集团作出的上述承诺，直至履行期限届满。	2015 年 06 月 19 日	2019 年 9 月 10 日	王久芳先生严格履行该项承诺，且已履行完毕。
资产重组时所作承诺	荣安集团股份有限公司	股份减持承诺	荣安集团股份有限公司认购甬成功（本公司重组前证券简称）本次非公开发行的股份，自本次非公开发行及重大资产重组完成之日（以公司股票恢复上市之日 2009 年 9 月 11 日为起始日）起五年内不得转让，上述锁定期届满后的五年内，如果通过证券交易所挂牌交易进行减持，减持价格不低于 15 元，甬成功因分红、配股、转增等原因导致股份或权益发生变化时，减持价格将按相应比例进行调整。	2009 年 09 月 11 日	2019 年 9 月 10 日	荣安集团股份有限公司严格履行该项承诺，且已履行完毕。
	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	2007 年 12 月 07 日		荣安集团股份有限公司严格履行该项承诺。

			安集团拟注入成功信息产业（集团）股份有限公司的八家子公司已开发完成的项目，如需补交土地增值税的，由荣安集团全额承担；八家子公司注入上市公司后开发完成的项目，如果根据相关法律规定需补交的土地增值税，由荣安集团全额承担。			
荣安集团股份有限公司	其他承诺		对于成功信息产业（集团）股份有限公司通过以新增股份购买荣安集团股份有限公司相关资产所获得的土地储备，如果因违反我国有关法律法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。	2008 年 01 月 08 日		荣安集团股份有限公司严格履行该项承诺。
荣安集团股份有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺		在作为甬成功控股股东期间，将尽可能避免和减少与甬成功之间的关联交易，对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，将遵循公正、公平、公开的原则，依法签订协议，履行合法程序，按照有关法律法规、《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	2007 年 08 月 03 日		荣安集团股份有限公司严格履行该项承诺。

			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。			
	荣安集团股份有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	荣安集团股份有限公司承诺在作为甬成功控股股东期间，将保证与甬成功在人员、资产、财务、机构、业务等方面相互独立。	2007 年 09 月 03 日		荣安集团股份有限公司严格履行该项承诺。
	荣安集团股份有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	荣安集团股份有限公司及重组后的成功信息产业（集团）股份有限公司不会与王久林、王久松实际控制的房地产公司合作开发房地产项目。	2007 年 11 月 15 日		荣安集团股份有限公司严格履行该项承诺。
首次公开发行或再融资时所作承诺						无
股权激励承诺						无
其他对公司中小股东所作承诺						无
承诺是否按时履行						是
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划						不适用

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

适用  不适用

#### 四、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用  不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

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

适用  不适用

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

适用  不适用

##### ①财务报表列报

财会〔2019〕6号《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》和财会[2019]16号《关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》，对企业财务报表格式进行了修订，本公司根据通知要求进行了调整。

2018年12月31日受影响的合并资产负债表项目：

单位：元

项目	2018年12月31日	调整数	2019年1月1日
应收票据及应收账款	67,294,750.23	-67,294,750.23	
应收账款		67,294,750.23	67,294,750.23
短期借款	698,000,000.00	2,619,671.36	700,619,671.36
应付票据及应付账款	1,643,127,977.27	-1,643,127,977.27	
应付票据		162,410,000.00	162,410,000.00
应付账款		1,480,717,977.27	1,480,717,977.27
其他应付款	2,472,625,603.77	-30,575,046.06	2,442,050,557.71
长期借款	2,802,900,000.00	5,968,413.48	2,808,868,413.48
应付债券	668,803,398.84	21,986,961.22	690,790,360.06

2018年12月31日受影响的母公司资产负债表项目：

单位：元

项目	2018年12月31日	调整数	2019年1月1日
应收票据及应收账款	96,809,026.89	-96,809,026.89	
应收票据			
应收账款		96,809,026.89	96,809,026.89
应付票据及应付账款	4,022,292.10	-4,022,292.10	
应付票据			
应付账款		4,022,292.10	4,022,292.10

其他应付款	9,076,600,215.11	-21,645,884.82	9,054,954,330.29
应付债券	668,803,398.84	21,645,884.82	690,449,283.66

②执行修订后债务重组、非货币资产交换准则导致的会计政策变更

根据财会〔2019〕8号《关于印发修订《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》的通知》和财会〔2019〕9号《关于印发修订《企业会计准则第12号——债务重组》的通知》，财政部修订了非货币性资产交换及债务重组和核算要求，相关修订适用于2019年1月1日之后的交易，公司管理层认为，前述准则的采用未对本公司财务报告产生重大影响。

③执行新金融工具准则导致的会计政策变更

财政部于2017年3月31日分别发布了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量（2017年修订）》（财会〔2017〕7号）、《企业会计准则第23号——金融资产转移（2017年修订）》（财会〔2017〕8号）、《企业会计准则第24号——套期会计（2017年修订）》（财会〔2017〕9号），于2017年5月2日发布了《企业会计准则第37号——金融工具列报（2017年修订）》（财会〔2017〕14号）（上述准则以下统称“新金融工具准则”），要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报告的企业，自2018年1月1日起施行；其他境内上市企业自2019年1月1日起施行。本公司按照财政部的要求时间开始执行前述新金融工具准则。

根据新金融工具准则的相关规定，本公司对于首次执行该准则的累积影响数调整2019年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，未对2018年度的比较财务报表进行调整。

首次施行新金融工具准则的影响：

合并资产负债表

单位：元

项目	2018年12月31日	重分类	重新计量	2019年1月1日
资产：				
可供出售金融资产	335,687,312.45	-335,687,312.45		
其他非流动金融资产		335,687,312.45	90,537,540.01	426,224,852.46
负债：				
递延所得税负债	27,766,141.84		22,634,385.00	50,400,526.84
股东权益：				
未分配利润	3,175,216,751.35		67,903,155.01	3,243,119,906.36

母公司资产负债表

单位：元

项目	2018年12月31日	重分类	重新计量	2019年1月1日
资产：				
可供出售金融资产	6,635,560.05	-6,635,560.05		
其他非流动金融资产		6,635,560.05		6,635,560.05

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
杭州康衡工程咨询管理有限公司	100.00%
杭州康浩置业有限公司	100.00%
重庆康锦置业有限公司	100.00%
宁波荣丰置业有限公司	100.00%
西安康瀚置业有限责任公司	100.00%
西安荣瑞置业有限公司	100.00%
西安康晟置业有限公司	100.00%
西安投创荣安置业有限公司	100.00%
宁波荣德置业有限公司	100.00%
嘉兴钇坤置业有限公司	100.00%
宁波康南置业有限公司	100.00%
宁波恒厚装饰有限公司	100.00%
宁波荣达绿化工程有限公司	100.00%
宁波康阳房地产销售有限公司	100.00%
宁波荣香贸易有限公司	100.00%
宁波恒缘企业管理咨询有限公司	100.00%
宁波荣新企业管理咨询有限公司	100.00%
台州荣城置业有限公司	100.00%
嘉兴钇宏置业有限公司	100.00%
重庆恒翠企业管理咨询有限公司	100.00%
重庆恒宽企业管理咨询有限公司	100.00%
重庆恒品企业管理咨询有限公司	100.00%
嘉兴荣越置业有限公司	100.00%
Honor Steady Co.,Ltd	100.00%

### ②本期注销子公司

名称	归属母公司权益比例
----	-----------

西安荣澳置业有限公司	51.00%
河北荣居房地产开发有限公司	100.00%
河北荣旺房地产开发有限公司	60.00%
宁波康莱达商业管理咨询有限公司	100.00%
河南联弘置业有限公司	100.00%

③本期非同一控制下企业合并

名称	归属母公司权益比例
宁波陈婆渡置业有限公司	100%

④本期处置子公司

名称	归属母公司权益比例
杭州震大投资有限公司	49%
嘉兴睿钇置业有限公司	50%
嘉兴钇和置业有限公司	50%

## 九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	天衡会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	130
境内会计师事务所审计服务的连续年限	11
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 2 年、杨贤武 4 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2019年度内部控制审计机构。

## 十、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

适用  不适用

## 十一、破产重整相关事项

适用  不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

## 十二、重大诉讼、仲裁事项

适用  不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

## 十三、处罚及整改情况

适用  不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

## 十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用  不适用

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

## 十五、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用  不适用

根据《荣安地产项目跟投制度》，公司将项目经营效益和跟投员工个人收益直接挂钩，实现收益共享、风险共担。

报告期内，员工跟投项目情况具体如下：

单位：元

项目名称	员工跟投投入金额	投资金额占比	占项目资金峰值比例	分红金额	退出情况
桃李郡	890,000	0.19%	0.13%	988,523	已退出
林语春风	2,180,000	0.33%	0.28%	2,536,648	已退出
明月江南	1,150,000	0.43%	0.34%	未分红	未退出
海上明月	2,010,000	2.01%	0.39%	未分红	未退出
柳岸潮鸣	2,010,000	1.38%	0.97%	未分红	未退出
桐乡荣安府	5,170,000	1.72%	0.70%	未分红	未退出

## 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

公司报告期末未发生与日常经营相关的关联交易。



## 2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用  不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

## 3、共同对外投资的关联交易

适用  不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

## 4、关联债权债务往来

适用  不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

## 5、其他重大关联交易

适用  不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

## 十七、重大合同及其履行情况

### 1、托管、承包、租赁事项情况

#### (1) 托管情况

适用  不适用

公司报告期不存在托管情况。

#### (2) 承包情况

适用  不适用

公司报告期不存在承包情况。

#### (3) 租赁情况

适用  不适用

公司报告期不存在租赁情况。

### 2、重大担保

适用  不适用

(1) 担保情况

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日 期	实际担保 金额	担保类型	担保期	是否履 行完毕	是否为 关联方 担保
宁波涌韬置业有限 公司	2018/9/27	25,000	2018/11/1	15,141	连带责任 保证	二年	否	否
乐清昌悦置业有限 公司	2018/9/27	10,500	2018/10/26	4,500	连带责任 保证	二年	否	否
温州金耀房地产开 发有限公司	2018/11/23	25,000	2018/11/24	10,500	连带责任 保证	二年	否	否
台州经开方远荣安 置业有限公司	2019/6/21	5,000	2019/8/15	4,250	连带责任 保证	二年	否	否
台州椒江方远荣安 置业有限公司	2019/6/21	20,000	2019/10/15	4,050	连带责任 保证	二年	否	否
桐乡荣金置业有限 公司	2019/6/21	60,000	2019/11/25	25,000	连带责任 保证	二年	否	否
杭州滨沁房地产开 发有限公司	2019/12/16	9,900	2019/12/17	2,442	连带责任 保证	二年	否	否
报告期内审批的对外担保额度合 计（A1）			94,900	报告期内对外担保实 际发生额合计（A2）				35,742
报告期末已审批的对外担保额度 合计（A3）			155,400	报告期末实际对外担 保余额合计（A4）				65,883
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
嘉兴荣安置业有限 公司	2017/9/19	10,000	2018/3/11	26,000	连带责任 保证	二年	否	否
	2018/1/24	20,000	2018/3/11		连带责任 保证	二年	否	否
	2018/7/30	25,000	2018/7/31		连带责任 保证	二年	否	否
浙江天苑景观建设 有限公司	2019/2/23	10,000	2019/3/1	10,000	连带责任 保证	二年	否	否
浙江天苑景观建设 有限公司	2019/2/23	5,000	2019/3/28	3,000	连带责任 保证	二年	否	否

浙江天苑景观建设有限公司	2019/2/23	7,600	2019/11/28	7,600	连带责任保证	二年	否	否
浙江天苑景观建设有限公司	2018/3/1	8,000	2018/12/7	8,000	连带责任保证	二年	否	否
浙江天苑景观建设有限公司	2018/3/1	10,000	2019/1/21	10,000	连带责任保证	二年	否	否
浙江天苑景观建设有限公司	2019/2/23	15,500	2019/9/29	15,500	连带责任保证	二年	否	否
宁波康旺置业有限公司	2018/6/15	50,000	2018/6/13	33,000	连带责任保证	二年	否	否
	2018/8/23	5,000	2018/8/22					
桐乡荣安置业有限公司	2018/8/29	60,000	2018/11/15	28,000	连带责任保证	二年	否	否
象山荣安置业有限公司	2018/8/29	60,000	2019/5/31	62,499	连带责任保证	二年	否	否
	2019/4/20	5,000						
宁波海洋置业有限公司	2018/2/9	60,000	2019/1/28	31,000	连带责任保证	二年	否	否
重庆康创置业有限公司	2018/11/23	15,000	2019/3/22	8,000	连带责任保证	二年	否	否
宁波投创荣安置业有限公司	2018/11/17	45,000	2019/2/12	28,600	连带责任保证	二年	否	否
温岭荣安置业有限公司	2018/11/17	20,000	2019/1/31	10,000	连带责任保证	二年	否	否
宁波荣居置业有限公司	2019/2/23	70,000	2019/4/12	69,900	连带责任保证	二年	否	否
重庆康甬置业有限公司	2019/8/16	160,000	2019/9/6	69,300	连带责任保证	二年	否	否
宁波荣德置业有限公司	2019/11/15	50,000	2019/12/9	25,300	连带责任保证	二年	否	否
杭州荣福置业有限公司	2019/9/24	150,000	2019/12/19	100,000	连带责任保证	二年	否	否
宁波投创荣安置业有限公司	2019/9/24	65,000	2019/10/12	55,000	连带责任保证	二年	否	否
宁波投创荣安置业有限公司	2019/11/15	60,000	2019/11/15	27,350	连带责任保证	二年	否	否
余姚荣恒置业有限公司	2018/7/30	25,500	2018/10/15	10,358	连带责任保证	二年	否	否
苍南荣安置业有限公司	2018/8/29	35,000	2018/10/27	21,788	连带责任保证	二年	否	否

宁波荣慈置业有限公司	2018/8/29	20,000	2018/11/19	13,567	连带责任保证	二年	否	否
	2018/9/27	15,000						
苍南县梁汇置业有限公司	2018/11/23	20,000	2019/1/1	5,028	连带责任保证	二年	否	否
嘉善荣安置业有限公司	2018/11/23	40,000	2019/1/4	5,000	连带责任保证	二年	否	否
杭州香华投资管理有限公司	2019/4/20	50,000	2019/8/19	15,000	连带责任保证	二年	否	否
瑞安荣安置业有限公司	2019/4/20	150,000	2019/8/23	96,000	连带责任保证	二年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)		798,100		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)		493,950		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)		1,341,600		报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)		794,790		
子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
重庆康甬置业有限公司	2018/2/9	90,000	2019/1/25	5400	抵押担保	三年	否	否
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)		5,400		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)		90,000		报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)		5,400		
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 (A1+B1+C1)		893,000		报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)		535,092		
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)		1,587,000		报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)		866,073		
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例				129.17%				
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)				866,073				
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)				530,826.65				
上述三项担保金额合计 (D+E+F)				866,073				

对未到期担保，报告期内已发生担保责任或可能承担连带清偿责任的情况说明（如有）	无
违反规定程序对外提供担保的说明（如有）	无

采用复合方式担保的具体情况说明：无

## （2）违规对外担保情况

适用  不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

## 3、委托他人进行现金资产管理情况

### （1）委托理财情况

适用  不适用

报告期内委托理财概况

单位：万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额
信托理财产品	自有资金	1,163.5	1,163.5	0
合计		1,163.5	1,163.5	0

单项金额重大或安全性较低、流动性较差、不保本的高风险委托理财具体情况

适用  不适用

委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形

适用  不适用

### （2）委托贷款情况

适用  不适用

公司报告期不存在委托贷款。

## 4、其他重大合同

适用  不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

## 十八、社会责任情况

### 1、履行社会责任情况

社会责任报告全文披露日期：2020年4月29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《2019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，公司暂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：否

## 十九、其他重大事项的说明

√ 适用 □ 不适用

序号	披露公告内容	刊登日期	刊载的报刊名称及版面		
			证券时报	证券日报	中国证券报
1	2019-001 荣安地产股份有限公司关于向合格投资者公开发行公司债券获得中国证监会核准批复的公告	2019/1/21	B004	B4	B002
2	2019-002 荣安地产股份有限公司关于股东部分股权质押的公告	2019/1/22	B081	D78	B039
3	2019-003 关于对外提供担保的进展公告	2019/1/23	B037	D57	B041
4	2019-004 荣安地产股份有限公司关于股东部分股权质押的公告	2019/1/26	B076	C63	B061
5	2019-005 荣安地产股份有限公司第十届董事会第三十四次临时会议决议公告	2019/1/28	B001	D18	B016
6	2019-006 关于对外提供财务资助的公告				
7	2019-007 关于对外提供担保的公告				
8	2019-008 荣安地产股份有限公司关于召开 2019 年第一次临时股东大会的通知				
9	2019-009 关于对外提供担保的进展公告	2019/1/29	B044	D55	B034
10	2019-010 荣安地产股份有限公司关于股东部分股权解除质押的公告				
11	2019-011 荣安地产股份有限公司关于召开 2019 年第一次临时股东大会的提示性公告	2019/2/16	B020	C45	B038
12	2019-012 荣安地产股份有限公司 2019 年第一次临时股东大会决议公告	2019/2/23	B029	C41	B032
13	2019-013 关于 2019 年累计新增借款超过上年末净资产百分之二十的公告	2019/3/5	巨潮资讯网		
14	2019-014 荣安地产股份有限公司关于股东部分股权质押的公告	2019/3/21	B077	D73	B036
15	2019-015 荣安地产股份有限公司第十届董事会第三十五次临时会议决议公告	2019/4/3	B056	D59	B028
16	2019-016 关于对外提供担保的公告				

17	2019-017 荣安地产股份有限公司关于召开 2019 年第二次临时股东大会的通知				
18	2019-018 关于 2019 年累计新增借款情况的公告	2019/4/4	巨潮资讯网		
19	2019-019 2018 年度业绩快报	2019/4/15	B020	D53	B005
20	2019-020 2019 年第一季度业绩预告				
21	2019-021 荣安地产股份有限公司关于召开 2019 年第二次临时股东大会的提示性公告	2019/4/16	B036	D81	B027
22	2019-022 荣安地产股份有限公司 2019 年第二次临时股东大会决议公告	2019/4/20	C148	C148	B014
23	2019-023 荣安地产股份有限公司第十届董事会第三十六次会议决议公告	2019/4/30		D617	B356
24	2019-024 荣安地产股份有限公司 2018 年年度报告摘要				
25	2019-025 荣安地产股份有限公司关于公司会计政策变更的公告				
26	2019-026 荣安地产股份有限公司 2019 年第一季度报告正文				
27	2019-027 关于修改公司章程的公告				
28	2019-028 关于对向参股公司提供财务资助进行授权管理的公告				
29	2019-029 关于对购买经营性土地事项进行授权管理的公告				
30	2019-030 荣安地产股份有限公司第十届监事会第九次会议决议公告				
31	2019-031 关于高级管理人员变动的公告				
32	2019-032 荣安地产股份有限公司关于召开 2018 年度股东大会的通知				
33	2019-033 荣安地产股份有限公司第十届董事会第三十七次临时会议决议公告	2019/5/11	B016	C36	B038
34	2019-034 关于高级管理人员变动的公告				
35	2019-035 荣安地产股份有限公司关于公司股东部分股权质押的公告	2019/5/17	B063	D56	B029
36	2019-036 荣安地产股份有限公司关于召开 2018 年度股东大会的提示性公告				
37	2019-037 2018 年度股东大会决议公告	2019/5/21	B105	D58	B084
38	2019-038 荣安地产股份有限公司第十届董事会第三十八次临时会议决议公告	2019/6/4	B031	D47	B003
39	2019-039 关于全资子公司对外投资设立子公司的公告				
40	2019-040 关于对外提供财务资助的公告				
41	2019-041 关于对外提供担保的公告				

42	2019-042 荣安地产股份有限公司关于召开 2019 年第三次临时股东大会的通知				
43	2019-043 关于 2019 年累计新增借款情况的公告				
44	2019-044 关于股东部分股权解除质押的公告	2019/6/7	B105	D70	B011
45	2019-045 关于股东部分股权质押及解除质押的公告	2019/6/14	B072	D67	B029
46	2019-046 荣安地产股份有限公司关于召开 2019 年第三次临时股东大会的提示性公告	2019/6/18	B062	D20	B035
47	2019-047 关于股东权益变动的提示性公告	2019/6/19	B104	D7	A13
48	2019-048 荣安地产股份有限公司 2019 年第三次临时股东大会决议公告				
49	2019-049 荣安地产股份有限公司第十届董事会第三十九次临时会议决议公告	2019/6/21	B102	D83	B065
50	2019-050 关于对外担保预计情况的公告				
51	2019-051 荣安地产股份有限公司关于召开 2019 年第四次临时股东大会的通知				
52	2019-052 关于股东部分股权解除质押的公告	2019/6/22	B034	C38	B023
53	2019-053 关于股东部分股权解除质押的公告	2019/6/26	B122	D77	B055
54	2019-054 关于公司股东协议转让股份完成过户登记的公告	2019/7/8	B027	D49	B005
55	2019-055 荣安地产股份有限公司 2019 年第四次临时股东大会决议公告	2019/7/10	B052	D66	B007
56	2019-056 关于公司股东部分股权质押的公告	2019/7/13	B073	C59	B055
57	2019-057 2019 年半年度业绩预告				
58	2019-058 关于股东部分股权质押及解除质押的公告	2019/7/24	B046	D57	B027
59	2019-059 荣安地产股份有限公司第十届董事会第四十次临时会议决议公告				
60	2019-060 关于对外提供担保的公告	2019/7/30	B089	D61	B046
61	2019-061 关于对外提供财务资助的公告				
62	2019-062 荣安地产股份有限公司关于召开 2019 年第五次临时股东大会的通知				
63	2019-063 “15 荣安债”2019 年付息公告	2019/7/31	巨潮资讯网		
64	2019-064 关于股东部分股权质押的公告	2019/8/12	B020	A14	B005
65	2019-065 荣安地产股份有限公司 2019 年第五次临时股东大会决议公告	2019/8/16	B109	D113	A30
66	2019-066 荣安地产股份有限公司第十届董事会第四十一次临时会议决议公告	2019/8/17	B033	C037	B034



67	2019-067 关于对外提供财务资助的公告				
68	2019-068 关于对外提供担保的进展公告	2019/8/19	B018	D031	B003
69	2019-069 荣安地产股份有限公司第十届董事会第四十二次会议决议公告	2019/8/27	B043	D302	B295
70	2019-070 荣安地产股份有限公司关于公司会计政策变更的公告				
71	2019-071 荣安地产股份有限公司 2019 年半年度报告摘要				
72	2019-072 关于对使用闲置资金购买理财产品进行授权的公告				
73	2019-073 关于对外提供担保的公告				
74	2019-074 关于对外提供财务资助的公告				
75	2019-075 荣安地产股份有限公司第十届监事会第十次会议决议公告				
76	2019-076 荣安地产股份有限公司关于召开 2019 年第六次临时股东大会的通知				
77	2019-077 荣安地产股份有限公司 2019 年第六次临时股东大会决议公告	2019/9/13	B077	D068	B053
78	2019-078 荣安地产股份有限公司第十届董事会第四十三次临时会议决议公告	2019/9/24	B041	D065	B043
79	2019-079 关于对外提供财务资助的公告				
80	2019-080 关于对外提供担保的公告				
81	2019-081 荣安地产股份有限公司关于召开 2019 年第七次临时股东大会的通知				
82	2019-082 荣安地产股份有限公司 2019 年第七次临时股东大会决议公告	2019/10/11	B042	D052	B040
83	2019-083 2019 年前三季度业绩预告	2019/10/14	A036	C3	B003
84	2019-084 荣安地产股份有限公司第十届董事会第四十四次临时会议决议公告	2019/10/29	B150	D165	B124
85	2019-085 关于公司会计政策变更的公告				
86	2019-086 荣安地产股份有限公司 2019 年第三季度正文			D164	
87	2019-087 关于对外提供财务资助的公告				
88	2019-088 关于对外提供担保的公告				
89	2019-089 荣安地产股份有限公司第十届监事会第十一次临时会议决议公告			D165	
90	2019-090 荣安地产股份有限公司关于召开 2019 年第八次临时股东大会的通知				
91	2019-091 2019 年第八次临时股东大会决议公告	2019/11/15	B043	C19	B041
92	2019-092 关于股东部分股权解除质押的公告	2019/11/29	B062	D34	B007

93	2019-093 第十届董事会第四十五次临时会议决议公告				
94	2019-094 关于对外提供担保的公告	2019/11/30	B086	C70	B056
95	2019-095 关于召开 2019 年第九次临时股东大会的通知				
96	2019-096 关于对外提供担保的进展公告	2019/12/3	B086	D81	B047
97	2019-097 关于股东部分股权质押及解除质押的公告	2019/12/10	B010	D49	B032
98	2019-098 2019 年第九次临时股东大会决议公告	2019/12/16	B007	D75	B029
99	2019-099 关于股东部分股权质押及解除质押的公告	2019/12/19	B061	D69	B019
100	2019-100 关于股东部分股权质押的公告	2019/12/31	B053	D31	B015

## 二十、公司子公司重大事项

√ 适用 □ 不适用

公司全资子公司宁波泰智信企业管理咨询有限公司参与竞拍宁波市鄞州区下应街道姜村村、东升村的鄞州东南智慧产业园5号地块的2.3亿元竞拍保证金已于2019年10月18日退回我司账户。相关竞拍事项详见公司2019年半年度报告第五节重要事项第十七条、公司子公司重大事项。

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

#### 1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	148,177,669	4.65%	0	0	0	562,500,000	562,500,000	710,677,669	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	148,177,669	4.65%	0	0	0	562,500,000	562,500,000	710,677,669	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	146,522,461	4.60%	0	0	0	562,500,000	562,500,000	709,022,461	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	3,035,744,816	95.35%	0	0	0	-562,500,000	-562,500,000	2,473,244,816	77.68%
1、人民币普通股	3,035,744,816	95.35%	0	0	0	-562,500,000	-562,500,000	2,473,244,816	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

报告期内，公司现任董事、董事长王久芳先生受让王怡心先生持有的750,000,000股公司股票后，合计持有公司945,000,000股公司股票。根据深交所相关规定，王久芳先生持有股份的75%作为有限售条件的股份被锁定。

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

报告期内，公司现任董事、董事长王久芳先生受让王怡心先生持有的750,000,000股公司股票，并于2019年7月4日完成过户手续。

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
王久芳	146,250,000	562,500,000	0	708,750,000	董监高持股	-
合计	146,250,000	562,500,000	0	708,750,000	--	--

## 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	52,230	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	47,623	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	1,121,150,000
王久芳	境内自然人	29.68%	945,000,000	750,000,000	708,750,000	236,250,000	质押	48,750,000
深圳市新海投资控股有限公司	国有法人	5.14%	163,657,953	0	0	163,657,953		
香港中央结算有限公司	境外法人	0.26%	8,300,882	8,300,882	0	8,300,882		
宁波舟山港集团有限公司	国有法人	0.25%	8,021,214	0	0	8,021,214		
中国证券金融股份有限公司	境内非国有法人	0.20%	6,432,000	0	0	6,432,000		
宫和霞	境内自然人	0.17%	5,447,803	0	0	5,447,803		
汪静	境内自然人	0.14%	4,499,870	0	0	4,499,870		
蒋赛华	境内自然人	0.14%	4,405,210	605,000	0	4,405,210		
林京钢	境内自然人	0.13%	4,170,080	-435,000	0	4,170,080		
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，公司第一大股东荣安集团股份有限公司与第二大股东王久芳系一致行动人关系，与其他股东不存在关联关系。		
前 10 名无限售条件股东持股情况			
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
荣安集团股份有限公司	1,525,939,995	人民币普通股	1,525,939,995
王久芳	236,250,000	人民币普通股	236,250,000
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
香港中央结算有限公司	8,300,882	人民币普通股	8,300,882
宁波舟山港集团有限公司	8,021,214	人民币普通股	8,021,214
中国证券金融股份有限公司	6,432,000	人民币普通股	6,432,000
宫和霞	5,447,803	人民币普通股	5,447,803
汪静	4,499,870	人民币普通股	4,499,870
蒋赛华	4,405,210	人民币普通股	4,405,210
林京钢	4,170,080	人民币普通股	4,170,080
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	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 62,000,000 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

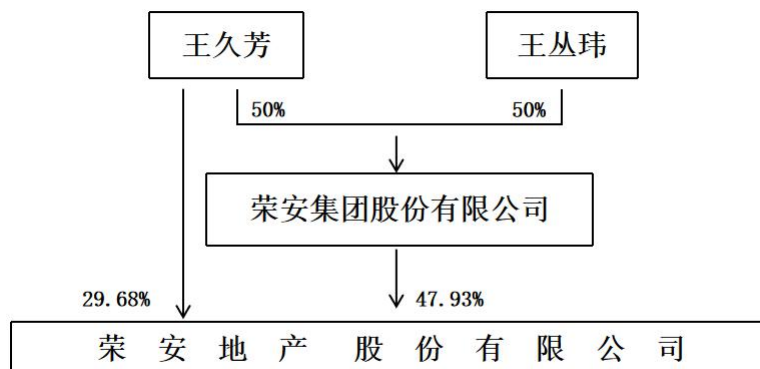
实际控制人姓名	与实际控制人关系	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
王久芳	本人	中国	否
王从玮	本人	中国	否
主要职业及职务	王久芳现任荣安集团股份有限公司董事长、荣安地产股份有限公司董事长；王从玮现任荣安集团股份有限公司董事、荣安地产股份有限公司董事、总经理		
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无		

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

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

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

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

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

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

4、2019年6月18日，关联自然人王怡心先生与公司实际控制人王久芳先生签署了《股权转让协议》。双方约定，王怡心先生以协议方式转让其持有的全部本公司流通股股份，合计转让75,000万股，占公司总股本23.56%

王久芳先生承诺：本人与王怡心先生签署了《股权转让协议》，协议受让其所持有的75,000万股荣安地产股份有限公司股票（证券简称：荣安地产，证券代码：000517）。鉴于转让方王怡心先生曾于2015年3月16日作出承诺：认购甬成功（荣安地产股份有限公司重组前证券简称）本次非公开发行的股份，自本次非公开发行及重大资产重组完成之日（以公司股票恢复上市之日2009年9月11日为起始日）起五年内不转让，上述锁定期届满后的五年内，如果通过证券交易所挂牌交易进行减持，减持价格不低于15元，甬成功因分红、配股、转增等原因导致股份或权益发生变化时，减持价格将按相应比例进行调整。本人承诺，在受让本次协议转让的股份后，仍将履行王怡心作出的上述承诺，直至履行期限届满。

截至报告期末，上述承诺已履行完毕。



## 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	57	2017年06月22日	2020年06月21日	195,000	750,000	0	0	945,000
王丛玮	董事、总经理	现任	男	33	2017年06月22日	2020年06月21日	0	0	0	0	0
俞康麒	董事、副总经理	现任	男	50	2017年06月22日	2020年06月21日	150,000	0	0	0	150,000
蓝冬海	董事、副总经理	现任	男	44	2017年06月22日	2020年06月21日	63,281	0	0	0	63,281
邱妘	独立董事	现任	女	57	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	56	2017年06月22日	2020年06月21日	0	0	0	0	0
郭站红	独立董事	现任	男	46	2017年06月22日	2020年06月21日	0	0	0	0	0
张蔚欣	董事	现任	女	50	2017年06月22日	2020年06月21日	0	0	0	0	0
张怀满	监事会主席	现任	男	48	2017年06月22日	2020年06月21日	0	0	0	0	0
余亚萍	监事	现任	女	56	2017年06月22日	2020年06月21日	0	0	0	0	0

刘琰	监事	现任	女	41	2017年 06月 22日	2020年 06月 21日	0	0	0	0	0
韩铭	监事	现任	男	50	2017年 06月 22日	2020年 06月 21日	0	0	0	0	0
朱强	监事	现任	男	38	2017年 06月 22日	2020年 06月 21日	0	0	0	0	0
邓华堂	董事会秘书	现任	男	38	2018年 08月 31日	2020年 06月 21日	0	0	0	0	0
郑伟红	财务总监	现任	女	45	2019年 05月 10日	2020年 06月 21日	0	0	0	0	0
宋长虹	财务总监	离任	男	49	2017年 06月 22日	2019年 04月 30日	150,000	0	0	0	150,000
合计	--	--	--	--	--	--	195,363,281	750,000,000	0	0	945,363,281

## 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
宋长虹	财务总监	离任	2019年04月30日	因个人原因辞职
郑伟红	财务总监	任免	2019年05月10日	聘任

## 三、任职情况

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

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

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

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

**蓝冬海**，男，1976年1月出生，汉族，大专，工程师。现任荣安地产股份有限公司副总经理，荣安地产股份有限公司第

十届董事会董事。曾任荣安集团股份有限公司总裁助理、副总裁，荣安地产股份有限公司第七、八、九届董事会职工董事、荣安地产股份有限公司副总经理等职。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**郑伟红**，女，1975年11月出生，汉族，中共党员，大学本科，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
王从玮	荣安集团股份有限公司	董事	2014年04月01日	-	否
蓝冬海	荣安集团股份有限公司	董事	2007年06月20日	-	否
张蔚欣	北京市华远集团有限公司	财务部经理	2010年10月27日	-	是
余亚萍	宁波港集团有限公司	宁波港集团有限公司下属企业宁波新世纪国际投资有限公司总经理	2008年05月01日	-	是
朱强	荣安集团股份有限公司	行政部经理	2012年09月21日	-	是
在股东单位任职情况的说明	无				

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
邱斌	宁波大学	教授	1986年07月01日	-	是
邱斌	雅戈尔集团股份有限公司	独立董事	2014年04月14日	-	是
邱斌	宁波博威合金材料股份有限公司	独立董事	2015年07月21日	-	是
蒋岳祥	浙江大学	教授	2009年04月02日	-	是
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	-	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	-	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
在其他单位任职情况的说明	无				

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

□ 适用 √ 不适用

#### 四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

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

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
王久芳	董事长、董秘	男	57	现任	0	否
王丛玮	董事、总经理	男	33	现任	90.5	否
俞康麒	董事、副总经理	男	50	现任	89.9	否
蓝冬海	董事、副总经理	男	44	现任	90.5	否
邱妘	独立董事	女	57	现任	10	否
蒋岳祥	独立董事	男	56	现任	10	否
郭站红	独立董事	男	46	现任	10	否
张蔚欣	董事	女	50	现任	0	是
张怀满	监事会主席	男	48	现任	70.2	否
余亚萍	监事	女	56	现任	0	是
刘琰	监事	女	41	现任	51.4	否
韩铭	监事	男	50	现任	62	否
朱强	监事	男	38	现任	0	是
邓华堂	董事会秘书	男	38	现任	73.7	否
郑伟红	财务总监	女	45	现任	74.2	否
宋长虹	财务总监	男	49	离任	18	否
合计	--	--	--	--	650.4	--

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）	137
主要子公司在职员工的数量（人）	1,458
在职员工的数量合计（人）	1,595
当期领取薪酬员工总人数（人）	1,595
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	291
销售人员	184
技术人员	157
财务人员	82
行政人员	46
物业人员	835
合计	1,595
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	29
本科	495
大专	317
中专及以下	754
合计	1,595

## 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，持续开展针对新任或储备城市总的将才训练营、针对储备干部的少将训练营、针对社招新员工的新锐训练营、针对校招毕业生的菁锐训练营、针对营销系统销售精英的尖兵训练营、针对内部讲师的匠才训练营等。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。

2019年度，公司累计开展公司级培训约120场，在线课程新增380门，累计学习时长33514小时，人均学时44小时，做到培训覆盖全员。另外，组织了2次主题为《行走的力量》徒步活动，累计参加人数667人，首次实现九城联动，并且通过徒步拉练式的户外团建活动，提升员工个人身体、心理素质，增强团队凝聚力。

## 4、劳务外包情况

√ 适用 □ 不适用

劳务外包的工时总数（小时）	24,779,046
劳务外包支付的报酬总额（元）	743,371,367.50



## 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
2019 年第一次临时股东大会	临时股东大会	0.14%	2019 年 02 月 22 日	2019 年 02 月 23 日	巨潮资讯网：《2019 年第一次临时股东大会决议公告》(公告编号：2019-012)
2019 年第二次临时股东大会	临时股东大会	0.10%	2019 年 04 月 19 日	2019 年 04 月 20 日	巨潮资讯网：《2019 年第二次临时股东大会决议公告》(公告编号：2019-022)

2018 年度股东大会	年度股东大会	0.11%	2019 年 05 月 21 日	2019 年 05 月 22 日	巨潮资讯网：《2019 年年度股东大会决议公告》（公告编号：2019-037）
2019 年第三次临时股东大会	临时股东大会	0.03%	2019 年 06 月 20 日	2019 年 06 月 21 日	巨潮资讯网：《2019 年第三次临时股东大会决议公告》（公告编号：2019-048）
2019 年第四次临时股东大会	临时股东大会	0.03%	2019 年 07 月 09 日	2019 年 07 月 10 日	巨潮资讯网：《2019 年第四次临时股东大会决议公告》（公告编号：2019-055）
2019 年第五次临时股东大会	临时股东大会	0.03%	2019 年 08 月 15 日	2019 年 08 月 16 日	巨潮资讯网：《2019 年第五次临时股东大会决议公告》（公告编号：2019-065）
2019 年第六次临时股东大会	临时股东大会	0.03%	2019 年 09 月 12 日	2019 年 09 月 16 日	巨潮资讯网：《2019 年第六次临时股东大会决议公告》（公告编号：2019-077）
2019 年第七次临时股东大会	临时股东大会	0.13%	2019 年 10 月 10 日	2019 年 10 月 11 日	巨潮资讯网：《2019 年第七次临时股东大会决议公告》（公告编号：2019-082）
2019 年第八次临时股东大会	临时股东大会	0.13%	2019 年 11 月 15 日	2019 年 11 月 16 日	巨潮资讯网：《2019 年第八次临时股东大会决议公告》（公告编号：2019-091）
2019 年第九次临时股东大会	临时股东大会	0.13%	2019 年 12 月 16 日	2019 年 12 月 17 日	巨潮资讯网：《2019 年第九次临时股东大会决议公告》（公告编号：2019-098）

## 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	12	3	9	0	0	否	7
蒋岳祥	12	3	9	0	0	否	7
郭站红	12	3	9	0	0	否	8

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2018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。2019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。

2019年4月26日，第十届董事会战略委员会召开2019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2018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2018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。

2019年4月26日，第十届董事会审计委员会召开2019年第一次会议，审议通过了《董事会审计委员会2018年度履职情况汇总报告》、《关于续聘会计师事务所的议案》、《2018年度内部控制自我评价报告》、《2018年度审计报告及报表附注》、《关于公司会计政策变更的议案》。

2019年8月23日，第十届董事会审计委员会召开2019年第二次会议，审议通过了《关于公司会计政策变更的议案》。

2019年10月25日，第十届董事会审计委员会召开2019年第三次会议，审议通过了《关于公司会计政策变更的议案》。

### 3、董事会提名委员会履职情况

公司董事会提名委员会负责研究制定公司董事、高级管理人员的选择标准和程序，对公司董事、高级管理人员的人选进行审查并提出建议，报告期内为公司提名了财务总监候选人。

2019年4月26日，第十届董事会提名委员会召开2019年第一次会议，审议通过了《董事会提名委员会2018年度履职情况汇总报告》。

2019年5月7日，第十届董事会提名委员会召开2019年第二次会议，审议通过了《关于提名公司财务总监的议案》。

### 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2018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2018年度薪酬方案。

2019年4月26日，第十届董事会薪酬与考核委员会召开2019年第一次会议，审议通过了《2018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2018年度履职情况汇总报告》。

## 七、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是  否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

## 八、高级管理人员的考评及激励情况

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

## 九、内部控制情况

### 1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是  否

### 2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2020年04月29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《2019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		85.17%
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		96.86%
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	(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

	<p>会计师发现当期财务报告存在重大错报，而内部控制在运行过程中未能发现该错报；④公司审计委员会和内部审计部对内部控制的监督无效。(2)重要缺陷：①未依照公认会计准则选择和应用会计政策；②未建立反舞弊程序和控制措施；③对于非常规或特殊交易的账务处理没有建立相应的控制机制或没有实施且没有相应的补偿性控制；④对于期末财务报告过程的控制存在一项或多项缺陷且不能合理保证编制的财务报表达到真实、准确的目标。(3)一般缺陷：未构成重大缺陷、重要缺陷标准的其他内部控制缺陷。</p>	<p>统性失效,且缺乏有效的补偿性控制；③中高级管理人员和高级技术人员流失严重；④内部控制评价的结果特别是重大缺陷未得到整改；⑤其他对公司产生重大负面影响的情形。(2)重要缺陷:①决策程序导致出现一般性失误；②重要业务制度或系统存在缺陷；③关键岗位业务人员流失严重；④内部控制评价的结果特别是重要缺陷未得到整改；⑤其他对公司产生较大负面影响的情形。(3)一般缺陷:未构成重大缺陷、重要缺陷标准的其他内部控制缺陷。</p>
定量标准	<p>(1)重大缺陷：利润总额的 5%≤潜在错报金额。(2)重要缺陷：利润总额的 3.5%≤潜在错报金额&lt;利润总额的 5%。(3)一般缺陷：潜在错报金额&lt;利润总额的 3.5%。</p>	<p>(1)重大缺陷：利润总额的 5%≤潜在错报金额。(2)重要缺陷：利润总额的 3.5%≤潜在错报金额&lt;利润总额的 5%。(3)一般缺陷：潜在错报金额&lt;利润总额的 3.5%。</p>
财务报告重大缺陷数量(个)		0
非财务报告重大缺陷数量(个)		0
财务报告重要缺陷数量(个)		0
非财务报告重要缺陷数量(个)		0

## 十、内部控制审计报告

√ 适用 □ 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，荣安地产于 2019 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	2020 年 04 月 29 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn)，荣安地产股份有限公司《2019 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

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券  
是

### 一、公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额 (万元)	利率	还本付息方式
荣安地产股份有限公司 2015 年债券	15 荣安债	112262	2015 年 08 月 07 日	2020 年 08 月 07 日	67,266	前 3 年为 6.5%，后两 年为 8.00%	每年付息一 次，到期一 次还本，最 后一期利息 随本金的兑 付一起支 付。
公司债券上市或转让的交易 场所	深圳证券交易所						
投资者适当性安排	无						
报告期内公司债券的付息兑 付情况	报告期内，公司支付第四期利息 53,813,144.00 元。						
公司债券附发行人或投资者 选择权条款、可交换条款等 特殊条款的，报告期内相关 条款的执行情况（如适用）。	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	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	023-6378643 3
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、2015年7月23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2015年公司债券信用评级报告》（联合【2015】378号），本次公司债券信用等级为AA；

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

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

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

5、2019年6月11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2019年跟踪评级报告》（联合【2019】1023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	2019 年	2018 年	同期变动率
息税折旧摊销前利润	239,195.24	91,027.2	162.77%
流动比率	130.80%	142.04%	-11.24%

资产负债率	83.13%	80.39%	2.74%
速动比率	38.78%	33.35%	5.43%
EBITDA 全部债务比	26.82%	17.67%	9.15%
利息保障倍数	3.94	2.97	32.66%
现金利息保障倍数	2.37	-7.2	132.89%
EBITDA 利息保障倍数	3.99	3.08	29.55%
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

本期息税折旧摊销前利润较上期增加162.77%，本期利息保障倍数较上期增加32.66%，主要原因为本期交付楼盘较多，收入结转较多，致使利润总额上升。

本期现金利息保障倍数较上期增加132.89%，主要原因为本期开盘项目较多，预收款增加致使经营性现金流量金额较上年增加。

## 九、报告期内对其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

无

## 十、报告期内获得的银行授信情况、使用情况以及偿还银行贷款的情况

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779,290.00万元，归还银行借款390,060.00万元，截止2019年12月31日，公司获得的银行授信额度为943,370.00万元，银行借款余额为623,220万元。

## 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 2019 年 2 月 28 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 2019 年累计新增借款情况进行公告，相关内容详见 2019 年 3 月 5 日披露于巨潮资讯网的《荣安地产股份有限公司关于 2019 年累计新增借款超过上年末净资产百分之二十的公告》（公告编号：2019-013）。

截至 2019 年 3 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 2019 年累计新增借款情况进行公告，相关内容详见 2019 年 4 月 4 日披露于巨潮资讯网的《荣安地产股份有限公司关于 2019 年累计新增借款情况的公告》（公告编号：2019-018）。

截至 2019 年 5 月 31 日，公司累计新增借款超过上年末净资产的 60%。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 2019 年累计新增借款情况进行公告，相关内容详见 2019 年 6 月 4 日披露于巨潮资讯网的《荣安地产股份有限公司关于 2019 年累计新增借款情况的公告》（公告编号：2019-043）。



### 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	2020 年 04 月 27 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（2020）01039 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2019年12月31日的合并及母公司资产负债表，2019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2019年12月31日的合并及母公司财务状况以及2019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，如财务报表附注三、27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。

如财务报表附注五、32及财务报表附注十三、2所述，于2019年度，公司营业收入为人民币666,257.92万元，其中房产销售收入为人民币621,612.94万元，占公司营业收入的93.30%。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，如财务报表附注三、13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。

如财务报表附注五、5所述，截止2019年12月31日公司存货账面余额为2,484,750.04万元，计提存货跌价准备金额3,693.15万元。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2019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

2019 年 12 月 31 日

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	6,997,153,293.65	1,792,417,061.87
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	76,167,151.21	67,294,750.23
应收款项融资		

预付款项	161,927,164.22	26,352,383.19
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	2,543,684,254.17
其中：应收利息		70,774,760.40
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	24,810,568,887.89	17,369,056,194.28
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	1,441,774,380.31	900,452,587.37
流动资产合计	37,316,204,165.09	22,699,257,231.11
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		335,687,312.45
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,267,128,375.01	502,344,199.49
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	535,782,065.70	
投资性房地产	418,341,012.93	461,509,059.13
固定资产	24,171,645.95	10,191,851.93
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	2,311,621.88
开发支出		
商誉	7,856,648.51	7,856,648.51
长期待摊费用		330,803.72

递延所得税资产	437,118,452.32	293,725,453.26
其他非流动资产		2,647,385.33
非流动资产合计	2,696,464,790.66	1,616,604,335.70
资产总计	40,012,668,955.75	24,315,861,566.81
流动负债：		
短期借款	1,835,206,397.93	698,000,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	9,755,000.00	162,410,000.00
应付账款	2,312,651,537.91	1,480,717,977.27
预收款项	18,733,745,396.86	9,943,069,435.26
合同负债		
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	43,241,840.18
应交税费	577,483,312.71	359,784,439.37
其他应付款	2,453,678,522.43	2,472,625,603.77
其中：应付利息		30,575,046.06
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	820,500,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	28,528,292,200.22	15,980,349,295.85
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	4,550,714,217.78	2,802,900,000.00

应付债券		668,803,398.84
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	51,385,821.53
递延收益		
递延所得税负债	76,865,058.55	27,766,141.84
其他非流动负债		
非流动负债合计	4,735,474,233.70	3,566,911,867.21
负债合计	33,263,766,433.92	19,547,261,163.06
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	-1,705,913,455.85
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	134,960,104.69	95,466,078.31
一般风险准备		
未分配利润	5,092,482,314.51	3,175,216,751.35
归属于母公司所有者权益合计	6,704,926,964.89	4,748,691,858.81
少数股东权益	43,975,556.94	19,908,544.94
所有者权益合计	6,748,902,521.83	4,768,600,403.75
负债和所有者权益总计	40,012,668,955.75	24,315,861,566.81

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	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		

货币资金	1,546,579,045.10	339,853,439.30
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	96,809,026.89	132,794,763.59
应收款项融资		
预付款项	272,707.37	512,224.27
其他应收款	14,333,687,858.10	11,470,460,539.61
其中：应收利息		15,895,878.36
应收股利		
存货		284,351.14
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	11,943,905,317.91
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		6,635,560.05
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	2,481,324,784.84	2,105,796,120.09
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	6,635,560.05	
投资性房地产	1,033,987.58	1,395,518.86
固定资产	4,089,466.06	3,970,003.18
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	2,289,913.98



开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	9,575,842.82	8,689,093.98
其他非流动资产		2,647,385.33
非流动资产合计	2,508,715,849.53	2,131,423,595.47
资产总计	18,486,064,486.99	14,075,328,913.38
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	6,039,982.16	4,022,292.10
预收款项	220,553.90	220,553.98
合同负债		
应付职工薪酬	5,933,719.25	3,989,969.63
应交税费	68,834,717.10	53,942,106.93
其他应付款	13,049,538,256.75	9,076,600,215.11
其中：应付利息		21,645,884.82
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	
其他流动负债		
流动负债合计	13,823,373,846.38	9,138,775,137.75
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		668,803,398.84
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		668,803,398.84
负债合计	13,823,373,846.38	9,807,578,536.59
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	133,580,654.98
未分配利润	579,002,905.46	223,556,668.02
所有者权益合计	4,662,690,640.61	4,267,750,376.79
负债和所有者权益总计	18,486,064,486.99	14,075,328,913.38

### 3、合并利润表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	6,662,579,240.61	3,967,768,925.60
其中：营业收入	6,662,579,240.61	3,967,768,925.60
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	4,771,761,670.60	3,102,583,745.95
其中：营业成本	3,890,372,623.86	2,612,889,241.82
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	193,170,114.54	126,896,124.99
销售费用	380,103,208.45	136,696,962.69
管理费用	177,890,215.31	133,674,939.42
研发费用		
财务费用	130,225,508.44	92,426,477.03
其中：利息费用	221,328,726.22	171,140,009.31
利息收入	99,270,968.38	89,576,200.37
加：其他收益	10,871,711.81	15,003,871.01
投资收益（损失以“-”号填列）	245,885,171.23	-119,078,366.41
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	238,326,359.54	-141,976,828.93
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）	105,858,126.84	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-78,830,926.74	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-36,570,222.47	-50,142,361.49
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-24,675.93	47,295.54
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	2,138,006,754.75	711,015,618.30
加：营业外收入	8,420,791.80	2,250,235.09
减：营业外支出	9,177,447.97	5,835,571.12
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,137,250,098.58	707,430,282.27
减：所得税费用	381,325,964.51	159,281,900.25
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,755,924,134.07	548,148,382.02

(一) 按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	1,755,924,134.07	548,148,382.02
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
(二) 按所有权归属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	1,888,856,434.53	608,483,095.43
2.少数股东损益	-132,932,300.46	-60,334,713.41
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.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算差额		

9.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	1,755,924,134.07	548,148,382.02
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,888,856,434.53	608,483,095.43
归属于少数股东的综合收益总额	-132,932,300.46	-60,334,713.41
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.5932	0.1911
（二）稀释每股收益	0.5932	0.1911

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	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	118,957,243.70	170,761,068.66
减：营业成本	4,855,526.48	165,868.39
税金及附加	1,054,359.86	65,549.69
销售费用		169,811.32
管理费用	40,801,429.98	32,537,096.63
研发费用		
财务费用	-14,479,382.39	-23,788,174.32
其中：利息费用	56,170,477.56	70,555,003.34
利息收入	70,661,383.97	101,264,216.49
加：其他收益	152,146.35	76,137.10
投资收益（损失以“-”号填列）	467,511,754.55	146,578,228.26
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	25,328,664.75	468,704.16
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)	-142,680,272.14	
资产减值损失(损失以“-”号填列)		-233,656,370.53
资产处置收益(损失以“-”号填列)	-24,675.93	
二、营业利润(亏损以“—”号填列)	411,684,262.60	74,608,911.78
加:营业外收入	0.06	
减:营业外支出	143,908.76	94,720.00
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)	411,540,353.90	74,514,191.78
减:所得税费用	16,600,090.08	41,934,739.31
四、净利润(净亏损以“—”号填列)	394,940,263.82	32,579,452.47
(一)持续经营净利润(净亏损以“—”号填列)	394,940,263.82	32,579,452.47
(二)终止经营净利润(净亏损以“—”号填列)		
五、其他综合收益的税后净额		
(一)不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
(二)将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		

2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	394,940,263.82	32,579,452.47
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	2019 年度	2018 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	16,247,562,829.47	9,804,370,168.93
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	23,399,988,506.76	17,804,321,646.90
经营活动现金流入小计	39,647,551,336.23	27,608,691,815.83
购买商品、接受劳务支付的现金	13,922,168,482.87	10,675,646,041.79
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	253,245,240.46	172,628,702.77
支付的各项税费	1,145,327,624.77	722,482,133.45
支付其他与经营活动有关的现金	23,859,017,637.62	18,753,706,275.70
经营活动现金流出小计	39,179,758,985.72	30,324,463,153.71
经营活动产生的现金流量净额	467,792,350.51	-2,715,771,337.88
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	4,326,945,109.65	4,543,952,218.12
取得投资收益收到的现金	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	1,002,175.24	687,605.75
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	4,331,766,690.79	4,544,639,823.87
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	6,010,345.70	11,425,120.82



投资支付的现金	3,356,333,560.61	4,002,667,681.02
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	21,507,468.72	
投资活动现金流出小计	3,415,207,601.51	4,014,092,801.84
投资活动产生的现金流量净额	916,559,089.28	530,547,022.03
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		76,323,300.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		76,323,300.00
取得借款收到的现金	7,792,900,000.00	4,021,290,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	1,773,086,503.23	2,424,185,274.86
筹资活动现金流入小计	9,565,986,503.23	6,521,798,574.86
偿还债务支付的现金	3,900,600,000.00	2,142,935,700.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	593,404,342.26	360,674,168.33
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	1,252,889,253.44	930,722,337.66
筹资活动现金流出小计	5,746,893,595.70	3,434,332,205.99
筹资活动产生的现金流量净额	3,819,092,907.53	3,087,466,368.87
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	5,203,444,347.32	902,242,053.02
加：期初现金及现金等价物余额	1,728,807,061.87	826,565,008.85
六、期末现金及现金等价物余额	6,932,251,409.19	1,728,807,061.87

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2019 年度	2018 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	162,693,974.20	42,121,552.14
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	78,276,533,419.63	49,837,569,290.66
经营活动现金流入小计	78,439,227,393.83	49,879,690,842.80
购买商品、接受劳务支付的现金	4,027,873.55	4,652,784.85
支付给职工以及为职工支付的现金	20,531,252.26	14,102,052.61
支付的各项税费	8,386,108.98	72,469.78
支付其他与经营活动有关的现金	76,521,736,408.48	49,715,447,988.80
经营活动现金流出小计	76,554,681,643.27	49,734,275,296.04
经营活动产生的现金流量净额	1,884,545,750.56	145,415,546.76
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	139,884,800.00	557,309,733.81
取得投资收益收到的现金	442,183,089.80	142,109,524.10
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	321,238.94	
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	582,389,128.74	699,419,257.91
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,226,129.50	6,829,878.22
投资支付的现金	1,205,620,000.00	5,000,000.00
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	1,209,846,129.50	11,829,878.22
投资活动产生的现金流量净额	-627,457,000.76	687,589,379.69
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		

收到其他与筹资活动有关的现金	3,450,000.00	180,000,000.00
筹资活动现金流入小计	3,450,000.00	180,000,000.00
偿还债务支付的现金		527,335,700.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	53,813,144.00	141,640,795.54
支付其他与筹资活动有关的现金		180,000,000.00
筹资活动现金流出小计	53,813,144.00	848,976,495.54
筹资活动产生的现金流量净额	-50,363,144.00	-668,976,495.54
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	1,206,725,605.80	164,028,430.91
加：期初现金及现金等价物余额	339,853,439.30	175,825,008.39
六、期末现金及现金等价物余额	1,546,579,045.10	339,853,439.30

### 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2019 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				-1,705,913,455.85				95,466,078.31		3,175,216,751.35		4,748,691,881.44	19,908,544.94	4,768,600,426.38
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		1,888,331,951.07	24,067.00	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														160,000.00	160,000.00
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									39,494,026.38		-39,494,026.38				



上期金额

单位：元

项目	2018 年年度													
	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		
优 先 股		永 续 债	其 他											
一、上年期末 余额	3,183,922,485.00				-1,691,402,956.34				92,208,133.06		2,633,670.05	4,218,397,712.59	19,358,996.73	4,237,756,709.32
加：会计 政策变更														
前期 差错更正														
同一 控制下企 业合并														
其他														
二、本年期初 余额	3,183,922,485.00				-1,691,402,956.34				92,208,133.06		2,633,670.05	4,218,397,712.59	19,358,996.73	4,237,756,709.32
三、本期增减 变动金额(减 少以“-”号 填列)					-14,510,499.51				3,257,945.25		541,546,700.48	530,294,146.22	549,548.21	530,843,694.43
(一)综合收 益总额											608,483,095.43	608,483,095.43	-60,334,713.41	548,148,382.02
(二)所有者 投入和减少 资本					-14,510,499.51							-14,510,499.51	60,884,261.62	46,373,762.11

					51								51		
1. 所有者投入的普通股														76,323,300.00	76,323,300.00
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他					-14,510,499.51									-14,510,499.51	-29,949,537.89
(三)利润分配								3,257,945.25		-66,936,394.95				-63,678,449.70	-63,678,449.70
1. 提取盈余公积								3,257,945.25		-3,257,945.25					
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者(或股东)的分配										-63,678,449.70				-63,678,449.70	-63,678,449.70
4. 其他															
(四)所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本(或股本)															
2. 盈余公积转增资本(或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															

4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他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	3,183,922,485.00			-1,705,913,455.85			95,466,078.31		3,175,216,751.35		4,748,691,858.81		19,908,544.94	4,768,600,403.75

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2019 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



	0				79				98	02		
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									39,494,026.38	-39,494,026.38		
1. 提取盈余公积									39,494,026.38	-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	3,183,922,485.00				726,690,568.79				173,074,681.36	579,002,905.46		4,662,690,640.61

上期金额

单位：元

项目	2018 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				130,322,709.73	257,913,610.50		4,298,849,374.02
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	3,183,922,485.00				726,690,568.79				130,322,709.73	257,913,610.50		4,298,849,374.02

	5.00											
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)								3,257,945.25	-34,356,942.48			-31,098,997.23
(一)综合收益总额									32,579,452.47			32,579,452.47
(二)所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三)利润分配								3,257,945.25	-66,936,394.95			-63,678,449.70
1. 提取盈余公积								3,257,945.25	-3,257,945.25			
2. 对所有者(或股东)的分配									-63,678,449.70			-63,678,449.70
3. 其他												
(四)所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												

4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他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	3,183,922,485.00				726,690,568.79				133,580,654.98	223,556,668.02		4,267,750,376.79

### 三、公司基本情况

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

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

本公司及所属子公司主要从事房地产开发、经营;物业服务;建设工程承包等。于2019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103家子公司,并无控制的结构化主体;有关子公司的情况参见本财务报告九“在其他主体中的权益”。本公司报告期内合并范围变动情况详见本财务报告八“合并范围的变更”。

本财务报告批准报出日:2020年4月27日。

### 四、财务报表的编制基础

#### 1、编制基础

本公司以持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》及具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定进行确认和计量,在此基础上编制财务报表。

#### 2、持续经营

公司已评价自报告期末起至少12个月的持续经营能力,本公司管理层相信公司能自本财务报表批准日后不短于12个月

的可预见未来期间内持续经营。因此，本公司以持续经营为基础编制截至 2019 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“11、应收款项”、“17 固定资产”、“27 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，其余部分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、应收款项**

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——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%

## 12、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。

## 13、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。

**14、合同资产**

无

**15、合同成本**

无

**16、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。

**17、债权投资**

无

**18、其他债权投资**

无

**19、长期应收款**

无

**20、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。

## 21、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。

## 22、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%

本公司至少在每年年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

### (3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

## 23、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。

## 24、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。

## 25、生物资产

无

## 26、油气资产

无

## 27、使用权资

## 28、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。

#### 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。

## 29、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。

## 30、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。

## 31、合同负债

## 32、职工薪酬

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。

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。

### 33、租赁负债

无

### 34、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。

### 35、股份支付

无

### 36、优先股、永续债等其他金融工具

无

### 37、收入

是否已执行新收入准则

是  否

(1) 销售商品

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方，并且既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制，相关的已发生或将发生的成本能够可靠计量时，确认销售收入的实现。

出售开发产品的收入在同时满足以下条件时确认收入：

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

(2) 提供劳务收入

①在交易的完工进度能够可靠地确定，收入的金额、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，相关的经济利益



很可能流入时，采用完工百分比法确认提供劳务收入。确定完工进度可以选用下列方法：已完工作的测量，已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例，已经发生的成本占估计总成本的比例。

②在提供劳务交易结果不能够可靠估计时，分别下列情况处理：

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

代建房屋和工程业务收入确认方法：

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

(3)让渡资产使用权收入的确认和计量原则

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

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

出租物业收入确认方法：按租赁协议约定的承租期限（有免租期的考虑免租期）与租金额，在相关租金已经收到或取得了收款的证据时，按照直线法在租赁期内确认。

### 38、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。

### 39、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。

## 40、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。

## 41、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、16“划分为持有待售资产”相关描述。

## 42、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 2019 年颁布了《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会【2019】6 号)。	公司于 2019 年 8 月 23 日召开第十届董事会第四十二次会议、第十届监事会第十次会议审议通过了《关于公司会计政策变更的议案》。	详见巨潮资讯网：《关于公司会计政策变更的公告》(公告编号 2019-070)
国家相关法律法规变更：财政部 2018 年颁布了《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会【2018】15 号)；财政部 2017 年 3 月	公司于 2019 年 4 月 26 日召开第十届董事会第三十六次会议、第十届监事会第九次会议审议通过了《关于公司会	详见巨潮资讯网：《关于公司会计政策变更的公告》(公告编号 2019-025)

<p>发布了《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》(财会[2017]7 号)、《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》(财会[2017]8 号)、《企业会计准则第 24 号—套期会计》(财会[2017]9 号), 2017 年 5 月发布了《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》(财会[2017]14 号)。</p>	<p>计政策变更的议案》。</p>	
--	-------------------	--

①财务报表列报

财会〔2019〕6号《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》和财会[2019]16号《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》，对企业财务报表格式进行了修订，本公司根据通知要求进行了调整。

2018 年 12 月 31 日受影响的合并资产负债表项目：

单位：元

项目	2018 年 12 月 31 日	调整数	2019 年 1 月 1 日
应收票据及应收账款	67,294,750.23	-67,294,750.23	
应收账款		67,294,750.23	67,294,750.23
短期借款	698,000,000.00	2,619,671.36	700,619,671.36
应付票据及应付账款	1,643,127,977.27	-1,643,127,977.27	
应付票据		162,410,000.00	162,410,000.00
应付账款		1,480,717,977.27	1,480,717,977.27
其他应付款	2,472,625,603.77	-30,575,046.06	2,442,050,557.71
长期借款	2,802,900,000.00	5,968,413.48	2,808,868,413.48
应付债券	668,803,398.84	21,986,961.22	690,790,360.06

2018 年 12 月 31 日受影响的母公司资产负债表项目：

单位：元

项目	2018 年 12 月 31 日	调整数	2019 年 1 月 1 日
应收票据及应收账款	96,809,026.89	-96,809,026.89	
应收票据			
应收账款		96,809,026.89	96,809,026.89
应付票据及应付账款	4,022,292.10	-4,022,292.10	
应付票据			
应付账款		4,022,292.10	4,022,292.10
其他应付款	9,076,600,215.11	-21,645,884.82	9,054,954,330.29
应付债券	668,803,398.84	21,645,884.82	690,449,283.66

②执行修订后债务重组、非货币资产交换准则导致的会计政策变更

根据财会〔2019〕8号《关于印发修订《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》的通知》和财会〔2019〕9号《关

于印发修订《企业会计准则第12号——债务重组》的通知》，财政部修订了非货币性资产交换及债务重组和核算要求，相关修订适用于2019年1月1日之后的交易，公司管理层认为，前述准则的采用未对本公司财务报告产生重大影响。

③执行新金融工具准则导致的会计政策变更

财政部于2017年3月31日分别发布了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量（2017年修订）》（财会〔2017〕7号）、《企业会计准则第23号——金融资产转移（2017年修订）》（财会〔2017〕8号）、《企业会计准则第24号——套期会计（2017年修订）》（财会〔2017〕9号），于2017年5月2日发布了《企业会计准则第37号——金融工具列报（2017年修订）》（财会〔2017〕14号）（上述准则以下统称“新金融工具准则”），要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报告的企业，自2018年1月1日起施行；其他境内上市企业自2019年1月1日起施行。本公司按照财政部的要求时间开始执行前述新金融工具准则。

根据新金融工具准则的相关规定，本公司对于首次执行该准则的累积影响数调整2019年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，未对2018 年度的比较财务报表进行调整。

首次施行新金融工具准则的影响：

合并资产负债表

单位：元

项目	2018年12月31日	重分类	重新计量	2019年1月1日
资产：				
可供出售金融资产	335,687,312.45	-335,687,312.45		
其他非流动金融资产		335,687,312.45	90,537,540.01	426,224,852.46
负债：				
递延所得税负债	27,766,141.84		22,634,385.00	50,400,526.84
股东权益：				
未分配利润	3,175,216,751.35		67,903,155.01	3,243,119,906.36

母公司资产负债表

单位：元

项目	2018年12月31日	重分类	重新计量	2019年1月1日
资产：				
可供出售金融资产	6,635,560.05	-6,635,560.05		
其他非流动金融资产		6,635,560.05		6,635,560.05

(2) 重要会计估计变更

适用  不适用

(3) 2019年起执行新金融工具准则、新收入准则或新租赁准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况

适用  不适用

合并资产负债表

单位：元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	1,792,417,061.87	1,792,417,061.87	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	67,294,750.23	67,294,750.23	
应收款项融资			
预付款项	26,352,383.19	26,352,383.19	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	2,543,684,254.17	2,543,684,254.17	
其中：应收利息	70,774,760.40		
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	17,369,056,194.28	17,369,056,194.28	
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	900,452,587.37	900,452,587.37	
流动资产合计	22,699,257,231.11	22,699,257,231.11	
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产	335,687,312.45		-335,687,312.45
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			

长期股权投资	502,344,199.49	502,344,199.49	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		426,224,852.46	426,224,852.46
投资性房地产	461,509,059.13	461,509,059.13	
固定资产	10,191,851.93	10,191,851.93	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	2,311,621.88	2,311,621.88	
开发支出			
商誉	7,856,648.51	7,856,648.51	
长期待摊费用	330,803.72	330,803.72	
递延所得税资产	293,725,453.26	293,725,453.26	
其他非流动资产	2,647,385.33	2,647,385.33	
非流动资产合计	1,616,604,335.70	1,707,141,875.71	90,537,540.01
资产总计	24,315,861,566.81	24,406,399,106.82	90,537,540.01
流动负债：			
短期借款	698,000,000.00	700,619,671.36	2,619,671.36
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	162,410,000.00	162,410,000.00	
应付账款	1,480,717,977.27	1,480,717,977.27	
预收款项	9,943,069,435.26	9,943,069,435.26	
合同负债			
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	43,241,840.18	43,241,840.18	

应交税费	359,784,439.37	359,784,439.37	
其他应付款	2,472,625,603.77	2,442,050,557.71	-30,575,046.06
其中：应付利息	30,575,046.06		-30,575,046.06
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	820,500,000.00	820,500,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计	15,980,349,295.85	15,952,393,921.15	-27,955,374.70
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	2,802,900,000.00	2,808,868,413.48	5,968,413.48
应付债券	668,803,398.84	690,790,360.06	21,986,961.22
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	51,385,821.53	51,385,821.53	
递延收益			
递延所得税负债	27,766,141.84	50,400,526.84	22,634,385.00
其他非流动负债			
非流动负债合计	3,566,911,867.21	3,617,501,626.91	50,589,759.70
负债合计	19,547,261,163.06	19,569,895,548.06	22,634,385.00
所有者权益：			
股本	3,183,922,485.00	3,183,922,485.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	-1,705,913,455.85	-1,705,913,455.85	
减：库存股			
其他综合收益			

专项储备			
盈余公积	95,466,078.31	95,466,078.31	
一般风险准备			
未分配利润	3,175,216,751.35	3,243,119,906.36	67,903,155.01
归属于母公司所有者权益合计	4,748,691,858.81	4,816,595,013.82	67,903,155.01
少数股东权益	19,908,544.94	19,908,544.94	
所有者权益合计	4,768,600,403.75	4,836,503,558.76	67,903,155.01
负债和所有者权益总计	24,315,861,566.81	24,406,399,106.82	90,537,540.01

调整情况说明

母公司资产负债表

单位：元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	339,853,439.30	339,853,439.30	
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	132,794,763.59	132,794,763.59	
应收款项融资			
预付款项	512,224.27	512,224.27	
其他应收款	11,470,460,539.61	11,470,460,539.61	
其中：应收利息	15,895,878.36		
应收股利			
存货	284,351.14	284,351.14	
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	11,943,905,317.91	11,943,905,317.91	
非流动资产：			



债权投资			
可供出售金融资产	6,635,560.05		-6,635,560.05
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	2,105,796,120.09	2,105,796,120.09	
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	1,395,518.86	1,395,518.86	
固定资产	3,970,003.18	3,970,003.18	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	2,289,913.98	2,289,913.98	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	8,689,093.98	8,689,093.98	
其他非流动资产	2,647,385.33	2,647,385.33	
非流动资产合计	2,131,423,595.47	2,131,423,595.47	
资产总计	14,075,328,913.38	14,075,328,913.38	
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	4,022,292.10	4,022,292.10	
预收款项	220,553.98	220,553.98	
合同负债			
应付职工薪酬	3,989,969.63	3,989,969.63	
应交税费	53,942,106.93	53,942,106.93	

其他应付款	9,076,600,215.11	9,054,954,330.29	-21,645,884.82
其中：应付利息	21,645,884.82		-21,645,884.82
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			
其他流动负债			
流动负债合计	9,138,775,137.75	9,117,129,252.93	-21,645,884.82
非流动负债：			
长期借款			
应付债券	668,803,398.84	690,449,283.66	21,645,884.82
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	668,803,398.84	690,449,283.66	21,645,884.82
负债合计	9,807,578,536.59	9,807,578,536.59	
所有者权益：			
股本	3,183,922,485.00	3,183,922,485.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	726,690,568.79	726,690,568.79	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	133,580,654.98	133,580,654.98	
未分配利润	223,556,668.02	223,556,668.02	
所有者权益合计	4,267,750,376.79	4,267,750,376.79	

负债和所有者权益总计	14,075,328,913.38	14,075,328,913.38	
------------	-------------------	-------------------	--

调整情况说明

财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（2017 年修订）》（财会〔2017〕7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（2017 年修订）》（财会〔2017〕8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计（2017 年修订）》（财会〔2017〕9 号），于 2017 年 5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（2017 年修订）》（财会〔2017〕14 号）（上述准则以下统称“新金融工具准则”），要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报告的企业，自 2018 年 1 月 1 日起施行；其他境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起施行。本公司按照财政部的要求时间开始执行前述新金融工具准则。

根据新金融工具准则的相关规定，本公司对于首次执行该准则的累积影响数调整 2019 年年初留存收益以及财务报表其他相关项目金额，未对 2018 年度的比较财务报表进行调整。

**（4）2019 年起执行新金融工具准则或新租赁准则追溯调整前期比较数据说明**

适用  不适用

**43、其他**

**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%
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	16%、13%
营业税（营改增前适用）	建筑、安装工程营业额	3%
营业税（营改增前适用）	房地产销售、物业管理、租赁收入	5%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税	[注]	
城市维护建设税	缴纳的流转税额	7%、5%
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%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
浙江天苑景观建设有限公司	8%

## 2、税收优惠

无

## 3、其他

注：房地产开发企业按所在地主管税务机关规定，暂按预售收入额的 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。

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

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	121,525.48	559,247.60
银行存款	6,932,129,883.71	1,728,245,193.02
其他货币资金	64,901,884.46	63,612,621.25
合计	6,997,153,293.65	1,792,417,061.87

其他说明：无

### 2、交易性金融资产

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	83,446,438.94	100.00%	7,279,287.73	8.72%	76,167,151.21	72,668,142.32	100.00%	5,373,392.09	7.39%	67,294,750.23
其中:										
账龄分析法组合	83,446,438.94	100.00%	7,279,287.73	8.72%	76,167,151.21	72,668,142.32	100.00%	5,373,392.09	7.39%	67,294,750.23
合计	83,446,438.94	100.00%	7,279,287.73	8.72%	76,167,151.21	72,668,142.32	100.00%	5,373,392.09	7.39%	67,294,750.23

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	83,446,438.94	7,279,287.73	8.72%
合计	83,446,438.94	7,279,287.73	--

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）	72,076,408.50
1 至 2 年	6,302,712.94
3 年以上	5,067,317.50
3 至 4 年	5,043,290.00
4 至 5 年	24,027.50
合计	83,446,438.94

**(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	5,373,392.09	1,905,895.64				7,279,287.73

合						
合计	5,373,392.09	1,905,895.64				7,279,287.73

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
温州金耀房地产开发有限公司	23,046,533.57	27.62%	1,152,326.68
宁波康华置业有限公司	13,139,657.80	15.75%	656,982.89
桐乡荣金置业有限公司	9,836,379.20	11.79%	491,818.96
宁波市鄞州投资创业开发建设有限公司	5,043,290.00	6.04%	3,025,974.00
桐乡荣正置业有限公司	2,600,061.15	3.12%	130,003.06
合计	53,665,921.72	64.32%	

(2) 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	147,758,147.63	91.25%	14,594,883.19	55.38%
1 至 2 年	2,419,016.59	1.49%	11,757,500.00	44.62%
2 至 3 年	11,750,000.00	7.26%		
合计	161,927,164.22	--	26,352,383.19	--

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
宁波市鄞州区财政局	非关联方	133,200,000.00	1 年以内	82.26%	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	1-3 年	8.73%	预付项目配套费
宁波徽甬空调设备有限公司	非关联方	7,652,349.44	1 年以内	4.73%	预付项目材料款
嘉兴市嘉源建设股份有限公司	非关联方	2,514,000.00	1 年以内	1.55%	预付项目工程款
余姚市宏宇输变电工程有限公司	非关联方	400,000.00	1 年以内	0.25%	预付项目工程款
合计		157,903,366.03		97.52%	

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	3,828,613,287.81	2,543,684,254.17
合计	3,828,613,287.81	2,543,684,254.17

(1) 应收利息

无

(2) 应收股利

1) 应收股利分类

无

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

无

3) 坏账准备计提情况

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	2,234,351,829.01	1,405,165,944.86
备用金	188,609.70	242,809.70
保证金及押金	1,545,416,161.11	1,221,361,844.40
代收代付维修基金	13,098,610.18	16,934,594.06
垫付水电费	7,156,118.12	4,607,131.99
应收少数股东往来	235,921,458.47	
其他	21,568,079.82	55,797,352.66
合计	4,057,700,866.41	2,704,109,677.67

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)	
2019 年 1 月 1 日余额	160,425,423.50			160,425,423.50
2019 年 1 月 1 日余额 在本期	—	—	—	—
--转回第二阶段				0.00
--转回第一阶段				0.00
本期计提	76,925,031.10			76,925,031.10
本期核销	-792,876.00			-792,876.00
其他变动	-7,470,000.00			-7,470,000.00
2019 年 12 月 31 日余额	229,087,578.60			229,087,578.60



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

其他变动为本期处置子公司在处置日计提的其他应收款坏账减值余额。

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	3,972,174,346.92
1 至 2 年	52,148,465.27
2 至 3 年	8,833,338.73
3 年以上	24,544,715.49
3 至 4 年	3,570,440.10
4 至 5 年	169,344.20
5 年以上	20,804,931.19
合计	4,057,700,866.41

### 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	160,425,42	76,925,031.1		-792,876.00	-7,470,000.00	229,087,578.60
坏账准备	3.50	0				
合计	160,425,42 3.50	76,925,031.1 0		-792,876.00	-7,470,000.00	229,087,578.60

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	792,876.00

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	坏账准备期末余
------	-------	------	----	---------	---------

				未余额合计数的比例	额
宁波市赫雅商务服务有限公司	拟合作项目土地购置款	1,001,459,074.96	1 年以内	24.68%	50,072,953.75
杭州震大投资有限公司	合营企业财务资助	891,598,000.00	1 年以内	21.97%	44,579,900.00
桐乡荣金置业有限公司	合营企业财务资助	366,062,077.78	1 年以内	9.02%	18,303,103.89
杭州滨哲企业管理有限公司	合营企业财务资助	232,242,450.00	1 年以内	5.72%	11,612,122.50
嘉兴钇和置业有限公司	合营企业财务资助	229,969,900.00	1 年以内	5.67%	11,498,495.00
合计	--	2,721,331,502.74	--	67.06%	136,066,575.14

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

是否已执行新收入准则

是  否

(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	24,154,939,738	36,570,222.47	24,118,369,515	17,066,245,036		17,066,245,036

	.15		.68	.68		.68
开发产品	550,177,269.37	361,274.41	549,815,994.96	229,193,273.74	361,274.41	228,831,999.33
其他	142,383,377.25		142,383,377.25	73,979,158.27		73,979,158.27
合计	24,847,500,384.77	36,931,496.88	24,810,568,887.89	17,369,417,468.69	361,274.41	17,369,056,194.28

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
心尚园	2016年06月20日	2019年01月05日	1,091,370,000.00	961,389,788.28	909,921,741.88		-51,468,046.4				其他
嘉兴荣安府	2017年04月20日	2019年11月15日	1,427,160,000.00	1,002,316,136.59	1,071,282,045.06		68,965,908.47				其他
晴雪园	2017年05月02日	2019年11月16日	346,880,000.00	261,414,898.34	297,508,286.15		36,093,387.81				其他
玉水观邸	2017年03月06日	2020年04月20日	1,319,150,000.00	880,214,886.36			245,473,631.04	1,125,688,517.40	15,935,706.66		银行贷款;其他
桃花源郡	2017年05月05日	2019年10月18日	1,626,760,000.00	787,823,767.71	952,075,259.54		164,251,491.83				其他
桃李郡	2018年03月20日	2020年11月18日	1,142,180,000.00	781,711,835.57			133,402,716.63	915,114,552.20	32,040,043.75	22,044,601.60	银行贷款;其他
明月江南	2017年11月06日	2020年04月05日	703,340,000.00	450,023,393.94			98,241,858.47	548,265,252.41	13,403,661.61	2,679,352.48	银行贷款;其他
香园（三期）	2017年07月07日	2019年08月15日	632,280,000.00	414,562,030.44	523,940,174.78		109,378,144.34				其他
林语春风	2018年06月28日	2020年10月30日	1,726,750,000.00	881,897,437.13			204,163,175.99	1,086,060,613.12	20,607,926.69	14,682,245.31	银行贷款;其他
侯潮府	2018年07月	2020年11月05日	1,098,440,000.00	463,781,625.6			312,511,549.66	776,293,175.3	25,514,344.32	25,514,344.32	信托融资;其

	27日	日	00	4				0			他
星空里	2018年 03月 02日	2020年 08月 20日	945,45 0,000.0 0	412,55 3,994.1 6			159,89 1,038.6 4	572,44 5,032.8 0			其他
董里	2018年 03月 02日	2020年 05月 20日	150,38 0,000.0 0	82,218, 595.18			34,713, 204.52	116,931 ,799.70			其他
嵩南府	2018年 12月 03日	2020年 12月 30日	693,29 0,000.0 0	254,96 0,412.4 7			235,51 6,525.5 1	490,47 6,937.9 8	13,021, 106.28	13,021, 106.28	银行贷款; 其他
海上明月	2018年 04月 04日	2020年 09月 01日	1,093,9 70,000. 00	653,84 8,931.1 3			179,94 2,888.0 9	833,79 1,819.2 2	40,978, 874.93	32,718, 809.18	信托融 资; 其他
柳岸闻莺	2017年 12月 24日	2020年 10月 15日	1,805,4 10,000. 00	1,323.6 53,927. 83			145,10 7,210.6 5	1,468,7 61,138. 48	8,312,1 69.51	8,312,1 69.51	银行贷 款; 其他
柳岸潮鸣	2019年 01月 30日	2020年 11月30 日	437,60 0,000.0 0	197,27 0,527.2 4			73,989, 696.21	271,26 0,223.4 5	4,038,6 70.16	4,038,6 70.16	银行贷 款; 其他
竹径云山	2018年 05月 18日	2020年 11月01 日	215,72 0,000.0 0	47,199, 981.71			21,538, 480.54	68,738, 462.25			其他
新悦府 (东)	2018年 08月 28日	2020年 09月 30日	511,430 ,000.00	295,18 2,497.7 5			62,916, 415.53	358,09 8,913.2 8	20,075, 356.55	16,972, 183.09	银行贷 款; 其他
新悦府 (西)	2018年 08月 28日	2020年 09月 30日	865,73 0,000.0 0	419,17 0,641.8 4			206,84 3,477.9 0	626,01 4,119.7 4	12,289, 453.14	10,497, 212.09	银行贷 款; 其他
桐乡荣 安府	2018年 08月 27日	2021年 01月 30日	1,506,5 60,000. 00	812,98 6,357.2 0			208,46 4,117.4 4	1,021,4 50,474. 64	22,153, 772.38	21,527, 695.98	银行贷 款; 其他
湖畔樾 山	2018年 09月 12日	2020年 12月 30日	1,118,7 50,000. 00	643,95 3,966.2 9			188,19 5,530.6 6	832,14 9,496.9 5	20,801, 971.17	19,873, 170.39	银行贷 款; 其他
涌清府	2018年 09月 28日	2020年 11月15 日	1,359,0 20,000. 00	765,23 9,275.4 5			261,66 4,137.1 9	1,026,9 03,412. 64	24,083, 625.41	24,083, 625.41	银行贷 款; 其他
东宸佳 园	2018年 08月 28日	2020年 07月 30日	1,723,4 10,000. 00	1,109,8 82,717. 91			188,76 3,932.5 6	1,298,6 46,650. 47	50,762, 588.22	41,966, 797.39	银行贷 款; 其他

桃源西溪里	2018年09月30日	2020年11月30日	997,330,000.00	557,593,865.39			124,566,068.07	682,159,933.46	11,733,341.53	11,163,175.37	银行贷款;其他
汇隽公馆	2018年10月08日	2020年10月30日	1,231,430,000.00	744,626,579.73			198,538,131.99	943,164,711.72	14,247,998.97	14,247,998.97	银行贷款;其他
东宸华庭	2018年10月27日	2021年04月19日	336,490,000.00	179,914,409.74			62,931,048.93	242,845,458.67	5,575,397.65	5,575,397.65	银行贷款;其他
都会雅园	2018年08月21日	2021年01月06日	1,082,560,000.00	671,681,580.89			132,485,181.60	804,166,762.49	25,822,589.40	25,822,589.40	银行贷款;其他
劝学里	2019年03月15日	2021年06月28日	1,787,990,000.00	996,279,648.11			282,490,511.06	1,278,770,159.17	21,559,289.78	21,559,289.78	银行贷款;其他
柳岸风荷	2019年09月30日	2021年10月30日	1,544,280,000.00				1,019,557,269.18	1,019,557,269.18			其他
江枫晓月府	2019年11月07日	2022年06月21日	1,139,410,000.00				611,347,494.36	611,347,494.36	690,438.35	690,438.35	信托融资;其他
望江南润园	2019年10月28日	2022年03月01日	1,803,090,000.00				1,005,361,328.83	1,005,361,328.83			其他
春和景明	2019年11月11日	2021年10月06日	1,028,370,000.00				590,679,739.54	590,679,739.54	350,686.11	350,686.11	银行贷款;其他
瑞安荣安府	2019年07月04日	2022年05月30日	2,858,810,000.00				1,671,632,908.64	1,671,632,908.64	20,245,420.91	20,245,420.91	银行贷款;其他
九龙壹号项目	2019年11月19日	2021年11月30日	1,743,100,000.00				1,140,825,954.91	1,140,825,954.91			信托融资;其他
西安雁塔项目	2019年10月26日	2021年11月30日	647,490,000.00				275,275,732.48	275,275,732.48			其他
富强路地块	2020年02月14日	2022年06月05日	1,631,040,000.00				439,163,427.00	439,163,427.00			其他
欢乐家	2020年	2023年	103,000.00	12,891.00			6,939.00	12,898.00			其他

园酒店 式办公 大楼	10月 15日	04月 15日	0,000.0 0	326.66			1	265.67			
合计	--	--	41,475, 420,00 0.00	17,066, 245,03 6.68	3,754,7 27,507. 41	0.00	10,843, 422,20 8.88	24,154, 939,73 8.15	424,24 4,433.4 8	357,58 6,979.7 3	--

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化累 计金额	其中：本期利息 资本化金额
水尚澜珊 住宅小区	2007年 06月22 日	512,074.62		512,074.62			
北仑区荣 安花园项 目	2010年 06月21 日	3,623,275.6 6		3,623,275.66			
荣合公馆	2012年 11月28 日	67,664,303. 22		64,532,161.8 8	3,132,141.34		
台州荣安 华府	2013年 12月09 日	2,420,899.2 1		1,099,250.00	1,321,649.21		
荣安蝶园	2013年 10月10 日	965,032.92		965,032.92			
金域华府	2015年 12月21 日	8,899,248.3 9		4,710,306.97	4,188,941.42		
凤凰城 (一期)	2016年 12月29 日	6,605,554.2 5	1,808,999.63	2,567,803.92	5,846,749.96		
香园(一 期)	2016年 12月23 日	21,515,395. 97		11,238,895.5 1	10,276,500.46		
香园(二 期)	2018年 06月15 日	7,887,484.7 7		6,553,647.86	1,333,836.91		
诚品园	2018年 10月23 日	48,478,242. 10		10,572,652.5 5	37,905,589.55		

凤凰城 (二期)	2018年 09月10 日	60,621,762. 63		46,024,448.5 6	14,597,314.07		
心尚园	2019年 01月05 日		909,921,741. 88	903,804,889. 99	6,116,851.89	644,523.98	
香园(三 期)	2019年 08月01 日		523,940,174. 78	507,594,882. 05	16,345,292.73	356,872.05	
晴雪园	2019年 11月01 日		297,508,286. 15	251,985,513. 46	45,522,772.69	995,699.43	
桃花源郡	2019年 10月01 日		952,075,259. 54	854,528,617. 21	97,546,642.33	2,981,986.51	
嘉兴荣安 府	2019年 11月01 日		1,071,282,04 5.06	769,763,057. 18	301,518,987.89	10,995,442.27	
琴湾北- 月园	2015年 12月01 日		6,144,816.25	1,620,817.33	4,523,998.92		
合计	--	229,193,273 .74	3,762,681,32 3.29	3,441,697,32 7.67	550,177,269.37	15,974,524.24	

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		36,570,222.4 7				36,570,222.4 7	
开发产品	361,274. 41					361,274.41	
合计	361,274. 41	36,570,222.4 7				36,931,496.8 8	--

按主要项目分类：

项目名称	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
竹径雲山		11,403,571.64				11,403,571.64	
柳岸潮鸣		25,166,650.83				25,166,650.83	
荣安华府	361,274.41					361,274.41	
合计	361,274.41	36,570,222.47				36,931,496.88	--

(3) 存货期末余额中利息资本化率的情况

项目名称	本期利息资本化金额	利息资本化率	利息资本化累计金额
玉水观邸	-	4.75%	15,935,706.66
林语春风	14,682,245.31	6.88%	20,607,926.69
海上明月	32,718,809.18	11.00%	40,978,874.93
新悦府（东）	16,972,183.09	8.00%	20,075,356.55
新悦府（西）	10,497,212.09	5.23%	12,289,453.14
桐乡荣安府	21,527,695.98	5.94%	22,153,772.38
湖畔樾山	19,873,170.39	4.62%	20,801,971.17
东宸佳园	41,966,797.39	7.33%	50,762,588.22
桃源西溪里	11,163,175.37	5.46%	11,733,341.53
桃李郡	22,044,601.60	4.75%	32,040,043.75
明月江南	2,679,352.48	5.23%	13,403,661.61
劝学里	21,559,289.78	5.23%	21,559,289.78
嵩南府	13,021,106.28	4.75%	13,021,106.28
江枫晓月府	690,438.35	11.00%	690,438.35
柳岸闻莺	8,312,169.51	5.23%	8,312,169.51
柳岸潮鸣	4,038,670.16	7.00%	4,038,670.16
侯潮府	25,514,344.32	8.50%	25,514,344.32
涌清府	24,083,625.41	7.64%	24,083,625.41
汇隽公馆	14,247,998.97	6.50%	14,247,998.97
东宸华庭	5,575,397.65	6.51%	5,575,397.65
都会雅园	25,822,589.40	8.00%	25,822,589.40
瑞安荣安府	20,245,420.91	5.23%	20,245,420.91
春和景明	350,686.11	4.99%	350,686.11



合计	357,586,979.73		424,244,433.48
----	----------------	--	----------------

(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
劝学里	0.00	1,278,770,159.17	抵押借款
江枫晓月府	0.00	611,347,494.36	抵押借款
嵩南府	0.00	490,476,937.98	抵押借款
嘉兴荣安府	1,002,316,136.59	301,518,987.89	抵押借款
桃李郡	781,711,835.57	915,114,552.20	抵押借款
星空里	0.00	572,445,032.80	抵押借款
林语春风	881,897,437.13	1,086,060,613.12	抵押借款
柳岸潮鸣	0.00	271,260,223.45	抵押借款
侯潮府	0.00	776,293,175.30	抵押借款
新悦府（西）	419,170,641.84	626,014,119.74	抵押借款
桐乡荣安府	812,986,357.20	1,021,450,474.64	抵押借款
湖畔樾山	643,953,966.29	832,149,496.95	抵押借款
涌清府	765,239,275.45	1,026,903,412.64	抵押借款
东宸佳园	1,109,882,717.91	1,298,646,650.47	抵押借款
桃源西溪里	557,593,865.39	682,159,933.46	抵押借款
汇隽公馆	0.00	943,164,711.72	抵押借款
东宸华庭	0.00	242,845,458.67	抵押借款
都会雅园	0.00	804,166,762.49	抵押借款
瑞安荣安府	0.00	1,671,632,908.64	抵押借款
九龙坡项目	0.00	1,140,825,954.91	抵押借款
望江南润园	0.00	1,005,361,328.83	抵押借款
西安雁塔项目	0.00	275,275,732.47	抵押借款
春和景明	0.00	590,679,739.54	抵押借款
星空里	412,553,994.16	50,000,000.00	法院查封【详见财务报告十四、2、（3）未决诉讼】
合计	7,387,306,227.53	18,514,563,861.44	--

(5) 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

无

10、合同资产

无

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

是否已执行新收入准则

是  否

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预缴及待抵扣税款	1,430,139,380.31	896,689,587.37
理财产品	11,635,000.00	3,763,000.00
合计	1,441,774,380.31	900,452,587.37

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	期初余	本期增减变动	期末余	减值准

单位	额(账面价值)	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	额(账面价值)	备期末余额
一、合营企业											
宁波陈婆渡置业有限公司	11,636,032.59			1,238,078.27			-3,819,405.90		-9,054,704.96		
重庆美荣房地产开发有限公司	11,197,951.74			14,893,774.55						26,091,726.29	
宁波康瑞企业管理咨询有限公司	8,022,620.74			273,358,444.21						281,381,064.95	
宁波荣安教育投资管理有限公司	7,035,525.82			25,328,664.75						32,364,190.57	
桐乡荣正置业有限公司	20,380,547.10			-8,289,613.02						12,090,934.08	
杭州臻昱达房地产开发有限公司	32,830,865.22			-3,156,443.40						29,674,421.82	
台州市中梁宇置业有限公司											
浙江锦森投资管理有限公司											

<b>【注 1】</b>											
余姚中 珉置 业有 限公 司		1,239,2 96.00		-1,239, 296.00							
重庆融 全实 业有 限公 司 <b>【注 2】</b>											
宁波合 煜投 资管 理有 限公 司	27,810, 094.16			-2,139, 155.22						25,670, 938.94	
宁波世 泉投 资管 理有 限公 司	25,746, 851.29			-2,211, 245.37						23,535, 605.92	
宁波宣 宜投 资管 理有 限公 司	150,66 1,719.5 3			-7,762, 230.94						142,89 9,488.5 9	
重庆南 锦联 房地 产开 发有 限公 司	12,284, 184.55			4,311,4 97.95						16,595, 682.50	
杭州昌 益商 务信 息咨 询有 限公 司 <b>【注 3】</b>											
瑞安市 新城 亿弘 房地 产开 发有 限公 司	80,588, 463.74			-2,713, 597.16						77,874, 866.58	
杭州火 丰投 资管 理有	114,149 ,343.01			-7,011, 159.34						107,13 8,183.6	

限公司										7	
慈溪市金桂置业有限公司											
台州经开方远荣安置业有限公司		4,250,000.00		-1,318,189.92						2,931,810.08	
台州椒江方远荣安置业有限公司		11,250,000.00		-4,089,097.83						7,160,902.17	
杭州滨哲企业管理有限公司		330,000.00		-998,944.30						329,001,055.70	
杭州震大投资有限公司		2,450,000.00		-344,916.71						2,105,083.29	
嘉兴钰和置业有限公司【注4】											
嘉兴睿钰置业有限公司		149,690.00		922,419.86						150,612,419.86	
小计	502,344,199.49	498,879,296.00	0.00	278,778,990.38	0.00	0.00	-3,819,405.90		-9,054,704.96	1,267,128,375.01	
二、联营企业											
合计	502,344,199.49	498,879,296.00	0.00	278,778,990.38	0.00	0.00	-3,819,405.90		-9,054,704.96	1,267,128,375.01	

其他说明

【注1】认缴出资额248万，占注册资本的24.8%，截止2019年12月31日尚未出资；

【注2】认缴出资额500万，占注册资本的50%，截止2019年12月31日尚未出资；

【注3】认缴出资额5000万，占注册资本的15%，截止2019年12月31日尚未出资；

【注4】认缴出资额50万，占注册资本的50%，截止2019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	535,782,065.70	426,224,852.46
合计	535,782,065.70	426,224,852.46

其他说明：

(2) 按公允价值计量的权益工具明细情况：

被投资单位	期末余额	在被投资单位持股比例
Glusense Ltd	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]	498,886,505.65	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]	10,000,000.00	14.81%
泰州法尔麦斯企业管理咨询合伙企业[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]	260,000.00	
合计	535,782,065.70	

[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	629,979,808.09			629,979,808.09
2.本期增加金额				
3.本期减少金额	22,328,344.09			22,328,344.09
(1) 处置				
(2) 其他转出				
(3) 本期转入固定资产	22,328,344.09			22,328,344.09
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	168,470,748.96			168,470,748.96
2.本期增加金额	28,576,774.29			28,576,774.29
(1) 计提或摊销	28,576,774.29			28,576,774.29
3.本期减少金额	7,737,072.18			7,737,072.18
(1) 处置				
(2) 其他转出				
(3) 本期转入固定资产	7,737,072.18			7,737,072.18
4.期末余额	189,310,451.07			189,310,451.07
三、减值准备				
四、账面价值				
1.期末账面价值	418,341,012.93			418,341,012.93
2.期初账面价值	461,509,059.13			461,509,059.13

### (2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

适用  不适用

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

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

无

21、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	24,171,645.95	10,191,851.93
合计	24,171,645.95	10,191,851.93

(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		3,078,290.00	5,441,720.73	12,292,562.18	20,812,572.91
2.本期增加金额	22,328,344.09		1,378,111.05	2,241,458.36	25,947,913.50
(1) 购置			1,378,111.05	2,241,458.36	3,619,569.41
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
(4) 投资性房地产转入	22,328,344.09				22,328,344.09
3.本期减少金额		602,564.10	1,119,675.15	25,300.00	1,747,539.25
(1) 处置或报废		602,564.10	1,119,675.15	25,300.00	1,747,539.25
4.期末余额	22,328,344.09	2,475,725.90	5,700,156.63	14,508,720.54	45,012,947.16
二、累计折旧					
1.期初余额		2,302,506.80	1,219,531.43	7,098,682.75	10,620,720.98
2.本期增加金额	7,737,072.18	150,145.88	826,617.44	2,206,005.11	10,919,840.61
(1) 计提		150,145.88	826,617.44	2,206,005.11	3,182,768.43
(2) 投资性房地	7,737,072.18				7,737,072.18



产转入					
3.本期减少金额		124,027.80	561,638.53	13,594.05	699,260.38
(1) 处置或报废		124,027.80	561,638.53	13,594.05	699,260.38
4.期末余额	7,737,072.18	2,328,624.88	1,484,510.34	9,291,093.81	20,841,301.21
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	14,591,271.91	147,101.02	4,215,646.29	5,217,626.73	24,171,645.95
2.期初账面价值		775,783.20	4,222,189.30	5,193,879.43	10,191,851.93

(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

无

24、油气资产

无

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	合计
一、账面原值					
1.期初余额				5,844,189.68	5,844,189.68
2.本期增加 金额				5,038,161.62	5,038,161.62
(1) 购置				5,038,161.62	5,038,161.62
(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				10,882,351.30	10,882,351.30
二、累计摊销					
1.期初余额				3,532,567.80	3,532,567.80

2.本期增加 金额				1,283,193.26	1,283,193.26
(1) 计提				1,283,193.26	1,283,193.26
3.本期减少 金额					
(1) 处置					
4.期末余额				4,815,761.06	4,815,761.06
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				6,066,590.24	6,066,590.24
2.期初账面 价值				2,311,621.88	2,311,621.88

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

本报告期内未发生商誉减值

29、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
办公大楼装修费	330,803.72		330,803.72		
合计	330,803.72		330,803.72		

其他说明

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	214,025,789.06	53,506,447.27	152,646,156.30	38,157,527.42
内部交易未实现利润	312,938,400.25	78,234,600.06	338,316,469.20	84,579,117.30
可抵扣亏损	1,219,560,019.01	304,889,983.78	494,737,633.23	123,684,408.38
其他	1,949,684.84	487,421.21	189,217,600.62	47,304,400.16
合计	1,748,473,893.16	437,118,452.32	1,174,917,859.35	293,725,453.26

(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
非同一控制企业合并资产评估增值	111,064,567.36	27,766,141.84	111,064,567.36	27,766,141.84
权益性投资工具公允价值变动损益	196,395,666.84	49,098,916.71	90,537,540.01	22,634,385.00
合计	307,460,234.20	76,865,058.55	201,602,107.37	50,400,526.84

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产		437,118,452.32		293,725,453.26
递延所得税负债		76,865,058.55		50,400,526.84

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	59,272,574.15	13,513,933.70
可抵扣亏损	155,301,345.40	53,810,496.64
合计	214,573,919.55	67,324,430.34

(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
2024 年度	46,734,361.08		
2023 年度	71,623,564.79	19,492,215.10	
2022 年度	25,543,012.16	22,917,436.39	
2021 年度	7,078,933.36	7,078,933.36	
2020 年度	4,321,474.01	2,796,761.41	
2019 年度		1,525,150.38	
合计	155,301,345.40	53,810,496.64	--

其他说明：无

31、其他非流动资产

是否已执行新收入准则

是  否

单位：元

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

其他说明：无

### 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
担保借款	436,000,000.00	280,000,000.00
抵押担保借款	1,398,000,000.00	418,000,000.00
短期借款利息	1,206,397.93	2,619,671.36
合计	1,835,206,397.93	700,619,671.36

短期借款分类的说明：无

#### (2) 已逾期未偿还的短期借款情况

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为 0.00 元。

### 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	9,755,000.00	162,410,000.00
合计	9,755,000.00	162,410,000.00

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	2,239,280,422.79	1,470,797,530.41
应付费用	73,371,115.12	9,920,446.86
合计	2,312,651,537.91	1,480,717,977.27

(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	22,674,000.00	工程项目施工款,按合同约定或协商付款期
合计	22,674,000.00	--

其他说明：无

37、预收款项

是否已执行新收入准则

是  否

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收售房款	18,705,771,564.59	9,921,223,812.28
预收租金	20,329,970.88	20,834,707.41
其他	7,643,861.39	1,010,915.57
合计	18,733,745,396.86	9,943,069,435.26

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

无

(3) 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

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

预售金额前五的项目收款信息：

单位：元

序号	项目名称	期初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
1	玉水观邸	2,261,784,833.04	2,267,477,744.00	2020 年 04 月 20 日	100.00%
2	柳岸闻莺	51,069,441.39	1,824,655,093.65	2020 年 10 月 15 日	99.15%
3	林语春风	49,514,786.00	1,495,174,678.00	2020 年 10 月 30 日	69.23%
4	桐乡荣安府	16,828,818.00	1,243,892,676.00	2021 年 1 月 30 日	85.96%
5	汇隽公馆		1,169,090,115.00	2020 年 10 月 30 日	90.27%

### 38、合同负债

无

### 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	43,241,840.18	271,838,810.45	242,047,939.43	73,032,711.20
二、离职后福利-设定提存计划		11,220,004.99	11,197,301.03	22,703.96
合计	43,241,840.18	283,058,815.44	253,245,240.46	73,055,415.16

#### (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	43,158,890.95	247,505,211.25	217,764,910.57	72,899,191.63
2、职工福利费	38,385.00	13,825,737.49	13,749,231.24	114,891.25
3、社会保险费		3,242,757.11	3,224,128.79	18,628.32
其中：医疗保险费		2,895,377.80	2,878,949.95	16,427.85
工伤保险费		141,177.43	140,855.96	321.47
生育保险费		206,201.88	204,322.88	1,879.00
4、住房公积金		5,077,459.00	5,077,459.00	
5、工会经费和职工教育经费	44,564.23	2,187,645.60	2,232,209.83	
合计	43,241,840.18	271,838,810.45	242,047,939.43	73,032,711.20

#### (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		11,040,660.41	11,018,739.41	21,921.00
2、失业保险费		179,344.58	178,561.62	782.96
合计		11,220,004.99	11,197,301.03	22,703.96

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	99,182,204.68	90,861,387.68
企业所得税	358,492,616.59	225,510,094.03
城市维护建设税	8,000,842.70	4,658,150.52
土地增值税	95,921,052.97	25,936,954.45
教育费附加	2,403,721.10	2,740,766.10
个人所得税	1,850,096.44	1,476,989.07
基金	7,028.99	7,028.99
其他	11,625,749.24	8,593,068.53
合计	577,483,312.71	359,784,439.37

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	2,107,623.75	2,107,623.75
其他应付款	2,451,570,898.68	2,439,942,933.96
合计	2,453,678,522.43	2,442,050,557.71

##### (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	2,107,623.75	2,107,623.75
合计	2,107,623.75	2,107,623.75

其他说明：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	334,650,201.40	175,957,817.15
合营企业资金往来	1,466,094,979.75	625,464,545.46
代收购房相关费用	49,919,848.23	36,443,314.84
少数股东往来	548,896,728.85	1,550,314,077.20
其他	52,009,140.45	51,763,179.31
合计	2,451,570,898.68	2,439,942,933.96

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	400,000,000.00	合营企业结余资金
宁波康瑞企业管理咨询有限公司	167,732,664.58	合营企业结余资金
合计	567,732,664.58	--

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	1,839,910,000.00	820,500,000.00
一年内到期的应付债券	692,806,617.22	
合计	2,532,716,617.22	820,500,000.00

其他说明：无

44、其他流动负债

是否已执行新收入准则

是  否

#### 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	433,800,000.00	601,400,000.00
抵押担保借款	5,945,900,000.00	3,022,000,000.00
分期付款的长期借款利息	10,924,217.78	5,968,413.48
其中：一年内到期的长期借款	-1,839,910,000.00	-820,500,000.00
合计	4,550,714,217.78	2,808,868,413.48

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	671,160,732.40	668,803,398.84
应付债券利息	21,645,884.82	21,986,961.22
其中：一年内到期的应付债券	-692,806,617.22	
合计		690,790,360.06

##### (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	1,200,000,000.00	2015 年 8 月 7 日	5 年	1,189,200,000.00	668,803,398.84			2,357,333.56		671,160,732.40	
合计	--	--	--	1,189,200,000.00	668,803,398.84			2,357,333.56		671,160,732.40	

(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：

经中国证券监督管理委员会 2015 年 4 月 1 日《关于核准荣安地产股份有限公司公开发行公司债券的批复》（证监许可[2015]517 号）核准，本公司于 2015 年 8 月 7 日向社会公开发行公司债券 120,000.00 万元，债券票面利率 6.50%，存续期限为 5 年，经深圳证券交易所深圳上[2015]430 号文同意，在深圳证券交易所挂牌交易。根据债券发行有关条款的规定，投资者可在回售申报登记日选择将持有的债券全部或部分回售给公司，2018 年回售活动结束后，公司已将债券回售部分的本金及利息足额支付给投资者，回售后剩余面值 67,266.43 万元。

#### 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

是否已执行新收入准则

是  否

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
其他	91,838,452.37	51,385,821.53	合营企业亏损分摊
合计	91,838,452.37	51,385,821.53	--

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

是否已执行新收入准则

是  否

### 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：

### 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）	-1,705,913,455.85		524,483.46	-1,706,437,939.31
合计	-1,705,913,455.85		524,483.46	-1,706,437,939.31

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

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

**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	95,466,078.31	39,494,026.38		134,960,104.69
合计	95,466,078.31	39,494,026.38		134,960,104.69

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	3,175,216,751.35	2,633,670,050.87
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	67,903,155.01	
调整后期初未分配利润	3,243,119,906.36	2,633,670,050.87
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,888,856,434.53	608,483,095.43
减：提取法定盈余公积	39,494,026.38	3,257,945.25
应付普通股股利		63,678,449.70
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 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 67,903,155.01 元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0 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 元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润 0 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	6,574,395,049.81	3,858,550,936.54	3,887,543,285.30	2,584,673,998.81
其他业务	88,184,190.80	31,821,687.32	80,225,640.30	28,215,243.01
合计	6,662,579,240.61	3,890,372,623.86	3,967,768,925.60	2,612,889,241.82

是否已执行新收入准则

是  否

其他说明

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	桃花源郡	1,779,090,263.31
2	心尚园	1,642,403,916.49
3	嘉兴荣安府	1,423,594,484.25
4	香园（三期）	791,918,589.88
5	晴雪园	343,333,375.14

## 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	26,790,042.43	15,633,337.10
教育费附加	19,234,025.63	11,952,935.19
房产税	8,128,235.16	8,481,185.30
土地使用税	8,071,985.04	5,801,691.42
印花税	12,407,156.39	6,824,002.40
土地增值税	118,467,596.10	78,048,178.86
营业税	71,073.79	154,794.72
合计	193,170,114.54	126,896,124.99

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	184,594,050.85	52,991,053.34
职工薪酬	52,155,825.96	33,348,743.04
装修费	22,772,192.13	13,682,420.08
交际应酬费	535,740.73	241,906.86
销售佣金	102,647,739.18	28,662,111.48
其他	17,397,659.60	7,770,727.89
合计	380,103,208.45	136,696,962.69

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	104,742,864.90	75,233,469.00
交际应酬费	12,956,003.40	11,682,039.55
办公会务费	7,757,011.65	4,494,926.19
差旅及交通费用	7,326,368.69	5,657,021.76
水电费	4,832,436.75	5,010,654.24
聘请中介机构费用	20,645,529.79	14,280,654.12
固定资产折旧	2,934,244.64	2,238,290.33
信息披露费	543,396.21	815,303.77
低值易耗品摊销	1,196,826.74	726,562.34
其他	14,955,532.54	13,536,018.12
合计	177,890,215.31	133,674,939.42

其他说明：无

### 65、研发费用

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	221,328,726.22	171,140,009.31
减：利息收入	99,270,968.38	89,576,200.37
银行手续费	8,167,750.60	10,862,668.09
合计	130,225,508.44	92,426,477.03

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
税费奖励	1,972,529.79	6,600,859.65
财政扶持	8,899,182.02	8,403,011.36
合计	10,871,711.81	15,003,871.01

## 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	238,326,359.54	-141,976,828.93
处置长期股权投资产生的投资收益	7,296,449.15	
处置可供出售金融资产取得的投资收益		7,024,892.50
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	2,740.10	
理财产品收益	259,622.44	15,873,570.02
合计	245,885,171.23	-119,078,366.41

其他说明：

## 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	105,858,126.84	
合计	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	-76,925,031.10	
应收账款坏账损失	-1,905,895.64	
合计	-78,830,926.74	

其他说明：无

## 72、资产减值损失

是否已执行新收入准则

是  否

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失		-50,142,361.49
二、存货跌价损失	-36,570,222.47	
合计	-36,570,222.47	-50,142,361.49

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	-24,675.93	47,295.54
合计	-24,675.93	47,295.54

## 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	3,312,219.93		3,312,219.93
罚款收入	3,676,388.90	1,750,804.24	3,676,388.90
其他	1,432,182.97	499,430.85	1,432,182.97
合计	8,420,791.80	2,250,235.09	8,420,791.80

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
各项基金	475,579.76	308,346.10	475,579.76
捐赠支出	707,300.00	348,000.00	707,300.00
滞纳金及罚款	2,746,210.51	4,862,603.85	2,746,210.51
其他	5,248,357.70	316,621.17	5,248,357.70
合计	9,177,447.97	5,835,571.12	9,177,447.97

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	499,438,641.98	211,245,543.00
递延所得税费用	-118,112,677.47	-51,963,642.75
合计	381,325,964.51	159,281,900.25

## (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	2,137,250,098.58
按法定/适用税率计算的所得税费用	534,312,524.64
子公司适用不同税率的影响	-134,905,000.52
调整以前期间所得税的影响	4,925,731.15
非应税收入的影响	-61,047,331.63
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,227,668.57
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	36,812,372.30
所得税费用	381,325,964.51

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	433,234,384.25	39,881,646.14
收到退回土地拍卖保证金	22,729,295,700.00	17,651,753,800.00
房屋租赁收入	59,054,860.50	60,972,761.60
利息收入	160,672,578.09	22,028,106.64
收到的政府补助	10,871,711.81	15,003,871.01
其他	6,859,272.11	14,681,461.51
合计	23,399,988,506.76	17,804,321,646.90

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	1,055,660,959.42	125,048,117.83
支付的土地拍卖保证金	22,397,750,700.00	18,455,883,800.00
支付的各项费用	403,141,471.42	157,682,029.83
其他	2,464,506.78	15,092,328.04
合计	23,859,017,637.62	18,753,706,275.70

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

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
处置子公司现金净额	21,507,468.72	

合计	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
收到荣安集团股份有限公司借款		180,000,000.00
收到少数股东支付的项目开发款	1,773,086,503.23	2,244,185,274.86
合计	1,773,086,503.23	2,424,185,274.86

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：无

**(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
归还荣安集团股份有限公司借款		180,000,000.00
归还少数股东支付的项目开发款	1,249,364,082.44	720,802,799.77
收购少数股东股权	3,525,171.00	29,919,537.89
合计	1,252,889,253.44	930,722,337.66

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	1,755,924,134.07	548,148,382.02
加：资产减值准备	115,401,149.21	50,142,361.49
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	31,759,542.72	30,820,086.31
无形资产摊销	1,283,193.26	550,781.00
长期待摊费用摊销	330,803.72	330,803.64
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	46,103.63	-47,295.54

公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-105,858,126.84	
财务费用（收益以“－”号填列）	221,328,726.22	171,140,009.31
投资损失（收益以“－”号填列）	-245,885,171.23	119,078,366.41
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-144,577,209.18	-51,963,642.75
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	26,464,531.71	
存货的减少（增加以“－”号填列）	-10,047,068,312.01	-9,555,031,541.40
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-725,154,566.86	-90,838,791.64
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	9,583,797,552.09	6,061,899,143.27
经营活动产生的现金流量净额	467,792,350.51	-2,715,771,337.88
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	6,932,251,409.19	1,728,807,061.87
减：现金的期初余额	1,728,807,061.87	826,565,008.85
现金及现金等价物净增加额	5,203,444,347.32	902,242,053.02

## （2）本期支付的取得子公司的现金净额

单位：元

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	31,560,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	203,773.52
取得子公司支付的现金净额	31,356,226.48

其他说明：无

## （3）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	6,932,251,409.19	1,728,807,061.87

其中：库存现金	121,525.48	559,247.60
可随时用于支付的银行存款	6,932,129,883.71	1,728,247,814.27
三、期末现金及现金等价物余额	6,932,251,409.19	1,728,807,061.87

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
货币资金	64,901,884.46	
其中：银行承兑保证金	9,500,000.00	如明细项目所列
保函保证金	55,401,884.46	如明细项目所列
存货	18,514,563,861.44	财务报告七.9.(14)
投资性房地产	418,341,012.93	为取得借款设定抵押
固定资产	14,591,271.91	为取得借款设定抵押
合计	19,012,398,030.74	--

其他说明：

## 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
税费奖励	1,972,529.79	其他收益	1,972,529.79
财政扶持	8,899,182.02	其他收益	8,899,182.02

(2) 政府补助退回情况

适用  不适用

85、其他

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
宁波陈婆渡置业有限公司	2019年05月21日	31,560,000.00	75.00%	现金支付	2019年05月21日	取得控制权、完成股东变更	2,138,095.23	-643,388.34

(2) 合并成本及商誉

单位：元

合并成本	宁波陈婆渡置业有限公司
--现金	31,560,000.00
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	10,520,000.00
合并成本合计	42,080,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	42,947,737.70
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	-867,737.70

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：无

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元

	宁波陈婆渡置业有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
货币资金	203,773.52	203,773.52
应收款项	37,347,248.25	25,717,373.42



存货	6,136,116.25	8,794,100.59
其他流动资产	45,682.52	45,682.52
递延所得税资产	749,351.80	2,992,324.42
应付款项	1,530,763.98	1,530,763.98
应交税费	3,670.66	3,670.66
净资产	42,947,737.70	36,218,819.83
取得的净资产	42,947,737.70	36,218,819.83

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：无

可辨认净资产公允价值的确定方法：资产基础法

企业合并中承担的被购买方的或有负债：无

**(4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失**

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

√ 是 □ 否

单位：元

被购买方名称	购买日之前原持有股权在购买日的账面价值	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值	购买日之前原持有股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值的确定方法及主要假设	购买日之前与原持有股权相关的其他综合收益转入投资收益的金额
宁波陈婆渡置业有限公司	9,054,704.96	10,520,000.00	1,465,295.04	收购股权交易价款	

其他说明：无

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

无

**(6) 其他说明**

**2、同一控制下企业合并**

无

**3、反向购买**

无

4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

√ 是 □ 否

单位：元

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款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	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
杭州震大投资有限公司	2,550,000.00	51.00%	现金	2019年07月31日	通过股东会决议,董监高变更	37,098.47	49.00%	2,414,356.37	2,450,000.00	35,643.63	处置股权交易价款	
嘉兴睿钇置业有限公司	0.00	50.00%	现金	2019年07月31日	完成股东变更	2,868,214.72	50.00%	-2,868,214.72	0.00	2,868,214.72	处置股权交易价款	
嘉兴钇和置业有限公司	0.00	50.00%	现金	2019年12月31日	完成股东变更	10,991.29	50.00%	-10,991.29	0.00	10,991.29	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
杭州康衡工程咨询管理有限公司	100.00%
杭州康浩置业有限公司	100.00%
重庆康锦置业有限公司	100.00%
宁波荣丰置业有限公司	100.00%
西安康瀚置业有限责任公司	100.00%
西安荣瑞置业有限公司	100.00%
西安康晟置业有限公司	100.00%
西安投创荣安置业有限公司	100.00%
宁波荣德置业有限公司	100.00%
嘉兴钺坤置业有限公司	100.00%
宁波康南置业有限公司	100.00%
宁波恒厚装饰有限公司	100.00%
宁波荣达绿化工程有限公司	100.00%
宁波康阳房地产销售有限公司	100.00%
宁波荣香贸易有限公司	100.00%
宁波恒缘企业管理咨询有限公司	100.00%
宁波荣新企业管理咨询有限公司	100.00%
台州荣城置业有限公司	100.00%
嘉兴钺宏置业有限公司	100.00%
重庆恒翠企业管理咨询有限公司	100.00%
重庆恒宽企业管理咨询有限公司	100.00%
重庆恒品企业管理咨询有限公司	100.00%
嘉兴荣越置业有限公司	100.00%
Honor Steady Co.,Ltd	100.00%

### ②本期注销子公司

名称	归属母公司权益比例
西安荣澳置业有限公司	51.00%

河北荣居房地产开发有限公司	100.00%
河北荣旺房地产开发有限公司	60.00%
宁波康莱达商业管理咨询有限公司	100.00%
河南联弘置业有限公司	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
宁波荣安物业服务服务有限公司	浙江宁波	浙江宁波	物业管理	70.00%	30.00%	反向购买
浙江天苑景观建设有限公司	浙江宁波	浙江宁波	工程承包		100.00%	非同一控制下企业合并
宁波康晟房地产销售代理有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产销售代理	100.00%		设立
宁波康柏投资管理有限公司	浙江宁波	浙江宁波	实业投资、投资管理	100.00%		设立
宁波康恺投资管理有限公司	浙江宁波	浙江宁波	实业项目投资管理；实业项目投资	100.00%		设立
杭州荣圣投资管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	投资管理		100.00%	设立
宁波康瀚投资有限公司	浙江宁波	浙江宁波	投资管理	48.60%	51.40%	分立
上海香安资产管理股份有限公司	中国（上海）自由贸易试验区	中国（上海）自由贸易试验区	资产管理，投资管理	90.00%	10.00%	设立
宁波荣宝资产管理有限公司	浙江宁波	浙江宁波	资产管理，投资管理	100.00%		设立
宁波梅山保税港区荣胜资产管理有限公司	浙江宁波	浙江宁波	资产管理，投资管理	100.00%		设立
宁波荣美企业管理咨询有限公司	浙江宁波	浙江宁波	企业管理咨询		100.00%	设立
杭州荣美置业有限公司	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
宁波泰智信管理咨询有限公司	浙江宁波	浙江宁波	企业管理咨询		100.00%	设立
宁波康梁房地产开发有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经营		100.00%	设立
宁波康全企业管理咨询有限公司	浙江宁波	浙江宁波	企业管理咨询		100.00%	设立
宁波康旺置业有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经营		100.00%	设立
宁波康鹏置业有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经营		100.00%	设立
杭州康瀚投资有限公司	浙江杭州	浙江杭州	投资管理		100.00%	设立
RONGAN AUSTRALIA HOLDING SPTY 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		99.57%	设立
杭州润美投资	浙江杭州	浙江杭州	投资管理		100.00%	设立

有限公司						
嘉兴睿和企业 管理咨询有限 公司	浙江嘉兴	浙江嘉兴	企业管理咨询		100.00%	设立
台州鸿茂企业 管理咨询有限 公司	浙江台州	浙江台州	企业管理咨询		100.00%	设立
宁波荣腾贸易 有限公司	浙江宁波	浙江宁波	贸易		100.00%	设立
重庆康甬置业 有限公司	重庆	重庆	房地产开发、 经营		100.00%	设立
杭州运先投资 管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	投资管理		100.00%	设立
海盐荣安置业 有限公司	浙江嘉兴	浙江嘉兴	房地产开发、 经营		97.99%	设立
焦作荣安房地 产开发有限公 司	河南焦作	河南焦作	房地产开发、 经营	100.00%		设立
杭州荣德置业 有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产开发、 经营		100.00%	设立
郑州康瀚置业 有限公司	河南郑州	河南郑州	房地产开发、 经营		100.00%	设立
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	浙江宁波	浙江宁波	企业管理咨询		66.67%	设立

公司						
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
荣安康源（万宁）置业有限公司	海南万宁	海南万宁	房地产开发、经营		60.00%	设立
宁波甬悦居餐饮服务有限公司	浙江宁波	浙江宁波	餐饮服务等		100.00%	设立
嘉兴佳钺企业管理有限公司	浙江嘉兴	浙江嘉兴	企业管理服务		51.00%	设立
桐乡荣安置业有限公司	浙江嘉兴	浙江嘉兴	房地产开发、经营		98.28%	设立
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	浙江宁波	浙江宁波	企业管理咨询		100.00%	购买【注 3】



顺恒丰企业管理咨询合伙企业（有限合伙）						
宁波江北区康德海鹏企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	浙江宁波	浙江宁波	企业管理咨询		100.00%	购买【注 3】
宁波江北区康煜企业管理合伙企业（有限合伙）	浙江宁波	浙江宁波	企业管理咨询		100.00%	购买【注 3】
焦作市大豫物业服务服务有限公司	河南焦作	河南焦作	物业管理		100.00%	设立
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
杭州康衡工程咨询管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	咨询		100.00%	设立
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
嘉兴钺坤置业有限公司	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
宁波康阳房地产销售有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经营		100.00%	设立
宁波荣香贸易有限公司	浙江宁波	浙江宁波	贸易		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	100.00%		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		100.00%	设立
Honor Steady Co.,Ltd	BVI	BVI			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。

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
重庆市康瀚置业有限公司	0.43%	-89,372.86		971,162.92
海盐荣安置业有限公司	2.01%	-668,070.44		1,058,369.14
重庆市康创置业有限公司	1.38%	-497,968.23		182,994.73
河南大豫置业有限公司	49.00%	-10,227,984.37		-8,142,550.57
余姚荣耀置业有限公司	49.00%	-2,826,730.78		4,577,907.70
余姚荣恒置业有限公司	49.00%	-5,089,684.15		2,781,748.47
桐乡荣安置业有限公司	1.72%	-457,156.51		4,662,126.76
宁波荣慈置业有限公司	33.33%	-20,897,643.35		-22,198,736.62
苍南荣安置业有限公司	50.00%	-38,707,283.09		-57,263,178.80
宁波荣港置业有限公司	40.00%	-16,179,902.39		135,570,821.25
苍南县梁汇置业有限公司	50.00%	-29,289,557.11		-44,735,473.97
嘉善荣安置业有限公司	49.00%	-7,497,641.70		-7,597,346.56

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
重庆市康瀚置业有限公司	1,882,390,076.02	66,838,042.67	1,949,228,118.69	1,722,316,160.31	659,090.66	1,722,975,250.97	911,356,576.99	19,292,835.64	930,649,412.63	583,612,158.62	100,000.00	683,612,158.62

海盐 荣安 置业 有限 公司	1,105, 927,89 4.93	15,790 ,268.9 2	1,121, 718,16 3.85	1,069, 127,88 0.05	0.00	1,069, 127,88 0.05	981,05 9,222. 63	4,761, 215.96	985,82 0,438. 59	899,99 2,819. 49		899,99 2,819. 49
重庆 市康 创置 业有 限公 司	384,67 2,294. 82	18,599 .23	384,69 0,894. 05	299,43 0,406. 61	72,000 ,000.0 0	371,43 0,406. 61	206,10 8,408. 09	224,17 6.30	206,33 2,584. 39	156,98 7,442. 39		156,98 7,442. 39
河南 大豫 置业 有限 公司	87,307 ,837.5 5	75,294 .22	87,383 ,131.7 7	87,873 ,848.1 1	16,126 ,733.7 9	104,00 0,581. 90	67,866 ,804.1 7	5,363, 702.99	73,230 ,507.1 6	52,847 ,786.0 2	16,126 ,733.7 9	68,974 ,519.8 1
余姚 荣耀 置业 有限 公司	473,93 3,538. 06	3,073, 409.75	477,00 6,947. 81	467,66 4,279. 03	0.00	467,66 4,279. 03	370,50 9,450. 88	1,396, 404.38	371,90 5,855. 26	56,794 ,348.1 6	300,00 0,000. 00	356,79 4,348. 16
余姚 荣恒 置业 有限 公司	787,41 1,118. 52	4,599, 302.66	792,01 0,421. 18	786,33 3,383. 48	0.00	786,33 3,383. 48	454,81 8,448. 89	1,300, 116.83	456,11 8,565. 72	246,05 4,417. 51	194,00 0,000. 00	440,05 4,417. 51
桐乡 荣安 置业 有限 公司	2,500, 782,69 6.26	9,834, 147.95	2,510, 616,84 4.21	1,960, 144,35 8.40	280,00 0,000. 00	2,240, 144,35 8.40	1,133, 472,32 0.32	1,012, 498.26	1,134, 484,81 8.58	667,43 3,465. 77	170,00 0,000. 00	837,43 3,465. 77
宁波 荣慈 置业 有限 公司	1,042, 856,26 2.48	22,015 ,895.8 0	1,064, 872,15 8.28	1,031, 475,02 8.43	50,000 ,000.0 0	1,081, 475,02 8.43	661,92 4,038. 15	1,278, 016.59	663,20 2,054. 74	442,10 5,724. 93	175,00 0,000. 00	617,10 5,724. 93
苍南 荣安 置业 有限 公司	1,393, 033,76 4.03	41,440 ,051.6 0	1,434, 473,81 5.63	1,113, 250,17 3.23	435,75 0,000. 00	1,549, 000,17 3.23	1,171, 585,34 9.24	15,749 ,400.8 0	1,187, 334,75 0.04	944,44 6,541. 46	280,00 0,000. 00	1,224, 446,54 1.46
宁波	1,432,	20,284	1,453,	914,07	200,00	1,114,	587,32	6,842,	594,16	494,79	120,00	614,79

荣港置业有限公司	718,808.62	,776.11	003,584.73	6,531.60	0,000.00	076,531.60	5,771.77	843.14	8,614.91	1,805.81	0,000.00	1,805.81
苍南县梁汇置业有限公司	978,849,064.94	33,240,078.30	1,012,089,143.24	1,001,000,091.16	100,560,000.00	1,101,560,091.16	714,325,765.18	13,740,327.31	728,066,092.49	758,957,926.20		758,957,926.20
嘉善荣安置业有限公司	1,322,136,338.49	5,111,822.67	1,327,248,161.16	1,232,752,950.07	40,000,000.00	1,272,752,950.07	748,522,742.60	78,832.07	748,601,574.67	678,805,053.98	69,796,520.69	748,601,574.67

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
重庆市康瀚置业有限公司	201,886.80	-20,784,386.29	-20,784,386.29	460,244,205.98	158,962.26	-20,805,632.17	-20,805,632.17	-198,354,082.07
海盐荣安置业有限公司		-33,237,335.30	-33,237,335.30	409,047,064.40		-14,107,483.46	-14,107,483.46	-412,987,395.44
重庆市康创置业有限公司		-36,084,654.56	-36,084,654.56	69,325,067.31		-654,858.00	-654,858.00	-49,539,389.86
河南大豫置业有限公司		-20,873,437.48	-20,873,437.48	6,357,073.19		-3,744,012.65	-3,744,012.65	4,003,052.19
余姚荣耀置业有限公司		-5,768,838.32	-5,768,838.32	344,369,163.74		-4,888,492.90	-4,888,492.90	-274,700,638.58
余姚荣恒置业有限公司		-10,387,110.51	-10,387,110.51	294,017,186.42		-3,935,851.79	-3,935,851.79	-198,864,595.08
桐乡荣安置业有限公司		-26,578,867.00	-26,578,867.00	919,422,377.44		-2,948,647.19	-2,948,647.19	-372,413,852.81

宁波荣慈置业有限公司		-62,699,19 9.96	-62,699,19 9.96	237,337,04 8.62		-3,903,670. 19	-3,903,670. 19	-319,536,2 27.48
苍南荣安置业有限公司		-77,414,56 6.18	-77,414,56 6.18	89,118,759. 35		-47,111,79 1.42	-47,111,79 1.42	-201,678,2 27.51
宁波荣港置业有限公司		-40,449,75 5.97	-40,449,75 5.97	329,845,50 4.37		-20,623,19 0.90	-20,623,19 0.90	-98,551,93 7.82
苍南县梁汇置业有限公司		-58,579,11 4.21	-58,579,11 4.21	205,048,44 6.04		-40,891,83 3.71	-40,891,83 3.71	57,216,767 .40
嘉善荣安置业有限公司		-15,301,30 9.60	-15,301,30 9.60	259,461,25 7.79		-203,479.3 1	-203,479.3 1	-64,741,46 9.20

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

	宁波康旺置业有限公司	重庆康甬置业有限公司	焦作荣安房地产开发有限公司
--现金	988,523.00	2,536,648.00	
购买成本/处置对价合计	988,523.00	2,536,648.00	
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	885,914.53	2,148,517.40	-33,744.39

差额	102,608.47	388,130.60	33,744.39
其中：调整资本公积	102,608.47	388,130.60	33,744.39

其他说明：无

### 3、在合营安排或联营企业中的权益

#### (1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
宁波陈婆渡置业有限公司 【注】	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发经营		25.00%	权益法
重庆美荣房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发经营		50.00%	权益法
宁波康瑞企业管理咨询有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发经营		40.00%	权益法
宁波荣安教育投资管理有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发经营	25.00%		权益法
桐乡荣正置业有限公司	浙江嘉兴	浙江嘉兴	房地产开发经营		50.00%	权益法
台州市中梁宇置业有限公司	浙江台州	浙江台州	房地产开发经营		22.00%	权益法
浙江锦森投资管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产开发经营		24.80%	权益法
宁波合煜投资管理有限公司	浙江舟山	浙江舟山	房地产开发经营		30.00%	权益法
宁波世泉投资管理有限公司	浙江舟山	浙江舟山	房地产开发经营		30.00%	权益法
杭州臻昱达房地产开发有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产开发经营		20.00%	权益法
余姚中珉置业有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发经营		25.00%	权益法
宁波宣宜投资	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发经营		48.04%	权益法

管理有限公司			营			
重庆南锦联房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发经营		10.00%	权益法
杭州昌益商务信息咨询有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产开发经营		15.00%	权益法
瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	浙江温州	浙江温州	房地产开发经营		15.00%	权益法
杭州火丰投资管理集团有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产开发经营		50.00%	权益法
慈溪市金桂置业有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发经营		16.00%	权益法
台州经开方远荣安置业有限公司	浙江台州	浙江台州	房地产开发经营		42.50%	权益法
台州椒江方远荣安置业有限公司	浙江台州	浙江台州	房地产开发经营		22.50%	权益法
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%	权益法
杭州震大投资有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产开发经营		49.00%	权益法
嘉兴钇和置业有限公司	浙江嘉兴	浙江嘉兴	房地产开发经营		50.00%	权益法
嘉兴睿钇置业有限公司	浙江嘉兴	浙江嘉兴	房地产开发经营		50.00%	权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

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

注：如财务报告八、1所述本期通过非同一控制企业合并变更为全资子公司。

**(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	宁波康瑞企业	桐乡荣正置业	宁波宣宣投资	杭州火丰投资	台州经开方远	杭州滨哲企业	杭州震大投资	嘉兴钇和置业	嘉兴睿钇置业	重庆美荣房地	宁波康瑞企业	桐乡荣正置业	宁波宣宣投资	杭州火丰投资



	产开 发有 限公 司	管理 咨询 有限 公司	有限 公司	管理 有限 公司	管理 有限 公司	荣安 置业 有限 公司	管理 有限 公司	有限 公司	有限 公司	有限 公司	产开 发有 限公 司	管理 咨询 有限 公司 (合 并)	有限 公司	管理 有限 公司	管理 有限 公司
流动资产	980,340,706.44	1,839,342,617.59	656,048,916.07	38.24	1,305,180,132.44	211,368,629.49	2,039,557,753.72	2,841,708,030.80	961,924,304.02	1,569,041,803.98	880,777,460.46	4,066,053,540.93	318,109,331.42	30,888,223.42	840,103,530.38
其中： 现金 和现 金等 价物	72,759,275.64	62,168,016.57	70,215,633.77	38.24	98,079,551.00	84,195,644.11	277,098,606.25	209,472,839.92	4,508,402.02	64,583,286.19	212,181,716.22	665,898,766.19	38,123,173.44	1,823.42	55,264,690.15
非流 动资 产	1,287,776.42	21,772,121.61	8,773,981.15	297,547,275.45	12,114,702.85	1,022,476.72	1,009,034.65	258,884.59	4,831.40	1,264,801.72	93,779,741.12	23,291,947.60	3,333,836.12	315,329,208.93	7,589,833.86
资产 合计	981,628,482.86	1,861,114,739.20	664,822,897.22	297,547,313.69	1,317,294,883.529	212,391,106.21	2,040,566,571.87	2,841,966,915.39	961,929,135.42	1,570,306,605.70	974,557,201.58	4,089,345,488.53	321,443,167.54	346,217,432.35	847,693,364.24
流动 负债	929,445,030.28	1,157,766,207.682	640,641,029.06	82,975.00	893,018,467.94	205,492,729.56	943,593,675.81	1,837,743,356.915	961,951,117.99	849,198,195.42	952,161,298.10	4,069,288,936.67	280,682,073.35	32,594,975.00	419,394,678.22
非流 动负 债					210,000,000.00		100,000,000.00	1,000,000.00		425,000,000.00					200,000,000.00
负债 合计	929,445,030.28	1,157,766,207.682	640,641,029.06	82,975.00	1,103,018,467.94	205,492,729.56	1,043,593,675.81	2,837,743,356.915	961,951,117.99	1,274,198,542.10	952,161,298.10	4,069,288,936.67	280,682,073.35	32,594,975.00	619,394,678.22
归属 于母 公司 股东 权益	52,183,452.58	703,452,662.38	24,181,868.16	297,464,338.69	214,276,367.35	6,898,376.65	996,972,896.06	4,223,346.24	-21,982.57	296,108,410.28	22,395,903.48	20,056,551.86	40,761,094.19	313,622,457.35	228,298,686.02
按持	26,0	281,	12,0	142,	107,	2,93	329,	2,06	-10,9	148,	11,1	8,02	20,3	150,	114,

股比例计算的净资产份额	91,726.29	381,064.95	90,934.08	899,488.59	138,183.68	1,810.08	001,055.70	9,439.66	91.29	054,205.14	97,951.74	2,620.74	80,547.10	661,719.53	149,343.01
--其他【注】								35,643.63	10,991.29	2,558.21					
对合营企业权益投资的账面价值	26,091.726.29	281,381,064.95	12,090,934.08	142,899,488.59	107,138,183.67	2,931,810.08	329,001,055.70	2,105,083.29		150,612,419.86	11,197,951.74	8,022,620.74	20,380,547.10	150,661,719.53	114,149,343.01
营业收入	227,589,911.21	3,039,988,604.704									985,634.87				
财务费用	-399,562.95	-727,193.07	-137,186.23	1,785.18	-19,924,632.70	-9,321.84	-191,302.53	-58,705.5		-6,166.24	-563,526.96	-2,857.33	-82,693.99	1,801.58	18,609,502.71
所得税费用	5,256.62	231,883,592.62	-5,516,372.27	409,356.20	-4,580,350.71	-1,001,471.44	-1,009,034.65	-234,637.22		659,320.44	-4,499,336.51	-20,432,618.26	-3,011,590.15	-859,180.89	-7,233,716.54
净利润	29,787,549.10	683,396,110.52	-16,579,226.03	-16,158,118.66	-14,022,318.67	-3,101,623.35	-3,027,103.94	-703,911.66		1,844,839.72	-26,487,584.83	-61,656,461.73	-9,034,770.44	-2,577,542.65	-21,701,149.60
综合收益总额	29,787,549.10	683,396,110.52	-16,579,226.03	-16,158,118.66	-14,022,318.67	-3,101,623.35	-3,027,103.94	-703,911.66		1,844,839.72	-26,487,584.83	-61,656,461.73	-9,034,770.44	-2,577,542.65	-21,701,149.60

其他说明

【注】其他主要为确认的未出资亏损分担。

**(3) 重要联营企业的主要财务信息**

无

**(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息**

无

**(5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明**

被投资单位向本公司转移资金未受到限制。

**(3) 合营企业或联营企业发生的超额亏损**

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财务报告十四、2之（1）及财务报告十二、5之（4）、（5）披

露。

## 2、利率风险

本公司面临的利率风险主要来源于借款，按浮动利率获得的借款使本公司面临现金流量利率风险。假定其他因素不变，截止 2019 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 2,590.61 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	183,520.64	183,520.64		
应付票据	975.50	975.50		
应付账款	231,265.15	231,265.15		
应付职工薪酬	7,305.54	7,305.54		
其他应付款	245,367.85	245,367.85		
一年内到期的非流动负债	253,271.66	253,271.66		
长期借款	455,071.42		399,071.42	56,000.00
小计	1,376,777.76	921,706.34	399,071.42	56,000.00

## 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	--	--	--	--
(一) 其他非流动金融资产		466,200,215.49	69,581,850.21	535,782,065.70

### 2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

无

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

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，荣安集团持有本公司 47.93%股权，王久芳直接持有本公司 29.68%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财务报告九、1。

### 3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见财务报告九、3。

### 4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
宁波荣安资产管理公司	同受一方控制
宁波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
宁波新曙光房地产开发有限公司	其他关联方
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
宁波新萃置业有限公司	原持有其他关联方宁波新曙光房地产开发有限公司 47%股权
何雅萍	实际控制人之配偶
邓华堂	董事会秘书
张怀满	监事

其他说明：无

### 5、关联交易情况

#### (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况：无

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
-----	--------	-------	-------

台州市中梁宇置业有限公司	品牌服务	1,296,226.40	
舟山亿发置业有限公司	品牌服务	4,889,842.33	
舟山亿泉置业有限公司	品牌服务	985,849.06	
舟山德通置业有限公司	咨询服务	728,155.34	388,349.52
重庆南锦联房地产开发有限 公司	咨询服务	201,886.80	158,962.26
重庆美荣房地产开发有限 公司	咨询服务	1,845,682.25	4,992,906.22
浙江德盛置业有限公司	咨询服务		183,353.26
余姚中珉置业有限公司	咨询服务	735,849.04	679,245.28
桐乡荣正置业有限公司	咨询服务	553,419.40	1,037,035.52
台州市中梁宇置业有限公司	咨询服务	2,629,056.61	2,907,548.18
宁波康华置业有限公司	咨询服务		6,376,809.32
德信地产(岱山)有限公司	咨询服务	728,155.34	97,087.38
慈溪市金桂置业有限公司	咨询服务	1,271,586.06	858,500.00
瑞安市新城亿弘房地产开发 有限公司	咨询服务	1,867,924.53	
宁波涌韬置业有限公司	咨询服务	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	1,745,283.02	
台州经开方远荣安置业有限 公司	咨询服务	259,433.96	
宁波康华置业有限公司	销售代理		9,488,166.04
荣安集团股份有限公司	餐饮服务	104,249.51	123,970.87
台州市中梁宇置业有限公司	物业服务		17,252.83
宁波鄞州安和口腔医院有限 公司	物业服务		82,263.21
宁波新曙光房地产开发有限 公司	物业服务		1,813,237.73
宁波康华置业有限公司	物业服务		518,675.47
宁波陈婆渡置业有限公司	物业服务		14,150.94
台州椒江方远荣安置业有限 公司	物业服务	973,700.52	
舟山亿发置业有限公司	物业服务	1,365,700.00	
舟山亿泉置业有限公司	物业服务	474,100.00	

温州金耀房地产开发有限公司	工程施工	51,964,048.23	18,953,078.76
桐乡荣正置业有限公司	工程施工	20,941,713.37	60,185,559.36
宁波康华置业有限公司	工程施工	8,012,043.02	25,109,851.03
宁波陈婆渡置业有限公司	工程施工		-7,702,562.58
慈溪市金桂置业有限公司	工程施工	89,802,499.47	94,229,694.31
杭州荣福置业有限公司	工程施工	34,958,978.31	
桐乡荣金置业有限公司	工程施工	21,294,546.21	
何雅萍	房屋销售		1,559,007.27
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

### (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	142,002.85	137,701.38
宁波荣安资产管理有限公司	办公楼租赁	46,928.57	86,838.09
宁波市鄞州荣安投资管理有 限公司	办公楼租赁	27,809.53	46,980.14
宁波康华置业有限公司	办公楼租赁		17,329.53

本公司作为承租方：无

### (4) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
嘉兴荣安置业有限公司	260,000,000.00	2017年09月14日	2020年09月01日	否
宁波康旺置业有限公司	330,000,000.00	2018年06月05日	2021年06月20日	否
浙江天苑景观建设有限公司	30,000,000.00	2019年04月04日	2020年04月02日	否



浙江天苑景观建设有限公司	100,000,000.00	2019年03月19日	2020年03月18日	否
浙江天苑景观建设有限公司	46,000,000.00	2019年11月29日	2020年11月29日	否
浙江天苑景观建设有限公司	30,000,000.00	2019年01月02日	2020年01月02日	否
浙江天苑景观建设有限公司	80,000,000.00	2019年11月07日	2020年06月08日	否
浙江天苑景观建设有限公司	100,000,000.00	2019年01月21日	2020年01月21日	否
浙江天苑景观建设有限公司	155,000,000.00	2019年10月25日	2020年10月25日	否
桐乡荣安置业有限公司	15,000,000.00	2018年12月28日	2022年05月07日	否
桐乡荣安置业有限公司	202,000,000.00	2019年01月07日	2022年05月07日	否
桐乡荣安置业有限公司	63,000,000.00	2018年12月26日	2022年05月07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19日	否
宁波海洋置业有限公司	310,000,000.00	2019年02月01日	2020年07月31日	否
温岭荣安置业有限公司	100,000,000.00	2019年01月31日	2021年12月21日	否
宁波投创荣安置业有限公司	286,000,000.00	2019年03月01日	2022年02月18日	否
重庆康甬置业有限公司	80,000,000.00	2019年03月29日	2022年03月28日	否
宁波荣居置业有限公司	699,000,000.00	2019年04月26日	2022年04月11日	否
象山荣安置业有限公司	624,990,000.00	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	550,000,000.00	2019年10月29日	2020年10月29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	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	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	10,000,000.00	2019年12月31日	2021年03月31日	否
重庆康甬置业有限公司	113,000,000.00	2019年09月20日	2020年09月20日	否
重庆康甬置业有限公司	34,100,000.00	2019年10月31日	2020年10月31日	否
重庆康甬置业有限公司	30,000,000.00	2019年11月04日	2020年11月04日	否
重庆康甬置业有限公司	80,400,000.00	2019年11月08日	2020年11月08日	否
重庆康甬置业有限公司	50,000,000.00	2019年11月11日	2020年11月11日	否
重庆康甬置业有限公司	52,000,000.00	2019年11月13日	2020年11月13日	否
重庆康甬置业有限公司	30,000,000.00	2019年11月18日	2020年11月18日	否
重庆康甬置业有限公司	14,000,000.00	2019年11月20日	2020年11月20日	否
重庆康甬置业有限公司	191,000,000.00	2019年11月29日	2020年11月29日	否
重庆康甬置业有限公司	33,000,000.00	2019年12月02日	2020年12月02日	否
重庆康甬置业有限公司	56,800,000.00	2019年12月06日	2020年12月06日	否
重庆康甬置业有限公司	8,700,000.00	2019年12月11日	2020年12月11日	否
宁波荣德置业有限公司	253,000,000.00	2019年12月13日	2021年12月13日	否

瑞安荣安置业有限公司	960,000,000.00	2019年09月12日	2022年08月10日	否
余姚荣恒置业有限公司	103,581,000.00	2018年10月29日	2021年10月29日	否
苍南荣安置业有限公司	60,440,000.00	2018年10月31日	2021年10月15日	否
苍南荣安置业有限公司	7,435,000.00	2019年01月02日	2021年09月21日	否
苍南荣安置业有限公司	150,000,000.00	2019年01月02日	2022年01月02日	否
苍南县梁汇置业有限公司	50,280,000.00	2019年01月09日	2022年01月04日	否
宁波荣慈置业有限公司	135,673,450.00	2018年12月06日	2021年06月20日	否
嘉善荣安置业有限公司	25,500,000.00	2019年01月25日	2022年01月10日	否
杭州荣福置业有限公司	1,000,000,000.00	2019年12月20日	2022年12月20日	否
宁波涌韬置业有限公司	151,410,000.00	2018年11月01日	2021年10月31日	否
乐清昌悦置业有限公司	45,000,000.00	2018年09月07日	2021年09月07日	否
温州金耀房地产开发有限公司	105,000,000.00	2018年11月20日	2020年11月19日	否
台州经开方远荣安置业有限公司	42,500,000.00	2019年09月19日	2020年09月19日	否
台州椒江方远荣安置业有限公司	40,500,000.00	2019年10月29日	2022年10月27日	否
杭州滨沁房地产开发有限公司	24,420,000.00	2019年12月25日	2020年12月25日	否
桐乡荣金置业有限公司	250,000,000.00	2019年12月23日	2022年11月25日	否

本公司作为被担保方：无

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	担保余额（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	2020-1-27	否	
宁波海洋置业有限公司	3,000.00	2019-2-1	2020-6-20	否	280.00
宁波海洋置业有限公司	28,000.00	2019-2-1	2020-7-31	否	
重庆康甬置业有限公司	5,400.00	2019-2-1	2021-9-19	否	51.84
合计	41,400.00				331.84

控股股东荣安集团股份有限公司为合营企业提供担保

被担保对象	担保余额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
慈溪市金桂置业有限公司	21,166.95	2018-11-26	2021-11-12	否

### (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：万元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	650.40	528.00

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	宁波陈婆渡置业有限公司			847,177.00	508,306.20
应收账款	宁波康华置业有限公司	13,139,657.80	656,982.89	5,189,843.00	259,492.15
应收账款	台州市中梁宇置业有限公司	864,200.00	43,210.00	35,901,593.33	1,795,079.67
应收账款	桐乡荣正置业有限公司	3,170,083.12	158,504.16	6,438,197.77	321,909.89
应收账款	慈溪市金桂置业有限公司	1,005,637.60	50,281.88	25,858,500.00	1,292,925.00
应收账款	温州金耀房地产开发有限公司	23,046,533.57	1,152,326.68	15,771,098.63	788,554.93
应收账款	浙江德盛置业有限公司			188,853.86	9,442.69
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	2,688,584.47	134,429.22		
应收账款	舟山亿泉置业有限公司	985,849.06	49,292.45		
应收账款	宁波涌韬置业有限公司	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		
其他应收款	桐乡荣正置业有限公司			36,708,000.00	1,944,838.00
其他应收款	宁波合煜投资管理有限公司	23,400,008.35	1,170,000.42	43,338,980.63	2,608,898.06
其他应收款	宁波世梟投资管理有限公司	5,250,000.00	262,500.00	21,415,370.27	1,070,768.51
其他应收款	台州市中梁宇置业有限公司			309,541,760.00	13,629,000.00
其他应收款	浙江锦森投资管理有限公司			342,240,000.00	18,724,000.00

其他应收款	重庆美荣房地产开发有限公司			62,544,400.00	3,754,440.00
其他应收款	慈溪市金桂置业有限公司	63,212,921.30	3,160,646.07	145,792,921.30	7,289,646.07
其他应收款	杭州昌益商务信息咨询有限公司	7,838,301.38	391,915.07	75,766,583.33	3,427,500.00
其他应收款	杭州火丰投资管理有限公司	31,250.00	1,562.50	181,318,565.33	8,600,000.00
其他应收款	杭州臻昱达房地产开发有限公司			57,726,139.58	2,632,925.00
其他应收款	宁波世章投资管理有限公司			46,522,102.26	2,326,105.11
其他应收款	宁波宣宜投资管理有限公司	37,975.00	1,898.75	19,637,975.00	981,898.75
其他应收款	瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司			50,242,690.28	2,234,946.75
其他应收款	余姚中珉置业有限公司			6,666,456.88	
其他应收款	浙江德盛置业有限公司			5,704,000.00	285,200.00
其他应收款	宁波新萃置业有限公司			14,000,000.00	700,000.00
其他应收款	杭州滨哲企业管理有限公司	232,242,450.0 0	11,612,122.5 0		
其他应收款	杭州震大投资有限公司	891,598,000.0 0	44,579,900.0 0		
其他应收款	嘉兴铭和置业有限公司	480,969,900.0 0	24,048,495.0 0		
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	366,062,077.7 8	18,303,103.8 9		
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	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
预收账款	荣安集团股份有限公司	74,738.10	78,847.62
预收账款	宁波荣安资产管理有限公司	46,928.57	49,575.24
预收账款	宁波市鄞州荣安投资管理有限公司	27,809.53	29,366.67
预收账款	张怀满		2,533,636.00
其他应付款	宁波陈婆渡置业有限公司		9,066,354.15
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	445,000,000.00	400,000,000.00
其他应付款	余姚中珉置业有限公司	20,833,543.12	2,500,000.00
其他应付款	温州金耀房地产开发有限公司	130,000,000.00	12,893,900.00
其他应付款	宁波康瑞企业管理咨询有限公司	167,732,664.58	167,732,664.58
其他应付款	重庆南锦联房地产开发有限公司	17,035,876.73	1,521,626.73
其他应付款	重庆美荣房地产开发有限公司	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	120,117,092.80	
其他应付款	台州市中梁宇置业有限公司	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	
其他应付款	桐乡荣正置业有限公司	115,042,000.00	
其他应付款	宁波涌韬置业有限公司	45,325,000.00	
其他应付款	杭州臻昱达房地产开发有限公司	273,860.42	
其他应付款	荣安集团股份有限公司	12,000.00	
其他应付款	宁波荣安资产管理有限公司	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	

## 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

截止 2019 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 2019 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 72.77 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

①2017 年 6 月本公司之子公司宁波康柏投资管理有限公司（以下简称“康柏公司”）与宁波爱尔妮集团有限公司、宁波鼎特投资有限公司、宁波宸和新材料有限公司（以下简称“股权转让方”）就受让宁波欢乐购广场开发有限公司（以下简称标的公司）95%股权签署《股权转让协议书》，各方于 2017 年 6 月 15 日完成股权变更登记手续。另外，标的公司剩余 5%股权也于 2017 年 6 月 29 日转让给本公司之子公司宁波康恺投资管理有限公司。

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

2018 年 3 月 22 日康柏公司委托浙江导司律师事务所向股权转让方发出《律师函》：股权转让方与康柏公司于 2017 年 6

月签署的《股权转让协议书》约定了各自的权利义务，该协议书中股权转让方提供了债权债务清单，但股权转让方并未披露标的公司为中证公司就股权转让事项提供了违约责任连带责任保证这一事实。《律师函》要求股权转让方尽快与中证公司解决上述股权转让纠纷，并自行承担全部违约金及损失赔偿等费用。

宁波市中级人民法院在 2019 年 9 月 3 日一审判决宁波爱尔妮集团有限公司、宁波鼎特投资有限公司、宁波宸和新材料有限公司支付违约金人民币 800 万元，宁波欢乐购广场开发有限公司承担连带清偿责任。宁波欢乐购广场开发有限公司不服从上述判决，向浙江省高级人民法院提起上诉，浙江省高级人民法院受理了本案。

截止目前，案件尚在审理中。

②宁波乐购生活购物有限公司向宁波市鄞州法院就租赁合同纠纷提起诉讼，宁波乐购生活购物有限公司要求宁波欢乐购广场开发有限公司返还已付租金及利息并承担违约金及诉讼各项支出共计人民币 30,478,647.59 元。鄞州法院在 2018 年 10 月 26 日立案受理，并在 2019 年 1 月 25 日由简易程序变更为普通程序审理。

根据 2017 年 6 月宁波康柏投资管理有限公司与宁波爱尔妮集团有限公司、宁波鼎特投资有限公司、宁波宸和新材料有限公司就受让宁波欢乐购广场开发有限公司股权签署的《股权转让协议》约定，在股权转让协议生效前宁波欢乐购广场开发有限公司签署的协议产生的债权债务及损失全部由原股东方承担。宁波乐购生活购物有限公司与宁波欢乐购广场开发有限公司在 2012 年 11 月 19 日的合作协议中达成租赁约定，因此本案最终的结果应由原股东方承担。目前原股东方也在积极参与并推进诉讼解决。

截止目前，宁波市鄞州区人民法院已对上述案件进行了开庭审理，案件尚在审理中。

## (2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

### 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	318,392,248.50
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

(1) 2020 年 1 月 6 日本公司之子公司台州荣安置业有限公司与方远建设集团房地产开发有限公司、杭州汇光房地产开发有限公司签署《合作开发协议书》。方远建设集团房地产开发有限公司于 2020 年 1 月 6 日竞得【台土告字【2019】102 号】地块，土地出让金总额为人民币 104,100 万元，三方约定共同成立项目公司台州椒江方远荣安阳光城置业有限公司作为目标地块的唯一受让人及开发主体，根据合作开发协议，项目公司股权比例为：方远建设集团房地产开发有限公司 40%，台州荣安置业有限公司 30%，杭州汇光房地产开发有限公司 30%。

(2) 荣安地产股份有限公司、宁波开晟投资有限公司分别持有宁波荣港置业有限公司 60%、40%之股权。宁波荣港置业有限公司已于 2019 年 12 月 19 日竞得鄞州区 YZ13-02-a3 地块，2019 年 12 月 27 日，宁波荣港置业有限公司成立全资子公司宁波康丰置业有限公司，注册资本为 2 亿元，作为项目公司开发鄞州区 YZ13-02-a3 项目地块。2020 年 1 月 2 日，荣安地产股份有限公司、宁波开晟投资有限公司与宁波锦官置业有限公司三方签署合作开发协议，协议约定三方合作开发鄞州区 YZ13-02-a3 项目地块项目，由宁波锦官置业有限公司对宁波康丰置业有限公司进行增资，增加注册资本 2 亿元，增资完成后，各方对宁波康丰置业有限公司的实际股权比例分别为荣安地产股份有限公司 30%、宁波开晟投资有限公司 20%、宁波锦官置业有限公司 50%。

(3) 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，其中首期发行债券面值不超过 2 亿元，剩余部分自中国证监会核准发行之日起二十四个月内发行完毕。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》，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）发行规模为不超过 2 亿元，采取网下面向合格投资者询价配售的方式。2020 年 1 月 13 日至 2020 年 1 月 14 日，实际发行规模为 5000 万元人民币，票面利率为 8%。

## 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

无

### 6、分部信息

无



## 7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

### (1) 主营业务分类别情况

单位：元

项目	本期金额		上期金额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房屋销售	6,216,129,386.23	3,517,015,144.92	3,609,622,517.24	2,318,574,298.84
建筑施工	265,942,378.13	256,734,469.01	197,280,694.51	194,949,725.54
物业服务	92,323,285.45	84,801,322.61	71,151,907.51	66,236,449.55
销售代理			9,488,166.04	4,913,524.88
合计	6,574,395,049.81	3,858,550,936.54	3,887,543,285.30	2,584,673,998.81

### (2) 其他业务情况

单位：元

项目	本期金额		上期金额	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
房屋租赁	59,054,860.50	28,496,750.01	60,972,761.60	28,215,243.01
其他	29,129,330.30	3,324,937.31	19,252,878.70	
合计	88,184,190.80	31,821,687.32	80,225,640.30	28,215,243.01

## 8、其他

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

### (2) 合作开发

雅戈尔置业控股有限公司通过其子公司宁波市赫雅商务服务有限公司于 2019 年 7 月 31 日以 398,386.76 万元的价格竞得宁波市海曙区后孙地段五江口地块，2019 年 8 月 19 日雅戈尔置业控股有限公司、浙江宝龙星汇企业管理有限公司、深圳市鼎合丰汇实业有限公司、宁波华侨城投资发展有限公司及本公司之子公司宁波璟悦企业管理有限公司五方签订合作框架协议，约定由五方合作开发宁波市海曙区后孙地段五江口地块。2019 年 11 月 5 日，上述五方签订补充协议，协议各方同意深圳市鼎合丰汇实业有限公司退出，合作项目开发由五方合作开发变更为四方合作开发。截止 2019 年 12 月 31 日，本公司之子公司宁波璟悦企业管理有限公司已按照相关协议约定支付宁波市赫雅商务服务有限公司项目土地购置款 100,145.91 万元，截止目前尚未完成股权变更登记。

### (3) 处置股权

公司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% 股权的嘉兴钺坤置业有限公司于 2019 年 12 月 24 日成功竞得的嘉兴市【经开 2019-21】地块，甲乙双方各自占股 50%。2019 年 12 月 30 日嘉兴钺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，协议出让金额 99,503.16 万元。截止 2019 年 12 月 31 日嘉兴钺坤置业有限公司支付土地出让保证

金 19,801.00 万元，截止目前股权变更尚未完成。

## 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	101,904,238.84	100.00%	5,095,211.95	5.00%	96,809,026.89	139,783,961.67	100.00%	6,989,198.08	5.00%	132,794,763.59
其中：										
账龄分析法组合	101,904,238.84	100.00%	5,095,211.95	5.00%	96,809,026.89	139,783,961.67	100.00%	6,989,198.08	5.00%	132,794,763.59
合计	101,904,238.84	100.00%	5,095,211.95	5.00%	96,809,026.89	139,783,961.67	100.00%	6,989,198.08	5.00%	132,794,763.59

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	101,904,238.84	5,095,211.95	5.00%
合计	101,904,238.84	5,095,211.95	--

确定该组合依据的说明：无

按组合计提坏账准备：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）	101,904,238.84

合计	101,904,238.84
----	----------------

**(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	6,989,198.08	-1,893,986.13				5,095,211.95
合计	6,989,198.08	-1,893,986.13				5,095,211.95

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
宁波荣慈置业有限公司	29,541,618.55	28.99%	1,477,080.93
杭州荣德置业有限公司	27,411,226.00	26.90%	1,370,561.30
重庆康甬置业有限公司	23,204,164.00	22.77%	1,160,208.20
宁波荣安物业服务有限公司	7,830,188.68	7.68%	391,509.43
苍南县梁汇置业有限公司	3,220,000.00	3.16%	161,000.00
合计	91,207,197.23	89.50%	

**(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	14,333,687,858.10	11,470,460,539.61
合计	14,333,687,858.10	11,470,460,539.61

(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	51,509.70
单位往来	15,087,934,784.23	11,871,820,958.18
保证金及押金	26,064.00	194,803,440.00
其他	64,554.00	14,474,203.29
合计	15,088,160,311.93	12,081,150,111.17

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)	
2019 年 1 月 1 日余额	610,689,571.56			610,689,571.56
2019 年 1 月 1 日余额 在本期	——	——	——	——
本期计提	144,574,258.27			144,574,258.27
本期核销	-791,376.00			-791,376.00
2019 年 12 月 31 日余额	754,472,453.83			754,472,453.83

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）	15,088,032,184.23
1 至 2 年	12,064.00
3 年以上	116,063.70
3 至 4 年	116,063.70
合计	15,088,160,311.93

### 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	
其他应收账款坏账准备	610,689,571.56	144,574,258.27		-791,376.00		754,472,453.83
合计	610,689,571.56	144,574,258.27		-791,376.00		754,472,453.83

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	791,376.00

其中重要的其他应收款核销情况：

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
宁波康柏投资管理有限公司	子公司往来	1,211,050,387.60	1 年以内	8.03%	60,552,519.38

重庆市康瀚置业有限公司	子公司往来	1,113,741,536.00	1 年以内	7.38%	55,687,076.80
嘉兴睿和企业管理咨询有限公司	子公司往来	1,088,012,500.00	1 年以内	7.21%	54,400,625.00
宁波康瀚投资有限公司	子公司往来	1,054,867,022.81	1 年以内	6.99%	52,743,351.14
宁波璟悦企业管理咨询有限公司	子公司往来	1,000,327,000.00	1 年以内	6.63%	50,016,350.00
合计	--	5,467,998,446.41	--	36.24%	273,399,922.32

6) 涉及政府补助的应收款项

无

7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

无

8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

无

3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,448,960,594. 27		2,448,960,594. 27	2,098,760,594. 27		2,098,760,594. 27
对联营、合营企业投资	32,364,190.57		32,364,190.57	7,035,525.82		7,035,525.82
合计	2,481,324,784. 84		2,481,324,784. 84	2,105,796,120. 09		2,105,796,120. 09

(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	
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	10,000,000.0 0					10,000,000.0 0	
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	10,000,000.0 0					10,000,000.0 0	
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	4,074.87					4,074.87	

限公司							
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				240,000,000.00	
台州荣城置业有限公司		50,000,000.00				50,000,000.00	
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	
合计	2,098,760,594.27	350,200,000.00				2,448,960,594.27	

(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公司	7,035,525.82			25,328,664.75						32,364,190.57	
小计	7,035,525.82			25,328,664.75						32,364,190.57	
二、联营企业											
合计	7,035,525.82			25,328,664.75						32,364,190.57	

(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	168,868.39	165,868.39
其他业务	114,325,884.22	274,667.00	170,592,200.27	
合计	118,957,243.70	4,855,526.48	170,761,068.66	165,868.39

是否已执行新收入准则

是  否

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	442,183,089.80	142,109,524.10
权益法核算的长期股权投资收益	25,328,664.75	468,704.16
处置可供出售金融资产取得的投资收益		4,000,000.00
合计	467,511,754.55	146,578,228.26

#### 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	-46,103.63	
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）	10,871,711.81	
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	105,858,126.84	

除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-735,228.47	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	259,622.44	
长期股权投资处置收益	7,296,449.15	
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	2,740.10	
减：所得税影响额	27,848,855.46	
少数股东权益影响额	250,099.38	
合计	95,408,363.40	--

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	32.79%	0.5932	0.5932
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	31.13%	0.5633	0.5633

## 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会

董事长：王久芳

二〇二〇年四月二十九日