

证券代码：000517

证券简称：荣安地产

公告编号：2019-024

债券代码：112262

债券简称：15 荣安债

荣安地产股份有限公司 2018 年年度报告摘要

一、重要提示

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

公司所有董事均出席了审议本报告的董事会会议。

非标准审计意见提示

适用 不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

适用 不适用

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用 不适用

二、公司基本情况

1、公司简介

股票简称	荣安地产	股票代码	000517
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	邓华堂	郑思思	
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)	浙江省宁波市鄞州区天童南路 700 号荣安大厦 18F (A)	
传真	0574-87310668	0574-87310668	
电话	0574-87312566	0574-87312566	
电子信箱	denghuatang@000517.com	zhengsisi@000517.com	

2、报告期主要业务或产品简介

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

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

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

物业出租业务是指公司持有的位于城市核心地段的写字楼、商业综合体的租赁和运营业务。现有持有型物业包括位于杭

州钱江新城的荣安大厦、宁波南部商务区的荣安大厦等优质项目。随着公司持有型物业的增加，业务规模也将不断提升。

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

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

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

(二) 报告期内公司所属行业的发展阶段、周期性特点以及公司所处的行业地位

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

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

3、主要会计数据和财务指标

(1) 近三年主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

单位：人民币元

	2018 年	2017 年	本年比上年增减	2016 年
营业收入	3,967,768,925.60	4,264,215,143.95	-6.95%	1,727,638,858.95
归属于上市公司股东的净利润	608,483,095.43	541,755,811.97	12.32%	148,934,401.83
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	583,115,617.00	473,401,900.48	23.18%	103,016,149.34
经营活动产生的现金流量净额	-2,715,771,337.88	-261,776,063.06	-937.44%	181,538,102.59
基本每股收益（元/股）	0.1911	0.1702	12.28%	0.0468
稀释每股收益（元/股）	0.1911	0.1702	12.28%	0.0468
加权平均净资产收益率	13.56%	13.72%	-0.16%	4.10%
	2018 年末	2017 年末	本年末比上年末增减	2016 年末
总资产	24,315,861,566.81	13,195,197,376.92	84.28%	11,106,634,517.01
归属于上市公司股东的净资产	4,748,691,858.81	4,218,397,712.59	12.57%	3,676,641,900.62

(2) 分季度主要会计数据

单位：人民币元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	94,048,789.00	1,174,175,740.60	1,056,327,103.96	1,643,217,292.04
归属于上市公司股东的净利润	-41,035,125.25	215,596,116.71	232,773,594.36	201,148,509.61
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-41,819,176.60	202,250,907.00	228,648,634.47	194,035,252.13
经营活动产生的现金流量净额	520,570,024.88	384,641,993.46	460,136,144.40	-4,081,119,500.62

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

是 否

4、股本及股东情况

(1) 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

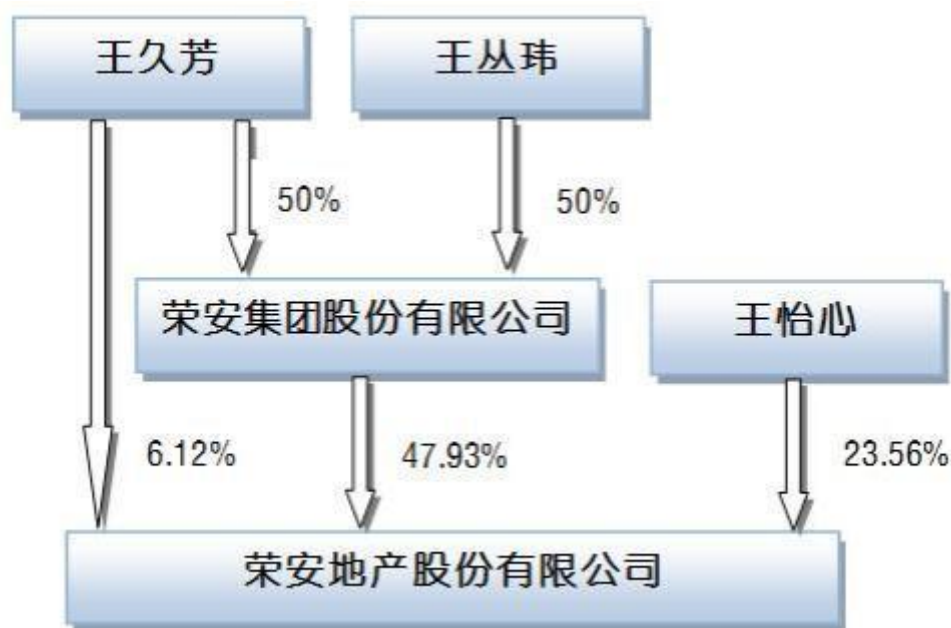
报告期末普通股股东总数	59,953	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	60,416	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
荣安集团股份有限公司	境内非国有法人	47.93%	1,525,939,995	0	质押	1,130,229,800	
王怡心	境内自然人	23.56%	750,000,000	0			
王久芳	境内自然人	6.12%	195,000,000	146,250,000			
深圳市新海投资控股有限公司	国有法人	5.14%	163,657,953	0			
宁波舟山港集团有限公司	国有法人	0.25%	8,021,214	0			
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			
易方达基金—工商银行—易方达基金臻选 2 号资产管理计划	其他	0.18%	5,808,500	0			
宫和霞	境内自然人	0.17%	5,447,803	0			
林京钢	境内自然人	0.14%	4,605,080	0			
汪静	境内自然人	0.14%	4,499,870	0			
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怡心、第三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。						
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	无						

(2) 公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

适用 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

(3) 以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



5、公司债券情况

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

(1) 公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	到期日	债券余额（万元）	利率
荣安地产股份有限公司 2015 年债券	15 荣安债	112262	2020 年 08 月 07 日	67,266	前三年为 6.50%，后两年为 8.00%
报告期内公司债券的付息兑付情况	2018 年 8 月，公司兑付了“15 荣安债”登记回售的 5,273,357 张债券本金及利息共计 561,612,520.50 元。 2018 年 8 月，公司支付了“15 荣安债”未回售的 6,726,643 张债券利息 43,723,179.50 元。				

(2) 公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

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

(3) 截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2018 年	2017 年	同期变动率
资产负债率	80.39%	67.88%	12.51%
EBITDA 全部债务比	17.67%	8.93%	8.74%
利息保障倍数	2.97	5.27	-43.64%

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

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

(一) 政策与市场分析

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

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

(二) 公司经营情况

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

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

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

(三) 公司新增土地储备情况

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

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

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

(四) 公司主要房地产项目开发情况

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

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

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

(五) 公司主要房地产项目销售情况

项目名称	业态	地区	权益比例 (%)	报告期可供出 售面积 (m ²)	2018 年销售签 约面积 (m ²)	截止 2018 年累 计结算面积 (m ²)	竣工时间
香园 (二期)	住宅	宁波	100.00%	11016.49	11016.49	100804.26	2018.6.15
香园 (三期)	住宅	宁波	100.00%	28030.25	28030.25	—	—
晴雪园	住宅	宁波	100.00%	13371.16	2938.59	—	—
董里	住宅	宁波	100.00%	11153.01	1414.07	—	—
心尚园	住宅	宁波	100.00%	19690.03	19553.57	—	—
诚品园	住宅	宁波	100.00%	1876.50	1876.50	22287.88	2018.10.23
桃花源郡	住宅	宁波	98.23%	155477.07	80468.39	—	—
桃李郡	住宅	宁波	99.81%	55615.73	2286.46	—	—
凤凰城 (二期)	住宅	宁海	100.00%	38304.91	36183.42	100250.31	2018.9.10
新悦府	住宅	余姚	51.00%	13200.00	6674.33	—	—
嘉兴荣安府	住宅	嘉兴	100.00%	88380.68	46241.56	—	—
海上明月	住宅	嘉兴	100.00%	109797.07	35846.59	—	—
桐乡荣安府	住宅	嘉兴	100.00%	53505.36	5227.86	—	—
林语春风	住宅	重庆	99.67%	28666.00	13403.84	—	—
明月江南	住宅	重庆	99.57%	72037.00	48813.40	—	—
东宸佳园	住宅	温州	50.00%	19681.20	5491.50	—	—
都会雅园	住宅	温州	50.00%	22630.80	6634.17	—	—
玉水观邸	住宅	杭州	100.00%	109252.80	109252.80	—	—
柳岸闻莺	住宅	杭州	100.00%	6351.61	1244.76	—	—
竹径云山	住宅	焦作	51.00%	18071.68	1513.37	—	—

合计	876109.35	464111.92	223342.45	—
----	-----------	-----------	-----------	---

(六) 公司主要房地产出租情况

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

(七) 公司融资情况

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

2、报告期内主营业务是否存在重大变化

是 否

3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况

适用 不适用

单位：元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
房地产销售	3,609,622,517.24	1,291,048,218.84	35.77%	-11.63%	29.60%	11.38%

4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

是 否

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

适用 不适用

6、面临暂停上市和终止上市情况

适用 不适用

7、涉及财务报告的相关事项

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

适用 不适用

财政部2018年6月发布《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2018〕15号)，对企业财务报表格式进行相应调整，将原“应收票据”及“应收账款”行项目归并至“应收票据及应收账款”；将原“应收利息”、“应收

股利”及“其他应收款”行项目归并至“其他应收款”；将原“固定资产”及“固定资产清理”行项目归并至“固定资产”；将原“工程物资”及“在建工程”行项目归并至“在建工程”；将原“应付票据”及“应付账款”行项目归并至“应付票据及应付账款”；将原“应付利息”、“应付股利”及“其他应付款”行项目归并至“其他应付款”；将原“长期应付款”及“专项应付款”行项目归并至“长期应付款”；利润表中“管理费用”项目分拆“管理费用”和“研发费用”明细项目列报；利润表中“财务费用”项目下增加“利息费用”和“利息收入”明细项目列报；所有者权益变动表新增“设定受益计划变动额结转留存收益”项目。

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

(2) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

(3) 与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

新设子公司

名称	归属母公司权益比例
宁波璟悦企业管理咨询有限公司	100.00%
宁波益泰企业管理咨询有限公司	100.00%
宁波森尼企业管理咨询有限公司	66.67%
杭州康业投资有限公司	100.00%
河南荣安置业有限公司	100.00%
余姚荣耀置业有限公司	51.00%
余姚荣恒置业有限公司	51.00%
河北荣居房地产开发有限公司	100.00%
荣安康源（万宁）置业有限公司	60.00%
宁波甬悦居餐饮服务有限公司	100.00%
嘉兴佳钇企业管理有限公司	51.00%
桐乡荣安置业有限公司	98.28%
西安荣澳置业有限公司	51.00%
陕西荣安澳祥置业有限公司	51.00%
河北荣旺房地产开发有限公司	60.00%
宁波荣慈置业有限公司	66.67%
象山荣安置业有限公司	100.00%
苍南荣安置业有限公司	50.00%
宁波荣港置业有限公司	60.00%
嘉善荣安置业有限公司	100.00%
温岭荣安置业有限公司	100.00%
嘉兴钇和置业有限公司	100.00%
嘉兴睿钇置业有限公司	100.00%
温州荣安房地产开发有限公司	100.00%
苍南县梁汇置业有限公司	50.00%
焦作市大豫物业服务有限公司	100.00%
河南广焱置业有限公司	100.00%
河南海郡置业有限公司	100.00%
河南联弘置业有限公司	100.00%

荣安地产股份有限公司董事会
董事长：王久芳
二〇一九年四月三十日