



荣安地产股份有限公司

2019 年半年度报告

2019 年 08 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、高级管理人员保证半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）郑伟红声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

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

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

目录

2019 年半年度报告.....	1
第一节 重要提示、释义.....	5
第二节 公司简介和主要财务指标.....	8
第三节 公司业务概要.....	9
第四节 经营情况讨论与分析.....	19
第五节 重要事项.....	35
第六节 股份变动及股东情况.....	39
第七节 优先股相关情况.....	40
第八节 董事、监事、高级管理人员情况.....	41
第九节 公司债相关情况.....	44
第十节 财务报告.....	45
第十一节 备查文件目录.....	174

释义

释义项	指	释义内容
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所、交易所	指	深圳证券交易所
宁波证监局	指	中国证券监督管理委员会宁波监管局
公司、本公司	指	荣安地产股份有限公司
荣安地产	指	荣安地产股份有限公司
荣安集团	指	荣安集团股份有限公司
报告期	指	2019 年 1 月 1 日至 2019 年 6 月 30 日
元	指	人民币元

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司简介

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（如有）	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		

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、其他情况

1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化

适用 不适用

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见 2018 年年报。

2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

适用 不适用

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见 2018 年年报。

四、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

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增 减
营业收入（元）	2,061,587,885.05	1,268,224,529.60	62.56%
归属于上市公司股东的净利润（元）	592,046,126.12	174,560,991.46	239.16%
归属于上市公司股东的扣除非经常性 损益的净利润（元）	544,944,764.38	160,431,730.40	239.67%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-52,812,081.91	905,212,018.34	-105.83%
基本每股收益（元/股）	0.1859	0.0548	239.23%
稀释每股收益（元/股）	0.1859	0.0548	239.23%
加权平均净资产收益率	11.51%	4.04%	7.47%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末 增减
总资产（元）	34,594,022,852.38	24,315,861,566.81	42.27%
归属于上市公司股东的净资产（元）	5,440,413,556.13	4,748,691,858.81	14.57%

五、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。

六、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：人民币元

项目	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）	1,465,300.65	
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）	2,412,047.00	

企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	867,693.37	
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	54,731,242.81	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	3,039,973.27	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	210,883.39	
减：所得税影响额	15,681,785.12	
少数股东权益影响额（税后）	-56,006.37	
合计	47,101,361.74	--

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

适用 不适用

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

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司从事的主要业务

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

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、温州等城市，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。

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

物业管理业务是公司下属宁波荣安物业服务有限公司的主要业务。截止目前，物业公司实际管理面积近四百万方，为住宅小区及商业办公楼提供优质专业的物业管理服务，随着公司房地产开发业务的不断增加以及物业公司外部业务承接能力的不断增强，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，主要为公司下属建设项目及外部承包项目提供建筑施工服务。

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。

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	报告期公司股权投资无重大变化。
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 198.69%，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	报告期末预付款项比期初增加 8003.07%，主要系报告期公司预付土地款所致。
其他应收款	报告期末其他应收款比期初减少 67.90%，主要系部分合作项目公司归还公司财务资助款项所致。
存货	报告期末存货比期初增加 33.37%，主要系报告期公司土地储备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，公司积极与万科、招商地产、碧桂园、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65万平方米，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。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

2019年上半年，在“房住不炒”、“因城施策”、“稳房价、稳地价、稳预期”的房地产宏观调控基调下，国内房地产市场继续维持稳定态势：一方面严格抑制非理性的投资投机需求，抑制房价过快上涨；另一方面各地政府根据市场情况积极因城施策，防范化解房地产市场风险以确保市场平稳运行。

根据国家统计局数据，2019年1—6月份，全国房地产开发投资61609亿元，同比增长10.9%。其中，住宅投资45167亿元，增长15.8%。住宅投资占房地产开发投资的比重为73.3%。2019年1—6月份，房地产开发企业土地购置面积8035万平方米，同比下降27.5%；2019年1—6月，商品房销售面积75786万平方米，同比下降1.8%，其中，住宅销售面积下降1.0%；商品房销售额70698亿元，增长5.6%，其中，住宅销售额增长8.4%。截止2019年6月份，房地产开发景气指数为100.89，处于适度景气水平。

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较为稳定；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，同时，报告期内物业公司对外承接宁波机场出入境边防检查站安保服务、蓝海公寓物业服务等项目，实现公司物业管理服务业务结构的新突破；建筑施工业务对公司业绩形成有益补充。

整体来看，2019年上半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96.5亿元（权益金额），较去年同期增长380.54%；住宅销售回款72.2亿元（权益金额），较去年同期增长205.14%，超额完成了上半年度销售目标；公司2019年上半年的营业收入主要来自于心尚园等楼盘的交付。

（一）公司新增土地储备情况

区域	地块名称	权益比例 (%)	土地面积 (M ²)	计容建筑面积 (M ²)	土地总价款	权益对价	土地用途	取得方式	备注
长三角及 周边	宁波鄞州区 YZ13-01-b1 地块(长丰地段)	100.00%	24149	55542.7	94256	94256	商住	招拍挂	
	宁波鄞州区 YZ13-06-J1b 地块(长丰地段)	100.00%	13741	41223	58743	58743	商住	招拍挂	
	杭州祥符单元 GS0904-R21-02 地块	100.00%	43923	105415.2	253240	253240	住宅	招拍挂	
	嘉兴桐土储[2019]10号	100.00%	69931	148953.03	139700	139700	住宅	招拍挂	
	温州瑞安市万松东进带 04-53 地块	100.00%	68413	171032.5	141952	141952	住宅教育	招拍挂	
	台州台土告字[2019]011号，开发区开发大道南侧、中心幼儿园以西地块	49.00%	7498	14996	9030	4425	住宅	招拍挂	

中西部 核心 城市	重庆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	100.00%	40040	80080	108500	108500	商住	招拍挂	
	西安 YT4-19-53-1 地块	100.00%	12806	43467	25945	25945	商住	招拍挂	
合计		-	280501	660709.43	831366	826761	-	-	-

(二) 公司主要房地产项目开发情况

区域	项目名称	项目业态	权益比例 (%)	土地面积 (m ²)	计容建筑面积 (m ²)	竣工面积 (m ²)	预计总投资额 (亿元)	累计已投资额 (亿元)	开工时间	项目进展
宁波	香园 (三期)	住宅	100.00%	21199	35993	—	6.50	5.10	2017.7.7	在建 在售
	桃花源郡	住宅	100.00%	53797	107574	—	12.70	8.80	2017.5.5	
	晴雪园	住宅	100.00%	8423	13476	—	3.80	2.88	2017.5.2	
	桃李郡	住宅	99.81%	27980	55960	—	12.00	8.66	2018.3.20	
	星空里	商业	100.00%	33458	110411	—	8.00	5.28	2018.3.2	
	董里	住宅	100.00%	5449	11548	—	1.68	0.99	2018.3.2	
	新悦府(西)	住宅	51.00%	57724	86586	—	8.53	5.79	2018.8.28	
	新悦府(东)	住宅	51.00%	38211	57317	—	5.03	3.35	2018.8.28	
	湖畔樾山	住宅	66.67%	54003	69664	—	11.00	8.03	2018.9.12	
	桃源西溪里	住宅	60.00%	26376	52752	—	10.00	6.38	2018.9.30	
	嵩南府	住宅	100.00%	48586	87455	—	7.52	3.92	2018.12.3	
	劝学里	住宅	100.00%	35655	78441	—	17.90	11.45	2018.9.28	
	侯潮府	商住	51.00%	66178	183747	—	8.81	6.31	2018.7.27	
涌清府	住宅	100.00%	65998	98997	—	13.24	9.15	2018.9.28		
杭州	玉水观邸	住宅	100.00%	44297	110739	—	14.78	9.87	2017.3.6	
	柳岸闻莺	住宅	100.00%	42509	85018	—	19.77	13.98	2017.12.24	
嘉兴	嘉兴荣安府	住宅	100.00%	47832	110007	—	14.50	10.08	2017.4.20	
	海上明月	住宅	97.99%	61641	110954	—	10.06	7.35	2018.4.4	
	桐乡荣安府	住宅	100.00%	55191	137977	—	15.12	9.40	2018.8.27	

	汇隽公馆	住宅	51.00%	39735	71523	—	11.94	8.30	2018.10.18	
温州	东宸佳园	住宅	50.00%	47248	103945	—	17.75	12.30	2018.8.28	
	都会雅园	住宅	50.00%	36181	72362	—	11.45	7.58	2018.8.21	
台州	东宸华庭	住宅	100.00%	9004	22510	—	4.00	2.10	2018.10.27	
重庆	明月江南	住宅	99.57%	24736	72305	—	6.52	4.89	2017.11.6	
	林语春风	住宅	99.67%	69285	193573	—	17.35	9.81	2018.6.28	
	柳岸潮鸣	住宅	100.00%	19222	21144	—	3.55	2.45	2019.1.30	
焦作	竹径雲山	住宅	51.00%	44916	67373	—	1.77	0.59	2018.5.18	
宁波	心尚园	住宅	100.00%	37278	82011	80042	13.00	9.61	2016.6.20	竣工交付
合计			—	1122112	2311362	80042	288.27	194.4	—	

(三) 公司主要房地产项目销售情况

区域	项目名称	业态	权益比例 (%)	计容建筑面积 (m ²)	总可售面积 (m ²)	累计销售面积 (m ²)	2019 年 1-6 月销售面积 (m ²)	2019 年 1-6 月结算面积 (m ²)	2019 年 1-6 月销售金额 (万元)	2019 年 1-6 月权益销售金额 (万元)	2019 年 1-6 月结算金额 (万元)
宁波	香园	住宅	100.00%	35993	35036	35036	0	-	306	306	-
	(三期)										
	晴雪园	住宅	100.00%	13476	13614	13483	9726	-	31008	31008	-
	董里	住宅	100.00%	11548	11485	11153	9426	-	15407	15407	-
	心尚园	住宅	100.00%	82011	79993	79993	0	79343.96	430	430	173003.95
	桃花源郡	住宅	100.00%	107574	105478	103989	12645	-	26764	26764	-
	桃李郡	住宅	99.81%	55960	55616	33137	29015	-	60737	60737	-
	星空里	商业	100.00%	110411	38018	22603	21213	-	29488	29488	-
	湖畔樾山	住宅	66.67%	69664	63862	22900	21725	-	34213	22810	-
	桃源西溪里	住宅	60.00%	52752	50016	20125	18138	-	38648	23189	-
	嵩南府	住宅	100.00%	87455	84902	46319	46319	-	45952	45952	-
	侯潮府	商住	100.00%	183747	96798	27067	27067	-	23159	23159	-
	涌清府	住宅	100.00%	98997	96756	10329	10329	-	14206	14206	-
新悦府	住宅	51.00%	143903	136394	63072	55162	-	54763	27929	-	

杭州	玉水观邸	住宅	100.00%	110739	109253	109253	0	-	282	282	-
	柳岸闻莺	住宅	100.00%	85018	81673	46330	44583	-	95723	95723	-
嘉兴	嘉兴荣安府	住宅	100.00%	110007	115694	110774	3372	-	4491	4491	-
	海上明月	住宅	100.00%	110954	109797	70707	25969	-	29454	29454	-
	桐乡荣安府	住宅	100.00%	137977	98910	60159	58447	-	105341	105341	-
	汇隽公馆	住宅	51.00%	71523	61756	45699	44868	-	100626	51319	-
温州	东宸佳园	住宅	50.00%	103945	102114	23835	17266	-	29780	14890	-
	都会雅园	住宅	50.00%	72362	71094	33534	26056	-	39451	19726	-
重庆	林语春风	住宅	99.67%	193573	186292	111867	98827	-	86911	86911	-
	明月江南	住宅	99.57%	72305	72158	61226	12504	-	10830	10830	-
焦作	竹径云山	住宅	51.00%	67373	48062	5083	2570	-	1371	699	-
合计				2189267	1924771	1167673	595227	79343.96	879341	741051	173003.95

(四) 公司主要房地产出租情况

项目名称	业态	地区	权益比例 (%)	可出租面积 (m ²)	已出租面积 (m ²)	出租收入 (万元)	平均出租率 (%)
宁波荣安大厦	写字楼	宁波	100.00%	36637	33193.12	1028.30	90.60%
杭州荣安大厦	写字楼	杭州	100.00%	31607	28914.08	1502.21	91.48%

(五) 公司融资情况

序号	融资类别	授信金额 (万元)	融资余额 (万元)	融资利率区间	期限结构
1	银行贷款	833370	688589	4.57%-8%	短期、中长期
2	债券	120000	67266.43	8.00%	3+2 年
3	信托融资	85000	67480	8.5%-11%	短期、中长期
合计		1038370	823335.43		

二、主营业务分析

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

主要财务数据同比变动情况

单位：人民币元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	2,061,587,885.05	1,268,224,529.60	62.56%	主要系项目交付结转收入增加所致

营业成本	1,212,268,551.90	808,740,086.68	49.90%	主要系项目交付结转成本增加所致
销售费用	115,723,871.46	56,937,102.71	103.25%	主要系开发项目数量增加所致
管理费用	75,771,086.06	53,424,477.67	41.83%	主要系开发项目数量增加所致
财务费用	52,426,297.54	24,980,617.07	109.87%	主要系公司借款增加所致
所得税费用	139,147,611.31	35,932,905.35	287.24%	主要系项目交付结转确认所得税费用所致
经营活动产生的现金流量净额	-52,812,081.91	905,212,018.34	-105.83%	主要系本期土地款支出较上期增加所致
投资活动产生的现金流量净额	1,266,877,763.76	-1,071,877,679.67	218.19%	主要系本期收回部分财务资助所致
筹资活动产生的现金流量净额	2,316,829,321.29	703,468,690.22	229.34%	主要系本期金融机构借款及合作项目股东借款增加所致
现金及现金等价物净增加额	3,530,895,003.14	536,803,028.89	557.76%	主要原因系报告期公司销售回款增加及项目开发贷款发放所致

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

适用 不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

主营业务构成情况

单位：人民币元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产销售	1,797,296,628.59	989,147,808.09	44.96%	53.11%	33.01%	8.31%
物业管理	33,529,702.91	26,156,626.63	21.99%	-1.48%	-13.00%	10.33%
其他	194,870,762.25	182,227,864.91	6.49%	606.29%	764.86%	-17.14%
分产品						
房地产销售	1,797,296,628.59	989,147,808.09	44.96%	53.11%	33.01%	8.31%
物业管理	33,529,702.91	26,156,626.63	21.99%	-1.48%	-13.00%	10.33%
其他	194,870,762.25	182,227,864.91	6.49%	606.29%	764.86%	-17.14%
分地区						
宁波地区	2,022,456,293.44	1,196,625,149.81	40.83%	77.28%	69.58%	2.68%
宁波地区以外	3,240,800.31	907,149.82	72.01%	-96.57%	-98.98%	66.21%

三、非主营业务分析

适用 不适用

四、资产及负债状况

1、资产构成重大变动情况

单位：人民币元

	本报告期末		上年同期末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	5,353,792,065.01	15.48%	1,364,568,037.74	6.54%	8.94%	无
应收账款	60,318,775.93	0.17%	27,924,525.66	0.13%	0.04%	无
存货	23,165,646,264.00	66.96%	14,521,058,218.12	69.59%	-2.63%	无
投资性房地产	435,908,417.35	1.26%	475,887,795.01	2.28%	-1.02%	无
长期股权投资	482,970,548.30	1.40%	136,853,853.19	0.66%	0.74%	无
固定资产	21,855,608.52	0.06%	8,828,695.69	0.04%	0.02%	无
在建工程	-	0.00%	-	0.00%	0.00%	无
短期借款	769,800,000.00	2.23%	180,000,000.00	0.86%	1.37%	无
长期借款	5,735,260,000.00	16.58%	1,961,900,000.00	9.40%	7.18%	无
预付款项	2,135,353,345.84	6.17%	26,728,413.58	0.13%	6.04%	无

2、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

单位：人民币元

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	期末数
金融资产							
其他非流动金融资产	468,588,074.05	54,731,242.81			3,519,086.40		526,838,403.26
上述合计	468,588,074.05	54,731,242.81			3,519,086.40		526,838,403.26
金融负债	0.00						0.00

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

3、截至报告期末的资产权利受限情况

项目	期末金额（元）	受限制的原因
货币资金		如明细项目所列
其中：银行承兑保证金	62,410,000.00	

保函保证金	31,680,000.00	
应收账款[注 1]		
存货	14,690,298,693.23	详见财务报告七、9、（4）
投资性房地产	435,552,626.11	为取得借款设定抵押
固定资产	11,885,509.78	为取得借款设定抵押

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

五、投资状况分析

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
19,019,086.4	128,729,530.00	-87.96%

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。

六、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期末出售重大资产。

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：人民币元

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	1,906,602,414.31	877,302,923.41	1,629,131,395.39	537,659,059.14	403,039,220.47

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	非同一控制下企业合并	对利润影响较小

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、对 2019 年 1-9 月经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

适用 不适用

十、公司面临的风险和应对措施

(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。

第五节 重要事项

一、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	0.1386%	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：2018-012）
2019 年第二次临时股东大会	临时股东大会	0.1047%	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：2018-022）
2018 年度股东大会	年度股东大会	0.1074%	2019 年 05 月 21 日	2019 年 05 月 22 日	巨潮资讯网： 《 2018 年度股东大会决议公告》（公告编号：2018-037）
2019 年第三次临时股东大会	临时股东大会	0.0314%	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：2018-048）

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

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

三、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超期未履行完毕的承诺事项

√ 适用 □ 不适用

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

			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。			
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起 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。
	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协议书》确定的资产交割日之前的荣安集团拟注入成功信息产业（集团）股份有限公司的八家子公司已开发完成的项目，如需补交土地增值税的，由荣安集团全额承担；八家子公司注入上市公司后开发完成的项目，如果根据相关法律规定需补交的土地增值税，由荣安集团全额承担。	2007 年 12 月 07 日		荣安集团股份有限公司严格履行该项承诺。
	荣安集团股份有限公司	其他承诺	对于成功信息产业（集团）股份有限公司通过以新增股份购买荣安集团股份有限公司相关资产所获得的土地储备，如果因违反我国有关法律法规或相关合同约定被土地主管部门无偿收	2008 年 01 月 08 日		荣安集团股份有限公司严格履行该项承诺。

			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。			
荣安集团 股份有限 公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺		在作为甬成功控股股东期间，将尽可能避免和减少与甬成功之间的关联交易，对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，将遵循公正、公平、公开的原则，依法签订协议，履行合法程序，按照有关法律法规、《深圳证券交易所股票上市规则》以及甬成功《公司章程》等有关规定履行信息披露义务和办理相关手续，保证不通过关联交易损害甬成功及其他股东的合法权益。	2008 年 07 月 14 日		荣安集团 股份有限 公司严格 履行该项 承诺。
荣安集团 股份有限 公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺		(1) 在作为成功信息产业（集团）股份有限公司控股股东期间，荣安集团及控制的企业不直接或间接从事与甬成功构成同业竞争的业务，也不投资与甬成功存在直接或间接竞争的企业或项目；(2) 若发现荣安集团及控制的企业直接或间接从事与成功信息产业（集团）股份有限公司构成同业竞争的业务，或投资、计划投资与上述业务相关的与甬成功存在直接或间接竞争的企业或项目，成功信息产业（集团）股份有限公司有权要求荣安集团及其控制的企业停止从事上述竞争业务、停止实施上述竞争以及停止投资上述相关的企业。如荣安集团及其控制的企业已经完成投资的，成功信息产业（集团）股份有限公司有权要求荣安集团及其控制的企业转让该项目的相关股权或经营该等业务或企业。	2007 年 08 月 03 日		荣安集团 股份有限 公司严格 履行该项 承诺。
荣安集团 股份有限	关于同业竞争、关联交		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	2007 年 09 月 03 日		荣安集团 股份有限

	公司	易、资金占用方面的承诺	证与甬成功在人员、资产、财务、机构、业务等方面相互独立。			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					
承诺是否及时履行	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					

四、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是 否

公司半年度报告未经审计。

五、董事会、监事会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、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

七、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

八、诉讼事项

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。

其他诉讼事项

适用 不适用

九、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、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。

十一、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

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十二、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生与日常经营相关的关联交易。

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

适用 不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

5、其他重大关联交易

适用 不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

十三、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。

十四、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	担保额	实际发生日	实际担保金	担保类型	担保期	是否履	是否为

	度相关 公告披 露日期	度	期（协议签署 日）	额			行完毕	关联方 担保
浙江德盛置业 有限公司	2018 年 04 月 16 日	42,200	2018 年 06 月 27 日	33,000	连带责任 保证	三年	否	否
余姚中珉置业 有限公司	2018 年 06 月 12 日	11,000	2018 年 06 月 12 日	1,500	连带责任 保证	二年	否	否
宁波涌韬置业 有限公司	2018 年 09 月 27 日	25,000	2018 年 11 月 01 日	16,391	连带责任 保证	二年	否	否
乐清昌悦置业 有限公司	2018 年 09 月 27 日	10,500	2018 年 10 月 26 日	9,000	连带责任 保证	二年	否	否
温州金耀房地 产开发有限公 司	2018 年 11 月 23 日	25,000	2018 年 11 月 24 日	15,000	连带责任 保证	二年	否	否
报告期内审批对外担保额度 合计（A1）			0	报告期内对外担保实际发 生额合计（A2）				0
报告期末已审批的对外担保 额度合计（A3）			113,700	报告期末对外实际担保余 额合计（A4）				74,891
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（协议签署 日）	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履 行完毕	是否为 关联方 担保
杭州香华投资 管理有限公司	2014 年 11 月 13 日	8,000	2015 年 01 月 29 日	8,000	连带责任 保证	八年	否	否
嘉兴荣安置业 有限公司	2017 年 09 月 19 日	10,000	2018 年 03 月 11 日	26,000	连带责任 保证	二年	否	否
嘉兴荣安置业 有限公司	2018 年 01 月 24 日	20,000	2018 年 03 月 11 日		连带责任 保证	二年	否	否
嘉兴荣安置业 有限公司	2018 年 07 月 30 日	25,000	2018 年 07 月 31 日		连带责任 保证	二年	否	否
浙江天苑景观	2018 年	5,000	2018 年 03 月	3,000	连带责任	二年	否	否

建设有限公司	02 月 09 日		28 日		保证			
浙江天苑景观建设有限公司	2018 年 02 月 09 日	12,000	2018 年 07 月 09 日	10,000	连带责任保证	二年	否	否
浙江天苑景观建设有限公司	2018 年 02 月 09 日	7,600	2018 年 11 月 20 日	5,000	连带责任保证	二年	否	否
浙江天苑景观建设有限公司	2018 年 02 月 09 日	8,000	2018 年 12 月 07 日	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 年 02 月 09 日	10,000	2019 年 01 月 23 日	10,000	连带责任保证	二年	否	否
浙江天苑景观建设有限公司	2019 年 01 月 28 日	80,000	2019 年 03 月 01 日	10,000	连带责任保证	二年	否	否
宁波康旺置业有限公司	2018 年 02 月 09 日	50,000	2018 年 02 月 09 日	50,000	连带责任保证	二年	否	否
宁波康旺置业有限公司	2018 年 08 月 02 日	5,000	2018 年 08 月 29 日	3,900	连带责任保证	二年	否	否
海盐荣安置业有限公司	2018 年 02 月 09 日	40,000	2018 年 02 月 09 日	34,480	连带责任保证	二年	否	否
桐乡荣安置业有限公司	2018 年 08 月 29 日	60,000	2018 年 08 月 29 日	38,700	连带责任保证	二年	否	否
象山荣安置业有限公司	2018 年 08 月 29 日	60,000	2019 年 05 月 31 日	40,000	连带责任保证	二年	否	否
象山荣安置业有限公司	2019 年 04 月 20 日	5,000	2019 年 05 月 31 日	5,000	连带责任保证	二年	否	否
杭州荣德置业有限公司	2018 年 08 月 29 日	80,000	2019 年 03 月 22 日	42,700	连带责任保证	二年	否	否
杭州荣德置业有限公司	2019 年 04 月 20 日	2,000	2019 年 04 月 22 日		抵押担保	二年	否	否

	日							
宁波海洋置业有限公司	2018年02月09日	60,000	2019年01月28日	35,000	连带责任保证	二年	否	否
重庆康创置业有限公司	2018年11月23日	15,000	2019年03月22日	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年11月17日	45,000	2019年02月12日	38,500	连带责任保证	二年	否	否
温岭荣安置业有限公司	2018年11月17日	20,000	2019年01月31日	10,000	连带责任保证	二年	否	否
宁波荣居置业有限公司	2019年02月23日	70,000	2019年04月12日	70,000	连带责任保证	二年	否	否
余姚荣恒置业有限公司	2018年07月30日	25,500	2018年10月15日	10,664	连带责任保证	二年	否	否
余姚荣耀置业有限公司	2018年07月30日	15,300	2018年10月25日	15,300	连带责任保证	二年	否	否
余姚荣耀置业有限公司	2018年11月17日	14,700	2018年11月23日	14,699	连带责任保证	二年	否	否
苍南荣安置业有限公司	2018年08月29日	35,000	2018年10月27日	34,500	连带责任保证	二年	否	否
宁波荣慈置业有限公司	2018年08月29日	20,000	2018年11月19日	20,000	连带责任保证	二年	否	否
宁波荣慈置业有限公司	2018年09月27日	15,000	2019年11月19日	12,268	连带责任保证	二年	否	否
苍南县梁汇置业有限公司	2018年11月23日	20,000	2019年01月01日	19,250	连带责任保证	二年	否	否
嘉善荣安置业有限公司	2018年11月23日	40,000	2019年01月04日	30,000	连带责任保证	二年	否	否

杭州香华投资管理 有限公司	2019年 04月20 日	50,000	未签署	-	连带责任 保证	-	否	否
瑞安荣安置业 有限公司	2019年 04月20 日	150,000	未签署	-	连带责任 保证	-	否	否
宁波康梁房地 产开发有限公 司	2019年 06月21 日	70,000	未签署	-	连带责任 保证	-	否	否
宁波荣丰置业 有限公司	2019年 06月21 日	80,000	未签署	-	连带责任 保证	-	否	否
宁波荣丰置业 有限公司	2019年 06月21 日	60,000	未签署	-	连带责任 保证	-	否	否
重庆康锦置业 有限公司	2019年 06月21 日	80,000	未签署	-	连带责任 保证	-	否	否
西安康瀚置业 有限责任公司	2019年 06月21 日	40,000	未签署	-	连带责任 保证	-	否	否
台州椒江方远 荣安置业有限 公司	2019年 06月21 日	20,000	未签署	-	连带责任 保证	-	否	否
台州经开方远 荣安置业有限 公司	2019年 06月21 日	5,000	未签署	-	连带责任 保证	-	否	否
报告期内审批对子公司担保 额度合计（B1）		712,000			报告期内对子公司担保实 际发生额合计（B2）			330,718
报告期末已审批的对子公司 担保额度合计（B3）		1,438,100			报告期末对子公司实际担 保余额合计（B4）			612,961
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（协议签署 日）	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年 02月09 日	90,000	2018年02月 28日	5,400	抵押	三年	否	否
报告期内审批对子公司担保		0			报告期内对子公司担保实			0

额度合计 (C1)		际发生额合计 (C2)	
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)	712,000	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)	330,718
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)	1,641,800	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)	693,252
其中:			
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例			127.43%
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)			693,252
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)			421,231
上述三项担保金额合计 (D+E+F)			693,252
未到期担保可能承担连带清偿责任说明 (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、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。

十五、社会责任情况

1、重大环保问题情况

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

2、履行精准扶贫社会责任情况

报告期内, 公司未开展精准扶贫工作。

十六、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	B052	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	2019/6/7	B105	D70	
44	2019-044 关于股东部分股权解除质押的公告				
45	2019-045 关于股东部分股权质押及解除质押的公告				
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	2019/6/14	B072	D67	B029
47	2019-047 关于股东权益变动的提示性公告	2019/6/18	B062	D20	B035
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	2019/6/19	B104	D7	A13
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

十七、公司子公司重大事项

√ 适用 □ 不适用

公司全资子公司宁波泰智信企业管理咨询有限公司（以下简称“宁波泰智信”）于2018年2月11日参加了浙江省土地使用权网上交易系统举办的国有土地使用权挂牌出让活动，参与竞买位于宁波市鄞州区下应街道姜村村、东升村的鄞州东南智慧产业园5号地块（该地块出让面积为37266平方米，容积率1.0-2.2，起始总价为7.38亿，起拍价为9000元/平方米，宁波泰智信于2018年2月9日向鄞州区财政局支付了竞拍保证金2.3亿元），宁波泰智信最终出价为楼面价9050元/m²，为此次竞拍的最高出价。因该次竞拍为网络竞拍，竞拍当日并未签订《土地成交确认书》。

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

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

另，鄞州东南智慧产业园5号地块于2018年7月30日重新进行网上竞拍，起拍价9150元/m²，最终由中海地产竞得，楼面价9380元/m²，折合总价约7.69亿。

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	148,177,669	4.65%	0	0	0	37,500	37,500	148,215,169	4.66%
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	0.00%	0	0	0	37,500	37,500	148,215,169	4.66%
其中：境内法人持股	1,655,208	0.00%	0	0	0	0	0	1,655,208	0.05%
境内自然人持股	146,522,461	0.00%	0	0	0	37,500	37,500	146,559,961	4.60%
4、外资持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
其中：境外法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
境外自然人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
二、无限售条件股份	3,035,744,816	95.35%	0	0	0	-37,500	-37,500	3,035,707,316	95.34%
1、人民币普通股	3,035,744,816	95.35%	0	0	0	-37,500	-37,500	3,035,707,316	95.34%
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%

股份变动的理由

√ 适用 □ 不适用

报告期内，公司原财务总监宋长虹先生离职，其所持公司37,500股无限售条件流通股按照相关规定由中国证券登记结算有限公司锁定，公司有限售条件股份增加37,500股。

股份变动的批准情况

适用 不适用

股份变动的过户情况

适用 不适用

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

2、限售股份变动情况

适用 不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
宋长虹	112,500	-	37,500	150,000	高管离职	-
合计	112,500	-	37,500	150,000		

二、证券发行与上市情况

适用 不适用

三、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		52,500	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）		-			
持股 5%以上的普通股股东或前 10 名普通股股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持有的普通股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的普通股数量	持有无限售条件的普通股数量	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	1,049,700,000

王怡心	境内自然人	23.56%	750,000,000	0	0	750,000,000		
王久芳	境内自然人	6.12%	195,000,000	0	146,250,000	48,750,000	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		
易方达基金—工商银行—外贸信托—外贸信托·稳富 FOF 单一资金信托	其他	0.36%	11,428,300	11,428,300	0	11,428,300		
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		
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	0.24%	7,585,000	1,776,500	0	7,585,000		
曾训楷	境内自然人	0.20%	6,515,100	6,515,100	0	6,515,100		
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		
中信银行股份有限公司—建信中证 500 指数增强型证券投资基金	其他	0.18%	5,740,500	5,740,500	0	5,740,500		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名普通股股东的情况（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。除此外，本公司未知其他前 10 名股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。							
前 10 名无限售条件普通股股东持股情况								

股东名称	报告期末持有无限售条件普通股股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
荣安集团股份有限公司	1,525,939,995	人民币普通股	1,525,939,995
王怡心	750,000,000	人民币普通股	750,000,000
深圳市新海投资控股有限公司	163,657,953	人民币普通股	163,657,953
王久芳	48,750,000	人民币普通股	48,750,000
易方达基金—工商银行—外贸信托—外贸信托·稳富 FOF 单一资金信托	11,428,300	人民币普通股	11,428,300
宁波舟山港集团有限公司	8,021,214	人民币普通股	8,021,214
易方达基金—工商银行—易方达基金臻选 2 号资产管理计划	7,585,000	人民币普通股	7,585,000
曾训楷	6,515,100	人民币普通股	6,515,100
中国证券金融股份有限公司	6,432,000	人民币普通股	6,432,000
中信银行股份有限公司—建信中证 500 指数增强型证券投资基金	5,740,500	人民币普通股	5,740,500
前 10 名无限售条件普通股股东之间，以及前 10 名无限售条件普通股股东和前 10 名普通股股东之间关联关系或一致行动的说明	前 10 名无限售条件普通流通股股东中，荣安集团股份有限公司、王怡心、王久芳系一致行动人关系，除此外，本公司未知其他前 10 名股东之间及前 10 名无限售条件股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）（参见注 4）	无		

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

是 否

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

四、控股股东或实际控制人变更情况

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。

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。

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第八节 董事、监事、高级管理人员情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

适用 不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2018 年年报。

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	主动离职
郑伟红	财务总监	聘任	2019 年 05 月 10 日	聘任

第九节 公司债相关情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在半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	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	无						
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	023-63786433
报告期内对公司债券进行跟踪评级的资信评级机构：							
名称	联合信用评级有限公司			办公地址	天津市和平区曲阜道 80 号		
报告期内公司聘请的债券受托管理人、资信评级机构发生变更的，变更的原因、履行的程序、对投资者利益的影响等（如适用）	不适用						

三、公司债券募集资金使用情况

公司债券募集资金使用情况及履行的程序	募集资金按照《募集说明书》列明的用途使用并履行相关的程序。
期末余额（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、截至报告期末和上年末（或报告期和上年相同期间）公司的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
流动比率	145.86%	142.04%	3.82%

资产负债率	83.91%	80.39%	3.52%
速动比率	42.69%	33.35%	9.34%
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
EBITDA 利息保障倍数	2.88	2.64	9.09%
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

九、公司逾期未偿还债项

适用 不适用

公司不存在逾期未偿还债项。

十、报告期内对其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

无

十一、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407,740万元，归还银行借款111,291万元，截止2019年6月30日，公司获得的银行授信额度为833,370万元，借款余额为688,589万元。

十二、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。

十三、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）。

十四、公司债券是否存在保证人

是 否

第十节 财务报告

一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是 否

公司半年度财务报告未经审计。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

1、合并资产负债表

编制单位：荣安地产股份有限公司

2019 年 06 月 30 日

单位：元

项目	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	5,353,792,065.01	1,792,417,061.87
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	3,448,000.00	
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	60,318,775.93	67,294,750.23
应收款项融资		
预付款项	2,135,353,345.84	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	816,419,277.06	2,543,684,254.17
其中：应收利息	82,007,100.61	70,774,760.40
应收股利		

买入返售金融资产		
存货	23,165,646,264.00	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	1,215,894,810.57	900,452,587.37
流动资产合计	32,750,872,538.41	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	482,970,548.30	502,344,199.49
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	526,838,403.26	
投资性房地产	435,908,417.35	461,509,059.13
固定资产	21,855,608.52	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	5,637,434.90	2,311,621.88
开发支出		
商誉	7,856,648.51	7,856,648.51
长期待摊费用	165,401.90	330,803.72
递延所得税资产	361,917,851.23	293,725,453.26
其他非流动资产		2,647,385.33
非流动资产合计	1,843,150,313.97	1,616,604,335.70
资产总计	34,594,022,852.38	24,315,861,566.81
流动负债：		
短期借款	769,800,000.00	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	171,910,000.00	162,410,000.00
应付账款	2,841,508,596.54	1,480,717,977.27
预收款项	14,118,860,993.57	9,943,069,435.26
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	14,473,085.91	43,241,840.18
应交税费	254,274,826.82	359,784,439.37
其他应付款	3,226,839,457.20	2,472,625,603.77
其中：应付利息	63,087,013.44	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		
合同负债		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,055,630,000.00	820,500,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	22,453,296,960.04	15,980,349,295.85
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	5,735,260,000.00	2,802,900,000.00
应付债券	669,955,915.48	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	76,705,795.66	51,385,821.53

递延收益		
递延所得税负债	74,841,568.84	27,766,141.84
其他非流动负债		
非流动负债合计	6,572,819,784.98	3,566,911,867.21
负债合计	29,026,116,745.02	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	-1,705,913,455.85	-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	3,866,938,448.67	3,175,216,751.35
归属于母公司所有者权益合计	5,440,413,556.13	4,748,691,858.81
少数股东权益	127,492,551.23	19,908,544.94
所有者权益合计	5,567,906,107.36	4,768,600,403.75
负债和所有者权益总计	34,594,022,852.38	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：郑伟红

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2019年6月30日	2018年12月31日
流动资产：		
货币资金	701,549,790.55	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	6,993,361.85	132,794,763.59

应收款项融资		
预付款项	86,728.87	512,224.27
其他应收款	12,376,481,977.88	11,470,460,539.61
其中：应收利息	20,822,048.68	15,895,878.36
应收股利		
存货	259,465,151.97	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	13,344,577,011.12	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	2,345,819,772.57	2,105,796,120.09
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	6,720,094.00	
投资性房地产	1,207,716.14	1,395,518.86
固定资产	3,838,510.47	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	5,621,389.92	2,289,913.98
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	1,709,459.17	8,689,093.98
其他非流动资产		2,647,385.33
非流动资产合计	2,364,916,942.27	2,131,423,595.47
资产总计	15,709,493,953.39	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	146,920,223.17	4,022,292.10
预收款项	220,553.94	220,553.98
合同负债		
应付职工薪酬	679,650.80	3,989,969.63
应交税费	46,790,831.22	53,942,106.93
其他应付款	10,165,327,855.84	9,076,600,215.11
其中：应付利息	48,585,964.38	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	10,359,939,114.97	9,138,775,137.75
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	669,955,915.48	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	21,133.49	
其他非流动负债		
非流动负债合计	669,977,048.97	668,803,398.84
负债合计	11,029,916,163.94	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	635,384,080.68	223,556,668.02
所有者权益合计	4,679,577,789.45	4,267,750,376.79
负债和所有者权益总计	15,709,493,953.39	14,075,328,913.38

3、合并利润表

单位：元

项目	2019 年半年度	2018 年半年度
一、营业总收入	2,061,587,885.05	1,268,224,529.60
其中：营业收入	2,061,587,885.05	1,268,224,529.60
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,482,621,867.45	995,127,454.21
其中：营业成本	1,212,268,551.90	808,740,086.68
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	26,432,060.49	51,045,170.08
销售费用	115,723,871.46	56,937,102.71
管理费用	75,771,086.06	53,424,477.67

研发费用		
财务费用	52,426,297.54	24,980,617.07
其中：利息费用	94,260,255.57	52,735,264.20
利息收入	61,586,719.56	30,201,495.17
加：其他收益	2,591,786.17	6,701,072.65
投资收益（损失以“-”号填列）	-45,643,336.03	-9,022,584.14
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-47,319,520.07	-20,619,060.90
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
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）	54,731,242.81	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	84,404,105.70	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-62,181,194.39
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-65,823.46
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	675,049,816.25	208,528,546.05
加：营业外收入	6,604,738.16	1,008,356.32
减：营业外支出	2,876,810.69	407,095.09
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	678,777,743.72	209,129,807.28
减：所得税费用	139,147,611.31	35,932,905.35
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	539,630,132.41	173,196,901.93
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	539,630,132.41	173,196,901.93
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	592,046,126.12	174,560,991.46
2.少数股东损益	-52,415,993.71	-1,364,089.53
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	539,630,132.41	173,196,901.93
归属于母公司所有者的综合收益总额	592,046,126.12	174,560,991.46

归属于少数股东的综合收益总额	-52,415,993.71	-1,364,089.53
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.1859	0.0548
（二）稀释每股收益	0.1859	0.0548

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：郑伟红

4、母公司利润表

单位：元

项目	2019 年半年度	2018 年半年度
一、营业收入	12,556,390.69	2,864,453.29
减：营业成本	957,451.18	165,868.39
税金及附加	917,878.65	24,133.72
销售费用		
管理费用	17,249,544.58	15,787,091.29
研发费用		
财务费用	-16,282,437.55	35,269,775.31
其中：利息费用	28,092,596.20	40,021,957.92
利息收入	44,380,047.66	4,758,540.61
加：其他收益	55,347.63	
投资收益（损失以“-”号填列）	442,206,742.28	143,788,645.86
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	23,652.48	1,679,121.76
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）	-33,226,627.92	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-161,713,203.06

资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	418,749,415.82	-66,306,972.62
加：营业外收入		75,030.85
减：营业外支出	5,768.81	6,264.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	418,743,647.01	-66,238,205.77
减：所得税费用	6,979,634.81	-9,933,220.54
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	411,764,012.20	-56,304,985.23
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	411,764,012.20	-56,304,985.23
（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	411,764,012.20	-56,304,985.23
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 年半年度	2018 年半年度
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	6,587,049,585.55	5,045,467,945.04
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
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	19,460,372,620.25	16,900,580,188.93
经营活动现金流入小计	26,047,422,205.80	21,946,048,133.97

购买商品、接受劳务支付的现金	7,867,381,888.61	4,427,266,706.98
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		
为交易目的而持有的金融资产净增加额		
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	131,362,112.47	89,568,155.59
支付的各项税费	615,602,711.37	385,807,701.27
支付其他与经营活动有关的现金	17,485,887,575.26	16,138,193,551.79
经营活动现金流出小计	26,100,234,287.71	21,040,836,115.63
经营活动产生的现金流量净额	-52,812,081.91	905,212,018.34
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,854,188,865.46	1,373,622,578.15
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		186,310.68
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	1,854,188,865.46	1,373,808,888.83
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,483,186.56	4,862,690.41
投资支付的现金	553,471,688.66	2,440,823,878.09
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		
投资活动现金流出小计	587,311,101.70	2,445,686,568.50
投资活动产生的现金流量净额	1,266,877,763.76	-1,071,877,679.67
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		6,920,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		6,920,000.00
取得借款收到的现金	4,427,400,000.00	1,024,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	5,880,000.00	180,000,000.00
筹资活动现金流入小计	4,433,280,000.00	1,210,920,000.00
偿还债务支付的现金	1,188,110,000.00	198,600,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	212,817,478.71	128,851,309.78
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	715,523,200.00	180,000,000.00
筹资活动现金流出小计	2,116,450,678.71	507,451,309.78
筹资活动产生的现金流量净额	2,316,829,321.29	703,468,690.22
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	3,530,895,003.14	536,803,028.89
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	5,259,702,065.01	1,363,368,037.74

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2019 年半年度	2018 年半年度
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	145,365,801.00	168,868.39
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现	40,934,561,692.65	33,455,305,917.48

金		
经营活动现金流入小计	41,079,927,493.65	33,455,474,785.87
购买商品、接受劳务支付的现金	117,360,396.53	86,220,543.49
支付给职工以及为职工支付的现金	11,126,755.55	7,700,140.23
支付的各项税费	8,103,012.28	37,121.53
支付其他与经营活动有关的现金	41,134,173,314.45	33,552,424,372.97
经营活动现金流出小计	41,270,763,478.81	33,646,382,178.22
经营活动产生的现金流量净额	-190,835,985.16	-190,907,392.35
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	112,000,000.00	17,959,733.81
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		
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	554,183,089.80	160,069,257.91
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,650,753.39	2,927,531.65
投资支付的现金		
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	1,650,753.39	2,927,531.65
投资活动产生的现金流量净额	552,532,336.41	157,141,726.26
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		180,000,000.00
筹资活动现金流入小计		180,000,000.00

偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		63,640,795.54
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		243,640,795.54
筹资活动产生的现金流量净额		-63,640,795.54
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	361,696,351.25	-97,406,461.63
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	701,549,790.55	78,418,546.76

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2019 年半年度														少数 股东 权益	所有 者权 益合 计
	归属于母公司所有者权益												小计			
	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				-1,705,913,455.85				95,466,078.31		3,175,216,751.35	4,748,691,858.81	19,908,544.94	4,768,600,403.75		
加：会计政策变更										99,675,571.20		99,675,571.20		99,675,571.20		
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		3,274,892,322.55		4,848,367,430.01	19,908,544.94	4,868,275,974.95
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										592,046,126.12		592,046,126.12	107,584,006.29	699,630,132.41
（一）综合收益总额										592,046,126.12		592,046,126.12	-52,415,993.71	539,630,132.41
（二）所有者投入和减少资本													160,000,000.00	160,000,000.00
1. 所有者投入的普通股													160,000,000.00	160,000,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他														
（三）利润分配														
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的														

分配															
4. 其他															
(四)所有者 权益内部结 转															
1. 资本公积 转增资本(或 股本)															
2. 盈余公积 转增资本(或 股本)															
3. 盈余公积 弥补亏损															
4. 设定受益 计划变动额 结转留存收 益															
5. 其他综合 收益结转留 存收益															
6. 其他															
(五)专项储 备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六)其他															
四、本期期末 余额	3,1 83, 922 ,48 5.0 0				-1,7 05,9 13,4 55.8 5				95,4 66,0 78.3 1		3,86 6,93 8,44 8.67		5,44 0,41 3,55 6.13	127, 492, 551. 23	5,56 7,90 6,10 7.36

上期金额

单位：元

项目	2018 年半年度													少数 股东 权益	所有 者权 益合 计	
	归属于母公司所有者权益											小 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		永 续	其 他													

		股	债											
一、上年期末余额	3,183,922,485.00				-1,691,402,956.34				92,208,133.06	2,633,670,050.87		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	2,633,670,050.87		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)										110,882,541.76		110,882,541.76	5,555,910.47	116,438,452.23
(一)综合收益总额										174,560,991.46		174,560,991.46	-1,364,089.53	173,196,901.93
(二)所有者投入和减少资本													6,920,000.00	6,920,000.00
1. 所有者投入的普通股													6,920,000.00	6,920,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者														

权益的金额																				
4. 其他																				
(三)利润分配																				
1. 提取盈余公积																				
2. 提取一般风险准备																				
3. 对所有者(或股东)的分配																				
4. 其他																				
(四)所有者权益内部结转																				
1. 资本公积转增资本(或股本)																				
2. 盈余公积转增资本(或股本)																				
3. 盈余公积弥补亏损																				
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																				
5. 其他综合收益结转留存收益																				
6. 其他																				
(五)专项储备																				
1. 本期提取																				
2. 本期使用																				
(六)其他																				

四、本期期末余额	3,183,922.48				-1,691,402.95					92,208,133.06		2,744,552.59		4,329,280.25	24,914,907.20	4,354,195,161.55
----------	--------------	--	--	--	---------------	--	--	--	--	---------------	--	--------------	--	--------------	---------------	------------------

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2019 年半年度											
	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										63,400.46		63,400.46
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	223,620,068.48		4,267,813,777.25
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										411,764,012.20		411,764,012.20
（一）综合收益总额										411,764,012.20		411,764,012.20
（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												
1. 提取盈余公积												
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				133,580,654.98	635,384,080.68		4,679,577,789.45
----------	------------------	--	--	--	----------------	--	--	--	----------------	----------------	--	------------------

上期金额

单位：元

项目	2018 年半年度											
	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
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)										-119,983,434.93		-119,983,434.93
(一)综合收益总额										-56,304,985.23		-56,304,985.23
(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									-63,678 ,449.70		-63,678,4 49.70	
1. 提取盈余 公积												
2. 对所有 者(或股 东)的分 配									-63,678 ,449.70		-63,678,4 49.70	
3. 其他												
(四) 所有者 权益内部结 转												
1. 资本公积 转增资本(或 股本)												
2. 盈余公积 转增资本(或 股本)												
3. 盈余公积 弥补亏损												
4. 设定受益 计划变动额 结转留存收 益												
5. 其他综合 收益结转留 存收益												
6. 其他												
(五) 专项储 备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末 余额	3,18 3,92 2,48				726,6 90,56 8.79				130,3 22,70 9.73	137,93 0,175.5 7		4,178,86 5,939.09

	5.00											
--	------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

三、公司基本情况

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

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

本公司及所属子公司主要从事房地产开发、经营;物业服务;建设工程承包等。

本财务报告批准报出日:2019年8月23日。

本报告期,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98家子公司,并无控制的结构化主体;有关子公司的情况参见本财务报告九“在其他主体中的权益”。本公司报告期内合并范围变动情况详见本财务报告八“合并范围的变更”。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

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

2、持续经营

公司已评价自报告期末起至少12个月的持续经营能力,本公司管理层相信公司能自本财务报表批准日后不短于12个月的可预见未来期间内持续经营。因此,本公司以持续经营为基础编制截至2019年6月30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,详见本财务报告五之“12应收款项”、“24固定资产”、“39收入”描述。

1、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

2、会计期间

以公历1月1日起至12月31日止为一个会计年度。

3、营业周期

本公司的营业周期从房产开发至销售变现，一般在12个月以上，具体周期根据开发项目情况确定，并以其营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

4、记账本位币

以人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1）同一控制下企业合并

参与合并的各方在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下企业合并。合并方在企业合并中取得的资产和负债，以被合并方的资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础，进行相关会计处理。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

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

购买方在购买日对合并成本进行分配，确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益以及其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

6、合并财务报表的编制方法

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

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

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

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

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

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余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）金融工具减值

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。

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。

2) 除单独评估信用风险的金融工具外，本公司根据信用风险特征将其他金融工具划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失：

单独评估信用风险的金融工具，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；财务担保合同等。

除了单独评估信用风险的金融工具外，本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

确定依据及计提方法：

组合名称	组合依据及信用损失准备计提方法
单项金融工具计提损失准备	如有证据表明某单项应收款项的信用风险较大，则对该应收款项单独计提损失准备，按照其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提损失准备。
金融工具组合一	本组合为除单项计提损失准备的应收款项之外的部分。本组合按历史损失经验及账龄分析法对应收款项计提损失准备。

11、应收票据

应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

12、应收账款

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

详见本财务报告五之“10金融工具”描述。

13、应收款项融资

无

14、其他应收款

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

详见本财务报告五之“10金融工具”描述。

15、存货

（1）存货的分类

本公司存货包括原材料、开发成本、开发产品、周转材料等。

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

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

（4）存货发出的计价及摊销

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

（5）周转材料的摊销方法

周转材料包括包装物和低值易耗品，在领用时采用一次转销法进行摊销。

（6）存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货可变现净值按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

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

(7) 存货的盘存制度

本公司存货采用永续盘存制。

16、合同资产

无

17、合同成本

无

18、持有待售资产

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

19、债权投资

无

20、其他债权投资

无

21、长期应收款

无

22、长期股权投资

(1) 重大影响、共同控制的判断标准

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

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

(2) 投资成本确定

①企业合并形成的长期股权投资，按以下方法确定投资成本：

A、对于同一控制下企业合并形成的对子公司投资，以在合并日取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表

中账面价值的份额作为长期股权投资的投资成本。

分步实现的同一控制下企业合并，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本与达到合并前长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（资/股本溢价），资本公积不足冲减的，冲减留存收益。合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。其中，处置后的剩余股权根据本准则采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益应全部结转。

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

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

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

A、以支付现金取得的长期股权投资，按实际支付的购买价款作为投资成本。

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

③因追加投资等原因，能够对被投资单位单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，应当按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当转入改按权益法核算的当期损益。

(3) 后续计量及损益确认方法

①对子公司投资

在合并财务报表中，对子公司投资按本财务报告五、6进行处理。

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

②对合营企业投资和对联营企业投资

对合营企业投资和对联营企业投资采用权益法核算，具体会计处理包括：

对于初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额包含在长期股权投资成本中；对于初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资成本。

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

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

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

对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。处置该项投资时，将原计入资本公积的部分按相应比例转入当期损益。

(4) 处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额计入当期损益，采用权益法核算的长期股权投资，处置时，

采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权按《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，应当在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整。处置后剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或重大影响的，按《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制权之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

23、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

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

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

投资性房地产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

24、固定资产

(1) 确认条件

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

(2) 折旧方法

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

(3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

无

25、在建工程

在建工程在达到预定可使用状态时，按实际发生的全部支出转入固定资产核算。

26、借款费用

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

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

(3) 借款费用资本化金额的计算方法

①为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款所发生的借款费用（包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用、外币专门借款本金和利息的汇兑差额），其资本化金额为在资本化期间内专门借款实际发生的借款费用减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额。

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

27、生物资产

无

28、油气资产

无

29、使用权资产

无

30、无形资产

(1) 计价方法、使用寿命、减值测试

无形资产按照取得时的成本进行初始计量。

无形资产的摊销方法

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

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

无形资产减值

本公司在资产负债表日根据内部及外部信息以确定无形资产是否存在减值的迹象，对存在减值迹象的无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。此外，无论是否存在减值迹象，本公司至少于每年年度终了对使用寿命不确定的无形资产估计其

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

无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

(2) 内部研究开发支出会计政策

①划分公司内部研究开发项目研究阶段和开发阶段的具体标准

研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查。开发是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于一项或若干项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品或获得新工序等。

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

- A、完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- B、具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- C、无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，应当证明其有用性；
- D、有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- E、归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

31、长期资产减值

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

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

可收回金额是指资产（或资产组、资产组组合，下同）的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者。

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

资产的公允价值减去处置费用后的净额，是根据市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格减去可直接归属于该资产处置费用的金额确定。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的税前折现率对其进行折现后的金额加以确定。

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

前述长期资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

32、长期待摊费用

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

33、合同负债

无

34、职工薪酬

(1) 短期薪酬的会计处理方法

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

(2) 离职后福利的会计处理方法

无

(3) 辞退福利的会计处理方法

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

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

无

35、租赁负债

无

36、预计负债

(1) 与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，应当确认为预计负债：

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

(2) 预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。

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

在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

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

37、股份支付

无

38、优先股、永续债等其他金融工具

无

39、收入

（1）销售商品

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

出售开发产品的收入在同时满足以下条件时确认收入：

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

（2）提供劳务收入

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

②在提供劳务交易结果不能够可靠估计时，分别下列情况处理：

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

代建房屋和工程业务收入确认方法：

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

（3）让渡资产使用权收入的确认和计量原则

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

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

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

40、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。

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

政府补助同时满足下列条件的，予以确认：（1）企业能够满足政府补助所附条件；（2）企业能够收到政府补助。与企业日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与企业日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关

关成本。

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

41、递延所得税资产/递延所得税负债

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

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

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

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

（1）纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；

（2）递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。

42、租赁

（1）经营租赁的会计处理方法

租入资产

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

租出资产

经营租赁租出资产所产生的租金收入在租赁期内按直线法确认为收入。经营租赁租出资产发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

（2）融资租赁的会计处理方法

无

43、其他重要的会计政策和会计估计

终止经营

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、18“划分为持有待售资产”相关描述。

44、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

适用 不适用

1、一般企业报表格式的修改

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
<p>国家相关法律法规变更：</p> <p>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）；</p> <p>财政部 2017 年 3 月发布了《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>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《关于公司会计政策变更的议案》。</p>	<p>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>
<p>国家相关法律法规变更：</p> <p>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）。</p>	<p>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》。</p>	<p>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）</p>

2018年12月31日财务报表受重要影响的报表项目和金额如下：

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据及应收账款	67,294,750.23	应收票据	
		应收账款	67,294,750.23
应付票据及应付账款	1,643,127,977.27	应付票据	162,410,000.00
		应付账款	1,480,717,977.27

公司按照上述通知编制2019年度财务报表。

2、新金融工具准则

财政部2017年3月发布了《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），公司自2019年1月1日起执行新金融工具准则，根据准则衔接规定要求，公司对上年同期比较报表不进行追溯调整，新旧准则转换累计影响结果仅对期初留存收益或其他综合收益进行调整，相关调整数详见财务报告五、44（3）。

(2) 重要会计估计变更

适用 不适用

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

√ 适用 □ 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		3,763,000.00	3,763,000.00
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	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	896,689,587.37	-3,763,000.00
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		468,588,074.05	468,588,074.05
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	293,892,879.16	167,425.90
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	1,749,672,523.20	133,068,187.50
资产总计	24,315,861,566.81	24,448,929,754.31	133,068,187.50
流动负债：			
短期借款	698,000,000.00	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	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	
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	2,472,625,603.77	
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			
合同负债			
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	15,980,349,295.85	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	2,802,900,000.00	2,802,900,000.00	
应付债券	668,803,398.84	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	51,385,821.53	51,385,821.53	
递延收益			
递延所得税负债	27,766,141.84	61,158,758.14	33,392,616.30
其他非流动负债			
非流动负债合计	3,566,911,867.21	3,600,304,483.51	33,392,616.30
负债合计	19,547,261,163.06	19,580,653,779.36	33,392,616.30
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	3,274,892,322.55	99,675,571.20
归属于母公司所有者权益合计	4,748,691,858.81	4,848,367,430.01	99,675,571.20
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	4,868,275,974.95	99,675,571.20
负债和所有者权益总计	24,315,861,566.81	24,448,929,754.31	133,068,187.50

调整情况说明：

公司自2019年1月1日起执行新金融准则，根据准则衔接规定要求，公司对上年同期比较报表不进行追溯调整，新旧准则转换累计影响结果仅对期初留存收益或其他综合收益进行调整，具体影响科目及金额见上述调整报表。同时，自2019年起，公司按照《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）的规定编制财务报表。

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	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		6,720,094.00	6,720,094.00
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	2,131,508,129.42	84,533.95
资产总计	14,075,328,913.38	14,075,413,447.33	84,533.95
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	9,076,600,215.11	
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	9,138,775,137.75	
非流动负债：			
长期借款			
应付债券	668,803,398.84	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		21,133.49	21,133.49
其他非流动负债			
非流动负债合计	668,803,398.84	668,824,532.33	21,133.49
负债合计	9,807,578,536.59	9,807,599,670.08	21,133.49
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	223,620,068.48	63,400.46
所有者权益合计	4,267,750,376.79	4,267,813,777.25	63,400.46
负债和所有者权益总计	14,075,328,913.38	14,075,413,447.33	84,533.95

调整情况说明：

公司自2019年1月1日起执行新金融准则，根据准则衔接规定要求，公司对上年同期比较报表不进行追溯调整，新旧准则转换累计影响结果仅对期初留存收益或其他综合收益进行调整，具体影响科目及金额见上述调整报表。同时，自2019年起，公司按照《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）的规定编制财务报表。

（4）首次执行新金融工具准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

适用 不适用

45、其他

无

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	房地产销售	10%、9%、5%
城市维护建设税	缴纳的流转税额	7%、5%
企业所得税	应纳税所得额	25%
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%
教育费附加	缴纳的流转税额	3%
地方教育费附加	缴纳的流转税额	2%
土地增值税	[注]	

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明：无

2、税收优惠

无

3、其他

注：房地产开发企业按所在地主管税务机关规定，暂按预售收入额的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汇算清缴。增值额未超过扣除项目金额50.00%的部分，税率为30.00%；增值额超过扣除项目金额50.00%、未超过扣除项目金额100.00%的部分，税率为40.00%；增值额超过扣除项目金额100.00%、未超过扣除项目金额200.00%的部分，税率为50.00%；增值额超过扣除项目金额200.00%的部分，税率为60.00%。建造普通标准住宅，增值额未超过扣除项目金额20.00%的，免征土地增值税。

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

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	433,675.53	559,247.60
银行存款	5,259,265,768.23	1,728,245,193.02
其他货币资金	94,092,621.25	63,612,621.25
合计	5,353,792,065.01	1,792,417,061.87

其他说明：无

2、交易性金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
理财产品	3,448,000.00	3,763,000.00
合计	3,448,000.00	3,763,000.00

其他说明：无

3、衍生金融资产

无

4、应收票据

无

5、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按组合计提坏账准备的应收账款	65,107,690.22	100.00%	4,788,914.29	7.36%	60,318,775.93	72,668,142.32	100.00%	5,373,392.09	7.39%	67,294,750.23
合计	65,107,690.22	100.00%	4,788,914.29	7.36%	60,318,775.93	72,668,142.32	100.00%	5,373,392.09	7.39%	67,294,750.23

按组合计提坏账准备：账龄分析法组合

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	65,107,690.22	4,788,914.29	7.36%
合计	65,107,690.22	4,788,914.29	--

确定该组合依据的说明：

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	期末余额
1 年以内（含 1 年）	54,850,529.72
1 年以内	54,850,529.72
1 至 2 年	5,189,843.00
2 至 3 年	5,043,290.00
3 年以上	24,027.50
3 至 4 年	24,027.50
合计	65,107,690.22
减：应收账款坏账准备	4,788,914.29
账面价值	60,318,775.93

(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	
应收账款坏账准备	5,373,392.09	-584,477.80			4,788,914.29
合计	5,373,392.09	-584,477.80			4,788,914.29

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

本报告期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额55,046,798.01元，占应收账款期末余额合计数的比例84.55%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额4,272,654.55元。

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

无

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

无

6、应收款项融资

无

7、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	2,123,119,239.84	99.43%	14,594,883.19	55.38%
1 至 2 年	12,234,106.00	0.57%	11,757,500.00	44.62%
合计	2,135,353,345.84	--	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
杭州市规划和自然资源局	非关联方	1,266,200,000.00	1 年以内	59.30%	预付土地款
桐乡市自然资源和规划局	非关联方	837,900,000.00	1 年以内	39.24%	预付土地款
福临门金融控股有限公司	非关联方	14,137,016.59	2 年以内	0.66%	预付项目配套费
宁波微甬空调设备有限公司	非关联方	3,107,925.00	1 年以内	0.15%	预付材料款
浙江永吉木业有限公司	非关联方	2,604,800.00	1 年以内	0.12%	预付材料款
合计		2,123,949,741.59		99.47%	

其他说明：无

8、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息	82,007,100.61	70,774,760.40
其他应收款	734,412,176.45	2,472,909,493.77
合计	816,419,277.06	2,543,684,254.17

(1) 应收利息

1) 应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
合营企业财务资助利息	82,007,100.61	70,774,760.40
合计	82,007,100.61	70,774,760.40

2) 重要逾期利息：无

3) 坏账准备计提情况

适用 不适用

(2) 应收股利

无

(3) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收合营企业款	399,242,904.65	1,334,391,184.46
备用金	1,269,219.18	242,809.70
保证金及押金	333,143,396.40	1,221,361,844.40
代收代付维修基金	3,823,004.58	16,934,594.06
垫付水电费	6,175,743.80	4,607,131.99
其他	67,363,703.44	55,797,352.66
合计	811,017,972.05	2,633,334,917.27

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	---	---	---	---
本期计提	-83,819,627.90			-83,819,627.90
2019 年 6 月 30 日余额	76,605,795.60			76,605,795.60

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

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	485,170,494.05
1 年以内	485,170,494.05
1 至 2 年	297,850,059.54
2 至 3 年	5,430,730.88
3 年以上	22,566,687.58
3 至 4 年	1,582,485.95
4 至 5 年	5,003,237.71
5 年以上	15,980,963.92

合计	811,017,972.05
减：其他应收款坏账准备	76,605,795.60
账面价值	734,412,176.45

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	
其他应收款坏账准备	160,425,423.50	-83,819,627.90		76,605,795.60
合计	160,425,423.50	-83,819,627.90		76,605,795.60

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：无

5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
宁波市鄞州区财政局非税资金专户	保证金及押金	230,000,000.00	1-2 年	28.36%	23,000,000.00
慈溪市金桂置业有限公司	应收合营企业款	123,392,921.30	1 年以内	15.21%	6,169,646.07
温州金耀房地产开发有限公司	应收合营企业款	88,792,000.00	1 年以内	10.95%	4,439,600.00
台州椒江方远荣安置业有限公司	应收合营企业款	70,087,500.00	1 年以内	8.64%	3,504,375.00
宁波中璟置业有限公司	少数股东往来款	48,864,002.11	1 年以内	6.03%	2,443,200.11
合计	--	561,136,423.41	--	69.19%	39,556,821.18

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

(1) 存货分类

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	22,840,450,578.23		22,840,450,578.23	17,066,245,036.68		17,066,245,036.68
开发产品	138,129,411.59	361,274.41	137,768,137.18	229,193,273.74	361,274.41	228,831,999.33
其他	187,427,548.59		187,427,548.59	73,979,158.27		73,979,158.27
合计	23,166,007,538.41	361,274.41	23,165,646,264.00	17,369,417,468.69	361,274.41	17,369,056,194.28

“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6月20日	1,300,000,000.00	961,389,788.28	961,389,788.28			-			银行贷款；其他
嘉兴荣安府	2017年4月20日	1,450,000,000.00	1,002,316,136.59			5,773,719.95	1,008,089,856.54	37,715,053.11	10,880,668.14	银行贷款；其他
晴雪园	2017年5月2日	380,000,000.00	261,414,898.34			26,276,811.13	287,691,709.47	5,194,050.21	324,616.97	银行贷款；其他
玉水观邸	2017年3月6日	1,478,000,000.00	880,214,886.35			107,272,065.15	987,486,951.50	15,935,706.66		银行贷款；其他
桃花源郡	2017年5月5日	1,270,000,000.00	787,823,767.71			92,578,314.60	880,402,082.31	22,387,286.09	3,114,117.39	银行贷款；其他
桃李郡	2018年3月20日	1,200,000,000.00	781,711,835.57			84,753,139.91	866,464,975.48	21,527,233.63	11,531,791.48	银行贷款；其他
明月江南	2017年11月6日	652,000,000.00	450,023,393.94			39,196,244.44	489,219,638.38	13,403,661.61	2,679,352.48	银行贷款；其他
香园(三期)	2017年7月7日	650,000,000.00	414,562,030.44			95,499,147.30	510,061,177.74	9,416,149.16		银行贷款；其他

林语春风	2018年6月28日	1,735,000,000.00	881,897,437.13			99,141,307.90	981,038,745.03	12,884,076.45	6,958,395.07	银行贷款; 其他
侯潮府	2018年7月27日	881,000,000.00	463,781,625.64			167,534,899.94	631,316,525.58	11,676,190.85	11,676,190.85	信托融资; 其他
星空里	2018年3月2日	800,000,000.00	412,553,994.16			115,536,663.44	528,090,657.60	-	-	其他
堇里	2018年3月2日	168,000,000.00	82,218,595.18			17,191,344.56	99,409,939.74	-	-	其他
嵩南府	2018年12月3日	752,000,000.00	254,960,412.47			136,808,262.61	391,768,675.08	4,961,111.13	4,961,111.13	银行贷款; 其他
海上明月	2018年4月4日	1,006,000,000.00	653,848,931.13			81,371,855.13	735,220,786.26	29,375,616.43	21,115,550.68	信托融资; 其他
柳岸闻莺	2017年12月24日	1,977,000,000.00	1,323,653,927.84			74,524,984.98	1,398,178,912.82	6,114,120.82	6,114,120.82	银行贷款; 其他
柳岸潮鸣	2019年1月1日	355,000,000.00	197,270,527.24			48,047,147.31	245,317,674.55	1,141,388.90	1,141,388.90	银行贷款; 其他
竹径云山	2018年5月18日	177,000,000.00	47,199,981.71			11,302,130.73	58,502,112.44	-	-	其他
新悦府(东)	2018年8月28日	503,000,000.00	295,182,497.75			39,806,588.56	334,989,086.31	15,068,085.62	11,964,912.16	银行贷款; 其他
新悦府(西)	2018年8月28日	853,000,000.00	419,170,641.84			159,868,020.27	579,038,662.11	6,878,888.30	5,086,647.25	银行贷款; 其他
桐乡荣安府	2018年8月27日	1,512,000,000.00	812,986,357.20			126,998,003.04	939,984,360.24	12,626,093.74	12,000,017.34	银行贷款; 其他

湖畔樾山	2018年9月12日	1,100,000,000.00	643,953,966.29			158,616,440.37	802,570,406.66	11,090,695.50	10,161,894.72	银行贷款;其他
涌清府	2018年9月28日	1,324,000,000.00	765,239,275.45			150,112,110.24	915,351,385.69	2,892,169.67	2,892,169.67	其他
东宸佳园	2018年8月28日	1,775,000,000.00	1,109,882,717.91			120,317,961.54	1,230,200,679.45	31,274,432.84	22,478,642.01	银行贷款;其他
桃源西溪里	2018年9月30日	1,000,000,000.00	557,593,865.39			80,493,273.45	638,087,138.84	6,160,208.80	5,590,042.64	银行贷款;其他
汇隽公馆	2018年10月8日	1,194,000,000.00	744,626,579.73			85,554,489.75	830,181,069.48	7,649,210.44	7,649,210.44	银行贷款;其他
东宸华庭	2018年10月27日	400,000,000.00	179,914,409.74			29,843,307.09	209,757,716.83	1,623,259.71	1,623,259.71	银行贷款;其他
都会雅园	2018年8月21日	1,145,000,000.00	671,681,580.89			86,516,176.60	758,197,757.49	15,173,296.60	15,173,296.60	银行贷款;其他
欢乐家园酒店式办公大楼	2019年12月1日	103,000,000.00	12,891,326.66			6,939.01	12,898,265.67	-	-	其他
劝学里	2019年3月6日	1,790,000,000.00	996,279,648.11			148,264,630.68	1,144,544,278.79	4,342,234.55	4,342,234.55	银行贷款;其他
瑞安市万松东进带04-53地块	2019年7月4号	2,873,000,000.00				1,471,567,681.15	1,471,567,681.15	-	-	其他
鄞州区YZ13-01-b1地块	2019年10月28日	1,715,000,000.00				942,559,619.00	942,559,619.00	-	-	其他
西安YT4-19-53-1地	2019年12月30日	670,000,000.00				259,450,000.00	259,450,000.00	-	-	其他

块										
鄞州区 YZ13-06 -J1b 地块	2019 年 11 月 13 日	1,185,000,000 .00				587,427,750. 00	587,427,750. 00	-	-	其他
九龙坡 区大杨 石组团 W 分区 W01-3-1/ 07、 W01-3-2 -2/07、 W01-6/0 7 号宗地	2019 年 11 月 20 日	1,730,000,000 .00				1,085,384,30 0.00	1,085,384,30 0.00	-	-	其他
合计	--	37,103,000,00 0	17,066,245,0 36.68	961,389,788 .28	0.00	6,735,595,32 9.83	22,840,450,5 78.23	306,510,22 0.82	179,459,63 1.00	--

“开发产品”主要项目信息：

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化累 计金额	其中：本期利息 资本化金额
水尚阑珊 住宅小区	2007 年 6 月 22 日	512,074.62	-	-	512,074.62		
北仑区荣 安花园项 目	2010 年 6 月 21 日	3,623,275.66	-	3,623,275.66	-		
甬港饭店 北地块(荣 合公馆)	2012 年 11 月 28 日	67,664,303.22		41,523,496.83	26,140,806.39		
台州大道 东侧市府 大道北侧 地块(荣安 华府)	2013 年 12 月 9 日	2,420,899.21		1,099,250.00	1,321,649.21		

荣安蝶园	2013 年 10 月 10 日	965,032.92	-	965,032.92	-		
金城华府	2015 年 12 月 21 日	8,899,248.39		907,200.42	7,992,047.97		
凤凰城(一期)	2016 年 12 月 29 日	6,605,554.25		84,065.63	6,521,488.62		
香园(一期)	2016 年 12 月 23 日	21,515,395.97	108,725.35	1,088,442.43	20,535,678.89		
香园(二期)	2018 年 6 月 15 日	7,887,484.77		7,429,878.81	457,605.96		
诚品园	2018 年 10 月 23 日	48,478,242.10		7,579,832.34	40,898,409.76		
凤凰城(二期)	2018 年 9 月 10 日	60,621,762.63		43,897,740.95	16,724,021.68		
心尚园	2018 年 12 月 20 日		961,389,788.28	950,448,373.60	10,941,414.68		
荣安月园			6,144,757.15	60,543.34	6,084,213.81		
合计	--	229,193,273.74	967,643,270.78	1,058,707,132.93	138,129,411.59	-	-

(2) 存货跌价准备

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
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发产品	361,274.41					361,274.41
合计	361,274.41					361,274.41

(3) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

单位：元

项目名称	本期利息	利息资本化率	利息资本化
	资本化金额(元)		累计金额(元)
玉水观邸		4.75%	15,935,706.66

嘉兴荣安府	10,880,668.14	4.99%	37,715,053.11
桃花源郡	3,114,117.39	5.13%	22,387,286.09
香园（三期）		5.23%	9,416,149.16
晴雪园	324,616.97	4.99%	5,194,050.21
林语春风	6,958,395.07	5.32%	12,884,076.45
海上明月	21,115,550.68	11.00%	29,375,616.43
新悦府（东）	11,964,912.16	8.00%	15,068,085.62
新悦府（西）	5,086,647.25	5.23%	6,878,888.30
桐乡荣安府	12,000,017.34	5.94%	12,626,093.74
湖畔樾山	10,161,894.72	4.75%	11,090,695.50
东宸佳园	22,478,642.01	5.50%	31,274,432.84
桃源西溪里	5,590,042.64	5.46%	6,160,208.80
桃李郡	11,531,791.48	4.75%	21,527,233.63
明月江南	2,679,352.48	5.23%	13,403,661.61
侯潮府	11,676,190.85	8.50%	11,676,190.85
嵩南府	4,961,111.13	4.75%	4,961,111.13
柳岸闻莺	6,114,120.82	5.23%	6,114,120.82
柳岸潮鸣	1,141,388.90	7.00%	1,141,388.90
涌清府	2,892,169.67	7.50%	2,892,169.67
汇隽公馆	7,649,210.44	6.50%	7,649,210.44
东宸华庭	1,623,259.71	6.51%	1,623,259.71
都会雅园	15,173,296.60	8.00%	15,173,296.60
劝学里	4,342,234.55	5.23%	4,342,234.55
合计	179,459,631.00		306,510,220.82

(4) 期末存货受限情况

单位：元

项目名称	期初余额	期末余额	受限原因
嘉兴荣安府	1,002,316,136.59	1,008,089,856.54	抵押借款
晴雪园	261,414,898.34		抵押借款

桃花源郡	787,823,767.71		抵押借款
桃李郡	781,711,835.57	866,464,975.48	抵押借款
明月江南	450,023,393.94		抵押借款
林语春风	881,897,437.13	981,038,745.03	抵押借款
海上明月	653,848,931.13	735,220,786.26	抵押借款
新悦府（东）	295,182,497.75	334,989,086.31	抵押借款
新悦府（西）	419,170,641.84	579,038,662.11	抵押借款
桐乡荣安府	812,986,357.20	939,984,360.24	抵押借款
湖畔樾山	643,953,966.29	802,570,406.66	抵押借款
东宸佳园	1,109,882,717.91	1,230,200,679.45	抵押借款
桃源西溪里	557,593,865.39	638,087,138.84	抵押借款
涌清府	765,239,275.45	915,351,385.69	抵押借款
星空里	412,553,994.16	50,000,000.00	法院查封（详见财务报告或有事项相关内容）
侯潮府		631,316,525.58	抵押借款
嵩南府		391,768,675.08	抵押借款
柳岸闻莺		1,398,178,912.82	抵押借款
柳岸潮鸣		245,317,674.55	抵押借款
汇隽公馆		830,181,069.48	抵押借款
东宸华庭		209,757,716.83	抵押借款
都会雅园		758,197,757.49	抵押借款
劝学里		1,144,544,278.79	抵押借款
合计	9,835,599,716.40	14,690,298,693.23	--

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

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预缴及待抵扣税款	1,215,894,810.57	896,689,587.37
合计	1,215,894,810.57	896,689,587.37

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

(1) 长期应收款情况

无

(2) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

无

(3) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

无

17、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
宁波陈婆渡置业有限	11,636,032.59			1,238,072.66			3,819,405.90		-9,054,699.35		

公司											
重庆美荣房地产开发有限公司	11,197,951.74			-5,445,819.54						5,752,132.20	
宁波康瑞企业管理咨询有限公司	8,022,620.74			-8,022,620.74							
宁波荣安教育投资管理有限公司	7,035,525.82			23,652.48						7,059,178.30	
桐乡荣正置业有限公司	20,380,547.10			-965,679.99						19,414,867.11	
杭州臻昱达房地产开发有限公司	32,830,865.22			-25,607.15						32,805,258.07	
宁波合煜投资管理有限公司	27,810,094.16			-442,425.60						27,367,668.56	
宁波世泉投资管理有限公司	25,746,851.29			-711,178.20						25,035,673.09	
宁波宣宜投资管理有限公司	150,661,719.53			-223,806.80						150,437,912.73	
重庆南锦联房地产开发有限公司	12,284,184.55			-1,250,373.91						11,033,810.64	

公司										
瑞安市 新城亿 弘房地 产开发 有限公 司	80,588, 463.74			-2,391, 202.67					78,197, 261.07	
杭州火 丰投资 管理有 限公司	114,149 ,343.01			-3,370, 788.73					110,778 ,554.28	
台州椒 江方远 荣安置 业有限 公司		11,250, 000.00		-392,24 9.85					10,857, 750.15	
台州经 开方远 荣安置 业有限 公司		4,250,0 00.00		-19,517 .90					4,230,4 82.10	
小计	502,34 4,199.4 9	15,500, 000.00		-21,999 ,545.94			3,819,4 05.90		-9,054, 699.35	482,97 0,548.3 0
二、联 营企业	二、联营企业									
合计	502,34 4,199.4 9	15,500, 000.00		-21,999 ,545.94			3,819,4 05.90		-9,054, 699.35	482,97 0,548.3 0

其他说明：无

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
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	526,838,403.26	468,588,074.05

合计	526,838,403.26	468,588,074.05
----	----------------	----------------

其他说明：无

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				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\ 在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额	17,575,280.74			17,575,280.74
(1) 处置				
(2) 其他转出				
(3) 转出至固定资产	17,575,280.74			17,575,280.74
4.期末余额	612,404,527.35			612,404,527.35
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	13,715,132.00			13,715,132.00
(1) 计提或摊销	13,715,132.00			13,715,132.00
3.本期减少金额	5,689,770.96			5,689,770.96
(1) 处置				
(2) 其他转出				
(3) 转出至固定资产	5,689,770.96			5,689,770.96
4.期末余额	176,496,110.00			176,496,110.00
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				

3、本期减少金额				
（1）处置				
（2）其他转出				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	435,908,417.35			435,908,417.35
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

(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	21,855,608.52	10,191,851.93
合计	21,855,608.52	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	17,575,280.74	222,842.92		1,077,439.04	18,875,562.70
（1）购置		222,842.92		1,077,439.04	1,300,281.96
（2）在建工程转入					
（3）企业合并增加					
（4）投资性房地产转入	17,575,280.74				17,575,280.74
3.本期减少金额					
（1）处置或报废					
4.期末余额	17,575,280.74	3,301,132.92	5,441,720.73	13,370,001.22	39,688,135.61
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	5,689,770.96	34,849.53	375,306.48	1,111,879.14	7,211,806.11
(1) 计提		34,849.53	375,306.48	1,111,879.14	1,522,035.15
(2) 投资性房地产转入	5,689,770.96				5,689,770.96
3.本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4.期末余额	5,689,770.96	2,337,356.33	1,594,837.91	8,210,561.89	17,832,527.09
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	11,885,509.78	963,776.59	3,846,882.82	5,159,439.33	21,855,608.52
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

(1) 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

(2) 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

24、油气资产

适用 不适用

25、使用权资产

无

26、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	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				3,830,289.93	3,830,289.93
(1) 购置				1,182,904.60	1,182,904.60
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
(4) 其他非流动资产转入				2,647,385.33	2,647,385.33
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额				9,674,479.61	9,674,479.61
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				504,476.91	504,476.91

(1) 计提				504,476.91	504,476.91
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额				4,037,044.71	4,037,044.71
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值				5,637,434.90	5,637,434.90
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：无

(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
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

商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

说明商誉减值测试过程、关键参数（如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等）及商誉减值损失的确认方法：

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

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

商誉减值测试的影响：无

其他说明：无

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		165,401.82		165,401.90
合计	330,803.72		165,401.82		165,401.90

其他说明：无

30、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	67,433,848.05	16,858,462.01	152,646,156.30	38,157,527.42
内部交易未实现利润	510,905,957.72	127,726,489.43	338,316,469.20	84,579,117.30
可抵扣亏损	717,413,214.61	179,353,303.75	494,737,633.23	123,684,408.38
其他	151,918,384.12	37,979,596.04	189,887,304.20	47,471,826.06
合计	1,447,671,404.50	361,917,851.23	1,175,587,562.93	293,892,879.16

(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	111,064,567.36	27,766,141.84	111,064,567.36	27,766,141.84

资产评估增值				
其他非流动金融资产 公允价值变动	188,301,707.99	47,075,427.00	133,570,465.20	33,392,616.30
合计	299,366,275.35	74,841,568.84	244,635,032.56	61,158,758.14

(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		361,917,851.23		293,892,879.16
递延所得税负债		74,841,568.84		61,158,758.14

(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	14,306,089.63	13,513,933.70
可抵扣亏损	51,059,991.88	53,810,496.64
合计	65,366,081.51	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	3,134,418.21		
2023 年度	15,132,442.51	19,492,215.10	
2022 年度	22,917,436.39	22,917,436.39	
2021 年度	7,391,778.90	7,078,933.36	
2020 年度	2,483,915.87	2,796,761.41	
2019 年度		1,525,150.38	
合计	51,059,991.88	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	410,000,000.00	280,000,000.00
抵押担保借款	359,800,000.00	418,000,000.00
合计	769,800,000.00	698,000,000.00

短期借款分类的说明：无

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

无

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	171,910,000.00	162,410,000.00
合计	171,910,000.00	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	1,899,316,557.91	1,470,797,530.41
其他	33,778,354.13	9,920,446.86
应付土地款	908,413,684.50	
合计	2,841,508,596.54	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	6,574,000.00	工程项目施工款，按合同约定或协商付款期
余姚市江林建筑工程有限公司	2,515,888.00	工程项目施工款，按合同约定或协商付款期
合计	9,089,888.00	

其他说明：无

37、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收售房款	14,097,579,460.71	9,921,223,812.28
预收租金	20,303,918.31	20,834,707.41
其他	977,614.55	1,010,915.57
合计	14,118,860,993.57	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

无

(4) 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	2,267,117,744.04	2019 年 10 月 30 日	100.00%

2	桃花源郡	1,820,397,696.00	2,093,539,550.00	2019 年 11 月 30 日	94.24%
3	嘉兴荣安府	1,965,933,188.00	2,015,584,456.89	2019 年 9 月 1 日	98.88%
4	柳岸闻莺	51,069,441.39	902,661,448.65	2020 年 12 月 31 日	57.05%
5	香园（三期）	878,758,169.00	882,628,095.00	2019 年 8 月 30 日	97.77%

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	98,618,374.87	127,387,129.14	14,473,085.91
二、离职后福利-设定提存计划		3,974,983.33	3,974,983.33	
合计	43,241,840.18	102,593,358.20	131,362,112.47	14,473,085.91

(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	86,911,022.56	115,596,827.60	14,473,085.91
2、职工福利费	38,385.00	6,189,190.25	6,227,575.25	
3、社会保险费		2,356,625.42	2,356,625.42	
其中：医疗保险费		2,087,005.17	2,087,005.17	
工伤保险费		96,666.62	96,666.62	
生育保险费		172,953.63	172,953.63	
4、住房公积金		2,245,998.00	2,245,998.00	
5、工会经费和职工教育经费	44,564.23	915,538.64	960,102.87	
合计	43,241,840.18	98,618,374.87	127,387,129.14	14,473,085.91

(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		3,840,873.61	3,840,873.61	
2、失业保险费		134,109.72	134,109.72	
合计		3,974,983.33	3,974,983.33	

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	19,899,807.00	90,861,387.68
企业所得税	223,795,345.00	225,510,094.03
个人所得税	1,664,350.75	1,476,989.07
城市维护建设税	1,104,694.83	4,658,150.52
土地增值税		25,936,954.45
教育费附加	789,271.19	2,740,766.10
地方基金		7,028.99
其他	7,021,358.05	8,593,068.53
合计	254,274,826.82	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
应付利息	63,087,013.44	30,575,046.06
应付股利	2,107,623.75	2,107,623.75
其他应付款	3,161,644,820.01	2,439,942,933.96
合计	3,226,839,457.20	2,472,625,603.77

(1) 应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	12,205,131.84	5,968,413.48

企业债券利息	48,585,964.38	21,986,961.22
短期借款应付利息	2,295,917.22	2,619,671.36
合计	63,087,013.44	30,575,046.06

重要的已逾期未支付的利息情况：无

(2) 应付股利

单位：元

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

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：无

(3) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
押金和保证金	1,335,381,966.90	175,957,817.15
合营企业资金往来	977,076,291.31	625,464,545.46
代收购房相关费用	36,308,731.24	36,443,314.84
少数股东往来	746,856,651.77	1,550,314,077.20
其他	66,021,178.79	51,763,179.31
合计	3,161,644,820.01	2,439,942,933.96

2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款：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	1,055,630,000.00	820,500,000.00
合计	1,055,630,000.00	820,500,000.00

其他说明：无

44、其他流动负债

无

45、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	444,800,000.00	601,400,000.00
抵押担保借款	6,346,090,000.00	3,022,000,000.00
减：一年内到期的长期借款	1,055,630,000.00	820,500,000.00
合计	5,735,260,000.00	2,802,900,000.00

长期借款分类的说明：

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

其他说明，包括利率区间：无

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	669,955,915.48	668,803,398.84
合计	669,955,915.48	668,803,398.84

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

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初金额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
荣安债	1,200,000,000.00	2015 年 8 月 7 日	5 年	1,189,200,000.00	668,803,398.84			1,152,516.64		669,955,915.48
合计	--	--	--	1,189,200,000.00	668,803,398.84			1,152,516.64		669,955,915.48

					84				
--	--	--	--	--	----	--	--	--	--

(3) 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

无

(4) 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况：无

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表：无

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

(1) 长期应付职工薪酬表

无

(2) 设定受益计划变动情况

无

50、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
其他	76,705,795.66	51,385,821.53	合营企业亏损分摊
合计	76,705,795.66	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

无

53、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	3,183,922,48 5.00						3,183,922,48 5.00

其他说明：无

54、其他权益工具

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

无

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

无

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			-1,705,913,455.85
合计	-1,705,913,455.85			-1,705,913,455.85

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：无

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			95,466,078.31
合计	95,466,078.31			95,466,078.31

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：无

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-）	99,675,571.20	
调整后期初未分配利润	3,274,892,322.55	2,633,670,050.87
加：本期归属于母公司所有者的净利润	592,046,126.12	174,560,991.46
应付普通股股利		63,678,449.70
期末未分配利润	3,866,938,448.67	2,744,552,592.63

调整期初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 99,675,571.20 元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0.00 元。

5)、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

61、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,025,697,093.75	1,197,532,299.63	1,235,467,864.21	794,770,877.95
其他业务	35,890,791.30	14,736,252.27	32,756,665.39	13,969,208.73
合计	2,061,587,885.05	1,212,268,551.90	1,268,224,529.60	808,740,086.68

是否已执行新收入准则

是 否

其他说明：

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	心尚园	1,629,131,395.39
2	凤凰城（二期）	57,470,798.09
3	甬港饭店北地块（荣合公馆）	50,444,380.96
4	香园（二期）	27,113,836.18
5	诚品园	17,037,560.51

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	8,284,306.67	5,746,224.61
教育费附加	5,979,259.17	4,524,068.08
房产税	4,122,536.49	4,966,478.08
土地使用税	3,111,730.05	2,373,227.21
印花税	4,860,914.32	3,340,829.95
营业税	62,573.79	117,610.40
土地增值税		29,968,761.75
其他	10,740.00	7,970.00
合计	26,432,060.49	51,045,170.08

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	51,925,700.46	27,597,151.24
职工薪酬	18,346,406.32	15,065,830.05
装修费	2,116,112.24	5,223,147.69
交际应酬费	210,135.09	62,290.00
销售佣金	34,331,355.90	6,011,348.04
其他	8,794,161.45	2,977,335.69
合计	115,723,871.46	56,937,102.71

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	36,431,383.91	30,265,069.87
交际应酬费	5,342,615.78	5,060,747.65
办公会务费（注）	2,866,077.65	2,088,745.12
差旅及交通费用	2,615,513.42	1,694,726.69
水电费	2,894,877.76	2,477,140.77
聘请中介机构费用	15,445,846.09	4,260,577.12
固定资产折旧	1,314,730.80	770,217.02
信息披露费	213,207.54	260,000.00
低值易耗品摊销	714,909.89	283,173.00
其他	7,931,923.22	6,264,080.43
合计	75,771,086.06	53,424,477.67

其他说明：

注：将上期邮电、通讯费与办公会务费合并。

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	94,260,255.57	52,735,264.20
减：利息收入	61,586,719.56	30,201,495.17
银行手续费	19,752,761.53	2,446,848.04
合计	52,426,297.54	24,980,617.07

其他说明：无

67、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
财政扶持	2,412,047.00	6,701,072.65
其他	179,739.17	

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	-47,319,520.07	-20,619,060.90
处置长期股权投资产生的投资收益	1,465,300.65	
理财产品收益	210,883.39	11,596,476.76
合计	-45,643,336.03	-9,022,584.14

其他说明：无

69、净敞口套期收益

无

70、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
其他非流动金融资产	54,731,242.81	
合计	54,731,242.81	

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	83,819,627.90	
应收账款坏账损失	584,477.80	
合计	84,404,105.70	

其他说明：无

72、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失		-62,181,194.39
合计		-62,181,194.39

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
处置未划分为持有代售的固定资产		-65,823.46

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		566,267.35	
罚款收入	2,213,695.23		2,213,695.23
其他	4,391,042.93	442,088.97	4,391,042.93
合计	6,604,738.16	1,008,356.32	6,604,738.16

计入当期损益的政府补助：无

75、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金
----	-------	-------	--------------

			额
对外捐赠	222,000.00		222,000.00
各项基金	167,959.29	126,241.52	167,959.29
滞纳金及罚款	1,033,225.08	279,658.76	1,033,225.08
其他	1,453,626.32	1,194.81	1,453,626.32
合计	2,876,810.69	407,095.09	2,876,810.69

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	192,740,406.11	98,840,838.53
递延所得税费用	-53,592,794.80	-62,907,933.18
合计	139,147,611.31	35,932,905.35

(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	678,777,743.72
按法定/适用税率计算的所得税费用	169,694,435.84
子公司适用不同税率的影响	-47,860,187.50
调整以前期间所得税的影响	4,380,647.75
非应税收入的影响	11,203,848.31
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	746,201.56
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	982,665.35
所得税费用	139,147,611.31

其他说明：无

77、其他综合收益

无

78、现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收到的往来款项等	1,613,076,736.09	1,551,144,520.29
收到退回土地拍卖保证金	17,765,360,000.00	15,299,094,000.00
房屋租赁收入	26,356,605.55	32,113,134.82
利息收入	50,731,725.97	10,519,104.85
收到的财政扶持	2,412,047.00	6,701,072.65
其他	2,435,505.64	1,008,356.32
合计	19,460,372,620.25	16,900,580,188.93

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	167,642,508.31	510,978,207.89
支付的土地拍卖保证金	17,117,360,000.00	15,557,359,769.80
支付的各项费用	169,998,911.63	69,855,574.10
其他	30,886,155.32	
合计	17,485,887,575.26	16,138,193,551.79

支付的其他与经营活动有关的现金说明：无

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

无

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

无

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收到荣安集团股份有限公司借款		180,000,000.00

收到少数股东支付的项目开发款	5,880,000.00	
合计	5,880,000.00	180,000,000.00

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：无

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收到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	715,523,200.00	
合计	715,523,200.00	180,000,000.00

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	539,630,132.41	173,196,901.93
加：资产减值准备	-84,404,105.70	62,181,194.39
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	15,237,167.15	14,470,871.73
无形资产摊销	504,476.91	285,683.37
长期待摊费用摊销	165,401.82	165,401.82
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）		65,823.46
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-54,786,590.44	
财务费用（收益以“-”号填列）	94,260,255.57	31,236,514.17
投资损失（收益以“-”号填列）	45,643,336.03	9,022,584.14
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-67,275,605.50	39,941,107.25
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	13,682,810.70	
存货的减少（增加以“-”号填列）	-5,610,994,381.57	-6,621,904,271.68
经营性应收项目的减少（增加以“-”	-1,288,018,514.96	1,146,332,699.10

号填列)		
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	6,343,543,535.67	6,050,217,508.66
经营活动产生的现金流量净额	-52,812,081.91	905,212,018.34
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	5,259,702,065.01	1,363,368,037.74
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	3,530,895,003.14	536,803,028.89

(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
其中:	
宁波陈婆渡置业有限公司	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
其中:	
宁波陈婆渡置业有限公司	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) 本期收到的处置子公司的现金净额

无

(4) 现金和现金等价物的构成

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	5,259,702,065.01	1,728,807,061.87
其中: 库存现金	433,675.53	559,247.60
可随时用于支付的银行存款	5,259,268,389.48	1,728,247,814.27
三、期末现金及现金等价物余额	5,259,702,065.01	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	94,090,000.00	银行承兑保证金、保函保证金
存货	14,690,298,693.23	详见财务报告七、9、（4）
投资性房地产	435,552,626.11	为取得借款设定抵押
固定资产	11,885,509.78	为取得借款设定抵押
应收账款[注 1]		
合计	15,231,826,829.12	--

其他说明：

[注1]：如财务报告七、45所述，本公司所属子公司杭州香华主要从事杭州荣安大厦的物业租赁；2015年杭州香华向中信银行杭州分行借款30,000万元，以其享有的应收账款提供最高额质押，包括借款本金和相应的利息、罚息、违约金等，以及为实现债权、质权等而发生的一切费用。

82、外币货币性项目

无

83、套期

无

84、政府补助

(1) 政府补助基本情况

单位：元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
财政扶持	2,412,047.00	其他收益	2,412,047.00

(2) 政府补助退回情况

适用 不适用

其他说明：无

85、其他

无

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

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	58,095.24	-375,398.69

其他说明：无

(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	42,947,693.37
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	-867,693.37

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

大额商誉形成的主要原因：无

其他说明：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	6,136,057.15	8,794,070.68
其他流动资产	45,582.52	45,582.52
应付款项	1,530,763.98	1,530,763.98
净资产	42,947,693.37	36,218,797.40
取得的净资产	42,947,693.37	36,218,797.40

可辨认资产、负债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

其他说明：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	9,054,699.35	10,520,000.00	1,465,300.65	资产基础法	

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

无

2、同一控制下企业合并

(1) 本期发生的同一控制下企业合并

无

(2) 合并成本

无

(3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

无

3、反向购买

无

4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

是 否

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是 否

5、其他原因的合并范围变动

本期新设子公司

单位：元

名称	归属母公司权益比例	期末净资产	本期净利润
宁波康园建筑劳务有限公司	100%	-1,016.20	-1,016.20
星空海（宁波）商业管理咨询有限公司	100%	5.02	5.02
瑞安荣安置业有限公司	100%	-2,705,242.28	-2,705,242.28
桐乡荣金置业有限公司	100%	-108,484.72	-108,484.72
杭州荣福置业有限公司	100%	-260.82	-260.82
杭州康衡工程咨询管理有限公司	100%	-99.55	-99.55
杭州康浩置业有限公司	100%	100,000,367.93	367.93
重庆康锦置业有限公司	100%	-406,942.03	-406,942.03
宁波荣丰置业有限公司	100%	-	-
西安康瀚置业有限责任公司	100%	-562.80	-562.80

西安荣瑞置业有限公司	100%	-	-
西安康晟置业有限公司	100%	-	-
西安投创荣安置业有限公司	100%	-155.30	-155.30

本期清算子公司

单位：元

名称	归属母公司权益比例	期末净资产	本期净利润
宁波康莱达商业管理咨询有限公司	100%	-	-
河南广焱置业有限公司	100%	-	-
河南海郡置业有限公司	100%	-	-
河南联弘置业有限公司	100%	-	-

6、其他

无

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
杭州香华投资管理 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	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、		100.00%	设立

有限公司			经营			
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		99.81%	设立
宁波康鹏置业有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经营		100.00%	设立
杭州康瀚投资有限公司	浙江杭州	浙江杭州	投资管理		100.00%	设立
RONGANAUS TRALIAHOLDINGS PTY LTD	澳大利亚	澳大利亚	投资管理		100.00%	设立
宁波欢乐购广场开发有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经营		100.00%	非同一控制下企业合并
河南大豫置业有限公司	河南焦作	河南焦作	房地产开发、经营		51.00%	非同一控制下企业合并
宁波海洋置业有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经营		100.00%	非同一控制下企业合并
台州庆达企业管理咨询有限公司	浙江台州	浙江台州	企业管理咨询		100.00%	设立
宁波英泽企业	浙江宁波	浙江宁波	企业管理咨询		100.00%	设立

管理咨询有限公司						
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
杭州润美投资有限公司	浙江杭州	浙江杭州	投资管理		100.00%	设立
杭州震大投资有限公司	浙江杭州	浙江杭州	投资管理		100.00%	设立
嘉兴睿和企业 管理咨询有限公司	浙江嘉兴	浙江嘉兴	企业管理咨询		100.00%	设立
台州鸿茂企业 管理咨询有限公司	浙江台州	浙江台州	企业管理咨询		100.00%	设立
宁波荣腾贸易 有限公司	浙江宁波	浙江宁波	贸易		100.00%	设立
重庆康甬置业 有限公司	重庆	重庆	房地产开发、经营		99.67%	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	浙江宁波	浙江宁波	企业管理咨询		100.00%	设立

管理咨询有限公司						
宁波益泰企业管理咨询有限公司	浙江宁波	浙江宁波	企业管理咨询		100.00%	设立
宁波森尼企业管理咨询有限公司	浙江宁波	浙江宁波	企业管理咨询		66.67%	设立
杭州康业投资有限公司	浙江杭州	浙江杭州	实业投资		100.00%	设立
河南荣安置业有限公司	河南郑州	河南郑州	房地产开发、经营		100.00%	设立
余姚荣耀置业有限公司	浙江余姚	浙江余姚	房地产开发经营		51.00%	设立
余姚荣恒置业有限公司	浙江余姚	浙江余姚	房地产开发经营		51.00%	设立
河北荣居房地产开发有限公司	河北石家庄	河北石家庄	房地产开发、经营		100.00%	设立
荣安康源（万宁）置业有限公司	海南万宁	海南万宁	房地产开发、经营		60.00%	设立
宁波甬悦居餐饮服务有限公司	浙江宁波	浙江宁波	餐饮服务等		100.00%	设立
嘉兴佳钺企业管理有限公司	浙江嘉兴	浙江嘉兴	企业管理服务		51.00%	设立
桐乡荣安置业有限公司	浙江嘉兴	浙江嘉兴	房地产开发、经营		98.28%	设立
西安荣澳置业有限公司	陕西西安	陕西西安	房地产开发、经营		51.00%	设立
陕西荣安澳祥置业有限公司	陕西西安	陕西西安	房地产开发、经营		51.00%	设立
河北荣旺房地产开发有限公司	河北石家庄	河北石家庄	房地产开发、经营		60.00%	设立
宁波荣慈置业有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经营		66.67%	设立
象山荣安置业	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、		100.00%	设立

有限公司			经营			
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
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		100.00%	设立
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		100.00%	设立
温州荣安房地产开发有限公司	浙江温州	浙江温州	房地产开发、经营		100.00%	设立
宁波江北区隆顺恒丰企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	浙江宁波	浙江宁波	企业咨询管理		100.00%	购买
苍南县梁汇置业有限公司	浙江温州	浙江温州	房地产开发、经营		50.00%	设立【注 2】
宁波江北区康德海鹏企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	浙江宁波	浙江宁波	企业管理咨询		100.00%	购买
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
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
宁波康园建筑劳务有限公司	浙江宁波	浙江宁波	建筑劳务分包		100.00%	设立
星空海（宁波）商业管理咨询有限公司	浙江宁波	浙江宁波	商业管理咨询；企业管理咨询；物业管理。	100.00%		设立
瑞安荣安置业	浙江温州	浙江温州	房地产开发、		100.00%	设立

有限公司			经营			
桐乡荣金置业有限公司	浙江嘉兴	浙江嘉兴	房地产开发、经营		100.00%	设立
杭州荣福置业有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产开发、经营。		100.00%	设立
杭州康衡工程咨询管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	建筑工程咨询		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	重庆	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	房地产开发与销售;房地产营销策划;房屋租赁。	100.00%		设立
西安荣瑞置业有限公司	陕西西安	陕西西安	房地产开发与销售;房地产营销策划;房屋租赁。	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、销售;房地产营销策划;房屋租赁。	100.00%		设立
西安投创荣安置业有限公司	陕西西安	陕西西安	房地产开发与销售;房地产营销策划;房屋租赁。	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

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：无

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

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。

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：无

确定公司是代理人还是委托人的依据：无

其他说明：无

(2) 重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
宁波康旺置业有限公司	0.19%	-3,136.87		904,773.64
河南大豫置业有限公司	49.00%	-584,760.13		1,500,673.67
重庆市康瀚置业有限公司	0.43%	-26,020.30		1,036,239.89
重庆康甬置业有限公司	0.33%	-34,006.23		2,109,300.27
海盐荣安置业有限公司	2.01%	-127,359.00		1,597,776.15
重庆市康创置业有限公司	1.38%	-52,604.15		628,358.81
余姚荣耀置业有限公司	49.00%	-1,559,709.32		5,844,929.16
余姚荣恒置业有限公司	49.00%	-1,211,434.48		6,659,998.14
桐乡荣安置业有限公司	1.72%	-64,638.52		5,044,644.75
宁波荣慈置业有限公司	33.33%	-3,717,077.67		11,646,829.05
苍南荣安置业有限公司	50.00%	-20,051,458.21		-38,607,353.92
宁波荣港置业有限公司	40.00%	-8,919,351.50		142,831,372.14
苍南县梁汇置业有限公司	50.00%	-13,817,675.79		-29,263,592.64

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：无

其他说明：无

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
宁波康旺置业有限公司	1,499,938,448.31	1,338,889.58	1,501,277,337.89	735,080,687.54	290,000,000.00	1,025,080,687.54	1,010,283,487.15	798,593.17	1,011,082,080.32	233,234,443.82	300,000.00	533,234,443.82
河南大豫置业有限公司	81,076,776.50	5,744,461.52	86,821,238.02	67,631,904.91	16,126,733.79	83,758,638.70	67,866,804.17	5,363,702.99	73,230,507.16	52,847,786.02	16,126,733.79	68,974,519.81
重庆市康瀚置业有限公司	1,736,925,360.66	19,603,934.59	1,756,529,295.25	1,515,543,274.11		1,515,543,274.11	911,356,576.99	19,292,835.64	930,649,412.63	583,612,158.62	100,000.00	683,612,158.62
重庆康甬置业有限公司	1,847,796,907.29	7,019,885.75	1,854,816,793.04	1,072,234,893.26	143,400,000.00	1,215,634,893.26	1,206,090,936.21	3,613,208.67	1,209,704,144.88	265,717,325.98	294,500,000.00	560,217,325.98
海盐荣安置业有限公司	1,217,908,744.75	6,864,543.99	1,224,773,288.74	1,145,281,938.22		1,145,281,938.22	981,059,222.63	4,761,215.96	985,820,438.59	899,992,819.49		899,992,819.49
重庆市康创置业有限公司	363,351,722.58	1,501,003.46	364,852,726.04	239,319,478.80	80,000,000.00	319,319,478.80	206,108,408.09	224,176.30	206,332,584.39	156,987,442.39		156,987,442.39
余姚荣耀置业有限公司	498,653,379.50	2,428,686.84	501,082,066.34	189,183,639.48	299,970,000.00	489,153,639.48	370,509,450.88	1,396,404.38	371,905,855.26	56,794,348.16	300,000.00	356,794,348.16

有限公司												
余姚荣恒置业有限公司	565,818,052.50	2,116,838.39	567,934,890.89	346,243,057.95	208,100,000.00	554,343,057.95	454,818,448.89	1,300,116.83	456,118,565.72	246,054,417.51	194,000,000.00	440,054,417.51
桐乡荣安置业有限公司	1,767,428,468.68	2,252,735.52	1,769,681,204.20	1,104,387,905.04	372,000,000.00	1,476,387,905.04	1,133,472,320.32	1,012,498.26	1,134,484,818.58	667,433,465.77	170,000,000.00	837,433,465.77
宁波荣慈置业有限公司	849,356,566.61	4,993,836.14	854,350,402.75	569,406,421.19	250,000,000.00	819,406,421.19	661,924,038.15	1,278,016.59	663,202,054.74	442,105,724.93	175,000,000.00	617,105,724.93
苍南荣安置业有限公司	1,404,305,144.10	29,050,210.87	1,433,355,354.97	860,570,062.81	650,000,000.00	1,510,570,062.81	1,171,585,349.24	15,749,400.80	1,187,334,750.04	944,446,541.46	280,000,000.00	1,224,446,541.46
宁波荣港置业有限公司	816,085,937.67	14,257,262.33	830,343,200.00	218,464,769.66	254,800,000.00	473,264,769.66	587,325,771.77	6,842,843.14	594,168,614.91	494,791,805.81	120,000,000.00	614,791,805.81
苍南县梁汇置业有限公司	935,394,912.00	22,947,778.30	958,342,690.30	646,869,875.58	370,000,000.00	1,016,869,875.58	714,325,765.18	13,740,327.31	728,066,092.49	758,957,926.20		758,957,926.20

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
宁波康旺置业有限公司		-1,650,986.15	-1,650,986.15	182,681,427.22		-254,894.83	-254,894.83	-479,902,091.94
河南大豫		-1,193,388.	-1,193,388.	102,677.15		-439,542.9	-439,542.9	206,922.73

置业有限公司		03	03			3	3	
重庆市康瀚置业有限公司		-6,051,232.87	-6,051,232.87	289,654,777.09		-7,149,046.03	-7,149,046.03	-145,238,156.43
重庆康甬置业有限公司		-10,304,919.12	-10,304,919.12	400,471,808.54		-6,879,032.24	-6,879,032.24	29,784,118.69
海盐荣安置业有限公司		-6,336,268.58	-6,336,268.58	142,257,104.04		-1,470,161.09	-1,470,161.09	-99,299,888.55
重庆市康创置业有限公司		-3,811,894.76	-3,811,894.76	34,516,561.62		-190,991.10	-190,991.10	-49,548,361.20
余姚荣耀置业有限公司		-3,183,080.24	-3,183,080.24	71,903,353.16		-1,162,716.26	-1,162,716.26	3,959,592.24
余姚荣恒置业有限公司		-2,472,315.27	-2,472,315.27	53,410,311.56		-1,477,742.76	-1,477,742.76	5,361,778.27
桐乡荣安置业有限公司		-3,758,053.65	-3,758,053.65	-28,650,919.84		-131,160.12	-131,160.12	-299,316,491.61
宁波荣慈置业有限公司		-11,152,348.25	-11,152,348.25	-91,432,207.64		-2,447.14	-2,447.14	186,381.15
苍南荣安置业有限公司		-40,102,916.42	-40,102,916.42	-75,692,281.62		-397.42	-397.42	20,470.11
宁波荣港置业有限公司		-22,298,378.76	-22,298,378.76	56,893,298.85		-618.75	-618.75	175.00
苍南县梁汇置业有限公司		-27,635,351.57	-27,635,351.57	-66,119,580.78				

其他说明：无

(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

无

(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

无

其他说明：无

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

无

(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

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	
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
宁波宣宜投资管理有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发经营		48.04%	权益法
重庆南锦联房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发经营		10.00%	权益法
杭州昌益商务信息咨询有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产开发经营		15.00%	权益法
瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	浙江温州	浙江温州	房地产开发经营		15.00%	权益法
杭州火丰投资管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产开发经营		50.00%	权益法
慈溪市金桂置业有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发经营		16.00%	权益法
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
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		49.00%	权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：无

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

(2) 重要合营企业的主要财务信息

单位：元

期末余额/本期发生额								期初余额/上期发生额							
重庆美荣房地产开发有限公司	余姚中珉置业有限公司	宁波合煜投资管理有限公司(合	宁波世泉投资管理有限公司(合	宁波康瑞企业管理咨询有限公司(合并)	杭州火丰投资管理有限公司(合并)	宁波荣安教育投资管理有限公司	桐乡荣正置业有限公司	重庆美荣房地产开发有限公司	余姚中珉置业有限公司	宁波合煜投资管理有限公司(合	宁波世泉投资管理有限公司(合	宁波康瑞企业管理咨询有限公司(合并)	杭州火丰投资管理有限公司(合	宁波荣安教育投资管理有限公司	桐乡荣正置业有限公司

			并)	并)			(合 并)				并)	并)		并)	(合 并)	
流动资产	1,115,572,528.63	739,804,528.39	490,157,156.94	875,162,077.27	4,108,424,060.23	1,019,167,422.61	560,643,376.30	485,953,022.06	880,777,460.46	679,849,303.89	420,271,938.77	573,767,736.64	4,066,053,540.93	840,103,530.38	561,951,792.33	318,109,331.42
其中： 现金和现金等价物	241,988,046.65	152,949,603.15	55,194,527.90	52,095,666.22	135,825,261.77	114,935,629.16	107,393,202.99	57,039,510.36	212,181,716.22	154,020,333.24	74,765,072.96	46,504,000.61	665,898,766.19	55,264,690.15	143,182,590.79	38,123,173.44
非流动资产	6,942,622.17	13,214,057.27	2,768,108.50	5,309,898.47	33,135,379.24	9,807,731.74	7,257,662.36	3,939,509.14	93,779,741.12	12,058,941.02	2,263,176.11	4,573,002.39	23,291,947.60	7,589,833.86	7,292,812.40	3,333,836.12
资产合计	1,122,515,150.80	753,018,585.66	492,925,265.44	880,471,975.74	4,141,594,439.47	1,028,975,154.35	567,901,038.66	489,892,531.20	974,557,201.58	691,908,244.91	422,535,114.88	578,340,739.03	4,089,345,488.53	847,693,364.24	569,244,604.73	321,443,167.54
流动负债	1,109,720,689.59	723,078,628.83	401,699,703.58	762,019,732.10	4,145,701,579.55	507,418,045.80	539,664,325.47	451,062,796.99	952,161,298.10	518,260,240.46	329,834,801.02	492,517,901.39	4,069,288,936.67	419,394,678.22	541,102,501.47	280,682,073.35
非流动负债	1,290,196.81	60,000,000.00		35,000,000.00		300,000,000.00				200,000,000.00				200,000,000.00		
负债合计	1,111,010,886.40	783,078,628.83	401,699,703.58	797,019,732.10	4,145,701,579.55	807,418,045.80	539,664,325.47	451,062,796.99	952,161,298.10	718,260,240.46	329,834,801.02	492,517,901.39	4,069,288,936.67	619,394,678.22	541,102,501.47	280,682,073.35
少数股东权益																
归属于母公司股东权益	11,504,264.40	-30,060,043.17	91,225,561.86	83,452,243.64	-4,142,140.08	221,557,108.55	28,236,713.19	38,829,734.21	22,395,903.48	-26,351,995.55	92,700,313.86	85,822,837.64	20,056,551.86	228,298,686.02	28,142,103.26	40,761,094.19
按持股比例计	5,752,132.20	-7,515,010.79	27,367,668.56	25,035,673.09	-1,656,856.03	110,778,554.28	7,059,178.30	19,414,867.11	11,197,951.74	-6,587,998.89	27,810,094.16	25,746,851.29	8,022,620.74	114,149,343.01	7,035,525.82	20,380,547.10

算的 净资 产份 额																	
调整 事项																	
--商誉																	
--内部 交易 未实 现利 润																	
--其他		7,515, 010.79			1,656,8 56.03						6,587, 998.89						
对合 营企 业权 益投 资的 账面 价值	5,752,1 32.20		27,367 ,668.5 6	25,035 ,673.0 9		110,778 ,554.28	7,059, 178.30	19,414 ,867.1 1	11,197 ,951.7 4		27,810 ,094.1 6	25,746 ,851.2 9	8,022,6 20.74	114,14 9,343. 00	7,035, 525.82	20,380 ,547.1 0	
存在 公开 报价 的合 营企 业权 益投 资的 公允 价值																	
营业 收入	28,010, 535.39		3,000. 00														
财务 费用	-222,21 3.83	-1,072, 823.67	-290,7 85.62	-863,6 87.30	-726,23 7.36	9,117,3 16.83	-394,3 80.49	-75,07 1.09	-103,7 92.22	8,680, 198.41	-28,33 8.25	-101,2 72.34	-1,123, 315.04		-318,1 17.44	20.87	
所得 税费 用	-1,922, 053.95	-1,207, 049.49	-491,6 50.60	-599,1 27.96	-13,491 ,491.40	-2,247, 094.01	31,536 .66	-643,7 86.64	-3,326, 890.61	-3,044, 800.79	70,169 .58	-393,8 15.74	1,229,1 71.73		2,238, 979.02	-310,4 98.95	
净利 润	-10,891 ,639.08	-3,708, 047.62	-1,474, 752.00	-2,370, 594.00	-24,198 ,691.94	-6,741, 577.47	94,609 .93	-1,931, 359.98	-10,02 5,151.	-9,134, 402.38	103,45 8.69	-1,333, 912.15	3,680,9 49.16		6,716, 487.05	-931,4 96.86	

									45							
终止经营的净利润																
其他综合收益																
综合收益总额	-10,891,639.08	-3,708,047.62	-1,474,752.00	-2,370,594.00	-24,198,691.94	-6,741,577.47	94,609.93	-1,931,359.98	-10,025,151.45	-9,134,402.38	103,458.69	-1,333,912.15	3,680,949.16		6,716,487.05	-931,496.86
本年度收到的来自合营企业的股利																

其他说明

无

(3) 重要联营企业的主要财务信息

无

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

无

(5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

无

(6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

无

(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺

无

(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

无

4、重要的共同经营

无

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：无

6、其他

无

十、与金融工具相关的风险

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

1、信用风险

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

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

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

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

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

2、利率风险

本公司面临的利率风险主要来源于借款，按浮动利率获得的借款使本公司面临现金流量利率风险。假定其他因素不变，截止2019年6月30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2,314.80万元。

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

3、流动风险

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

本公司持有的金融负债按未折现剩余合同义务到期期限分析如下(单位：万元)：

项目	期末余额				期初余额			
	账面价值	1 年以内	1 至 3 年	3 年以上	账面价值	1 年以内	1 至 3 年	3 年以上
短期借款	76,980.00	76,980.00			69,800.00	69,800.00		

应付票据	17,191.00	17,191.00			16,241.00	16,241.00		
应付账款	284,150.86	284,150.86			148,071.80	148,071.80		
应付职工薪酬	1,447.31	1,447.31			4,324.18	4,324.18		
其他应付款	322,683.95	322,683.95			247,262.56	247,262.56		
一年内到期的非流动负债	105,563.00	105,563.00			82,050.00	82,050.00		
长期借款	573,526.00	0.00	540,876.00	32,650.00	280,290.00	0.00	225,988.00	54,302.00
应付债券	67,266.43	0.00	67,266.43		67,266.43	0.00	67,266.43	
小计	1,448,808.55	808,016.12	608,142.43	32,650.00	915,305.97	567,749.54	293,254.43	54,302.00

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）交易性金融资产				
（二）其他债权投资				
（三）其他权益工具投资				
（四）投资性房地产				
（五）生物资产				
（六）其他非流动金融资产	490,625,244.64		36,213,158.62	526,838,403.26
持续以公允价值计量的资产总额				
（七）交易性金融负债				
（八）指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计	--	--	--	--

量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

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

本公司以活跃市场报价作为第一层次金融资产的公允价值。

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

无

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

对于不在活跃市场上交易的金融工具，本集团采用估值技术确定其公允价值。所使用的估值模型主要为现金流量折现模型和市场可比公司模型等。估值技术的输入值主要包括无风险利率、基准利率、缺乏流动性折价等。

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：

王久芳和王从玮系父子关系，分别持有荣安集团股份有限公司50.00%股权，本企业最终控制方是王久芳及王从玮。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注财务报告九、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附注财务报告九、3。

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

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
宁波荣安资产管理公司	同受一方控制
宁波市鄞州荣安投资管理有限公司	同受一方控制
乐清昌悦置业有限公司	合营企业杭州昌益商务信息咨询有限公司之子公司
宁波涌韬置业有限公司	合营企业宁波宣宜投资管理有限公司共同控制的企业
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
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
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
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
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
宁波新萃置业有限公司	持有其他关联方宁波新曙光房地产开发有限公司 49%股权
舟山亿发置业有限公司	其他关联方宁波新曙光房地产开发有限公司之子公司
舟山亿泉置业有限公司	其他关联方宁波新曙光房地产开发有限公司之子公司
张怀满	监事

其他说明：无

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
荣安集团股份有 限公司	担保费	3,130,566.04		否	

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
荣安集团股份有限公司	餐饮服务	42,437.87	
乐清昌悦置业有限公司	咨询服务	835,679.61	
宁波涌韬置业有限公司	咨询服务	728,959.00	
德信地产（岱山）有限公司	咨询服务	339,805.83	
慈溪市金桂置业有限公司	工程施工	102,777,034.60	
温州金耀房地产开发有限公司	工程施工	53,157,434.20	
宁波康华置业有限公司	咨询服务		2,653,025.37
台州市中梁宇置业有限公司	咨询服务	1,563,320.75	551,297.17
台州市中梁宇置业有限公司	担保费	1,980,000.00	
舟山德通置业有限公司	咨询服务	388,349.51	242,718.45
宁波康华置业有限公司	销售代理服务		9,252,228.30
宁波康华置业有限公司	工程施工	7,433,017.75	15,996,549.27
桐乡荣正置业有限公司	工程施工	21,097,920.05	19,920,744.94
桐乡荣正置业有限公司	咨询服务	553,419.40	
舟山亿发置业有限公司	咨询服务	2,889,842.33	
舟山亿泉置业有限公司	咨询服务	485,849.06	

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明：无

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

无

(3) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
宁波荣安资产管理公司	办公楼租赁	44,582.86	50,745.50
宁波康华置业有限公司	办公楼租赁		11,615.24
宁波市鄞州荣安投资管理有 限公司	办公楼租赁	26,419.06	25,584.76
荣安集团股份有限公司	办公楼租赁	71,001.90	80,218.88

本公司作为承租方：无

(4) 关联担保情况

本公司作为担保方

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
杭州香华投资管理有限 公司	80,000,000.00	2015年2月15日	2029年12月15日	否
嘉兴荣安置业有限公司	260,000,000.00	2017年9月14日	2020年9月1日	否
浙江天苑景观建设有限 公司	100,000,000.00	2019年3月19日	2020年3月19日	否
浙江天苑景观建设有限 公司	30,000,000.00	2019年4月4日	2020年4月4日	否
宁波康旺置业有限公司	490,000,000.00	2018年6月5日	2021年6月20日	否
浙江天苑景观建设有限 公司	100,000,000.00	2018年7月18日	2019年7月17日	否
浙江天苑景观建设有限 公司	50,000,000.00	2018年11月23日	2019年11月23日	否
浙江天苑景观建设有限 公司	80,000,000.00	2018年12月10日	2019年12月10日	否
浙江天苑景观建设有限 公司	100,000,000.00	2019年1月21日	2020年1月21日	否
海盐荣安置业有限公司	344,800,000.00	2018年9月14日	2019年9月14日	否
桐乡荣安置业有限公司	387,000,000.00	2018年11月30日	2021年11月30日	否
温岭荣安置业有限公司	100,000,000.00	2019年1月31日	2021年12月21日	否
宁波海洋置业有限公司	330,000,000.00	2019年2月1日	2020年7月31日	否
宁波投创荣安置业有限 公司	350,000,000.00	2019年3月1日	2022年2月18日	否
杭州荣德置业有限公司	427,000,000.00	2019年3月22日	2022年3月21日	否
重庆康创置业有限公司	80,000,000.00	2019年3月29日	2022年3月28日	否

宁波荣居置业有限公司	700,000,000.00	2019 年 4 月 26 日	2022 年 4 月 11 日	否
象山荣安置业有限公司	450,000,000.00	2019 年 5 月 31 日	2021 年 5 月 31 日	否
余姚荣恒置业有限公司	106,641,000.00	2018 年 10 月 29 日	2021 年 10 月 29 日	否
余姚荣耀置业有限公司	299,990,000.00	2018 年 11 月 1 日	2021 年 10 月 23 日	否
苍南荣安置业有限公司	345,000,000.00	2018 年 10 月 31 日	2021 年 10 月 15 日	否
宁波荣慈置业有限公司	293,348,000.00	2018 年 12 月 6 日	2021 年 6 月 20 日	否
苍南县梁汇置业有限公司	192,500,000.00	2019 年 1 月 9 日	2022 年 1 月 4 日	否
嘉善荣安置业有限公司	153,000,000.00	2019 年 1 月 16 日	2022 年 1 月 10 日	否
浙江德盛置业有限公司	330,000,000.00	2018 年 6 月 27 日	2021 年 6 月 29 日	否
余姚中珉置业有限公司	15,000,000.00	2018 年 7 月 17 日	2020 年 7 月 19 日	否
宁波涌韬置业有限公司	163,905,000.00	2018 年 11 月 1 日	2021 年 10 月 31 日	否
乐清昌悦置业有限公司	90,000,000.00	2018 年 9 月 7 日	2021 年 9 月 7 日	否
温州金耀房地产开发有限公司	150,000,000.00	2018 年 11 月 20 日	2020 年 11 月 19 日	否
重庆康甬置业有限公司	54,000,000.00	2019 年 2 月 1 日	2021 年 9 月 19 日	否

本公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
荣安集团股份有限公司	50,000,000.00	2018 年 2 月 6 日	2020 年 2 月 5 日	否
荣安集团股份有限公司	221,000,000.00	2018 年 9 月 20 日	2021 年 10 月 12 日	否

其他说明：控股股东荣安集团股份有限公司为合营企业提供担保

被担保对象	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
德信地产（岱山）有限公司/舟山德通置业有限公司	190,000,000.00	2018 年 12 月 28 日	2019 年 12 月 14 日	否
慈溪市金桂置业有限公司	320,770,000.00	2018 年 11 月 26 日	2021 年 11 月 12 日	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：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	2,786,986.18	1,569,942.99

(8) 其他关联交易

无

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	宁波康华置业有限公司	5,189,843.00	518,984.30	5,189,843.00	259,492.15
应收账款	台州市中梁宇置业有限公司			35,901,593.33	1,795,079.67
应收账款	桐乡荣正置业有限公司	3,297,240.72	164,862.04	6,438,197.77	321,909.89
应收账款	慈溪市金桂置业有限公司	4,126,721.60	206,336.08	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	37,389,702.69	1,869,485.13	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	舟山亿发置业有限公司	688,584.47	34,429.22		
应收账款	舟山亿泉置业有限公司	485,849.06	24,292.45		
小计		51,177,941.54	2,818,389.23	89,348,086.59	4,467,404.33
应收利息	余姚中珉置业有限公司	6,666,456.88		6,666,456.88	
应收利息	台州市中梁宇置业有限公司	43,082,306.67		36,961,760.00	
应收利息	杭州火丰投资管理 有限公司	14,142,064.00		9,318,565.33	

应收利息	瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	4,910,332.10		5,543,755.28	
应收利息	杭州昌益商务信息咨询有限公司	8,138,301.38		7,216,583.33	
应收利息	杭州臻昱达房地产开发有限公司	5,067,639.58		5,067,639.58	
小计		82,007,100.61		70,774,760.40	
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	宁波世泉投资管理有限公司	8,250,000.00	412,500.00	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			272,580,000.00	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	123,392,921.30	6,169,646.07	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			68,550,000.00	3,427,500.00
其他应收款	温州金耀房地产开发有限公司	88,792,000.00	4,439,600.00	172,000,000.00	8,600,000.00
其他应收款	杭州火丰投资管理有限公司	31,250.00	1,562.50		
其他应收款	杭州臻昱达房地产开发有限公司	45,658,500.00	4,015,850.00	52,658,500.00	2,632,925.00
其他应收款	宁波世章投资管理有限公司			46,522,102.26	2,326,105.11
其他应收款	宁波宣宜投资管理有限公司	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			44,698,935.00	2,234,946.75
其他应收款	浙江德盛置业有限公司	5,704,000.00	570,400.00	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	宁波涌韬置业有限公司	14,700,000.00	735,000.00		
其他应收款	台州椒江方远荣安置业有限公司	70,087,500.00	3,504,375.00		
其他应收款	台州经开方远荣安置业有限公司	19,188,750.00	959,437.50		
小计		399,242,904.65	21,980,270.23	1,348,391,184.46	70,210,166.25

(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	71,000.95	78,847.62
预收账款	宁波荣安资产管理有限公司	44,581.90	49,575.24
预收账款	宁波市鄞州荣安投资管理有限公司	26,419.05	29,366.67
预收账款	张怀满		2,533,636.00
小计		142,001.90	2,691,425.53
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	512,000,000.00	400,000,000.00
其他应付款	余姚中珉置业有限公司	2,500,000.00	2,500,000.00
其他应付款	温州金耀房地产开发有限公司	3,401,900.00	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	19,190,126.73	1,521,626.73
其他应付款	桐乡荣正置业有限公司	65,042,000.00	
其他应付款	台州市中梁宇置业有限公司	77,000,000.00	
其他应付款	重庆美荣房地产开发有限公司	2,455,600.00	
其他应付款	杭州昌益商务信息咨询有限公司	300,000.00	
其他应付款	瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	90,000,000.00	

其他应付款	浙江锦森投资管理有限公司	5,704,000.00	
小计		977,076,291.31	616,398,191.31

7、关联方承诺

无

8、其他

无

十三、股份支付

1、股份支付总体情况

适用 不适用

2、以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、股份支付的修改、终止情况

无

5、其他

无

十四、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

截止2019年6月30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6月30日公司子公司所提供担保住房按揭贷款余额46.76亿元，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%股权公司于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2,000.00万元的违约金并赔偿可得利益损失3,000.00万元，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5,000.00万元财产。

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

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

②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，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。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。

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

无

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

无

3、销售退回

无

4、其他资产负债表日后事项说明

(1) 2019年7月29日本公司之子公司宁波康柏投资管理有限公司与招商局地产(杭州)有限公司签署《合作开发协议书》。宁波康柏投资管理有限公司之子公司杭州震大投资有限公司于2019年5月17日竞得杭州市拱墅区祥符单元GS0904-R21-02地块,土地出让金总额为人民币253,240.00万元,杭州震大投资有限公司于2019年6月6日全资设立杭州荣福置业有限公司作为目标地块的唯一受让人及开发建设主体,根据合作开发协议,杭州震大投资有限公司股权比例为:宁波康柏投资管理有限公司49.00%,招商局地产(杭州)有限公司51.00%。截至报告日,上述股权尚未完成工商变更登记。

(2) 2019年7月24日本公司之子公司嘉兴荣安置业有限公司与金地嘉禾房地产开发嘉兴有限公司签署《合作开发协议书》。嘉兴荣安置业有限公司之子公司嘉兴睿钰置业有限公司于2019年5月15日竞得桐乡市庆北片区桐土储2019-10号地块,土地出让金总额为人民币139,700.00万元,嘉兴睿钰置业有限公司于2019年5月24日全资设立桐乡荣金置业有限公司作为目标地块的唯一受让人及开发建设主体,根据合作开发协议,嘉兴睿钰置业有限公司股权比例为:嘉兴荣安置业有限公司50.00%,金地嘉禾房地产开发嘉兴有限公司50.00%。2019年8月16日,上述股权已完成工商变更登记。

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

(1) 非货币性资产交换

无

(2) 其他资产置换

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	1,797,296,628.59	989,147,808.09	1,173,843,051.33	743,636,558.03
物业管理	33,529,702.91	26,156,626.63	34,034,167.75	30,064,088.06
其他	194,870,762.25	182,227,864.91	27,590,645.13	21,070,231.86
合计	2,025,697,093.75	1,197,532,299.63	1,235,467,864.21	794,770,877.95

(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	25,403,029.23	13,721,972.00	32,456,942.08	13,527,329.28
其他	10,487,762.07	1,014,280.27	299,723.31	441,879.45
合计	35,890,791.30	14,736,252.27	32,756,665.39	13,969,208.73

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) 公司全资子公司宁波泰智信企业管理咨询有限公司（以下简称“宁波泰智信”）于2018年2月11日参加了浙江省土地使用权网上交易系统举办的国有土地使用权挂牌出让活动，参与竞买位于宁波市鄞州区下应街道姜村村、东升村的鄞州东南智慧产业园5号地块（该地块出让面积为37266平米，容积率1.0-2.2，起始总价为7.38亿，起拍价为9000元/平方米，宁波泰智信于2018年2月9日向鄞州区财政局支付了竞拍保证金2.3亿元），宁波泰智信最终出价为楼面价9050元/m²，为此次竞拍的最高出价。因该次竞拍为网络竞拍，竞拍当日并未签订《土地成交确认书》。

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

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

另，鄞州东南智慧产业园5号地块于2018年7月30日重新进行网上竞拍，起拍价9150元/m²，最终由中海地产竞得，楼面价9380元/m²，折合总价约7.69亿。

十七、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按组合计提坏账准备的应收账款	7,361,433.53	100.00%	368,071.68	5.00%	6,993,361.85	139,783,961.67	100.00%	6,989,198.08	5.00%	132,794,763.59
合计	7,361,433.53	100.00%	368,071.68	5.00%	6,993,361.85	139,783,961.67	100.00%	6,989,198.08	5.00%	132,794,763.59

按组合计提坏账准备：账龄分析法组合

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	7,361,433.53	368,071.68	5.00%

合计	7,361,433.53	368,071.68	--
----	--------------	------------	----

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	期末余额
1 年以内（含 1 年）	7,361,433.53
1 年以内	7,361,433.53
合计	7,361,433.53
减：应收账款坏账准备	368,071.68
账面价值	6,993,361.85

（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	
应收账款坏账准备	6,989,198.08	-6,621,126.40			368,071.68
合计	6,989,198.08	-6,621,126.40			368,071.68

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

本报告期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额7,361,433.53元，占应收账款期末余额合计数的比例100.00%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额368,071.68元。

（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

其他说明：无

2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息	20,822,048.68	15,895,878.36
其他应收款	12,355,659,929.20	11,454,564,661.25
合计	12,376,481,977.88	11,470,460,539.61

(1) 应收利息

1) 应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收子公司利息	20,822,048.68	15,895,878.36
合计	20,822,048.68	15,895,878.36

2) 重要逾期利息

无

3) 坏账准备计提情况

适用 不适用

(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	174,909.70	51,509.70
单位往来	13,004,780,981.24	11,855,925,079.82
保证金及押金	881,994.00	194,803,440.00
其他	359,370.14	14,474,203.29
合计	13,006,197,255.08	12,065,254,232.81

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	39,847,754.32			39,847,754.32
2019 年 6 月 30 日余额	650,537,325.88			650,537,325.88

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	期末余额
1 年以内（含 1 年）	13,005,277,751.38
1 年以内	13,005,277,751.38
1 至 2 年	12,064.00
2 至 3 年	907,439.70
合计	13,006,197,255.08
减：其他应收款坏账准备	650,537,325.88
账面价值	12,355,659,929.20

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	
其他应收款坏账准备	610,689,571.56	39,847,754.32		650,537,325.88
合计	610,689,571.56	39,847,754.32		650,537,325.88

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

无

5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
宁波投创荣安置业有限公司	子公司往来款	1,551,021,900.00	1 年以内	11.93%	77,551,095.00
宁波康柏投资管理	子公司往来款	1,332,350,387.60	1 年以内	10.24%	66,617,519.38

有限公司					
宁波康瀚投资有限公司	子公司往来款	1,330,032,022.81	1 年以内	10.23%	66,501,601.14
嘉兴睿和企业管理咨询有限公司	子公司往来款	1,187,092,000.00	1 年以内	9.13%	59,354,600.00
瑞安荣安置业有限公司	子公司往来款	1,050,500,000.00	1 年以内	8.08%	52,525,000.00
合计	--	6,450,996,310.41	--	49.61%	322,549,815.52

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

其他说明：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	2,338,760,594.27		2,338,760,594.27	2,098,760,594.27		2,098,760,594.27
对联营、合营企业投资	7,059,178.30		7,059,178.30	7,035,525.82		7,035,525.82
合计	2,345,819,772.57		2,345,819,772.57	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	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
杭州香华投资管理有限公司	219,022,581.90			219,022,581.90		
宁波荣安物业管理有限公司	1,950,614.81			1,950,614.81		
宁波永元置业有限公司	3,937,481.16			3,937,481.16		
宁波市人民房地产开发有限公司	299,415,066.79			299,415,066.79		
宁波荣安房地产开发有限公司	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	10,000,000.00			10,000,000.00		
上海香安资产管理股份有限公司	9,000,000.00			9,000,000.00		
宁波荣宝资产管理有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
宁波康茂房地产销售代理有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
宁波梅山保税港区荣胜资产管理有限公司	4,074.87			4,074.87		
象山荣安置业有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
宁波荣港置业有限公司		240,000,000.00		240,000,000.00		
合计	2,098,760,594.27	240,000,000.00		2,338,760,594.27		

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
宁波荣安教育投资管理有限公司	7,035,525.82			23,652.48						7,059,178.30	
小计	7,035,525.82			23,652.48						7,059,178.30	
二、联营企业											

合计	7,035,525.82			23,652.48						7,059,178.30	
----	--------------	--	--	-----------	--	--	--	--	--	--------------	--

(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	778,148.46	769,648.46	168,868.39	165,868.39
其他业务	11,778,242.23	187,802.72	2,695,584.90	
合计	12,556,390.69	957,451.18	2,864,453.29	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	23,652.48	1,679,121.76
合计	442,206,742.28	143,788,645.86

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	1,465,300.65	
计入当期损益的政府补助（与企业业务	2,412,047.00	

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)		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	867,693.37	
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	54,731,242.81	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	3,039,973.27	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	210,883.39	
减：所得税影响额	15,681,785.12	
少数股东权益影响额	-56,006.37	
合计	47,101,361.74	--

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	11.51%	0.1859	0.1859
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	10.59%	0.1712	0.1712

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

无

4、其他

无

第十一节 备查文件目录

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

荣安地产股份有限公司董事会
二〇一九年八月二十七日