

荣安地产股份有限公司
2018 年度财务报表审计报告

天衡审字（2019）01448 号



0000201904006790
报告文号：天衡审字[2019]01448号

天衡会计师事务所(特殊普通合伙)

审计报告

天衡审字（2019）01448 号

荣安地产股份有限公司全体股东：

一、审计意见

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

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了荣安地产公司2018年12月31日的合并及母公司财务状况以及2018年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于荣安地产公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。审计过程中，我们将房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。

1、关键审计事项描述

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

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

如财务报表附注五、31及财务报表附注十二、2所述，于2018年度，公司营业收入为人

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

2、审计中的应对

我们实施的审计程序主要包括：

- （1）评价与测试房地产开发业务收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；
- （2）评估公司有关房地产开发项目的收入确认相关会计政策是否符合企业会计准则规定；
- （3）检查相关房地产开发项目竣工验收备案表、销售合同和销售台账记录等，以确认是否符合交付的条件；就本期交付的房产确认销售收入的项目，选取样本，检查销售合同及交房手续单、验房单、结算表等可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已按照既定的收入确认政策进行确认；
- （4）对已达到交付条件尚未交付的房产，了解并核实应交付未交付之原因；
- （5）检查报表日前后的收入确认情况，检查交付手续单、验房单、结算表等可以证明房产交付情况的支持性文件，以确定相关房产销售收入是否在恰当的期间确认；
- （6）检查各房地产项目预售情况，获取各房地产项目本年开盘预售进度，检查房屋预售证取得情况、销售合同、收款凭证等，检查住房和城乡建设部门商品房销售的网上备案情况，与财务信息核对一致。

四、其他信息

荣安地产公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括荣安地产2018年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估荣安地产公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算荣安地产公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督荣安地产公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对荣安地产公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致荣安地产公司不能持续经营。

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

(6) 就荣安地产公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对合并财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

天衡会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·南京

2019年4月26日

中国注册会计师：
(项目合伙人)

游世秋



中国注册会计师：

杨登武



合并资产负债表

2018年12月31日

编制单位：荣安地产股份有限公司

单位：人民币元

资 产	注释	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	五、1	1,792,417,061.87	827,765,008.85
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	五、2	67,294,750.23	39,911,975.07
其中：应收票据			
应收账款		67,294,750.23	39,911,975.07
预付款项	五、3	26,352,383.19	995,509,374.79
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	五、4	2,543,684,254.17	1,576,181,173.30
其中：应收利息		70,774,760.40	3,226,666.67
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	五、5	17,369,056,194.28	7,814,024,652.88
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、6	900,452,587.37	809,009,529.07
流动资产合计		22,699,257,231.11	12,062,401,713.96
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	五、7	335,687,312.45	333,085,560.05
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	五、8	502,344,199.49	52,206,555.90
投资性房地产	五、9	461,509,059.13	489,180,708.18
固定资产	五、10	10,191,851.93	6,625,543.35
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	五、11	2,311,621.88	1,417,229.10
开发支出			
商誉	五、12	7,856,648.51	7,856,648.51
长期待摊费用	五、13	330,803.72	661,607.36
递延所得税资产	五、14	293,725,453.26	241,761,810.51
其他非流动资产	五、15	2,647,385.33	-
非流动资产合计		1,616,604,335.70	1,132,795,662.96
资产总计		24,315,861,566.81	13,195,197,376.92

公司法定代表人：王久芳

主管会计工作负责人：宋长虹

会计机构负责人：郑伟红

合并资产负债表（续）

2018年12月31日

编制单位：荣安地产股份有限公司

单位：人民币元

负债和所有者权益（或股东权益）	注释	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款	五、16	698,000,000.00	75,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款	五、17	1,643,127,977.27	722,207,870.42
预收款项	五、18	9,943,069,435.26	4,518,515,339.96
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	五、19	43,241,840.18	28,454,118.10
应交税费	五、20	359,784,439.37	258,128,338.33
其他应付款	五、21	2,472,625,603.77	226,272,395.89
其中：应付利息		30,575,046.06	34,237,738.35
应付股利		2,107,623.75	2,069,969.59
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五、22	820,500,000.00	399,600,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		15,980,349,295.85	6,228,178,062.70
非流动负债：			
长期借款	五、23	2,802,900,000.00	1,486,400,000.00
应付债券	五、24	668,803,398.84	1,193,932,844.58
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	五、25	16,056,505.00	16,056,505.00
长期应付职工薪酬			
预计负债	五、26	51,385,821.53	5,107,113.48
递延收益			
递延所得税负债	五、14	27,766,141.84	27,766,141.84
其他非流动负债			
非流动负债合计		3,566,911,867.21	2,729,262,604.90
负债合计		19,547,261,163.06	8,957,440,667.60
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（股本）	五、27	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	五、28	-1,705,913,455.85	-1,691,402,956.34
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五、29	95,466,078.31	92,208,133.06
一般风险准备			
未分配利润	五、30	3,175,216,751.35	2,633,670,050.87
归属于母公司所有者权益合计		4,748,691,858.81	4,218,397,712.59
少数股东权益		19,908,544.94	19,358,996.73
所有者权益（或股东权益）合计		4,768,600,403.75	4,237,756,709.32
负债和所有者权益（或股东权益）总计		24,315,861,566.81	13,195,197,376.92

公司法定代表人：王久芳

主管会计工作负责人：宋长虹

会计机构负责人：郑伟红

合并利润表

2018年度

编制单位：荣安地产股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		3,967,768,925.60	4,264,215,143.95
其中：营业收入	五、31	3,967,768,925.60	4,264,215,143.95
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		3,152,726,107.44	3,674,678,808.61
其中：营业成本	五、31	2,612,889,241.82	3,203,748,803.31
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	五、32	126,896,124.99	151,955,159.10
销售费用	五、33	136,696,962.69	65,781,327.70
管理费用	五、34	133,674,939.42	76,941,001.46
研发费用			
财务费用	五、35	92,426,477.03	94,460,890.55
其中：利息费用		171,140,009.31	103,464,646.70
利息收入		89,576,200.37	11,522,759.54
资产减值损失	五、36	50,142,361.49	81,791,626.49
加：其他收益	五、37	15,003,871.01	
投资收益（损失以“-”号填列）	五、38	-119,078,366.41	66,120,448.43
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-141,976,828.93	-13,950,615.55
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、39	47,295.54	86,101.92
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		711,015,618.30	655,742,885.69
加：营业外收入	五、40	2,250,235.09	14,801,419.67
减：营业外支出	五、41	5,835,571.12	3,842,611.14
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		707,430,282.27	666,701,694.22
减：所得税费用	五、42	159,281,900.25	125,156,885.52
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		548,148,382.02	541,544,808.70
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		548,148,382.02	541,544,808.70
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权属分类			
1.少数股东损益		-60,334,713.41	-211,003.27
2.归属于母公司股东的净利润		608,483,095.43	541,755,811.97
六、其他综合收益的税后净额		-	-
归属于母公司所有者的其他综合收益税后净额		-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益			
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额			
6.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		548,148,382.02	541,544,808.70
归属于母公司所有者的综合收益总额		608,483,095.43	541,755,811.97
归属于少数股东的综合收益总额		-60,334,713.41	-211,003.27
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）	十四、2	0.1911	0.1702
（二）稀释每股收益（元/股）			

公司法定代表人：王久芳

主管会计工作负责人：宋长虹

会计机构负责人：郑伟红

合并现金流量表

2018年度

编制单位：荣安地产股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		9,804,370,168.93	5,458,587,868.29
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五、43(1)	17,804,321,646.90	31,802,154,985.92
经营活动现金流入小计		27,608,691,815.83	37,260,742,854.21
购买商品、接受劳务支付的现金		10,675,646,041.79	4,550,985,342.54
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		172,628,702.77	120,380,028.49
支付的各项税费		722,482,133.45	513,254,893.12
支付其他与经营活动有关的现金	五、43(2)	18,753,706,275.70	32,337,898,653.12
经营活动现金流出小计		30,324,463,153.71	37,522,518,917.27
经营活动产生的现金流量净额		-2,715,771,337.88	-261,776,063.06
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		4,543,952,218.12	37,565,327,935.27
取得投资收益收到的现金			-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		687,605.75	677,697.83
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			37,874,528.72
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		4,544,639,823.87	37,603,880,161.82
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		11,425,120.82	5,125,438.47
投资支付的现金		4,002,667,681.02	37,944,456,987.18
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			132,750,396.76
支付其他与投资活动有关的现金			-
投资活动现金流出小计		4,014,092,801.84	38,082,332,822.41
投资活动产生的现金流量净额		530,547,022.03	-478,452,660.59
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		76,323,300.00	15,650,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		76,323,300.00	15,650,000.00
取得借款收到的现金		4,021,290,000.00	1,810,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	五、43(3)	2,424,185,274.86	815,000,000.00
筹资活动现金流入小计		6,521,798,574.86	2,640,650,000.00
偿还债务支付的现金		2,142,935,700.00	659,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		360,674,168.33	141,807,783.64
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	五、43(4)	930,722,337.66	1,065,000,000.00
筹资活动现金流出小计		3,434,332,205.99	1,865,807,783.64
筹资活动产生的现金流量净额		3,087,466,368.87	774,842,216.36
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		902,242,053.02	34,613,492.71
加：期初现金及现金等价物余额		826,565,008.85	791,951,516.14
六、期末现金及现金等价物余额	五、44(2)	1,728,807,061.87	826,565,008.85

公司法定代表人：王久芳

主管会计工作负责人：宋长虹

会计机构负责人：郑伟红

合并所有者权益变动表

2018年度

编制单位：荣安地产股份有限公司

单位：人民币元

项 目	本期									
	归属于母公司所有者权益									
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备
		优先股	永续债	其他						
一、上年期末余额	3,183,922,485.00	-	-	-	-1,691,402,956.34	-	-	-	92,208,133.06	-
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	-
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-14,510,499.51	-	-	-	3,257,945.25	-
（一）综合收益总额										
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-14,510,499.51		-	-	-	-
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	-	-	-	-	-14,510,499.51		-	-	3,257,945.25	-
1、提取盈余公积							-	-	-66,936,394.95	-
2、提取一般风险准备							-	-	-3,257,945.25	-
3、对所有者（或股东）的分配										
4、其他										
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-			-	-	-63,678,449.70	-
1、资本公积转增资本（或股本）							-	-	-	-
2、盈余公积转增资本（或股本）							-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损							-	-	-	-
4、设定受益计划变动额结转留存收益							-	-	-	-
5、其他							-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、本期提取							-	-	-	-
2、本期使用							-	-	-	-
（六）其他							-	-	-	-
四、本期期末余额	3,183,922,485.00	-	-	-	-1,705,913,455.85	-	-	-	95,466,078.31	-

公司法定代表人：王久芳

主管会计工作负责人：宋长虹

会计机构负责人：郑伟红

合并所有者权益变动表（续）

2018年度

编制单位：荣安地产股份有限公司

单位：人民币元

项 目	上期											所有者权益合计			
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益				
	股本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润					
一、上年期末余额	3,183,922,485.00	优先股	永续债	其他	-1,691,402,956.34							83,149,321.12		2,100,973,050.84	3,676,641,900.62
加：会计政策变更															-
前期差错更正															-
同一控制下企业合并															-
其他															-
二、本年期初余额	3,183,922,485.00	-	-	-	-1,691,402,956.34	-	-	-	-	-	-	83,149,321.12	-	2,100,973,050.84	3,676,641,900.62
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9,058,811.94	-	532,697,000.03	561,114,808.70
（一）综合收益总额														541,755,811.97	541,544,808.70
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19,570,000.00
1、股东投入的普通股															19,570,000.00
2、其他权益工具持有者投入资本															19,570,000.00
3、股份支付计入所有者权益的金额															
4、其他															
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-9,058,811.94	-
1、提取盈余公积												9,058,811.94	-	-9,058,811.94	-
2、提取一般风险准备												9,058,811.94	-	-9,058,811.94	-
3、对所有者（或股东）的分配															-
4、其他															-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增资本（或股本）												-	-	-	-
2、盈余公积转增资本（或股本）															-
3、盈余公积弥补亏损															-
4、设定受益计划变动额结转留存收益															-
5、其他															-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、本期提取															-
2、本期使用															-
（六）其他															-
四、本期期末余额	3,183,922,485.00	-	-	-	-1,691,402,956.34	-	-	-	-	-	-	92,208,133.06	-	2,633,670,050.87	4,237,756,709.32

公司法定代表人：王久芳

主管会计工作负责人：宋长虹

会计机构负责人：郑伟红

资产负债表

2018年12月31日

编制单位：荣安地产股份有限公司

单位：人民币元

资 产	注释	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		339,853,439.30	175,825,008.39
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	十三、1	132,794,763.59	
其中：应收票据			
应收账款		132,794,763.59	
预付款项		512,224.27	363,320.87
其他应收款	十三、2	11,470,460,539.61	7,187,772,165.44
其中：应收利息		15,895,878.36	
应收股利			
存货		284,351.14	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		11,943,905,317.91	7,363,960,494.70
非流动资产：			
可供出售金融资产		6,635,560.05	16,635,560.05
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十三、3	2,105,796,120.09	2,100,327,415.93
投资性房地产		1,395,518.86	
固定资产		3,970,003.18	3,679,031.75
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		2,289,913.98	1,417,229.10
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		8,689,093.98	50,623,833.29
其他非流动资产		2,647,385.33	
非流动资产合计		2,131,423,595.47	2,172,683,070.12
资产总计		14,075,328,913.38	9,536,643,564.82

公司法定代表人：王久芳

主管会计工作负责人：宋长虹

会计机构负责人：郑伟红

资产负债表（续）

2018年12月31日

编制单位：荣安地产股份有限公司

单位：人民币元

负债和所有者权益（或股东权益）	注释	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款		-	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款		4,022,292.10	5,856,551.87
预收款项		220,553.98	
应付职工薪酬		3,989,969.63	3,966,798.77
应交税费		53,942,106.93	45,376,926.94
其他应付款		9,076,600,215.11	3,988,661,068.64
其中：应付利息		21,645,884.82	31,297,135.74
应付股利		2,107,623.75	2,069,969.59
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		9,138,775,137.75	4,043,861,346.22
非流动负债：			
长期借款			
应付债券		668,803,398.84	1,193,932,844.58
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		668,803,398.84	1,193,932,844.58
负债合计		9,807,578,536.59	5,237,794,190.80
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（股本）		3,183,922,485.00	3,183,922,485.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		726,690,568.79	726,690,568.79
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		133,580,654.98	130,322,709.73
未分配利润		223,556,668.02	257,913,610.50
所有者权益（或股东权益）合计		4,267,750,376.79	4,298,849,374.02
负债和所有者权益（或股东权益）总计		14,075,328,913.38	9,536,643,564.82

公司法定代表人：王久芳

主管会计工作负责人：宋长虹

会计机构负责人：郑伟红

利润表

2018年度

编制单位：荣安地产股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	十三、4	170,761,068.66	16,473,677.36
减：营业成本	十三、4	165,868.39	
税金及附加		65,549.69	67,469.97
销售费用		169,811.32	231,559.49
管理费用		32,537,096.63	27,232,089.16
研发费用			
财务费用		-23,788,174.32	78,385,403.27
其中：利息费用		70,555,003.34	81,082,055.93
利息收入		101,264,216.49	2,725,019.27
资产减值损失		233,656,370.53	61,585,671.99
加：其他收益		76,137.10	
投资收益（损失以“-”号填列）	十三、5	146,578,228.26	213,212,659.58
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		468,704.16	-5,933,178.34
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			2,700.00
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		74,608,911.78	62,186,843.06
加：营业外收入		-	222,182.79
减：营业外支出		94,720.00	104,920.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		74,514,191.78	62,304,105.85
减：所得税费用		41,934,739.31	-28,284,013.52
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		32,579,452.47	90,588,119.37
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		32,579,452.47	90,588,119.37
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		32,579,452.4700	90,588,119.3700
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

公司法定代表人：王久芳

主管会计工作负责人：宋长虹

会计机构负责人：郑伟红

现金流量表

2018年度

编制单位：荣安地产股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		42,121,552.14	16,473,677.36
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		49,837,569,290.66	97,061,376,273.79
经营活动现金流入小计		49,879,690,842.80	97,077,849,951.15
购买商品、接受劳务支付的现金		4,652,784.85	9,198,238.57
支付给职工以及为职工支付的现金		14,102,052.61	12,959,692.27
支付的各项税费		72,469.78	106,817.33
支付其他与经营活动有关的现金		49,715,447,988.80	97,178,124,624.01
经营活动现金流出小计		49,734,275,296.04	97,200,389,372.18
经营活动产生的现金流量净额		145,415,546.76	-122,539,421.03
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		557,309,733.81	7,417,225,107.30
取得投资收益收到的现金		142,109,524.10	228,394,541.85
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			2,700.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			37,500,000.00
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		699,419,257.91	7,683,122,349.15
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		6,829,878.22	2,090,879.48
投资支付的现金		5,000,000.00	7,229,259,468.70
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		11,829,878.22	7,231,350,348.18
投资活动产生的现金流量净额		687,589,379.69	451,772,000.97
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		180,000,000.00	815,000,000.00
筹资活动现金流入小计		180,000,000.00	815,000,000.00
偿还债务支付的现金		527,335,700.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		141,640,795.54	79,016,139.67
支付其他与筹资活动有关的现金		180,000,000.00	915,000,000.00
筹资活动现金流出小计		848,976,495.54	994,016,139.67
筹资活动产生的现金流量净额		-668,976,495.54	-179,016,139.67
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		164,028,430.91	150,216,440.27
加：期初现金及现金等价物余额		175,825,008.39	25,608,568.12
六、期末现金及现金等价物余额		339,853,439.30	175,825,008.39

公司法定代表人：王久芳

主管会计工作负责人：宋长虹

会计机构负责人：郑伟红

所有者权益变动表

2018年度

编制单位：荣安地产股份有限公司

单位：人民币元

项 目	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	3,183,922,485.00	-	-	-	726,690,568.79	-	-	-	130,322,709.73	257,913,610.50	4,298,849,374.02
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	3,183,922,485.00	-	-	-	726,690,568.79	-	-	-	130,322,709.73	257,913,610.50	4,298,849,374.02
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	3,257,945.25	-34,356,942.48	-31,098,997.23
（一）综合收益总额											
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	32,579,452.47	32,579,452.47
1、所有者投入的普通股											
2、其他权益工具持有者投入资本											
3、股份支付计入所有者权益的金额											
4、其他											
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	3,257,945.25	-66,936,394.95	-63,678,449.70
1、提取盈余公积									3,257,945.25	-3,257,945.25	-
2、对所有者（或股东）的分配										-63,678,449.70	-63,678,449.70
3、其他											
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增资本（或股本）											
2、盈余公积转增资本（或股本）											
3、盈余公积弥补亏损											
4、设定受益计划变动额结转留存收益											
5、其他											
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、本期提取											
2、本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	3,183,922,485.00	-	-	-	726,690,568.79	-	-	-	133,580,654.98	223,556,668.02	4,267,750,376.79

公司法定代表人：王久芳

主管会计工作负责人：宋长虹

会计机构负责人：郑伟红

所有者权益变动表 (续)

2018年度

编制单位: 荣安地产股份有限公司

单位: 人民币元

项 目	股本	其他权益工具			资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	3,183,922,485.00				726,690,568.79				121,263,897.79	176,384,303.07	4,208,261,254.65
加: 会计政策变更											-
前期差错更正											-
其他											-
二、本年期初余额	3,183,922,485.00	-	-	-	726,690,568.79	-	-	-	121,263,897.79	176,384,303.07	4,208,261,254.65
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	-	-	9,058,811.94	81,529,307.43	90,588,119.37
(一) 综合收益总额											
(二) 所有者投入和减少资本	-				-	-	-	-	-	-	-
1、股东投入的普通股											-
2、其他权益工具持有者投入资本											-
3、股份支付计入所有者权益的金额											-
4、其他											-
(三) 利润分配	-				-	-	-	-	9,058,811.94	-9,058,811.94	-
1、提取盈余公积									9,058,811.94	-9,058,811.94	-
2、对所有者 (或股东) 的分配											-
3、其他											-
(四) 所有者权益内部结转	-				-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增资本 (或股本)											-
2、盈余公积转增资本 (或股本)											-
3、盈余公积弥补亏损											-
4、设定受益计划变动额结转留存收益											-
5、其他											-
(五) 专项储备	-				-	-	-	-	-	-	-
1、本期提取											-
2、本期使用											-
(六) 其他											-
四、本期期末余额	3,183,922,485.00				726,690,568.79	-	-	-	130,322,709.73	257,913,610.50	4,298,849,374.02

公司法定代表人: 王久芳

主管会计工作负责人: 宋长虹

会计机构负责人: 郑伟红

荣安地产股份有限公司

2018 年度财务报表附注

一、公司基本情况

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

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

本公司及所属子公司主要从事房地产开发、经营;物业服务;建设工程承包等。于 2018 年度,纳入合并财务报表范围的主体包括本公司及受本公司控制的 88 家子公司,并无控制的结构化主体;有关子公司的情况参见本附注七“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附注六“合并范围的变更”。

本财务报告批准报出日:2019 年 4 月 26 日。

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

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

2、持续经营

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

三、重要会计政策、会计估计

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，详见本附注三之“11 应收票据及应收款项”、“16 固定资产”、“26 收入”描述。

1、遵循企业会计准则的声明

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

2、会计期间

以公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

3、营业周期

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

4、记账本位币

以人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1）同一控制下企业合并

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

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

（2）非同一控制下企业合并

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

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

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

6、合并财务报表的编制方法

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

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

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

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

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

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额应当冲减少数股东权益。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益、其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需考虑各项交易是否构成一揽子交易，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：（1）这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；（2）这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；（3）

一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；（4）一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

不属于一揽子交易的，对其中每一项交易分别按照前述进行会计处理；若各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

7、合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

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

发生外币交易时，采用交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币金额。

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

10、金融工具

(1) 金融资产

①金融资产于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款及应收款项、持有至到期投资和可供出售金融资产。金融资产的分类取决于本公司对金融资产的持有意图和持有能力。

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

③金融资产的后续计量

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

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

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

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

④金融资产减值

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

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

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

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

B、可供出售金融资产减值：

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表

明该可供出售权益工具投资发生减值。其中“严重下跌”是指公允价值下跌幅度累计超过 50%；“非暂时性下跌”是指公允价值连续下跌时间超过 12 个月。

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

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

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

⑤金融资产终止确认

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

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

A、所转移金融资产的账面价值；

B、因转移而收到的对价，与原直接计入股东权益的公允价值变动累计额之和。

(2) 金融负债

①金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

②金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

③金融负债的后续计量

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

B、其他金融负债，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

④金融负债终止确认

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

(3) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考计量日市场参与者在主要市场

或最有利市场中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

11、应收票据及应收款项

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

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

(2) 按组合计提坏账准备的应收款项

确定组合的依据	
账龄分析法组合	相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征
按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄分析法组合	根据其账龄按公司制定的坏账准备比例计提坏账准备

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	坏账准备计提比例
1 年以内	5%
1 至 2 年	10%
2 至 3 年	30%
3 至 4 年	60%
4 至 5 年	80%
5 年以上	100%

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

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

12、存货

(1) 存货的分类

本公司存货包括原材料、开发成本、开发产品、周转材料等。

(2) 开发用土地的核算方法：本公司取得开发用土地计入开发成本，按成本核算对象进行分摊和明细核算。项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

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

支付完毕，则预提尚未发生或尚未支付完毕的公共配套设施费用，计入该开发产品成本。

(4) 存货发出的计价及摊销

本公司各类存货取得时按实际成本计价，交付时采用销售面积平均法计价。

(5) 周转材料的摊销方法

周转材料包括包装物和低值易耗品，在领用时采用一次转销法进行摊销。

(6) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

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

(7) 存货的盘存制度

本公司存货采用永续盘存制。

13、持有待售资产

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

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

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

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

14、长期股权投资

(1) 重大影响、共同控制的判断标准

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

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

(2) 投资成本确定

①企业合并形成的长期股权投资，按以下方法确定投资成本：

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

分步实现的同一控制下企业合并，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本与达到合并前长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（资/股本溢价），资本公积不足冲减的，冲减留存收益。合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与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，对子公司投资按附注三、6 进行处理。

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

②对合营企业投资和对联营企业投资

对合营企业投资和对联营企业投资采用权益法核算，具体会计处理包括：

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

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

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

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

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

(4) 处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额计入当期损益，采用权益法核算的长期股权投资，处置时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

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

因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对剩余

股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整。处置后剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或重大影响的，按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制权之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

15、投资性房地产

(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。

16、固定资产

(1) 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) 本公司采用直线法计提固定资产折旧，各类固定资产使用寿命、预计净残值率和年折旧率如下：

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

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

17、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。

18、借款费用

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

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

(3) 借款费用资本化金额的计算方法

①为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款所发生的借款费用（包括借

款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用、外币专门借款本金和利息的汇兑差额)，其资本化金额为在资本化期间内专门借款实际发生的借款费用减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额。

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

19、无形资产

（1）无形资产按照取得时的成本进行初始计量。

（2）无形资产的摊销方法

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

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

（3）内部研究开发项目

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。

20、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。

21、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、成本模式后续计量的

投资性房地产、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。

22、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。

23、职工薪酬

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

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

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

24、维修基金核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

25、质量保证金核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

26、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开发产品的实物移交手续。

（2）提供劳务收入

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

②在提供劳务交易结果不能够可靠估计时，分别下列情况处理：

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

代建房屋和工程业务收入确认方法：

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

(3) 让渡资产使用权收入的确认和计量原则

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：①利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。②使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

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

27、政府补助

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

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

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

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

与资产相关的政府补助，确认为递延收益或冲减相关资产的账面价值。并在相关资产使用寿命内按照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。

28、所得税

本公司采用资产负债表债务法进行所得税会计处理。

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

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

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

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

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

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

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

（1）纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；

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

29、经营租赁

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。

30、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附注三、13“划分为持有待售资产”相关描述。

31、会计政策与会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

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

(2) 重要会计估计变更

报告期，本公司未发生重要会计估计变更。

四、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率	备注
增值税	房地产销售	11%、10%、5%	简易征收 5%
	建筑、安装工程	11%、10%、3%	简易征收 3%
	租赁收入	5%	
	物业管理	6%	
	商品销售	17%、16%	
营业税（营改增前适用）	建筑、安装工程营业额	3%	
	房地产销售、物业管理、租赁收入	5%	
企业所得税	应纳税所得额	25%	[注 1]
土地增值税	[注 2]		
城市维护建设税	缴纳的流转税额	7%、5%	
教育费附加	缴纳的流转税额	3%	
地方教育费附加	缴纳的流转税额	2%	

注 1：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%。

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

50.00%、未超过扣除项目金额 100.00%的部分，税率为 40.00%；增值额超过扣除项目金额 100.00%、未超过扣除项目金额 200.00%的部分，税率为 50.00%；增值额超过扣除项目金额 200.00%的部分，税率为 60.00%。建造普通标准住宅，增值额未超过扣除项目金额 20.00%的，免征土地增值税。

2、税收优惠

无。

五、合并财务报表主要项目注释

（以下如无特别说明，均以 2018 年 12 月 31 日为截止日，金额以人民币元为单位）

1、货币资金

项目	期末余额	期初余额
现金	559,247.60	393,698.62
银行存款	1,728,245,193.02	826,171,310.23
其他货币资金	63,612,621.25	1,200,000.00
合计	1,792,417,061.87	827,765,008.85
其中：存放在境外的款项总额		

2、应收票据及应收账款

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

（1）应收账款

1) 应收账款分类披露：

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	72,668,142.32	100.00%	5,373,392.09	7.39%	67,294,750.23
其中：账龄分析法组合	72,668,142.32	100.00%	5,373,392.09	7.39%	67,294,750.23
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合计	72,668,142.32	100.00%	5,373,392.09	7.39%	67,294,750.23

(续)

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的 应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的 应收款项	46,822,080.00	100.00%	6,910,104.93	14.76%	39,911,975.07
其中：账龄分析法组合	46,822,080.00	100.00%	6,910,104.93	14.76%	39,911,975.07
单项金额不重大但单独计提坏账准备的 应收款项					
合计	46,822,080.00	100.00%	6,910,104.93	14.76%	39,911,975.07

2) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

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

3) 期末无单项金额不重大并单项计提坏账准备的应收账款。

4) 本报告期计提、收回或转回的坏账准备情况：本期计提坏账准备金额-1,536,712.84 元；本期无收回或转回坏账准备金额。

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

6) 报告期，本公司无实际核销的应收账款。

7) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

单位名称	与公司关系 /款项性质	期末余额	账龄	占应收账款期末余 额合计数的比例	坏账准备期末 余额
慈溪市金桂置业有限公司	合营企业 /工程款	25,000,000.00	1 年以内	34.40%	1,250,000.00
温州金耀房地产开发有限公司	合营企业 /工程款	15,771,098.63	1 年以内	21.70%	788,554.93
桐乡荣正置业有限公司	合营企业 /工程款	6,262,375.64	1 年以内	8.62%	313,118.78
宁波康华置业有限公司	合营企业 /工程款	5,189,843.00	1 年以内	7.14%	259,492.15
宁波市鄞州投资创业开发建设 有限公司	非关联方 /工程款	5,043,290.00	2-3 年	6.94%	1,512,987.00

单位名称	与公司关系 /款项性质	期末余额	账龄	占应收账款期末余 额合计数的比例	坏账准备期末 余额
合计		57,266,607.27		78.80%	4,124,152.86

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示：

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	14,594,883.19	55.38%	995,373,374.79	99.99%
1 至 2 年	11,757,500.00	44.62%		
3 年以上			136,000.00	0.01%
合计	26,352,383.19	100.00%	995,509,374.79	100.00%

(2) 预付款项金额前五名单位情况

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
福临门金融控股有限公司	非关联方	14,137,016.59	2 年以内	53.65%	预付项目配套费
宁波微甬空调设备有限公司	非关联方	5,142,155.50	1 年以内	19.51%	预付项目材料款
嘉兴市嘉源建设股份有限公司	非关联方	1,676,000.00	1 年以内	6.36%	预付项目工程款
宁波宇驰盛田国际贸易有限公司	非关联方	1,133,412.00	1 年以内	4.30%	预付项目材料款
嘉兴市嘉源水物资设备有限公司	非关联方	573,400.00	1 年以内	2.18%	预付项目工程款
合计		22,661,984.09		86.00%	

4、其他应收款

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

(1) 应收利息

1) 应收利息分类

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

2) 本期无重要逾期利息情形。

(2) 其他应收款

1) 其他应收款分类披露：

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	2,633,334,917.27	100.00%	160,425,423.50	6.09%	2,472,909,493.77
其中：按照账龄分析法组合	2,633,334,917.27	100.00%	160,425,423.50	6.09%	2,472,909,493.77
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	2,633,334,917.27	100.00%	160,425,423.50	6.09%	2,472,909,493.77

(续)

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,681,700,855.80	100.00%	108,746,349.17	6.47%	1,572,954,506.63
其中：按照账龄分析法组合	1,681,700,855.80	100.00%	108,746,349.17	6.47%	1,572,954,506.63
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	1,681,700,855.80	100.00%	108,746,349.17	6.47%	1,572,954,506.63

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

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

2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：本期计提坏账准备金额 51,679,074.33 元，本报告期内无以前年度计提特别坏账准备本期收回的应收款项。

3) 报告期，本公司未实际核销其他应收款。

4) 其他应收款按款项性质分类情况：

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

5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额比例	坏账准备期末 余额
杭州市国土资源局	保证金及押金	648,000,000.00	1 年以内	24.61%	32,400,000.00
浙江锦森投资管理 有限公司	应收合营企业款	342,240,000.00	1 年以内 310,000,000.00 元, 1-2 年 32,240,000.00 元	13.00%	18,724,000.00
台州市中梁宇置业 有限公司	应收合营企业款	272,580,000.00	1 年以内	10.35%	13,629,000.00
宁波市鄞州区财政 局非税资金专户	保证金及押金	230,000,000.00	1 年以内	8.73%	11,500,000.00
宁波东方集团有限 公司	保证金及押金	194,000,000.00	1 年以内 50,000,000.00 元, 1-2 年 144,000,000.00 元	7.37%	16,900,000.00
合计		1,686,820,000.00		64.06%	93,153,000.00

5、存货

(1) 存货分类

项目	期末余额			
	账面余额	其中: 借款费用资本 化金额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	17,066,245,036.68	156,752,155.82		17,066,245,036.68
开发产品	229,193,273.74	32,138,709.61	361,274.41	228,831,999.33
其他	73,979,158.27			73,979,158.27
合计	17,369,417,468.69	188,890,865.43	361,274.41	17,369,056,194.28

(续)

项目	期初余额			
	账面余额	其中: 借款费用资本 化金额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	7,533,013,294.20	115,029,804.06		7,533,013,294.20
开发产品	306,327,275.79	30,407,578.64	32,818,035.14	273,509,240.65
其他	7,502,118.03			7,502,118.03
合计	7,846,842,688.02	145,437,382.70	32,818,035.14	7,814,024,652.88

(2) 开发成本

项目名称	开工时间	预计交付时间	预计总投资	期末余额	期初余额
一、开发中项目					
凤凰城二期	2016 年 1 月	2018 年 11 月	8.80 亿元		731,004,498.53
香园（二期）	2016 年 4 月	2018 年 6 月	15.14 亿元		986,409,040.65
诚品园	2016 年 3 月	2018 年 10 月	3.20 亿元		143,169,892.32
心尚园	2016 年 6 月	2019 年 1 月	13.00 亿元	961,389,788.28	727,874,211.52
嘉兴荣安府	2017 年 4 月	2019 年 9 月	14.50 亿元	1,002,316,136.59	811,491,521.52
晴雪园	2017 年 5 月	2019 年 10 月	3.80 亿元	261,414,898.34	206,807,237.94
玉水观邸	2017 年 3 月	2019 年 10 月	14.78 亿元	880,214,886.35	642,672,786.43
桃花源郡	2017 年 5 月	2019 年 11 月	12.70 亿元	787,823,767.71	578,121,044.11
桃李郡	2018 年 3 月	2020 年 6 月	12.00 亿元	781,711,835.57	678,307,100.00
明月江南	2017 年 11 月	2020 年 3 月	6.52 亿元	450,023,393.94	290,299,369.64
香园（三期）	2017 年 7 月	2019 年 11 月	6.50 亿元	414,562,030.44	381,398,008.83
林语春风	2018 年 6 月	2020 年 7 月	17.35 亿元	881,897,437.13	660,016,532.77
侯潮府	2018 年 7 月	2020 年 9 月	8.81 亿	463,781,625.64	344,178,761.02
星空里	2018 年 3 月	2020 年 8 月	8.00 亿	412,553,994.16	311,566,001.90
董里	2018 年 3 月	2020 年 1 月	1.68 亿元	82,218,595.18	
嵩南府	2018 年 12 月	2020 年 12 月	7.52 亿元	254,960,412.47	
海上明月	2018 年 4 月	2020 年 9 月	10.06 亿元	653,848,931.13	
柳岸闻莺	2017 年 12 月	2020 年 12 月	19.77 亿元	1,323,653,927.83	
柳岸潮鸣	2019 年 1 月	2020 年 11 月	3.55 亿元	197,270,527.24	
竹径云山	2018 年 5 月	2020 年 11 月	1.77 亿元	47,199,981.71	
新悦府（东）	2018 年 8 月	2020 年 4 月	5.03 亿元	295,182,497.75	
新悦府（西）	2018 年 8 月	2020 年 4 月	8.53 亿元	419,170,641.84	
桐乡荣安府	2018 年 8 月	2020 年 12 月	15.12 亿元	812,986,357.20	
湖畔樾山	2018 年 9 月	2020 年 11 月	11.00 亿元	643,953,966.29	
涌清府	2018 年 9 月	2020 年 12 月	13.24 亿元	765,239,275.45	
东宸佳园	2018 年 8 月	2020 年 11 月	17.75 亿元	1,109,882,717.91	
桃源西溪里	2018 年 9 月	2020 年 12 月	10.00 亿元	557,593,865.39	
汇隽公馆	2018 年 10 月	2020 年 10 月	11.94 亿元	744,626,579.73	
东宸华庭	2018 年 10 月	2021 年 5 月	4.00 亿元	179,914,409.74	
都会雅园	2018 年 8 月	2021 年 3 月	11.45 亿元	671,681,580.89	
小计			297.21 亿元	16,057,074,061.91	7,493,316,007.18
二、尚未开发土地					
欢乐家园酒店式办公大楼	2019 年 6 月	2021 年 12 月	1.03 亿元	12,891,326.66	12,804,625.63
焦作当阳峪项目（竹径云山）	2018 年 5 月	2020 年 5 月	2.30 亿元		26,892,661.39
劝学里	2019 年 3 月	2021 年 8 月	17.90 亿元	996,279,648.11	
小计				1,009,170,974.77	39,697,287.02
合计				17,066,245,036.68	7,533,013,294.20

开发项目利息资本化情况

项目名称	本期利息 资本化金额	利息资本化率	利息资本化 累计金额
心尚园	14,222,596.77	4.75%	29,701,566.00
玉水观邸	11,799,248.29	4.75%	15,935,706.66
嘉兴荣安府	23,481,676.66	4.99%	26,834,384.97
桃花源郡	12,581,061.49	5.13%	19,273,168.70
香园（三期）	7,771,395.69	5.23%	9,416,149.16
晴雪园	3,859,199.46	4.99%	4,869,433.24
林语春风	5,925,681.38	5.32%	5,925,681.38
海上明月	8,260,065.75	11.00%	8,260,065.75
新悦府（东）	3,103,173.46	8.00%	3,103,173.46
新悦府（西）	1,792,241.05	5.23%	1,792,241.05
桐乡荣安府	626,076.40	5.94%	626,076.40
湖畔樾山	928,800.78	4.75%	928,800.78
东宸佳园	8,795,790.83	5.50%	8,795,790.83
桃源西溪里	570,166.16	5.46%	570,166.16
桃李郡	9,995,442.15	4.75%	9,995,442.15
明月江南	10,724,309.13	5.23%	10,724,309.13
合计	124,436,925.45		156,752,155.82

(3) 开发产品

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

(4) 存货跌价准备

项目	期初余额	本期计提数	转销数	期末余额
开发产品	32,818,035.14		32,456,760.73	361,274.41
合计	32,818,035.14		32,456,760.73	361,274.41

(5) 权属受限存货

权属受限项目名称	期末账面价值	受限原因
嘉兴荣安府	1,002,316,136.59	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	抵押借款
明月江南	450,023,393.94	抵押借款
林语春风	881,897,437.13	抵押借款
海上明月	653,848,931.13	抵押借款
新悦府(东)	295,182,497.75	抵押借款
新悦府(西)	419,170,641.84	抵押借款
桐乡荣安府	812,986,357.20	抵押借款
湖畔樾山	643,953,966.29	抵押借款
东宸佳园	1,109,882,717.91	抵押借款
桃源西溪里	557,593,865.39	抵押借款
涌清府	765,239,275.45	抵押借款
星空里	50,000,000.00	法院查封【详见附注十、2、(3)未决诉讼】
合计	9,473,045,722.24	

6、其他流动资产

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

7、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况:

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具:	335,687,312.45		335,687,312.45	333,085,560.05		333,085,560.05
按公允价值计量的						
按成本计量的	335,687,312.45		335,687,312.45	333,085,560.05		333,085,560.05
合计	335,687,312.45		335,687,312.45	333,085,560.05		333,085,560.05

(2) 期末按成本计量的可供出售金融资产:

被投资单位	账面余额				在被投资单位持股比例
	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	
宁波新曙光房地产开发有限公司	10,000,000.00		10,000,000.00		
GlusenseLtd	6,635,560.05			6,635,560.05	2.78%
苏州太平国发通融贰号投资企业（有限合伙）[注 1]	286,380,000.00	12,591,752.40		298,971,752.40	40.00%
义乌尔诚股权投资基金合伙企业（有限合伙）	20,000,000.00		20,000,000.00		
宁波梅山保税港区久友稳和投资管理合伙企业（有限合伙）[注 2]	10,000,000.00			10,000,000.00	14.81%
泰州法尔麦斯企业管理咨询合伙企业[注 3]		10,000,000.00		10,000,000.00	7.42%
江苏长泰药业有限公司[注 3]		10,000,000.00		10,000,000.00	1.42%
宁波江北区隆顺恒丰企业管理咨询合伙企业（有限合伙）[注 4]	10,000.00		10,000.00		
宁波江北区康煜企业管理咨询合伙企业（有限合伙）[注 4]	10,000.00		10,000.00		
宁波江北区康德海鹏企业管理咨询合伙企业（有限合伙）[注 4]	10,000.00		10,000.00		
宁波江北区柏瀚元居企业管理咨询合伙企业（有限合伙）[注 4]	10,000.00			10,000.00	0.46%
宁波江北区香茂腾美企业管理咨询合伙企业（有限合伙）[注 4]	10,000.00			10,000.00	0.87%
宁波嘉盐德荣企业管理咨询合伙企业（有限合伙）[注 4]	10,000.00			10,000.00	0.50%
宁波江北宁港景和企业管理咨询合伙企业（有限合伙）[注 4]	10,000.00			10,000.00	1.12%
宁波江北宁庆悦来企业管理咨询合伙企业（有限合伙）[注 4]		10,000.00		10,000.00	1.45%
宁波甬丹企业管理咨询合伙企业（有限合伙）[注 4]		10,000.00		10,000.00	0.41%
宁波宁姚经开企业管理咨询合伙企业（有限合伙）[注 4]		10,000.00		10,000.00	0.27%
宁波宁梧企业管理咨询合伙企业（有限合伙）[注 4]		10,000.00		10,000.00	0.19%
合计	333,085,560.05	32,631,752.40	30,030,000.00	335,687,312.45	

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

[注 2]：本公司以有限合伙人身份投资宁波梅山保税港区久友稳和投资管理合伙企业（有限合伙）久友美科-医药医疗大健康产业基金第三期，出资 1,000.00 万元，占出资总额的 14.81%。

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

[注 4]：为发挥员工积极性公司设立“跟投项目”基金，公司子公司宁波康晟房地产销售代理有限公司以普通合伙人身份参与该等基金公司投资，公司跟投员工以有限合伙人身份参与该等基金公司投资，各基金公司作为少数股东再参与本公司各地产项目公司投资。

8、长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动				
		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
合营企业：						
宁波陈婆渡置业有限公司	12,959,741.45	-		-1,323,708.86		
重庆美荣房地产开发有限公司	24,441,744.15	-		-13,243,792.41		
宁波康瑞企业管理咨询有限公司		35,599,032.16		-27,576,411.42		
宁波荣安教育投资管理有限公司	6,566,821.66	-		468,704.16		
桐乡荣正置业有限公司		25,000,000.00		-4,619,452.90		
杭州臻昱达房地产开发有限公司		40,000,000.00		-7,169,134.78		
台州市中梁宇置业有限公司	8,238,248.64	-		-8,238,248.64		
浙江锦森投资管理有限公司		-		-		
余姚中珉置业有限公司		2,500,000.00		-2,500,000.00		
宁波合煜投资管理有限公司		30,000,000.00		-2,189,905.84		
宁波世泉投资管理有限公司		30,000,000.00		-4,253,148.71		
宁波宜宣投资管理有限公司		151,900,000.00		-1,238,280.47		
重庆南锦联房地产开发有限公司		15,000,000.00		-2,715,815.45		
杭州昌益商务信息咨询有限公司		-		-		
瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司		90,000,000.00		-9,411,536.26		
杭州火丰投资管理有限公司		125,000,000.00		-10,850,656.99		
慈溪市金桂置业有限公司		800,000.00		-800,000.00		
合计	52,206,555.90	545,799,032.16		-95,661,388.57		

(续)

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
合营企业：					
宁波陈婆渡置业有限公司				11,636,032.59	
重庆美荣房地产开发有限公司				11,197,951.74	
宁波康瑞企业管理咨询有限公司				8,022,620.74	
宁波荣安教育投资管理有限公司				7,035,525.82	
桐乡荣正置业有限公司				20,380,547.10	
杭州臻昱达房地产开发有限公司				32,830,865.22	
台州市中梁宇置业有限公司					
浙江锦森投资管理有限公司					
余姚中珉置业有限公司					
宁波合煜投资管理有限公司				27,810,094.16	
宁波世泉投资管理有限公司				25,746,851.29	
宁波宜宣投资管理有限公司				150,661,719.53	
重庆南锦联房地产开发有限公司				12,284,184.55	
杭州昌益商务信息咨询有限公司				-	
瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司				80,588,463.74	
杭州火丰投资管理有限公司				114,149,343.01	
慈溪市金桂置业有限公司					
合计				502,344,199.49	

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

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

9、投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	623,667,048.75		623,667,048.75
2. 本期增加金额	6,312,759.34		6,312,759.34
（1）本期从固定资产转入	6,312,759.34		6,312,759.34
3. 本期减少金额			
（1）处置			
4. 期末余额	629,979,808.09		629,979,808.09
二、累计折旧和累计摊销			
1. 期初余额	134,486,340.57		134,486,340.57
2. 本期增加金额	33,984,408.39		33,984,408.39
（1）计提或摊销	28,215,243.01		28,215,243.01
（2）本期从固定资产转入	5,769,165.38		5,769,165.38
3. 本期减少金额			
（1）处置			
4. 期末余额	168,470,748.96	-	168,470,748.96
三、减值准备			

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
3. 本期减少金额			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	461,509,059.13		461,509,059.13
2. 期初账面价值	489,180,708.18		489,180,708.18

10、固定资产

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

(1) 固定资产情况:

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

(2) 无暂时闲置的固定资产情况。

(3) 无通过经营租赁租出的固定资产情况。

(4) 无未办妥产权证书的固定资产情况。

11、无形资产

(1) 无形资产情况：

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

(2) 无未办妥产权证书的土地使用权情况。

12、商誉

(1) 商誉账面价值：

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

商誉减值测试：上述子公司合并后仍作为独立的经济实体运行，减值测试时将其视为一

个资产组，根据相关资产组提供的产品或劳务的市场情况，合理测算资产组的未来现金流。综合考虑被购买方净资产收益率及其变化趋势等因素，确定未来现金流之现值时的折现率。与资产组或者资产组组合相关的减值损失，先抵减分摊至该资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

商誉减值测试方法及关键参数：将被投资单位账面价值加上商誉，与被投资单位资产预计未来现金流量的现值进行比较，如资产预计未来现金流量的现值小于被投资单位账面价值加上商誉，则需要计提商誉减值。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%。

13、长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加	本期摊销额	期末余额
办公大楼装修费	661,607.36		330,803.64	330,803.72
合计	661,607.36		330,803.64	330,803.72

14、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

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	152,646,156.30	38,157,527.42	137,974,730.28	34,493,682.57
未弥补亏损	494,737,633.23	123,684,408.38	303,635,244.12	75,908,811.03
房地产行业预计利润			412,204,193.00	103,051,048.25
合并抵销未实现利润	338,316,469.20	84,579,117.30	98,646,107.56	24,661,526.89
其他	189,217,600.62	47,304,400.16	14,586,967.08	3,646,741.77
合计	1,174,917,859.35	293,725,453.26	967,047,242.04	241,761,810.51

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
评估增值	111,064,567.36	27,766,141.84	111,064,567.36	27,766,141.84
合计	111,064,567.36	27,766,141.84	111,064,567.36	27,766,141.84

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债：

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

(4) 未确认递延所得税资产明细:

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	13,513,933.70	10,483,712.31
可抵扣亏损	53,810,496.64	44,046,566.06
合计	67,324,430.34	54,530,278.37

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期:

年份	期末金额	备注
2023 年度	19,492,215.10	
2022 年度	22,917,436.39	
2021 年度	7,078,933.36	
2020 年度	2,796,761.41	
2019 年度	1,525,150.38	
合计	53,810,496.64	

15、其他非流动资产

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	

16、短期借款

借款类别	期末余额	期初余额
担保借款	280,000,000.00	
抵押借款		75,000,000.00
抵押担保借款	418,000,000.00	
合计	698,000,000.00	75,000,000.00

17、应付票据及应付账款

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

(1) 应付票据分类列示

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

(2) 应付账款列示

1) 应付账款列示:

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

2) 重要的账龄超过 1 年的应付账款:

项目	期末余额	未偿还或结转的原因	资产负债表日后已偿还或结转的金额
余姚市江林建筑工程有限公司	56,630,341.00	均为工程项目施工款,按	54,114,453.00
宁波华宇建设有限公司	10,000,000.00	合同约定或协商付款期	1,716,000.00

18、预收款项

(1) 预收款项列示:

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

(2) 预收售房款:

项目名称	期末余额	年初余额	预计竣工时间	预售比例
金域华府	35,000.00	21,214,200.00	2015 年 12 月	97.09%
香园(一期)	20,244,389.00	21,207,501.48	2016 年 12 月	98.48%
香园(二期)	16,582,398.00	1,735,204,684.00	2018 年 6 月	97.43%
凤凰城(一期)	138,000.00	5,756,613.00	2016 年 12 月	98.28%
凤凰城(二期)	24,653,989.82	579,260,985.00	2018 年 10 月	93.81%
山语湖苑		6,933,988.00	2017 年 9 月	100.00%
心尚园	1,800,149,118.03	1,212,229,817.00	2018 年 11 月	96.56%
嘉兴荣安府	1,965,933,188.00	306,400,533.00	2019 年 9 月	97.90%
桃花源郡	1,820,397,696.00	141,970,395.00	2019 年 11 月	81.34%
香园(三期)	878,758,169.00	111,743,384.00	2019 年 8 月	96.95%
诚品园	22,448,208.00	356,299,899.00	2018 年 8 月	74.25%
甬港饭店北地块(荣合公馆)	3,120,000.00		2012 年 10 月	92.16%
晴雪园	104,714,923.00		2019 年 9 月	20.56%
堇里	20,252,231.00		2019 年 9 月	12.22%
玉水观邸	2,261,784,833.04		2019 年 10 月	99.92%
桃李郡	21,106,522.00		2020 年 11 月	3.66%
明月江南	384,378,555.00		2020 年 3 月	61.19%
星空里	66,315,000.00		2020 年 6 月	10.18%
林语春风	49,514,786.00		2020 年 8 月	6.47%
海上明月	260,096,944.00		2020 年 8 月	35.84%
柳岸闻莺	51,069,441.39		2020 年 5 月	1.52%

项目名称	期末余额	年初余额	预计竣工时间	预售比例
侯潮府	18,215,235.00		2020 年 11 月	10.00%
行径雲山	4,189,099.00		2020 年 11 月	3.07%
新悦府（东）	37,859,936.00		2020 年 1 月	33.02%
桐乡荣安府	16,828,818.00		2020 年 11 月	5.53%
东宸佳园	33,031,709.00		2020 年 7 月	5.38%
都会雅园	39,405,624.00		2021 年 1 月	9.13%
合计	9,921,223,812.28	4,498,221,999.48		

19、应付职工薪酬

（1）应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	28,454,118.10	180,515,685.43	165,727,963.35	43,241,840.18
二、离职后福利-设定提存计划		6,900,739.42	6,900,739.42	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	28,454,118.10	187,416,424.85	172,628,702.77	43,241,840.18

（2）短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	28,449,057.64	160,990,351.36	146,280,518.05	43,158,890.95
2、职工福利费	160.00	9,217,477.31	9,179,252.31	38,385.00
3、社会保险费		4,080,789.63	4,080,789.63	
其中：医疗保险费		3,672,758.28	3,672,758.28	
工伤保险费		140,472.07	140,472.07	
生育保险费		267,559.28	267,559.28	
4、住房公积金	794.00	3,106,308.00	3,107,102.00	
5、工会经费和职工教育经费	4,106.46	3,120,759.13	3,080,301.36	44,564.23
6、短期带薪缺勤	-			
7、短期利润分享计划	-			
8、股份支付	-			
9、其他	-			
合计	28,454,118.10	180,515,685.43	165,727,963.35	43,241,840.18

（3）设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		6,695,109.42	6,695,109.42	-
2、失业保险费		205,630.00	205,630.00	-
3、企业年金缴费				
合计		6,900,739.42	6,900,739.42	-

20、应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	90,861,387.68	26,828,671.25
土地增值税	25,936,954.45	17,026,888.67
城市建设维护税	4,658,150.52	1,944,581.96
企业所得税	225,510,094.03	206,624,497.97
教育费附加	2,740,766.10	935,694.80
个人所得税	1,476,989.07	1,837,151.69
基金	7,028.99	87,948.24
其他	8,593,068.53	2,842,903.75
合计	359,784,439.37	258,128,338.33

21、其他应付款

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

(1) 应付利息

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

截止报告期末，本公司无已逾期未支付的利息

(2) 应付股利

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

(3) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

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

2) 重要的账龄超过 1 年的其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因	资产负债表日后已偿还或结转的金额
宁波陈婆渡置业有限公司	9,066,354.15	合营企业往来款	

22、一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	820,500,000.00	399,600,000.00
合计	820,500,000.00	399,600,000.00

一年内到期的长期借款中无属于逾期借款获得展期的情况。

23、长期借款

借款类别	期末余额[注]	期初余额
抵押借款	601,400,000.00	1,886,000,000.00
抵押担保借款	3,022,000,000.00	
小计	3,623,400,000.00	1,886,000,000.00
减：一年内到期的长期借款	820,500,000.00	399,600,000.00
长期借款	2,802,900,000.00	1,486,400,000.00

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。

24、应付债券

债券名称	面值 (万元)	发行日期	债券 期限	发行金额	期初余额	本期发行
15 荣安债	120,000.00	2015 年 8 月 7 日	5 年	1,189,200,000.00	1,193,932,844.58	
合计				1,189,200,000.00	1,193,932,844.58	

(续)

债券名称	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
15 荣安债	2,206,254.26	527,335,700.00	668,803,398.84
合计	2,206,254.26	527,335,700.00	668,803,398.84

经中国证券监督管理委员会 2015 年 4 月 1 日《关于核准荣安地产股份有限公司公开发行公司债券的批复》（证监许可[2015]517 号）核准，本公司于 2015 年 8 月 7 日向社会公开发行公司债券 120,000.00 万元，债券票面利率 6.50%，存续期限为 5 年，经深圳证

券交易所深圳上[2015]430 号文同意，在深圳证券交易所挂牌交易。根据债券发行有关条款的规定，投资者可在回售申报登记日选择将持有的债券全部或部分回售给公司，本期回售活动已经结束，公司已将债券回售部分的本金及利息足额支付给投资者。

25、长期应付款

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

(1) 专项应付款

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
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

【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。

26、预计负债

项目	期末余额	期初余额	形成原因
其他	51,385,821.53	5,107,113.48	合营企业亏损分摊
合计	51,385,821.53	5,107,113.48	

27、股本

项目	期初余额	本期增减(+, -)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	3,183,922,485						3,183,922,485

28、资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少【注】	期末余额
资本溢价（股本溢价）	-1,691,402,956.34		14,510,499.51	-1,705,913,455.85
其他资本公积				
合计	-1,691,402,956.34		14,510,499.51	-1,705,913,455.85

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

29、盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	92,208,133.06	3,257,945.25		95,466,078.31
任意盈余公积				
合计	92,208,133.06	3,257,945.25		95,466,078.31

30、未分配利润

项目	金额	提取或分配比例
上期末未分配利润	2,633,670,050.87	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	608,483,095.43	
减：提取法定盈余公积	3,257,945.25	
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	63,678,449.70	
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	3,175,216,751.35	

31、营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,887,543,285.30	2,584,673,998.81	4,193,088,498.10	3,178,104,894.75
其他业务	80,225,640.30	28,215,243.01	71,126,645.85	25,643,908.56
合计	3,967,768,925.60	2,612,889,241.82	4,264,215,143.95	3,203,748,803.31

32、税金及附加

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

33、销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	52,991,053.34	30,888,632.13

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	33,348,743.04	26,879,309.58
装修费	13,682,420.08	2,486,139.10
交际应酬费	241,906.86	1,097,582.70
销售佣金	28,662,111.48	
其他	7,770,727.89	4,429,664.19
合计	136,696,962.69	65,781,327.70

34、管理费用

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

35、财务费用

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

36、资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	50,142,361.49	81,791,626.49
存货跌价准备		
合计	50,142,361.49	81,791,626.49

37、其他收益

计入当期损益的政府补助：

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
税费奖励	6,600,859.65		6,600,859.65
财政扶持	8,403,011.36		8,403,011.36
合计	15,003,871.01		15,003,871.01

38、投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-141,976,828.93	-13,950,615.55
长期股权投资处置收益		69,731.78
可供出售金融资产出售收益	7,024,892.50	3,778,648.23
理财产品收益	15,873,570.02	76,222,683.97
合计	-119,078,366.41	66,120,448.43

39、资产处置收益

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
固定资产处置收益	47,295.54	86,101.92	47,295.54
合计	47,295.54	86,101.92	47,295.54

40、营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助		4,152,942.88	
违约金收入		8,890,070.00	
罚款收入	1,750,804.24	925,778.85	1,750,804.24
其他	499,430.85	832,627.94	499,430.85
合计	2,250,235.09	14,801,419.67	2,250,235.09

41、营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
各项基金	308,346.10	280,132.74	308,346.10
捐赠支出	348,000.00	2,110,000.00	348,000.00
滞纳金及罚款	4,862,603.85	1,244,472.23	4,862,603.85
其他	316,621.17	208,006.17	316,621.17
合计	5,835,571.12	3,842,611.14	5,835,571.12

42、所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
本期所得税费用	211,245,543.00	243,580,461.33
递延所得税费用	-51,963,642.75	-118,423,575.81
合计	159,281,900.25	125,156,885.52

本期会计利润与所得税费用的调整过程：

项目	本期发生额
利润总额	707,430,282.27
按法定/适用税率计算的所得税费用	176,857,570.57
子公司适用不同税率的影响	-60,608,093.15
调整以前期间所得税的影响	2,983,455.84
非应税收入的影响	35,485,036.72
不可抵扣/加计扣除的成本、费用和损失的影响	1,365,392.26
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-10,522,043.22
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	13,720,581.23
其他	-
所得税费用	159,281,900.25

43、现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

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

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

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

(3) 收到的其他与筹资活动有关的现金

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

(4) 支付的其他与筹资活动有关的现金

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

44、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

项目	本期发生额	上期发生额
一、将净利润调节为经营活动的现金流量：		
净利润	548,148,382.02	541,544,808.70
加：资产减值准备	50,142,361.49	81,791,626.49
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	30,820,086.31	29,030,994.57
无形资产摊销	550,781.00	400,177.12
长期待摊费用摊销	330,803.64	330,803.64
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-47,295.54	-86,101.92
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-	-
财务费用（收益以“-”号填列）	171,140,009.31	103,464,646.70
投资损失（收益以“-”号填列）	119,078,366.41	-66,120,448.43
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-51,963,642.75	-113,538,195.66
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-	-4,862,092.22
存货的减少（增加以“-”号填列）	-9,555,031,541.40	-22,017,252.93
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-90,838,791.64	-1,389,467,725.02
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	6,061,899,143.27	577,752,695.90
其他	-	
经营活动产生的现金流量净额	-2,715,771,337.88	-261,776,063.06
二、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	-	
债务转为资本	-	
一年内到期的可转换公司债券	-	
融资租入固定资产	-	
三、现金及现金等价物净变动情况：	-	

项目	本期发生额	上期发生额
现金的期末余额	1,728,807,061.87	826,565,008.85
减：现金的期初余额	826,565,008.85	791,951,516.14
现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	902,242,053.02	34,613,492.71

(2) 现金及现金等价物

项目	期末余额	期初余额
一、现金	1,728,807,061.87	826,565,008.85
其中：库存现金	559,247.60	393,698.62
可随时用于支付的银行存款	1,728,247,814.27	826,171,310.23
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、现金及现金等价物余额	1,728,807,061.87	826,565,008.85

45、所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末金额	受限制的原因
货币资金		
其中：银行承兑保证金	62,410,000.00	如明细项目所列
保函保证金	1,200,000.00	
存货	9,473,045,722.24	详见附注五、5、（5）
投资性房地产	460,965,465.17	为取得借款设定抵押

六、合并范围的变更

1、企业合并

报告期，未发生企业合并交易。

2、本期新设立子公司

名称	归属母公司权益比例	期末净资产	本期净利润
宁波璟悦企业管理咨询有限公司	100.00%	-1,339.30	-1,339.30
宁波益泰企业管理咨询有限公司	100.00%	-738.20	-738.20
宁波森尼企业管理咨询有限公司	66.67%	943,727.41	-56,272.59
杭州康业投资有限公司	100.00%	-1,587,498.67	-11,587,498.67
河南荣安置业有限公司	100.00%	-293,799.85	-293,799.85
余姚荣耀置业有限公司	51.00%	15,111,507.10	-4,888,492.90

名称	归属母公司权益比例	期末净资产	本期净利润
余姚荣恒置业有限公司	51.00%	16,064,148.21	-3,935,851.79
河北荣居房地产开发有限公司	100.00%	-301.45	-301.45
荣安康源（万宁）置业有限公司	60.00%	-268.32	-268.32
宁波甬悦居餐饮服务有限公司	100.00%	-119,090.47	-119,090.47
嘉兴佳钇企业管理有限公司	51.00%	69,998,194.98	-1,805.02
桐乡荣安置业有限公司	98.28%	297,051,352.81	-2,948,647.19
西安荣安澳置业有限公司	51.00%	-150.00	-150.00
陕西荣安澳祥置业有限公司	51.00%	-159.00	-159.00
河北荣旺房地产开发有限公司	60.00%	-5,835.46	-5,835.46
宁波荣慈置业有限公司	66.67%	46,096,329.81	-3,903,670.19
象山荣安置业有限公司	100.00%	3,743,263.15	-1,256,736.85
苍南荣安置业有限公司	50.00%	-37,111,791.42	-47,111,791.42
宁波荣港置业有限公司	60.00%	-20,623,190.90	-20,623,190.90
嘉善荣安置业有限公司	100.00%	69,796,520.69	-203,479.31
温岭荣安置业有限公司	100.00%	4,753,310.15	-246,689.85
嘉兴钇和置业有限公司	100.00%	-896.34	-896.34
嘉兴睿钇置业有限公司	100.00%	-8,565.63	-8,565.63
温州荣安房地产开发有限公司	100.00%	-1,682,267.57	-1,682,267.57
苍南县梁汇置业有限公司	50.00%	-30,891,833.71	-40,891,833.71
焦作市大豫物业服务有限公司	100.00%	-260.00	-260.00
河南广焱置业有限公司	100.00%		
河南海郡置业有限公司	100.00%		
河南联弘置业有限公司	100.00%		

3、报告期内，未发生反向购买等情况。

七、在其他主体中权益的披露

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成：

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
杭州香华投资管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房屋租赁	100.00%		反向购买
宁波康美房屋租赁有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房屋租赁		100.00%	设立
宁波永元置业有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经营	5.00%	95.00%	反向购买
宁波市人民房地产开发有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经营	90.00%	10.00%	反向购买
宁波荣安房地产开发有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经营	100.00%		反向购买
宁波荣和置业有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经营		100.00%	设立
宁波荣居置业有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经营		100.00%	设立
杭州荣安置业有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产开发、经营		100.00%	设立

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	
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
宁波荣安物业服务有限公司	浙江宁波	浙江宁波	物业管理	70.00%	30.00%	反向购买
浙江天苑景观建设有限公司	浙江宁波	浙江宁波	工程承包		100.00%	非同一控制下企业合并
宁波康晟房地产销售代理有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产销售代理	100.00%		设立
宁波康柏投资管理有限公司	浙江宁波	浙江宁波	实业投资、投资管理	100.00%		设立
宁波康恺投资管理有限公司	浙江宁波	浙江宁波	实业项目投资管理； 实业项目投资	100.00%		设立
杭州荣圣投资管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	投资管理		100.00%	设立
宁波康瀚投资有限公司	浙江宁波	浙江宁波	投资管理	48.60%	51.40%	分立
上海香安资产管理股份有限公司	中国(上海) 自由贸易试验区	中国(上海)自 由贸易试验区	资产管理，投资管理	90.00%	10.00%	设立
宁波荣宝资产管理有限公司	浙江宁波	浙江宁波	资产管理，投资管理	100.00%		设立
宁波梅山保税港区荣胜资产管理有限公司	浙江宁波	浙江宁波	资产管理，投资管理	100.00%		设立
宁波荣美企业管理咨询有限公司	浙江宁波	浙江宁波	企业管理咨询		100.00%	设立
杭州荣美置业有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产开发、经营		100.00%	设立
宁波康茂房地产销售代理有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产销售代理	100.00%		设立
嘉兴荣安置业有限公司	浙江嘉兴	浙江嘉兴	房地产开发、经营		100.00%	设立
宁波泰智信管理咨询有限公司	浙江宁波	浙江宁波	企业管理咨询		100.00%	设立
宁波康梁房地产开发有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经营		100.00%	设立
宁波康全企业管理咨询有限公司	浙江宁波	浙江宁波	企业管理咨询		100.00%	设立
宁波康旺置业有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经营		100.00%	设立
宁波康鹏置业有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经营		100.00%	设立
杭州康瀚投资有限公司	浙江杭州	浙江杭州	投资管理		100.00%	设立
RONGANAUSTRALIAHOLDINGSPTYLTD	澳大利亚	澳大利亚	投资管理		100.00%	设立
宁波欢乐购广场开发有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经营		100.00%	非同一控制下企业合并
河南大豫置业有限公司	河南焦作	河南焦作	房地产开发、经营		51.00%	非同一控制下企业合并
宁波海洋置业有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经营		100.00%	非同一控制下企业合并
台州庆达企业管理咨询有限公司	浙江台州	浙江台州	企业管理咨询		100.00%	设立
宁波英泽企业管理咨询有限公司	浙江宁波	浙江宁波	企业管理咨询		100.00%	设立
重庆市康瀚置业有限公司	重庆	重庆	房地产开发、经营		100.00%	设立
杭州润美投资有限公司	浙江杭州	浙江杭州	投资管理		100.00%	设立
杭州震大投资有限公司	浙江杭州	浙江杭州	投资管理		100.00%	设立

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	
嘉兴睿和企业管理咨询有限公司	浙江嘉兴	浙江嘉兴	企业管理咨询		100.00%	设立
台州鸿茂企业管理咨询有限公司	浙江台州	浙江台州	企业管理咨询		100.00%	设立
宁波荣腾贸易有限公司	浙江宁波	浙江宁波	贸易		100.00%	设立
重庆康甬置业有限公司	重庆	重庆	房地产开发、经营		100.00%	设立
杭州运先投资管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	投资管理		100.00%	设立
海盐荣安置业有限公司	浙江嘉兴	浙江嘉兴	房地产开发、经营		100.00%	设立
焦作荣安房地产开发有限公司	河南焦作	河南焦作	房地产开发、经营	100.00%		设立
杭州荣德置业有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产开发、经营		100.00%	设立
郑州康瀚置业有限公司	河南郑州	河南郑州	房地产开发、经营		100.00%	设立
宁波康莱达商业管理咨询有限公司	浙江宁波	浙江宁波	投资管理		100.00%	设立
重庆市康创置业有限公司	重庆	重庆	房地产开发、经营		98.62%	设立
浙江高盛房地产开发有限公司	浙江台州	浙江台州	房地产开发、经营		51.00%	设立
康泰贸易（香港）有限公司	香港	香港	贸易		100.00%	并购
宏盛贸易（香港）有限公司	香港	香港	贸易		100.00%	并购
宁波璟悦企业管理咨询有限公司	浙江宁波	浙江宁波	企业管理咨询		100.00%	设立
宁波益泰企业管理咨询有限公司	浙江宁波	浙江宁波	企业管理咨询		100.00%	设立
宁波森尼企业管理咨询有限公司	浙江宁波	浙江宁波	企业管理咨询		66.67%	设立
杭州康业投资有限公司	浙江杭州	浙江杭州	实业投资		100.00%	设立
河南荣安置业有限公司	河南郑州	河南郑州	房地产开发、经营	100.00%		设立
余姚荣耀置业有限公司	浙江余姚	浙江余姚	房地产开发经营		51.00%	设立
余姚荣恒置业有限公司	浙江余姚	浙江余姚	房地产开发经营		51.00%	设立
河北荣居房地产开发有限公司	河北石家庄	河北石家庄	房地产开发、经营	100.00%		设立
荣安康源（万宁）置业有限公司	海南万宁	海南万宁	房地产开发、经营	60.00%		设立
宁波甬悦居餐饮服务有限公司	浙江宁波	浙江宁波	餐饮服务等		100.00%	设立
嘉兴佳钺企业管理有限公司	浙江嘉兴	浙江嘉兴	企业管理服务		51.00%	设立
桐乡荣安置业有限公司	浙江嘉兴	浙江嘉兴	房地产开发、经营		98.28%	设立
西安荣澳置业有限公司	陕西西安	陕西西安	房地产开发、经营		51.00%	设立
陕西荣安澳祥置业有限公司	陕西西安	陕西西安	房地产开发、经营		51.00%	设立
河北荣旺房地产开发有限公司	河北石家庄	河北石家庄	房地产开发、经营		60.00%	设立
宁波荣慈置业有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经营		66.67%	设立
象山荣安置业有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经营	100.00%		设立
苍南荣安置业有限公司	浙江温州	浙江温州	房地产开发、经营		50.00%	设立【注 1】
宁波荣港置业有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经营	60.00%		设立
嘉善荣安置业有限公司	浙江嘉兴	浙江嘉兴	房地产开发、经营		100.00%	设立
温岭荣安置业有限公司	浙江温岭	浙江温岭	房地产开发、经营		100.00%	设立
嘉兴钺和置业有限公司	浙江嘉兴	浙江嘉兴	房地产开发、经营		100.00%	设立
嘉兴睿钺置业有限公司	浙江嘉兴	浙江嘉兴	房地产开发、经营		100.00%	设立
温州荣安房地产开发有限公司	浙江温州	浙江温州	房地产开发、经营		100.00%	设立
苍南县梁汇置业有限公司	浙江温州	浙江温州	房地产开发、经营		50.00%	设立【注 2】
宁波江北区隆顺恒丰企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	浙江宁波	浙江宁波	企业咨询管理		100.00%	购买【注 3】

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

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

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

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

（2）重要的非全资子公司：

子公司名称	少数股东的持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东支付的股利	期末少数股东权益余额
宁波康旺置业有限公司	0.19%	-4,085.47		907,910.51
重庆市康瀚置业有限公司	0.43%	-89,464.22		1,062,260.19
重庆康甬置业有限公司	0.33%	-31,482.60		2,143,306.50
海盐荣安置业有限公司	2.01%	-283,560.42		1,725,135.14
重庆市康创置业有限公司	1.38%	-9,037.04		680,962.96
河南大豫置业有限公司	49.00%	-1,834,566.20		2,085,433.80
余姚荣耀置业有限公司	49.00%	-2,395,361.52		7,404,638.48
余姚荣恒置业有限公司	49.00%	-1,928,567.38		7,871,432.62

子公司名称	少数股东的持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东支付的股利	期末少数股东权益余额
桐乡荣安置业有限公司	1.72%	-50,716.73		5,109,283.27
宁波荣慈置业有限公司	33.33%	-1,301,093.27		15,363,906.73
苍南荣安置业有限公司	50.00%	-23,555,895.71		-18,555,895.71
宁波荣港置业有限公司	40.00%	-8,249,276.36		-8,249,276.36
苍南县梁汇置业有限公司	50.00%	-20,445,916.86		-15,445,916.86

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额					
	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
宁波康旺置业有限公司	1,010,283,487.15	798,593.17	1,011,082,080.32	233,234,443.82	300,000,000.00	533,234,443.82
重庆市康瀚置业有限公司	911,356,576.99	19,292,835.64	930,649,412.63	583,612,158.62	100,000,000.00	683,612,158.62
重庆康甬置业有限公司	1,206,090,936.21	3,613,208.67	1,209,704,144.88	265,717,325.98	294,500,000.00	560,217,325.98
海盐荣安置业有限公司	981,059,222.63	4,761,215.96	985,820,438.59	899,992,819.49		899,992,819.49
重庆市康创置业有限公司	206,108,408.09	224,176.30	206,332,584.39	156,987,442.39		156,987,442.39
河南大豫置业有限公司	67,866,804.17	5,363,702.99	73,230,507.16	52,847,786.02	16,126,733.79	68,974,519.81
余姚荣耀置业有限公司	370,509,450.88	1,396,404.38	371,905,855.26	56,794,348.16	300,000,000.00	356,794,348.16
余姚荣恒置业有限公司	454,818,448.89	1,300,116.83	456,118,565.72	246,054,417.51	194,000,000.00	440,054,417.51
桐乡荣安置业有限公司	1,133,472,320.32	1,012,498.26	1,134,484,818.58	667,433,465.77	170,000,000.00	837,433,465.77
宁波荣慈置业有限公司	661,924,038.15	1,278,016.59	663,202,054.74	442,105,724.93	175,000,000.00	617,105,724.93
苍南荣安置业有限公司	1,171,585,349.24	15,749,400.80	1,187,334,750.04	944,446,541.46	280,000,000.00	1,224,446,541.46
宁波荣港置业有限公司	587,325,771.77	6,842,843.14	594,168,614.91	494,791,805.81	120,000,000.00	614,791,805.81
苍南县梁汇置业有限公司	714,325,765.18	13,740,327.31	728,066,092.49	758,957,926.20		758,957,926.20

(续)

子公司名称	本期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
宁波康旺置业有限公司		-2,150,249.19	-2,150,249.19	-923,783,101.99
重庆市康瀚置业有限公司	158,962.26	-20,805,632.17	-20,805,632.17	-198,354,082.07
重庆康甬置业有限公司		-9,540,182.29	-9,540,182.29	-163,047,012.04
海盐荣安置业有限公司		-14,107,483.46	-14,107,483.46	-412,987,395.44
重庆市康创置业有限公司		-654,858.00	-654,858.00	-49,539,389.86
河南大豫置业有限公司		-3,744,012.65	-3,744,012.65	4,003,052.19
余姚荣耀置业有限公司		-4,888,492.90	-4,888,492.90	-274,700,638.58
余姚荣恒置业有限公司		-3,935,851.79	-3,935,851.79	-198,864,595.08
桐乡荣安置业有限公司		-2,948,647.19	-2,948,647.19	-372,413,852.81
宁波荣慈置业有限公司		-3,903,670.19	-3,903,670.19	-319,536,227.48
苍南荣安置业有限公司		-47,111,791.42	-47,111,791.42	-201,678,227.51
宁波荣港置业有限公司		-20,623,190.90	-20,623,190.90	-98,551,937.82
苍南县梁汇置业有限公司		-40,891,833.71	-40,891,833.71	57,216,767.40

(续)

子公司名称	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
河南大豫置业有限公司	39,847,130.99	69,602.80	39,916,733.79	15,790,000.00	16,126,733.79	31,916,733.79

(续)

子公司名称	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
河南大豫置业有限公司				

(4) 本公司不存在使用企业集团资产和清偿企业集团债务存在重大限制的情形。

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

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明：

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

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响：

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

3、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业

合营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		表决权比例
				直接	间接	
合营企业：						

合营企业名称	主要经营	注册地	业务性质	持股比例		表决权比
宁波陈婆渡置业有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发经营		25%	25%
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%	50%
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%	40%
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%		25%
桐乡荣正置业有限公司	浙江台州	浙江台州	房地产开发经营		50%	50%
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%	22%
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		24.8%	24.8%
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%	30%
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%	30%
杭州臻显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%	20%
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%	25%
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		48.0392%	48.0392%
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%	10%
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%	15%
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%	15%
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%	50%
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%	16%

本公司对上述合营企业采用权益法核算。

(2) 重要合营企业主要财务信息

项目	期末余额/本期发生额									
	重庆美荣房地产 开发有限公司	宁波合煜投资管理 有限公司（合并）	宁波世泉投资管理有 限公司（合并）	台州市中梁宇置业 有限公司	浙江锦森投资管理有 限公司（合并）	余姚中琅置业有限公司	杭州臻呈达房地产开 发有限公司（合并）	宁波康瑞企业管理咨询 有限公司（合并）		
流动资产	880,777,460.46	420,271,938.77	573,767,736.64	3,197,181,758.37	3,607,843,593.07	679,849,303.89	669,583,668.19	4,066,053,540.93		
其中：现金和现金等价物	212,181,716.22	74,765,072.96	46,504,000.61	606,186,144.68	945,184,762.77	154,020,333.24	72,587,234.70	665,898,766.19		
非流动资产	93,779,741.12	2,263,176.11	4,573,002.39	54,072,866.38	18,375,152.46	12,058,941.02	11,948,557.95	23,291,947.60		
资产合计	974,557,201.58	422,535,114.88	578,340,739.03	3,251,254,624.75	3,626,218,745.53	691,908,244.91	681,532,226.14	4,089,345,488.53		
流动负债	952,161,298.10	329,834,801.02	492,517,901.39	3,356,449,492.12	2,187,620,603.48	518,260,240.46	517,377,900.02	4,069,288,936.67		
非流动负债					1,494,000,000.00	200,000,000.00				
负债合计	952,161,298.10	329,834,801.02	492,517,901.39	3,356,449,492.12	3,681,620,603.48	718,260,240.46	517,377,900.02	4,069,288,936.67		
少数股东权益										
归属于母公司股东权益	22,395,903.48	92,700,313.86	85,822,837.64	-105,194,867.37	-55,401,857.95	-26,351,995.55	164,154,326.12	20,056,551.86		
按持股比例计算的净资产份额	11,197,951.74	27,810,094.16	25,746,851.29	-23,142,870.82	-13,739,660.77	-6,587,998.89	32,830,865.22	8,022,620.74		
调整事项										
--商誉										
--内部交易未实现利润										
--其他【注】				23,142,870.82	13,739,660.77	6,587,998.89				
对合营企业权益投资的账面价值	11,197,951.74	27,810,094.16	25,746,851.29				32,830,865.22	8,022,620.74		
存在公开报价的权益投资的公允价值										
营业收入	985,634.87				975,745.33					
财务费用	-563,526.96	-142,075.71	-234,702.91	152,959,244.88	3,784,376.22	25,839,817.35	25,288,169.62	-2,857,339.75		
所得税费用	-4,499,365.51	-1,444,097.73	-3,429,631.88	-47,422,931.51	-18,030,493.29	-11,880,045.80	-11,948,557.95	-20,432,618.26		
净利润	-26,487,584.83	-4,575,678.67	-10,718,278.28	-142,641,452.08	-54,450,082.28	-36,152,252.28	-35,845,673.88	-61,656,461.73		
终止经营的净利润										
其他综合收益										

项目	期末余额/本期发生额							
	重庆美棠房地产 开发有限公司	宁波合煜投资管理 有限公司（合并）	宁波世鼎投资管理有 限公司（合并）	台州市中梁宇置 业有限公司	浙江锦森投资管理有 限公司（合并）	余姚中珏置业有限 公司	杭州臻显达房地产开 发有限公司（合并）	宁波康瑞企业管理咨询 有限公司（合并）
综合收益总额	-26,487,584.83	-4,575,678.67	-10,718,278.28	-142,641,452.08	-54,450,082.28	-36,152,252.28	-35,845,673.88	-61,656,461.73
本期收到的来自合营企业的股利								

(续)

项目	期末余额/本期发生额									
	杭州昌益商务信 息咨询有限公司	重庆南锦联房地产 开发有限公司	杭州火丰投资管 理有限公司	慈溪市金桂置业有 限公司	宁波宣宜投资管 理有限公司	瑞安市新城亿弘房 地产开发有限公司	宁波陈婆渡置 业有限公司	宁波荣安教育投 资管理有限公司	桐乡荣正置业有 限公司	
流动资产	896,182,597.26	1,021,613,848.59	840,103,530.38	1,409,318,395.46	30,888,223.42	2,127,758,314.96	43,709,559.10	561,951,792.33	318,109,331.42	
其中：现金和现金等价物	47,916,473.14	197,359,693.54	55,264,690.15	135,414,702.18	1,823.42	376,419,441.75	1,350,477.16	143,182,590.79	38,123,173.44	
非流动资产	16,194,405.10	4,858,732.98	7,589,833.86	3,330,919.35	315,329,208.93	21,002,608.70	4,643,095.45	7,292,812.40	3,333,836.12	
资产合计	912,377,002.36	1,026,472,581.57	847,693,364.24	1,412,649,314.81	346,217,432.35	2,148,760,923.66	48,352,654.55	569,244,604.73	321,443,167.54	
流动负债	660,649,202.49	453,630,736.04	419,394,678.22	1,116,864,696.25	32,594,975.00	1,111,504,498.72	1,808,524.20	541,102,501.47	280,682,073.35	
非流动负债	300,000,000.00	450,000,000.00	200,000,000.00	300,000,000.00		500,000,000.00				
负债合计	960,649,202.49	903,630,736.04	619,394,678.22	1,416,864,696.25	32,594,975.00	1,611,504,498.72	1,808,524.20	541,102,501.47	280,682,073.35	
少数股东权益										
归属于母公司股东权益	-48,272,200.13	122,841,845.53	228,298,686.02	-4,215,381.44	313,622,457.35	537,256,424.94	46,544,130.35	28,142,103.26	40,761,094.19	
按持股比例计算的净资产 份额	-7,240,830.02	12,284,184.55	114,149,343.01	-674,461.03	150,661,719.53	80,588,463.74	11,636,032.59	7,035,525.82	20,380,547.10	
调整事项										
--商誉										
--内部交易未实现利润										
--其他【注】	7,240,830.02			674,461.03						

项目	期末余额/本期发生额									
	杭州昌益商务信 息咨询有限公司	重庆南锦联房地产 开发有限公司	杭州火丰投资管理 有限公司	慈溪市金桂置业有 限公司	宁波宣宜投资管理 有限公司	瑞安市新城亿弘房 地产开发有限公司	宁波陈婆渡置 业有限公司	宁波荣安教育投 资管理有限公司	桐乡荣正置业有 限公司	
对合营企业权益投资的账 面价值		12,284,184.55	114,149,343.01		150,661,719.53	80,588,463.74	11,636,032.59	7,035,525.82	20,380,547.10	
存在公开报价的权益投资 的公允价值										
营业收入		314,439.60				513,352.53	4,759,047.65			
财务费用	47,946,377.43	-110,339.68	18,609,502.71	-11,247.55	1,801.58	40,749,686.78	-80,807.93	-985,793.32	-82,693.99	
所得税费用	-16,090,733.39	-4,792,615.50	-7,233,716.54	-3,071,793.82	-859,180.89	-20,914,525.03	-1,813,894.89	628,237.93	-3,011,590.15	
净利润	-48,272,200.13	-27,158,154.47	-21,701,149.60	-9,215,381.44	-2,577,542.65	-62,743,575.06	-5,441,764.69	1,874,816.62	-9,034,770.44	
终止经营的净利润										
其他综合收益										
综合收益总额	-48,272,200.13	-27,158,154.47	-21,701,149.60	-9,215,381.44	-2,577,542.65	-62,743,575.06	-5,441,764.69	1,874,816.62	-9,034,770.44	
本期收到的来自合营企业 的股利										

(续)

项目	期初余额/上期发生额									
	宁波陈婆渡置业 有限公司	重庆美荣房地产 开发有限公司	宁波康瑞企业管理咨 询有限公司(合并)	宁波荣安教育投资管 理有限公司(合并)	桐乡荣正置业有 限公司	台州市中梁宇置业 有限公司	浙江锦森投资管理 有限公司(合并)	宁波合煜投资管理 有限公司(合并)	宁波世桌投资管理 有限公司(合并)	
流动资产	73,252,554.29	443,957,739.12	1,666,536,917.49	808,675,708.63	202,832,112.92	1,047,984,930.68	1,190,186,384.03	311,254,768.28	366,121,694.70	
其中:现金和现金等价物	19,276,230.43	17,071,834.73	320,383,661.76	23,531,717.63	146,655.59	27,871,823.84	6,160,010.98	5,788,399.61	6,287,436.96	
非流动资产	2,786,541.71	456,046.31	2,790,451.84	7,928,276.97	81,241.71	4,225,241.00	349,576.09	877,254.05	1,183,777.04	
资产合计	76,039,096.00	444,413,785.43	1,669,327,369.33	816,603,985.60	202,913,354.63	1,052,210,171.68	1,190,535,960.12	312,132,022.33	367,305,471.74	
流动负债	24,053,200.96	395,530,297.12	1,676,612,714.23	690,336,698.96	203,117,490.00	1,014,763,586.97	1,191,477,735.79	174,856,029.80	210,764,355.82	
非流动负债				100,000,000.00				140,000,000.00	160,000,000.00	

项目	期初余额/上期发生额								
	宁波陈婆渡置业 有限公司	重庆美荣房地 产开发有限公司	宁波康瑞企业管理咨 询有限公司（合并）	宁波荣安教育投资管 理有限公司（合并）	桐乡荣正置业有 限公司	台州市中梁宇置业 有限公司	浙江锦森投资管理 有限公司（合并）	宁波合煜投资管理 有限公司（合并）	宁波世象投资管理 有限公司（合并）
负债合计	24,053,200.96	395,530,297.12	1,676,612,714.23	790,336,698.96	203,117,490.00	1,014,763,586.97	1,191,477,735.79	314,856,029.80	370,764,355.82
少数股东权益									
归属于母公司股东权益	51,985,895.04	48,883,488.31	-7,285,344.90	26,267,286.64	-204,135.37	37,446,584.71	-941,775.67	-2,724,007.47	-3,458,884.08
按持股比例计算的净资 产份额	12,996,473.77	24,441,744.15	-2,914,137.96	6,566,821.66	-102,067.69	8,238,248.64	-233,560.37	-817,202.24	-1,037,665.22
调整事项									
——商誉									
——内部交易未实现利润	-36,732.32								
其他【注】			2,914,137.96		102,067.69		233,560.37	817,202.24	1,037,665.22
对合营企业权益投资的 账面价值	12,959,741.45	24,441,744.15		6,566,821.66		8,238,248.64			
存在公开报价的权益投 资的公允价值									
营业收入	9,855,258.95								
财务费用	-351,486.97	-448.86	-102,804.25	-10,582.73	794.76	14,653,176.54	-94,136.16	-8,302.44	-9,469.84
所得税费用	1,079,610.63	-372,170.57	-2,789,435.98	-7,902,283.15	-68,045.13	-4,184,471.77	-317,258.55	-720,508.88	-1,095,927.04
净利润	3,238,733.90	-1,116,511.69	-8,240,371.37	-23,713,316.86	-204,135.37	-12,553,415.29	-951,775.67	-2,724,007.47	-3,458,884.08
终止经营的净利润									
其他综合收益									
综合收益总额	3,238,733.90	-1,116,511.69	-8,240,371.37	-23,713,316.86	-204,135.37	-12,553,415.29	-951,775.67	-2,724,007.47	-3,458,884.08
本期收到的来自合营企 业的股利	11,369,958.30								

【注】其他主要为确认的未出资亏损分担。

(3) 被投资单位向本公司转移资金未受到限制。

3、本公司不存在未纳入合并财务报表范围的结构化主体。

八、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。除附注十、2 之（1）所载本公司作出的财务担保，以及为所属子公司、合营企业提供的财务担保外，本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。于资产负债表日就上述财务担保承受的最大信用风险敞口已在附注十、2 之（1）及附注九、5 之（5）、（6）披露。

2、利率风险

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

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

3、流动风险

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

行监控并确保遵守借款协议。

本公司持有的金融负债按未折现剩余合同义务到期期限分析如下(单位：万元)：

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

九、关联方及关联方交易

1、本公司的母公司及最终控制方

母公司名称	企业类型	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例	母公司对本公司的表决权比例
荣安集团股份有限公司	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%

注：王久芳和王丛玮父子分别持有荣安集团股份有限公司 50%股权。

本公司实际控制人为王久芳，王久芳直接持有本公司 6.12%股权；王久芳之子王怡心持有本公司 23.56%股权。

2、本公司的子公司情况

本公司子公司情况详见附注七、1。

3、本公司的合营及联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见附注七、2。

4、其他关联方情况

企业名称	与本公司的关系
宁波荣安资产管理公司	同受一方控制
宁波怡安医疗投资有限公司	同受一方控制
宁波市鄞州荣安投资管理有限公司	同受一方控制
德信地产（岱山）有限公司	合营企业宁波合煜投资管理有限公司之子公司
舟山德通置业有限公司	合营企业宁波世泉投资管理有限公司之子公司
宁波康华置业有限公司	合营企业宁波荣安教育投资管理有限公司之子公司

企业名称	与本公司的关系
浙江德盛置业有限公司	合营企业浙江锦森投资管理有限公司之子公司
温州金耀房地产开发有限公司	合营企业杭州火丰投资管理有限公司之子公司
宁波涌韬置业有限公司	合营企业宁波宣宜投资管理有限公司共同控制的企业
乐清昌悦置业有限公司	合营企业杭州昌益商务信息咨询有限公司之子公司
宁波新曙光房地产开发有限公司	其他关联方
宁波新萃置业有限公司	原持有其他关联方宁波新曙光房地产开发有限公司 47%股权
何雅萍	实际控制人之配偶
张怀满	监事

5、关联交易情况

(1) 向关联方销售商品及提供劳务（人民币单位：万元）：

关联方	交易内容	本期发生额	上期发生额
舟山德通置业有限公司	咨询服务	38.83	
重庆南锦联房地产开发有限公司	咨询服务	15.90	
重庆美荣房地产开发有限公司	咨询服务	499.29	
浙江德盛置业有限公司	咨询服务	18.34	
余姚中珉置业有限公司	咨询服务	67.92	
温州金耀房地产开发有限公司	工程施工	1,895.31	
桐乡荣正置业有限公司	工程施工	6,018.56	
桐乡荣正置业有限公司	咨询服务	103.70	
台州市中梁宇置业有限公司	物业服务	1.73	
台州市中梁宇置业有限公司	咨询服务	290.75	
荣安集团股份有限公司	餐饮服务	12.40	
宁波鄞州安和口腔医院有限公司	物业服务	8.23	
宁波新曙光房地产开发有限公司	物业服务	181.32	274.95
宁波新曙光房地产开发有限公司	销售代理		1,223.07
宁波新曙光房地产开发有限公司	品牌服务		495.40
宁波新曙光房地产开发有限公司	代建服务		422.64
宁波康华置业有限公司	工程施工	2,510.99	2,662.14
宁波康华置业有限公司	物业服务	51.87	
宁波康华置业有限公司	销售代理	948.82	55.89
宁波康华置业有限公司	咨询服务	637.68	
宁波陈婆渡置业有限公司	工程施工	-770.26	
宁波陈婆渡置业有限公司	物业服务	1.42	
德信地产(岱山)有限公司	咨询服务	9.71	
慈溪市金桂置业有限公司	工程施工	9,422.97	
慈溪市金桂置业有限公司	咨询服务	85.85	
何雅萍	房屋销售	155.90	
张怀满	房屋销售		13.59
合计		22,207.23	5,147.68

(2) 向关联方出租办公楼（人民币单位：万元）：

关联方	交易内容	本期发生额	上期发生额
荣安集团股份有限公司	办公楼租赁	13.77	
宁波荣安资产管理有限公司	办公楼租赁	8.68	13.31
宁波怡安医疗投资有限公司	办公楼租赁		16.15
宁波市鄞州荣安投资管理有限公司	办公楼租赁	4.70	0.43
宁波康华置业有限公司	办公楼租赁	1.73	3.48
合计		28.88	33.37

(3) 向合营企业提供财务资助（人民币单位：万元）：

合营企业	期初	提供资助	归还	期末	计提利息
宁波康瑞企业管理咨询有限公司	47,586.64	-	47,586.64	-	-
宁波荣安教育投资管理有限公司	1,795.97	-	1,795.97	-	-
重庆美荣房地产开发有限公司	19,714.44	5,000.00	18,460.00	6,254.44	-
余姚中珉置业有限公司	-	7,496.83	7,496.83	-	666.65
温州金耀房地产开发有限公司	-	14,049.20	14,049.20	-	-
杭州昌益商务信息咨询有限公司	-	11,355.00	4,500.00	6,855.00	721.66
瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	-	21,015.04	16,545.15	4,469.89	554.38
慈溪市金桂置业有限公司	-	22,352.42	7,773.13	14,579.29	-
杭州火丰投资管理有限公司	-	29,700.00	12,500.00	17,200.00	931.86
宁波宣宜投资管理有限公司	-	1,963.80	-	1,963.80	-
德信地产（岱山）有限公司	1,707.74	360.00	2,067.74	-	-
舟山德通置业有限公司	168.73	1,290.00	1,458.73	-	-
宁波合煜投资管理有限公司	1,816.16	3,450.00	932.26	4,333.90	-
宁波世泉投资管理有限公司	3,802.81	2,430.00	4,091.27	2,141.54	-
宁波世章投资管理有限公司	-	15,309.71	10,657.50	4,652.21	-
台州市中梁宇置业有限公司	22,000.00	31,218.00	25,960.00	27,258.00	3,373.51
浙江锦森投资管理有限公司	29,512.00	31,000.00	26,288.00	34,224.00	-
浙江德盛置业有限公司	-	3,050.40	2,480.00	570.40	-
桐乡荣正置业有限公司	10,152.80	3,451.92	9,933.92	3,670.80	-
杭州臻昱达房地产开发有限公司		7,465.85	2,200.00	5,265.85	506.76
重庆南锦联房地产开发有限公司		541.21	541.21	-	-
合计	138,257.29	212,499.38	217,317.55	133,439.12	6,754.80

(4) 向关联方资金拆借

关联方	拆借金额（万元）	起始日	到期日	计提利息（万元）	说明
荣安集团股份有限公司	18,000.00	2018 年 4 月 13 日	2018 年 4 月 13 日		

(5) 合并范围内公司提供担保

担保方	被担保方	担保余额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否履行 完毕
荣安地产股份有限公司	杭州香华投资管理有限公司	8,000.00	2015-02-15	2029-12-15	否
荣安地产股份有限公司	嘉兴荣安置业有限公司	47,000.00	2017-9-14	2020-9-1	否
荣安地产股份有限公司	浙江天苑景观建设有限公司	10,000.00	2018-3-20	2019-3-19	否
荣安地产股份有限公司	浙江天苑景观建设有限公司	3,000.00	2018-3-19	2019-3-15	否
荣安地产股份有限公司	宁波康旺置业有限公司	50,000.00	2018-6-5	2021-6-20	否
荣安地产股份有限公司	浙江天苑景观建设有限公司	10,000.00	2018-7-9	2019-7-8	否
荣安地产股份有限公司	浙江天苑景观建设有限公司	2,000.00	2018-11-23	2019-11-23	否
荣安地产股份有限公司	浙江天苑景观建设有限公司	8,000.00	2018-12-10	2019-12-10	否
荣安地产股份有限公司	海盐荣安置业有限公司	40,000.00	2018-9-14	2019-9-14	否
荣安地产股份有限公司	桐乡荣安置业有限公司	18,800.00	2018-11-30	2021-11-30	否
象山荣安置业有限公司	重庆市康瀚置业有限公司	25,000.00	2018-3-6	2021-2-28	否
荣安地产股份有限公司	余姚荣恒置业有限公司	9,945.00	2018-10-29	2021-10-29	否
荣安地产股份有限公司	余姚荣耀置业有限公司	30,000.00	2018-11-1	2021-10-23	否
荣安地产股份有限公司	苍南荣安置业有限公司	15,000.00	2018-10-31	2021-10-15	否
荣安地产股份有限公司	宁波荣慈置业有限公司	20,167.68	2018-12-6	2021-6-20	否

(6) 为合营企业提供担保

担保方	被担保对象	担保余额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否 履行完毕
杭州运先投资管理有限公司	浙江德盛置业有限公司	40,000.00	2018年6 月29日	2021年6 月29日	否
荣安地产股份有限公司	余姚中珉置业有限公司	5,671.50	2018-7-17	2020-7-19	否
荣安地产股份有限公司	宁波涌韬置业有限公司	11,025.00	2018-11-1	2021-10-31	否
荣安地产股份有限公司	乐清昌悦置业有限公司	4,500.00	2018-9-7	2021-9-7	否
荣安地产股份有限公司	温州金耀房地产开发有限公司	10,000.00	2018-11-20	2020-11-19	否

(7) 控股股东荣安集团股份有限公司为合并范围内公司提供担保

被担保对象	担保余额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否 履行完毕	收取担保 费
宁波荣安房地产开发有限公司	2,500.00	2018-10-16	2020-7-31	否	18.87
浙江天苑景观建设有限公司	5,000.00	2018-2-9	2019-2-8	否	
重庆市康瀚置业有限公司	25,000.00	2018-3-6	2021-2-28	否	
重庆康甬置业有限公司	31,000.00	2018-9-20	2021-10-12	否	280.75

(8) 控股股东荣安集团股份有限公司为合营企业提供担保

被担保对象	担保余额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
德信地产(岱山)有限公司/ 舟山德通置业有限公司	5,700.00	2018-12-28	2019-12-14	否

被担保对象	担保余额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
慈溪市金桂置业有限公司	100,000.00	2018-11-26	2021-11-12	否

(9) 关键管理人员薪酬

项目	本期发生额（万元）	上期发生额（万元）
关键管理人员报酬	528	721

(10) 其他关联交易

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

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	宁波陈婆渡置业有限公司	847,177.00	508,306.20	15,499,536.23	4,649,860.87
应收账款	宁波康华置业有限公司	5,189,843.00	259,492.15	5,782,258.00	289,112.90
应收账款	张怀满			90,000.00	4,500.00
应收账款	台州市中梁宇置业有限公司	35,901,593.33	1,795,079.67		
应收账款	桐乡荣正置业有限公司	6,438,197.77	321,909.89		
应收账款	慈溪市金桂置业有限公司	25,858,500.00	1,292,925.00		
应收账款	温州金耀房地产开发有限公司	15,771,098.63	788,554.93		
应收账款	浙江德盛置业有限公司	188,853.86	9,442.69		
小计		90,195,263.59	4,975,710.53	21,371,794.23	4,943,473.77
应收利息	余姚中珉置业有限公司	6,666,456.88			
应收利息	台州市中梁宇置业有限公司	36,961,760.00		3,226,666.67	
应收利息	杭州火丰投资管理有限公司	9,318,565.33			
应收利息	瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	5,543,755.28			
应收利息	杭州昌益商务信息咨询有限公司	7,216,583.33			
应收利息	杭州臻昱达房地产开发有限公司	5,067,639.58			
小计		70,774,760.40		3,226,666.67	
其他应收款	宁波康瑞企业管理咨询有限公司			475,866,367.58	29,173,318.38
其他应收款	宁波荣安教育投资管理有限公司			17,959,733.81	897,986.69
其他应收款	桐乡荣正置业有限公司	36,708,000.00	1,944,838.00	101,528,000.00	5,076,400.00
其他应收款	宁波合煜投资管理有限公司	43,338,980.63	2,608,898.06	18,161,598.13	908,079.91

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
其他应收款	德信地产（岱山）有限公司	-	-	17,077,382.50	853,869.13
其他应收款	宁波世泉投资管理有限公司	21,415,370.27	1,070,768.51	38,028,050.27	1,901,402.51
其他应收款	舟山海通置业有限公司	-	-	1,687,320.00	84,366.00
其他应收款	台州市中梁宇置业有限公司	272,580,000.00	13,629,000.00	220,000,000.00	11,000,000.00
其他应收款	浙江锦森投资管理有限公司	342,240,000.00	18,724,000.00	295,120,000.00	14,756,000.00
其他应收款	重庆美荣房地产开发有限公司	62,544,400.00	3,754,440.00	197,144,400.00	9,857,220.00
其他应收款	慈溪市金桂置业有限公司	145,792,921.30	7,289,646.07		
其他应收款	杭州昌益商务信息咨询有限公司	68,550,000.00	3,427,500.00		
其他应收款	杭州火丰投资管理有限公司	172,000,000.00	8,600,000.00		
其他应收款	杭州臻昱达房地产开发有限公司	52,658,500.00	2,632,925.00		
其他应收款	宁波世章投资管理有限公司	46,522,102.26	2,326,105.11		
其他应收款	宁波宜宜投资管理有限公司	19,637,975.00	981,898.75		
其他应收款	瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	44,698,935.00	2,234,946.75		
其他应收款	温州金耀房地产开发有限公司	-	-		
其他应收款	余姚中珉置业有限公司	-	-		
其他应收款	浙江德盛置业有限公司	5,704,000.00	285,200.00		
其他应收款	重庆南锦联房地产开发有限公司	-	-		
其他应收款	宁波新萃置业有限公司	14,000,000.00	700,000.00		
小计		1,348,391,184.46	70,210,166.25	1,382,572,852.29	74,508,642.62

(2) 应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
预收账款	荣安集团股份有限公司	78,847.62	
预收账款	宁波荣安资产管理有限公司	49,575.24	45,727.28
预收账款	宁波怡安医疗投资有限公司		
预收账款	宁波市鄞州荣安投资管理有限公司	29,366.67	22,386.67
预收账款	宁波康华置业有限公司		36,588.00
预收账款	张怀满	2,533,636.00	2,533,636.00
小计		2,691,425.53	2,638,337.95
其他应付款	宁波陈婆渡置业有限公司	9,066,354.15	9,066,354.15
其他应付款	宁波康华置业有限公司		6,000.00
其他应付款	宁波荣安教育投资管理有限公司	31,750,000.00	
其他应付款	嘉兴荣旺置业有限公司	400,000,000.00	
其他应付款	余姚中珉置业有限公司	2,500,000.00	
其他应付款	温州金耀房地产开发有限公司	12,893,900.00	
其他应付款	宁波康瑞企业管理咨询有限公司	167,732,664.58	
其他应付款	重庆南锦联房地产开发有限公司	1,521,626.73	
小计		625,464,545.46	9,072,354.15

十、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

截止 2018 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

2、或有事项

(1) 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 2018 年 12 月 31 日公司子公司所提供担保住房按揭贷款余额为 36.63 亿元，由于截止目前承购人未发生违约，且该等房产目前的市场价格高于售价，本公司认为与提供该等担保相关的风险较小。

(2) 资产抵押

A、存货抵押参见财务报表附注五、45。

B、投资性房地产抵押参见财务报表附注五、45。

(3) 未决诉讼

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

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

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

十一、资产负债表日后事项

1、利润分配情况

经公司第十届董事会第三十六次会议审议通过，2018 年度利润分配方案为不分配。此利润分配方案尚待公司 2018 年度股东大会审议批准。

2、合作开发

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

十二、其他重要事项

1、分部信息

(1) 报告分部的确定依据和分部会计政策：

基于本公司内部管理现实，无需划分报告分部。

2、其他对投资者决策有影响的重要事项

(1) 主营业务分类别情况

项目	本期金额		上期金额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房屋销售	3,609,622,517.24	2,318,574,298.84	4,084,677,622.58	3,088,524,642.38
建筑施工	197,280,694.51	194,949,725.54	36,734,409.99	34,160,216.03
物业服务	71,151,907.51	66,236,449.55	58,886,915.52	50,027,954.14
销售代理	9,488,166.04	4,913,524.88	12,789,550.01	5,392,082.20
合计	3,887,543,285.30	2,584,673,998.81	4,193,088,498.10	3,178,104,894.75

(2) 其他业务情况

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

3、其他事项

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

(2) 股权受让

2017 年本公司与宁波东方四季生态园有限公司（持有宁波东方南苑置业有限公司 17% 股权）、夏峰（持有宁波东方南苑置业有限公司 24% 股权）、浙江南苑控股集团有限公司（持有宁波东方南苑置业有限公司 10% 股权）、宁波东方集团有限公司（持有宁波东方南苑置业有限公司 49% 股权）就本公司受让宁波东方南苑置业有限公司股权签订股权转让协议及补充协议，基于宁波东方南苑置业有限公司于 2011 年竞得小港芦家 1# 地块、小港芦家 2# 地块，由于有关油管拆迁问题而未受让该等地块，协议约定由本公司预付股权收购款给宁波东方集团有限公司，宁波东方集团有限公司再支付给其他转让各方，转让方将其持有的宁波东方南苑置业有限公司股权 48% 转让给本公司，最终在宁波东方南苑置业有限公司办妥土地证后取得 100% 股权，股权转让作价按照最终土地评估价值确定。协议约定，宁波东方集团有限公司保证宁波东方南苑置业有限公司在 2018 年 12 月 31 日之前获得小港芦家 1# 地块、2# 地块土地证，若未在约定时间获取土地证，则协议终止，宁波东方集团有限公司无条件退还预付款项，并按照同期贷款利率支付利息。本公司于 2017 年 12 月受让宁波东方南苑置业有限公司 48% 股权。截止 2018 年 12 月 31 日本公司支付宁波东方集团有限公司 194,000,000.00 元，宁波东方南苑置业有限公司未取得土地证。

2019 年 4 月 2 日，本公司与宁波东方四季生态园有限公司、夏峰、宁波东方集团有限公司签订股权回购协议，协议约定由宁波东方四季生态园有限公司、夏峰回购本公司持有宁波东方南苑置业有限公司 38% 股权，截止本报告日本公司收回预付款项 164,000,000.00 元，尚结欠 30,000,000.00 元，公司已向宁波仲裁委员会申请仲裁，要求东方集团有限公司履行其所作之书面保证退还我司 3000 万元及占用期间利息，其担保人夏崇耀承担连带清偿责任。2019 年 4 月 22 日宁波市北仑区人民法院受理了该案的财产保全申请，开庭时间待定。

(3) 公司全资子公司宁波泰智信企业管理咨询有限公司（以下简称“宁波泰智信”）于 2018 年 2 月 11 日参加了浙江省土地使用权网上交易系统举办的国有土地使用权挂牌出

让活动，参与竞买位于宁波市鄞州区下应街道姜村村、东升村的鄞州东南智慧产业园 5 号地块（该地块出让面积为 37266 平米，容积率 1.0-2.2，起始总价为 7.38 亿，起拍价为 9000 元/平方米，宁波泰智信于 2018 年 2 月 9 日向鄞州区财政局支付了竞拍保证金 2.3 亿元），宁波泰智信最终出价为楼面价 9050 元/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。

十三、母公司财务报表主要项目注释

（以下如无特别说明，均以 2018 年 12 月 31 日为截止日，金额以人民币元为单位）

1、应收票据及应收账款

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

（1）应收账款

1) 应收账款分类披露：

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	139,783,961.67	100.00%	6,989,198.08	5.00%	132,794,763.59

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例	
其中：账龄分析法组合	139,783,961.67	100.00%	6,989,198.08	5.00%	132,794,763.59
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合计	139,783,961.67	100.00%	6,989,198.08	5.00%	132,794,763.59

2) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

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

3) 期末无单项金额不重大并单项计提坏账准备的应收账款。

4) 本报告期计提、收回或转回的坏账准备情况：本期计提坏账准备金额 6,989,198.08 元；本期无收回或转回坏账准备金额。

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

6) 报告期，本公司无实际核销的应收账款。

7) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

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

2、其他应收款

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

(1) 应收利息

1) 应收利息分类

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

2) 本期无重要逾期利息情形。

(2) 其他应收款

1) 其他应收款分类披露:

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	12,065,254,232.81	100.00%	610,689,571.56	5.06%	11,454,564,661.25
账龄组合	12,065,254,232.81	100.00%	610,689,571.56	5.06%	11,454,564,661.25
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	12,065,254,232.81	100.00%	610,689,571.56	5.06%	11,454,564,661.25

(续)

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	7,571,794,564.55	100.00%	384,022,399.11	5.07%	7,187,772,165.44
账龄组合	7,571,794,564.55	100.00%	384,022,399.11	5.07%	7,187,772,165.44
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	7,571,794,564.55	100.00%	384,022,399.11	5.07%	7,187,772,165.44

组合中,按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

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

2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况: 本期计提坏账准备金额 226,667,172.45 元。

3) 报告期, 本公司未实际核销的其他应收款。

4) 其他应收款按款项性质分类情况:

款项的性质	期末账面余额	期初账面余额
备用金	51,509.70	214,487.70
单位往来	11,855,925,079.82	7,425,900,752.94
保证金及押金	194,803,440.00	145,293,976.00
其他	14,474,203.29	385,347.91
合计	12,065,254,232.81	7,571,794,564.55

5) 按欠款方归集的其他应收款前 5 名情况:

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例	坏账准备期末余额
宁波康瀚投资有限公司	子公司往来	1,589,002,022.81	1 年以内	13.17%	79,450,101.14
宁波康柏投资管理有限公司	子公司往来	1,512,748,908.60	1 年以内	12.54%	75,637,445.43
嘉兴睿和企业管理咨询有限公司	子公司往来	1,297,492,000.00	1 年以内	10.75%	64,874,600.00
杭州润美投资有限公司	子公司往来	976,150,000.00	1 年以内	8.09%	48,807,500.00
宁波荣安房地产开发有限公司	子公司往来	927,975,423.46	1 年以内	7.69%	46,398,771.17
合计		6,303,368,354.87		52.24%	315,168,417.74

3、长期股权投资

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值 准备	账面价值	账面余额	减值 准备	账面价值
对子公司投资	2,098,760,594.27		2,098,760,594.27	2,093,760,594.27		2,093,760,594.27
对合营企业投资	7,035,525.82		7,035,525.82	6,566,821.66		6,566,821.66
合计	2,105,796,120.09		2,105,796,120.09	2,100,327,415.93		2,100,327,415.93

(1) 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	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

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
宁波梅山保税港区荣胜资产管理有限公司	4,074.87			4,074.87
象山荣安置业有限公司		5,000,000.00		5,000,000.00
合计	2,093,760,594.27	5,000,000.00		2,098,760,594.27

(2) 对合营企业投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动				
		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
合营企业:						
宁波荣安教育投资管理有限公司	6,566,821.66			468,704.16		
合计	6,566,821.66			468,704.16		

(续)

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
合营企业:					
宁波荣安教育投资管理有限公司				7,035,525.82	
合计				7,035,525.82	

4、营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	168,868.39	165,868.39		
其他业务	170,592,200.27		16,473,677.36	
合计	170,761,068.66	165,868.39	16,473,677.36	

5、投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算	468,704.16	-5,933,178.34
成本法核算的长期股权投资收益	142,109,524.10	228,394,541.85
可供出售金融资产出售收益	4,000,000.00	-13,678,151.21
理财产品收益		4,429,447.28
合计	146,578,228.26	213,212,659.58

十四、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

非经常性损益明细项目	本期金额	说明
非流动资产处置损益	47,295.54	
计入当期损益的政府补助	15,003,871.01	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-3,585,336.03	
处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	7,024,892.50	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	15,873,570.02	理财产品收益
所得税影响金额	-8,591,073.26	
少数股东损益影响金额	-405,741.35	
合计	25,367,478.43	

公司不存在将《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、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目。

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		基本每股收益	
	2018 年度	2017 年度	2018 年度	2017 年度
归属于公司普通股股东的净利润	13.56%	13.72%	0.1911	0.1702
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	13.00%	11.99%	0.1831	0.1487

荣安地产股份有限公司

2019 年 4 月 26 日

证书序号: NO.010731

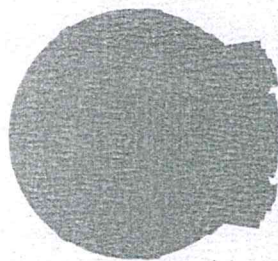
说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关:

二〇一一年十二月 日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 天衡会计师事务所(特殊普通合伙)

主任会计师:

余瑞玉

办公场所:

南京市建邺区江东中路106号万达广场商务楼B座19-20楼

组织形式:

特殊普通合伙

会计师事务所编号:

320000010

注册资本(出资额):

1002万元

批准设立文号:

苏财会[2013]39号

批准设立日期:

2013-09-28



编号 320100000201901040056



请于每年1月1日至6月30日上
网申报上一年度工商年报，逾期
未报将被标记为经营异常状态或
列入经营异常名录并向社会公
示，年报网址见营业执照左下方。

营 业 执 照

(副 本)

统一社会信用代码 913200000831585821 (1/1)

名 称 天衡会计师事务所（特殊普通合伙）

类 型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 南京市建邺区江东中路106号1907室

执行事务合伙人 余瑞玉 狄云龙 荆建明 汤加全 虞丽新 郭澳 骆竞 宋朝晖 谈建忠 陆以平

成 立 日 期 2013年11月04日

合 伙 期 限 2013年11月04日至2033年10月31日

经 营 范 围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账，会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



00077712



登记机关



2019 年 01 月 04 日

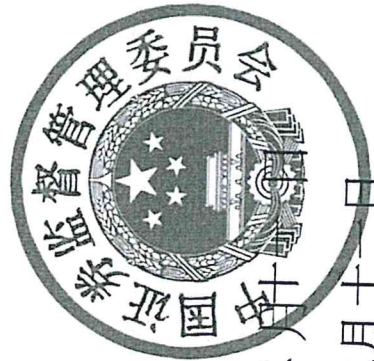
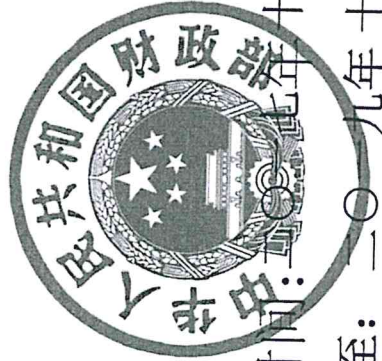


证书序号: 000445

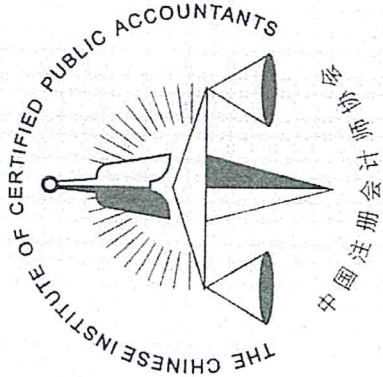
会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准
天衡会计师事务所 (特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 余瑞玉



发证时间: 二〇一〇年十二月十一日
证书有效期至: 二〇一〇年十二月十一日



杨贤武

姓名 杨贤武
 Full name 男
 性别 男
 Sex 1974-11-15
 出生日期 1974-11-15
 Date of birth
 工作单位 南京天源会计师事务所(普通合伙)
 Working unit
 身份证号码 340826741115227
 Identity card No.



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after
 this renewal.

杨贤武(320100420003)
 您已通过2015年年检
 江苏省注册会计师协会

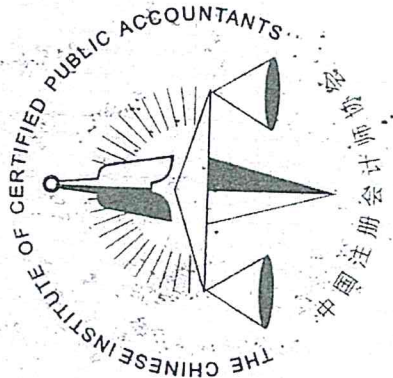
杨贤武(320100420003)
 您已通过2016年年检
 江苏省注册会计师协会

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after
 this renewal.

杨贤武(320100420003)
 您已通过2017年年检
 江苏省注册会计师协会

杨贤武(320100420003)
 您已通过2018年年检
 江苏省注册会计师协会



姓名 游世秋

性别 男

出生日期 1971-07-04

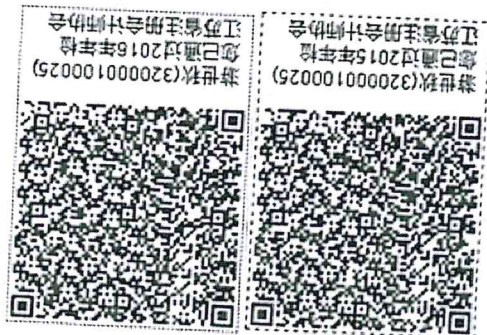
工作单位 江苏天衡会计师事务所

身份证号码 321102710704041

Identity card No.



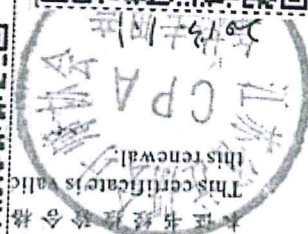
年度检验登记
Annual Renewal Registration
This certificate is valid for another year after
this renewal.



年 月 日



年度检验登记



游世秋(320000100025)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会

