

荣安地产股份有限公司
2024 年度财务报表审计报告

天衡审字(2025)00911 号

天衡会计师事务所(特殊普通合伙)



审计报告

天衡审字(2025)00911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2024年12月31日的合并及母公司资产负债表，2024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2024年12月31日的合并及母公司财务状况以及2024年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、关键审计事项

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

（一）房地产开发项目的收入确认

1、事项描述

荣安地产公司主要从事房地产项目开发、经营，如财务报表附注三、31所述，房地产开发产品销售同时满足下列条件时，公司确认相关收入：

房地产开发项目已经竣工并验收合格，达到合同约定的完工开发产品移交条件；已按合



同约定办理房地产开发产品交付手续。

营业收入是荣安地产公司的关键业绩指标，如财务报表附注五、33所述，于2024年度荣安地产公司营业收入为人民币2,398,088.79万元，其中房产销售收入为人民币2,382,216.55万元，占公司营业收入的99.34%。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) 评估荣安地产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) 检查资产负债表日前后的收入确认情况，检查交付手续单、验房单、结算表等可以证明房产交付情况的支持性文件，以确定相关房产销售收入是否在恰当的期间确认；
- (6) 检查各房地产项目预售情况，获取各房地产项目本年开盘预售进度，检查房屋预售证取得情况、销售合同、收款凭证等，检查住房建设主管部门商品房销售的网上备案情况并与财务信息核对。

(二) 存货跌价准备计提

1、事项描述

荣安地产公司开发成本及开发产品的账面价值合计金额重大，如财务报表附注三、14所述，存货可变现净值按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

如财务报表附注五、6所述，截止2024年12月31日存货账面余额为1,592,039.06万元，计提存货跌价准备金额272,828.42万元。在计提存货跌价准备时，管理层需对所开发项目的建造成本作出估计，并估算每个开发项目的预期未来售价和未来销售费用以及相关销售税金



等。由于存货对荣安地产公司资产的重要性，且存货跌价准备计提涉及重大的管理层判断和估计，故我们将开发项目的存货跌价准备计提识别为关键审计事项。

2、审计应对

我们实施的审计程序主要包括：

（1）评价管理层与编制和监督管理预算及预测各存货项目的预计售价、建造成本、期间费用、税费等关键内部控制的设计和运行的有效性；

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

（3）获取荣安地产公司编制的各项目减值测试计算表，对各项目预计售价、建造成本、期间费用、税费等要素进行复核，以判断存货减值准备计提的准确性。

四、其他信息

荣安地产公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括荣安地产2024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（包括披露）、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

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

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

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



从与治理层沟通的事项中，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。



2025 年 4 月 25 日

中国注册会计师：杨贤武
(项目合伙人)



中国注册会计师：吴杰



合并资产负债表

2024年12月31日

单位：人民币元

编制单位：荣安地产股份有限公司

资 产	注释	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产：			
货币资金	五、1	2,226,747,417.35	4,614,758,082.28
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产		-	-
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五、2	154,685,033.81	217,055,257.68
应收款项融资			
预付款项	五、4	4,168,024.07	59,377,221.74
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、5	564,837,092.25	650,221,002.03
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	五、6	13,192,106,381.35	37,382,735,513.44
其中：数据资源			
合同资产	五、3	7,290,972.79	32,457,491.44
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、7	1,407,312,223.43	2,890,283,347.33
流动资产合计		17,557,147,145.05	45,846,887,915.94
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	五、8	493,620,264.91	1,359,694,337.92
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	五、9	213,381,716.19	192,729,486.32
投资性房地产	五、10	584,991,223.54	626,318,330.25
固定资产	五、11	21,372,458.83	24,173,519.66
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	五、12	-	2,346,640.41
无形资产	五、13	5,640,875.07	7,473,724.48
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉	五、14	7,856,648.51	7,856,648.51
长期待摊费用			
递延所得税资产	五、15	124,969,107.61	249,825,880.03
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		1,451,832,294.66	2,470,418,567.58
资产总计		19,008,979,439.71	48,317,306,483.52

法定代表人：王久芳

主管会计工作负责人：俞杰

会计机构负责人：郑书林





合并资产负债表（续）

2024年12月31日

单位：人民币元

编制单位：荣安地产股份有限公司

负债和所有者权益（或股东权益）	注释	2024年12月31日	2023年12月31日
流动负债：			
短期借款	五、17	660,257,528.90	1,882,941,016.40
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五、18	2,407,745,117.62	3,084,094,486.01
预收款项	五、19	17,621,229.94	17,989,134.25
合同负债	五、20	4,286,906,539.18	23,765,490,450.46
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	五、21	18,838,357.87	28,598,962.83
应交税费	五、22	216,818,360.52	346,445,349.02
其他应付款	五、23	2,419,743,388.24	2,918,108,862.38
其中：应付利息			
应付股利		1,432,376,014.38	648,289,965.98
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五、24	401,064,294.87	1,427,065,859.97
其他流动负债	五、25	385,821,588.53	2,138,882,911.46
流动负债合计		10,814,816,405.67	35,609,617,032.78
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	五、26	1,694,701,300.00	2,683,000,000.00
应付债券	五、27	-	335,064,407.73
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		-	-
长期应付款		-	-
长期应付职工薪酬			
预计负债	五、28	20,249,734.91	8,377,885.13
递延收益			
递延所得税负债	五、15	13,675,684.16	21,779,422.13
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,728,626,719.07	3,048,221,714.99
负债合计		12,543,443,124.74	38,657,838,747.77
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	五、29	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、30	-1,786,371,124.90	-1,786,371,124.90
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	五、31	962,657,307.78	787,603,367.89
一般风险准备			
未分配利润	五、32	3,457,965,301.57	6,382,811,178.12
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		5,818,173,969.45	8,567,965,906.11
少数股东权益		647,362,345.52	1,091,501,829.64
所有者权益（或股东权益）合计		6,465,536,314.97	9,659,467,735.75
负债和所有者权益（或股东权益）总计		19,008,979,439.71	48,317,306,483.52

法定代表人：王久芳

主管会计工作负责人：俞杰

会计机构负责人：郑书林

王久芳

俞杰

郑书林



合并利润表

2024年度

单位：人民币元

编制单位：荣安地产股份有限公司

项 目	注释	2024年度	2023年度
一、营业总收入		23,980,887,861.24	22,333,390,972.27
其中：营业收入	五、33	23,980,887,861.24	22,333,390,972.27
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		24,153,744,477.54	20,895,896,229.41
其中：营业成本	五、33	23,043,364,442.83	20,026,572,837.58
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	五、34	107,943,166.21	-16,680,081.21
销售费用	五、35	758,164,028.08	632,887,208.81
管理费用	五、36	124,161,763.83	165,298,708.68
研发费用	五、37	10,633,518.64	22,090,352.80
财务费用	五、38	109,477,557.95	65,727,202.75
其中：利息费用		168,386,401.26	149,696,120.75
利息收入		60,316,884.60	86,137,411.19
加：其他收益	五、39	10,752,875.50	41,259,453.19
投资收益（损失以“-”号填列）	五、40	-6,937,483.75	648,257,544.67
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-12,067,123.53	647,836,079.74
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	五、41	20,662,229.87	44,425,709.75
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、42	-34,907,153.70	24,580,834.14
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、43	-1,349,037,629.54	-1,284,520,279.33
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、44	-410,097.01	31,926.25
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-1,532,733,874.93	911,529,931.53
加：营业外收入	五、45	7,470,324.14	8,031,977.51
减：营业外支出	五、46	10,709,115.56	9,252,398.92
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-1,535,972,666.35	910,309,510.12
减：所得税费用	五、47	312,556,367.63	563,659,758.63
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,848,529,033.98	346,649,751.49
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,848,529,033.98	346,649,751.49
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,730,936,741.46	357,492,283.44
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-117,592,292.52	-10,842,531.95
六、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-	-
1.不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
.....			
2.将重分类进损益的其他综合收益		-	-
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
.....			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-1,848,529,033.98	346,649,751.49
七、综合收益总额		-1,730,936,741.46	357,492,283.44
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		-1,730,936,741.46	357,492,283.44
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-117,592,292.52	-10,842,531.95
八、每股收益：			
（一）基本每股收益		-0.5436	0.1123
（二）稀释每股收益			

法定代表人：王久芳

主管会计工作负责人：俞杰

会计机构负责人：郑书林



合并现金流量表

2024年度

单位：人民币元

编制单位：荣安地产股份有限公司

项 目	注释	2024年度	2023年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		5,033,912,807.48	8,305,453,775.07
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		333,589,960.06	
收到其他与经营活动有关的现金	五、48（1）	1,271,390,556.93	1,377,353,637.38
经营活动现金流入小计		6,638,893,324.47	9,682,807,412.45
购买商品、接受劳务支付的现金		2,479,223,535.80	5,041,194,520.48
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		141,882,532.92	188,436,076.09
支付的各项税费		171,605,871.31	320,956,710.73
支付其他与经营活动有关的现金	五、48（1）	1,850,887,049.13	1,703,871,452.76
经营活动现金流出小计		4,643,598,989.16	7,254,458,760.06
经营活动产生的现金流量净额		1,995,294,335.31	2,428,348,652.39
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		1,309,011,440.46	1,241,899,832.17
取得投资收益收到的现金		24,319,376.95	4,800,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,399,677.36	37,293.77
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		1,580,180.33	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		1,336,310,675.10	1,246,737,125.94
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,014,618.54	1,380,336.28
投资支付的现金		1,378,942,627.00	1,075,312,657.36
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		3,747,433.41	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		1,383,704,678.95	1,076,692,993.64
投资活动产生的现金流量净额		-47,394,003.85	170,044,132.30
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		1,817,500,000.00	2,390,855,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	五、48（2）	608,594,623.05	405,561,873.06
筹资活动现金流入小计		2,426,094,623.05	2,796,416,873.06
偿还债务支付的现金		5,370,653,700.00	7,150,090,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		477,076,697.40	984,312,935.56
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		11,470,000.00	147,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	五、48（2）	441,335,582.17	1,300,169,894.81
筹资活动现金流出小计		6,289,065,979.57	9,434,572,830.37
筹资活动产生的现金流量净额		-3,862,971,356.52	-6,638,155,957.31
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-1,915,071,025.06	-4,039,763,172.62
五、现金及现金等价物净增加额		4,047,686,722.43	8,087,449,895.05
加：期初现金及现金等价物余额			
六、期末现金及现金等价物余额	五、49（2）	2,132,615,697.37	4,047,686,722.43

法定代表人：王久芳

主管会计工作负责人：俞杰

会计机构负责人：郑书林





合并所有者权益变动表
2024年度

单位：人民币元

2024年度													
项 目	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			小计
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	3,183,922,485.00	-	-	-1,786,371,124.90	-	-	-	787,603,367.89	-	6,382,811,178.12	8,567,965,906.11	1,091,501,829.64	9,659,467,735.75
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	-	-	-1,786,371,124.90	-	-	-	787,603,367.89	-	6,382,811,178.12	8,567,965,906.11	1,091,501,829.64	9,659,467,735.75
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	175,053,939.89	-	-2,924,845,876.55	-2,749,791,936.66	-444,139,484.12	-3,193,931,420.78
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	175,053,939.89	-	-1,730,936,741.46	-1,730,936,741.46	-117,592,292.52	-1,848,529,033.98
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-264,035,000.00	-264,035,000.00
1、所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	245,000.00	245,000.00
2、其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	175,053,939.89	-	-1,193,909,135.09	-1,018,855,195.20	-264,280,000.00	-264,280,000.00
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	175,053,939.89	-	-175,053,939.89	-	-62,512,191.60	-1,081,367,386.80
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	175,053,939.89	-	-175,053,939.89	-	-	-
2、提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,018,855,195.20	-1,018,855,195.20	-62,512,191.60	-1,081,367,386.80
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5、其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（六）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期末余额	3,183,922,485.00	-	-	-1,786,371,124.90	-	-	-	962,657,307.78	-	3,457,965,301.57	5,818,173,969.45	647,362,345.52	6,465,536,314.97

法定代表人：王久芳

主管会计工作负责人：俞燕

会计机构负责人：郑华林

芳王 印

俞燕 印

郑华林 印



合并所有者权益变动表 (续)

2024年度

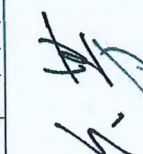
单位: 人民币元

项 目	2023年度										所有者权益合计
	股本	其他权益工具	资本公积	减: 库存股	归属于母公司所有者权益	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计	少数股东权益	
一、上年期末余额	3,183,922,485.00	-	-1,833,182,505.30	-	-	599,482,598.21	-	7,232,294,859.56	9,182,517,437.47	1,605,392,641.99	10,787,910,079.46
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	-	-1,833,182,505.30	-	-	599,482,598.21	-	7,232,294,859.56	9,182,517,437.47	1,605,392,641.99	10,787,910,079.46
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	-	-	46,811,380.40	-	-	188,120,769.68	-	-849,483,681.44	-614,551,531.36	-513,890,812.35	-1,128,442,343.71
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	337,492,283.44	337,492,283.44	-10,842,531.95	346,649,751.49
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	46,811,380.40	-	-	-	-	-	46,811,380.40	-352,656,280.40	-305,844,900.00
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	-	-	46,811,380.40	-	-	-	-	-	46,811,380.40	-352,656,280.40	-305,844,900.00
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	245,000.00	245,000.00
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、对所有者 (或股东) 的分配	-	-	-	-	-	-	-	-1,206,975,964.88	-1,018,855,195.20	-150,392,000.00	-1,169,247,195.20
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-188,120,769.68	-	-	-
(四) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增资本 (或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增资本 (或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5、其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	3,183,922,485.00	-	-1,786,371,124.90	-	-	787,603,367.89	-	6,382,811,178.12	8,587,965,906.11	1,091,501,823.64	9,659,467,735.75

法定代表人: 王久芳

主管会计工作负责人: 高杰

会计机构负责人: 海书林





资产负债表
2024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	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产：			
货币资金		394,812,735.69	384,787,706.17
交易性金融资产		-	-
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十六、1	8,039,467.78	15,791,910.43
应收款项融资			
预付款项		928.65	29,347.33
其他应收款	十六、2	14,556,311,728.08	16,587,028,174.87
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		14,959,164,860.20	16,987,637,138.80
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十六、3	1,948,308,090.14	3,133,903,292.63
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		229,182.22	229,182.22
固定资产		544,594.58	716,167.43
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		3,087,109.43	4,713,836.33
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		23,469,178.46	11,732,707.70
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		1,975,638,154.83	3,151,295,186.31
资产总计		16,934,803,015.03	20,138,932,325.11

法定代表人：王久芳

主管会计工作负责人：俞杰

会计机构负责人：郑书林

王久芳
印

俞杰
印

郑书林
印



资产负债表（续）

2024年12月31日

编制单位：荣安地产股份有限公司

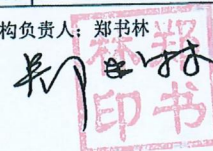
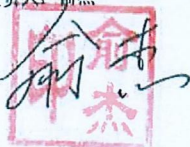
单位：人民币元

负债和所有者权益（或股东权益）	注释	2024年12月31日	2023年12月31日
流动负债：			
短期借款		-	-
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		4,150,525.20	4,874,702.38
预收款项			
合同负债		-	140,856.57
应付职工薪酬		1,034,712.51	1,870,998.76
应交税费		3,142,466.64	2,206,348.34
其他应付款		6,323,530,062.72	10,454,692,607.75
其中：应付利息			
应付股利		1,432,376,014.38	648,289,965.98
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		1,400,000.00	63,654,316.49
其他流动负债		-	7,042.83
流动负债合计		6,333,257,767.07	10,527,446,873.12
非流动负债：			
长期借款		593,440,000.00	
应付债券		-	335,064,407.73
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		593,440,000.00	335,064,407.73
负债合计		6,926,697,767.07	10,862,511,280.85
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		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		772,100,668.79	772,100,668.79
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		1,000,771,884.45	825,717,944.56
未分配利润		5,051,310,209.72	4,494,679,945.91
所有者权益（或股东权益）合计		10,008,105,247.96	9,276,421,044.26
负债和所有者权益（或股东权益）总计		16,934,803,015.03	20,138,932,325.11

法定代表人：王久芳

主管会计工作负责人：俞杰

会计机构负责人：郑书林





利润表

2024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	2024年度	2023年度
一、营业收入	十六、4	1,600,486.34	18,084,015.69
减：营业成本	十六、4	-	-
税金及附加		150,795.51	1,281,693.74
销售费用			
管理费用		18,407,407.78	27,737,874.66
研发费用			
财务费用		29,459,973.41	28,411,172.95
其中：利息费用		29,637,643.17	32,132,626.05
利息收入		420,094.77	3,993,033.24
加：其他收益		212,027.59	213,097.94
投资收益（损失以“-”号填列）	十六、5	1,679,295,393.11	1,776,870,684.34
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		30,409,707.34	-9,657,340.20
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		107,304,526.31	119,966,896.37
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		17,071.40	9,809.47
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,740,411,328.05	1,857,713,762.46
加：营业外收入		1.18	202,538.32
减：营业外支出		1,608,401.09	4,184,317.24
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,738,802,928.14	1,853,731,983.54
减：所得税费用		-11,736,470.76	-27,475,713.25
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,750,539,398.90	1,881,207,696.79
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,750,539,398.90	1,881,207,696.79
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
.....			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
.....			
六、综合收益总额		1,750,539,398.90	1,881,207,696.79
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：王久芳

主管会计工作负责人：俞杰

会计机构负责人：郑书林

王久芳

俞杰

郑书林





现金流量表
2024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	2024年度	2023年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		9,943,988.91	189,782,424.37
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		48,125,058,645.54	71,860,842,988.25
经营活动现金流入小计		48,135,002,634.45	72,050,625,412.62
购买商品、接受劳务支付的现金		364,710.87	530,338.69
支付给职工以及为职工支付的现金		12,075,434.91	17,506,447.69
支付的各项税费		245,271.42	16,693,817.08
支付其他与经营活动有关的现金		50,799,123,131.65	73,096,049,609.35
经营活动现金流出小计		50,811,808,548.85	73,130,780,212.81
经营活动产生的现金流量净额		-2,676,805,914.40	-1,080,154,800.19
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		1,779,712,403.33	125,547,005.31
取得投资收益收到的现金		1,650,832,582.27	1,786,530,094.10
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		23,327.43	15,176.99
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		3,430,568,313.03	1,912,092,276.40
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		152,867.92	824,999.99
投资支付的现金		676,335,000.00	240,045,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		676,487,867.92	240,869,999.99
投资活动产生的现金流量净额		2,754,080,445.11	1,671,222,276.41
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		750,000,000.00	-
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		750,000,000.00	-
偿还债务支付的现金		439,160,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		378,089,501.19	575,738,081.79
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		817,249,501.19	575,738,081.79
筹资活动产生的现金流量净额		-67,249,501.19	-575,738,081.79
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		10,025,029.52	15,329,394.43
加：期初现金及现金等价物余额		384,787,706.17	369,458,311.74
六、期末现金及现金等价物余额		394,812,735.69	384,787,706.17

法定代表人：王久芳

主管会计工作负责人：俞杰

会计机构负责人：郑书林

王久芳
印

俞杰
印

郑书林
印



所有者权益变动表
2024年度

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	-	-	-	772,100,668.79	-	-	-	825,717,944.56	4,494,679,945.91	9,276,421,044.26
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	-	-	-	772,100,668.79	-	-	-	825,717,944.56	4,494,679,945.91	9,276,421,044.26
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	175,053,939.89	556,630,263.81	731,684,203.70
（一）综合收益总额									1,750,539,398.90	1,750,539,398.90	1,750,539,398.90
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、所有者投入的普通股											-
2、其他权益工具持有者投入资本											-
3、股份支付计入所有者权益的金额											-
4、其他											-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	175,053,939.89	-1,193,909,135.09	-1,018,855,195.20
1、提取盈余公积									175,053,939.89	-175,053,939.89	-
2、对所有者（或股东）的分配										-1,018,855,195.20	-1,018,855,195.20
3、其他											-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增资本（或股本）											-
2、盈余公积转增资本（或股本）											-
3、盈余公积弥补亏损											-
4、设定受益计划变动额结转留存收益											-
5、其他综合收益结转留存收益											-
6、其他											-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、本期提取											-
2、本期使用											-
（六）其他											-
四、本期期末余额	3,183,922,485.00	-	-	-	772,100,668.79	-	-	-	1,000,771,884.45	5,051,310,209.72	10,008,105,247.96

主管会计工作负责人：俞杰

会计机构负责人：郑书林

法定代表人：王久芳



所有者权益变动表（续）

2024年度

单位：人民币元

编制单位：荣安地产股份有限公司

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							
一、上年期末余额	3,183,922,485.00	-	-	726,690,568.79	-	-	-	637,597,174.88	3,820,448,214.00	8,368,658,442.67
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	-	-	-	637,597,174.88	3,820,448,214.00	8,368,658,442.67
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	45,410,100.00	-	-	-	188,120,769.68	674,231,731.91	907,762,601.59
（一）综合收益总额										
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	45,410,100.00	-	-	-	-	1,881,207,696.79	1,881,207,696.79
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	-	-	-	45,410,100.00	-	-	-		-1,206,975,964.88	-1,018,855,195.20
1、提取盈余公积									-188,120,769.68	-
2、对所有者（或股东）的分配									-1,018,855,195.20	-1,018,855,195.20
3、其他										
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增资本（或股本）										
2、盈余公积转增资本（或股本）										
3、盈余公积弥补亏损										
4、设定受益计划变动额结转留存收益										
5、其他综合收益结转留存收益										
6、其他										
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、本期提取										
2、本期使用										
（六）其他										
四、本期期末余额	3,183,922,485.00	-	-	772,100,668.79	-	-	-	825,717,944.56	4,494,679,945.91	9,276,421,044.26

会计机构负责人：郑书林

主管会计工作负责人：俞杰

法定代表人：王久芳



荣安地产股份有限公司

2024 年财务报表附注

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 17F(A)、18F、19F、20F。

本公司及所属子公司主要从事房地产开发、经营;建设工程承包等。

本财务报表经本公司董事会于 2025 年 4 月 25 日决议批准报出。

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 2024 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,对应收款项坏账准备、固定资产折旧、无形资产摊销、收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计,



详见以下相关项目之描述。

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、重要性标准确定方法和选择依据

项目	重要性标准
重要的非全资子公司	子公司净资产占集团净资产 1%以上
重要的合营企业及联营企业	单个被投资单位的长期股权投资账面价值或者本期对其确认的投资收益占集团净资产的 1%以上
重要的应付账款、其他应付款	期末余额大于 2000 万元

6、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。

7、控制的判断标准和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。

8、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。

9、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。

10、外币业务和外币报表折算

(1) 外币交易的会计处理

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。

(2) 外币财务报表的折算

境外经营的资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，股东权益项目除未分配利润项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。境外经营的利润表中的收入和费用项目，采用年平均汇率折算。上述折算产生的外币报表折算差额，在其他综合收益中单独列示。

11、金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

(1) 金融工具的确认和终止确认

当本公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。

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

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

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

(2) 金融资产的分类和计量

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



合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

1) 金融资产的初始计量：

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

2) 金融资产的后续计量：

①以摊余成本计量的债务工具投资

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

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

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

③指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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

④以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

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

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法



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

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

（4）金融负债的分类和计量

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

1) 金融负债的初始计量

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

2) 金融负债的后续计量

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

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

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

②其他金融负债

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

（5）金融资产和金融负债的抵销

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

（6）金融工具的公允价值确定



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

(7) 金融工具减值（不含应收款项）

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

本公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

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

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

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

12、应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

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

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

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

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



损失准备。

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

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

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

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

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

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

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



13、应收款项融资

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

14、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。

15、持有待售资产和终止经营

(1) 持有待售



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：

①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；

②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。

（2）终止经营

终止经营是指满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：

①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；

②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项关联计划的一部分；

③该组成部分是专为转售而取得的子公司。

拟结束使用而非出售的处置组满足终止经营定义中有关组成部分的条件的，自停止使用日起作为终止经营列报；因出售对子公司的投资等原因导致其丧失对子公司控制权，且该子公司符合终止经营定义的，在合并利润表中列报相关终止经营损益。

对于当期列报的终止经营，本公司在当期财务报表中，将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。

16、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留存损益。

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其他权益工具投资的，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留存损益。

（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、7 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



- 17、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。

- 18、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。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

(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）	预计净残值率	年折旧率
房屋建筑物	20-40	5%	4.75%-2.38%
机器设备	10-15	5%	9.50%-6.33%
运输设备	4-5	5%	23.75%-19.00%
办公及其他设备	3-5	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。

- 19、在建工程
- 在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

不同类别在建工程结转为固定资产的标准和时点如下：

类别	结转固定资产的标准	结转固定资产的时点
房屋建筑物	(1) 主体建设工程及配套工程已实质上完工；(2) 建设工程在达到预定设计要求，经勘察、设计、施工、监理等单位完成验收；(3) 经消防、国土、规划等外部部门验收；(4) 建设工程达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程实际造价按预估价值转入固定资产。	达到预定可使用状态
机器设备	(1) 相关设备及其他配套设施已安装完毕；(2) 设备经过调试可在一段时间内保持正常	达到预定可使用状态



类别	结转固定资产的标准	结转固定资产的时点
	稳定运行；(3)生产设备能够在一段时间内稳定的产出合格产品；(4)设备经过资产管理人员和使用人员验收。	

达到预定可使用状态前产出的产品或副产品对外销售的，按照《企业会计准则第 14 号——收入》、《企业会计准则第 1 号——存货》等规定，对试运行销售相关的收入和成本分别进行会计处理，计入当期损益。

20、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。

21、使用权资产

使用权资产，是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

本公司按照成本对使用权资产进行初始计量，该成本包括：（1）租赁负债的初始计量金额；（2）在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；（3）承租人发生的初始直接费用；（4）承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

本公司参照《企业会计准则第 4 号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命



两者孰短的期间内计提折旧。

本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值时，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

22、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。

研发过程中产出的产品或副产品对外销售的，按照《企业会计准则第 14 号——收入》、《企业会计准则第 1 号——存货》等规定，对试运行销售相关的收入和成本分别进行会计处理，计入当期损益。

23、长期资产减值

本公司在资产负债表日根据内部及外部信息以确定长期股权投资、采用成本模式计量的



投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生产性生物资产、油气资产、使用权资产、无形资产等长期资产是否存在减值的迹象，对存在减值迹象的长期资产进行减值测试，估计其可收回金额。此外，无论是否存在减值迹象，本公司至少于每年年度终了对商誉、使用寿命不确定的无形资产以及尚未达到可使用状态的无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。

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

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

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

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

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

前述长期资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

24、长期待摊费用

长期待摊费用在受益期内采用直线法摊销。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。

25、合同负债

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



26、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。

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利为设定提存计划，主要包括基本养老保险、失业保险等，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。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定收益计划进行会计处理。

27、租赁负债

在租赁期开始日，本公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债（短期租赁和低价值资产租赁除外）。在计算租赁付款额的现值时，采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

本公司按照按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内利息费用，并计入当期损益，按照其他准则规定应当计入相关资产成本的，从其规定。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益，按照其他准则规定应当计入相关资产成本的，从其规定。

租赁期开始日后，因续租选择权、终止租赁选择权或购买选择权的评估结果或实际行使情况发生变化的，重新确定租赁付款额，并按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁期开始日后，根据担保余值预计的应付金额发生变动，或者因用于确定租赁付款额的指数或比率变动而导致未来租赁付款额发生变动的，按照变动后租赁付款额的现值重新计量租赁负债。

在针对上述原因或因实质固定付款额变动重新计量租赁负债时，相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。



28、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。

29、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。

30、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。

31、收入

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

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

交易价格，是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，但不包含代第三方收取的款项以及本公司预期将退还给客户的款项。合同中存在可变对价的，本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数。包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在应付客户对价的，除非该对价是为了向客户取得其他可明确区分商品或服务的，本公司将该应付对价冲减



交易价格，并在确认相关收入与支付(或承诺支付)客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入。合同中如果存在重大融资成分，本公司将根据合同中的融资成分调整交易价格；对于控制权转移与客户支付价款间隔未超过一年的，本公司不考虑其中的融资成分。

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

公司收入主要来源于以下业务类型：

(1) 房地产销售

公司与客户之间的商品销售合同通常仅包含转让商品房的单项履约义务。公司通常在综合考虑下列因素的基础上，以商品房的控制权转移时点确认收入：在房地产开发项目已经竣工并验收合格，达到合同约定的完工开发产品移交条件；已按合同约定办理完开发产品的实物移交手续。

(2) 工程施工

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

(3) 咨询服务

本公司在提供咨询服务过程中确认收入。

(4) 物业服务

本公司在提供物业服务过程中确认收入。

32、合同成本

(1) 取得合同的成本

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

(2) 履行合同的成本

本公司为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则范围且同时满



足下列条件的，确认为一项资产：①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关；②该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；③该成本预期能够收回。确认的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

（3）合同成本减值

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

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

33、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；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。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内按平均分配分期计入损益。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。



34、所得税

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。

递延所得税资产以很可能取得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，根据可抵扣暂时性差异和能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减确定，按照预期收回资产或清偿债务期间的适用税率计量。递延所得税负债根据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。

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，但初始确认资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易（包括承租人在租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易，以及因固定资产等存在弃置义务而确认预计负债并计入相关资产成本的交易等）除外。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。

35、租赁

（1）作为承租方租赁的会计处理方法

本公司将在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值较低（不超过人民币 40,000 元）的租赁认定为低价值资产租赁。转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。本公司对短期



租赁和低价值资产租赁选择不确认使用权资产和租赁负债。在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当期损益。

除上述简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，本公司对已识别租赁确认使用权资产和租赁负债。

(2) 作为出租方租赁的会计处理方法

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。

融资租赁，是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。其所有权最终可能转移，也可能不转移。经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。但原租赁为短期租赁，且转租出租人对原租赁进行简化处理的，本公司将该转租赁分类为经营租赁。

在租赁期开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。对应收融资租赁款进行初始计量时，以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。未实现融资收益在租赁期内采用固定的周期性利率计算确认当期利息收入。取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

在租赁期内各个期间，本公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。取得的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

36、其他重要的会计政策和会计估计

无。

37、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

① 财政部于 2023 年 11 月发布《企业会计准则解释第 17 号》，涉及①流动负债与非流动负债的划分；②供应商融资安排的披露；③售后租回交易的会计处理；其中①、②自 2024 年 1 月 1 日起施行，③自 2024 年 1 月 1 日起施行，也可以选择自发布年度起施行。

本公司自 2024 年 1 月 1 日起开始执行前述规定。本公司管理层认为，前述规定未对本公司财务报告产生重大影响。

② 财政部于 2024 年 12 月发布《企业会计准则解释第 18 号》，涉及不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理，于印发之日起施行，允许企业自发布年度提前执行。

本公司自 2024 年 1 月 1 日起开始执行前述规定。本公司管理层认为，前述规定未对本公司财务报告产生重大影响。

(2) 重要会计估计变更



公司报告期不存在会计估计变更事项。

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	9%、5%	简易征收 5%
	建筑、安装工程	9%、3%	简易征收 3%
	租赁收入	9%、5%	
	物业管理、销售代理	6%	
	商品销售	13%	
企业所得税	应纳税所得额	25%、15%	[注 2]
土地增值税	[注 1]		
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：房地产开发企业按所在地主管税务机关规定，暂按预售收入额的 1.5%-3%预缴土地增值税，待所开发的房产项目达到规定清算条件后，按四级超率累进税率进行土地增值税清算。增值额未超过扣除项目金额 50.00%的部分，税率为 30.00%；增值额超过扣除项目金额 50.00%、未超过扣除项目金额 100.00%的部分，税率为 40.00%；增值额超过扣除项目金额 100.00%、未超过扣除项目金额 200.00%的部分，税率为 50.00%；增值额超过扣除项目金额 200.00%的部分，税率为 60.00%。建造普通标准住宅，增值额未超过扣除项目金额 20.00%的，免征土地增值税。

注 2：除本公司之子公司浙江博苑建设有限公司按 15%的税率征收企业所得税之外，其余合并范围内公司企业所得税税率均为 25%。

2、税收优惠

2022 年 12 月，本公司之子公司浙江博苑建设有限公司通过高新技术企业审核，取得由宁波市科学技术局、宁波市财政局、国家税务总局宁波市税务局联合颁发的《高新技术企业证书》(证书编号:GR202233100278),有效期为三年，根据《中华人民共和国企业所得税法》第二十八条之规定，报告期浙江博苑建设有限公司按 15%的税率征收企业所得税。

五、合并财务报表主要项目注释

(以下如无特别说明，均以2024年12月31日为截止日，金额均以人民币元为单位)



1、货币资金

项目	期末余额	期初余额
现金		
银行存款	2,132,615,697.37	4,047,686,722.43
其他货币资金	94,131,719.98	567,071,359.85
存放财务公司款项		
合计	2,226,747,417.35	4,614,758,082.28
其中：存放在境外的款项总额		

注：其他货币资金为保函保证金4,500,242.70 元、贷款保证金1,258,642.14 元、冻结资金88,372,835.14 元；因质押等原因使用有限制的资金参见附注五、16所示。

2、应收账款

(1) 按账龄披露：

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内	127,415,743.89	123,055,308.79
1 至 2 年	19,659,867.31	107,362,347.57
2 至 3 年	54,937,663.06	4,773,263.01
3 至 4 年	4,570,054.36	388,253.00
4 至 5 年	268,028.00	150,081.00
5 年以上	1,930,484.64	1,780,403.64
合计	208,781,841.26	237,509,657.01

(2) 按坏账计提方法分类披露：

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	
计提坏账准备	208,781,841.26	100.00%	54,096,807.45	25.91%	154,685,033.81
合计	208,781,841.26	100.00%	54,096,807.45	25.91%	154,685,033.81

(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	
计提坏账准备	237,509,657.01	100.00%	20,454,399.33	8.61%	217,055,257.68
合计	237,509,657.01	100.00%	20,454,399.33	8.61%	217,055,257.68

按单项计提坏账准备：



重要客户名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
宁波市赫江置业有限公司	34,845,421.34	34,845,421.34	100%	前期已经冻结资金，本期虽已胜诉，但仍无法收回相关款项
合计	34,845,421.34	34,845,421.34	100%	

按单项计提坏账准备的其他说明：

本公司及其子公司本期末按单项计提坏账准备的主要为对存在债务困难的客户的应收款项。

按组合计提坏账准备：

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
账龄组合	173,936,419.92	19,251,386.11	11.07%
合计	173,936,419.92	19,251,386.11	11.07%

按组合计提坏账的确认标准及说明：相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征。

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
计提坏账准备	20,454,399.33	33,768,851.95			-126,443.83	54,096,807.45
合计	20,454,399.33	33,768,851.95			-126,443.83	54,096,807.45

(4) 本期无实际核销的应收账款。

(5) 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	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	应收账款坏账准备期末余额
义乌市城市投资建设集团有限公司	89,648,618.29	42.94%	4,482,430.91
宁波市赫江置业有限公司	34,845,421.34	16.69%	34,845,421.34
宁波康慈置业有限公司	17,081,895.38	8.18%	1,579,202.62
桐乡荣金置业有限公司	9,340,490.08	4.47%	2,802,147.02
绍兴港同置业有限公司	8,237,876.34	3.95%	411,893.82
合计	159,154,301.43	76.23%	44,121,095.71



3、合同资产

(1) 合同资产情况:

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
建造合同	7,674,708.20	383,735.41	7,290,972.79	34,165,780.46	1,708,289.02	32,457,491.44
合计	7,674,708.20	383,735.41	7,290,972.79	34,165,780.46	1,708,289.02	32,457,491.44

(2) 合同资产的账面价值在本期内发生的重大变动金额和原因:

项目	变动金额	变动原因
建造合同	-25,166,518.65	工程项目结算结转应收账款
合计	-25,166,518.65	——

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

(3) 按坏账准备计提方法分类披露:

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	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	7,674,708.20	100.00%	383,735.41	5.00%	7,290,972.79
其中：账龄组合	7,674,708.20	100.00%	383,735.41	5.00%	7,290,972.79
合计	7,674,708.20	100.00%	383,735.41	5.00%	7,290,972.79

(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	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	34,165,780.46	100.00%	1,708,289.02	5.00%	32,457,491.44
其中：账龄组合	34,165,780.46	100.00%	1,708,289.02	5.00%	32,457,491.44
合计	34,165,780.46	100.00%	1,708,289.02	5.00%	32,457,491.44

按组合计提坏账准备:



名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
账龄组合	7,674,708.20	383,735.41	5.00%
合计	7,674,708.20	383,735.41	5.00%

按组合计提坏账的确认标准及说明：相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征。

(4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	1,708,289.02	-1,324,553.61			383,735.41
合计	1,708,289.02	-1,324,553.61			383,735.41

(5) 本期无实际核销的合同资产。

4、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	4,104,476.06	98.48%	53,179,234.55	89.56%
1 至 2 年	63,548.01	1.52%	5,324,964.47	8.97%
2 至 3 年			9,522.72	0.02%
3 年以上			863,500.00	1.45%
合计	4,168,024.07	100.00%	59,377,221.74	100.00%

期末无账龄超过1年且金额重大的预付款项。

(2) 预付款项金额前五名单位情况：

本公司按预付对象归集的年末余额前五名预付账款汇总金额为 3,902,958.63 元，占预付账款年末余额合计数的比例为 93.65% 。

5、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		



项目	期末余额	期初余额
其他应收款	564,837,092.25	650,221,002.03
合计	564,837,092.25	650,221,002.03

注：上表中其他应收款指扣除应收利息、应收股利后的其他应收款。

(1) 其他应收款：

1) 按账龄披露：

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内	545,891,556.19	651,823,037.59
1 至 2 年	36,240,667.99	11,845,124.62
2 至 3 年	6,549,899.61	20,604,456.10
3 至 4 年	17,616,370.28	13,525,602.41
4 至 5 年	9,960,174.32	2,475,719.90
5 年以上	8,617,722.01	8,548,057.81
合计	624,876,390.40	708,821,998.43

2) 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
暂付少数股东往来	196,451,630.36	449,053,008.48
代收代付维修基金	93,522,652.03	96,311,922.85
应收合营企业款	256,895,807.36	89,978,968.00
保证金及押金	58,381,551.46	51,736,067.67
垫付水电费	8,624,000.10	13,974,847.77
备用金	191,100.00	293,413.78
其他	10,809,649.09	7,473,769.88
合计	624,876,390.40	708,821,998.43

3) 按坏账准备计提方法分类披露



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	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	624,876,390.40	100%	60,039,298.15	9.61%	564,837,092.25
其中：款项性质组合	624,876,390.40	100%	60,039,298.15	9.61%	564,837,092.25
合计	624,876,390.40	100%	60,039,298.15	9.61%	564,837,092.25

(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	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	708,821,998.43	100%	58,600,996.40	8.27%	650,221,002.03
其中：款项性质组合	708,821,998.43	100%	58,600,996.40	8.27%	650,221,002.03
合计	708,821,998.43	100%	58,600,996.40	8.27%	650,221,002.03

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额	58,600,996.40			58,600,996.40
期初其他应收款账面余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	1,138,301.75			1,138,301.75
本期转回				-
本期转销				-
本期核销				-



坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
其他	300,000.00			300,000.00
期末余额	60,039,298.15			60,039,298.15

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
其他应收款 坏账准备	58,600,996.40	1,138,301.75			300,000.00	60,039,298.15
合计	58,600,996.40	1,138,301.75			300,000.00	60,039,298.15

5) 本期无实际核销的其他应收款。

6) 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 期末余额合计 数的比例	坏账准备期末 余额
义乌市华统房地产开发有限公司	暂付少数股东往来	140,113,274.10	1 年以内	22.42%	7,005,663.71
嘉兴荣阳置业有限公司	应收合营企业款	112,031,949.12	1 年以内	17.93%	5,601,597.46
杭州荣福置业有限公司	应收合营企业款	76,762,718.00	1 年以内	12.28%	3,838,135.90
嘉兴荣旺置业有限公司	应收合营企业款	43,700,000.00	1 年以内	6.99%	2,185,000.00
台州路桥方远荣安置业有限公司	应收合营企业款	31,110,000.00	1 年以内	4.98%	1,555,500.00
合计		403,717,941.22		64.60%	20,185,897.07

7) 公司无因资金集中管理而列报于其他应收款的款项。

6、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	271,951,613.94	11,204,426.36		271,951,613.94
开发产品	15,648,438,998.04	963,879,106.37	2,728,284,230.63	12,920,154,767.41
合计	15,920,390,611.98	975,083,532.73	2,728,284,230.63	13,192,106,381.35

(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	33,228,720,277.35	1,741,220,786.61	2,019,358,770.47	31,209,361,506.88
开发产品	6,542,629,321.28	298,173,184.90	369,255,314.72	6,173,374,006.56
合计	39,771,349,598.63	2,039,393,971.51	2,388,614,085.19	37,382,735,513.44

(2) 开发成本明细情况：

项目名称	开工时间	预计交付时间	预计总投资(亿元)	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期(开发成本)增加	期末余额
一、开发中项目								
侯潮府商业	2018 年 9 月	2025 年 12 月	2.7	258,886,295.48				258,886,295.48
万松荣安府	2020 年 12 月	2024 年 3 月	28.42	2,592,326,097.90	2,647,825,286.60		55,499,188.70	
文澜望庄	2020 年 12 月	2024 年 3 月	41.61	3,682,468,180.67	3,911,174,734.40		228,706,553.73	
绍兴中央公园	2021 年 1 月	2024 年 1 月	35.79	3,043,544,550.81	3,172,526,049.95		128,981,499.14	
春和汀语	2021 年 1 月	2024 年 5 月	10.25	913,006,630.05	948,107,158.63		35,100,528.58	
沁樾庄	2021 年 9 月	2024 年 3 月	5.82	491,466,903.91	507,023,064.30		15,556,160.39	
映樾庄	2021 年 11 月	2024 年 6 月	9.53	798,642,534.29	848,457,214.54		49,814,680.25	
山海麓园	2021 年 6 月	2024 年 2 月	21.16	1,816,383,944.29	1,888,205,360.42		71,821,416.13	
汇翠里	2021 年 6 月	2024 年 12 月	14.63	1,067,210,149.79	1,294,277,208.58		227,067,058.79	
金华荣安华府	2021 年 6 月	2024 年 2 月	17.21	1,587,268,875.30	1,623,510,606.82		36,241,731.52	
云邸【注 1】	2021 年 9 月	2024 年 3 月	19.04	1,697,947,456.41	1,634,963,047.92	143,913,372.90	80,928,964.41	
玖樾庄	2021 年 10 月	2024 年 5 月	8.88	769,525,974.05	805,835,161.28		36,309,187.23	
嘉樾庄	2021 年 10 月	2024 年 6 月	13.98	1,210,784,541.57	1,278,426,531.28		67,641,989.71	
汇学里	2021 年 8 月	2025 年 3 月	22.24	1,835,279,392.34	2,067,568,292.61		232,288,900.27	
棠樾花园	2021 年 9 月	2024 年 1 月	16.1	1,413,933,285.01	1,464,292,861.51		50,359,576.50	
观棠晴雨府	2021 年 8 月	2024 年 8 月	33.26	3,290,123,802.06	3,348,282,473.58		58,158,671.52	
三里风荷	2021 年 9 月	2024 年 6 月	28.66	2,602,918,186.06	2,732,721,267.73		129,803,081.67	
新月河滨府	2021 年 9 月	2024 年 11 月	28.14	2,788,600,315.93	2,858,324,480.57		69,724,164.64	
风荷上境	2021 年 12 月	2024 年 6 月	16.18	1,355,337,842.97	1,423,514,384.25		68,176,541.28	
小计				33,215,654,958.89	34,455,035,184.97	143,913,372.90	1,642,179,894.46	258,886,295.48



项目名称	开工时间	预计交付时间	预计总投资（亿元）	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额
欢乐家园酒店式办公大楼	2022 年 10 月	2025 年 6 月	1.03	13,065,318.46				13,065,318.46
小计				13,065,318.46				13,065,318.46
合计				33,228,720,277.35	34,455,035,184.97	143,913,372.90	1,642,179,894.46	271,951,613.94

注 1：其他减少的原因系移交代建商业体。

（3）开发产品明细情况：

项目名称	首次交付时间	期初	本期增加	本期减少	期末余额
勤学里	2021 年 9 月	10,465,511.15	3,822,620.89	4,239,418.80	10,048,713.24
重庆林语春风	2020 年 12 月	82,752,748.25		1,752,412.25	81,000,336.00
柳岸潮鸣	2021 年 6 月	14,183,828.12		3,293,959.48	10,889,868.64
新悦府（西）	2020 年 12 月	11,343,730.95	14,330.10	1,245,966.23	10,112,094.82
湖畔樾山	2021 年 6 月	10,566,768.25	1,059,694.70	4,837,269.18	6,789,193.77
瑞安荣安府	2021 年 12 月	17,059,574.01		3,667,160.96	13,392,413.05
春和景明	2021 年 12 月	14,098,995.21		153,807.21	13,945,188.00
江枫晓月府	2022 年 3 月	56,442,553.61		1,350,570.13	55,091,983.48
宁波林语春风	2022 年 9 月	27,479,677.40	2,011,526.03	2,135,513.48	27,355,689.95
春月杭宁府	2022 年 12 月	42,336,835.32		16,002,365.97	26,334,469.35
望江南润园	2022 年 6 月	28,317,167.23		7,473,866.32	20,843,300.91
宁波林语芳庭	2022 年 12 月	31,081,582.77	943,275.58	3,504,332.65	28,520,525.70
芙蓉印月	2023 年 2 月	52,112,509.24	467,889.90	19,330,195.76	33,250,203.38
誉瓯园	2023 年 3 月	304,824,470.34		548,456.18	304,276,014.16
春熙上和湾	2023 年 3 月	26,275,337.51	7,000,701.38	22,676,891.40	10,599,147.49
林语沁雪	2023 年 3 月	22,257,815.76		4,524,558.81	17,733,256.95
堂樾庄	2023 年 10 月	78,953,757.75	6,294,631.17	72,257,522.06	12,990,866.86
林语秋月	2023 年 6 月	574,722,602.10	2,333,391.27	246,614,025.15	330,441,968.22
姚江晴雨	2023 年 8 月	899,094,282.99	11,503,476.42	862,077,873.43	48,519,885.98
宁波柳岸闻莺	2023 年 10 月	716,623,776.56		636,159,795.05	80,463,981.51
嘉兴林语芳庭	2023 年 6 月	536,061,788.88		534,748,601.85	1,313,187.03
笙花府	2023 年 10 月	982,531,168.09	358,564.23	512,488,419.90	470,401,312.42
东湖留庄	2023 年 12 月	472,574,940.88	12,898,491.67	427,920,093.73	57,553,338.82
林语湖院	2023 年 12 月	768,068,744.70		301,495,837.66	466,572,907.04
九龙壹号	2023 年 12 月	462,498,308.27		323,998,331.43	138,499,976.84
万松荣安府	2024 年 3 月		2,647,825,286.60	2,626,952,963.59	20,872,323.01
文澜望庄	2024 年 3 月		3,911,174,734.40	3,525,468,738.45	385,705,995.95
绍兴中央公园	2024 年 1 月		3,172,526,049.95	1,607,523,161.45	1,565,002,888.50
春和汀语	2024 年 5 月		948,107,158.63	935,304,452.33	12,802,706.30
沁樾庄	2024 年 3 月		507,023,064.30	477,944,351.49	29,078,712.81



项目名称	首次交付时间	期初	本期增加	本期减少	期末余额
映樾庄	2024 年 6 月		848,457,214.54	721,499,888.03	126,957,326.51
山海麓园	2024 年 2 月		1,888,205,360.42	906,179,991.01	982,025,369.41
汇翠里	2024 年 12 月		1,294,277,208.58	779,236,288.55	515,040,920.03
金华荣安华府	2024 年 2 月		1,623,510,606.82	1,387,036,026.65	236,474,580.17
云邸	2024 年 4 月		1,634,963,047.92	705,624,499.12	929,338,548.80
玖樾庄	2024 年 5 月		805,835,161.28	727,591,020.00	78,244,141.28
嘉樾庄	2024 年 6 月		1,278,426,531.28	713,307,578.81	565,118,952.47
汇学里	2025 年 3 月		2,067,568,292.61		2,067,568,292.61
棠樾花园	2024 年 3 月		1,464,292,861.51	742,581,399.91	721,711,461.60
观棠晴雨府	2024 年 8 月		3,348,282,473.58	1,592,623,379.50	1,755,659,094.08
三里风荷	2024 年 6 月		2,732,721,267.73	2,404,225,870.20	328,495,397.53
新月河滨府	2024 年 11 月		2,858,324,480.57	1,220,539,442.58	1,637,785,037.99
风荷上境	2024 年 6 月		1,423,514,384.25	313,660,140.25	1,109,854,244.00
其他		299,900,845.94	6,235,573.81	2,373,238.37	303,763,181.38
总计		6,542,629,321.28	34,509,979,352.12	25,404,169,675.36	15,648,438,998.04

(4) 存货跌价准备

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	开发成本转入	转回或转销	转入开发产品	
开发成本	2,019,358,770.47				2,019,358,770.47	
开发产品	369,255,314.72	1,350,362,183.15	2,019,358,770.47	1,010,692,037.71		2,728,284,230.63
合计	2,388,614,085.19	1,350,362,183.15	2,019,358,770.47	1,010,692,037.71		2,728,284,230.63

(5) 存货期末余额中利息资本化率

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
汇学里	24,465,727.98	6.47%	189,377,845.73
汇翠里	4,686,543.23	4.00%	26,082,344.44
云邸	4,213,188.23	6.00%	70,811,980.03
风荷上境	2,969,360.36	3.82%	44,666,344.39
其他	-969,060.30	4.27%-11.45%	644,145,018.14
合计	35,365,759.50		975,083,532.73

(6) 存货受限情况

权属受限项目名称	期末账面余额	受限原因
笙花府	470,401,312.42	抵押借款
新月河滨府	1,637,785,037.99	抵押借款
棠樾花园	721,711,461.60	抵押借款
风荷上境	1,109,854,244.00	抵押借款



权属受限项目名称	期末账面余额	受限原因
云邸	929,338,548.80	抵押借款
合计	4,869,090,604.81	

7、其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预缴及待抵扣税款	1,319,680,488.37	2,595,932,322.90
待转销合同取得成本	87,631,735.06	294,212,882.84
其他		138,141.59
合计	1,407,312,223.43	2,890,283,347.33

8、长期股权投资

被投资单位	期初余额（账面价值）	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：						
重庆美荣房地产开发有限公司	95,225,313.60			506,185.89		
宁波康瑞企业管理咨询有限公司	78,074,985.07			-24,558,080.03		
宁波荣安教育投资管理有限公司	4,337,564.04		-1,250,000.00			
桐乡荣正置业有限公司	24,893,622.30		-22,649,992.44	-2,243,629.86		
宁波合煜企业管理有限公司	3,128,870.59			-254,075.62		
宁波世泉企业管理有限公司	3,958,733.17			631,553.06		
台州市中梁宇置业有限公司	39,161,008.83			29,926,684.37		
浙江锦任企业管理有限公司	15,602,544.86			-4,759,744.97		
杭州臻昱达房地产开发有限公司	58,807,233.76		-64,677,482.04	5,870,248.28		
杭州昌益商务信息咨询有限公司【注1】	12,960,108.95			-127,402.80		
杭州火耀企业管理咨询有限公司	8,216,455.54		-5,000,000.00	-8.80		
慈溪市金桂置业有限公司	5,904,035.73			-1,238,044.59		
宁波宣宜企业管理有限公司	6,723,488.89			-339,943.63		
瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	5,684,316.03			-3,717,918.06		
台州椒江方远荣安置业有限公司	20,525,478.58			6,709,401.47		
台州经开方远荣安置业有限公司	3,720,995.17			-212,519.75		
杭州滨哲企业管理有限公司	55,622,097.21		-13,200,000.00	14,437,089.34		
重庆融全实业有限公司	37,133,295.82			3,766,613.82		
宁波康丰置业有限公司	24,804,778.78		-4,500,000.00	-1,701,575.23		
杭州震大投资有限公司	89,131,766.50			-38,689,364.99		
嘉兴睿亿置业有限公司	167,707,992.53		-145,000,000.00	2,750,242.26		
宁波恒香企业管理咨询有限公司	20,582,037.70			-3,223,992.49		



被投资单位	期初余额（账面价值）	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
宁波侨安企业管理咨询有限公司	220,000,000.00		-220,000,000.00			
台州椒江方远荣安阳光城置业有限公司	124,081,430.60			-3,376,337.53		
温州康晟置业有限公司	95,090,276.55		-122,500,000.00	30,409,707.34		
义乌华旭企业管理咨询管理有限公司	1,093,013.91			-430,439.93		
杭州凯轶企业管理有限公司	88,926,662.35					
台州路桥方远荣安置业有限公司	48,596,230.86			-10,329,921.30		
合计	1,359,694,337.92		-598,777,474.48	-195,273.75		

(续)

被投资单位	本期增减变动			期末余额（账面价值）	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：					
重庆美荣房地产开发有限公司	-66,745,900.00			28,985,599.49	
宁波康瑞企业管理咨询有限公司				53,516,905.04	
宁波荣安教育投资管理有限公司	-3,087,564.04				
桐乡荣正置业有限公司					
宁波合煜企业管理有限公司	-2,523,348.00			351,446.97	
宁波世泉企业管理有限公司	-3,719,916.00			870,370.23	
台州市中梁宇置业有限公司	-55,000,000.00			14,087,693.20	
浙江锦任企业管理有限公司	-3,472,000.00			7,370,799.89	
杭州臻昱达房地产开发有限公司					
杭州昌益商务信息咨询有限公司				12,832,706.15	
杭州火耀企业管理咨询有限公司	-3,216,446.74				
慈溪市金桂置业有限公司	-2,400,000.00			2,265,991.14	
宁波宣宜企业管理有限公司				6,383,545.26	
瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	-1,950,000.00			16,397.97	
台州椒江方远荣安置业有限公司	-15,750,000.00			11,484,880.05	
台州经开方远荣安置业有限公司	-2,125,000.00			1,383,475.42	
杭州滨哲企业管理有限公司	-16,500,000.00			40,359,186.55	
重庆融全实业有限公司				40,899,909.64	
宁波康丰置业有限公司				18,603,203.55	
杭州震大投资有限公司				50,442,401.51	
嘉兴睿钺置业有限公司	-8,650,000.00			16,808,234.79	
宁波恒香企业管理咨询有限公司				17,358,045.21	
宁波侨安企业管理咨询有限公司					
台州椒江方远荣安阳光城置业有限公司	-81,961,150.00			38,743,943.07	



被投资单位	本期增减变动			期末余额（账面价值）	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		
温州康晟置业有限公司				2,999,983.89	
义乌华旭企业咨询管理有限公司				662,573.98	
杭州凯轶企业管理有限公司				88,926,662.35	
台州路桥方远荣安置业有限公司				38,266,309.56	
合计	-267,101,324.78			493,620,264.91	

【注 1】认缴出资额 1.5 万，占注册资本的 15%，截至 2024 年 12 月 31 日尚未出资。

9、其他非流动金融资产

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	213,381,716.19	192,729,486.32
其中：权益工具投资	213,381,716.19	192,729,486.32
理财产品		
合计	213,381,716.19	192,729,486.32

按公允价值计量的权益工具明细情况：

被投资单位	期末余额	在被投资单位持股比例
苏州太平国发通融贰号投资企业（有限合伙）【注 1】	190,947,803.51	40.00%
宁波梅山保税港区久友稳和投资管理合伙企业（有限合伙）【注 2】	22,433,912.68	14.81%
合计	213,381,716.19	

【注 1】本公司以有限合伙人身份投资苏州太平国发通融贰号投资企业（有限合伙），占出资总额的 40%。

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

10、投资性房地产

（1）采用成本计量模式的投资性房地产：

项目	房屋建筑物	合计
一、账面原值	922,502,840.01	922,502,840.01
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		



项目	房屋建筑物	合计
4. 期末余额	922,502,840.01	922,502,840.01
二、累计折旧和累计摊销		
1. 期初余额	296,184,509.76	296,184,509.76
2. 本期增加金额	41,327,106.71	41,327,106.71
(1) 计提或摊销	41,327,106.71	41,327,106.71
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	337,511,616.47	337,511,616.47
三、账面价值		
1. 期末账面价值	584,991,223.54	584,991,223.54
2. 期初账面价值	626,318,330.25	626,318,330.25

(2) 无未办妥产权证书的投资性房地产。

11、固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	21,372,458.83	24,173,519.66
固定资产清理		
合计	21,372,458.83	24,173,519.66

注：上表中的固定资产是指扣除固定资产清理后的固定资产。

(1) 固定资产情况

项目	房屋建筑物	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	39,832,028.49	4,803,559.32	5,066,166.86	13,647,546.11	63,349,300.78
2. 本期增加金额		1,236,427.07			1,236,427.07
(1) 购置		1,213,606.56			1,213,606.56
(2) 其他		22,820.51			22,820.51
3. 本期减少金额		1,672,843.02	695,768.03	191,982.93	2,560,593.98
(1) 处置或报废		1,672,843.02	695,768.03	191,982.93	2,560,593.98
4. 期末余额	39,832,028.49	4,367,143.37	4,370,398.83	13,455,563.18	62,025,133.87
二、累计折旧					
1. 期初余额	19,941,989.75	3,272,555.52	2,595,912.25	13,365,323.60	39,175,781.12
2. 本期增加金额	1,739,264.02	846,711.53	546,653.21	215,711.56	3,348,340.32
(1) 计提	1,739,264.02	825,032.04	546,653.21	215,711.56	3,326,660.83
(2) 其他		21,679.49			21,679.49
3. 本期减少金额		1,027,500.80	660,971.77	182,973.83	1,871,446.40



项目	房屋建筑物	机器设备	运输设备	办公及其他设备	合计
(1) 处置或报废		1,027,500.80	660,971.77	182,973.83	1,871,446.40
4. 期末余额	21,681,253.77	3,091,766.25	2,481,593.69	13,398,061.33	40,652,675.04
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	18,150,774.72	1,275,377.12	1,888,805.14	57,501.85	21,372,458.83
2. 期初账面价值	19,890,038.74	1,531,003.80	2,470,254.61	282,222.51	24,173,519.66

(2) 公司期末无重大暂时闲置固定资产。

(3) 公司期末无通过经营租赁租出的固定资产。

(4) 无未办妥产权证书的固定资产。

12、使用权资产

项目	房屋建筑物	合计
一、账面原值：		
1. 期初余额	8,344,513.06	8,344,513.06
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额	8,344,513.06	8,344,513.06
4. 期末余额		
二、累计折旧		
1. 期初余额	5,997,872.65	5,997,872.65
2. 本期增加金额	99,125.22	99,125.22
3. 本期减少金额	6,096,997.87	6,096,997.87
4. 期末余额		
三、账面价值		
1. 期末账面价值		
2. 期初账面价值	2,346,640.41	2,346,640.41

13、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	18,773,667.14	2,679,000.00	21,452,667.14
2. 本期增加金额	152,867.92		152,867.92
(1) 购置	152,867.92		152,867.92
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额	18,926,535.06	2,679,000.00	21,605,535.06
二、累计摊销			
1. 期初余额	13,750,942.66	228,000.00	13,978,942.66
2. 本期增加金额	1,928,717.33	57,000.00	1,985,717.33
(1) 计提	1,928,717.33	57,000.00	1,985,717.33
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
4. 期末余额	15,679,659.99	285,000.00	15,964,659.99
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	3,246,875.07	2,394,000.00	5,640,875.07
2. 期初账面价值	5,022,724.48	2,451,000.00	7,473,724.48

(2) 本期末无通过公司内部研发形成的无形资产。

(3) 本期末无确认为无形资产的数据资源。

(4) 无未办妥产权证书的土地使用权。

14、商誉

(1) 商誉账面原值：

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



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
		计提	其他	处置	其他	
浙江天苑景观建设有限公司						
合计						

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。

15、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	91,235,222.33	22,647,746.88	126,170,998.99	31,466,950.96
可抵扣亏损	428,806,100.65	102,321,360.73	962,763,515.81	234,562,630.06
租赁负债			1,687,491.32	421,872.83
合计	520,041,322.98	124,969,107.61	1,090,622,006.12	266,451,453.85

(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
权益性投资工具公允价值变动损益	12,433,912.68	3,108,478.17	12,433,912.68	3,108,478.17
评估增值	33,056,211.48	8,264,052.87	34,874,230.36	8,718,557.59
待转销合同取得成本	1,482,985.36	370,746.34	64,155,654.80	16,038,913.71
内部交易未实现利润	7,729,627.11	1,932,406.78	39,809,545.46	9,952,386.37
使用权资产			2,346,640.41	586,660.11
合计	54,702,736.63	13,675,684.16	153,619,983.71	38,404,995.95

(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		124,969,107.61	16,625,573.82	249,825,880.03
递延所得税负债		13,675,684.16	16,625,573.82	21,779,422.13

(4) 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
权益性投资工具公允价值变动损益	103,052,985.84	123,715,215.71
可抵扣暂时性差异	3,315,642,345.47	2,379,405,738.80
可抵扣亏损	3,540,820,608.55	1,813,573,133.89
合计	6,959,515,939.86	4,316,694,088.40

(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	期末余额	期初余额	备注
2029 年	1,506,954,000.20		
2028 年	670,885,924.65	480,398,818.21	
2027 年	951,559,249.52	991,354,632.58	
2026 年	336,381,073.60	271,924,510.87	
2025 年	75,040,360.58	67,971,402.85	
2024 年		1,923,769.38	
合计	3,540,820,608.55	1,813,573,133.89	

16、所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	94,131,719.98	94,131,719.98		
其中：其他货币资金-保函保证金	4,500,242.70	4,500,242.70	质押	如明细所列
其他货币资金-贷款保证金	1,258,642.14	1,258,642.14	质押	如明细所列
其他货币资金-冻结资金	88,372,835.14	88,372,835.14	冻结	如明细所列
存货	4,869,090,604.81	4,034,817,629.98	抵押	详见附注五、6、 (6)
投资性房地产	826,251,384.42	504,209,793.68	抵押	为取得借款设定抵押



项目	期末			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
固定资产	39,832,028.49	18,150,774.72	抵押	为取得借款设定抵押
应收账款	3,528,440.25	3,352,018.24	质押	为取得借款设定质押
合计	5,832,834,177.95	4,654,661,936.60		

(续)

项目	期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	567,071,359.85	567,071,359.85		
其中：其他货币资金-保函保证金	1,500,000.00	1,500,000.00	质押	如明细所列
其他货币资金-贷款保证金	464,777,015.28	464,777,015.28	质押	如明细所列
其他货币资金-冻结资金	100,794,344.57	100,794,344.57	冻结	如明细所列
存货	18,242,576,708.11	16,524,694,882.74	抵押	详见附注五、6、(6)
投资性房地产	826,251,384.42	541,039,965.55	抵押	为取得借款设定抵押
固定资产	39,832,028.49	19,890,038.74	抵押	为取得借款设定抵押
合计	19,675,731,480.87	17,652,696,246.88		

17、短期借款

(1) 短期借款分类：

借款类别	期末余额	期初余额
信用借款	490,000,000.00	
担保借款	169,500,000.00	1,144,665,000.00
质押借款		536,190,000.00
抵押质押担保借款		200,000,000.00
应付借款利息	757,528.90	2,086,016.40
合计	660,257,528.90	1,882,941,016.40

短期借款分类的说明：本公司按取得银行短期融资方式或条件确定借款类别。

(2) 截至报告期末，本公司无已逾期未偿还短期借款。



18、应付账款

项目	期末余额	期初余额
应付工程及材料款	2,163,583,026.85	2,860,895,895.43
应付费用	244,162,090.77	223,198,590.58
合计	2,407,745,117.62	3,084,094,486.01

无重要的账龄超过1年的应付账款。

19、预收款项

项目	期末余额	期初余额
预收租赁合同款	17,621,229.94	17,989,134.25
合计	17,621,229.94	17,989,134.25

期末无重要的账龄超过1年的预收账款。

20、合同负债

(1) 合同负债情况:

项目	期末余额	期初余额
预收售房款	4,286,440,816.39	23,765,116,148.07
其他	465,722.79	374,302.39
合计	4,286,906,539.18	23,765,490,450.46

(2) 期末无重要的账龄超过1年的合同负债。

(3) 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因:

项目	变动金额	变动原因
预收售房款	-19,478,675,331.68	本期大量项目完成交付
合计	-19,478,675,331.68	

(4) 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
映樾庄	494,697.25	557,828,337.62	2024 年 3 月	91.38%
嘉樾庄	365,900,248.62	927,079,921.08	2024 年 6 月	94.83%
汇学里	769,677,251.84	456,066,382.16	2024 年 12 月	47.72%
棠樾花园	36,837,596.33	400,349,606.42	2023 年 12 月	53.81%
观棠晴雨府	1,104,771,851.76	2,371,216,019.69	2023 年 12 月	99.84%
三里风荷	6,579,441.28	1,674,134,766.97	2023 年 12 月	93.29%
新月河滨府	472,451,932.17	1,053,029,701.72	2023 年 12 月	72.61%



项目名称	期末余额	年初余额	预计竣工时间	预售比例
风荷上境	25,368,300.92	130,494,133.03	2024 年 5 月	25.57%
江枫晓月府	7,750,458.72	5,897,949.54	2022 年 1 月	96.30%
柳岸潮鸣	1,777,832.12	1,869,575.24	2021 年 6 月	100.00%
侯潮府/侯潮府商业	16,723,600.83	16,780,582.57	2020 年 11 月	100.00%
竹径云山	3,566,330.28	5,051,330.28	2020 年 11 月	96.21%
湖畔樾山	6,610,912.84	10,413,413.76	2021 年 6 月	100.00%
春月杭宁府	1,690,613.84	1,592,878.55	2022 年 10 月	99.15%
九龙壹号	51,265,363.30	234,984,136.70	2022 年 4 月	89.92%
望江南润园	8,452,919.27	2,974,273.39	2022 年 4 月	98.59%
芙蓉印月	11,519,232.11	20,584,661.47	2023 年 2 月	98.64%
誉瓯园	215,288,756.11	204,019,366.62	2022 年 12 月	99.35%
春熙上和湾		5,076,177.06	2022 年 12 月	100.00%
棠樾	71,188.07	2,844.95	2023 年 2 月	100.00%
宁波林语芳庭	2,483,400.92	5,075,317.43	2022 年 10 月	100.00%
林语沁雪	2,329,045.87	3,898,455.05	2022 年 12 月	99.63%
堂樾庄	522,497.25	75,561,473.80	2023 年 6 月	99.40%
万松荣安府	1,771,215.60	2,614,138,943.10	2023 年 12 月	99.96%
林语秋月	18,642,314.21	47,884,380.73	2022 年 12 月	89.59%
姚江晴雨	2,427,350.20	881,241,658.34	2023 年 6 月	99.92%
宁波柳岸闻莺	76,718,542.20	724,849,912.84	2023 年 3 月	100.00%
文澜望庄	423,975,029.36	3,863,626,872.59	2023 年 12 月	93.83%
嘉兴林语芳庭	1,603,009.17	633,092,329.36	2023 年 6 月	100.00%
绍兴中央公园	40,371,818.35	1,260,675,250.46	2024 年 1 月	52.32%
春和汀语		910,737,617.43	2024 年 4 月	99.58%
笙花府	22,260,832.11	121,584,887.16	2023 年 6 月	76.33%
东湖留庄	5,556,657.80	280,806,722.94	2023 年 12 月	94.30%
林语湖院	53,249,788.99	128,899,500.82	2023 年 10 月	74.96%
沁樾庄	122,419.27	425,088,431.45	2023 年 2 月	98.80%
山海麓园	47,503,515.60	488,231,588.99	2023 年 12 月	53.04%
汇翠里	291,916,039.63	717,819,761.84	2024 年 12 月	87.13%
金华荣安华府	141,277,881.65	1,388,852,809.18	2023 年 12 月	97.21%
云邸	44,500,354.13	502,144,333.67	2024 年 1 月	47.43%
玖樾庄	1,349.54	608,313,885.19	2024 年 6 月	100.00%
其他	2,409,226.88	3,145,956.88		
合计	4,286,440,816.39	23,765,116,148.07		

21、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	28,598,962.83	127,057,615.45	136,818,220.41	18,838,357.87
二、离职后福利-设定提存计划		5,064,312.51	5,064,312.51	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
合计	28,598,962.83	132,121,927.96	141,882,532.92	18,838,357.87

(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	27,896,216.67	115,338,856.56	126,028,747.39	17,206,325.84
2、职工福利费	611,420.63	3,394,719.68	2,447,808.23	1,558,332.08
3、社会保险费	3,753.58	2,559,323.02	2,563,076.60	
其中：医疗保险费	3,753.58	2,368,382.93	2,372,136.51	
工伤保险费		176,993.27	176,993.27	
生育保险费		13,946.82	13,946.82	
4、住房公积金	13,872.00	3,932,393.60	3,946,265.60	
5、工会经费和职工教育经费	73,699.95	1,832,322.59	1,832,322.59	73,699.95
合计	28,598,962.83	127,057,615.45	136,818,220.41	18,838,357.87

(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、养老保险费		4,978,323.98	4,978,323.98	
2、失业保险费		85,988.53	85,988.53	
合计		5,064,312.51	5,064,312.51	

22、应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	23,377,622.30	41,993,990.17
城市建设维护税	72,149.01	318,274.26
企业所得税	180,185,895.51	290,124,740.86
教育费附加	51,535.04	227,339.34
个人所得税	2,700,007.60	1,756,599.06
其他	10,431,151.06	12,024,405.33
合计	216,818,360.52	346,445,349.02



23、其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	1,432,376,014.38	648,289,965.98
其他应付款	987,367,373.86	2,269,818,896.40
合计	2,419,743,388.24	2,918,108,862.38

(1) 应付股利

项目	期末余额	期初余额
荣安集团股份有限公司	837,241,596.80	348,940,798.40
王久芳及王丛玮	588,903,168.00	294,451,584.00
未成功支付外派股利	6,231,249.58	4,897,583.58
合计	1,432,376,014.38	648,289,965.98

(2) 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
合营企业资金往来	446,036,091.72	1,337,776,265.61
少数股东往来	73,453,431.64	316,842,871.25
押金和保证金	308,534,950.34	301,811,902.99
代收购房相关费用	31,766,302.63	28,416,805.82
应付关联方往来	5,467,280.00	5,467,280.00
其他	122,109,317.53	279,503,770.73
合计	987,367,373.86	2,269,818,896.40

2) 账龄超过1年的重要其他应付款:

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
宁波钇和置业有限公司	132,189,479.23	合营企业资金往来
宁波康瑞企业管理咨询有限公司	112,890,738.49	合营企业资金往来
台州市中梁宇置业有限公司	50,530,040.00	合营企业资金往来
宁波招商高新置业有限公司	35,909,171.25	少数股东往来
重庆美荣房地产开发有限公司	25,000,000.00	合营企业资金往来
合计	356,519,428.97	



24、一年内到期的非流动负债

借款类别	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	398,400,000.00	1,355,900,000.00
应付一年内到期的长期借款利息	2,664,294.87	5,824,052.16
一年内到期的应付债券		63,654,316.49
一年内到期的租赁负债		1,687,491.32
合计	401,064,294.87	1,427,065,859.97

25、其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
合同负债待转销项税	385,821,588.53	2,138,882,911.46
合计	385,821,588.53	2,138,882,911.46

26、长期借款

借款类别	期末余额	期初余额
抵押借款	1,271,840,000.00	
抵押担保质押借款	139,261,300.00	
抵押质押借款	682,000,000.00	
抵押担保借款		2,757,900,000.00
担保借款		1,281,000,000.00
分期付款的长期借款利息	2,664,294.87	5,824,052.16
小计	2,095,765,594.87	4,044,724,052.16
减：一年内到期的长期借款	401,064,294.87	1,361,724,052.16
合计	1,694,701,300.00	2,683,000,000.00

长期借款分类的说明：本公司按取得银行长期融资方式或条件确定借款类别。

27、应付债券

(1) 分项列示：

项目	期末余额	期初余额
20 荣安 01		53,310,705.03
20 荣安 02		345,408,019.19
小计		398,718,724.22
减：一年内到期的应付债券		63,654,316.49
应付债券期末余额		335,064,407.73

(2) 应付债券的增减变动：



债券名称	面值 (万元)	发行日期	债券 期限	发行金额	期初余额
20 荣安 01 【注 1】	5,000.00	2020 年 1 月 13 日	5 年	47,590,000.00	53,310,705.03
20 荣安 02 【注 1】	33,600.00	2020 年 8 月 12 日	5 年	307,520,000.00	345,408,019.19
合计	38,600.00			355,110,000.00	398,718,724.22

(续)

债券名称	本期 发行	按面值计提利 息	溢折价摊销	本期偿还	减：一年内 到期的应付 债券	期末余额
20 荣安 01		131,506.85	557,788.12	54,000,000.00		
20 荣安 02		16,536,388.54	935,592.27	362,880,000.00		
合计		16,667,895.39	1,493,380.39	416,880,000.00		

注 1：公司于 2019 年 1 月 11 日获得中国证券监督管理委员会核准公开发行面值不超过 6.7 亿元的公司债券，核准编号：证监许可[2019]58 号文。公司采取网下面向合格投资者询价配售的方式分两期发行总额为人民币 6.7 亿元的公司债券，票面利率为 8%。公司已于 2024 年 1 月 13 日和 2024 年 8 月 12 日分别偿付了“20 荣安 01”及“20 荣安 02”债券的本息，债券已摘牌。

28、预计负债

项目	期末余额	期初余额	形成原因
其他	20,249,734.91	8,377,885.13	合营企业亏损分摊
合计	20,249,734.91	8,377,885.13	

29、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	3,183,922,485.00						3,183,922,485.00

30、资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	-1,786,371,124.90			-1,786,371,124.90
合计	-1,786,371,124.90			-1,786,371,124.90



31、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	787,603,367.89	175,053,939.89		962,657,307.78
合计	787,603,367.89	175,053,939.89		962,657,307.78

32、未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	6,382,811,178.12	7,232,294,859.56
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
其中：同一控制下企业合并调整		
调整后期初未分配利润	6,382,811,178.12	7,232,294,859.56
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-1,730,936,741.46	357,492,283.44
减：提取法定盈余公积	175,053,939.89	188,120,769.68
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	1,018,855,195.20	1,018,855,195.20
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	3,457,965,301.57	6,382,811,178.12

33、营业收入及营业成本

（1）分类情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	23,893,397,066.27	22,994,615,585.66	22,232,895,507.21	19,967,721,517.66
其他业务	87,490,794.97	48,748,857.17	100,495,465.06	58,851,319.92
合计	23,980,887,861.24	23,043,364,442.83	22,333,390,972.27	20,026,572,837.58

（2）主营业务情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	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	23,822,165,521.29	22,960,791,322.35	22,068,469,810.64	19,828,129,761.76
建筑施工	70,267,825.20	33,824,263.31	163,056,038.08	139,591,755.90
销售代理	963,719.78		1,369,658.49	
合计	23,893,397,066.27	22,994,615,585.66	22,232,895,507.21	19,967,721,517.66



报告期内收入金额前五的房地产项目

序号	项目名称	收入金额
1	文澜望庄	3,669,011,592.43
2	万松荣安府	2,618,897,847.65
3	三里风荷	2,212,517,277.85
4	绍兴中央公园	1,532,486,775.28
5	观棠晴雨府	1,402,771,474.98
合计		11,435,684,968.19

(3) 其他业务情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房屋租赁	69,717,077.25	41,327,106.71	68,718,289.42	40,823,174.72
咨询服务费	1,312,295.56		1,483,503.04	
其他	16,461,422.16	7,421,750.46	30,293,672.60	18,028,145.20
合计	87,490,794.97	48,748,857.17	100,495,465.06	58,851,319.92

(4) 与履约义务相关的信息

销售商品合同

本公司与客户之间的销售商品合同通常仅包含转让商品的履约义务。本公司以控制权转移时点确认收入：取得商品的现时收款权利、商品所有权上的主要风险和报酬的转移、客户接受该商品。

提供服务合同

本公司与客户之间的提供服务合同通常包含工程施工、咨询服务、物业服务等履约义务，由于本公司履约的同时客户即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照投入法，根据时间进度等确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

(5) 与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 4.73 亿元，主要为尚未达到房地产销售合同约定的交付条件的销售合同交易价格。本公司预计在未来 1 年内，在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，以及在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。



34、税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	43,022,096.93	47,748,279.67
教育费附加	31,045,428.09	34,121,557.96
土地增值税	16,796,249.59	-121,149,307.97
房产税	8,547,018.34	9,084,068.69
土地使用税	5,576,859.49	6,168,844.76
印花税	2,825,559.83	7,159,386.53
其他	129,953.94	187,089.15
合计	107,943,166.21	-16,680,081.21

35、销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	305,926,489.74	140,242,309.83
销售佣金	359,916,926.98	346,202,714.06
职工薪酬	33,715,269.24	47,173,887.29
装修费	7,502,003.08	21,714,422.12
其他	51,103,339.04	77,553,875.51
合计	758,164,028.08	632,887,208.81

36、管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	88,723,235.71	97,908,677.50
咨询管理费	10,766,744.57	21,830,057.87
交际应酬费	2,751,630.94	6,077,488.00
办公会务费	2,893,823.82	9,753,798.59
差旅及交通费用	3,849,263.46	5,002,636.49
固定资产折旧	3,132,806.77	3,209,080.47
使用权资产折旧	99,125.22	3,652,530.04
水电费	2,078,578.03	1,769,862.49
其他	9,866,555.31	16,094,577.23
合计	124,161,763.83	165,298,708.68

37、研发费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	5,605,404.18	4,904,255.73



项目	本期发生额	上期发生额
材料费	4,774,171.56	14,419,599.13
其他	253,942.90	2,766,497.94
合计	10,633,518.64	22,090,352.80

38、财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	168,386,401.26	149,696,120.75
减：利息收入	60,316,884.60	86,137,411.19
银行手续费	1,403,132.94	2,054,582.66
未确认融资费用	4,908.35	113,910.53
合计	109,477,557.95	65,727,202.75

39、其他收益

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
财政扶持	10,533,807.84	38,661,109.67
其他政府补助	219,067.66	2,598,343.52
合计	10,752,875.50	41,259,453.19

【注】详见附注九、3。

40、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	-12,067,123.53	647,836,079.74
处置长期股权投资产生的投资收益	2,113,526.83	195,572.45
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	25,330.50	34,205.93
理财产品收益	2,990,782.45	191,686.55
合计	-6,937,483.75	648,257,544.67

41、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益工具公允价值变动损益	20,662,229.87	44,425,709.75
合计	20,662,229.87	44,425,709.75



42、信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-33,768,851.95	-6,779,752.51
其他应收款坏账损失	-1,138,301.75	31,360,586.65
合计	-34,907,153.70	24,580,834.14

43、资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	-1,350,362,183.15	-1,252,208,541.90
合同资产减值损失	1,324,553.61	3,887,230.42
长期股权投资减值损失		-36,198,967.85
合计	-1,349,037,629.54	-1,284,520,279.33

44、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	145,018.51	31,926.25	145,018.51
使用权资产处置收益	-555,115.52		-555,115.52
合计	-410,097.01	31,926.25	-410,097.01

45、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
违约金收入	5,077,548.21	4,073,415.88	5,077,548.21
罚款收入	906,959.58	1,346,064.23	906,959.58
其他	1,485,816.35	2,612,497.40	1,485,816.35
合计	7,470,324.14	8,031,977.51	7,470,324.14

46、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	431,362.49	518,921.63	431,362.49
捐赠支出	532,000.00	1,444,100.58	532,000.00
滞纳金及罚款	4,327,138.75	1,825,296.43	4,327,138.75
固定资产报废损失	2,753.07	9,790.55	2,753.07
其他	5,415,861.25	5,454,289.73	5,415,861.25
合计	10,709,115.56	9,252,398.92	10,709,115.56



47、所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
本期所得税费用	195,717,126.43	173,026,332.44
递延所得税费用	116,839,241.20	390,633,426.19
合计	312,556,367.63	563,659,758.63

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	-1,535,972,666.35
按法定/适用税率计算的所得税费用	-383,993,166.59
子公司适用不同税率的影响	-2,220,900.24
调整以前期间所得税的影响	2,482,670.14
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	11,296,695.88
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	2,147,552.41
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	681,248,488.23
加计扣除产生的所得税影响	1,595,027.80
其他	
所得税费用	312,556,367.63

48、现金流量表项目

(1) 与经营活动有关的现金

收到其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收到的往来款项等	1,110,830,747.35	800,738,333.33
收到退回土地拍卖保证金		372,800,000.00
房屋租赁收入	70,568,231.63	69,178,240.21
利息收入	60,316,884.60	86,137,411.19
收到的政府补助	10,647,557.95	41,259,453.19
收回冻结资金	12,421,509.43	
其他	6,605,625.97	7,240,199.46
合计	1,271,390,556.93	1,377,353,637.38

支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
支付的往来款项等	1,256,900,955.70	599,180,453.14



项目	本期发生额	上期发生额
支付的土地拍卖保证金		362,800,000.00
支付的各项费用	583,441,720.81	645,742,477.23
其他	10,544,372.62	8,968,331.21
冻结资金		87,180,191.18
合计	1,850,887,049.13	1,703,871,452.76

(2) 与筹资活动有关的现金

收到其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收到少数股东往来款项	145,076,249.91	405,561,873.06
收回借款保证金	463,518,373.14	
合计	608,594,623.05	405,561,873.06

支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
支付借款保证金		214,277,015.28
归还少数股东支付的项目开发款	439,865,582.17	1,079,839,075.93
少数股东减少资本	1,470,000.00	2,500,000.00
新租赁准则下租赁付款额		3,553,803.60
合计	441,335,582.17	1,300,169,894.81

筹资活动产生的各项负债变动情况

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款	1,882,941,016.40	729,500,000.00	757,528.90	1,952,941,016.40		660,257,528.90
长期借款	2,683,000,000.00	1,088,000,000.00	1,361,724,052.16	3,039,622,752.16	398,400,000.00	1,694,701,300.00
一年内到期的非流动负债	1,427,065,859.97		401,064,294.87		1,427,065,859.97	401,064,294.87
应付债券	335,064,407.73		81,815,592.27	416,880,000.00		
合计	6,328,071,284.10	1,817,500,000.00	1,845,361,468.20	5,409,443,768.56	1,825,465,859.97	2,756,023,123.77

49、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

项目	本期金额	上期金额
一、将净利润调节为经营活动的现金流量：		



项目	本期金额	上期金额
净利润	-1,848,529,033.98	346,649,751.49
加：信用减值损失	34,907,153.70	-24,580,834.14
资产减值损失	1,349,037,629.54	1,284,520,279.33
固定资产折旧、投资性房地产、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	44,653,767.54	44,974,162.93
使用权资产折旧	99,125.22	3,652,530.04
无形资产摊销	1,985,717.33	2,767,778.78
长期待摊费用摊销		
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）	410,097.01	-31,926.25
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-127,146.93	-10,209.45
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-20,662,229.87	-44,425,709.75
财务费用（收益以“-”号填列）	168,391,309.61	149,696,120.75
投资损失（收益以“-”号填列）	6,937,483.75	-648,257,544.67
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	124,856,772.42	381,139,379.02
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-8,103,737.97	9,494,047.17
存货的减少（增加以“-”号填列）	22,910,156,449.50	17,280,959,157.25
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	58,320,570.41	135,161,601.74
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-20,827,039,591.97	-16,493,359,931.85
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,995,294,335.31	2,428,348,652.39
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		
增加使用权资产		
三、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	2,132,615,697.37	4,047,686,722.43
减：现金的期初余额	4,047,686,722.43	8,087,449,895.05
现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		



项目	本期金额	上期金额
现金及现金等价物净增加额	-1,915,071,025.06	-4,039,763,172.62

(2) 现金及现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	2,132,615,697.37	4,047,686,722.43
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	2,132,615,697.37	4,047,686,722.43
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
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	2,132,615,697.37	4,047,686,722.43
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

50、租赁

(1) 本公司作为承租方

项目	本期发生额
简化处理的短期租赁费用和低价值资产租赁费用情况	624,433.23
未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额情况	
与租赁相关的现金流出总额	624,433.23

(2) 本期无发生的售后租回交易。

(3) 本公司作为出租方

1) 经营租赁

项目	本期租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
宁波荣安大厦	19,820,283.27	19,820,283.27
杭州荣安大厦	30,259,058.44	30,259,058.44
欢乐购广场	15,574,503.49	15,574,503.49
其他	4,063,232.05	4,063,232.05
合计	69,717,077.25	69,717,077.25



六、研发支出

1、按费用性质列示

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	5,605,404.18	4,904,255.73
材料费	4,774,171.56	14,419,599.13
其他	253,942.90	2,766,497.94
合计	10,633,518.64	22,090,352.80
其中：费用化研发支出	10,633,518.64	22,090,352.80
资本化研发支出		

七、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

本期未发生非同一控制下企业合并。

2、同一控制下企业合并

本期未发生同一控制下企业合并。

3、反向购买

本期未发生反向购买。

4、处置子公司

(1) 处置对子公司投资丧失控制权的情形

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并报表层面享有该子公司净资产份额的差额
嘉兴睿和企业管理有限公司	1,000,000.00	100.00%	股权转让	2024 年 10 月	支付股权转让价款、完成工商变更登记	126,263.58
宁波璟悦企业管理有限公司	1,500,000.00	100.00%	股权转让	2024 年 5 月	支付股权转让价款、完成工商变更登记	126,455.49
浙江荣苑建设有限公司		100.00%	股权转让	2024 年 5 月	支付股权转让价款、完成工商变更登记	192,427.54



子公司名称	股权处置价款	股权处置比例	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并报表层面享有该子公司净资产份额的差额
浙江义乌康卓商业管理有限公司	292,301.60	51.00%	股权转让	2024 年 7 月	支付股权转让价款、完成工商变更登记	-488,701.41

(2) 本期无通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形。

5、其他原因导致的合并范围变动

(1) 新设子公司

名称	归属母公司权益比例
浙江义乌锦祥商业管理有限公司	51.00%
义乌市华冠商业管理有限公司	51.00%
浙江义乌康卓商业管理有限公司	51.00%

(2) 注销子公司

名称	归属母公司权益比例
浙江义乌锦祥商业管理有限公司	51.00%
义乌市华冠商业管理有限公司	51.00%
温州荣安房地产开发有限公司	100.00%
杭州康睿置业有限公司	100.00%
台州荣宁企业管理咨询有限公司	100.00%
宁波江北区香茂腾美企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	100.00%
杭州荣美置业有限公司	100.00%
宁波嘉滨企业管理有限公司	100.00%
台州鸿茂企业管理咨询有限公司	100.00%
宁波嘉越企业管理咨询有限公司	100.00%
宁波康全企业管理咨询有限公司	100.00%
康荣贸易(香港)有限公司	100.00%
Honor Steady Co., Ltd	100.00%

(3) 其他

宁波荣安教育投资管理有限公司

本期公司通过向其他合营方支付 3,750,000.00 元人民币购买合营企业宁波荣安教育投资



管理有限公司剩余 75.00%股权，宁波荣安教育投资管理有限公司及其控股子公司宁波康华置业有限公司并无实质经营业务，公司收购其他合营方持有的宁波荣安教育投资管理有限公司股权后拟进行清算注销。

八、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	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
宁波市人民房地产开发有限公司	2000 万人民币	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经营	90.00%	10.00%	反向购买
宁波荣宝资产管理有限公司	1000 万人民币	浙江宁波	浙江宁波	资产管理，投资管理	100.00%	0.00%	设立
宁波康柏投资管理有限公司	500 万人民币	浙江宁波	浙江宁波	实业投资、投资管理、食品销售	90.00%	10.00%	设立
宁波康恺投资管理有限公司	518 万人民币	浙江宁波	浙江宁波	实业项目投资管理；实业项目投资	100.00%	0.00%	设立
宁波康晟房地产销售代理有限公司	620 万人民币	浙江宁波	浙江宁波	房地产销售代理	100.00%	0.00%	设立
宁波荣居置业有限公司	500 万人民币	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经营	0.00%	100.00%	设立
杭州香华投资管理有限公司	12680 万人民币	浙江杭州	浙江杭州	房屋租赁	100.00%	0.00%	反向购买
宁波康美房屋租赁有限公司	18900 万人民币	浙江宁波	浙江宁波	房屋租赁；物业管理	0.00%	100.00%	设立
浙江天苑景观建设有限公司	10000 万人民币	浙江宁波	浙江宁波	工程承包	0.00%	100.00%	非同一控制下企业合并
宁波荣安房地产开发有限公司	100 万人民币	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经营	100.00%	0.00%	反向购买
宁波投创荣安置业有限公司	100 万人民币	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经营	0.00%	100.00%	设立
杭州荣安置业有限公司	1000 万人民币	浙江杭州	浙江杭州	房地产开发、经营	0.00%	100.00%	设立



子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
宁波康瀚投资有限公司	100 万人民币	浙江宁波	浙江宁波	投资与资产管理	48.60%	51.40%	分立
台州荣安置业有限公司	100 万人民币	浙江台州	浙江台州	房地产开发、经营	0.00%	100.00%	设立
台州荣方建设房地产开发有限公司	100 万人民币	浙江台州	浙江台州	房地产开发、经营	0.00%	100.00%	设立
上海香甬企业管理有限公司	10000 万人民币	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
宁波康茂房地产销售代理有限公司	100 万人民币	浙江宁波	浙江宁波	房地产销售代理	100.00%	0.00%	设立
嘉兴荣安置业有限公司	100 万人民币	浙江嘉兴	浙江嘉兴	房地产开发、经营	100.00%	0.00%	设立
宁波康梁房地产开发有限公司	100 万人民币	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经营	0.00%	100.00%	设立
宁波康旺置业有限公司	500 万人民币	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经营	0.00%	100.00%	设立
重庆市康瀚置业有限公司	5000 万人民币	重庆	重庆	房地产开发、经营	0.00%	100.00%	设立
杭州润美投资有限公司	500 万人民币	浙江杭州	浙江杭州	投资管理	0.00%	100.00%	设立
宁波欢乐购广场开发有限公司	5000 万人民币	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经营	0.00%	100.00%	非同一控制下企业合并
宁波荣腾贸易有限公司	100 万人民币	浙江宁波	浙江宁波	贸易	0.00%	100.00%	设立
重庆康甬置业有限公司	1000 万人民币	重庆	重庆	房地产开发、经营	0.00%	100.00%	设立
杭州运先投资管理有限公司	500 万人民币	浙江杭州	浙江杭州	投资管理	0.00%	100.00%	设立
海盐荣安置业有限公司	100 万人民币	浙江嘉兴	浙江嘉兴	房地产开发、经营	0.00%	100.00%	设立
杭州荣德置业有限公司	2000 万人民币	浙江杭州	浙江杭州	房地产开发、经营	0.00%	100.00%	设立
郑州康瀚置业有限公司	800 万人民币	河南郑州	河南郑州	房地产开发、经营	0.00%	100.00%	设立
重庆市康创置业有限公司	1000 万人民币	重庆	重庆	房地产开发、经营	0.00%	100.00%	设立



子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
宁波海洋置业有限公司	2000 万人民币	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经营	0.00%	100.00%	非同一控制下企业合并
河南大豫置业有限公司	800 万人民币	河南焦作	河南焦作	房地产开发、经营	0.00%	51.00%	非同一控制下企业合并
宁波益泰企业管理咨询有限公司	100 万人民币	浙江宁波	浙江宁波	企业管理咨询	0.00%	100.00%	设立
宁波森尼企业管理咨询有限公司	100 万人民币	浙江宁波	浙江宁波	企业管理咨询	0.00%	66.67%	设立
杭州康业投资有限公司	1000 万人民币	浙江杭州	浙江杭州	实业投资	0.00%	100.00%	设立
余姚荣耀置业有限公司	100 万人民币	浙江余姚	浙江余姚	房地产开发经营	0.00%	51.00%	设立
余姚荣恒置业有限公司	100 万人民币	浙江余姚	浙江余姚	房地产开发经营	0.00%	51.00%	设立
嘉兴佳钺企业管理有限公司	2000 万人民币	浙江嘉兴	浙江嘉兴	企业管理服务	0.00%	51.00%	设立
桐乡荣安置业有限公司	100 万人民币	浙江嘉兴	浙江嘉兴	房地产开发、经营	0.00%	100.00%	设立
宁波荣慈置业有限公司	100 万人民币	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发经营	0.00%	66.67%	设立
象山荣安置业有限公司	500 万人民币	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发经营	100.00%	0.00%	设立
苍南荣安置业有限公司【注 1】	100 万人民币	浙江温州	浙江温州	房地产开发经营	0.00%	50.00%	设立
宁波荣港置业有限公司	100 万人民币	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发经营	60.00%	0.00%	设立
嘉善荣安置业有限公司	2000 万人民币	浙江嘉兴	浙江嘉兴	房地产开发经营	0.00%	51.00%	设立
温岭荣安置业有限公司	500 万人民币	浙江台州	浙江台州	房地产开发经营	0.00%	100.00%	设立
龙港市梁汇置业有限公司【注 2】	1000 万人民币	浙江温州	浙江温州	房地产开发经营	0.00%	50.00%	设立
星空海(宁波)商业管理咨询有限公司	500 万人民币	浙江宁波	浙江宁波	企业管理咨询	100.00%	0.00%	设立
瑞安荣安置业有限公司	2000 万人民币	浙江温州	浙江温州	房地产开发、经营	0.00%	100.00%	设立
杭州康浩置业有限公司	10000 万人民币	浙江杭州	浙江杭州	房地产开发、经营	0.00%	100.00%	设立



子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
重庆康锦置业有限公司	5000 万人民币	重庆	重庆	房地产开发、经营	0.00%	100.00%	设立
宁波荣丰置业有限公司	100 万人民币	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经营	0.00%	100.00%	设立
西安康瀚置业有限责任公司	1020 万人民币	陕西西安	陕西西安	房地产开发、经营	100.00%	0.00%	设立
宁波荣德置业有限公司	100 万人民币	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经营	100.00%	0.00%	设立
嘉兴铭坤置业有限公司【注 3】	1000 万人民币	浙江嘉兴	浙江嘉兴	房地产开发、经营	0.00%	50.00%	设立
宁波康南置业有限公司	100 万人民币	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经营	0.00%	100.00%	设立
宁波荣新企业管理咨询有限公司	100 万人民币	浙江宁波	浙江宁波	企业管理咨询	100.00%	0.00%	设立
台州荣城置业有限公司	100 万人民币	浙江台州	浙江台州	房地产开发、经营	100.00%	0.00%	设立
嘉兴铭宏置业有限公司	100 万人民币	浙江嘉兴	浙江嘉兴	房地产开发、经营	0.00%	100.00%	设立
宁波嘉卓企业管理咨询有限公司	100 万人民币	浙江宁波	浙江宁波	企业管理咨询	100.00%	0.00%	设立
宁波永卓企业管理咨询有限公司	100 万人民币	浙江宁波	浙江宁波	企业管理咨询	0.00%	100.00%	设立
宁波方桥荣安置业有限公司	100 万人民币	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经营	0.00%	100.00%	设立
宁波旭美企业管理咨询有限公司	200 万人民币	浙江宁波	浙江宁波	企业管理咨询	100.00%	0.00%	设立
嘉兴荣越置业有限公司【注 3】	1000 万人民币	浙江嘉兴	浙江嘉兴	房地产开发、经营	0.00%	50.00%	设立
嘉兴铭华置业有限公司	100 万人民币	浙江嘉兴	浙江嘉兴	房地产开发、经营	100.00%	0.00%	设立
嘉兴铭豪置业有限公司	100 万人民币	浙江嘉兴	浙江嘉兴	房地产开发、经营	100.00%	0.00%	设立
嘉兴铭昇置业有限公司	100 万人民币	浙江嘉兴	浙江嘉兴	房地产开发、经营	0.00%	100.00%	设立
台州荣华置业有限公司	100 万人民币	浙江台州	浙江台州	房地产开发、经营	100.00%	0.00%	设立
温州荣丰置业有限公司	2000 万人民币	浙江温州	浙江温州	房地产开发、经营	0.00%	100.00%	设立
浙江康衡工程造价咨询有限公司	1000 万人民币	浙江宁波	浙江宁波	企业管理咨询	100.00%	0.00%	设立



子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
杭州康丰置业有限公司	100 万人民币	浙江杭州	浙江杭州	房地产开发、经营	0.00%	100.00%	设立
台州荣宇置业有限公司	20000 万人民币	浙江台州	浙江台州	房地产开发、经营	100.00%	0.00%	设立
台州荣升置业有限公司	100 万人民币	浙江台州	浙江台州	房地产开发、经营	95.00%	5.00%	设立
瑞安康耀置业有限公司	500 万人民币	浙江温州	浙江温州	房地产开发、经营	0.00%	100.00%	设立
宁波荣美置业有限公司	5000 万人民币	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经营	0.00%	100.00%	设立
宁波嘉良企业管理咨询有限公司	100 万人民币	浙江宁波	浙江宁波	社会经济咨询服务	0.00%	100.00%	设立
宁波旭禾企业管理咨询有限公司	100 万人民币	浙江宁波	浙江宁波	社会经济咨询服务	0.00%	51.00%	设立
台州益安企业管理有限公司	100 万人民币	浙江台州	浙江台州	社会经济咨询服务	100.00%	0.00%	设立
宁波岳林荣安置业有限公司	100 万人民币	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发经营	0.00%	100.00%	设立
宁波钇旺置业有限公司	100 万人民币	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发经营	100.00%	0.00%	设立
嘉兴钇宇置业有限公司	100 万人民币	浙江嘉兴	浙江嘉兴	房地产开发经营	100.00%	0.00%	设立
嘉兴荣耀置业有限公司	100 万人民币	浙江嘉兴	浙江嘉兴	房地产开发经营	0.00%	100.00%	设立
瑞安荣启置业有限公司	500 万人民币	浙江温州	浙江温州	房地产开发经营	0.00%	100.00%	设立
宁波荣友置业有限公司	100 万人民币	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发经营	0.00%	100.00%	设立
宁波荣越置业有限公司	100 万人民币	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发经营	0.00%	100.00%	设立
宁波荣新置业有限公司	100 万人民币	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发经营	0.00%	51.00%	设立
宁波荣信置业有限公司	200 万人民币	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发经营	0.00%	100.00%	设立
温州康睿置业有限公司	1000 万人民币	浙江温州	浙江温州	房地产开发经营	0.00%	100.00%	设立
嘉兴荣美置业有限公司	100 万人民币	浙江嘉兴	浙江嘉兴	房地产开发经营	0.00%	100.00%	设立



子公司名称	注册资 本	主要经 营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
宁波康迪贸易有限公司	1000 万 人民币	浙江宁 波	浙江宁 波	贸易	0.00%	100.00%	设立
宁波绍安企业管理有限公司	1000 万 人民币	浙江宁 波	浙江宁 波	企业管理咨询	100.00%	0.00%	设立
宁波康源房地产销售代理有限公司	1000 万 人民币	浙江宁 波	浙江宁 波	房地产经纪	0.00%	100.00%	设立
瑞安康华置业有限公司	1000 万 人民币	浙江温 州	浙江温 州	房地产开发 经营	100.00%	0.00%	设立
绍兴荣安置业有限公司	1000 万 人民币	浙江绍 兴	浙江绍 兴	房地产开发 经营	0.00%	100.00%	设立
宁波荣汇置业有限公司	100 万 人民币	浙江宁 波	浙江宁 波	房地产开发 经营	0.00%	100.00%	设立
宁波旭洋企业管理有限公司	100 万 人民币	浙江宁 波	浙江宁 波	企业管理咨询	100.00%	0.00%	设立
宁波嘉衡企业管理有限公司	100 万 人民币	浙江宁 波	浙江宁 波	企业管理咨询	0.00%	100.00%	设立
宁波康发置业有限公司	2000 万 人民币	浙江宁 波	浙江宁 波	房地产开发 经营	0.00%	100.00%	设立
浙江博苑建设有限公司	5000 万 人民币	浙江宁 波	浙江宁 波	工程施工	0.00%	100.00%	非同一控制 下企业合并
平湖荣昇置业有限公司	5000 万 人民币	浙江嘉 兴	浙江嘉 兴	房地产开发 经营	0.00%	100.00%	设立
平湖荣华置业有限公司	5000 万 人民币	浙江嘉 兴	浙江嘉 兴	房地产开发 经营	0.00%	100.00%	设立
嘉兴钺进置业有限公司	100 万 人民币	浙江嘉 兴	浙江嘉 兴	房地产开发 经营	0.00%	100.00%	设立
宁波旭圣企业管理有限公司	100 万 人民币	浙江宁 波	浙江宁 波	企业管理咨询	100.00%	0.00%	设立
宁波甬柒企业管理咨询有限公司	100 万 人民币	浙江宁 波	浙江宁 波	企业管理咨询	0.00%	51.00%	非同一控制 下企业合并
嘉兴鼎腾置业有限公司	5000 万 人民币	浙江嘉 兴	浙江嘉 兴	房地产开发 经营	95.00%	5.00%	设立
嘉兴鼎旺置业有限公司	5000 万 人民币	浙江嘉 兴	浙江嘉 兴	房地产开发 经营	0.00%	100.00%	设立
浙江晨苑建设有限公司	10000 万人民币	浙江杭 州	浙江杭 州	各类工程建 设活动	0.00%	100.00%	设立
临海荣安置业有限公司	5000 万 人民币	浙江台 州	浙江台 州	房地产开发 经营	0.00%	100.00%	设立



子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
温州荣博置业有限公司	2000 万人民币	浙江温州	浙江温州	房地产开发经营	0.00%	100.00%	设立
金华荣美置业有限公司	5000 万人民币	浙江金华	浙江金华	房地产开发经营	0.00%	100.00%	设立
宁波嘉杭企业管理有限公司	100 万人民币	浙江宁波	浙江宁波	企业管理咨询	0.00%	100.00%	设立
宁波嘉姿企业管理有限公司	28050 万人民币	浙江宁波	浙江宁波	企业管理咨询	0.00%	100.00%	设立
宁波嘉洋企业管理有限公司	100 万人民币	浙江宁波	浙江宁波	企业管理咨询	0.00%	100.00%	设立
义乌市华亿置业有限公司	110750 万人民币	浙江金华	浙江金华	房地产开发经营	0.00%	51.00%	非同一控制下企业合并
义乌市华捷置业有限公司	110750 万人民币	浙江金华	浙江金华	房地产开发经营	0.00%	51.00%	非同一控制下企业合并
嘉兴荣辉置业有限公司	5000 万人民币	浙江嘉兴	浙江嘉兴	房地产开发经营	100.00%	0.00%	设立
嘉兴嘉荣置业有限公司	5000 万人民币	浙江嘉兴	浙江嘉兴	房地产开发经营	95.00%	5.00%	设立
温州荣瑾置业有限公司	2000 万人民币	浙江温州	浙江温州	房地产开发经营	0.00%	100.00%	设立
义乌荣安置业有限公司	5000 万人民币	浙江金华	浙江金华	房地产开发经营	0.00%	100.00%	设立
宁波康湖置业有限公司	5000 万人民币	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发经营	0.00%	100.00%	设立
宁波康海置业有限公司	55000 万人民币	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发经营	0.00%	51.00%	设立
宁波荣园置业有限公司	5000 万人民币	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发经营	0.00%	100.00%	设立
杭州凯巍企业服务有限公司	1000 万人民币	浙江杭州	浙江杭州	企业管理咨询	0.00%	100.00%	非同一控制下企业合并
杭州凯寒企业管理有限公司	1000 万人民币	浙江杭州	浙江杭州	企业管理咨询	0.00%	100.00%	非同一控制下企业合并
义乌荣溪置业有限公司	5000 万人民币	浙江金华	浙江金华	房地产开发、经营	0.00%	100.00%	设立
杭州荣舟物资贸易有限公司	1000 万人民币	浙江杭州	浙江杭州	贸易	0.00%	100.00%	设立



子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
宁波凯哲企业管理有限公司	100 万人民币	浙江宁波	浙江宁波	企业管理咨询	100.00%	0.00%	设立
宁波凯勤企业管理有限公司	100 万人民币	浙江宁波	浙江宁波	企业管理咨询	100.00%	0.00%	设立
重庆康慈房地产经纪有限公司	100 万人民币	重庆	重庆	房地产经纪	0.00%	100.00%	设立
宁波荣安教育投资管理有限公司	500 万人民币	浙江宁波	浙江宁波	企业管理咨询	100.00%	0.00%	购买
宁波康华置业有限公司	500 万人民币	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经营	0.00%	100.00%	购买

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位的依据：

【注 1】本公司之子公司宁波荣安房地产开发有限公司与温州鹿盛置业有限公司、杭州兴耀房地产开发集团有限公司合资设立苍南荣安置业有限公司，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%，杭州兴耀房地产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龙港市梁汇置业有限公司，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】本公司之子公司嘉兴荣安置业有限公司与上海盈式贸易有限公司签署合作开发框架协议，协议约定，双方合作开发嘉兴荣安置业有限公司持股 100%股权的嘉兴钺坤置业有限公司于 2019 年 12 月 24 日成功竞得的嘉兴市【经开 2019-21】地块，协议约定甲乙双方各自占股 50%。2019 年 12 月 30 日嘉兴钺坤置业有限公司持股 100%的公司嘉兴荣越置业有限公司与嘉兴市自然资源和规划局签订土地出让协议，由嘉兴荣越置业有限公司开发嘉兴市【经开 2019-21】地块。2020 年 5 月 25 日，嘉兴钺坤置业有限公司完成股权变更登记手续，上海盈式贸易有限公司持有其 50%的股权。根据合作开发协议及章程规定，嘉兴荣安置业有限公司在股东大会、董事会等公司权力机关均拥有过半数表决权，本公司将其纳入合并报表范围内。

(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
义乌市华亿置业有限公司（合并）	49.00%	-42,467,415.11		435,102,979.30



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
宁波康海置业有限公司	49.00%	-81,629,107.11		125,114,166.07

(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
义乌市华亿置业有限公司（合并）	1,139,582,625.98	1,813,272.33	1,141,395,898.31	124,169,334.44	129,261,300.00	253,430,634.44
宁波康海置业有限公司	509,022,580.80		509,022,580.80	253,687,548.01		253,687,548.01

(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
义乌市华亿置业有限公司（合并）	2,160,211,972.37	1,200,897.09	2,161,412,869.46	890,457,376.13	290,000,000.00	1,180,457,376.13
宁波康海置业有限公司	3,031,792,169.20	42,554,860.82	3,074,347,030.02	2,639,340,205.33		2,639,340,205.33

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
义乌市华亿置业有限公司(合并)	668,814,314.62	-86,668,194.10	-86,668,194.10	166,228,211.05
宁波康海置业有限公司	2,212,517,277.85	-166,590,014.52	-166,590,014.52	-305,250,180.14

(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
义乌市华亿置业有限公司(合并)		-90,395,409.17	-90,395,409.17	86,044,290.83
宁波康海置业有限公司	3,773.58	-25,195,476.78	-25,195,476.78	417,510,485.45

(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
无。

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(%)		对合营企业的会计处理方法
				直接	间接	
杭州凯轶企业管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	企业管理咨询		33.00%	权益法

在合营企业的持股比例和表决权比例均一致。

(2) 重要合营企业的主要财务信息

项目	期末余额/本期发生额
	杭州凯轶企业管理有限公司
流动资产	
其中:现金和现金等价物	
非流动资产	269,508,421.88
资产合计	269,508,421.88
流动负债	33,687.50
非流动负债	
负债合计	33,687.50
少数股东权益	
归属于母公司股东权益	269,474,734.38
按持股比例计算的净资产份额	88,926,662.35
调整事项	
--商誉	
--内部交易未实现利润	
其他	
对合营企业权益投资的账面价值	88,926,662.35
存在公开报价的权益投资的公允价值	
营业收入	
财务费用	
所得税费用	
净利润	
终止经营的净利润	



项目	期末余额/本期发生额
	杭州凯轶企业管理有限公司
其他综合收益	
综合收益总额	
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
	杭州凯轶企业管理有限公司
流动资产	
其中:现金和现金等价物	
非流动资产	269,508,421.88
资产合计	269,508,421.88
流动负债	33,687.50
非流动负债	
负债合计	33,687.50
少数股东权益	
归属于母公司股东权益	269,474,734.38
按持股比例计算的净资产份额	88,926,662.35
调整事项	
--商誉	
--内部交易未实现利润	
其他	
对合营企业权益投资的账面价值	88,926,662.35
存在公开报价的权益投资的公允价值	
营业收入	
财务费用	
所得税费用	
净利润	
终止经营的净利润	
其他综合收益	
综合收益总额	
本期收到的来自合营企业的股利	

(3) 不重要合营企业的汇总信息

项目	期末余额 /本期发生额	期初余额 /上期发生额
合营企业		
投资账面价值合计	404,693,602.56	1,270,767,675.57
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	-12,067,123.53	647,836,079.74



项目	期末余额 / 本期发生额	期初余额 / 上期发生额
其他综合收益		
综合收益总额	-12,067,123.53	647,836,079.74

(4) 合营企业向本公司转移资金的能力不存在重大限制。

九、政府补助

1、报告期末按应收金额确认的政府补助

截止 2024 年 12 月 31 日，本公司应收政府补助款项 0 元。

2、本期无涉及政府补助的负债项目

3、计入当期损益的政府补助

类型	本期发生额	上期发生额
与资产相关的政府补助		
与收益相关的政府补助	10,752,875.50	41,259,453.19
合计	10,752,875.50	41,259,453.19

十、与金融工具相关的风险

(一) 金融工具产生的各类风险

本公司在日常活动中面临各种金融工具的风险，主要包括市场风险、信用风险和流动性风险。本公司的主要金融工具包括银行存款、权益投资、应收及其他应收款、借款、应付账款及其他应付款等。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、市场风险

本公司采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期损益或股东权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立地发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量的变化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在假设每一变量的变化是在独立的情况下进行的。

(1) 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 2024 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 1,376.30 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。

2、信用风险

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

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

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

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

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额和为合营企业提供的财务担保。除附注十三、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十三、2 之（1）及附注十二、5 之（3）披露。另外，本公司对合营企业之担保进行信用减值测试，不存在预期信用损失。

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。

期末本公司持有的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

单位：人民币万元

项目	无限期	1 年以内	1-5 年	超过 5 年	合计
短期借款		66,025.75			66,025.75
应付账款		240,774.51			240,774.51
应付职工薪酬		1,883.84			1,883.84
其他应付款		241,974.34			241,974.34
长期借款及一年 内到期的非流动 负债【注 1】		40,106.43	93,670.13	75,800.00	209,576.56
合计		590,764.87	93,670.13	75,800.00	760,235.00



【注 1】一年内到期的非流动负债仅包括一年内到期的长期借款。

期末本公司对外提供的财务担保的最大担保金额按照相关方能够要求支付的最早时间段列示如下：

单位：人民币万元

项目	无限期	1 年以内	1-5 年	超过 5 年	合计
为业主提供的担保		88,839.00			88,839.00
合计		88,839.00			88,839.00

（二）套期业务

无。

（三）金融资产转移

无。

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值 计量	第二层次公允价值 计量	第三层次公允价值 计量	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）其他非流动金融资产		190,947,803.51	22,433,912.68	213,381,716.19
持续以公允价值计量的资产总额		190,947,803.51	22,433,912.68	213,381,716.19
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

无。



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

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

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

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

5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值之间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

不适用。

6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

无。

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

无。

8、未以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

未以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值与账面价值接近。

十二、关联方及关联方交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	企业类型	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	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	浙江省宁波市海曙区 灵桥路 513 号 15-12	房地 产 开 发经营	105,000.00	47.93%	47.93%

本公司的母公司情况的说明：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 28.69%股权。

2、本公司的子公司情况

本公司子公司情况详见附注八、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八、3。本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本公司的关系
宁波康丰置业有限公司	合营企业
台州椒江方远荣安置业有限公司	合营企业
台州经开方远荣安置业有限公司	合营企业
台州市中梁宇置业有限公司	合营企业
瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	合营企业
杭州火耀企业管理咨询有限公司	合营企业
义乌华旭企业咨询管理有限公司	合营企业
宁波钇和置业有限公司	合营企业
台州路桥方远荣安置业有限公司	合营企业
桐乡荣正置业有限公司【注 1】	合营企业
慈溪市金桂置业有限公司	合营企业
杭州凯轶企业管理有限公司	合营企业
重庆融全实业有限公司	合营企业
宁波世泉企业管理有限公司	合营企业
宁波康瑞企业管理咨询有限公司	合营企业
重庆美荣房地产开发有限公司	合营企业
宁波合煜企业管理有限公司	合营企业
浙江锦任企业管理有限公司	合营企业
杭州臻昱达房地产开发有限公司【注 1】	合营企业
杭州昌益商务信息咨询有限公司	合营企业
杭州滨哲企业管理有限公司	合营企业
台州椒江方远荣安阳光城置业有限公司	合营企业
嘉兴睿钇置业有限公司	合营企业
温州康晟置业有限公司	合营企业
宁波宣宜企业管理有限公司	合营企业
宁波侨安企业管理咨询有限公司【注 1】	合营企业
宁波恒香企业管理咨询有限公司	合营企业

【注 1】本期已经处置的合营企业，本期仍作为关联方披露 2024 年度交易数据及关



联往来余额。

4、其他关联方情况

企业名称	与本公司的关系
重庆筑品房地产开发有限公司	合营企业重庆融全实业有限公司之子公司
德信地产（岱山）有限公司	合营企业宁波合煜企业管理有限公司之子公司
舟山德通置业有限公司	合营企业宁波世泉企业管理有限公司之子公司
温州荣耀置业有限公司	合营企业宁波恒香企业管理咨询有限公司之子公司
瑞安荣弘置业有限责任公司	合营企业温州康晟置业有限公司之子公司
桐乡荣金置业有限公司	合营企业嘉兴睿钺置业有限公司之子公司
宁波市赫江置业有限公司	合营企业宁波侨安企业管理咨询有限公司之子公司
杭州荣福置业有限公司	合营企业杭州震大投资有限公司之子公司
温州金耀房地产开发有限公司	合营企业杭州火耀企业管理咨询有限公司之子公司
嘉兴荣阳置业有限公司	合营企业宁波钇和置业有限公司之子公司
嘉兴荣旺置业有限公司	合营企业宁波康瑞企业管理咨询有限公司之子公司
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
宁波荣安物业服务有限公司	同受一方控制
宁波甬悦居餐饮服务有限公司	同受一方控制
宁波荣腾物业服务有限公司	同受一方控制
宁波佳安物业服务有限公司	同受一方控制
宁波奉化荣安物业服务有限公司	同受一方控制
宁波荣宇物业服务有限公司	同受一方控制
宁波荣望物业服务有限公司	同受一方控制
宁波荣友物业服务有限公司	同受一方控制
宁波荣望工程咨询有限公司	同受一方控制
宁波荣腾工程咨询有限公司	同受一方控制
焦作市大豫物业服务有限公司	同受一方控制
宁波北仑荣安物业服务有限公司	同受一方控制
宁波荣宇工程咨询有限公司	同受一方控制
宁波荣晴工程咨询有限公司	同受一方控制
宁波荣友工程咨询有限公司	同受一方控制
宁波荣程工程咨询有限公司	同受一方控制
宁波荣源工程咨询有限公司	同受一方控制

5、关联交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表：



单位：人民币万元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
宁波甬悦居餐饮服务有限公司	餐饮服务	1.43	143.56
宁波荣安物业服务有限公司	物业服务	2,767.76	7,677.77
宁波荣腾物业服务有限公司	物业服务	316.83	
宁波佳安物业服务有限公司	物业服务	314.21	
宁波奉化荣安物业服务有限公司	物业服务	280.81	
宁波荣宇物业服务有限公司	物业服务	164.59	
宁波荣望物业服务有限公司	物业服务	126.78	
宁波荣友物业服务有限公司	物业服务	123.38	
宁波荣望工程咨询有限公司	物业服务	86.50	
宁波荣腾工程咨询有限公司	物业服务	64.96	
焦作市大豫物业服务有限公司	物业服务	34.03	
宁波北仑荣安物业服务有限公司	物业服务	22.24	
合计		4,303.52	7,821.33

销售商品/提供劳务情况表：

单位：人民币万元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
重庆筑品房地产开发有限公司	咨询服务		156.98
德信地产（岱山）有限公司	咨询服务		9.43
舟山德通置业有限公司	咨询服务		9.43
温州荣耀置业有限公司	咨询服务	466.11	223.44
温州荣耀置业有限公司	其他		66.9
瑞安荣弘置业有限责任公司	咨询服务	23.58	70.11
瑞安荣弘置业有限责任公司	其他		156.92
台州经开方远荣安置业有限公司	咨询服务	8.74	99.4
宁波市赫江置业有限公司	咨询服务		234.07
宁波康丰置业有限公司	销售代理		203.63
杭州荣福置业有限公司	工程施工	-115.24	-981.73
桐乡荣金置业有限公司	工程施工		-124.78
嘉兴荣阳置业有限公司	工程施工	1,186.62	7,379.68
宁波市赫江置业有限公司	工程施工		-293.76
宁波荣安物业服务有限公司	商品销售		4.61
宁波荣安物业服务有限公司	房屋租赁	32.71	
荣安集团股份有限公司	房屋租赁	29.90	
杭州荣福置业有限公司	其他	20.59	



关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
宁波康丰置业有限公司	工程施工	-205.50	
台州经开方远荣安置业有限公司	工程施工	119.27	
温州金耀房地产开发有限公司	咨询服务	98.90	
合计		1,665.68	7,214.33

(2) 关联租赁情况

作为出租方：

单位：人民币万元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
宁波荣安物业服务有限公司	办公楼	32.71	75.97
荣安集团股份有限公司	办公楼	29.90	29.90
合计		62.61	105.87

(3) 关联担保情况

作为担保方未对合营企业提供担保。

作为被担保方接受股东提供的担保

单位：人民币万元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
荣安集团股份有限公司	绍兴荣安置业有限公司	4,900.00	2021-2-3	2024-1-2	是
荣安集团股份有限公司	平湖荣华置业有限公司	24,000.00	2021-10-20	2024-4-11	是
荣安集团股份有限公司	浙江天苑景观建设有限公司	4,000.00	2023-8-10	2024-8-5	是
荣安集团股份有限公司	浙江天苑景观建设有限公司	6,000.00	2023-6-20	2024-6-20	是
荣安集团股份有限公司	浙江天苑景观建设有限公司	1,516.50	2023-8-3	2024-10-24	是
荣安集团股份有限公司	宁波康迪贸易有限公司	960.00	2023-6-26	2024-6-13	是
荣安集团股份有限公司	宁波荣腾贸易有限公司	990.00	2023-6-15	2024-6-14	是
荣安集团股份有限公司	宁波康迪贸易有限公司	960.00	2024-6-13	2025-6-12	否
荣安集团股份有限公司	宁波荣腾贸易有限公司	990.00	2024-6-14	2025-6-13	否
荣安集团股份有限公司	浙江天苑景观建设有限公司	6,000.00	2024-7-25	2025-7-25	否
荣安集团股份有限公司	浙江天苑景观建设有限公司	4,000.00	2024-8-20	2025-8-20	否
王久芳	温州荣瑾置业有限公司	57,600.00	2022-1-26	2024-11-15	是
合计		111,916.50			



(4) 关键管理人员薪酬

单位：人民币万元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	422.20	607.67

(5) 向合营企业提供资金占用利息收入

单位：人民币万元

合营企业	本期发生额	上期发生额
台州市中梁宇置业有限公司		34.75
瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司		538.57
台州椒江方远荣安阳光城置业有限公司	34.75	
合计	34.75	573.32

(6) 为合营企业提供财务资助

单位：人民币万元

合营企业	期初	提供资助	计提利息	归还	期末
杭州火耀企业管理咨询有限公司	3.13			3.13	
嘉兴荣旺置业有限公司		4,370.00			4,370.00
杭州滨哲企业管理有限公司		2,970.00		2,845.76	124.24
杭州荣福置业有限公司	7,676.27				7,676.27
温州康晟置业有限公司		12,250.00		11,289.58	960.42
义乌华旭企业咨询管理有限公司	7.50				7.50
台州路桥方远荣安置业有限公司	1,311.00	3,000.00		1,200.00	3,111.00
嘉兴荣阳置业有限公司		9,540.21		100.06	9,440.15
合计	8,997.90	32,130.21		15,438.53	25,689.58

(7) 关于公司与控股股东荣安集团股份有限公司的关联交易进展情况

公司于 2021 年 9 月收购控股股东荣安集团股份有限公司之子公司宁波荣安资产管理有限公司持有的宁波绍安企业管理有限公司 49% 股权，宁波荣安资产管理有限公司承诺未来宁波绍安企业管理有限公司完成绍兴镜湖新区大越路东侧 3 号地块开发后（不含其他项目），转让股权对应的实际净资产金额与股权转让价款之间的差额部分（以交易时股权账面价值与相应交易价格的差额为限）进行现金补偿，2022 年因荣安集团股份有限公司进行业务调整，拟将宁波荣安资产管理有限公司清算并注销，由荣安集团有限公司承诺代为履行上述承诺。由于绍兴



镜湖新区大越路东侧 3 号地块销售去化不理想，销售价格下跌，项目预测亏损，因此 2023 年暂估确认预期收到的荣安集团股份有限公司承诺补偿款 45,410,100.00 元。截至 2024 年期末，绍兴镜湖新区大越路东侧 3 号地块销售情况未见明显改善，因此本期暂不调整与荣安集团股份有限公司的承诺补偿款，待未来该项目清盘后根据该项目公司的实际净资产情况进行最终结算。

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	宁波市赫江置业有限公司	34,845,421.34	34,845,421.34	33,859,943.07	3,385,994.31
应收账款	杭州荣福置业有限公司	6,226,037.67	1,743,302.12	48,685,778.48	4,868,577.85
应收账款	宁波康丰置业有限公司	5,165,914.70	2,141,942.01	12,184,231.37	1,218,423.14
应收账款	嘉兴荣阳置业有限公司			88,077,989.84	4,403,899.49
应收账款	台州市中梁宇置业有限公司	223,275.00	178,620.00	343,500.00	17,175.00
应收账款	桐乡荣正置业有限公司	1,918,909.89	575,672.97	3,268,909.89	163,445.49
应收账款	重庆筑品房地产开发有限公司	195,017.95	117,010.77	1,196,270.21	59,813.51
应收账款	桐乡荣金置业有限公司	9,340,490.08	2,802,147.02	11,920,956.41	1,192,095.64
应收账款	台州经开方远荣安置业有限公司	612,804.59	30,640.23	1,814,033.03	90,701.65
应收账款	温州荣耀置业有限公司	3,277,752.13	163,887.61	669,037.42	33,451.87
应收账款	荣安集团股份有限公司			156,950.00	7,847.50
应收账款	宁波荣安物业服务有限公司	820,851.18	41,042.56	16,555.38	827.77
	小计	62,626,474.53	42,639,686.63	202,194,155.10	15,442,253.22
其他应收款	台州路桥方远荣安置业有限公司	31,110,000.00	1,555,500.00	13,110,000.00	655,500.00
其他应收款	杭州滨哲企业管理有限公司	1,242,450.00	62,122.50		
其他应收款	嘉兴荣旺置业有限公司	43,700,000.00	2,185,000.00		
其他应收款	宁波康丰置业有限公司	2,889,462.48	144,473.12		
其他应收款	温州康晟置业有限公司	9,604,153.54	480,207.68		
其他应收款	杭州火耀企业管理咨询有限公司			31,250.00	1,562.50
其他应收款	温州金耀房地产开发有限公司	543,384.22	27,169.21	4,563,637.19	228,181.86



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
	公司				
其他应收款	杭州荣福置业有限公司	76,762,718.00	3,838,135.90	76,762,718.00	3,838,135.90
其他应收款	嘉兴荣阳置业有限公司	112,031,949.12	5,601,597.46	2,500,000.00	125,000.00
其他应收款	宁波市赫江置业有限公司			200,000.00	10,000.00
其他应收款	杭州凯轶企业管理有限公司			33,687.50	1,684.38
其他应收款	义乌华旭企业管理咨询有限公司	75,000.00	3,750.00	75,000.00	3,750.00
其他应收款	宁波荣安物业服务有限公司			1,400.00	540.00
	小计	277,959,117.36	13,897,955.87	97,277,692.69	4,864,354.64

(2) 应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	宁波康丰置业有限公司	20,486,979.00	11,105,940.86
其他应付款	嘉兴荣阳置业有限公司		79,078.33
其他应付款	重庆融全实业有限公司	2,339,300.00	2,339,300.00
其他应付款	宁波世泉企业管理有限公司	150,000.00	300,000.00
其他应付款	宁波荣安教育投资管理有限公司		85,000.00
其他应付款	宁波康瑞企业管理咨询有限公司	112,890,738.49	112,890,738.49
其他应付款	重庆美荣房地产开发有限公司	25,000,000.00	80,745,900.00
其他应付款	台州市中梁宇置业有限公司	50,530,040.00	105,530,040.00
其他应付款	宁波合煜企业管理有限公司	150,000.00	300,000.00
其他应付款	浙江锦任企业管理有限公司	27,280.00	27,280.00
其他应付款	桐乡荣金置业有限公司	273,378.66	157,391,500.00
其他应付款	桐乡荣正置业有限公司		31,564,716.82
其他应付款	杭州臻昱达房地产开发有限公司		65,073,860.42
其他应付款	杭州昌益商务信息咨询有限公司	15,300,000.00	15,300,000.00
其他应付款	温州荣耀置业有限公司	22,015,000.00	22,015,000.00
其他应付款	宁波市赫江置业有限公司		5,000,000.00
其他应付款	杭州滨哲企业管理有限公司		28,457,550.00
其他应付款	台州椒江方远荣安置业有限公司	11,137,500.00	26,887,500.00
其他应付款	台州经开方远荣安置业有限公司	871,250.00	2,996,250.00
其他应付款	台州椒江方远荣阳光城置业有限公司	15,000,000.00	127,308,650.00
其他应付款	慈溪市金桂置业有限公司	800,000.00	800,000.00
其他应付款	嘉兴睿钺置业有限公司	14,663,121.34	11,195,000.00



项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	宁波钇和置业有限公司	132,189,479.23	132,189,479.23
其他应付款	温州康晟置业有限公司		100,991,456.46
其他应付款	乐清昌悦置业有限公司	3,300,000.00	3,300,000.00
其他应付款	重庆筑品房地产开发有限公司	16,500,000.00	16,500,000.00
其他应付款	宁波宣宜企业管理有限公司	2,412,025.00	2,412,025.00
其他应付款	宁波侨安企业管理咨询有限公司		274,990,000.00
其他应付款	荣安集团股份有限公司【注 1】	5,467,280.00	5,467,280.00
	小计	451,503,371.72	1,343,243,545.61
应付账款	宁波甬悦居餐饮服务有限公司	14,250.00	
应付账款	宁波荣安物业服务有限公司	78,667,955.65	100,873,067.05
应付账款	宁波荣腾物业服务有限公司	12,208,560.56	
应付账款	宁波荣友物业服务有限公司	8,855,921.05	
应付账款	宁波佳安物业服务有限公司	8,416,187.25	
应付账款	宁波荣望物业服务有限公司	6,259,706.65	
应付账款	宁波荣宇物业服务有限公司	5,344,069.79	
应付账款	宁波奉化荣安物业服务有限公司	3,893,314.74	
应付账款	宁波荣源工程咨询有限公司	3,684,772.24	
应付账款	宁波荣望工程咨询有限公司	2,344,642.07	
应付账款	宁波荣程工程咨询有限公司	1,888,411.80	
应付账款	宁波荣友工程咨询有限公司	1,878,761.65	
应付账款	宁波荣宇工程咨询有限公司	1,372,381.69	
应付账款	焦作市大豫物业服务有限公司	1,328,539.53	
应付账款	宁波荣腾工程咨询有限公司	1,257,345.04	
应付账款	宁波北仑荣安物业服务有限公司	925,063.63	
应付账款	宁波荣晴工程咨询有限公司	291,781.01	
	小计	138,631,664.35	100,873,067.05
应付债券	荣安集团股份有限公司		2,358,400.00
	小计		2,358,400.00
应付股利	荣安集团股份有限公司	837,241,596.80	348,940,798.40
应付股利	王久芳及王丛玮	588,903,168.00	294,451,584.00
	小计	1,426,144,764.80	643,392,382.40

【注 1】公司原欠荣安集团有限公司 50,877,380.00 元，如上十二、5、（7）所述，2023 年公司暂估确认预期收到的荣安集团股份有限公司承诺补偿款 45,410,100.00 元，抵减对荣安集团股份有限公司的债务，抵消后其他应付款金额为 5,467,280.00 元。



十三、承诺及或有事项

1、重要的承诺事项

截至 2024 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。截至 2024 年 12 月 31 日公司之各子公司所提供担保住房按揭贷款余额为 8.88 亿元，由于截至审计报告日承购人未发生违约，本公司认为与提供该等担保相关的风险较小。

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司为合营企业提供财务担保的金额为 0.00 万元。根据合营企业的财务状况和其资产抵押情况，本公司认为其预期信用风险减值损失较小。

(2) 资产抵押

参见附注五、16。

(3) 未决诉讼

无。

十四、资产负债表日后事项

1、利润分配情况

无。

2、其他资产负债表日后事项说明

无。

十五、其他重要事项

1、分部信息

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交易和事项

(1) 报告期内合并范围内公司的担保情况如下：

单位：人民币万元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
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	2023-12-13	2024-10-10	是
荣安地产股份有限公司	浙江天苑景观建设有限公司	7,200.00	2023-10-31	2024-9-26	是
荣安地产股份有限公司	浙江天苑景观建设有限公司	5,800.00	2023-11-1	2024-9-27	是
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	2023-11-2	2024-5-29	是
荣安地产股份有限公司	浙江天苑景观建设有限公司	20,000.00	2023-11-20	2024-10-1	是
荣安地产股份有限公司	浙江天苑景观建设有限公司	9,000.00	2023-12-14	2024-9-26	是
荣安地产股份有限公司	浙江天苑景观建设有限公司	9,000.00	2024-9-26	2025-9-25	否
荣安地产股份有限公司	浙江天苑景观建设有限公司	4,000.00	2024-9-27	2025-9-26	否
荣安地产股份有限公司	浙江天苑景观建设有限公司	5,000.00	2024-2-28	2025-2-28	否
荣安地产股份有限公司	浙江天苑景观建设有限公司	7,200.00	2024-9-26	2025-9-23	否
荣安地产股份有限公司	浙江天苑景观建设有限公司	2,800.00	2024-9-27	2025-9-25	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	2024-5-30	2025-5-30	否
荣安地产股份有限公司	浙江博苑建设有限公司	5,000.00	2023-3-30	2024-3-29	是
荣安地产股份有限公司	浙江博苑建设有限公司	10,000.00	2023-6-26	2024-5-7	是
荣安地产股份有限公司	浙江博苑建设有限公司	20,000.00	2023-10-17	2024-9-20	是
荣安地产股份有限公司	浙江博苑建设有限公司	20,000.00	2023-10-16	2024-4-16	是
荣安地产股份有限公司	浙江博苑建设有限公司	8,000.00	2023-10-16	2024-4-16	是
荣安地产股份有限公司	浙江博苑建设有限公司	5,000.00	2024-3-29	2025-3-29	否
荣安地产股份有限公司	浙江博苑建设有限公司	10,000.00	2024-5-8	2025-5-7	否
荣安地产股份有限公司	浙江晨苑建设有限公司	10,000.00	2023-10-17	2024-9-20	是
荣安地产股份有限公司	宁波康迪贸易有限公司	1,000.00	2023-12-13	2024-10-10	是
荣安地产股份有限公司	宁波康迪贸易有限公司	1,000.00	2024-12-18	2025-12-16	否
荣安地产股份有限公司	宁波欢乐购广场开发有限公司	31,000.00	2024-11-29	2039-11-27	否
星空海（宁波）商业管理咨询有限公司	宁波欢乐购广场开发有限公司	31,000.00	2024-11-29	2039-11-27	否
荣安地产股份有限公司	宁波康美房屋租赁有限公司	21,200.00	2023-11-1	2038-10-31	否
荣安地产股份有限公司	杭州香华投资管理有限公司	47,000.00	2022-12-9	2037-12-8	否
荣安地产股份有限公司	宁波康发置业有限公司	24,290.00	2021-6-8	2024-1-15	是
荣安地产股份有限公司	宁波荣园置业有限公司	18,000.00	2021-12-28	2024-4-11	是
荣安地产股份有限公司	宁波康湖置业有限公司	63,500.00	2022-2-17	2024-7-1	是
荣安地产股份有限公司	绍兴荣安置业有限公司	5,100.00	2021-2-3	2024-1-2	是



担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
荣安地产股份有限公司	平湖荣华置业有限公司	24,000.00	2021-10-20	2024-4-11	是
荣安地产股份有限公司	义乌荣安置业有限公司	15,200.00	2022-3-16	2025-3-8	否
荣安地产股份有限公司	温州荣博置业有限公司	27,000.00	2021-12-22	2024-10-17	是
荣安地产股份有限公司	温州荣瑾置业有限公司	57,600.00	2022-1-26	2024-11-15	是
荣安地产股份有限公司	义乌市华捷置业有限公司	13,926.13	2023-12-15	2028-12-15	否
合计		561,816.13			

(2) 截至 2024 年 12 月 31 日，本公司下列子公司股权已用于借款质押：

公司名称	质押股权比例
义乌市华亿置业有限公司	100.00%

3、其他事项

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。

十六、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 按账龄披露：

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内	8,415,592.40	16,478,432.03
3 至 4 年		343,500.00
4 至 5 年	223,275.00	
合计	8,638,867.40	16,821,932.03

(2) 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	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	8,638,867.40	100%	599,399.62	6.94%	8,039,467.78
其中：账龄组合	8,638,867.40	100%	599,399.62	6.94%	8,039,467.78
合计	8,638,867.40	100%	599,399.62	6.94%	8,039,467.78

(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	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	16,821,932.03	100.00%	1,030,021.60	6.12%	15,791,910.43
其中：账龄组合	16,821,932.03	100.00%	1,030,021.60	6.12%	15,791,910.43
合计	16,821,932.03	100.00%	1,030,021.60	6.12%	15,791,910.43

按组合计提坏账准备：

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
账龄组合	8,638,867.40	599,399.62	6.94%
合计	8,638,867.40	599,399.62	6.94%

按组合计提坏账的确认标准及说明：相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征。

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备						
按组合计提坏账准备	1,030,021.60	-430,621.98				599,399.62
合计	1,030,021.60	-430,621.98				599,399.62



(4) 本期无实际核销的应收账款。

(5) 按欠款方归集的期末余额前四名的应收账款情况：

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合 计数的比例	应收账款坏账准备期末 余额
宁波荣港置业有限公司	4,220,188.68	48.86%	211,009.44
义乌市华捷置业有限公司	4,146,103.08	47.99%	207,305.15
台州市中梁宇置业有限公司	223,275.00	2.58%	178,620.00
海曙区人民政府江夏街道办事处	49,300.64	0.57%	2,465.03
合计	8,638,867.40	100.00%	599,399.62

2、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	14,556,311,728.08	16,587,028,174.87
合计	14,556,311,728.08	16,587,028,174.87

注：上表中其他应收款指扣除应收利息、应收股利后的其他应收款。

(1) 其他应收款：

1) 按账龄披露：

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内	15,322,090,200.04	17,459,992,815.66
1 至 2 年	362,264.50	
2 至 3 年		50,000.00
5 年以上	12,064.00	12,064.00
合计	15,322,464,528.54	17,460,054,879.66

2) 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
单位往来	15,322,089,200.04	17,459,630,551.16
保证金及押金	375,328.50	424,328.50
合计	15,322,464,528.54	17,460,054,879.66



3) 坏账准备计提情况:

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额	873,026,704.79			873,026,704.79
期初其他应收款账面余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	-106,873,904.33			-106,873,904.33
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	766,152,800.46			766,152,800.46

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
其他应收款坏账准备	873,026,704.79	-106,873,904.33				766,152,800.46
合计	873,026,704.79	-106,873,904.33				766,152,800.46

5) 本期无实际核销的其他应收款。

6) 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合计数的比例	坏账准备期末余额
绍兴荣安置业有限公司	子公司往来	1,556,371,151.34	1 年以内	10.16%	77,818,557.57
温州荣瑾置业有限公司	子公司往来	1,318,046,846.40	1 年以内	8.60%	65,902,342.32
临海荣安置业有限公司	子公司往来	1,027,871,537.96	1 年以内	6.71%	51,393,576.90
宁波荣园置业有	子公司往来	933,946,200.00	1 年以内	6.10%	46,697,310.00



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
限公司					
义乌荣溪置业有限公司	子公司往来	907,585,651.15	1 年以内	5.92%	45,379,282.56
合计		5,743,821,386.85		37.49%	287,191,069.35

7) 公司无因资金集中管理而列报于其他应收款的款项。

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	1,945,308,106.25		1,945,308,106.25	3,034,475,452.04		3,034,475,452.04
对合营企业投资	2,999,983.89		2,999,983.89	99,427,840.59		99,427,840.59
合计	1,948,308,090.14		1,948,308,090.14	3,133,903,292.63		3,133,903,292.63

(1) 对子公司投资

被投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动				期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
台州益安企业管理有限公司	1,000,000.00					1,000,000.00	
宁波嘉越企业管理咨询有限公司	1,000,000.00		-1,000,000.00				
宁波嘉卓企业管理咨询有限公司	1,000,000.00					1,000,000.00	
宁波旭美企业管理咨询有限公司	2,000,000.00					2,000,000.00	
宁波荣港置业有限公司	6,000,000.00		-5,400,000.00			600,000.00	
台州荣城置业有限公司	3,742,282.82					3,742,282.82	
西安康瀚置业有限责任公司	10,200,000.00					10,200,000.00	
宁波康南置业有限公司	1,000,000.00		-1,000,000.00				
宁波荣新企业管理咨询有限公司	1,000,000.00					1,000,000.00	
杭州康睿置业有限公司	1,000,000.00		-1,000,000.00				
台州荣华置业有限公司	1,000,000.00					1,000,000.00	
台州荣宇置业有限公司	200,000,000.00					200,000,000.00	
宁波钺旺置业有限公司	1,000,000.00					1,000,000.00	
宁波绍安企业管理有限公司	140,562,400.00		-90,000,000.00			50,562,400.00	
瑞安康华置业有限公司	10,000,000.00					10,000,000.00	
浙江博苑建设有限公司	52,679,000.00		-50,000,000.00			2,679,000.00	
宁波旭圣企业管理有限公司	1,000,000.00					1,000,000.00	
嘉兴荣辉置业有限公司	50,000,000.00					50,000,000.00	



被投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动				期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
宁波荣安房地产开发有限公司	870,293,060.71		-254,000,000.00			616,293,060.71	
星空海(宁波)商业管理咨询有限公司		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	
杭州香华投资管理有限公司	219,022,581.90					219,022,581.90	
嘉兴荣安置业有限公司	450,000,000.00		-449,000,000.00			1,000,000.00	
宁波康瀚投资有限公司	652,757,714.03		-232,794,000.00			419,963,714.03	
上海香甬企业管理有限公司	9,000,000.00					9,000,000.00	
宁波康茂房地产销售代理有限公司	1,000,000.00					1,000,000.00	
宁波康柏投资管理有限公司	5,000,000.00		-500,000.00			4,500,000.00	
宁波市人民房地产开发有限公司	299,415,066.79					299,415,066.79	
宁波荣德置业有限公司	1,000,000.00					1,000,000.00	
嘉兴钇华置业有限公司	1,000,000.00					1,000,000.00	
台州荣升置业有限公司	950,000.00					950,000.00	
台州荣宁企业管理咨询有限公司	14,473,345.79		-14,473,345.79				
宁波康晟房地产销售代理有限公司	6,200,000.00					6,200,000.00	
宁波荣安教育投资管理有限公司		5,000,000.00				5,000,000.00	
宁波荣宝资产管理有限公司	10,000,000.00					10,000,000.00	
象山荣安置业有限公司	5,000,000.00					5,000,000.00	
合计	3,034,475,452.04	10,000,000.00	-1,099,167,345.79			1,945,308,106.25	

(2) 对合营企业投资

被投资单位	期初余额(账面价值)	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	4,337,564.04		-1,250,000.00			
温州康晟置业有限公司	95,090,276.55		-122,500,000.00	30,409,707.34		
合计	99,427,840.59		-123,750,000.00	30,409,707.34		

(续)

被投资单位	本期增减变动			期末余额(账面价值)	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	-3,087,564.04				
温州康晟置业有限公司				2,999,983.89	
合计	-3,087,564.04			2,999,983.89	



4、营业收入及营业成本

(1) 分类情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务				
其他业务	1,600,486.34		18,084,015.69	
合计	1,600,486.34		18,084,015.69	

(2) 其他业务情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
房屋租赁	375,619.08		647,453.37	
咨询服务费	1,224,867.26		17,342,158.77	
其他			94,403.55	
合计	1,600,486.34		18,084,015.69	

(3) 与履约义务相关的信息

①销售商品合同

本公司与客户之间的销售商品合同通常仅包含转让商品的履约义务。本公司以控制权转移时点确认收入：取得商品的现时收款权利、商品所有权上的主要风险和报酬的转移、客户接受该商品。

②提供服务合同

本公司与客户之间的提供服务合同通常包含咨询服务等履约义务，由于本公司履约的同时客户即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照投入法，根据时间进度等确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

5、投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	1,647,745,018.23	1,786,530,094.10
权益法核算的长期股权投资收益	30,409,707.34	-9,657,340.20



项目	本期发生额	上期发生额
处置长期股权投资产生的投资收益		-4,074.87
理财产品收益	1,140,667.54	2,005.31
合计	1,679,295,393.11	1,776,870,684.34

十七、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	1,830,576.75	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	10,752,875.50	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	23,678,342.82	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	347,500.00	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-3,365,938.35	
所得税影响额	3,058,406.71	
少数股东权益影响额	138,550.67	
合计	30,046,399.34	

2、净资产收益率及每股收益

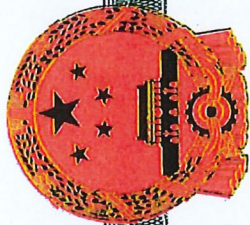
报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-24.06%	-0.5436	--
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-24.48%	-0.5531	--



荣安地产股份有限公司

2025 年 4 月 25 日





编号 320100000202503130043



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

照 执 业 营

统一社会信用代码

91320000831585821 (1/1)

名称 天衡会计师事务所(特殊普通合伙)

特殊普通合伙企业的类型

执行事务合伙人 郭澳

主要经营场所
南京市建邺区江东中路106号1907室

出资额 1500万元整

成立日期 2013年11月04日

经营范围

登记机关



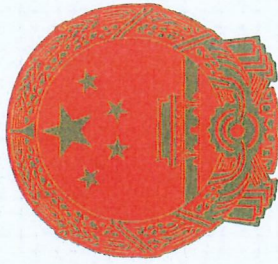
2025年03月13日

国家企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

通过 6月30日至每年1月1日应当市场主体

国家市场监督管理总局监制



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)

首席合伙人:

郭澳

主任会计师:

经营场所:

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

执业证书编号:

32000010

批准执业文号:

苏财会[2013]39号

批准执业日期:

2013年09月28日



证书序号: 0012336

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、会计师事务所终止或执业许可注销的,应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关:



二〇二三年三月

中华人民共和国财政部制



杨贤武

姓 Full name 男
性 Sex 男
出生日期 Date of birth 1974-11-15
工作单位 Working unit 天衡会计师事务所(特殊普通合伙)
身份证号 Identity card No. 340826197411152277



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.



证书编号: 320100420903
No. of Certificate

批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2007 年 04 月 30 日
Date of Issuance

2007 07 16

年 月 日
/y /m /d





姓名 吴杰

Full name

性别 男

Sex

出生日期 1991-10-02

Date of birth

工作单位 天衡会计师事务所(普通合伙)

Working unit

身份证号码 321123199110020057

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.



吴杰(320000100172)
您已通过2021年年检
江苏省注册会计师协会

年 月 日
/y /m /d

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.

年 月 日
/y /m /d

