



荣安地产股份有限公司

2018 年半年度财务报告

2018 年 08 月

一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是 否

公司半年度财务报告未经审计。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

1、合并资产负债表

编制单位：荣安地产股份有限公司

2018年06月30日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	1,364,568,037.74	827,765,008.85
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	27,924,525.66	39,911,975.07
预付款项	26,728,413.58	995,509,374.79
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息	24,725,416.70	3,226,666.67
应收股利		
其他应收款	2,904,218,119.26	1,572,954,506.63
买入返售金融资产		
存货	14,521,058,218.12	7,814,024,652.88
持有待售的资产		

一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	802,549,234.75	809,009,529.07
流动资产合计	19,671,771,965.81	12,062,401,713.96
非流动资产：		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产	359,315,090.05	333,085,560.05
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	136,853,853.19	52,206,555.90
投资性房地产	475,887,795.01	489,180,708.18
固定资产	8,828,695.69	6,625,543.35
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	2,330,828.85	1,417,229.10
开发支出		
商誉	7,856,648.51	7,856,648.51
长期待摊费用	496,205.54	661,607.36
递延所得税资产	201,820,703.26	241,761,810.51
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,193,389,820.10	1,132,795,662.96
资产总计	20,865,161,785.91	13,195,197,376.92
流动负债：		
短期借款	180,000,000.00	75,000,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	2,875,291,894.72	722,207,870.42

预收款项	8,167,362,349.61	4,518,515,339.96
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	24,450,068.97	28,454,118.10
应交税费	149,706,010.24	258,128,338.33
应付利息	74,888,936.88	34,237,738.35
应付股利	2,107,623.75	2,069,969.59
其他应付款	1,183,989,846.12	189,964,687.95
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债	644,500,000.00	399,600,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	13,302,296,730.29	6,228,178,062.70
非流动负债：		
长期借款	1,961,900,000.00	1,486,400,000.00
应付债券	1,195,022,797.52	1,193,932,844.58
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款	16,056,505.00	16,056,505.00
预计负债	7,924,449.71	5,107,113.48
递延收益		
递延所得税负债	27,766,141.84	27,766,141.84
其他非流动负债		
非流动负债合计	3,208,669,894.07	2,729,262,604.90
负债合计	16,510,966,624.36	8,957,440,667.60
所有者权益：		
股本	3,183,922,485.00	3,183,922,485.00
其他权益工具		
其中：优先股		

永续债		
资本公积	-1,691,402,956.34	-1,691,402,956.34
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	92,208,133.06	92,208,133.06
一般风险准备		
未分配利润	2,744,552,592.63	2,633,670,050.87
归属于母公司所有者权益合计	4,329,280,254.35	4,218,397,712.59
少数股东权益	24,914,907.20	19,358,996.73
所有者权益合计	4,354,195,161.55	4,237,756,709.32
负债和所有者权益总计	20,865,161,785.91	13,195,197,376.92

法定代表人：王久芳

主管会计工作负责人：宋长虹

会计机构负责人：郑伟红

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	78,418,546.76	175,825,008.39
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项	456,398.55	363,320.87
应收利息		
应收股利		
其他应收款	10,341,799,845.11	7,187,772,165.44
存货	509,753,188.39	
持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,159,780.85	
流动资产合计	10,931,587,759.66	7,363,960,494.70
非流动资产：		

可供出售金融资产	16,635,560.05	16,635,560.05
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	2,102,006,537.69	2,100,327,415.93
投资性房地产	518,391.09	
固定资产	4,652,746.31	3,679,031.75
在建工程		
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	2,330,828.85	1,417,229.10
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	60,557,053.83	50,623,833.29
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,186,701,117.82	2,172,683,070.12
资产总计	13,118,288,877.48	9,536,643,564.82
流动负债：		
短期借款		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	430,682,518.83	5,856,551.87
预收款项	134,061.50	
应付职工薪酬	2,745,868.21	3,966,798.77
应交税费	45,465,172.22	45,376,926.94
应付利息	70,229,140.72	31,297,135.74
应付股利	2,107,623.75	2,069,969.59
其他应付款	7,193,035,755.64	3,955,293,963.31
持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债		

其他流动负债		
流动负债合计	7,744,400,140.87	4,043,861,346.22
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	1,195,022,797.52	1,193,932,844.58
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
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	1,195,022,797.52	1,193,932,844.58
负债合计	8,939,422,938.39	5,237,794,190.80
所有者权益：		
股本	3,183,922,485.00	3,183,922,485.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	726,690,568.79	726,690,568.79
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	130,322,709.73	130,322,709.73
未分配利润	137,930,175.57	257,913,610.50
所有者权益合计	4,178,865,939.09	4,298,849,374.02
负债和所有者权益总计	13,118,288,877.48	9,536,643,564.82

3、合并利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	1,268,224,529.60	3,698,751,853.56

其中：营业收入	1,268,224,529.60	3,698,751,853.56
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,057,308,648.60	3,136,993,963.58
其中：营业成本	808,740,086.68	2,827,038,503.16
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	51,045,170.08	159,398,920.51
销售费用	56,937,102.71	29,283,695.23
管理费用	53,424,477.67	29,323,638.62
财务费用	24,980,617.07	52,369,843.09
资产减值损失	62,181,194.39	39,579,362.97
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）	-9,022,584.14	43,708,429.37
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-20,619,060.90	167,055.93
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-65,823.46	-11,285.59
其他收益	6,701,072.65	
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	208,528,546.05	605,455,033.76
加：营业外收入	1,008,356.32	2,535,972.87
减：营业外支出	407,095.09	1,716,570.93
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	209,129,807.28	606,274,435.70
减：所得税费用	35,932,905.35	136,768,977.06
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	173,196,901.93	469,505,458.64
（一）持续经营净利润（净亏损以	173,196,901.93	469,505,458.64

“—”号填列)		
(二) 终止经营净利润(净亏损以“—”号填列)		
归属于母公司所有者的净利润	174,560,991.46	469,695,613.91
少数股东损益	-1,364,089.53	-190,155.27
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
(一) 以后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净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	173,196,901.93	469,505,458.64
归属于母公司所有者的综合收益总额	174,560,991.46	469,695,613.91
归属于少数股东的综合收益总额	-1,364,089.53	-190,155.27
八、每股收益:		
(一) 基本每股收益	0.0548	0.1475
(二) 稀释每股收益	0.0548	0.1475

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

法定代表人：王久芳

主管会计工作负责人：宋长虹

会计机构负责人：郑伟红

4、母公司利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	2,864,453.29	16,473,677.36
减：营业成本	165,868.39	0.00
税金及附加	24,133.72	27,433.23
销售费用		20,000.00
管理费用	15,787,091.29	11,558,880.73
财务费用	35,269,775.31	40,249,920.74
资产减值损失	161,713,203.06	51,618.93
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）	143,788,645.86	230,244,328.37
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,679,121.76	
资产处置收益（损失以“－”号填列）		-13,985.59
其他收益		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	-66,306,972.62	194,796,166.51
加：营业外收入	75,030.85	2,700.34
减：营业外支出	6,264.00	88,510.41
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-66,238,205.77	194,710,356.44
减：所得税费用	-9,933,220.54	-10,339,422.09
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-56,304,985.23	205,049,778.53
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（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）以后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净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额	-56,304,985.23	205,049,778.53
七、每股收益：		
(一)基本每股收益		
(二)稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	5,045,467,945.04	2,844,957,328.37
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		

处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	16,900,580,188.93	11,399,509,753.61
经营活动现金流入小计	21,946,048,133.97	14,244,467,081.98
购买商品、接受劳务支付的现金	4,427,266,706.98	1,741,240,006.90
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	89,568,155.59	64,763,170.37
支付的各项税费	385,807,701.27	253,447,419.13
支付其他与经营活动有关的现金	16,138,193,551.79	11,787,702,480.44
经营活动现金流出小计	21,040,836,115.63	13,847,153,076.84
经营活动产生的现金流量净额	905,212,018.34	397,314,005.14
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,373,622,578.15	15,847,276,609.69
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	186,310.68	282,101.71
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		37,638,750.63
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	1,373,808,888.83	15,885,197,462.03
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,862,690.41	1,894,484.23
投资支付的现金	2,440,823,878.09	15,474,614,074.87

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		118,769,522.09
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	2,445,686,568.50	15,595,278,081.19
投资活动产生的现金流量净额	-1,071,877,679.67	289,919,380.84
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	6,920,000.00	15,650,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	6,920,000.00	15,650,000.00
取得借款收到的现金	1,024,000,000.00	733,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	180,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	1,210,920,000.00	748,650,000.00
偿还债务支付的现金	198,600,000.00	7,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	128,851,309.78	29,974,136.98
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	180,000,000.00	250,000,000.00
筹资活动现金流出小计	507,451,309.78	287,474,136.98
筹资活动产生的现金流量净额	703,468,690.22	461,175,863.02
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	536,803,028.89	1,148,409,249.00
加：期初现金及现金等价物余额	826,565,008.85	791,951,516.14
六、期末现金及现金等价物余额	1,363,368,037.74	1,940,360,765.14

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	168,868.39	14,710,898.00
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	33,455,305,917.48	43,819,416,200.37

经营活动现金流入小计	33,455,474,785.87	43,834,127,098.37
购买商品、接受劳务支付的现金	86,220,543.49	8,351,649.35
支付给职工以及为职工支付的现金	7,700,140.23	6,039,062.85
支付的各项税费	37,121.53	81,887.33
支付其他与经营活动有关的现金	33,552,424,372.97	43,974,355,152.42
经营活动现金流出小计	33,646,382,178.22	43,988,827,751.95
经营活动产生的现金流量净额	-190,907,392.35	-154,700,653.58
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	17,959,733.81	590,474,758.86
取得投资收益收到的现金	142,109,524.10	228,394,541.85
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,700.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	160,069,257.91	818,872,000.71
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,927,531.65	508,424.30
投资支付的现金		503,124,074.87
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	2,927,531.65	503,632,499.17
投资活动产生的现金流量净额	157,141,726.26	315,239,501.54
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	180,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	180,000,000.00	
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	63,640,795.54	902,777.78
支付其他与筹资活动有关的现金	180,000,000.00	100,000,000.00
筹资活动现金流出小计	243,640,795.54	100,902,777.78

筹资活动产生的现金流量净额	-63,640,795.54	-100,902,777.78
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	-97,406,461.63	59,636,070.18
加：期初现金及现金等价物余额	175,825,008.39	25,608,568.12
六、期末现金及现金等价物余额	78,418,546.76	85,244,638.30

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期												
	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		
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	3,183,922,485.00				-1,691,402,956.34				92,208,133.06		2,633,670,050.87	19,358,996.73	4,237,567,093.32
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	3,183,922,485.00				-1,691,402,956.34				92,208,133.06		2,633,670,050.87	19,358,996.73	4,237,567,093.32
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）											110,882,541.76	5,555,910.47	116,438,452.23
（一）综合收益总额											174,560,991.46	-1,364,089.53	173,196,901.93
（二）所有者投入和减少资本												6,920,000.00	6,920,000.00

1. 股东投入的普通股												6,920,000.00	6,920,000.00	
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他														
(三) 利润分配												-63,678,449.70	-63,678,449.70	
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												-63,678,449.70	-63,678,449.70	
4. 其他														
(四) 所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本（或股本）														
2. 盈余公积转增资本（或股本）														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 其他														
(五) 专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
(六) 其他														
四、本期期末余额	3,183,922,485.00				-1,691,402,956.34				92,208,133.06			2,744,552,592.63	24,914,907.20	4,354,195,161.55

上年金额

单位：元

项目	上期			
	归属于母公司所有者权益			少数股 所有者

	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	东权益	权益合 计
		优先 股	永续 债	其他									
一、上年期末余额	3,183,922,485.00				-1,691,402,956.34				83,149,321.12		2,100,973,050.84		3,676,641,900.62
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	3,183,922,485.00				-1,691,402,956.34				83,149,321.12		2,100,973,050.84		3,676,641,900.62
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											469,695,613.91	15,459,844.73	485,155,458.64
（一）综合收益总额											469,695,613.91	-190,155.27	469,505,458.64
（二）所有者投入和减少资本												15,650,000.00	15,650,000.00
1. 股东投入的普通股												15,650,000.00	15,650,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
（三）利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配													
4. 其他													

(四)所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
(五)专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六)其他													
四、本期期末余额	3,183,922,485.00				-1,691,402,956.34			83,149,321.12		2,570,668,664.75	15,459,844.73	4,161,797,359.26	

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	3,183,922,485.00				726,690,568.79				130,322,709.73	257,913,610.50	4,298,849,374.02
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	3,183,922,485.00				726,690,568.79				130,322,709.73	257,913,610.50	4,298,849,374.02
三、本期增减变动金额(减少以“一”号填列)										-119,983,434.93	-119,983,434.93
(一)综合收益总额										-56,304,985.23	-56,304,985.23

(二)所有者投入和减少资本												
1. 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										-63,678,449.70	-63,678,449.70	
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者(或股东)的分配										-63,678,449.70	-63,678,449.70	
3. 其他												
(四)所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 其他												
(五)专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六)其他												
四、本期期末余额	3,183,922,485.00				726,690,568.79					130,322,709.73	137,930,175.57	4,178,865,939.09

上年金额

单位：元

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	3,183,922,485.00				726,690,568.79				121,263,809.73	176,384,175.57	4,208,261,939.09

	2,485.00				68.79				97.79	,303.07	,254.65
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	3,183,922,485.00				726,690,568.79				121,263,897.79	176,384,303.07	4,208,261,254.65
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										205,049,778.53	205,049,778.53
（一）综合收益总额										205,049,778.53	205,049,778.53
（二）所有者投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
（五）专项储备											

1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	3,183,922,485.00				726,690,568.79				121,263,897.79	381,434,081.60	4,413,311,033.18

三、公司基本情况

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

经公司第九届董事会第五次会议及2015年度第二次临时股东大会决议批准,公司以2015年6月30日总股本1,061,307,495股为基数,向全体股东每10股送红股2股(含税),以资本公积金向全体股东每10股转增18股,公司注册资本变更为3,183,922,485元。

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

本公司及所属子公司主要从事房地产开发、经营;物业服务;建设工程承包等。

本财务报告批准报出日:2018年8月29日。

本报告期,纳入合并财务报表范围的主体包括本公司及受本公司控制的82家子公司,并无控制的结构化主体;有关子公司的情况参见本财务报告九“在其他主体中的权益”。本公司报告期内合并范围变动情况详见本财务报告八“合并范围的变更”。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

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

2、持续经营

公司已评价自报告期末起至少12个月的持续经营能力,本公司管理层相信公司能自本财务报表批准日后不短于12个月的可预见未来期间内持续经营。因此,本公司以持续经营为基础编制截至2018年6月30日止的财务报表。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示:

本公司根据实际生产经营特点,依据相关企业会计准则的规定,对收入确认、应收款项坏账准备、固定资产折旧等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计,详见本财务报告五之“11应收款项”、“16固定资产”、“28收入”描述。

1、遵循企业会计准则的声明

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

2、会计期间

以公历1月1日起至12月31日止为一个会计年度。

3、营业周期

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

4、记账本位币

以人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1）同一控制下企业合并

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

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

（2）非同一控制下企业合并

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

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

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

6、合并财务报表的编制方法

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

包含于合并财务报表中。

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

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

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

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

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

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

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需考虑各项交易是否构成一揽子交易，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：（1）这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；（2）这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；（3）一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；（4）一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中每一项交易分别按照前述进行会计处理；若各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

共同经营的合营方应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：（一）确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；（二）确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；（三）确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；（四）按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；（五）确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

合营方向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，应当仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第8号—资产减值》等规定的资产减值损失的，合营方应当全额确认该损失。

合营方自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，应当仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生符合《企业会计准则第8号—资产减值》等规定的资产减值损失的，合营方应当按其承担的份额确认该部分损失。

对共同经营不享有共同控制的参与方，如果享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，应当按照前述规定进行会计处理。

8、现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

9、外币业务和外币报表折算

发生外币交易时，采用交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币金额。

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

10、金融工具

(1) 金融资产

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

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

③金融资产的后续计量

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

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

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

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

④金融资产减值

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

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

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

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

B、可供出售金融资产减值：

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。其中“严重下跌”是指公允价值下跌幅度累计超过50%；“非暂时性下跌”是指公允价值连续下跌时间超过12个月。

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

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

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

⑤金融资产终止确认

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

资产。

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

A、所转移金融资产的账面价值；

B、因转移而收到的对价，与原直接计入股东权益的公允价值变动累计额之和。

(2) 金融负债

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

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

③金融负债的后续计量

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

B、其他金融负债，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

④金融负债终止确认

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

(3) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考计量日市场参与者在主要市场或最有利市场中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

11、应收款项

(1) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

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

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	坏账准备计提方法
账龄分析法组合	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

适用 不适用

账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
1 年以内（含 1 年）	5.00%	5.00%
1—2 年	10.00%	10.00%
2—3 年	30.00%	30.00%
3—4 年	60.00%	60.00%

4—5年	80.00%	80.00%
5年以上	100.00%	100.00%

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

适用 不适用

(3) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

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

12、存货

(1) 存货的分类

本公司存货包括原材料、开发成本、开发产品、周转材料等。

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

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

(4) 存货发出的计价及摊销

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

(5) 周转材料的摊销方法

周转材料包括包装物和低值易耗品，在领用时采用一次转销法进行摊销。

(6) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货可变现净值按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。期末，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备，计入当期损益；以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额应当予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备。

(7) 存货的盘存制度

本公司存货采用永续盘存制

13、持有待售资产

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

14、长期股权投资

(1) 重大影响、共同控制的判断标准

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

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

(2) 投资成本确定

①企业合并形成的长期股权投资，按以下方法确定投资成本：

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

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

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

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

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

A、以支付现金取得的长期股权投资，按实际支付的购买价款作为投资成本。

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

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

(3) 后续计量及损益确认方法

①对子公司投资

在合并财务报表中，对子公司投资按附注三、6进行处理。

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

②对合营企业投资和对联营企业投资

对合营企业投资和对联营企业投资采用权益法核算，具体会计处理包括：

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

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

分，相应减少长期股权投资的账面价值。

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

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

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

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

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

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

15、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

(1) 投资性房地产分为已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

(2) 投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量。

(3) 本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。

①对于建筑物，参照固定资产的后续计量政策进行折旧。

②对于土地使用权，参照无形资产的后续计量政策进行摊销。

(4) 投资性房地产减值测试方法及减值准备计提方法

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

投资性房地产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

16、固定资产

(1) 确认条件

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

(2) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋建筑物	年限平均法	20-40年	5.00%	4.75%-2.38%
机器设备	年限平均法	10-15年	5.00%	9.50%-6.33%
运输设备	年限平均法	4-5年	5.00%	23.75%-19.00%
办公设备	年限平均法	3-5年	5.00%	31.67%-19.00%

(3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

无

17、在建工程

在建工程在达到预定可使用状态时，按实际发生的全部支出转入固定资产核算。

18、借款费用

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

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

(3) 借款费用资本化金额的计算方法

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

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

19、生物资产

无

20、油气资产

无

21、无形资产

(1) 计价方法、使用寿命、减值测试

(1) 无形资产按照取得时的成本进行初始计量。

(2) 无形资产的摊销方法

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

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

(3) 无形资产减值

本公司在资产负债表日根据内部及外部信息以确定无形资产是否存在减值的迹象，对存在减值迹象的无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。此外，无论是否存在减值迹象，本公司至少于每年年度终了对使用寿命不确定的无形资产估计其可收回金额。可收回金额的估计结果表明无形资产的可收回金额低于其账面价值的，无形资产的账面价值会减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的减值准备。

无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

(2) 内部研究开发支出会计政策

①划分公司内部研究开发项目研究阶段和开发阶段的具体标准

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

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

A、完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

B、具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

C、无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，应当证明其有用性；

D、有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

E、归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

22、长期资产减值

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

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

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

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

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

与资产组或者资产组组合相关的减值损失，先抵减分摊至该资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组

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

前述长期资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

23、长期待摊费用

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

24、职工薪酬

（1）短期薪酬的会计处理方法

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

（2）离职后福利的会计处理方法

无

（3）辞退福利的会计处理方法

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

（4）其他长期职工福利的会计处理方法

无

25、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。

26、股份支付

无

27、优先股、永续债等其他金融工具

无

28、收入

（1）销售商品

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

出售开发产品的收入在同时满足以下条件时确认收入：

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

（2）提供劳务收入

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

②在提供劳务交易结果不能够可靠估计时，分别下列情况处理：A、已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。B、已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

代建房屋和工程业务收入确认方法：

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

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

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

29、政府补助

（1）与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

(2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

30、递延所得税资产/递延所得税负债

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

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

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

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

(1) 纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；

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

31、租赁

(1) 经营租赁的会计处理方法

租入资产

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

租出资产

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

(2) 融资租赁的会计处理方法

无

32、其他重要的会计政策和会计估计

终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的已被本公司处置或划归为持有待售的、在经营和编制财务报表时能够单独区分的组成部分：①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区；②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分；③该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

终止经营的会计处理方法参见本财务报告五、13“划分为持有待售资产”相关描述。

33、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

适用 不适用

(2) 重要会计估计变更

适用 不适用

34、其他

无

六、税项

1、主要税种及税率

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

2、税收优惠

无

3、其他

注：房地产开发企业按所在地主管税务机关规定，暂按预售收入额的2%-3%预缴土地增值税，待所开发的房产项目达到规定清算条件后，按四级超率累进税率进行土地增值税汇算清缴。增值额未超过扣除项目金额50.00%的部分，税率为30.00%；增值额超过扣除项目金额50.00%、未超过扣除项目金额100.00%的部分，税率为40.00%；增值额超过扣除项目金额100.00%、

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

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

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	259,379.16	393,698.62
银行存款	1,363,108,658.58	826,171,310.23
其他货币资金	1,200,000.00	1,200,000.00
合计	1,364,568,037.74	827,765,008.85

其他说明：无

2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

无

3、衍生金融资产

无

4、应收票据

无

5、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	31,326,141.47	100.00%	3,401,615.81	10.86%	27,924,525.66	46,822,080.00	100.00%	6,910,104.93	14.76%	39,911,975.07
合计	31,326,141.47	100.00%	3,401,615.81	10.86%	27,924,525.66	46,822,080.00	100.00%	6,910,104.93	14.76%	39,911,975.07

	41.47		5.81		5.66	080.00		.93		07
--	-------	--	------	--	------	--------	--	-----	--	----

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1年以内分项			
1年以内小计	18,181,834.77	909,091.74	5.00%
1至2年	7,253,839.70	725,383.97	10.00%
2至3年	5,890,467.00	1,767,140.10	30.00%
合计	31,326,141.47	3,401,615.81	10.86%

确定该组合依据的说明：公司管理层认为应收款相同账龄具有相同或类似信用风险。

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：无组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：无

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额-3,508,489.12元；本期收回或转回坏账准备金额0.00元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：无

(3) 本期实际核销的应收账款情况

无

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本报告期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额22,735,783.00元，占应收账款期末余额合计数的比例72.58%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额2,609,405.90元。

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

无

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

无

6、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	26,592,413.58	99.49%	995,373,374.79	99.99%
3年以上	136,000.00	0.51%	136,000.00	0.01%
合计	26,728,413.58	--	995,509,374.79	--

账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：无

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

往来单位名称	与本公司关系	金额	账龄	占其预付账款总额比例	备注
福临门金融控股有限公司	非关联方	14,137,016.59	1年以内	52.88%	预付项目配套费
上海三菱电梯有限公司	非关联方	9,433,840.00	1年以内	35.30%	预付材料款
嘉兴市嘉源水物资设备有限公司	非关联方	573,400.00	1年以内	2.15%	预付工程费
浙江省地球物理技术应用研究所	非关联方	86,000.00	3年以上	0.32%	预付费用款
浙江永成物业管理有限公司	非关联方	71,290.00	1年以内	0.27%	预付房租费
合计		24,301,546.59		90.92%	

其他说明：无

7、应收利息

(1) 应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
合作项目财务资助利息	24,725,416.70	3,226,666.67
合计	24,725,416.70	3,226,666.67

(2) 重要逾期利息

无

8、应收股利

无

9、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	3,078,654,151.94	100.00%	174,436,032.68	5.67%	2,904,218,119.26	1,681,700,855.80	100.00%	108,746,349.17	6.47%	1,572,954,506.63
合计	3,078,654,151.94	100.00%	174,436,032.68	5.67%	2,904,218,119.26	1,681,700,855.80	100.00%	108,746,349.17	6.47%	1,572,954,506.63

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：无

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

√ 适用 □ 不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1年以内分项			
1年以内	3,024,180,014.43	151,209,000.72	5.00%
1年以内小计	3,024,180,014.43	151,209,000.72	5.00%
1至2年	31,432,800.78	3,143,280.08	10.00%
2至3年	886,393.38	265,918.02	30.00%
3年以上	22,154,943.35	19,817,833.86	89.45%
3至4年	5,371,064.29	3,222,638.57	60.00%
4至5年	943,418.84	754,735.07	80.00%
5年以上	15,840,460.22	15,840,460.22	100.00%
合计	3,078,654,151.94	174,436,032.68	5.67%

确定该组合依据的说明：公司管理层认为应收款相同账龄具有相同或类似信用风险。

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：无

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：无

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 65,689,683.51 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：无

(3) 本期实际核销的其他应收款情况

无

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收联营/合营企业款	1,368,797,437.48	1,382,572,852.29
备用金	777,583.70	399,079.70
保证金及押金	1,671,105,599.91	278,585,525.19
代收代付维修基金	5,782,951.66	4,057,160.94
垫付水电费	4,275,327.11	3,986,397.99
其他	27,915,252.08	12,099,839.69
合计	3,078,654,151.94	1,681,700,855.80

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
浙江锦森投资管理有限公司	应收联营/合营企业款	605,120,000.00	1 年以内	19.66%	30,256,000.00
台州市中梁宇置业有限公司	应收联营/合营企业款	270,380,000.00	1 年以内	8.78%	13,519,000.00
苍南县梁汇置业有限公司	保证金及押金	234,373,500.00	1 年以内	7.61%	11,718,675.00
宁波市国土资源局鄞州分局	保证金及押金	230,000,000.00	1 年以内	7.47%	11,500,000.00
瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司	保证金及押金	210,150,429.25	1 年以内	6.83%	10,507,521.46
合计	--	1,550,023,929.25	--	50.35%	77,501,196.46

(6) 涉及政府补助的应收款项

无

(7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

无

(8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

无

10、存货

(1) 存货分类

按性质分类：

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	13,720,453,723.17		13,720,453,723.17	7,533,013,294.20		7,533,013,294.20
开发成本	770,038,802.99	2,120,133.80	767,918,669.19	306,327,275.79	32,818,035.14	273,509,240.65
其他	32,685,825.76		32,685,825.76	7,502,118.03		7,502,118.03
合计	14,523,178,351.92	2,120,133.80	14,521,058,218.12	7,846,842,688.02	32,818,035.14	7,814,024,652.88

(2) “开发成本”主要项目及其利息资本化情况：

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
凤凰城（二期）	2016年1月25日	2018年8月31日	850,000,000.00	731,004,498.53			84,659,170.61	815,663,669.14	72,252,714.08		其他
香园（二期）	2016年4月14日	2018年6月15日	1,514,000,000.00	986,409,040.65	1,381,104,858.20		394,695,817.55				其他
诚品园	2016年3月30日	2018年9月30日	320,000,000.00	143,169,892.32			41,631,577.34	184,801,469.66			其他
心尚园	2016年6月20日	2018年10月30日	1,300,000,000.00	727,874,211.52			129,780,030.44	857,654,241.96	26,964,034.15	11,379,509.36	银行贷款;其他

嘉兴荣安府	2017年 4月20日	2019年 8月1日	1,270,000.00	811,491,521.52			53,110,699.98	864,602,221.50	16,203,879.70	12,851,171.39	银行贷款;其他
晴雪园	2017年 5月2日	2019年 9月30日	380,000.00	206,807,237.94			25,519,518.97	232,326,756.91	2,878,178.69	1,867,944.91	银行贷款;其他
玉水观邸	2017年 3月6日	2019年 9月30日	1,478,000.00	642,672,786.43			117,963,029.26	760,635,815.69	13,926,192.75	9,789,734.38	银行贷款;其他
桃花源郡	2017年 5月5日	2019年 10月30日	1,270,000.00	578,121,044.11			85,474,535.69	663,595,579.80	13,601,059.42	6,908,952.21	银行贷款;其他
桃李郡	2018年 3月20日	2020年 10月30日	1,200,000.00	678,307,100.00			56,247,002.10	734,554,102.10	26,388.89	26,388.89	银行贷款;其他
明月江南	2017年 11月6日	2020年 3月26日	652,000.00	290,299,369.64			82,251,567.53	372,550,937.17	5,189,110.51	5,189,110.51	银行贷款;其他
香园(三期)	2017年 7月7日	2019年 3月30日	650,000.00	381,398,008.83			30,300,424.32	411,698,433.15	6,096,793.14	4,452,039.67	银行贷款;其他
林语春风	2018年 6月28日	2020年 7月10日	1,550,000.00	660,016,532.77			107,430,683.84	767,447,216.61			其他
侯潮府(象山滨海大道项目)	2018年 7月27日	2020年 11月1日	881,000.00	344,178,761.02			28,024,597.02	372,203,358.04			其他
欢乐购广场项目	2018年 3月2日	2020年 6月30日	800,000.00	311,566,001.90			42,864,288.04	354,430,289.94			其他
海上明月	2018年 4月4日	2020年 8月1日	1,006,000.00				548,901,946.44	548,901,946.44			其他
柳岸闻莺	2017年 12月24日	2020年 12月31日	1,977,000.00				608,926,625.03	608,926,625.03			其他
柳岸潮鸣	2018年 9月20日	2020年 3月20日	355,000.00				186,197,318.4	186,197,318.4			其他

	日	日	0				7	7			
新悦府 (东) 项目	2018年 8月28 日	2019年 11月25 日	503,00 0,000.0 0				212,00 1,194.6 0	212,00 1,194.6 0			其他
新悦府 (西) 项目	2018年 8月28 日	2019年 11月25 日	853,00 0,000.0 0				389,74 1,523.1 2	389,74 1,523.1 2			其他
欢乐家 园酒店 式办公 大楼	2018年 9月30 日	2020年 12月 30日	103,00 0,000.0 0	12,804, 625.63				12,804, 625.63			其他
竹径雲 山(焦 作当阳 峪项目)	2018年 5月18 日	2020年 5月10 日	177,00 0,000.0 0	26,892, 661.39			3,015,7 16.16	29,908, 377.55			其他
桐土储 [2017]4 8号地 块	2018年 8月27 日	2020年 11月30 日	1,512,0 00,000. 00				710,54 5,245.2 8	710,54 5,245.2 8			其他
宁波慈 城湖心 I-11、 I-12、 I-14地 块	2018年 8月31 日	2020年 6月15 日	1,100,0 00,000. 00				569,68 3,479.0 0	569,68 3,479.0 0			其他
涌清府	2018年 9月15 日	2020年 12月 31日	1,324,0 00,000. 00				692,01 3,736.0 0	692,01 3,736.0 0			其他
苍南台 商小镇 44-1地 块	2018年 9月7 日	2020年 7月30 日	1,774,9 00,000. 00				991,64 0,000.0 0	991,64 0,000.0 0			其他
嘉善罗 星街道 2017-2 4号地 块	2018年 10月 15日	2020年 8月30 日	1,194,0 00,000. 00				703,34 1,240.3 8	703,34 1,240.3 8			其他
宁波集 士港中 一片区	2018年 11月5 日	2020年 8月21 日	1,000,0 00,000. 00				509,58 4,320.0 0	509,58 4,320.0 0			其他

CX06-0 2-04a 地块											
温岭市 CD010 301-2 洋河村 村留地 地块	2018年 11月8 日	2021年 4月19 日	400,00 0,000.0 0				163,00 0,000.0 0	163,00 0,000.0 0			其他
合计			27,393, 900,00 0.00	7,533,0 13,294. 20	1,381,1 04,858. 20		7,568,5 45,287. 17	13,720, 453,72 3.17	157,13 8,351.3 3	52,464, 851.32	

“开发产品”主要项目信息：

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
水尚阑珊住宅小区	2007年6月	512,074.62			512,074.62
北仑区荣安花园项目	2010年6月	5,550,119.84		1,114,349.89	4,435,769.95
甬港饭店北地块（荣合公馆）	2013年1月	78,832,547.16		11,192,504.91	67,640,042.25
台州大道东侧市府大道北侧地块（荣安华府）	2013年12月	7,770,152.74			7,770,152.74
鄞州投资创业中心II-3-E地块（荣安蝶园）	2013年10月	3,238,186.35		1,557,021.20	1,681,165.15
金域华府	2015年12月	118,275,862.25	11,017,961.21	118,479,504.15	10,814,319.31
凤凰城（一期）	2016年12月	37,250,942.98	1,062,002.62	21,143,131.12	17,169,814.48
香园（一期）	2016年12月	45,819,185.62	-2,223,409.00	25,385,794.08	18,209,982.54
山语湖苑	2017年9月	9,078,204.23			9,078,204.23
香园（二期）	2018年6月		1,381,104,858.20	748,377,580.48	632,727,277.72
合计		306,327,275.79	1,390,961,413.03	927,249,885.83	770,038,802.99

（3）存货跌价准备

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
----	------	--------	--------	------

		计提	其他	转回或转销	其他	
开发产品	32,818,035.14			30,697,901.34		2,120,133.80
合计	32,818,035.14			30,697,901.34		2,120,133.80

按主要项目分类：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
台州大道东侧市府大道北侧地块（荣安华府）	634,694.74					634,694.74	
凤凰城（一期）	2,828,047.44			1,342,608.38		1,485,439.06	
金域华府	29,355,292.96			29,355,292.96			
合计	32,818,035.14			30,697,901.34		2,120,133.80	

（3）存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

单位：元

项目名称	本期利息资本化金额	利息资本化率	利息资本化累计金额
凤凰城（二期）			72,252,714.08
心尚园	11,379,509.36	4.75%	26,964,034.15
玉水观邸	9,789,734.38	4.75%	13,926,192.75
嘉兴荣安府	12,851,171.39	4.99%	16,203,879.70
桃花源郡	6,908,952.21	5.13%	13,601,059.42
香园（三期）	4,452,039.67	5.23%	6,096,793.14
晴雪园	1,867,944.91	4.99%	2,878,178.69
明月江南	5,189,110.51	5.23%	5,189,110.51
桃李郡	26,388.89	4.75%	26,388.89
合计	52,464,851.32		157,138,351.33

（4）存货受限情况

按项目披露受限存货情况：

项目名称	期初余额	期末余额	受限原因
香园（二期）	986,409,040.65		抵押借款
心尚园	727,874,211.52	857,654,241.96	抵押借款

晴雪园	206,807,237.94	232,326,756.91	抵押借款
玉水观邸	642,672,786.43	760,635,815.69	抵押借款
嘉兴荣安府	811,491,521.52	864,602,221.50	抵押借款
桃花源郡	578,121,044.11	663,595,579.80	抵押借款
香园（三期）	381,398,008.83	411,698,433.15	抵押借款
桃李郡		734,554,102.10	抵押借款
明月江南		372,550,937.17	抵押借款
欢乐购广场项目	311,566,001.90	354,430,289.94	因法院查封宁波欢乐购广场开发有限公司5000万财产，详见财务报告“或有事项”相关内容（第十节、十四、2）
合计	4,646,339,852.90	5,252,048,378.22	

(5) 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

无

11、持有待售的资产

无

12、一年内到期的非流动资产

无

13、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预缴税款及待抵扣税款	612,549,234.75	389,009,529.07
理财产品	190,000,000.00	420,000,000.00
合计	802,549,234.75	809,009,529.07

其他说明：无

14、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

可供出售权益工具：	359,315,090.05		359,315,090.05	333,085,560.05		333,085,560.05
按成本计量的	359,315,090.05		359,315,090.05	333,085,560.05		333,085,560.05
合计	359,315,090.05		359,315,090.05	333,085,560.05		333,085,560.05

(2) 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

无

(3) 期末按成本计量的可供出售金融资产

单位：元

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
宁波新曙光房地产开发有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00					2.00%	
Glusense Ltd	6,635,560.05			6,635,560.05					2.78%	
苏州太平国发通融贰号投资企业（有限合伙）	286,380,000.00	6,189,530.00		292,569,530.00					40.00%	
义乌尔诚股权投资基金合伙企业（有限合伙）	20,000,000.00			20,000,000.00					39.22%	
宁波梅山保税港区久友稳和投资管理合伙企业（有限合伙）	10,000,000.00			10,000,000.00					14.81%	
宁波江北区隆顺恒丰企业管理咨询合	10,000.00			10,000.00					0.21%	

伙企业 (有限合伙)										
宁波江北区康煜企业管理合伙企业 (有限合伙)	10,000.00			10,000.00					0.22%	
宁波江北区康德海鹏企业管理咨询合伙企业 (有限合伙)	10,000.00			10,000.00					0.16%	
宁波江北区柏瀚元居企业管理咨询合伙企业 (有限合伙)	10,000.00			10,000.00					0.46%	
宁波江北区香茂腾美企业管理咨询合伙企业 (有限合伙)	10,000.00			10,000.00					0.87%	
宁波嘉盐德荣企业管理咨询合伙企业 (有限合伙)	10,000.00			10,000.00					0.50%	
宁波江北宁港景和企业管理咨询合伙企业 (有限合伙)	10,000.00			10,000.00					1.12%	

宁波江北 宁庆悦来 企业管理 咨询合伙 企业（有 限合伙）		10,000.00		10,000.00					1.45%	
宁波宁姚 经开企业 管理咨询 合伙企业 （有限合 伙）		10,000.00		10,000.00					0.27%	
宁波甬丹 企业管理 咨询合伙 企业（有 限合伙）		10,000.00		10,000.00					0.41%	
宁波宁梧 企业管理 咨询合伙 企业（有 限合伙）		10,000.00		10,000.00					0.19%	
泰州法尔 麦斯企业 管理咨询 合伙企业 （有限合 伙）		10,000,000 .00		10,000,000 .00					7.42%	
江苏长泰 药业有限 公司		10,000,000 .00		10,000,000 .00					3.10%	
合计	333,085,56 0.05	26,229,530 .00		359,315,09 0.05					--	

(4) 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

无

(5) 可供出售权益工具期末公允价值严重下跌或非暂时性下跌但未计提减值准备的相关说明

无

15、持有至到期投资

(1) 持有至到期投资情况

无

(2) 期末重要的持有至到期投资

无

(3) 本期重分类的持有至到期投资

无

16、长期应收款

(1) 长期应收款情况

无

(2) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

无

(3) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

无

17、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的投 资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减值 准备	其他		
一、合营企业											
宁波陈婆 渡置业有 限公司	12,959,74 1.45			24,664.38						12,984,40 5.83	
重庆美荣 房地产开 发有限公 司	24,441,74 4.15			-5,012,57 5.72						19,429,16 8.43	

宁波荣安教育投资管理有限公司	6,566,821.66			1,679,121.76						8,245,943.42	
杭州臻昱达房地产开发有限公司		40,000,000.00		-1,755,460.97						38,244,539.03	
台州市中梁宇置业有限公司	8,238,248.64			-8,238,248.64							
余姚中珉置业有限公司		2,500,000.00		-2,326,200.02						173,799.98	
宁波合煜投资管理有限公司		30,000,000.00		-786,164.63						29,213,835.37	
宁波世泉投资管理有限公司		30,000,000.00		-1,437,838.87						28,562,161.13	
小计	52,206,555.90	102,500,000.00		-17,852,702.71						136,853,853.19	
二、联营企业											
合计	52,206,555.90	102,500,000.00		-17,852,702.71						136,853,853.19	

其他说明：无

18、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	623,667,048.75			623,667,048.75
2.本期增加金额	2,104,253.11			2,104,253.11
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	2,104,253.11			2,104,253.11

(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	625,771,301.86			625,771,301.86
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	134,486,340.57			134,486,340.57
2.本期增加金额	15,397,166.28			15,397,166.28
(1) 计提或摊销	13,527,329.28			13,527,329.28
(2) 固定资产转入	1,869,837.00			1,869,837.00
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	149,883,506.85			149,883,506.85
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3、本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	475,887,795.01			475,887,795.01
2.期初账面价值	489,180,708.18			489,180,708.18

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

适用 不适用

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

无

19、固定资产

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及构筑物	机器设备	运输设备	办公及其他设备	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	6,312,759.34	3,008,264.10	3,663,229.14	8,291,257.89	21,275,510.47
2.本期增加金额		4,393.96	1,229,136.74	2,429,876.59	3,663,407.29
（1）购置		4,393.96	1,229,136.74	2,429,876.59	3,663,407.29
（2）在建工程转入					
（3）企业合并增加					
3.本期减少金额	2,104,253.11		260,000.00	24,576.39	2,388,829.50
（1）处置或报废			260,000.00	24,576.39	284,576.39
（2）转入投资性房地产	2,104,253.11				2,104,253.11
4.期末余额	4,208,506.23	3,012,658.06	4,632,365.88	10,696,558.09	22,550,088.26
二、累计折旧					
1.期初余额	5,074,251.72	2,002,854.01	1,540,707.75	6,032,153.64	14,649,967.12
2.本期增加金额		28,656.59	654,819.00	260,066.86	943,542.45
（1）计提		28,656.59	654,819.00	260,066.86	943,542.45
3.本期减少金额	1,869,837.00			2,280.00	1,872,117.00
（1）处置或报废				2,280.00	2,280.00
（2）转入投资性房地产	1,869,837.00				1,869,837.00
4.期末余额	3,204,414.72	2,031,510.60	2,195,526.75	6,289,940.50	13,721,392.57
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
（1）计提					
3.本期减少金额					
（1）处置或报废					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	1,004,091.51	981,147.46	2,436,839.13	4,406,617.59	8,828,695.69
2.期初账面价值	1,238,507.62	1,005,410.09	2,122,521.39	2,259,104.25	6,625,543.35

(2) 暂时闲置的固定资产情况

无

(3) 通过融资租赁租入的固定资产情况

无

(4) 通过经营租赁租出的固定资产

无

(5) 未办妥产权证书的固定资产情况

无

20、在建工程

(1) 在建工程情况

无

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

无

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

无

21、工程物资

无

22、固定资产清理

无

23、生产性生物资产

(1) 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

(2) 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

24、油气资产

适用 不适用

25、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
一、账面原值					
1.期初余额				4,398,072.08	4,398,072.08
2.本期增加金额				1,199,283.12	1,199,283.12
(1) 购置				1,199,283.12	1,199,283.12
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额				5,597,355.20	5,597,355.20
二、累计摊销					
1.期初余额				2,980,842.98	2,980,842.98
2.本期增加金额				285,683.37	285,683.37
(1) 计提				285,683.37	285,683.37
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额				3,266,526.35	3,266,526.35
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					

(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值				2,330,828.85	2,330,828.85
2.期初账面价值				1,417,229.10	1,417,229.10

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例。

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

无

26、开发支出

无

27、商誉

(1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称 或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
浙江天苑景观建设有限公司	7,856,648.51					7,856,648.51
合计	7,856,648.51					7,856,648.51

(2) 商誉减值准备

说明商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法：

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

其他说明：无

28、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
办公大楼装修费	661,607.36		165,401.82		496,205.54
合计	661,607.36		165,401.82		496,205.54

其他说明：无

29、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	172,941,566.92	43,235,391.73	137,974,730.28	34,493,682.57
内部交易未实现利润	198,518,456.52	49,629,614.13	98,646,107.56	24,661,526.89
可抵扣亏损	421,235,822.52	105,308,955.63	303,635,244.12	75,908,811.03
房地产企业预售收入计算的预计利润			412,204,193.00	103,051,048.25
其他	14,586,967.08	3,646,741.77	14,586,967.08	3,646,741.77
合计	807,282,813.04	201,820,703.26	967,047,242.04	241,761,810.51

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	111,064,567.36	27,766,141.84	111,064,567.36	27,766,141.84
合计	111,064,567.36	27,766,141.84	111,064,567.36	27,766,141.84

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债 期末互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期末余额	递延所得税资产和负债 期初互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期初余额
递延所得税资产		201,820,703.26		241,761,810.51
递延所得税负债		27,766,141.84		27,766,141.84

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	6,850,168.79	10,483,712.31
可抵扣亏损	44,712,104.85	44,046,566.06
合计	51,562,273.64	54,530,278.37

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2023 年度	3,863,278.05		
2022 年度	17,984,845.54	17,744,678.84	
2021 年度	16,329,786.97	16,329,786.97	
2020 年度	3,220,893.80	3,220,893.80	
2019 年度	3,313,300.49	4,445,059.69	
2018 年度		2,306,146.76	
合计	44,712,104.85	44,046,566.06	--

其他说明：无

30、其他非流动资产

无

31、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款		75,000,000.00
保证借款	180,000,000.00	
合计	180,000,000.00	75,000,000.00

短期借款分类的说明：无

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为元，其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况：无

32、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

无

33、衍生金融负债

无

34、应付票据

无

35、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付工程及材料款	1,062,384,745.67	720,660,650.92
应付土地出让金	1,808,038,378.00	
其他	4,868,771.05	1,547,219.50
合计	2,875,291,894.72	722,207,870.42

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
余姚市江林建筑工程有限公司	59,630,341.00	工程项目施工款，按合同约定或协商付款期
宁波华宇建设有限公司	10,000,000.00	工程项目施工款，按合同约定或协商付款期
合计	69,630,341.00	--

其他说明：无

36、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收售房款	8,141,618,023.33	4,498,221,999.48
预收租金	21,340,172.63	19,660,484.45
其他	4,404,153.65	632,856.03
合计	8,167,362,349.61	4,518,515,339.96

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

无

(3) 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

无

(4) 预售金额前五的项目收款信息

单位：元

序号	项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例
1	心尚园	1,791,316,018.03	1,212,229,817.00	2018 年 10 月 30 日	96.06%
2	嘉兴荣安府	1,239,317,889.00	202,549,098.00	2019 年 8 月 1 日	63.02%
3	桃花源郡	994,459,330.00	141,970,395.00	2019 年 10 月 30 日	53.54%
4	玉水观邸	934,288,072.00		2019 年 9 月 30 日	46.76%
5	凤凰城（二期）	847,071,671.82	579,260,985.00	2018 年 8 月 31 日	76.00%
合计		5,806,452,980.85	2,136,010,295.00		

37、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	28,454,118.10	82,750,812.88	86,760,693.01	24,444,237.97
二、离职后福利-设定提存计划		2,813,293.58	2,807,462.58	5,831.00
合计	28,454,118.10	85,564,106.46	89,568,155.59	24,450,068.97

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	28,449,057.64	74,112,582.93	78,178,348.65	24,383,291.92
2、职工福利费	160.00	4,191,321.26	4,142,314.56	49,166.70
3、社会保险费		2,041,829.68	2,037,992.33	3,837.35
其中：医疗保险费		1,801,068.69	1,797,555.16	3,513.53
工伤保险费		91,870.95	91,786.15	84.80
生育保险费		148,890.04	148,651.02	239.02
4、住房公积金	794.00	1,120,877.00	1,113,829.00	7,842.00
5、工会经费和职工教育经费	4,106.46	1,284,202.01	1,288,208.47	100.00
合计	28,454,118.10	82,750,812.88	86,760,693.01	24,444,237.97

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		2,696,422.46	2,690,814.46	5,608.00
2、失业保险费		116,871.12	116,648.12	223.00
合计		2,813,293.58	2,807,462.58	5,831.00

其他说明：无

38、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	24,611,992.32	26,828,671.25
企业所得税	105,706,088.64	206,624,497.97
个人所得税	1,955,164.75	1,837,151.69
城市维护建设税	2,362,760.27	1,944,581.96
土地增值税	9,052,484.22	17,026,888.67
教育费附加	2,109,951.25	935,694.80
地方基金	8,498.95	87,948.24
其他	3,899,069.84	2,842,903.75
合计	149,706,010.24	258,128,338.33

其他说明：无

39、应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	4,406,712.83	2,840,915.11
公司债券利息	70,229,140.72	31,297,135.74
短期借款应付利息	253,083.33	99,687.50
合计	74,888,936.88	34,237,738.35

重要的已逾期未支付的利息情况：无

其他说明：无

40、应付股利

单位：元

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

其他说明：无

41、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
押金和保证金	174,068,670.45	136,076,171.01
与关联方及合营企业资金往来	162,969,586.57	9,066,354.15
代收购房相关费用	44,719,273.87	20,091,285.55
合作项目保证金	770,687,375.09	
其他	31,544,940.14	24,730,877.24
合计	1,183,989,846.12	189,964,687.95

(2) 账龄超过1年的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
宁波市鄞州区人民政府首南街道办事处	64,650,000.00	欢乐购广场项目商业办公用房回购款
宁波陈婆渡置业有限公司	9,066,354.15	合营企业往来款

合计	73,716,354.15	--
----	---------------	----

42、持有待售的负债

无

43、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	644,500,000.00	399,600,000.00
合计	644,500,000.00	399,600,000.00

其他说明：无

44、其他流动负债

无

短期应付债券的增减变动：无

45、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	1,961,900,000.00	1,486,400,000.00
合计	1,961,900,000.00	1,486,400,000.00

长期借款分类的说明：

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

根据签订的编号为 5501052018000009 的借款合同，重庆市康瀚置业有限公司向中国农业银行股份有限公司重庆大渡口支行借入人民币 30,000.00 万元，需按时偿还借款金额；2018 年 2 月 28 日本公司之控股母公司荣安集团股份有限公司与中国农业银行股份有限公司签订的编号为 55100120180007209 保证合同，约定荣安集团股份有限公司愿无偿为重庆市康瀚置业有限公司按借款合同形成的债权提供连带责任保证，保证期间为主协议下债务履行期限届满之日起两年。

46、应付债券

(1) 应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额
15 荣安债	1,195,022,797.52	1,193,932,844.58
合计	1,195,022,797.52	1,193,932,844.58

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

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初金额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
15 荣安债	1,200,000,000.00	2015年8月7日	5年	1,189,200,000.00	1,193,932,844.58			1,089,952.94		1,195,022,797.52
合计	--	--	--	1,189,200,000.00	1,193,932,844.58			1,089,952.94		1,195,022,797.52

(3) 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

无

(4) 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况：无

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表：无

其他金融工具划分为金融负债的依据说明：无

其他说明：

经中国证券监督管理委员会2015年4月1日《关于核准荣安地产股份有限公司公开发行公司债券的批复》（证监许可[2015]517号）核准，本公司于2015年8月7日向社会公开发行公司债券120,000.00万元，债券票面利率6.50%，存续期限为5年，在第三年末附有发行人上调票面利率选择权（1至100个基点，1个基点为0.01%）和投资者回售选择权。经深圳证券交易所深圳上[2015]430号文同意，本期债券在深圳证券交易所挂牌交易。

公司根据《荣安地产股份有限公司2015年公开发行公司债券募集说明书》选择行使“15荣安债”上调利率选择权，于本期债券第三年末将“15荣安债”票面利率上调150个基点，即“15荣安债”存续期后2年的票面年利率为8.00%。

47、长期应付款

无

48、长期应付职工薪酬

无

49、专项应付款

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
特色小镇项目资金 【注】	16,056,505.00			16,056,505.00	
合计	16,056,505.00			16,056,505.00	--

其他说明：

【注】为子公司河南大豫置业有限公司收到河南省修武县西村乡财税所用于竹径雲山项目开发配套建设特色小镇资金。

50、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
其他	7,924,449.71	5,107,113.48	未出资合营企业亏损分摊
合计	7,924,449.71	5,107,113.48	--

51、递延收益

无

52、其他非流动负债

无

53、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	3,183,922,485.00						3,183,922,485.00

54、其他权益工具

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

无

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

无

55、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	-1,691,402,956.34			-1,691,402,956.34
合计	-1,691,402,956.34			-1,691,402,956.34

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：无

56、库存股

无

57、其他综合收益

无

58、专项储备

无

59、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	92,208,133.06			92,208,133.06
合计	92,208,133.06			92,208,133.06

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：无

60、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	2,633,670,050.87	2,100,973,050.84
调整后期初未分配利润	2,633,670,050.87	2,100,973,050.84
加：本期归属于母公司所有者的净利润	174,560,991.46	469,695,613.91
减：应付普通股股利	63,678,449.70	
期末未分配利润	2,744,552,592.63	2,570,668,664.75

调整期初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0.00 元。

- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

61、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,235,467,864.21	794,770,877.95	3,655,796,851.33	2,815,627,298.88
其他业务	32,756,665.39	13,969,208.73	42,955,002.23	11,411,204.28
合计	1,268,224,529.60	808,740,086.68	3,698,751,853.56	2,827,038,503.16

62、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	5,746,224.61	12,462,372.64
教育费附加	4,524,068.08	9,495,038.88
房产税	4,966,478.08	4,116,778.42
土地使用税	2,373,227.21	881,923.62
印花税	3,340,829.95	3,030,391.24
营业税	117,610.40	90,727,014.95
土地增值税	29,968,761.75	38,678,740.76
其他	7,970.00	6,660.00
合计	51,045,170.08	159,398,920.51

63、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	27,597,151.24	21,835,253.06
职工薪酬	15,065,830.05	3,703,779.42
装修费	5,223,147.69	770,544.64
交际应酬费	62,290.00	777,006.00
销售佣金	6,011,348.04	
其他	2,977,335.69	2,197,112.11

合计	56,937,102.71	29,283,695.23
----	---------------	---------------

64、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	30,265,069.87	12,462,243.84
交际应酬费	5,060,747.65	3,559,690.28
办公会务费	1,717,845.52	1,014,872.57
差旅及交通费用	1,694,726.69	1,410,049.42
水电费	2,477,140.77	2,096,367.23
聘请中介机构费用	4,260,577.12	1,048,939.63
固定资产折旧	770,217.02	2,228,607.17
信息披露费	260,000.00	113,207.54
低值易耗品摊销	283,173.00	480,362.39
邮电、通讯费	370,899.60	248,118.32
其他	6,264,080.43	4,661,180.23
合计	53,424,477.67	29,323,638.62

65、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	52,735,264.20	52,390,446.64
减：利息收入	30,201,495.17	605,692.88
银行手续费	2,446,848.04	585,089.33
合计	24,980,617.07	52,369,843.09

66、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	62,181,194.39	39,579,362.97
合计	62,181,194.39	39,579,362.97

67、公允价值变动收益

无

68、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-20,619,060.90	167,055.93
处置长期股权投资产生的投资收益		64,238.04
理财产品收益	11,596,476.76	43,477,135.40
合计	-9,022,584.14	43,708,429.37

其他说明：无

69、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
处置未划分为持有代售的固定资产	-65,823.46	-11,285.59

70、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
政府补助	6,701,072.65	

71、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助		1,307,629.80	
违约金收入	566,267.35	676,734.92	566,267.35
其他	442,088.97	551,608.15	442,088.97
合计	1,008,356.32	2,535,972.87	7,709,428.97

计入当期损益的政府补助：无

其他说明：无

72、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠		100,000.00	

各项基金	126,241.52	181,338.63	126,241.52
滞纳金及罚款	279,658.76	1,256,358.74	279,658.76
其他	1,194.81	178,873.56	1,194.81
合计	407,095.09	1,716,570.93	407,095.09

其他说明：无

73、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	98,840,838.53	165,371,388.58
递延所得税费用	-62,907,933.18	-28,602,411.52
合计	35,932,905.35	136,768,977.06

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	209,129,807.28
按法定/适用税率计算的所得税费用	52,282,451.78
子公司适用不同税率的影响	-22,795,207.40
调整以前期间所得税的影响	1,688,145.90
非应税收入的影响	4,872,197.22
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,096,737.95
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-1,366,050.19
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	154,630.09
所得税费用	35,932,905.35

74、其他综合收益

无

75、现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收到的往来款项等	1,551,144,520.29	282,797,172.36
收到退回土地拍卖保证金	15,299,094,000.00	11,086,400,000.00
房屋租赁收入	32,113,134.82	26,647,188.17
利息收入	10,519,104.85	2,357,763.28
收到的政府补助	6,701,072.65	1,307,629.80
其他	1,008,356.32	
合计	16,900,580,188.93	11,399,509,753.61

收到的其他与经营活动有关的现金说明：无

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付的往来款项等	510,978,207.89	976,667,993.04
支付的土地拍卖保证金	15,557,359,769.80	10,765,750,000.00
支付的各项费用	69,855,574.10	45,284,487.40
合计	16,138,193,551.79	11,787,702,480.44

支付的其他与经营活动有关的现金说明：无

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

无

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

无

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

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

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：无

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
归还荣安集团股份有限公司借款	180,000,000.00	250,000,000.00
合计	180,000,000.00	250,000,000.00

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：无

76、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	173,196,901.93	469,505,458.64
加：资产减值准备	62,181,194.39	39,579,362.97
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	14,470,871.73	14,458,337.21
无形资产摊销	285,683.37	164,299.65
长期待摊费用摊销	165,401.82	165,401.82
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“—”号填列）	65,823.46	11,285.59
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）		
财务费用（收益以“—”号填列）	31,236,514.17	52,390,446.64
投资损失（收益以“—”号填列）	9,022,584.14	-43,708,429.37
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	39,941,107.25	-25,016,646.31
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）		-3,585,765.21
存货的减少（增加以“—”号填列）	-6,621,904,271.68	1,444,833,501.80
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	1,146,332,699.10	-422,011,004.56
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	6,050,217,508.66	-1,129,472,243.73
其他		
经营活动产生的现金流量净额	905,212,018.34	397,314,005.14
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		

融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:	--	--
现金的期末余额	1,363,368,037.74	1,940,360,765.14
减: 现金的期初余额	826,565,008.85	791,951,516.14
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	536,803,028.89	1,148,409,249.00

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

无

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

无

(4) 现金和现金等价物的构成

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	1,363,368,037.74	826,565,008.85
其中: 库存现金	259,379.16	393,698.62
可随时用于支付的银行存款	1,363,108,658.58	826,171,310.23
三、期末现金及现金等价物余额	1,363,368,037.74	826,565,008.85

其他说明: 无

77、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项: 无

78、所有权或使用权受到限制的资产

单位: 元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	1,200,000.00	保函保证金
存货	4,897,618,088.28	为取得借款设定抵押
存货	354,430,289.94	因法院查封宁波欢乐购广场开发有限公司 5000 万财产, 详见财务报告“或有事项”相关内容 (第十节、十四、2)
投资性房地产	392,977,954.15	为取得借款设定抵押

应收账款		注
合计	5,646,226,332.37	--

其他说明：

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

79、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

无

(2) 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因。

无

80、套期

按照套期类别披露套期项目及相关套期工具、被套期风险的定性和定量信息：无

81、其他

无

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

无

2、同一控制下企业合并

无

3、反向购买

无

4、处置子公司

无

5、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

报告期新设子公司纳入合并范围的主体

单位：元

名称	归属母公司权益比例	期末净资产	本期净利润
宁波璟悦企业管理咨询有限公司	100.00%	-1,348.69	-1,348.69
宁波益泰企业管理咨询有限公司	100.00%	-748.50	-748.50
宁波森尼企业管理咨询有限公司	100.00%	-47,436.20	-47,436.20
杭州康业投资有限公司	100.00%	10,004,375.02	4,375.02
河南荣安置业有限公司	100.00%	-278,052.06	-278,052.06
余姚荣耀置业有限公司	100.00%	-1,162,716.26	-1,162,716.26
余姚荣恒置业有限公司	100.00%	-1,477,742.76	-1,477,742.76
河北荣居房地产开发有限公司	100.00%	-156.97	-156.97
荣安康源（万宁）置业有限公司	60.00%	-234.37	-234.37
宁波甬悦居餐饮服务有限公司	100.00%	-365,584.54	-365,584.54
嘉兴佳钇企业管理有限公司	100.00%	-76,361.17	-76,361.17
桐乡荣安置业有限公司	100.00%	299,868,839.88	-131,160.12
西安荣澳置业有限公司	51.00%		
陕西荣安澳祥置业有限公司	51.00%		
河北荣旺房地产开发有限公司	60.00%	-1,688,292.75	-1,688,292.75
宁波荣慈置业有限公司	100.00%	-2,447.14	-2,447.14
象山荣安置业有限公司	100.00%	-476,723.24	-476,723.24
苍南荣安置业有限公司	100.00%	-397.42	-397.42
宁波荣港置业有限公司	100.00%	-618.75	-618.75
嘉善荣安置业有限公司	100.00%		
温岭荣安置业有限公司	100.00%	-346.50	-346.50
嘉兴钇和置业有限公司	100.00%		
嘉兴睿钇置业有限公司	100.00%		
河南广焱置业有限公司	100.00%		
河南海郡置业有限公司	100.00%		
河南联弘置业有限公司	100.00%		

6、其他

无

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
杭州香华投资管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房屋租赁	100.00%		反向购买
宁波康美房屋租赁有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房屋租赁		100.00%	设立
宁波永元置业有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经营	5.00%	95.00%	反向购买
宁波市人民房地产开发有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经营	90.00%	10.00%	反向购买
宁波荣安房地产开发有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经营	100.00%		反向购买
宁波荣和置业有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经营		100.00%	设立
宁波荣居置业有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经营		100.00%	设立
杭州荣安置业有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产开发、经营		100.00%	设立
宁波投创荣安置业有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经营		100.00%	设立
宁波东钱湖荣安置业有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经营	100.00%		设立
台州荣安置业有限公司	浙江台州	浙江台州	房地产开发、经营		100.00%	设立
台州荣方建设房地产开发有限公司	浙江台州	浙江台州	房地产开发、经营		100.00%	设立
宁海荣安置业有限公司	浙江宁海	浙江宁海	房地产开发、经营		100.00%	设立
宁波荣安物业服务有限公司	浙江宁波	浙江宁波	物业管理	70.00%	30.00%	反向购买
浙江天苑景观建设有限公司	浙江宁波	浙江宁波	工程承包		100.00%	非同一控制下企业合并
宁波康晟房地产销售代理有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产销售代理	100.00%		设立
宁波康柏投资管理有限公司	浙江宁波	浙江宁波	实业投资、投资管理	100.00%		设立
宁波康恺投资管理有限公司	浙江宁波	浙江宁波	实业项目投资管理； 实业项目投资	100.00%		设立
杭州荣圣投资管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	投资管理		100.00%	设立

宁波康瀚投资有限公司	浙江宁波	浙江宁波	投资管理	48.60%	51.40%	分立
上海香安资产管理股份有限公司	中国（上海） 自由贸易试验区	中国（上海） 自由贸易试验区	资产管理，投资管理	90.00%	10.00%	设立
宁波荣宝资产管理有限公司	浙江宁波	浙江宁波	资产管理，投资管理	100.00%		设立
宁波梅山保税港区荣胜资产管理有限公司	浙江宁波	浙江宁波	资产管理，投资管理		100.00%	设立
宁波荣美企业管理咨询有限公司	浙江宁波	浙江宁波	企业管理咨询		100.00%	设立
杭州荣美置业有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产开发、经营		100.00%	设立
宁波康茂房地产销售代理有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产销售代理	100.00%		设立
嘉兴荣安置业有限公司	浙江嘉兴	浙江嘉兴	房地产开发、经营		99.01%	设立
宁波泰智信企业管理咨询有限公司	浙江宁波	浙江宁波	企业管理咨询		100.00%	设立
宁波康梁房地产开发有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经营		98.23%	设立
宁波康全企业管理咨询有限公司	浙江宁波	浙江宁波	企业管理咨询		100.00%	设立
宁波康旺置业有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经营		99.81%	设立
宁波康鹏置业有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经营		98.08%	设立
杭州康瀚投资有限公司	浙江杭州	浙江杭州	投资管理		100.00%	设立
RONGANAUSTRALIAHOLDINGSPTYLTD	澳大利亚	澳大利亚	投资管理		100.00%	设立
宁波欢乐购广场开发有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经营		100.00%	非同一控制下企业合并
河南大豫置业有限公司	河南焦作	河南焦作	房地产开发、经营		51.00%	非同一控制下企业合并
宁波海洋置业有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经营		100.00%	非同一控制下企业合并
台州庆达企业管理咨询有限公司	浙江台州	浙江台州	企业管理咨询		100.00%	设立
宁波英泽企业管理咨询有限公司	浙江宁波	浙江宁波	企业管理咨询		100.00%	设立
重庆市康瀚置业有限公司	重庆	重庆	房地产开发、经营		99.57%	设立
杭州润美投资有限公司	浙江杭州	浙江杭州	投资管理		100.00%	设立
杭州震大投资有限公司	浙江杭州	浙江杭州	投资管理		100.00%	设立

嘉兴睿和企业管理咨询有限公司	浙江嘉兴	浙江嘉兴	企业管理咨询		100.00%	设立
台州鸿茂企业管理咨询有限公司	浙江台州	浙江台州	企业管理咨询		100.00%	设立
宁波荣腾贸易有限公司	浙江宁波	浙江宁波	贸易		100.00%	设立
重庆康甬置业有限公司	重庆	重庆	房地产开发、经营		99.67%	设立
杭州运先投资管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	投资管理		100.00%	设立
海盐荣安置业有限公司	浙江嘉兴	浙江嘉兴	房地产开发、经营		97.99%	设立
焦作荣安房地产开发有限公司	河南焦作	河南焦作	房地产开发、经营	60.00%		设立
杭州荣德置业有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产开发、经营		100.00%	设立
郑州康瀚置业有限公司	河南郑州	河南郑州	房地产开发、经营		100.00%	设立
宁波康莱达商业管理咨询有限公司	浙江宁波	浙江宁波	投资管理		100.00%	设立
重庆市康创置业有限公司	重庆	重庆	房地产开发、经营		98.62%	设立
浙江高盛房地产开发有限公司	浙江台州	浙江台州	房地产开发、经营		51.00%	设立
康泰贸易（香港）有限公司	香港	香港	贸易		100.00%	并购
宏盛贸易（香港）有限公司	香港	香港	贸易		100.00%	并购
宁波璟悦企业管理咨询有限公司	浙江宁波	浙江宁波	投资管理	100.00%		设立
宁波益泰企业管理咨询有限公司	浙江宁波	浙江宁波	投资管理		100.00%	设立
宁波森尼企业管理咨询有限公司	浙江宁波	浙江宁波	投资管理		100.00%	设立
杭州康业投资有限公司	浙江杭州	浙江杭州	投资管理		100.00%	设立
河南荣安置业有限公司	河南郑州	河南郑州	房地产开发、经营	100.00%		设立
余姚荣耀置业有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经营		100.00%	设立
余姚荣恒置业有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经营		100.00%	设立
河北荣居房地产开发有限公司	河北石家庄	河北石家庄	房地产开发、经营	100.00%		设立
荣安康源（万宁）置业有限公司	海南万宁	海南万宁	房地产开发、经营	60.00%		设立
宁波甬悦居餐饮服务有限公司	浙江宁波	浙江宁波	餐饮		100.00%	设立
嘉兴佳钺企业管理有限公司	浙江嘉兴	浙江嘉兴	投资管理		100.00%	设立
桐乡荣安置业有限公司	浙江嘉兴	浙江嘉兴	房地产开发、经营		100.00%	设立

西安荣澳置业有限公司	陕西西安	陕西西安	房地产开发、经营		51.00%	设立
陕西荣安澳祥置业有限公司	陕西西安	陕西西安	房地产开发、经营		51.00%	设立
河北荣旺房地产开发有限公司	河北石家庄	河北石家庄	房地产开发、经营		60.00%	设立
宁波荣慈置业有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经营		100.00%	设立
象山荣安置业有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经营	100.00%		设立
苍南荣安置业有限公司	浙江温州	浙江温州	房地产开发、经营		100.00%	设立
宁波荣港置业有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发、经营	100.00%		设立
嘉善荣安置业有限公司	浙江嘉兴	浙江嘉兴	房地产开发、经营		100.00%	设立
温岭荣安置业有限公司	浙江台州	浙江台州	房地产开发、经营		100.00%	设立
嘉兴钇和置业有限公司	浙江嘉兴	浙江嘉兴	房地产开发、经营		100.00%	设立
嘉兴睿钇置业有限公司	浙江嘉兴	浙江嘉兴	房地产开发、经营		100.00%	设立
河南广焱置业有限公司	河南郑州	河南郑州	房地产开发、经营		100.00%	设立
河南海郡置业有限公司	河南郑州	河南郑州	房地产开发、经营		100.00%	设立
河南联弘置业有限公司	河南郑州	河南郑州	房地产开发、经营		100.00%	设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：无

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

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：无

确定公司是代理人还是委托人的依据：无

其他说明：无

(2) 重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
宁波康鹏置业有限公司	1.92%	-112,892.05		4,644,406.35
嘉兴荣安置业有限公司	0.99%	-67,594.36		4,321,761.40
宁波康梁房地产开发有限公司	1.77%	-197,903.31		6,094,480.91
重庆康甬置业有限公司	0.33%	-22,700.81		2,157,299.19
重庆市康瀚置业有限公司	0.43%	-30,740.90		1,119,259.10
海盐荣安置业有限公司	2.01%	-29,550.24		1,980,449.76
河南大豫置业有限公司	49.00%	-215,376.04		3,704,623.96
宁波康旺置业有限公司	0.19%	-484.30		889,515.70

重庆市康创置业有限公司	1.38%	-2,635.68		687,364.32
河北荣旺房地产开发有限公司	40.00%	-675,317.10		-675,317.10

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：无

其他说明：无

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
宁波康鹏置业有限公司	1,165,354,460.00	1,960,674.32	1,167,315,134.32	850,939,803.28	75,000,000.00	925,939,803.28	1,180,438,145.44	7,536,363.08	1,187,974,508.52	446,283,806.03	300,000,000.00	746,283,806.03
嘉兴荣安置业有限公司	1,996,870,732.49	2,619,415.92	1,999,490,148.41	1,044,627,159.54	520,000,000.00	1,564,627,159.54	772,386,698.71	3,560,811.68	775,947,510.39	277,332,948.74	143,000,000.00	420,332,948.74
宁波康梁房地产开发有限公司	1,618,274,895.16	3,714,613.82	1,621,989,508.98	1,185,055,925.15	92,500,000.00	1,277,555,925.15	517,912,067.76	2,764,871.91	520,676,939.67	173,421,814.47	100,000,000.00	273,421,814.47
重庆康甬置业有限公司	1,333,942,690.86	2,663,960.73	1,336,603,651.59	684,458,682.64		684,458,682.64	1,300,266,645.34	324,339.27	1,300,590,984.61	641,563,983.42		641,563,983.42
重庆市康瀚置业有限公司	674,699,450.14	3,411,370.39	678,110,820.53	217,397,618.62	200,019,361.76	417,416,980.38	316,814,863.90	1,126,452.24	317,941,316.14	50,098,429.96		50,098,429.96
海盐荣安置业有限公司	550,620,522.70	346,477.38	550,967,000.08	452,502,058.61		452,502,058.61	225,205,373.19	18,244.37	225,223,617.56	225,288,515.00		225,288,515.00
河南大豫置业有限公司	45,536,233.79	191,554.16	45,727,787.95	22,040,597.09	16,126,733.79	38,167,330.88	39,847,130.99	69,602.80	39,916,733.79	15,790,000.00	16,126,733.79	31,916,733.79

司												
宁波康旺置业有限公司	784,327,439.03	85,669.72	784,413,108.75	254,670,117.89	50,000,000.00	304,670,117.89	678,336,837.59	704.77	678,337,542.36	678,339,656.67		678,339,656.67
重庆市康创置业有限公司	186,707,401.66	63,663.70	186,771,065.36	136,962,056.46		136,962,056.46						
河北荣旺房地产开发有限公司	42,783,943.00	562,764.25	43,346,707.25	45,035,000.00		45,035,000.00						

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
宁波康鹏置业有限公司		-5,879,794.16	-5,879,794.16	28,375,867.23		-1,729,206.63	-1,729,206.63	-249,591,279.00
嘉兴荣安置业有限公司		-6,827,713.62	-6,827,713.62	-124,090,136.90		-2,913,471.23	-2,913,471.23	-398,394,272.79
宁波康梁房地产开发有限公司		-11,180,977.82	-11,180,977.82	39,233,723.35		-7,237,917.08	-7,237,917.08	-339,743,758.29
重庆康甬置业有限公司		-6,879,032.24	-6,879,032.24	29,784,118.69				
重庆市康瀚置业有限公司		-7,149,046.03	-7,149,046.03	-145,238,156.43		-41.35	-41.35	0.86
海盐荣安置业有限公司		-1,470,161.09	-1,470,161.09	-99,299,888.55				
河南大豫置业有限公司		-439,542.93	-439,542.93	206,922.73				
宁波康旺置业有限公司		-254,894.83	-254,894.83	-479,902,091.94		15,865.46	15,865.46	21,353.95

重庆市康创置业有限公司		-190,991.10	-190,991.10	-49,548,361.20				
河北荣旺房地产开发有限公司		-1,688,292.75	-1,688,292.75	23,943.00				

其他说明：无

(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

无

(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

无

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

无

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

单位：元

	重庆康甬置业有限公司	重庆市康瀚置业有限公司	海盐荣安置业有限公司	宁波康旺置业有限公司	重庆市康创置业有限公司
购买成本/处置对价	2,180,000.00	1,150,000.00	2,010,000.00	890,000.00	690,000.00
现金	2,180,000.00	1,150,000.00	2,010,000.00	890,000.00	690,000.00
购买成本/处置对价合计	2,180,000.00	1,150,000.00	2,010,000.00	890,000.00	690,000.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	2,180,000.00	1,150,000.00	2,010,000.00	890,000.00	690,000.00
差额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

其他说明：无

3、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例	对合营企业或联
---------	-------	-----	------	------	---------

企业名称				直接	间接	营企业投资的会计处理方法
宁波陈婆渡置业有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发经营		25.00%	权益法
重庆美荣房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发经营		50.00%	权益法
宁波康瑞企业管理咨询有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发经营		40.00%	权益法
宁波荣安教育投资管理有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发经营	25.00%		权益法
桐乡荣正置业有限公司	浙江台州	浙江台州	房地产开发经营		50.00%	权益法
台州市中梁宇置业有限公司	浙江台州	浙江台州	房地产开发经营		22.00%	权益法
浙江锦森投资管理有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产开发经营		24.80%	权益法
宁波合煜投资管理有限公司	浙江舟山	浙江舟山	房地产开发经营		30.00%	权益法
宁波世泉投资管理有限公司	浙江舟山	浙江舟山	房地产开发经营		30.00%	权益法
余姚中珉置业有限公司	浙江宁波	浙江宁波	房地产开发经营		25.00%	权益法
杭州昌益商务信息咨询有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产开发经营		15.00%	权益法
重庆南锦联房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发经营		10.00%	权益法
杭州臻昱达房地产开发有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产开发经营		20.00%	权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：无

持有 20% 以下表决权但具有重大影响的依据：

与合作方签订合作开发协议，并委派董事、项目公司管理团队成员等，参与项目管理及审批流程，保证公司能够对该等合营企业的重大决策及经营活动产生重大影响。

(2) 重要合营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额													期初余额/上期发生额									
	宁波陈婆渡置业有限公司	重庆美荣房地产开发有限公司	宁波康瑞企业管理咨询有限公司(合并)	宁波荣安教育投资管理有限公司(合并)	桐乡荣正置业有限公司	台州市中梁宇置业有限公司	浙江锦森投资管理有限公司(合并)	宁波合煜投资管理有限公司(合并)	宁波世泉投资管理有限公司(合并)	余姚中珉置业有限公司	杭州昌益商务信息咨询有限公司(合并)	重庆南锦联房地产开发有限公司	杭州臻昱达房地产开发有限公司(合并)	宁波陈婆渡置业有限公司	重庆美荣房地产开发有限公司	宁波康瑞企业管理咨询有限公司(合并)	宁波荣安教育投资管理有限公司(合并)	桐乡荣正置业有限公司	台州市中梁宇置业有限公司	浙江锦森投资管理有限公司(合并)	宁波合煜投资管理有限公司(合并)	宁波世泉投资管理有限公司(合并)	
流动资产	52,074,301.94	797,403,385.64	2,826,592.33	485,511,616.81	209,423,555.37	2,184,673.67	2,856,010.78	271,430,506.68	443,526,944.25	447,186,944.25	1,136,584.62	394,275,458.16	516,127,900.65	73,252,554.29	443,957,739.12	1,666,536.91	808,675,708.63	202,832,112.92	1,047,984.93	1,190,186.38	311,254,768.28	366,121,694.70	
其中：现金和现金等价物	1,328,613.58	279,968,566.06	1,126,971.58	144,981,854.23	23,183,330.33	9,581,301.98	416,204,620.76	6,936,243.11	37,164,777.30	61,483,174.01	16,720,232.26	5,079,541.82	11,324,541.82	19,276,230.43	17,071,834.73	320,383,661.76	23,531,717.63	146,655.59	27,871,823.84	6,160,010.98	5,788,399.61	6,287,436.96	
非流动资产	2,782,667.32	3,913,330.40	1,592,958.48	11,984,939.21	647,880.65	21,856,792.62	1,580,376.80	831,777.91	1,499,939.32	3,125,964.35	152,065.66	64,539.20	2,925,768.29	2,786,541.71	456,046.31	2,790,451.84	7,928,276.97	81,241.71	4,225,241.00	349,576.09	877,254.05	1,183,777.04	
资产合计	54,856,969.2	801,316,716.04	2,828,185.28	497,496,556.04	210,071,436.72	2,206,530.65	2,857,591.58	272,262,284.59	445,028,189.50	450,312,908.26	1,136,736.69	394,339,997.36	519,053,668.94	76,039,096.0	444,413,785.24	1,669,327.36	816,603,985.26	202,913,354.13	1,052,210.17	1,190,535.96	312,132,022.33	367,305,471.74	

	6	04	8.66	02	02	5.08	7.78	59	31	60	2.43	36	94	0	43	9.33	60	63	1.68	0.12	33	74
流动 负债	2,773, 332.14	762,45 8,379. 18	2,831, 789,68 4.40	464,51 2,782. 33	211,20 7,068. 25	2,221, 618,26 1.69	2,462, 248,10 0.77	34,882 ,833.3 7	239,82 0,985. 54	449,61 7,708. 67	1,146, 200,84 1.43	374,53 3,614. 99	327,83 0,973. 80	24,053 ,200.9 6	395,53 0,297. 12	1,676, 612,71 4.23	690,33 6,698. 96	203,11 7,490. 00	1,014, 763,58 6.97	1,191, 477,73 5.79	174,85 6,029. 80	210,76 4,355. 82
非流 动负 债							400,00 0,000. 00	140,00 0,000. 00	110,00 0,000. 00							100,00 0,000. 00					140,00 0,000. 00	160,00 0,000. 00
负债 合计	2,773, 332.14	762,45 8,379. 18	2,831, 789,68 4.40	464,51 2,782. 33	211,20 7,068. 25	2,221, 618,26 1.69	2,862, 248,10 0.77	174,88 2,833. 37	349,82 0,985. 54	449,61 7,708. 67	1,146, 200,84 1.43	374,53 3,614. 99	327,83 0,973. 80	24,053 ,200.9 6	395,53 0,297. 12	1,676, 612,71 4.23	790,33 6,698. 96	203,11 7,490. 00	1,014, 763,58 6.97	1,191, 477,73 5.79	314,85 6,029. 80	370,76 4,355. 82
少数 股东 权益																						
归属 于母 公司 股东 权益	52,083 ,637.1 2	38,858 ,336.8 6	-3,604, 395.74	32,983 ,773.6 9	-1,135, 632.23	-15,08 7,796. 61	-4,656, 942.99	97,379 ,451.2 2	95,207 ,203.7 7	695,19 9.93	-9,464, 149.00	19,806 ,382.3 7	191,22 2,695. 14	51,985 ,895.0 4	48,883 ,488.3 1	-7,285, 344.90	26,267 ,286.6 4	-204,1 35.37	37,446 ,584.7 1	-941,7 75.67	-2,724, 007.47	-3,458, 884.08
按持 股比 例计 算的 净资 产份 额	13,020 ,909.2 8	19,429 ,168.4 3	-1,441, 758.30	8,245, 943.42	-567,8 16.11	-3,319, 315.25	-1,154, 921.86	29,213 ,835.3 7	28,562 ,161.1 3	173,79 9.98	-1,419, 622.35	1,980, 638.24	38,244 ,539.0 3	12,996 ,473.7 7	24,441 ,744.1 5	-2,914, 137.96	6,566, 821.66	-102,0 67.69	8,238, 248.64	-233,5 60.37	-817,2 02.24	-1,037, 665.22
调整 事项																						
--商誉																						

内部 交易 未实 现利 润	-36,503.45														-36,732.32									
--其他			1,441,758.30		567,816.11	3,319,315.25	1,154,921.86				1,419,622.35	-1,980,638.24				2,914,137.96		102,067.69		233,560.37	817,202.24	1,037,665.22		
对合 营企 业权 益投 资的 账面 价值	12,984,405.83	19,429,168.43		8,245,943.42					29,213,835.37	28,562,161.13	173,799.98				38,244,539.03	12,959,741.45	24,441,744.15		6,566,821.66		8,238,248.64			
存在 公开 报价 的合 营企 业权 益投 资的 公允 价值																								
营业 收入	3,559,047.62														5,676,211.34									
财务 费用	-84,512.60	-103,792.22	-1,123,315.04	-318,177.44	20.87	62,976,822.5	-16,407.34	-28,338.25	-101,272.34	8,680,198.41	9,013,259.38	-2,635.60	9,356,372.13	-33,564.04		-4,476.31	1,117.65							

						2															
所得税费用	32,647.36	-3,326,890.61	1,229,171.73	2,238,979.02	-310,498.95	-17,511,460.44	-1,235,055.78	70,169.58	-393,815.74	-3,044,800.79	-132,842.36	-64,539.20	-2,925,768.29	268,495.30		1,005.97	24.97				
净利润	97,742.08	-10,025,151.45	3,680,949.16	6,716,487.05	-931,496.86	-52,534,381.32	-3,705,167.32	103,458.69	-1,333,912.15	-9,134,402.38	-9,464,149.00	-193,617.63	-8,777,304.86	684,241.70		2,419.59	-19,889.37				
终止经营的净利润																					
其他综合收益																					
综合收益总额	97,742.08	-10,025,151.45	3,680,949.16	6,716,487.05	-931,496.86	-52,534,381.32	-3,705,167.32	103,458.69	-1,333,912.15	-9,134,402.38	-9,464,149.00	-193,617.63	-8,777,304.86	684,241.70		2,419.59	-19,889.37				
本年度收到的来自合营企业的股利																					

其他说明：无

(3) 重要联营企业的主要财务信息

无

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

无

(5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

无

(6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

无

(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺

无

(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

无

4、重要的共同经营

无

在共同经营中的持股比例或享有的份额不同于表决权比例的说明：无

共同经营为单独主体的，分类为共同经营的依据：无

其他说明：无

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：无

6、其他

无

十、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括权益投资、应收及其他应收款、借款、公司债券、应付账款、其他应付款及银行存款等。相

关金融工具详情于各附注披露。这些金融工具导致的主要风险是利率风险、信用风险、流动风险。本公司管理层管理及监控该等风险，以确保及时和有效地采取适当的措施。

1、信用风险

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

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

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

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

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

2、利率风险

本公司面临的利率风险主要来源于借款，按浮动利率获得的借款使本公司面临现金流量利率风险。假定其他因素不变，截止2018年6月30日，利率每上升50个基点将会导致公司增加利息支出以及减少税前利润人民币702.59万元。

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

3、流动风险

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

本公司持有的金融负债按未折现剩余合同义务到期期限分析如下(单位：万元)：

项目	期末余额				期初余额			
	账面价值	1年以内	1至3年	三年以上	账面价值	1年以内	1至3年	三年以上
短期借款	18,000.00	18,000.00			7,500.00	7,500.00		
应付账款	287,529.19	287,529.19			72,220.79	72,220.79		
应付职工薪酬	2,445.01	2,445.01			2,845.41	2,845.41		
其他应付款	118,398.98	118,398.98			18,996.47	18,996.47		
一年内到期的非流动负债	64,450.00	64,450.00			39,960.00	39,960.00		
长期借款	196,190.00		171,990.00	24,200.00	148,640.00		124,440.00	24,200.00
应付债券	120,000.00		120,000.00		120,000.00		120,000.00	
合计	807,013.18	490,823.18	291,990.00	24,200.00	410,162.67	141,522.67	244,440.00	24,200.00

十一、公允价值的披露

无

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
荣安集团股份有限公司	浙江宁波	房地产开发经营	50,000 万元	47.93%	47.93%

本企业的母公司情况的说明：

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

其他说明：

王久芳持有本公司6.12%股权；王怡心系王久芳之子，持有本公司23.56%股权。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注财务报告九、1。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注财务报告九、3。

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

其他说明：无

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
荣安集团股份有限公司	母公司
宁波荣安资产管理公司	同受一方控制
宁波怡安医疗投资有限公司	同受一方控制
宁波市鄞州荣安投资管理有限公司	同受一方控制
宁波康华置业有限公司	宁波荣安教育投资管理有限公司之子公司
舟山德通置业有限公司	宁波世泉投资管理有限公司之子公司
德信地产（岱山）有限公司	宁波合煜投资管理有限公司之子公司
浙江德盛置业有限公司	浙江锦森投资管理有限公司之子公司
张怀满	监事

其他说明：无

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

无

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
宁波陈婆渡置业有限公司	物业服务		222,924.53
宁波康华置业有限公司	管理费	2,653,025.37	
台州市中梁宇置业有限公司	管理费	551,297.17	
舟山德通置业有限公司	管理费	242,718.45	
宁波康华置业有限公司	销售代理服务	9,252,228.30	
宁波康华置业有限公司	工程施工	15,996,549.27	
桐乡荣正置业有限公司	工程施工	19,920,744.94	

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明：无

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

无

(3) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
宁波荣安资产管理公司	办公楼租赁	50,745.50	65,396.19
宁波怡安医疗投资有限公司	办公楼租赁		41,785.71
宁波康华置业有限公司	办公楼租赁	11,615.24	
宁波市鄞州荣安投资管理有限公司	办公楼租赁	25,584.76	
荣安集团股份有限公司	办公楼租赁	80,218.88	

(4) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
杭州香华投资管理有限公司	80,000,000.00	2015 年 01 月 29 日	2023 年 01 月 28 日	否
宁波荣居置业有限公司	238,000,000.00	2016 年 12 月 27 日	2019 年 06 月 20 日	否
宁波荣居置业有限公司	200,000,000.00	2017 年 01 月 19 日	2020 年 01 月 18 日	否
杭州荣美置业有限公司	360,000,000.00	2017 年 10 月 23 日	2020 年 10 月 22 日	否
嘉兴荣安置业有限公司	200,000,000.00	2018 年 03 月 11 日	2022 年 11 月 15 日	否
嘉兴荣安置业有限公司	70,000,000.00	2018 年 03 月 30 日	2023 年 03 月 29 日	
浙江天苑景观建设有限公司	30,000,000.00	2018 年 04 月 04 日	2021 年 04 月 07 日	否
浙江天苑景观建设有限公司	100,000,000.00	2018 年 03 月 20 日	2021 年 03 月 19 日	否
宁波康旺置业有限公司	50,000,000.00	2018 年 06 月 27 日	2021 年 12 月 20 日	否
台州中梁宇置业有限公司	198,000,000.00	2018 年 04 月 28 日	2021 年 04 月 28 日	否

本公司作为被担保方：无

关联担保情况说明：

(1) 控股股东为合营企业提供担保

根据 2017 年 12 月 7 日签署的编号为 Y11170200-3、Y11170200-4《债权转让协议》德信地产（岱山）有限公司、舟山德通置业有限公司累计应向中国华融资产管理股份有限公司浙江省分公司偿付的债务金额合计为人民币 30,000 万元。2017 年 12 月 8 日本公司之控股母公司荣安集团股份有限公司与中国华融资产管理股份有限公司浙江省分公司签订编号为浙江 Y11170200-9 号的《保证协议》，由荣安集团股份有限公司对本协议项下重组债务金额及其相应的重组宽限补偿金等全部债权的 30%提供连带责任保证担保；协议约定保证期间为主协议下债务履行期限届满之日起两年。

(2) 控股股东为子公司提供担保

根据签订的编号为 5501052018000009 的借款合同，重庆市康瀚置业有限公司向中国农业银行股份有限公司重庆大渡口支行借入人民币 30,000.00 万元，需按时偿还借款金额；2018 年 2 月 28 日本公司之控股母公司荣安集团股份有限公司与中国农业银行股份有限公司签订的编号为 55100120180007209 保证合同，约定荣安集团股份有限公司愿无偿为重庆市康瀚置业有限公司按借款合同形成的债权提供连带责任保证，保证期间为主协议下债务履行期限届满之日起两年。

根据签订的编号为 82010120180001242 的借款合同，浙江天苑景观建设有限公司向中国农业银行股份有限公司宁波市分行借入人民币 5,000.00 万元，需按时偿还借款金额；2018 年 2 月 6 日本公司之控股母公司荣安集团股份有限公司与中国农业银行股份有限公司宁波市分行签订的编号为 82100520180000186 保证合同，约定荣安集团股份有限公司愿无偿为浙江天苑景观建设有限公司按借款合同形成的债权提供连带责任保证，保证期间为主协议下债务履行期限届满之日起两年。

(3) 本公司为合营企业提供担保

根据 2018 年 6 月 29 日签订的编号为 z13941320180000007 的最高额保证合同，本公司为合营公司余姚中珉置业有限公司向浦发银行办理各类融资业务而签订的一系列合同提供最高额为 11,000.00 万元的连带责任保证，保证期间为债权履行期限届满之日起至该债权合同约定的债务履行期限届满之日后两年止。截止 2018 年 6 月 30 日，实际未发生借款。

(4) 子公司为合营企业提供担保

根据 2018 年 6 月 25 日签订的编号为工银浙银团 2018-12-002 银团贷款合同，本公司合营企业浙江锦森投资管理有限公司之全资子公司浙江德盛置业有限公司向中国工商银行股份有限公司萧山分行、交通银行股份有限公司杭州萧山支行、上海浦东发展银行股份有限公司杭州德盛支行申请贷款，上述银行组成贷款银团，并同意根据合同约定向浙江德盛置业有限公司提供总额为人民币 150,000.00 万元的贷款；2018 年 6 月 25 日，本公司全资子公司杭州运先投资管理有限公司与上海浦东发展银行股份有限公司杭州德盛支行签订编号为 ZB9517201800000006 的银团贷款保证合同，为上述贷款提供不超过 40,000.00 万元的连带责任保证，保证期间为合同生效之日起至债务履行期限届满之日起三年。

(5) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
荣安集团股份有限公司	180,000,000.00	2018年04月13日	2018年04月13日	因本公司临时竞拍土地需要，2018年4月13日向母公司拆入18,000.00万元，并于当日归还。
拆出：无				

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

无

(7) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	1,569,942.99	2,219,355.60

(8) 其他关联交易

无

6、关联方应收应付款项**(1) 应收项目**

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	宁波陈婆渡置业有限公司	847,177.00	254,153.10	15,499,536.23	4,649,860.87
应收账款	宁波康华置业有限公司	11,207,906.00	560,395.30	5,782,258.00	289,112.90
应收账款	张怀满			90,000.00	4,500.00
其他应收款	宁波康瑞企业管理咨询有限公司			475,866,367.58	29,173,318.38

其他应收款	宁波荣安教育投资管理有限公司			17,959,733.81	897,986.69
其他应收款	桐乡荣正置业有限公司	105,808,000.00	5,290,400.00	101,528,000.00	5,076,400.00
其他应收款	宁波合煜投资管理有限公司	8,838,980.63	441,949.03	18,161,598.13	908,079.91
其他应收款	德信地产(岱山)有限公司			17,077,382.50	853,869.13
其他应收款	宁波世泉投资管理有限公司	19,915,370.27	995,768.51	38,028,050.27	1,901,402.51
其他应收款	舟山德通置业有限公司			1,687,320.00	84,366.00
其他应收款	台州市中梁宇置业有限公司	270,380,000.00	13,519,000.00	220,000,000.00	11,000,000.00
其他应收款	浙江锦森投资管理有限公司	605,120,000.00	30,256,000.00	295,120,000.00	14,756,000.00
其他应收款	重庆美荣房地产开发有限公司	204,144,400.00	10,207,220.00	197,144,400.00	9,857,220.00
其他应收款	余姚中珉置业有限公司	80,102,496.58	4,005,124.83		
其他应收款	杭州臻昱达房地产开发有限公司	63,658,500.00	3,182,925.00		
其他应收款	浙江德盛置业有限公司	5,704,000.00	285,200.00		
其他应收款	重庆南锦联房地产开发有限公司	5,125,690.00	256,284.50		
应收利息	杭州臻昱达房地产开发有限公司	1,874,065.34			
应收利息	台州市中梁宇置业有限公司	19,319,520.00		3,226,666.67	
应收利息	余姚中珉置业有限公司	2,171,680.68			
应收利息	杭州昌益商务信息咨询有限公司	1,360,150.68			

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
------	-----	--------	--------

预收账款	荣安集团股份有限公司	60,164.17	
预收账款	宁波荣安资产管理有限公司	37,777.50	45,727.28
预收账款	宁波市鄞州荣安投资管理有限公司	22,386.67	22,386.67
预收账款	宁波康华置业有限公司		36,588.00
预收账款	张怀满	2,533,636.00	2,533,636.00
其他应付款	宁波陈婆渡置业有限公司	9,066,354.15	9,066,354.15
其他应付款	宁波康华置业有限公司		6,000.00
其他应付款	荣安集团股份有限公司	12,000.00	
其他应付款	宁波荣安资产管理有限公司	7,600.00	
其他应付款	宁波荣安教育投资管理有限公司	21,750,000.00	
其他应付款	宁波康瑞企业管理咨询有限公司	132,133,632.42	

7、关联方承诺

无

8、其他

无

十三、股份支付

1、股份支付总体情况

适用 不适用

2、以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、股份支付的修改、终止情况

无

5、其他

无

十四、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺：

截止 2018 年 6 月 30 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

①按照房地产公司经营惯例，房地产开发商为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，该住房抵押贷款保证责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记手续后解除。截止2018年6月30日公司子公司所提供担保住房按揭贷款余额为288,360.6万元，由于截止目前承购人未发生违约，且该等房产目前的市场价格高于售价，本公司认为与提供该等担保相关的风险较小。

②资产抵押

A、存货抵押参见财务报告七、78。

B、投资性房地产抵押参见财务报告七、78。

③未决诉讼

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

2017年7月，深圳市前海中证城市发展管理有限公司（以下简称“中证公司”）向宁波市中级人民法院提起诉讼，要求股权转让方就其与中证公司于2017年3月7日签署的《宁波欢乐购广场开发有限公司股权转让协议》项下的违约行为承担2,000万元的违约金并赔偿可得利益损失3,000万元，同时要求标的公司按照该协议中的陈述和保证对股权转让方的违约责任承担连带责任。2017年10月24日宁波市中级人民法院作出（2017）浙02民初949号民事裁定书，依据原告申请查封标的公司5,000万元财产。

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

该诉讼于2018年7月26日在浙江省宁波市中级人民法院开庭，开庭后康柏公司、股权转让方、中证公司三方同意调解，调解期限为45天，如调解不成将择日宣判。

该诉讼对标的公司预售前的经营无重大影响。

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

3、其他

无

十五、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

无

2、利润分配情况

无

3、销售退回

无

4、其他资产负债表日后事项说明

1、合作开发

(1) 2018年2月9日本公司之子公司宁波投创荣安置业有限公司与宁波中璟置业有限公司签署《合作开发协议书》。

宁波投创荣安置业有限公司于2018年1月23日竞得余姚市舜达路南侧，梁周线东侧（2017-140号）地块并签订《成交确认书》。根据土地挂牌文件要求，宁波投创荣安置业有限公司全资子公司余姚荣恒置业有限公司（该地块项目公司）与余姚国土局签订《国有建设用地使用权出让合同》。根据约定，余姚荣恒置业有限公司在取得项目土地的不动产权证后5个工作日内，宁波投创荣安置业有限公司应配合宁波中璟置业有限公司平价受让项目公司49%股权。

余姚荣恒置业有限公司已于2018年7月5日完成股权变更手续，宁波投创荣安置业有限公司持有余姚荣恒置业有限公司51%的股权。

(2) 2018年2月9日本公司之子公司宁波康瀚投资有限公司与宁波中璟置业有限公司签署《合作开发协议书》。

宁波康瀚投资有限公司于2018年1月23日竞得余姚市舜达路南侧，梁周线东侧（2017-141号）地块并签订《成交确认书》。根据土地挂牌文件要求，宁波康瀚投资有限公司全资子公司余姚荣耀置业有限公司（该地块项目公司）与余姚国土局签订《国有建设用地使用权出让合同》。根据约定，余姚荣耀置业有限公司在取得项目土地的不动产权证后5个工作日内，宁波康瀚投资有限公司应配合宁波中璟置业有限公司平价受让项目公司49%股权。

余姚荣耀置业有限公司已于2018年7月5日完成股权变更手续，宁波康瀚投资有限公司持有余姚荣耀置业有限公司51%的股权。

(3) 2018年6月1日，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签署《合作开发协议书》。

宁波荣安房地产开发有限公司于2018年5月18日竞得苍南台商小镇44-1地块，位于苍南灵溪镇兴园路以东、成功路（原祥和路）以南、山海大道以西、新民路（规划中）以北。2018年5月23日与苍南县国土资源局签订了《成交确认书》，并于2018年5月31日签订了《国有建设用地使用权出让合同》。2018年6月19日，根据土地挂牌文件要求，宁波荣安房地产开发有限公司全资子公司苍南荣安置业有限公司（该地块项目公司）与苍南县国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同补充合同》，土地受让人变更为苍南荣安置业有限公司。

根据《合作开发协议书》约定，宁波荣安房地产开发有限公司拟将其全资子公司苍南荣安置业有限公司35.00%的股权转让给温州鹿盛置业有限公司，将15.00%的股权转让给杭州兴耀房地产开发集团有限公司，上述约定均零对价转让。协议约定取得国有建设用地使用权证后15个工作日内完成相关工商变更登记及备案手续。

苍南荣安置业有限公司已于2018年8月6日完成股权变更手续，宁波荣安房地产开发有限公司持有苍南荣安置业有限公司50.00%的股权。

(4) 2018年7月11日，本公司与宁波开晟投资有限公司签署《合作开发协议书》。

本公司于2018年6月8日竞得集士港一片区CX06-02-04a地块，位于宁波市海曙区集士港镇，东至集士港河、南至日葵路、

西至广蔺路、北至碧莲路。2018年6月12日与宁波市国土资源局签订了《成交确认书》及《国有建设用地使用权出让合同》。2018年7月2日,根据土地挂牌文件要求,本公司全资子公司宁波荣港置业有限公司(该地块项目公司)与宁波市国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同补充合同》,土地受让人变更为宁波荣港置业有限公司。

根据《合作开发协议书》及《合作开发协议书补充协议》约定,宁波开晟投资有限公司拟通过增资16,000.00万元,取得宁波荣港置业有限公司40.00%的股权,待增资完成后本公司出资24,000.00万元,占宁波荣港置业有限公司60.00%的股权。协议约定取得土地证后30个工作日内完成相关工商变更登记及备案手续。截止报告日,宁波荣港置业有限公司尚未完成相关工商变更登记及备案手续。

(5) 2018年7月13日,本公司之子公司宁波康瀚投资有限公司与杭州新城创盛房地产开发有限公司、北京兴茂置业有限公司、宁波中璟置业有限公司、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签署《合作协议》。

杭州新城创盛房地产开发有限公司于2018年3月5日竞得瑞安万松东进带04-02地块,位于瑞安市莘塍镇街道,港口大道以东,新兴路以北、兴业路以西。2018年3月9日与瑞安市国土资源局签订了《国有建设用地使用权网上交易成交确认书》。2018年3月20日与瑞安市国土资源局签订了《国有建设用地使用权出让合同》。2018年3月28日,根据土地挂牌文件要求,杭州新城创盛房地产开发有限公司全资子公司瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司(该地块项目公司)与瑞安市国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同补充合同》,土地受让人变更为瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司。

根据《合作协议》约定,除杭州新城创盛房地产开发有限公司外其他各方拟通过增资扩股方式持有瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司股权,完成增资后,瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司注册资本6,000.00万元,杭州新城创盛房地产开发有限公司持有其20.00%的股权,北京兴茂置业有限公司持有其20.10%的股权、宁波中璟置业有限公司持有其15.00%的股权、温州鹿盛置业有限公司持有其17.90%的股权、宁波康瀚投资有限公司持有其15.00%的股权、杭州兴耀房地产开发集团有限公司持有其12.00%的股权。协议约定,取得国有建设用地使用权证后10个工作日内,完成相关工商变更登记及备案手续。

瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司已于2018年7月17日完成股权变更手续,宁波康瀚投资有限公司持有瑞安市新城亿弘房地产开发有限公司15.00%的股权。

(6) 2018年7月13日,本公司之子公司宁波康瀚投资有限公司与宁波江北同泽企业管理咨询有限公司、宁波东程置业有限公司、上海深祁置业有限公司、上海花创实业有限公司、杭州恺泽房地产开发有限公司、新余市融憬禧企业管理咨询中心(有限合伙)签署《合作开发协议书》。

宁波江北同泽企业管理咨询有限公司于2018年3月2日竞得慈溪市界牌3#地块,位于慈溪古塘街道,杭州湾东侧,并于2018年3月5日与慈溪市国土资源局签订了《网上交易成交确认书》及《国有建设用地使用权出让合同》。2018年6月3日,根据土地挂牌文件要求,宁波江北同泽企业管理咨询有限公司全资子公司慈溪市金桂置业有限公司(该地块项目公司)与慈溪市国土资源局签订了《国有建设用地使用权出让合同变更协议》,土地受让人变更为慈溪市金桂置业有限公司。

根据《合作开发协议书》约定,宁波江北同泽企业管理咨询有限公司拟将其全资子公司慈溪市金桂置业有限公司的16%股权转让给宁波东程置业有限公司,将16%股权转让给上海深祁置业有限公司,将16%股权转让给宁波康瀚投资有限公司,将11%股权转让给上海花创实业有限公司,将18.27%股权转让给杭州恺泽房地产开发有限公司,将2.73%股权转让新余市融憬禧企业管理咨询中心(有限合伙),上述约定均按注册资本金平价转让,协议约定取得土地证后5个工作日内办理股权转让手续。

慈溪市金桂置业有限公司已于2018年8月1日完成股权变更手续,宁波康瀚投资有限公司持有慈溪市金桂置业有限公司16%的股权。

(7) 2018年7月16日,本公司之子公司宁波康瀚投资有限公司与上海梁开置业有限公司、浙江梁辰房地产开发有限公司签署了《股权开放合作开发协议》和《股权开放合作开发协议补充协议》。

上海梁开置业有限公司于2018年4月19日竞得温州苍南县龙港镇世纪新城片区4-01地块,位于苍南县龙港镇白沙河大道西侧、龙虹路东侧、兴翔路南侧、上佳路北侧。2018年4月26日与苍南县国土资源局签订了《国有建设用地使用权出让合同》。2018年5月2日,根据土地挂牌文件要求,上海梁开置业有限公司全资子公司苍南县梁汇置业有限公司(该地块项目公司)与苍南县国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同补充合同》,土地受让人变更为苍南县梁汇置业有限公司。

因经营需要,2018年5月17日,上海梁开置业有限公司将苍南县梁汇置业有限公司100.00%的股权转让给浙江梁辰房地产开发有限公司,两者均为上海中梁地产集团旗下全资子公司。

根据《股权开放合作开发协议》及补充协议约定,浙江梁辰房地产开发有限公司拟将苍南县梁汇置业有限公司50.00%

的股权以零对价转让给宁波康瀚投资有限公司。协议约定,取得项目土地的不动产权证之日起40个工作日内完成工商变更登记手续及其他政府手续。

苍南县梁汇置业有限公司已于2018年7月19日完成股权变更手续,宁波康瀚投资有限公司持有苍南县梁汇置业有限公司50.00%的股权。

(8) 2018年7月16日,本公司之子公司宁波康瀚投资有限公司与杭州金地自在城房地产发展有限公司签署《合作协议》。

杭州金地自在城房地产发展有限公司全资子公司杭州火丰投资管理有限公司于2018年5月16日竞得温州市永强北片区瑶溪南单元12-I-20、12-I-23地块,位于温州市龙港区永中街道东林村,并于2018年6月2日与温州市国土资源局签订了《国有建设用地使用权出让合同》。2018年6月26日,根据土地挂牌文件要求,杭州火丰投资管理有限公司全资子公司温州金耀房地产开发有限公司(该地块项目公司)与温州市国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同补充合同》,土地受让人变更为温州金耀房地产开发有限公司。

根据《合作协议》约定,宁波康瀚投资有限公司通过增资12,500.00万元,取得杭州火丰投资管理有限公司50.00%的股权,待增资完成后杭州金地自在城房地产发展有限公司出资12,500.00万元,占杭州火丰投资管理有限公司50.00%的股权。协议约定,增资扩股所需资料齐备10个工作日内完成相关工商变更登记及备案手续。

杭州火丰投资管理有限公司已于2018年7月30日完成股权变更手续,宁波康瀚投资有限公司持有杭州火丰投资管理有限公司50.00%的股权。

(9) 2018年7月31日,本公司之子公司宁波康柏投资管理有限公司与宁波新城亿盛房地产开发有限公司、宁波银亿房地产开发有限公司签署《合作开发协议书》。

宁波康柏投资管理有限公司全资子公司宁波森尼企业管理咨询有限公司于2018年5月4日竞得慈城湖心I-11、I-12、I-14地块,位于宁波市慈城镇湖心村、新联村南山路以东、西谷路以西,于2018年5月9日与宁波市国土资源局签订了《成交确认书》,并于2018年5月15日签订了《国有建设用地使用权出让合同》。2018年6月7日,根据土地挂牌文件要求,宁波森尼企业管理咨询有限公司全资子公司宁波荣慈置业有限公司(该地块项目公司)与宁波市国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同补充合同》,土地受让人变更为宁波荣慈置业有限公司。

根据《合作开发协议书》及《合作开发协议书补充协议》约定,宁波康柏投资管理有限公司拟将其全资子公司宁波森尼企业管理咨询有限公司的33.33%股权转让给宁波新城亿盛房地产开发有限公司,将33.34%转让给宁波银亿房地产开发有限公司,上述约定均按注册资本金平价转让,协议约定受让方提供齐备的变更登记申请资料后10个工作日内,出让方配合办理相关工商变更登记及备案手续。

2018年8月20日,公司收到宁波银亿房地产开发有限公司的《工作联系函》,因其公司战略调整等因素,决定退出该项目合作,并于2018年8月29日完成股权回转变更手续,因此宁波康柏投资管理有限公司持有宁波森尼企业管理咨询有限公司66.67%的股权。

(10) 2018年8月3日,本公司之子公司宁波康柏投资管理有限公司与德信地产集团有限公司、宁波锦官置业有限公司、深圳世纪鸿鑫置业有限公司签署《合作开发协议书》。

德信地产集团有限公司全资子公司宁波世章投资管理有限公司于2018年5月31日竞得鄞州区下应地段江六新村北侧地块,位于宁波市鄞州区下应街道,东至规划河流,南至江六新村安置房,西至启明南路。2018年6月7日与宁波市国土资源局签订了《成交确认书》及《国有建设用地使用权出让合同》。2018年6月20日,根据土地挂牌文件要求,宁波世章投资管理有限公司全资子公司宁波涌韬置业有限公司(该地块项目公司)与宁波市国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同补充合同》,土地受让人变更为宁波涌韬置业有限公司。

根据《合作开发协议书》约定,德信地产集团有限公司拟将宁波宣宜投资管理有限公司48.04%的股权以零对价转让给宁波康柏投资管理有限公司,将宁波世章投资管理有限公司51.00%的股权以零对价转让给宁波宣宜投资管理有限公司,将宁波世章投资管理有限公司24.50%的股权以零对价转让给宁波锦官置业有限公司,将宁波世章投资管理有限公司24.50%的股权以零对价转让给深圳世纪鸿鑫置业有限公司,股权转让完成后,宁波康柏投资管理有限公司间接持有宁波世章投资管理有限公司24.50%的股权。协议签署后12个工作日内,应完成股权转让工商登记手续。

宁波宣宜投资管理有限公司已于2018年8月10日完成股权变更,宁波康柏投资管理有限公司持有宁波宣宜投资管理有限公司48.04%的股权,并通过宁波宣宜投资管理有限公司间接持有宁波世章投资管理有限公司24.50%的股权。

(11) 2018年8月14日本公司之子公司嘉兴荣安置业有限公司与上海新城万嘉房地产有限公司签署《合作开发协议》。

嘉兴荣安置业有限公司全资子公司嘉兴佳钺企业管理有限公司于2018年5月30日竞得嘉善县罗星街道2017-24号地块，位于嘉兴市嘉善县罗星街道城南社区、白水塘路北侧，小里港西侧，并于2018年6月4日与嘉善县国土资源局签订了《成交确认书》。嘉兴佳钺企业管理有限公司于2018年6月11日与嘉善县国土局签订了《国有建设用地使用权出让合同》。根据土地挂牌文件要求，拟将土地受让人变更为嘉善荣安置业有限公司。

根据《合作开发协议》约定，嘉兴荣安置业有限公司拟将其全资子公司嘉兴佳钺企业管理有限公司的49.00%股权以平价转让给上海新城万嘉房地产有限公司。协议约定，在取得项目土地的不动产权证及变更登记申请资料后10个工作日内，完成相关工商变更登记及备案手续。

截止报告日，嘉兴佳钺企业管理有限公司尚未完成相关工商变更登记及备案手续。

十六、其他重要事项

1、前期会计差错更正

无

2、债务重组

无

3、资产置换

(1) 非货币性资产交换

无

(2) 其他资产置换

无

4、年金计划

无

5、终止经营

无

6、分部信息

无

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

(1) 主营业务分项目情况

单位：元

项目	本期金额		上期金额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
荣安华府	2,936,952.37		19,399,047.62	17,870,117.25
望江南			8,047,620.94	7,546,049.88
物业管理	34,034,167.75	30,064,088.06	31,464,627.63	24,932,265.59
金域华府	91,675,766.66	89,124,211.19	316,405,483.23	224,448,211.75
凤凰城（一期）	19,941,535.17	19,800,522.74	817,752,392.82	766,088,273.55
荣安香园（一期）	55,307,841.03	25,385,794.08	2,444,908,901.18	1,753,653,692.53
荣安香园（二期）	974,690,479.89	595,462,154.02		
荣合公馆	24,257,142.86	11,192,504.91		
零星余房	5,033,333.35	2,671,371.09	281,619.05	238,168.06
其他	27,590,645.13	21,070,231.86	17,537,158.86	20,850,520.27
合计	1,235,467,864.21	794,770,877.95	3,655,796,851.33	2,815,627,298.88

(2) 其他业务收入情况

单位：元

项目	本期金额		上期金额	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
房屋租赁	32,456,942.08	13,527,329.28	26,481,324.87	11,411,204.28
其他	299,723.31	441,879.45	16,473,677.36	
合计	32,756,665.39	13,969,208.73	42,955,002.23	11,411,204.28

8、其他

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

(2) 股权受让

2017年本公司与宁波东方四季生态园有限公司（持有宁波东方南苑置业有限公司17%股权）、夏峰（持有宁波东方南苑置业有限公司24%股权）、浙江南苑控股集团有限公司（持有宁波东方南苑置业有限公司10%股权）、宁波东方集团有限公司（持有宁波东方南苑置业有限公司49%股权）就本公司受让宁波东方南苑置业有限公司股权签订股权转让协议及补充协议，基于宁波东方南苑置业有限公司于2011年竞得小港芦家1#地块、小港芦家2#地块，由于有关油管拆迁问题而未受让该等地块，协议约定由本公司预付股权收购款给宁波东方集团有限公司，宁波东方集团有限公司再支付给其他转让各方，转让方将其持有的宁波东方南苑置业有限公司股权48%转让给本公司，最终在宁波东方南苑置业有限公司办妥土地证后取得100%股权，股权转让作价按照最终土地评估价值确定。协议约定，宁波东方集团有限公司保证宁波东方南苑置业有限公司在2018年12月31日之前获得小港芦家1#地块、2#地块土地证，若未在约定时间获取土地证，则协议终止，宁波东方集团有限公司无条件退还预付款项，并按照同期贷款利率支付利息。截止2018年6月30日本公司支付宁波东方集团有限公司194,000,000.00元，本

公司受让宁波东方南苑置业有限公司48%股权。

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

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

截止本报告报出日，公司尚未收到退回的土地竞拍保证金。

十七、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

无

2、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	10,887,535,447.28	100.00%	545,735,602.17	5.01%	10,341,799,845.11	7,571,794,564.55	100.00%	384,022,399.11	5.07%	7,187,772,165.44
合计	10,887,535,447.28	100.00%	545,735,602.17	5.01%	10,341,799,845.11	7,571,794,564.55	100.00%	384,022,399.11	5.07%	7,187,772,165.44

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内小计	10,860,358,851.07	543,017,942.55	5.00%
1 至 2 年	27,176,596.21	2,717,659.62	10.00%

合计	10,887,535,447.28	545,735,602.17	5.01%
----	-------------------	----------------	-------

确定该组合依据的说明：

公司管理层认为应收款相同账龄具有相同或类似信用风险。

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 161,713,203.06 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：无

(3) 本期实际核销的其他应收款情况

无

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
备用金	394,487.70	214,487.70
单位往来	10,691,139,542.37	7,425,900,752.94
保证金及押金	195,675,171.00	145,293,976.00
其他	326,246.21	385,347.91
合计	10,887,535,447.28	7,571,794,564.55

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
宁波康瀚投资有限公司	子公司往来款	1,651,372,022.81	1 年以内	15.16%	82,568,601.14
宁波荣安房地产开发有限 公司	子公司往来款	1,160,160,403.46	1 年以内	10.66%	58,008,020.17
宁波康柏投资管理有限公 司	子公司往来款	1,152,914,908.60	1 年以内	10.59%	57,645,745.43
宁波投创荣安置业有限公 司	子公司往来款	1,033,272,900.00	1 年以内	9.49%	51,663,645.00

嘉兴睿和企业管理咨询有 限公司	子公司往来款	972,962,000.00	1 年以内	8.94%	48,648,100.00
合计		5,970,682,234.87		54.84%	298,534,111.74

(6) 涉及政府补助的应收款项

无

(7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

无

(8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

无

3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,093,760,594.27		2,093,760,594.27	2,093,760,594.27		2,093,760,594.27
对联营、合营企 业投资	8,245,943.42		8,245,943.42	6,566,821.66		6,566,821.66
合计	2,102,006,537.69		2,102,006,537.69	2,100,327,415.93		2,100,327,415.93

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准 备	减值准备期末余 额
杭州香华投资管理有 限公司	219,022,581.90			219,022,581.90		
宁波荣安物业管理有 限公司	1,950,614.81			1,950,614.81		
宁波永元置业有限公 司	3,937,481.16			3,937,481.16		
宁波市人民房地产开 发有限公司	299,415,066.79			299,415,066.79		
宁波荣安房地产开发	870,293,060.71			870,293,060.71		

有限公司						
宁波康瀚投资有限公司	652,757,714.03				652,757,714.03	
宁波康柏投资管理有限公司	5,000,000.00				5,000,000.00	
宁波康恺投资管理有限公司	5,180,000.00				5,180,000.00	
宁波康晟房地产销售代理有限公司	6,200,000.00				6,200,000.00	
宁波东钱湖荣安置业有限公司	10,000,000.00				10,000,000.00	
上海香安资产管理股份有限公司	9,000,000.00				9,000,000.00	
宁波荣宝资产管理有限公司	10,000,000.00				10,000,000.00	
宁波康茂房地产销售代理有限公司	1,000,000.00				1,000,000.00	
宁波梅山保税港区荣胜资产管理有限公司	4,074.87				4,074.87	
合计	2,093,760,594.27				2,093,760,594.27	

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他			
一、合营企业												
宁波荣安教育投资管理有限公司	6,566,821.66			1,679,121.76							8,245,943.42	
小计	6,566,821.66			1,679,121.76							8,245,943.42	
二、联营企业												
合计	6,566,821.66			1,679,121.76							8,245,943.42	

(3) 其他说明

无

4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	168,868.39	165,868.39		
其他业务	2,695,584.90		16,473,677.36	
合计	2,864,453.29	165,868.39	16,473,677.36	

5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	142,109,524.10	228,394,541.85
权益法核算的长期股权投资收益	1,679,121.76	4,972.34
理财产品收益		1,854,758.86
合计	143,788,645.86	230,244,328.37

6、其他

无

十八、补充资料**1、当期非经常性损益明细表**

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-65,823.46	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	6,701,072.65	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	601,261.23	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	11,596,476.76	理财产品收益

减：所得税影响额	4,708,246.80	
少数股东权益影响额	-4,520.68	
合计	14,129,261.06	

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

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	4.04%	0.0548	0.0548
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.71%	0.0504	0.0504

3、境内外会计准则下会计数据差异

(1) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

(2) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

(3) 境内外会计准则下会计数据差异原因说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称

无

4、其他

无

荣安地产股份有限公司
二〇一八年八月三十一日